

Eigentijds wonen



BAARLE-NASSAU | Nassaulaan 35

Vraagprijs € 459.000 K.K.



013-2340090 | info@vangorpmakelaardij.nl
vangorpmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	2-onder-een-kapwoning
Kamers:	4
Inhoud:	705.51m ³
Woonoppervlakte:	150.33m ²
Perceeloppervlakte:	427m ²
Overige inpandige ruimte:	48,87 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	4,50 m2
Externe bergruimte:	4.50m ²
Verwarming:	cvketel, open haard
Isolatie:	dakisolatie, spouwmuur, dubbelglas
Energielabel:	C

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 459.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	427 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	150,33 m ²
Inhoud	706 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	48,87 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken & specificaties

Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Oosten

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Lease

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Kenmerken & specificaties

Eigendom

Eigen grond



Omschrijving

Ben je op zoek naar woning op een rustige en kindvriendelijke locatie? Dan is deze woning aan de Nassaulaan wellicht iets voor jou. Deze 2/1-kapwoning heeft een woonoppervlakte van 150 m², een bijgebouw met eigen entree van 32 m², een inpandige garage en is gelegen op een ruim perceel van 427 m². De woning is op de begane grond voorzien van een woonkamer, keuken, bijkeuken en een garage. Op de eerste verdieping zijn er twee slaapkamers en een badkamer met toegang tot het dakterras. Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken met een voorzolder en een derde slaapkamer. De woning heeft een perfecte ligging, dicht bij zowel de basis- als middelbare school, sportvoorzieningen en op korte afstand van de centrumvoorzieningen. Bovendien liggen de prachtige bossen op steenworp afstand, ideaal voor liefhebbers van natuur en buitenleven. Baarle is een enclavedorp waar maar liefst 30 stukjes België en Nederland in elkaar verweven zijn. Van de ca. 64 enclaves wereldwijd bevindt zich bijna de helft in dit dorp. De twee landen liggen kris kras door elkaar. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau hebben een hoog voorzieningenniveau met diverse supermarkten, bakkers, kledingwinkels, cafés en gezellige eetgelegenheden. Ook vind je er diverse sportverenigingen, twee basisscholen en een middelbare school. Hoewel Baarle bekend staat om haar vele enclaves, heeft het dorp een verrassend mooi buitengebied. De schitterende natuur heeft veel te bieden. Wandelend of fietsend ontdekt u de mooiste plekken die vaak goed verborgen zitten. U ervaart hier volop de rust en ruimte. De Brabantse steden zoals Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn vlot bereikbaar, alsook de Belgische steden Turnhout en Antwerpen. Baarle-Nassau biedt veel natuur, rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Kortom: een woning, met verrassend veel leefruimte en een bijgebouw/ praktijkruimte met eigen ingang.

Entree via hal voorzien van een meterkast (12 groepen en 3 aardlekschakelaars), bergkast, garderobenis, trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en keuken. De woonkamer is voorzien van grote raampartijen waardoor er een aangename hoeveelheid licht binnen valt. De woonkamer is voorzien van een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde. Hier is voldoende plek voor een grote eettafel met stoelen. Een fijne plek om te genieten van een hapje/drankje/spelletje met familie en/of vrienden. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer. Vanuit de woonkamer is middels een schuifpui de tuin te bereiken – hierdoor is het heerlijk om in de zomer de pui open te zetten en de woonkamer en de tuin met elkaar te verbinden. De keuken is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling met een spoelbak, een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, een koelkast en vriezer. Aan de overzijde bevindt zich de kastenwand met een combi-oven/magnetron. De keuken is voorzien van een tegelvloer. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met een extra keukenblok en de aansluiting voor de wasmachine/droger. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin alsmede de inpandige garage te bereiken. De garage is voorzien van verwarming, water en elektra. Via de elektrische roldeur is er toegang tot de oprit.

Middels een vaste trap te bereiken overloop waaraan twee slaapkamers, een royale badkamer met toegang tot het dakterras en een vaste trap naar de tweede verdieping. Slaapkamer 1 Ruime slaapkamer van circa 22 m², gelegen over de volle breedte van de woning. De 2e slaapkamer is circa 10 m² en gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, toilet en biedt toegang tot het dakterras.

