

TE KOOP



VRAAGPRIJS: € 950.000,- K.K.

ENGELBRECHT I LAAN 4

BAARLE-NASSAU



VR MAKELAARS

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

Een prachtige vrijstaande nieuwbouvilla (energielabel A+++) gelegen op een aantrekkelijke en rustige locatie aan de rand van het grensdorp Baarle nabij landerijen. Deze luxe nieuwbouvilla is gebouwd en afgewerkt met uitstekende materialen en geeft u het gevoel van luxe, rust en comfort. Deze instapklare villa beschikt over een aangebouwde garage en een royale tuin rondom de woning. Aan de binnenzijde beschikt de villa over een entree, toilet, bureau, U-vormige woonkamer met open keuken en zeer luxe keuken met kookeiland, 4 slaapkamers, complete luxe badkamer en een bergzolder. De villa is gelegen aan de rand van Baarle, op een heerlijk rustige locatie en toch op korte afstand van de gezellige dorpskern van Baarle met haar diverse voorzieningen. Ook de uitvalswegen zijn niet ver en de steden Breda en Tilburg zijn op ca. 30 autominuten.

Bouwjaar 2026. Perceeloppervlakte 902 m². Inhoud woning circa 720 m³. Woonoppervlakte circa 180 m². Energielabel A+++!



Algemeen

Bouwjaar	: 2026
Inhoud	: circa 720 m ³
Perceel	: 902 m ²
Kadaster	: Baarle-Nassau L 288
Dubbel glas	: HR++
Ligging achtertuin	: Zuidwesten
Aanvaarding	: In overleg
Woonoppervlakte	: circa 180 m ²
Energielabel	: A+++





Begane grond / Entree / Toilet

De begane grond is voorzien van een fraaie keramische tegelvloer of Eikenhouten vloer (met vloerverwarming), stucwerk wanden en plafonds met inbouwverlichting. De hal/entree is verder voorzien van de meterkast (18 groepen en 3 aardlekschakelaars) en biedt toegang tot het gastentoilet, bureau, de prachtige woonkamer en middels de vaste stalen trapopgang met Eikenhouten treden tot de eerste verdieping.

Het luxe gastentoilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje met meubel.



Bureau

Het bureau van circa 8 m² is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een eigen thermostaat voor het regelen van de vloerverwarming.



Woonkamer

De sfeervolle U-vormige woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van ca. 62 m² en is voorzien van een sfeervolle erker, klokthermostaat en openslaande deuren naar de achtertuin.







Keuken

De open keuken beschikt over een zeer fraai en luxe keukenblok met kookeiland. Door de bar aan het eiland en de koffiecormer is het voor iedereen fijn vertoeven. De met hoogwaardige materialen geplaatste keuken beschikt over moderne inbouwapparatuur: inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, ruime koelkast, aparte vriezer, combi-oven, vaatwasser, spoelbak en veel opbergruimte dankzij grote lades en kasten.



Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken is bijkeuken gelegen. De bijkeuken is voorzien van de warmtepomp met boiler, aansluitpunten voor de wasmachine en droger en de achter-entree. Vanuit de bijkeuken heeft u een directe toegang tot de aangebouwde garage.



Garage

De aangebouwde garage, van circa 16 m², is voorzien van een betonnen vloer, elektrisch bedienbare sectionaaldeur en de WTW-ventilatie unit.

Eerste verdieping / Overloop

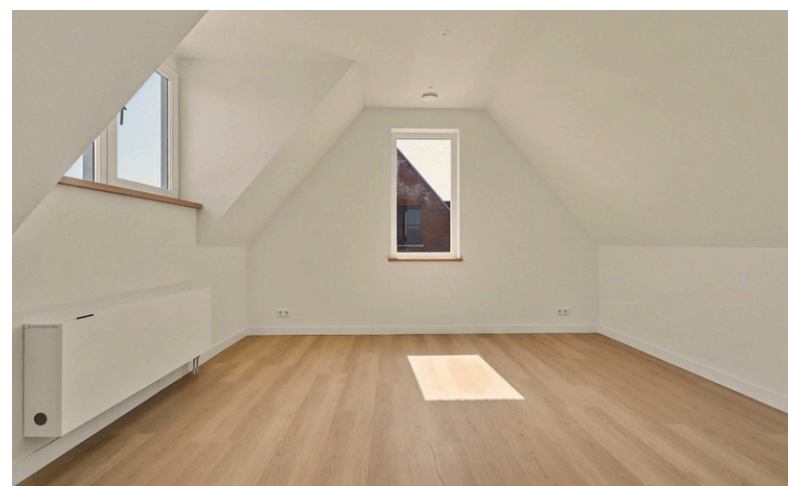
Middels de vaste stalen trapopgang met Eikenhouten treden bereikt u de eerste verdieping voorzien van pvc-vloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds met inbouwverlichting. De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers, de luxe badkamer en middels de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.



