

Levensloopbestendige vrijstaande bungalow met dubbele garage op een royale kavel



BAARLE-NASSAU | Nassaulaan 8

Vraagprijs: € 598.000,-- k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	127 m ²
Perceeloppervlakte:	790 m ²
Energielabel:	F
Bouwjaar:	1972

- ✓ Ruime en levensloopbestendige vrijstaande bungalow;
- ✓ Grotendeels voorzien van rolluiken;
- ✓ Gelegen op een rustige locatie, dicht bij alle voorzieningen;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze ruime en levensloopbestendige vrijstaande bungalow is gelegen op een centrale locatie in Baarle-Nassau. De bungalow is gelegen op 790 m² grond en biedt een volledig woonprogramma op de begane grond, wat zorgt voor comfortabel en toekomstbestendig wonen. De bungalow biedt volop mogelijkheden om het naar eigen smaak te moderniseren en te transformeren tot uw droomhuis.

Deze in 1972 onder architectuur gebouwde, vrijstaande bungalow met dubbele garage is gelegen op een royale kavel van 790 m² en combineert comfortabel gelijkvloers wonen met een doordachte indeling, bestaande uit een woonkamer, keuken, bijkeuken, vier slaapkamers, een badkamer met toilet en een separaat gastentoilet.

Dankzij de gunstige ligging in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, op steenworp afstand van basisscholen, speeltuintjes en het centrum met winkels, horeca en openbaar vervoer, geniet u hier van het beste van twee werelden: comfortabel wonen in alle rust, met alle voorzieningen binnen handbereik. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken; de omliggende bossen en wandelroutes liggen op loopafstand. Laat u verrassen door deze ideale levensloopbestendige woning met volop ruimte en mogelijkheden, gelegen op een toplocatie!



Het dorp Baarle

Baarle is een uniek enclavedorp waar maar liefst dertig stukjes België en Nederland met elkaar verweven zijn. Het Belgische Baarle-Hertog en het Nederlandse Baarle-Nassau vormen samen een levendige gemeenschap met een uitstekend voorzieningenniveau. U vindt er diverse supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden, sportverenigingen, basisscholen en een middelbare school.

Naast zijn bijzondere ligging staat Baarle ook bekend om zijn prachtige buitengebied. De omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van rust en ruimte. Dankzij de gunstige ligging zijn steden als Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch, maar ook de Belgische plaatsen Turnhout en Antwerpen, uitstekend bereikbaar.

Kortom: Baarle biedt een unieke combinatie van rust, natuur, voorzieningen en bereikbaarheid.



Indeling

ENTREE

Via de entree betreedt u de bungalow in een ruime hal. De hal is voorzien van een meterkast en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een garderobe. Vanuit deze centrale entree heeft u toegang tot de gang, die de verschillende vertrekken met elkaar verbindt. Daarnaast bereikt u vanuit de hal direct de woonkamer en een van de slaapkamers.

WOONKAMER

De royale woonkamer van circa 41 m² vormt het hart van de woning en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele leefruimte. De kamer is opgedeeld in een zitgedeelte en een eetgedeelte.

Door de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren geniet u hier van een prettige lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Verder is de bungalow voorzien van een open haard en een schouw.

Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken.

KEUKEN

De dichte keuken is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling met een granieten werkblad, een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, 1½ spoelbak en een combimagnetron. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.

BIJKEUKEN

De bijkeuken is een praktische ruimte. Hier vindt u een opstelling van de cv-combiketel (Remeha, 2017) en de aansluitingen voor de wasmachine. Daarnaast is de woning voorzien van een achter entree met toegang tot de tuin.

SLAAPKAMER 1

Slaapkamer van circa 8,5 m² (afmeting: ca. 3,51 m x 2,43 m) voorzien van vaste wastafel. De kamer is geschikt als slaapkamer, maar kan ook worden ingericht als werkkamer, hobbykamer of logeerkamer.



GANG

De gang vormt de verbindende schakel tussen het woongedeelte en het slaapgedeelte van de woning. Vanuit hier heeft u toegang tot de separate toiletruimte, de badkamer en drie slaapkamers.

TOILETRUIMTE

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

BADKAMER

De badkamer is deels betegeld en voorzien van twee vaste wastafels, een douchecabine en een staand toilet.

