

Instapklare tussenwoning met 4 slaapkamers op een centrale locatie.



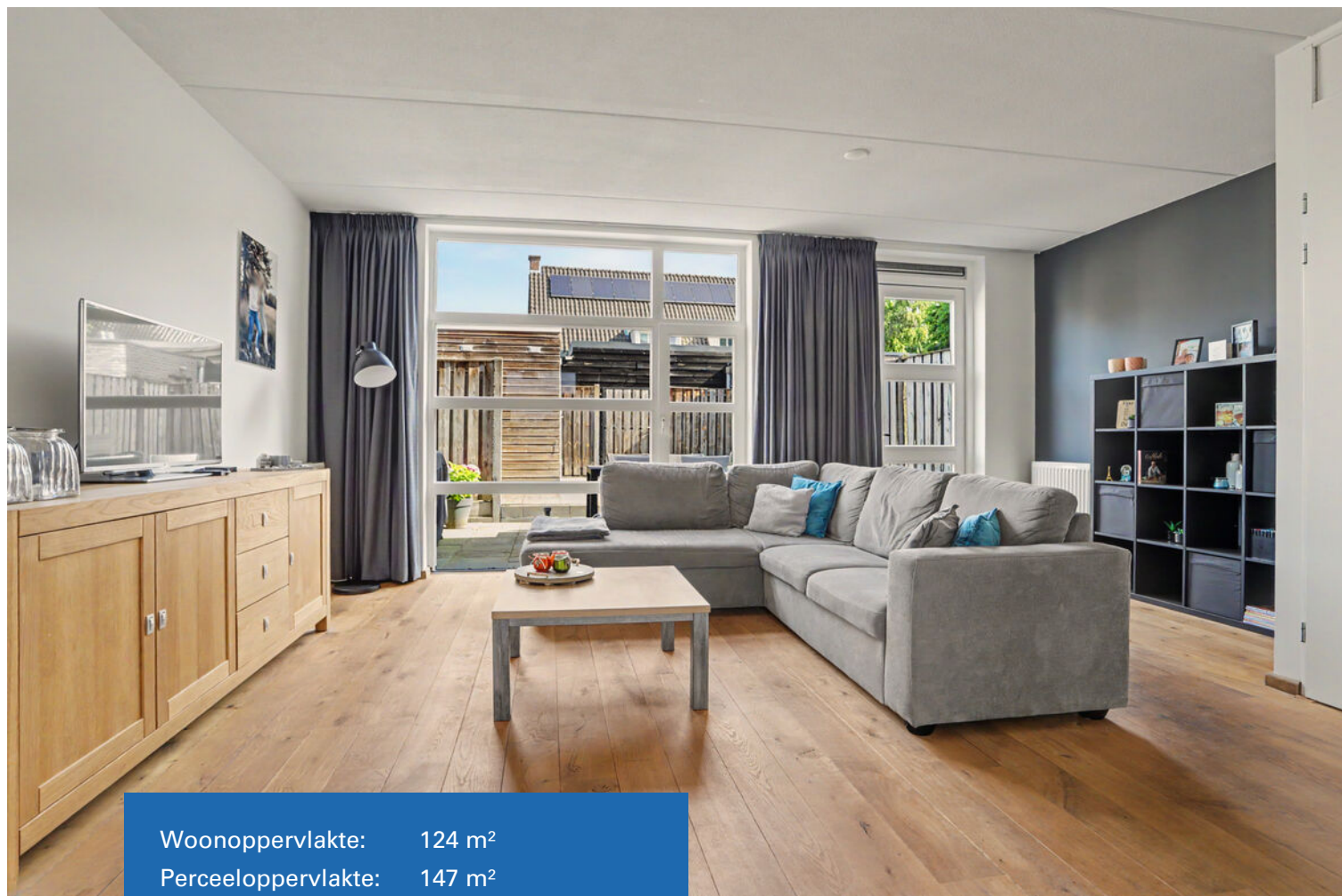
BAARLE-NASSAU | Schoolstraat 5

vraagprijs € 399.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 124 m²
Perceeloppervlakte: 147 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 2009