Slaapkamers

De 4 slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 18 m², 16 m², 12 m² en 10 m². De master bedroom is ruim en biedt een prachtig zicht op de achtertuin. De tweede slaapkamer beschikt over een dakkapel waardoor u een prachtig vrij uitzicht heeft op de landerijen. Alle slaapkamers beschikken over een radiator welke kan verwarmen, koelen en ventileren en je per ruimte kunt instellen.





Badkamer

Ook de luxe badkamer is met hoogwaardige materialen afgewerkt en vanwege de dakkapel heeft u een prachtig lichtinval. De badkamer beschikt over een ruime inloofdouche met glazen wand, marmeren tegels en zowel een regen- als handdouche, ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset. Het sanitair beschikt over fraaie zwart chromen (thermostaat)kranen.



Tweede verdieping

Middels de vlizotrap op de overloop is de geheel bevloerde bergzolder van circa 12 m² op de tweede verdieping bereikbaar. De bergzolder is voorzien van de omvormer van de zonnepanelen.





Tuin

De woning is voorzien van een royale tuin rondom de woning gelegen. De voortuin is naast de oprit met toegang tot de garage voorzien van een beukenhaag. De op het gunstige zuidwesten gesitueerde achtertuin is voorzien van een betegeld terras, elektrapunten, watertappunt, erfafscheidingen en een eigen achterom. De voor- en achtertuin kunnen verder nog naar eigen inzicht worden ingericht.



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.