SLAAPKAMER 2

Deze ruime slaapkamer van circa 15,5 m² (afmeting: ca. 3,51 m x 4,42 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer heeft u directe toegang tot de badkamer, wat deze ruimte bijzonder geschikt maakt als hoofdslaapkamer.

SLAAPKAMER 3

Slaapkamer van ca. 10 m² (afmeting: ca. 3,35 m x 2,97 m), gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een vaste wastafel.

SLAAPKAMER 4

Slaapkamer van ca. 5 m² (afmeting: ca. 2,19 m x 2,21 m) voorzien van een vaste kast en een vaste wastafel.

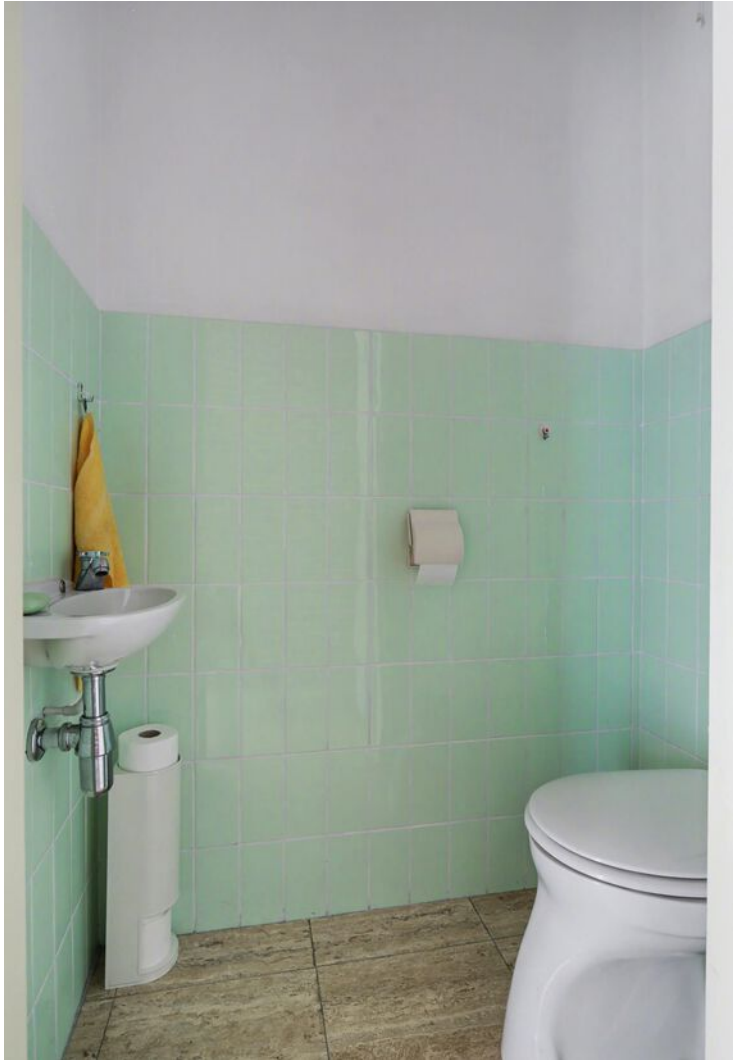




















Buiten

VOORTUIN

De bungalow beschikt over een verzorgde voortuin. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

GARAGE EN BERGING

De ruime stenen garage van circa 30 m² is voorzien van twee stalen kanteldeuren en een loopdeur. Via de loopdeur bereikt u direct de achtertuin.

BERGING

Aan de garage grenst een berging van circa 13 m², ideaal voor het opslaan van gereedschap, fietsen of tuinmaterialen.

ACHTERTUIN

De verzorgde achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en aangelegd met een gazon, plantenborders en bestrating. Hier kunt u in alle rust genieten van het buitenleven.

De tuin biedt voldoende ruimte om verschillende zitplekken te creëren, zowel in de zon als in de schaduw. Via de poort is de tuin te bereiken.