- ✓ Lichte woonkamer met open keuken en praktische trapkast;
- ✓ Onderhoudsvriendelijke achtertuin met houten berging en achterom;
- ✓ Gelegen op loopafstand van het centrum en met een basisschool direct aan de overzijde;
- ✓ 4 (slaap)kamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping.
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Algemeen

Op een centrale en kindvriendelijke woonlocatie ligt deze keurig onderhouden tussenwoning, gebouwd in 2008/2009. De woning is uitstekend geïsoleerd, volledig instapklaar en biedt verrassend veel leefruimte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Met vier slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken en een onderhoudsvriendelijke achtertuin is dit een ideale woning voor starters en gezinnen.

Op de begane grond bevinden zich de ruime woonkamer met open keuken. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een ruime voorzolder en een volwaardige vierde slaapkamer bevinden.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noorden en voorzien van een houten berging en een achterom.

De woning ligt op loopafstand van het centrum met winkels, horeca en overige voorzieningen. Daarnaast bevindt zich een basisschool direct aan de overzijde, waardoor de woning ook voor jonge gezinnen een uitstekende keuze is.

Ben je op zoek naar een instapklaar, energiezuinige woning met vier slaapkamers op een centrale locatie? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.



Het dorp "Baarle"

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 en de stad lijkt uren ver weg.

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.



Omschrijving

Entree

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree. In de hal bevinden zich de meterkast (8 groepen en twee aardlekschakelaars), een praktische bergkast, een vaste trap naar de eerste verdieping en een deels betegelde toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

Woonkamer

De woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de loopdeur naar de achtertuin geniet de ruimte van een overvloed aan natuurlijk daglicht. Hierdoor voelt de woonkamer heerlijk licht en ruim aan. Er is volop plaats voor een royale zithoek en door de open indeling ontstaat een prettig gevoel van ruimte.

Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met extra bergruimte.

Via de loopdeur staat de woonkamer in directe verbinding met de onderhoudsvriendelijke achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Keuken

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Dankzij de praktische opstelling staat de keuken in directe verbinding met de eetkamer en de woonkamer, waardoor een gezellige en functionele leefruimte ontstaat en u tijdens het koken altijd betrokken blijft bij het gezelschap.

De keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Verder is de keuken voorzien van een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een spoelbak met mengkraan en een losse vaatwasser. De vaatwasser kan desgewenst worden overgenomen.









Eerste verdieping

Overloop

Middels een vaste trap te bereiken overloop waaraan drie slaapkamers, een badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

De royale ouderslaapkamer van ca. 17 m² is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij het brede raam valt er veel natuurlijk daglicht binnen, wat de kamer een aangename en lichte uitstraling geeft. De neutrale afwerking zorgt ervoor dat de ruimte direct te betrekken is.

Slaapkamer 2

Ook de tweede slaapkamer is van een uitstekend formaat (ca. 11 m²) en daardoor veelzijdig in gebruik. Deze kamer is momenteel ingericht als tweepersoonsslaapkamer, maar is eveneens ideaal als ruime kinder-, werk- of logeerkamer. De grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer van ca. 6 m² bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Ook deze kamer is netjes afgewerkt en beschikt over een groot raam, waardoor er een fijne hoeveelheid daglicht binnenvalt.

Badkamer

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met grote antracietkleurige vloeren wandtegels, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling. De ruimte is compleet ingericht met een royale inloofdouche voorzien van een regen- en handdouche, een fraai wastafelmeubel met dubbele wastafel en twee mengkranen, een wandcloset en een praktische designradiator. De hoge kolomkast en de nis in de douche bieden bovendien volop opbergruimte voor toiletartikelen.









Tweede verdieping

Voorzolder

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de ruime overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de cv-combiketel en de unit mechanische ventilatie. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, waardoor deze verdieping niet alleen praktisch is ingericht, maar ook veel extra opslagmogelijkheden biedt.

Slaapkamer 4

Aansluitend bereikt u de ruime, volwaardige vierde slaapkamer. Dankzij het grote dakraam beschikt deze kamer over een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht en voelt de ruimte licht en comfortabel aan. De kamer is netjes afgewerkt en leent zich uitstekend als slaapkamer, maar is eveneens ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer.