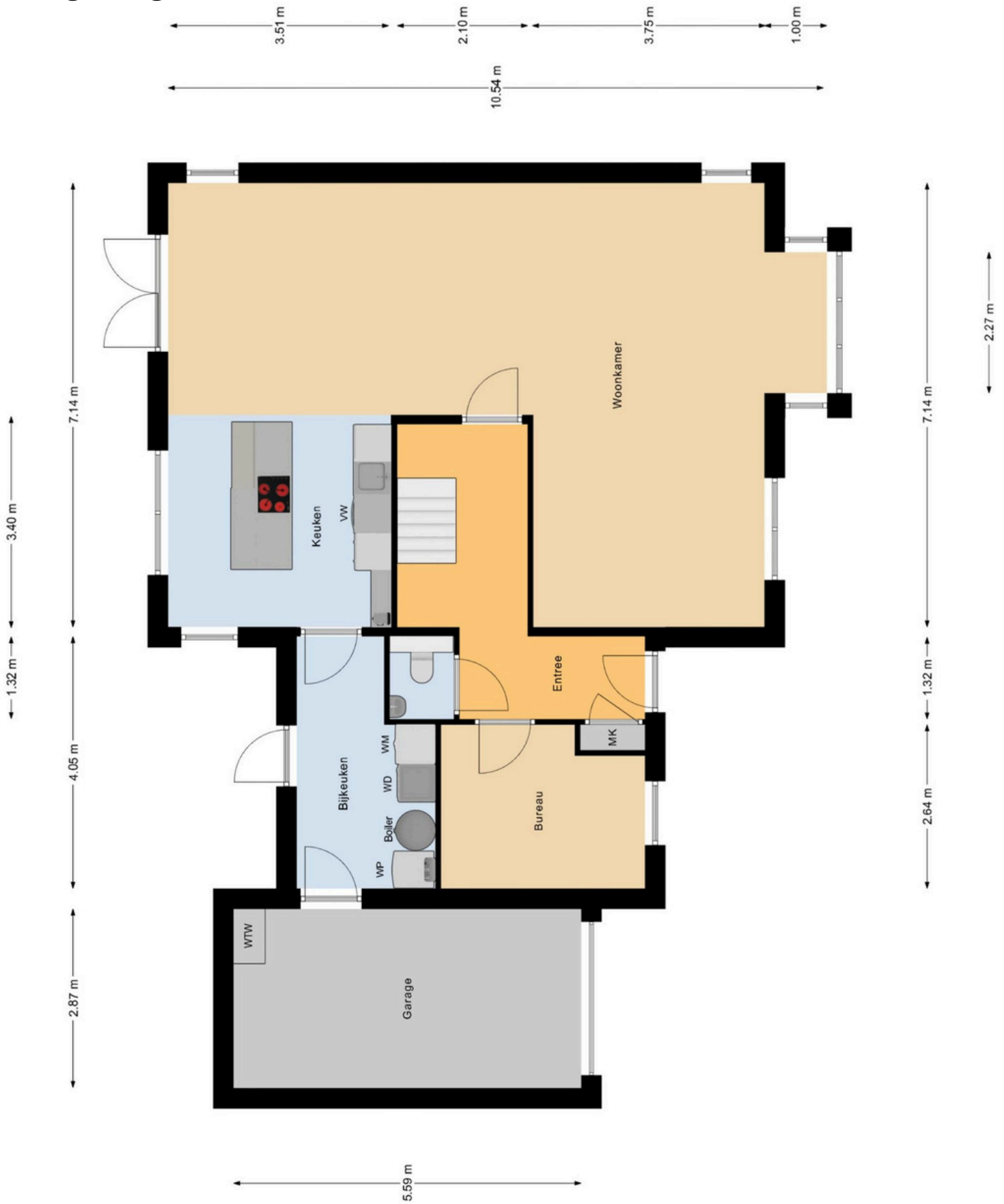
Algemeen

- Een prachtige vrijstaande nieuwbouvilla (energielabel A+++) met aangebouwde garage gelegen op een aantrekkelijke en rustige locatie.
- De villa is gelegen aan de rand van Baarle, op een heerlijk rustige locatie en toch op korte afstand van de gezellige dorpskern van Baarle met haar diverse voorzieningen.
- Deze luxe nieuwbouvilla is gebouwd en afgewerkt met uitstekende en hoogwaardige materialen en geeft u het gevoel van luxe, rust en comfort.
- De villa is natuurlijk volledig geïsoleerd en beschikt over hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen.
- Verwarming middels een warmtepomp met vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. de garage) en radiatoren op de eerste verdieping die kunnen verwarmen, koelen en ventileren.
- De woning is volledig gasloos!
- Bouwjaar 2026.
- Perceeloppervlakte: 902 m², inhoud woning circa 720 m³, woonoppervlakte circa 180 m².
- Energielabel: A+++!