Middels een vaste trap te bereiken voorzolder voorzien van opstelling van de cv-combiketel (Intergas, 2024) en veel lichtinval door middel van het zijraam. De zolderkamer/derde slaapkamer is voorzien van bergruimte en een dakkapel.

De woning beschikt over een voortuin, een zijtuin en een besloten achtertuin. De tuinen zijn voorzien van bestrating, beplanting en de achtertuin beschikt over een vijver en meerdere terrassen. Altijd een plekje om heerlijk te genieten van de zon en/of schaduw. Via de zijtuin is het bijgebouw met eigen entree te bereiken. Op dit moment is het bijgebouw

verdeeld in 3 aparte ruimtes. Het bijgebouw is voorzien van elektra, warm en koud water en verwarming. Ideaal voor een praktijk aan huis of kantoor aan huis.

- Energielabel C
- CV-ketel wordt op dit moment geleased
- Gelegen aan een ventweg, tegenover een plantsoen;
- Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.

Opmerkingen • In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden; In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen: • Asbestclausule: in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. •

Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. • Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

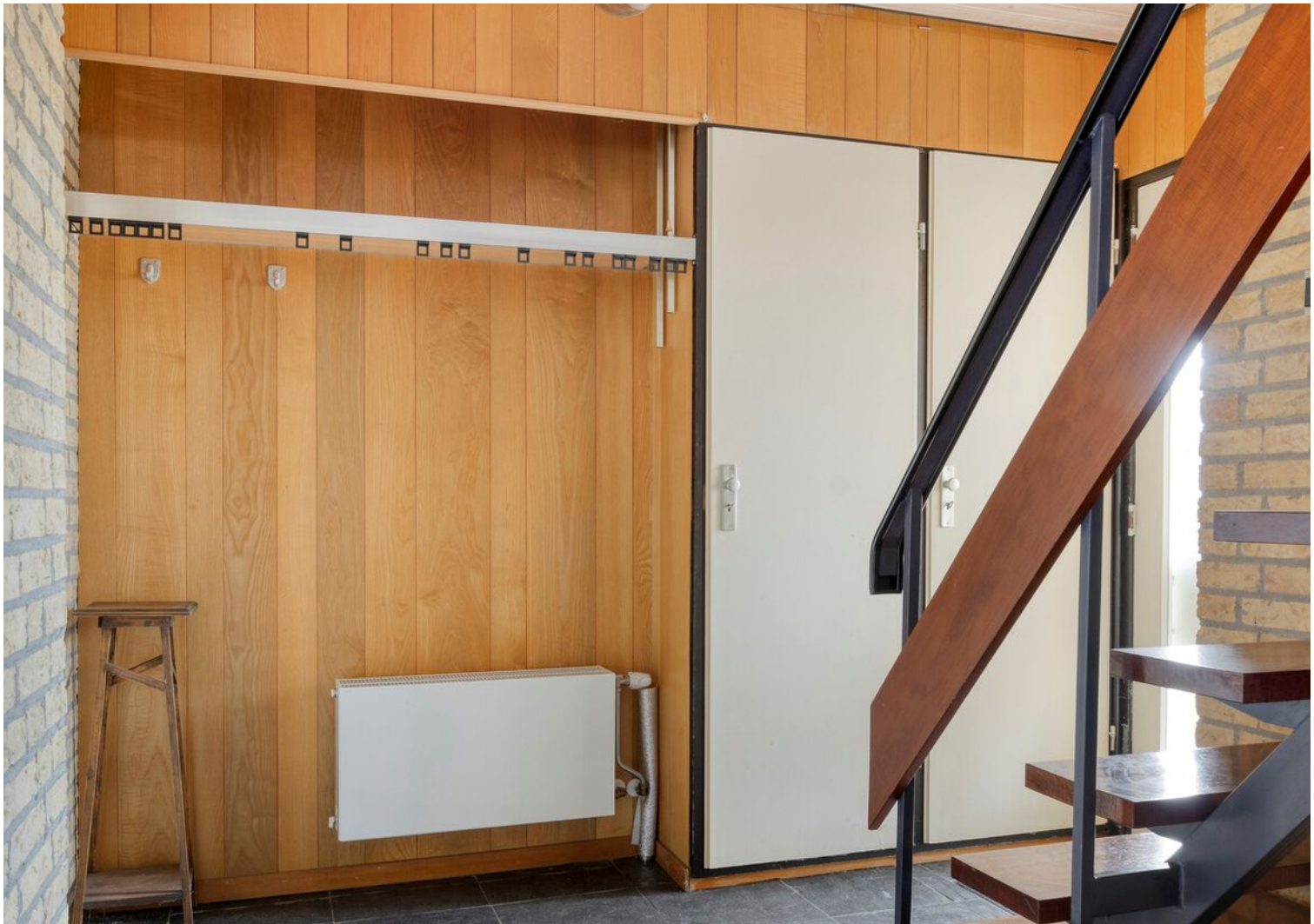
Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen. • Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.































