

TE KOOP

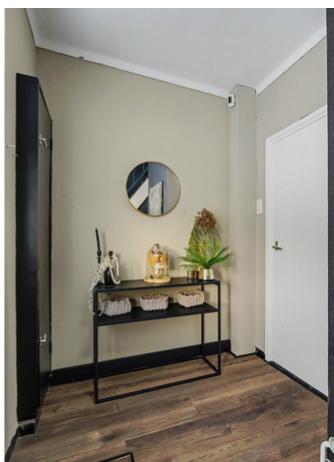


VRAAGPRIJS: € 498.000,- K.K.

BOSCHOVENSEWEG 12
BAARLE-NASSAU


VR MAKELAARS

Molenstraat 22 - 2387 Baarle-Hertog
T 014 - 690069 / E info@vrmakelaars.com / www.vrmakelaars.com



Goed onderhouden vrijstaande woning gelegen op een aantrekkelijke en rustige locatie nabij het centrum van Baarle-Nassau. Deze instapklare woning beschikt over een ruime vrijstaande garage en een aangelegde tuin rondom de woning met een tweetal overkappingen. Aan de binnenzijde beschikt deze woning over een entree, toilet, L-vormige woonkamer met open keuken en fraai keukenblok, kelder, 4 slaapkamers, recentelijke vernieuwde luxe badkamer en een bergzolder. Deze woning is levensbestendig vanwege een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Algemeen

Bouwjaar	: 1965
Inhoud	: circa 500 m ³
Perceel	: 595 m ²
Kadaster	: Baarle-Nassau C 2673

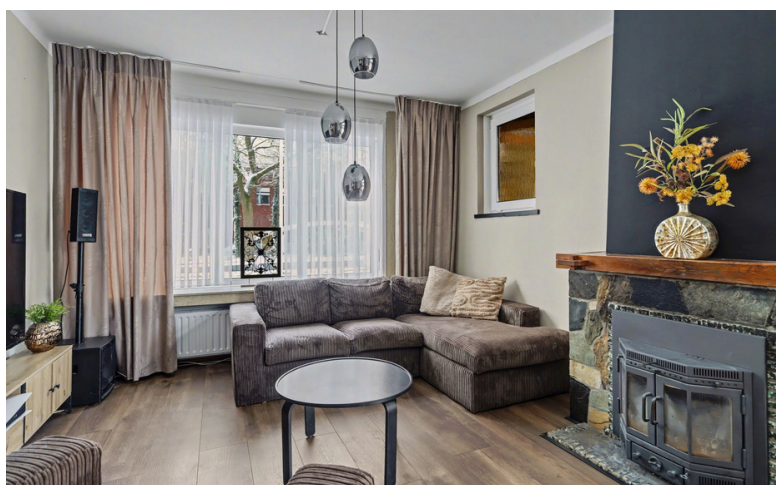
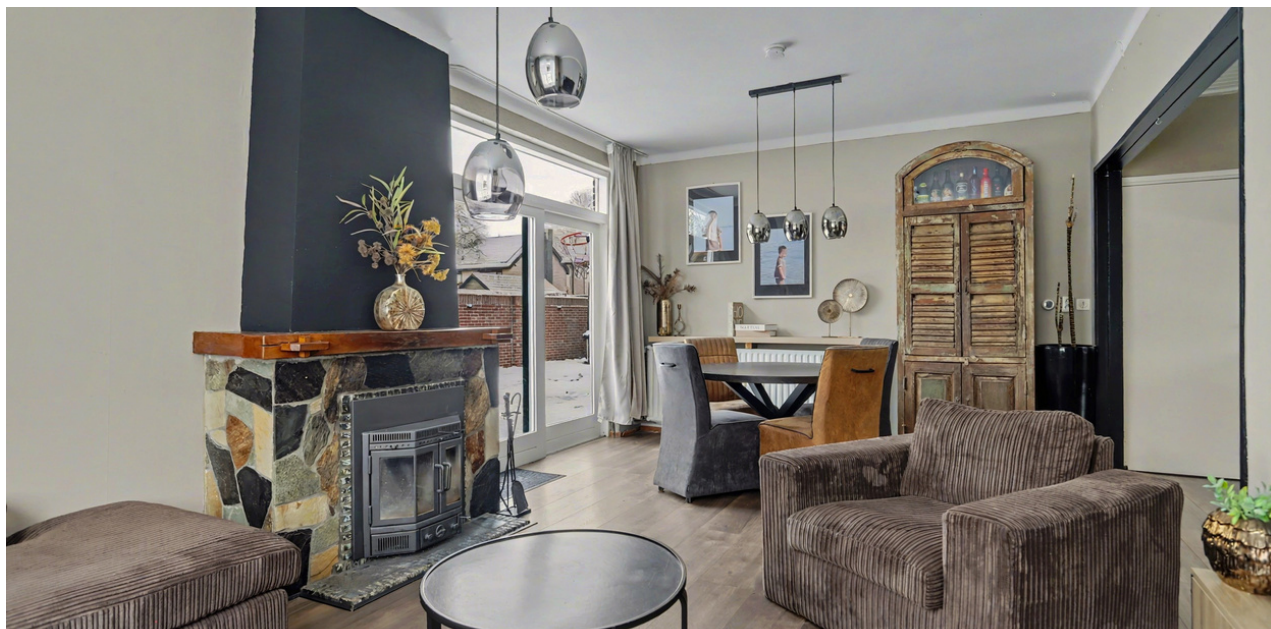
Dubbel glas	: HR++
Ligging achtertuin	: Oosten
Aanvaarding	: In overleg
Woonoppervlakte	: circa 126 m ²
Energie label	: D