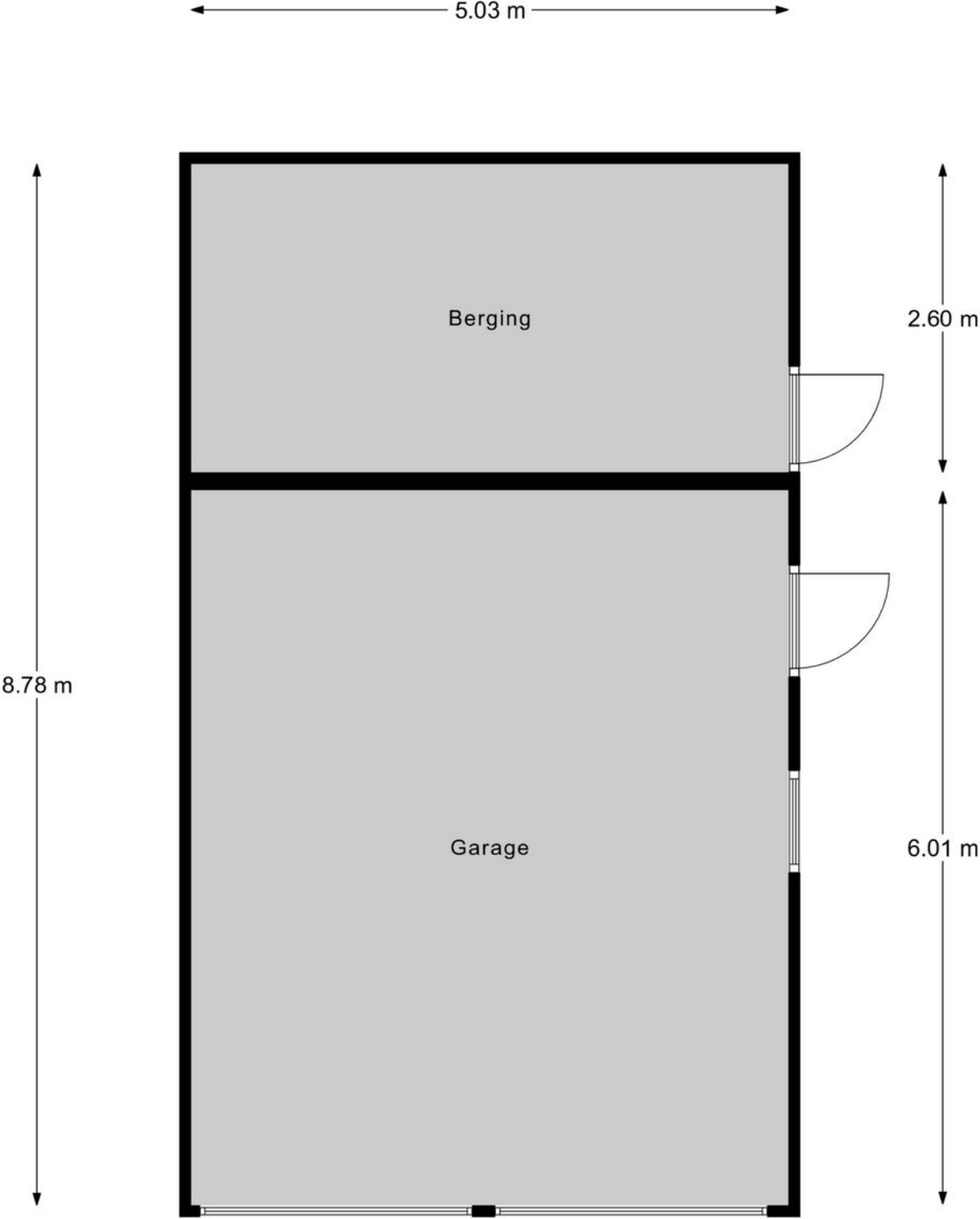


Begane grond



Begane Grond

Garage



Garage

Kadastrale kaart