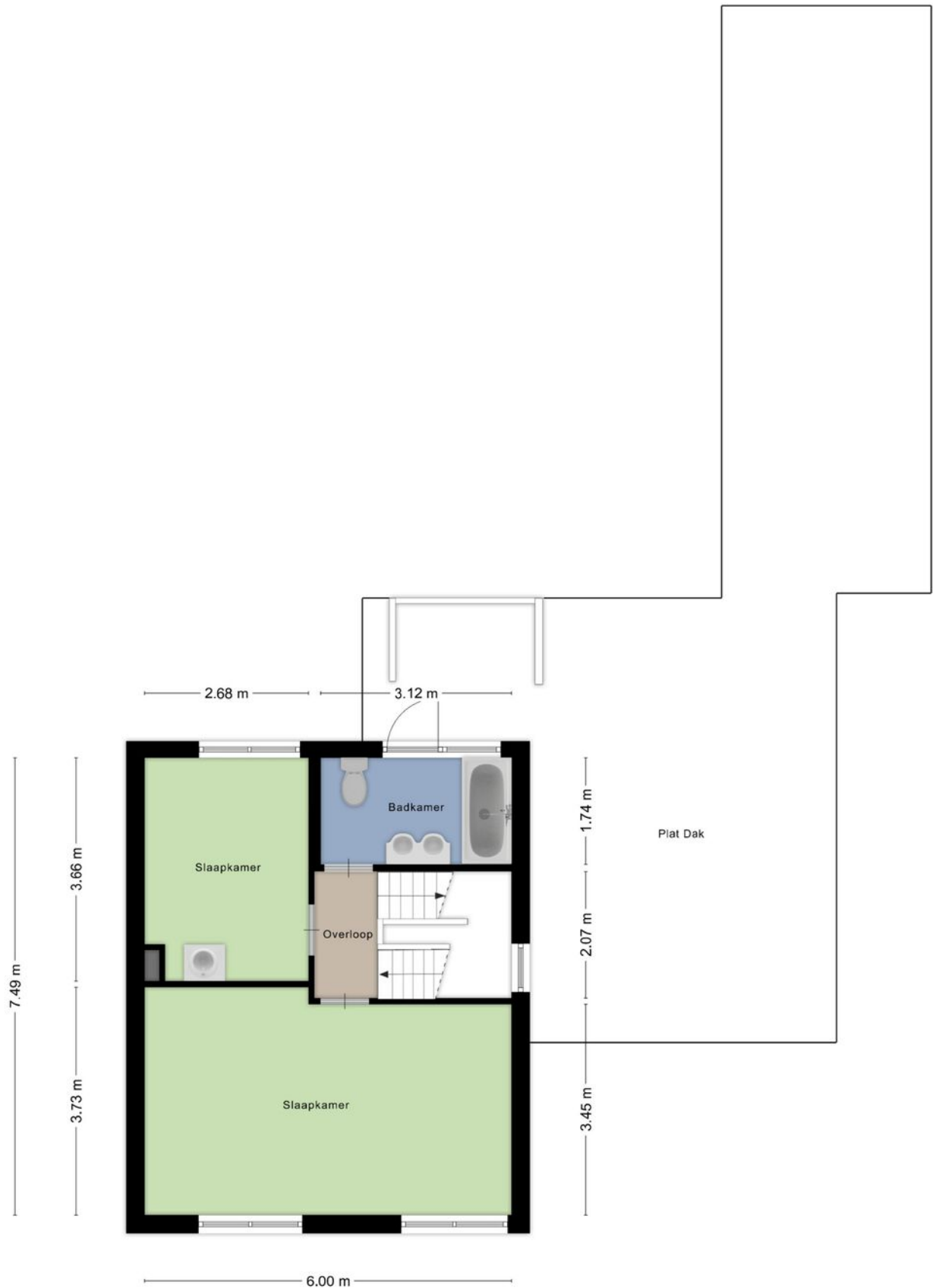




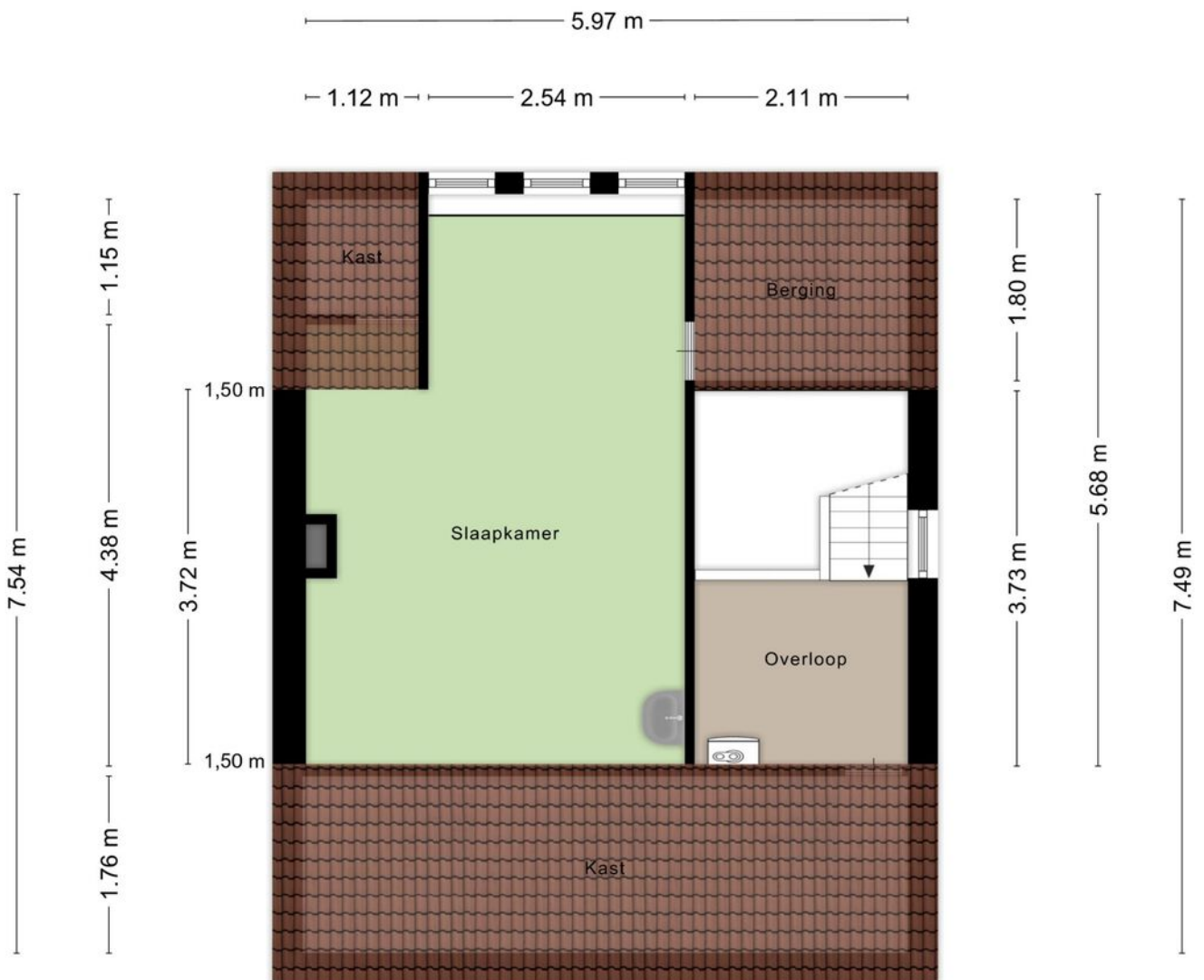
Plattegrond



Plattegrond

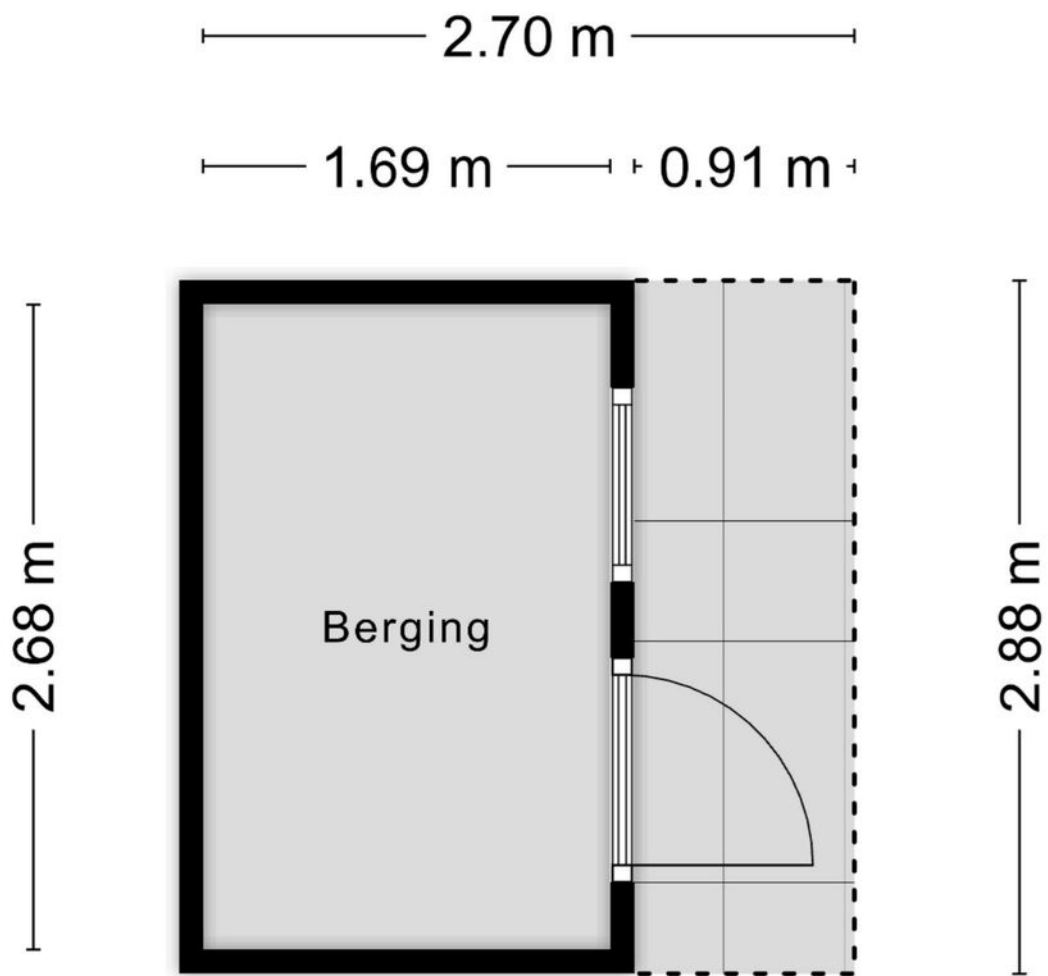


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

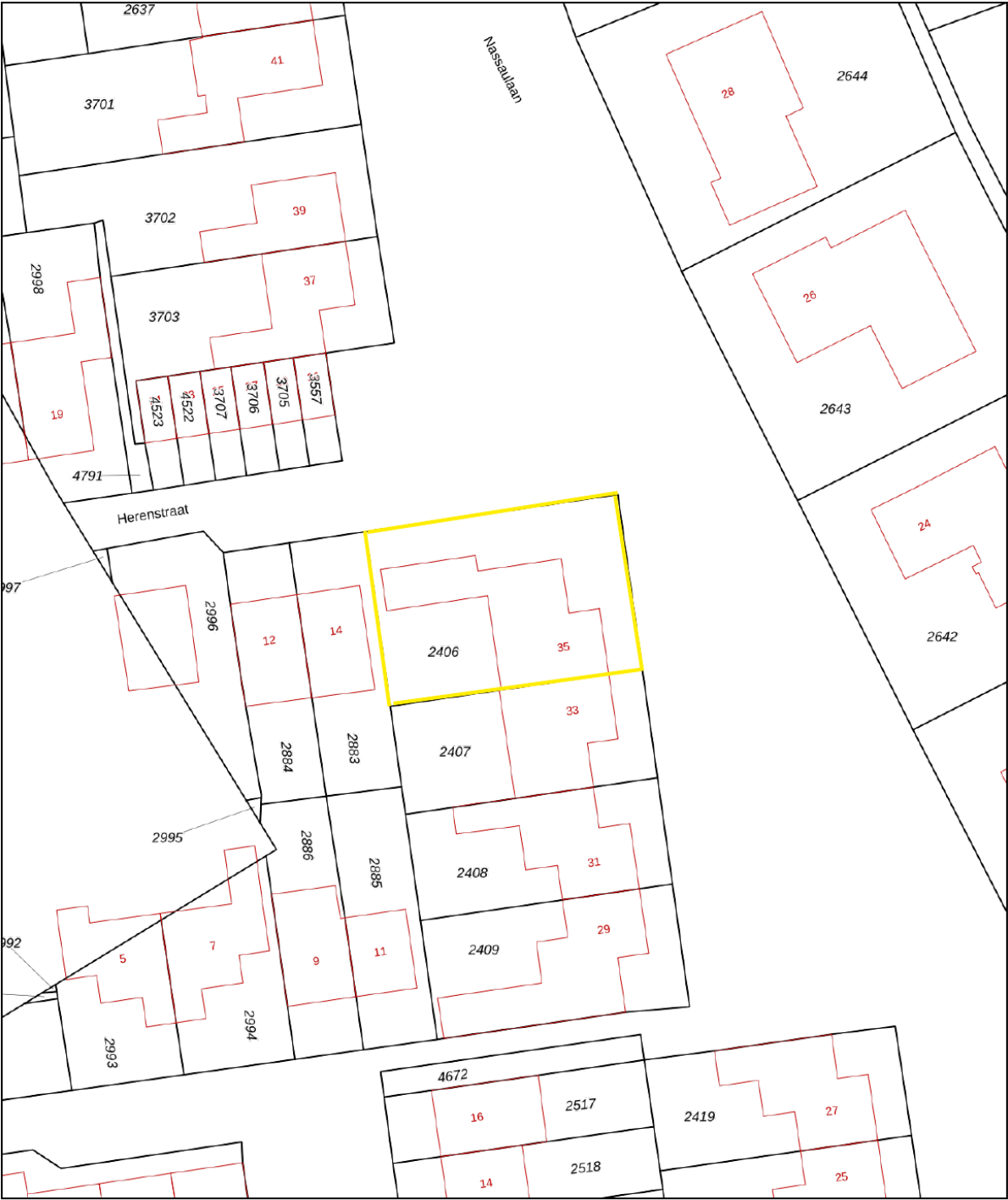


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nassaulaan



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarle-Nassau