Begane grond / Entree

De hal/entree is voorzien van een laminaatvloer. De entree is verder voorzien van de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en biedt toegang tot de open keuken en middels de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van ca. 38 m² en is voorzien van een laminaatvloer. De woonkamer is verder voorzien van een sierschouw met houtkachel, thermostaat, rolluiken en middels de schuifpui is de achtertuin toegankelijk.



Keuken

De open keuken beschikt over een zeer fraai houten keukenblok met kookeiland (2021), marmeren aanrechtblad en de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Amerikaanse koel-vries combi, combi-oven, vaatwasser en de spoelbak. Vanuit de keuken is de kelder te bereiken.



Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken is bijkeuken gelegen voorzien van een laminaatvloer en gedeeltelijk betegelde wanden. De bijkeuken is verder voorzien van de elektrische boiler, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een vaste kast. Vanuit de bijkeuken zijn de slaapkamer, luxe badkamer, apart toilet en de achtertuin bereikbaar.



Toilet

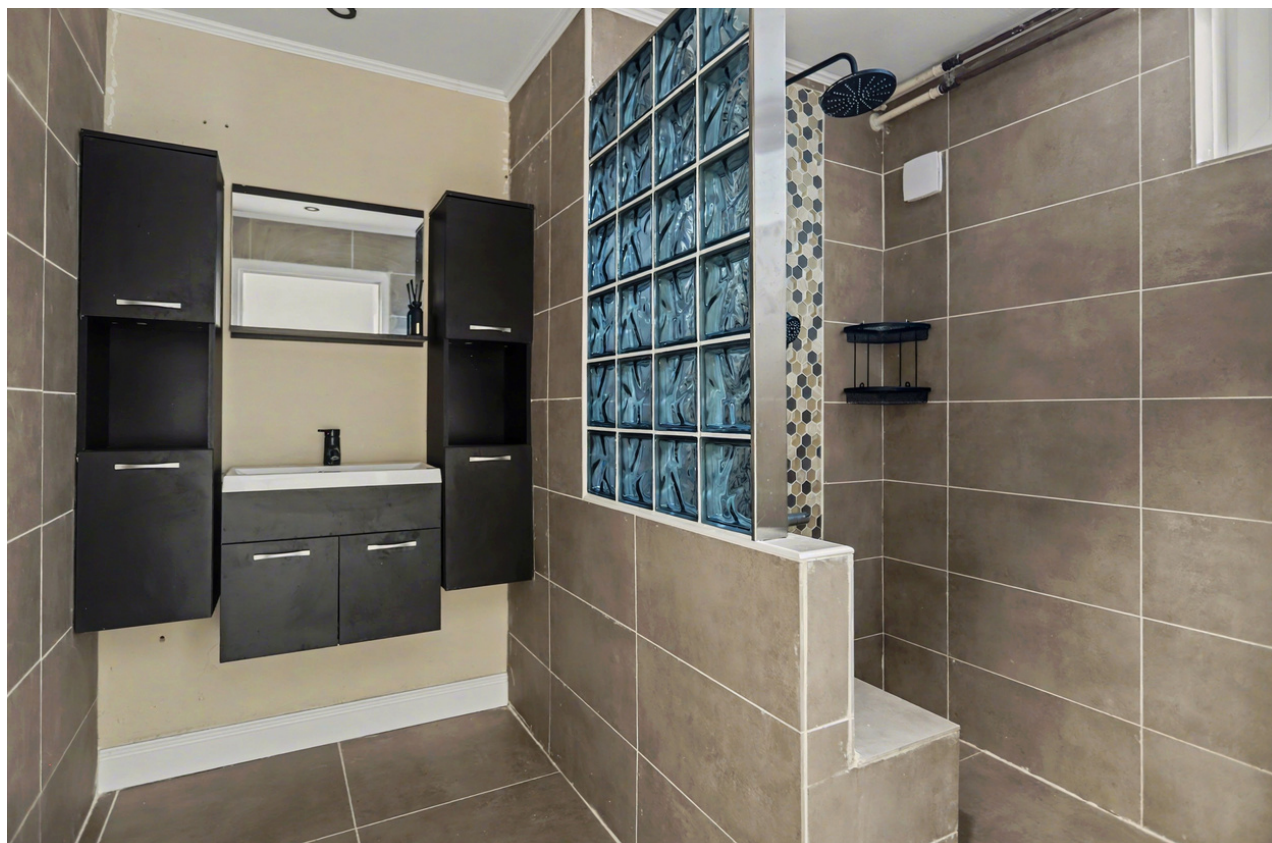
Het aparte luxe toilet (2024) is voorzien van een closetpot en fonteintje