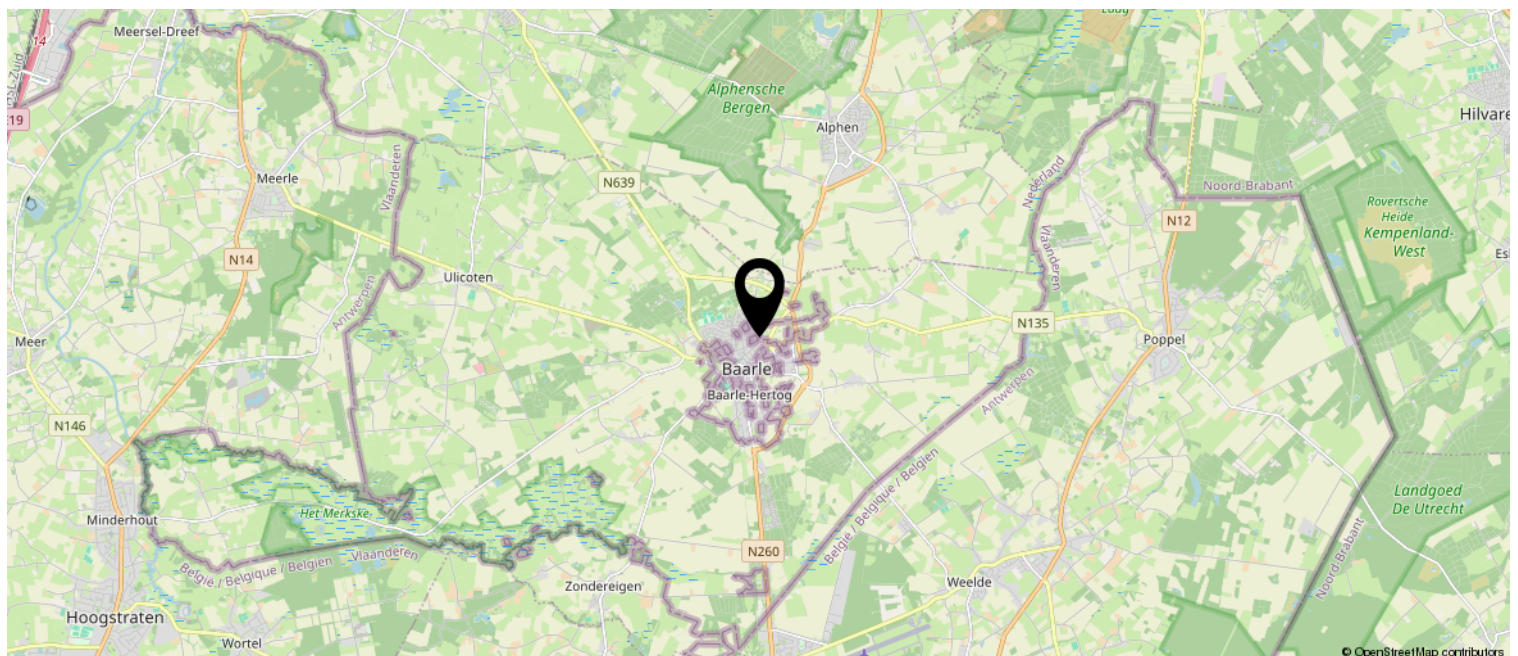
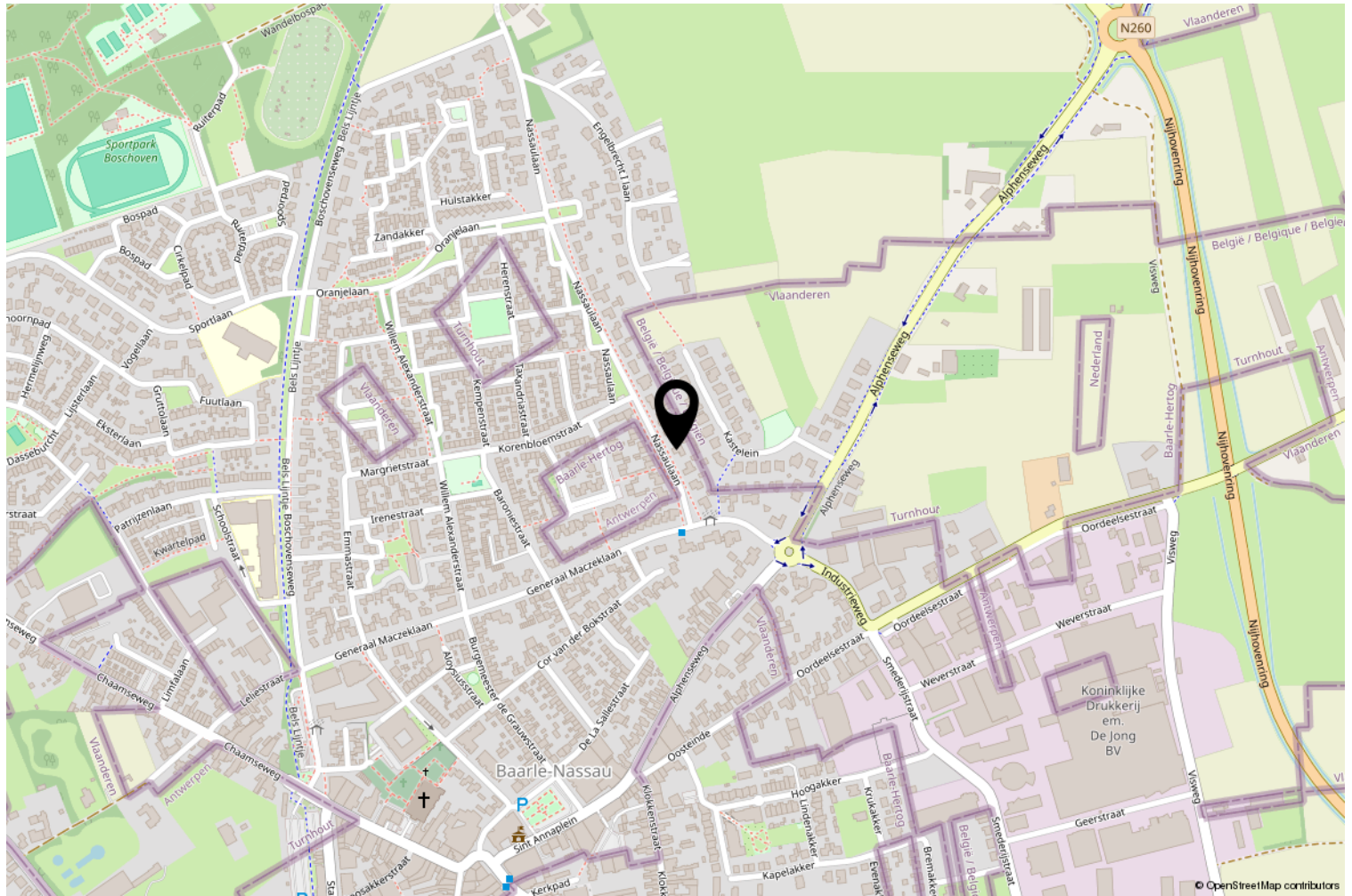
Kadastrale kaart