Sectie C

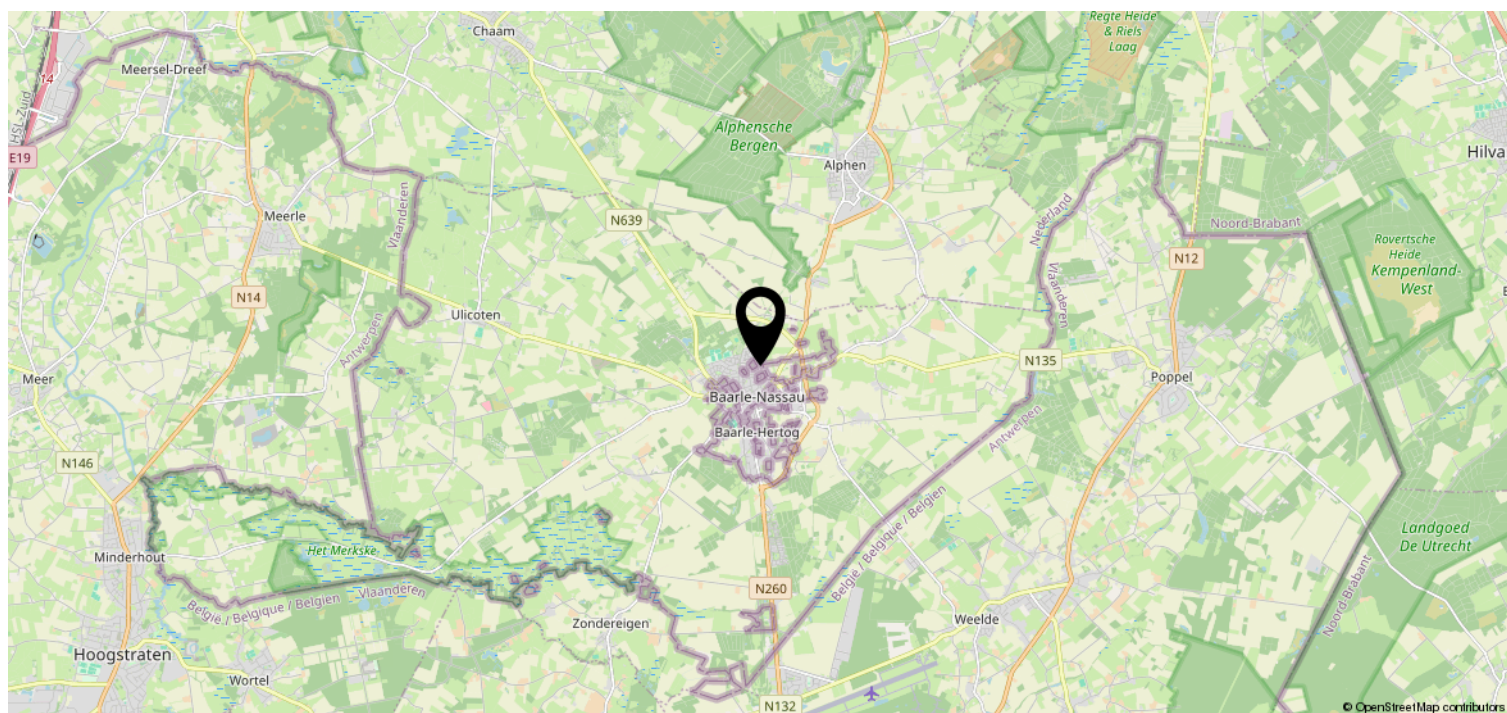
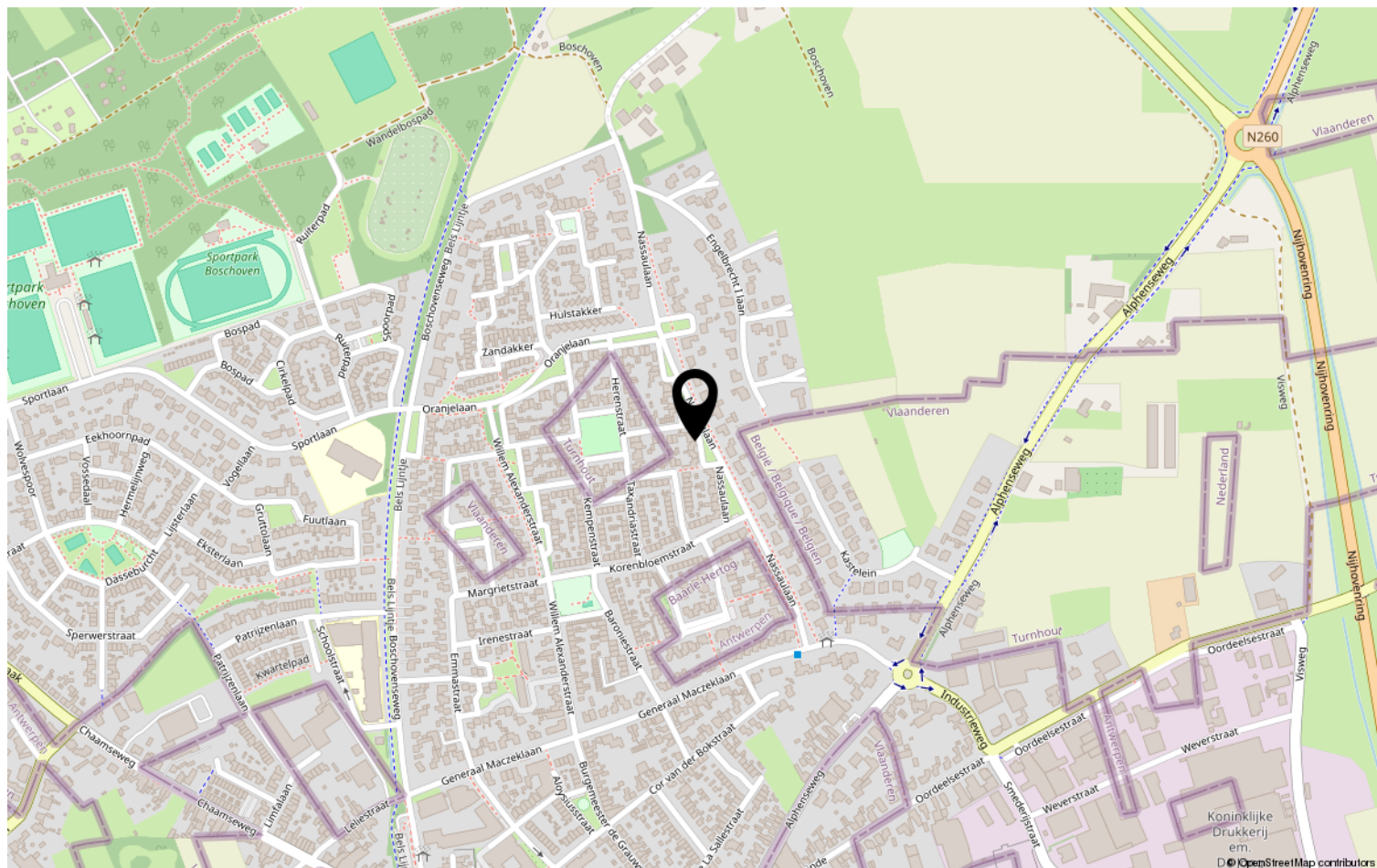
Perceel 2406

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Nassaulaan 35, 5111 XD, Baarle-Nassau

Datum:

21-11-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☒	☐	☐	☐
Boeken / legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				

Lijst van zaken

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Parketvloer	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Laminaat	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Schilderij ophang systeem	☒	☐	☐	☐
---------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Magnetron	☐	☐	☐	☒
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Lijst van zaken

Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☐	☐	☐	☒
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Vastgoed
Ned.

Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☒	☐	☐	☐
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

Boiler	☒	☐	☐	☐
--------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Geiser	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

Voorzetramen	☒	☐	☐	☐
--------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
---------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige zaken, te weten:

Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Beplanting	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Lijst van zaken



Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☒	☐	☐	☒
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/nassaulaan35



Nassaulaan 35, Baarle-Nassau



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

Heeft u interesse?



Herenstraat 1
5111 BB Baarle-Nassau

013-2340090 | info@vangorpmakelaardij.nl
vangorpmakelaardij.nl