Slaapkamer

De slaapkamer van circa 12 m² is voorzien van een laminaatvloer en een loopdeur met toegang tot de achtertuin.





Badkamer

De geheel betegelde luxe badkamer is in 2024 vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, badkamermeubel met vaste wastafel, bergkasten en ventilatie.



Eerste verdieping / Overloop

De eerste verdieping is voorzien van laminaatvloer (betonnen vloer). De overloop is vanwege de grootte uitermate geschikt om te gebruiken als een thuiswerkplek en biedt toegang tot de 3 slaapkamers en middels de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.



Slaapkamers

De 3 slaapkamers hebben een oppervlakte van 12 m², 12 m² en 8 m². De 2 slaapkamers aan de achterzijde beschikken over vaste kasten. De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt verder over een loopdeur met toegang tot een mogelijk dakterras en een rolluik.





Tweede verdieping

Middels de vlizotrap op de overloop is de geheel bevloerde bergzolder van circa 16 m² op de tweede verdieping bereikbaar. De bergzolder is voorzien van de opstelling van de cv-ketel (2020) en 2 dakramen.

Tuin

De woning is voorzien van een aangelegde tuin rondom de woning gelegen. De achtertuin is op het oosten gesitueerd. De voortuin beschikt naast eigen parkeergelegenheid voor 2 auto's over een gazon en vaste groene beplanting. De achtertuin is voorzien van betegeling, 2 overkappingen, gazon, vaste groene beplanting, 2 houten bergingen en een eigen achterom.





Garage

Achter op het perceel staat de vrijstaande stenen garage van circa 25 m². De garage beschikt over een betonnen vloer, spouwmuren, elektrische sectionaal poort en elektra.



Baarle-Nassau / Hertog

De gemeenschap Baarle bestaat uit de Nederlandse gemeente Baarle-Nassau en de Belgische gemeente Baarle-Hertog en ligt midden in de denkbeeldige driehoek tussen de Nederlandse steden Breda; Tilburg en de Belgische stad Turnhout. Baarle ligt niet precies op de grens van Nederland en België en het is ook niet zo dat het dorp door de rijksgrens in twee is opgedeeld. In Baarle is sprake van een enclavesituatie. Een enclave is een gebied dat tot een land behoort, maar geheel omgeven is door het grondgebied van een ander land. De situatie in Baarle is uniek, er is geen sprake van één enclave: het zijn er dertig in totaal.