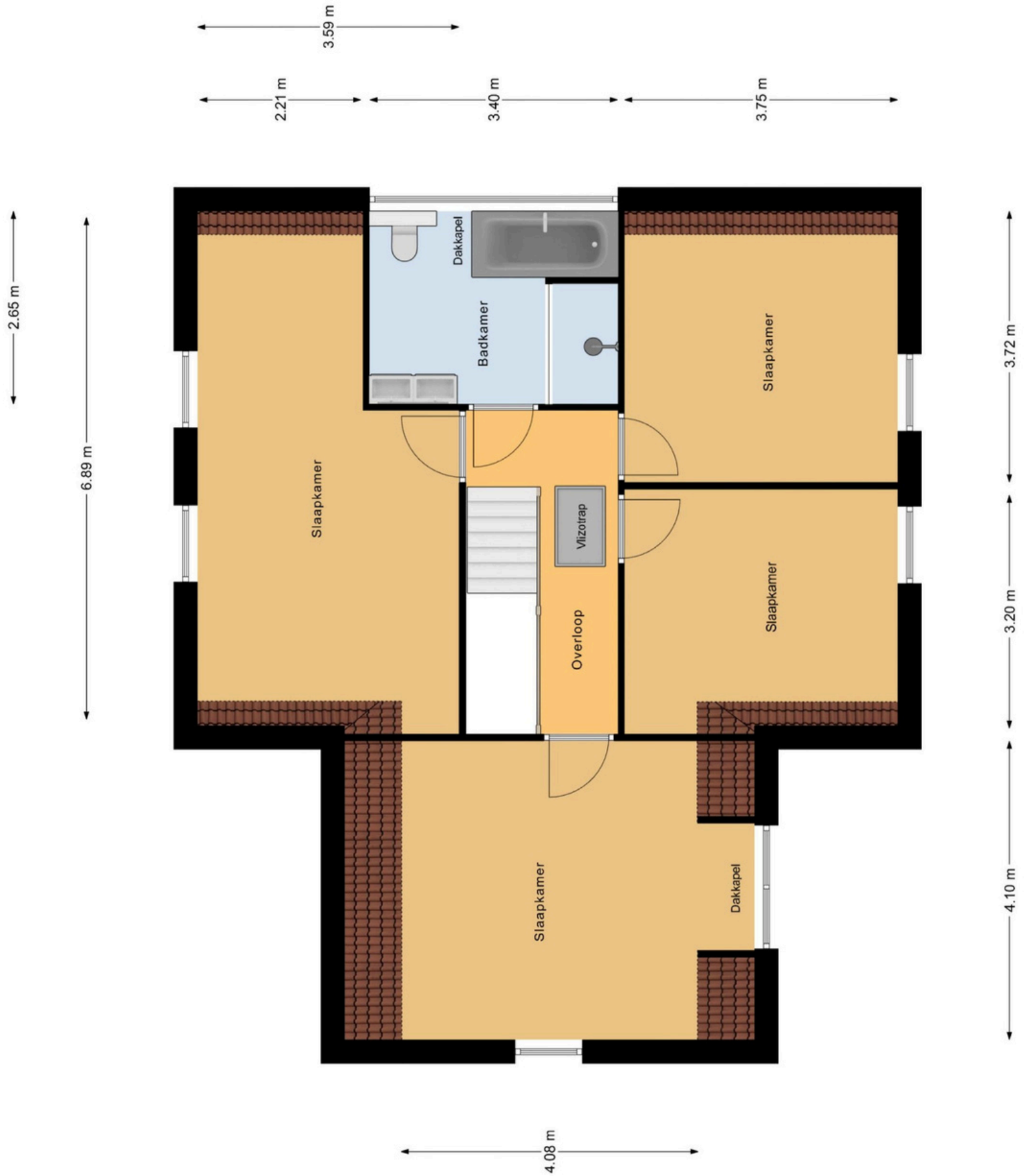


Begane grond



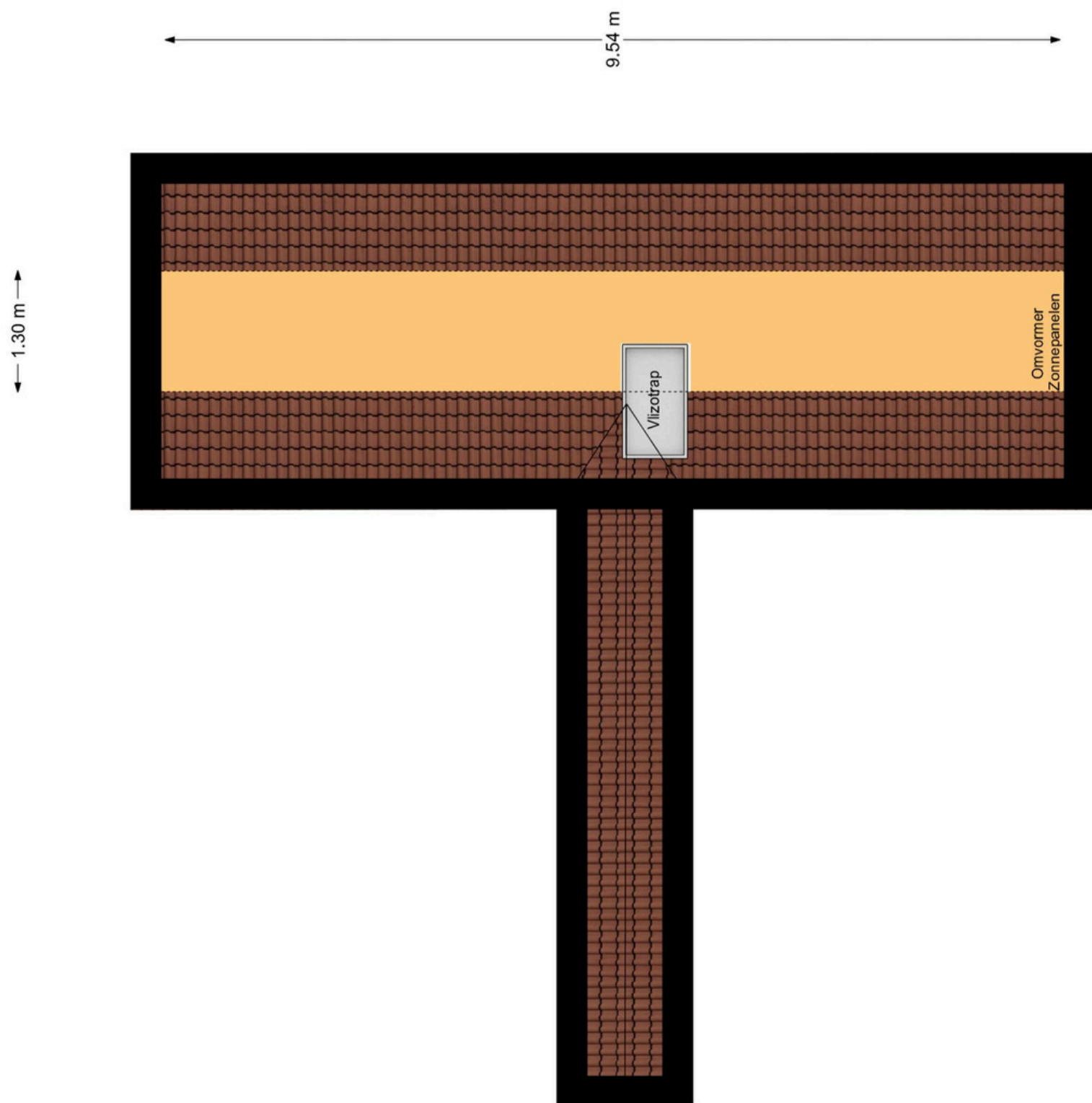
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Eerste verdieping



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

Garage



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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarle-Nassau</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 228</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensludend 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.