Uw referentie: Nassaulaan



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Baarle-Nassau
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2594
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025 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 databankrecht.	
			

Locatie op de kaart



Meetcertificaat

Nassaulaan 8, 5111 XE BAARLE NASSAU

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	127.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	127.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	44.2	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	127	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	44	M ²
Bruto inhoud woning	500	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 10-04-2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
149691889

Datum registratie
01-04-2026

Geldig tot
25-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

F



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	-	+/-	+	++
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toeelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Nassaulaan 8
5111XE Baarle-Nassau
BAG-ID: 0744010000000578

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 2,95
Vloeroppervlakte 130m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.C.A.M. van Beek

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

Certificaathouder

SynerGroen

Inschrijfnnummer

VINK202603-W0012

KvK-nummer

93367775

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Nassaulaan 8, 5111 XE Baarle-Nassau

Datum:

20-04-2026

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Bedden en losse kasten gaan na overleg mee.	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☒	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

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

plaats en datum:

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

plaats en datum:



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:

- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 54 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwiteit 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.
- 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.

- 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 gebruiksooppervlakte. 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.
- Vragenlijst: De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties maar



is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. Het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper mededeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken. Met de antwoorden nee op vragen kan ook niet bekend mee worden bedoeld (of als zodanig worden uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien. De in deze lijst vermelde (bijzondere) bepalingen vormen een onderdeel van deze koopovereenkomst.

- **Executeur- afwikkelingsbewindvoerders:** Het is de kopers bekend dat de verkopers in hun hoedanigheid als executeur-afwikkelingsbewindvoerders van de goederen van (naam), de onderhavige overeenkomst te goeder trouw zijn aangegaan, maar dat zij niet geacht kunnen worden de gehele feitelijke en juridische situatie te kennen. Voornoemde executeur-afwikkelingsbewindvoerders hebben zoveel mogelijk informatie verstrekt dan wel de

kopers in de gelegenheid gesteld om deze informatie zich te verschaffen. Die informatie pretendeert niet een juist en/of volledig weergave te zijn van de actuele situatie. De juridische en/of feitelijke interpretatie en inschatting van alle omstandigheden en risico's, gegevens en informatie is geheel voor rekening van kopers. Kopers verklaren dat de voornoemde executeur-afwikkelingsbewindvoerders hiermee voldaan hebben aan de informatieplicht.

- 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.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com