Baarle-Nassau

De Nederlandse gemeente Baarle-Nassau omvat het gebied waarin al de 22 Belgische enclaves liggen. Daarnaast behoren ook de 8 Nederlandse enclaves in de gemeente Baarle-Hertog tot haar grondgebied. Van die enclaves liggen er 7 (ook subenclaves genoemd) in de twee grootste Belgische enclaves en 1 enclave in het kerkdorp Zondereigen. Uniek is de ligging van Castelré. Als een schiereiland ligt het in België, omdat het met een smalle strook verbonden is met de rest van het grondgebied van Baarle-Nassau is er geen sprake van een enclave. Toch is het gebied uniek, de bewoners kunnen hier spreken van hun Belgische noorderburen. De gemeente Baarle-Nassau heeft een oppervlakte van 7641 hectare en ongeveer 6500 inwoners.

Algemeen

- Instapklare en goed onderhouden vrijstaande woning met een ruime vrijstaande stenen garage, aangelegde voor- en op het oosten gesitueerde achtertuin.
- De woning is levensbestendig vanwege een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- De woning beschikt over kunststof kozijnen met HR++ beglazing (m.u.v. 2 dakramen).
- De spouwmuur van de woning zijn na-geïsoleerd.
- De badkamer, het toilet en de laminaatvloeren zijn in 2024 vernieuwd. De keuken is van 2021.
- In de achtertuin staan een houten overkapping en een aluminium overkapping.
- De woning beschikt op de begane grond en de grote slaapkamer op de eerste verdieping over rolluiken.
- Bouwjaar 1965.
- Perceeloppervlakte: 595 m², inhoud woning circa 500 m³, woonoppervlakte circa 126 m².
- Energielabel: D.





Begane grond



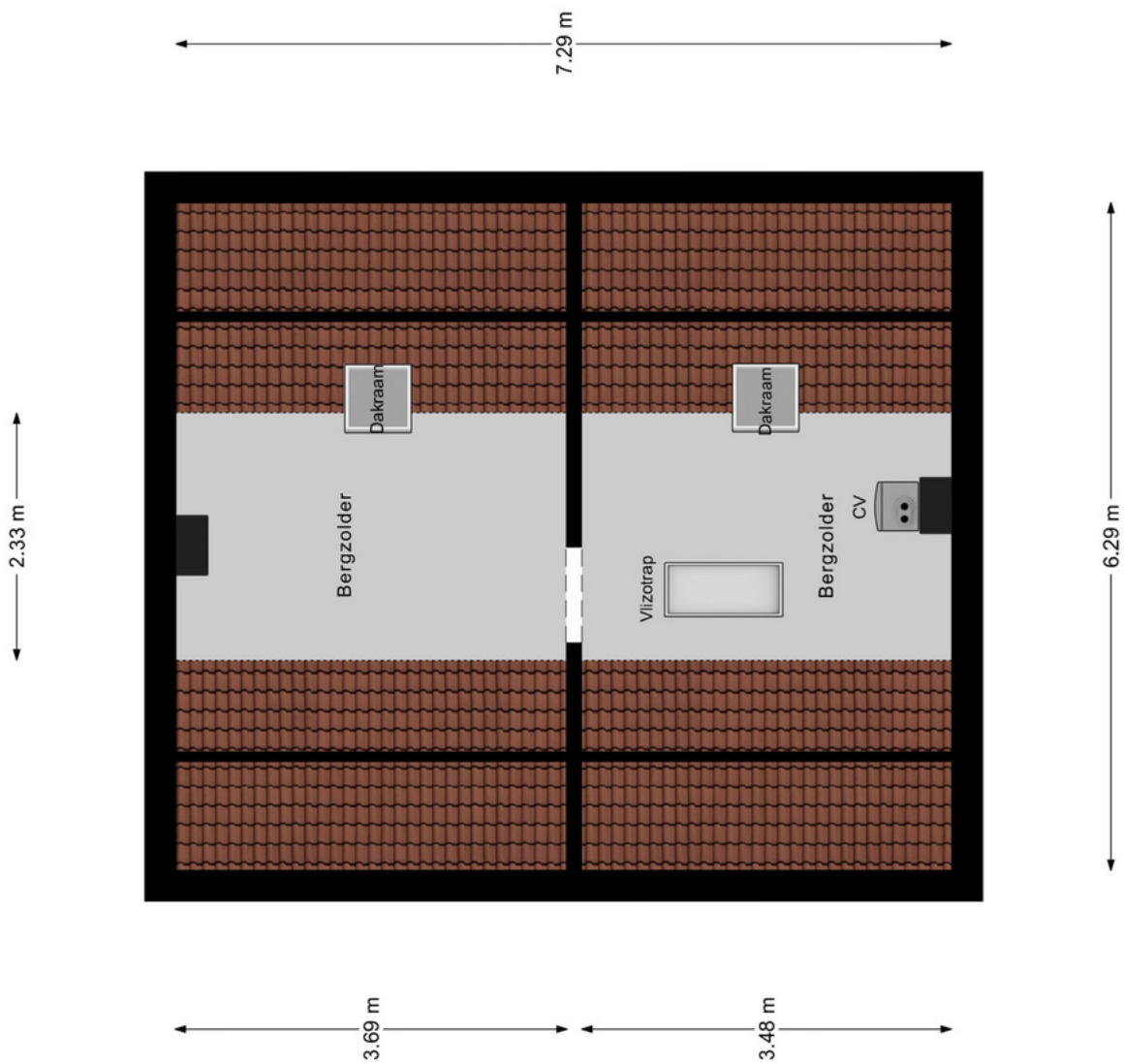
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Eerste verdieping



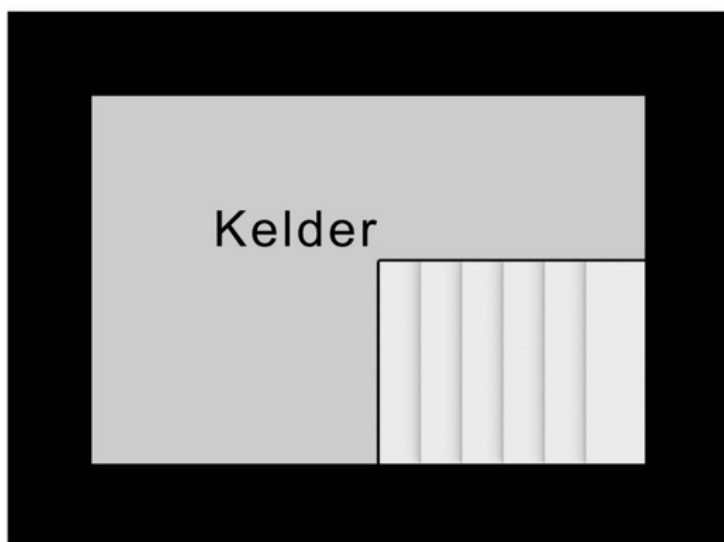
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Tweede verdieping



ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

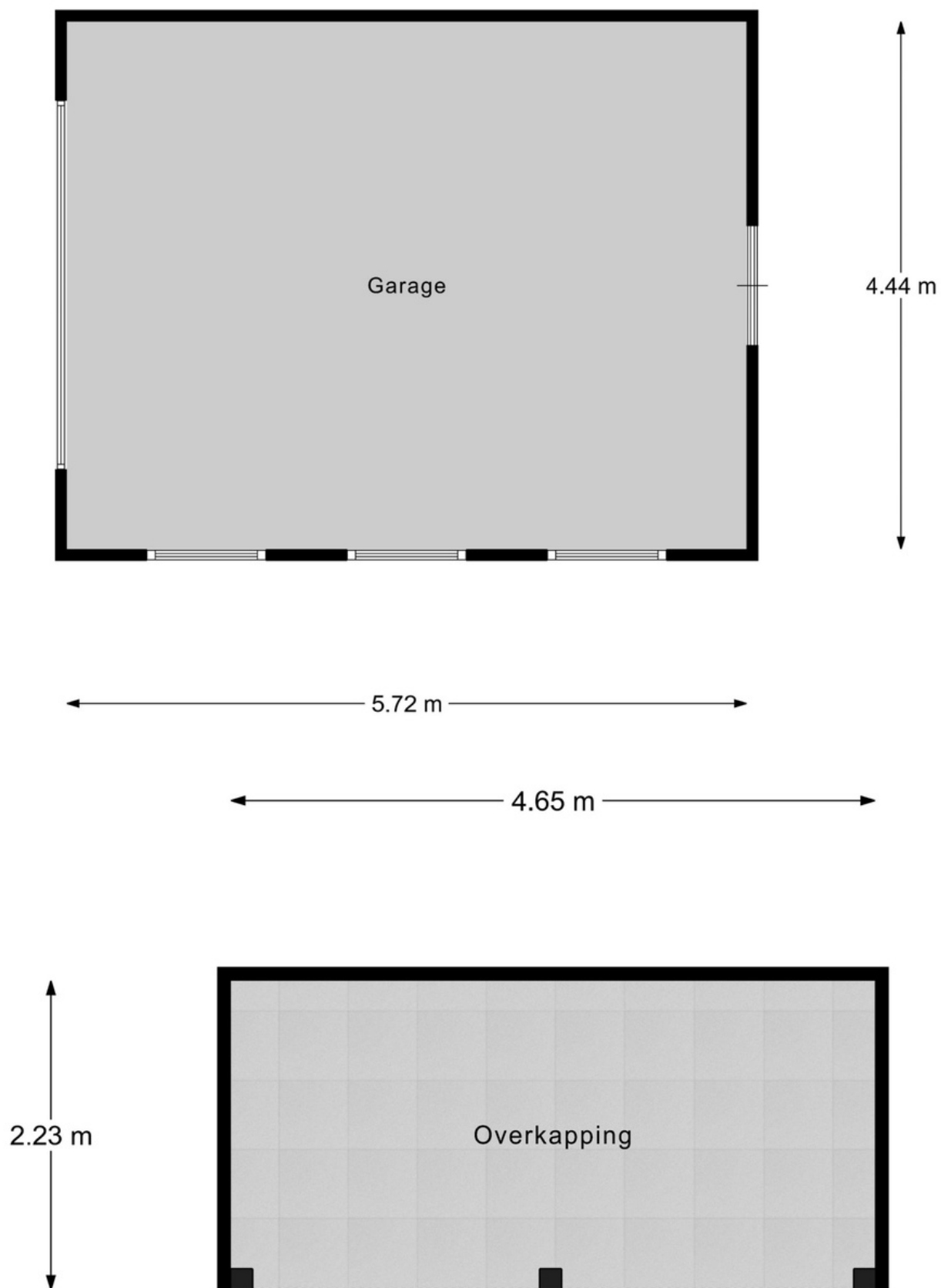
Kelder



1.31 m

1.97 m

Garage / Overkapping



ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN



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 2673

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Reactie

Zowel de eigenaar van de woning of het appartement als wij zijn benieuwd naar uw reactie. Wij zullen dan ook, indien wij geen reactie ontvangen hebben, circa een week na het toesturen van deze brochure contact met u opnemen om geheel vrijblijvend te informeren naar uw reactie en of u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure.

Bezichtiging van de woning

Bezichtiging van de woning of het appartement vindt uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor. Wij maken dan ook graag vrijblijvend een afspraak met u om de woning te bezichtigen. Ook hier stellen wij het zeer op prijs om binnen een week na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de eigenaar hierover kunnen informeren. Indien u verdere belangstelling heeft in deze woning of dit appartement vernemen wij dat graag.

Vrijblijvende inschrijving

Indien u op de hoogte wenst te worden gehouden van ons woningaanbod, kunt u via onze website www.vrmakelaars.com het woonwensenformulier invullen. Door uw woonwensen op het woonwensenformulier kenbaar te maken, wordt u vrijblijvend opgenomen in ons woonwensenbestand. Vervolgens wordt u automatisch in kennis gesteld van ons woningaanbod dat voldoet aan uw woonwensen.

Vrijblijvende waardebeoordeling

Als u momenteel een koopwoning of -appartement bezit is het goed om te weten wat de waarde daarvan is. VR Makelaars beschikt over meer dan voldoende kennis en ervaring in de woningmarkt om tijdens een bezoek aan uw woning vast te stellen wat uw woning tijdens een verkooptraject kan opbrengen. Wij maken graag een afspraak met u om een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw koopwoning of -appartement te doen.

Deze documentatie is door ons met zorg voor u samengesteld. Echter, wij kunnen niet instaan voor eventuele onjuistheden en/of onvolledigheden. Deze documentatie is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woning/appartement waardoor u kunt besluiten over te gaan tot een bezichtiging en/of het uitbrengen van een bod. Aan deze brochure en de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten ontleend worden.

Molenstraat 22 - 2387 Baarle-Hertog
T 014 - 69 00 69
info@vrmakelaars.com
www.vrmakelaars.com

Openingstijden:
maandag tot en met vrijdag:
09:00 - 17:30
of op afspraak buiten deze tijden.