Tuin

De verzorgde voortuin zorgt direct voor een nette en uitnodigende eerste indruk. De fraai aangelegde beplanting, siergrassen en groene hagen geven de woning een sfeervolle uitstraling en sluiten mooi aan bij het verzorgde karakter van de woning.

De achtertuin is gelegen op het noorden en is volledig bestraat, waardoor deze bijzonder onderhoudsvriendelijk is. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor een comfortabele tuinset of een gezellige loungehoek, zodat u op elk moment van de dag kunt genieten van het buitenleven. Door de beschutte ligging en de erfafscheidingen biedt de tuin bovendien volop privacy.

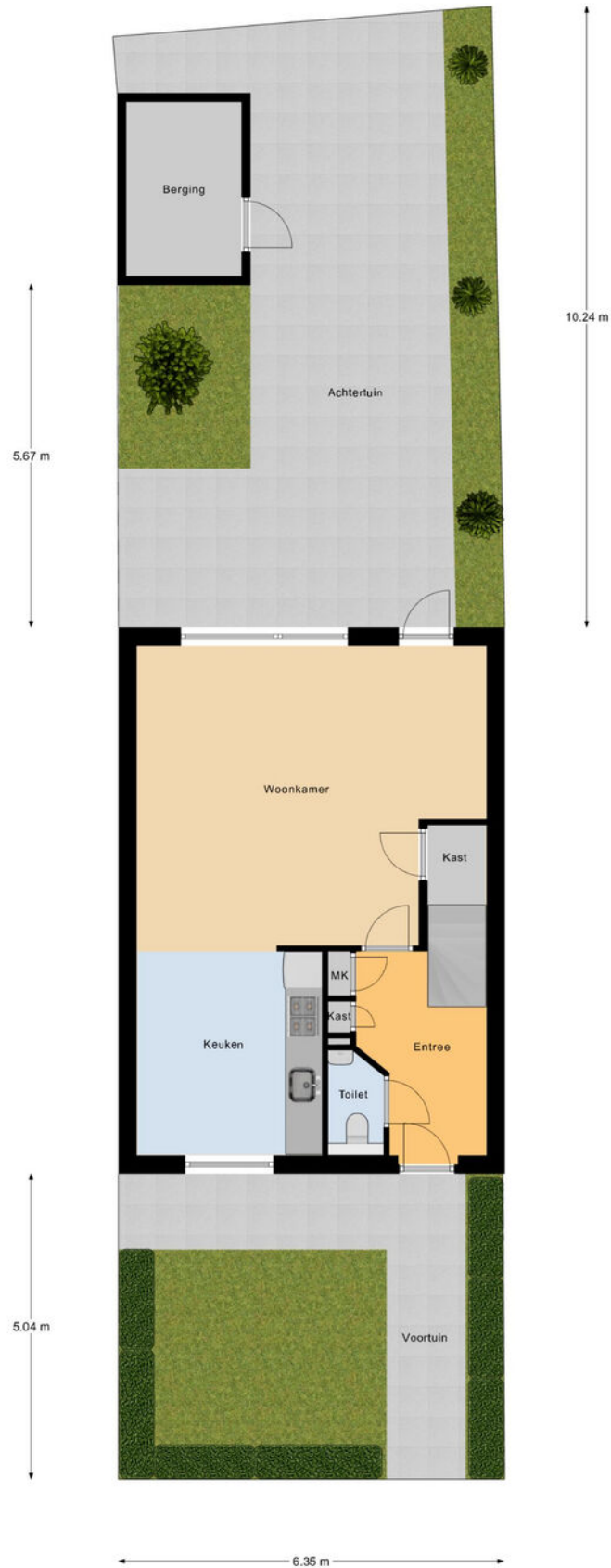
Achter in de tuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of extra opslag. Via de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Een fijne buitenruimte die weinig onderhoud vraagt en volop mogelijkheden biedt om geheel naar eigen smaak verder aan te kleden met groen of sfeervolle beplanting.



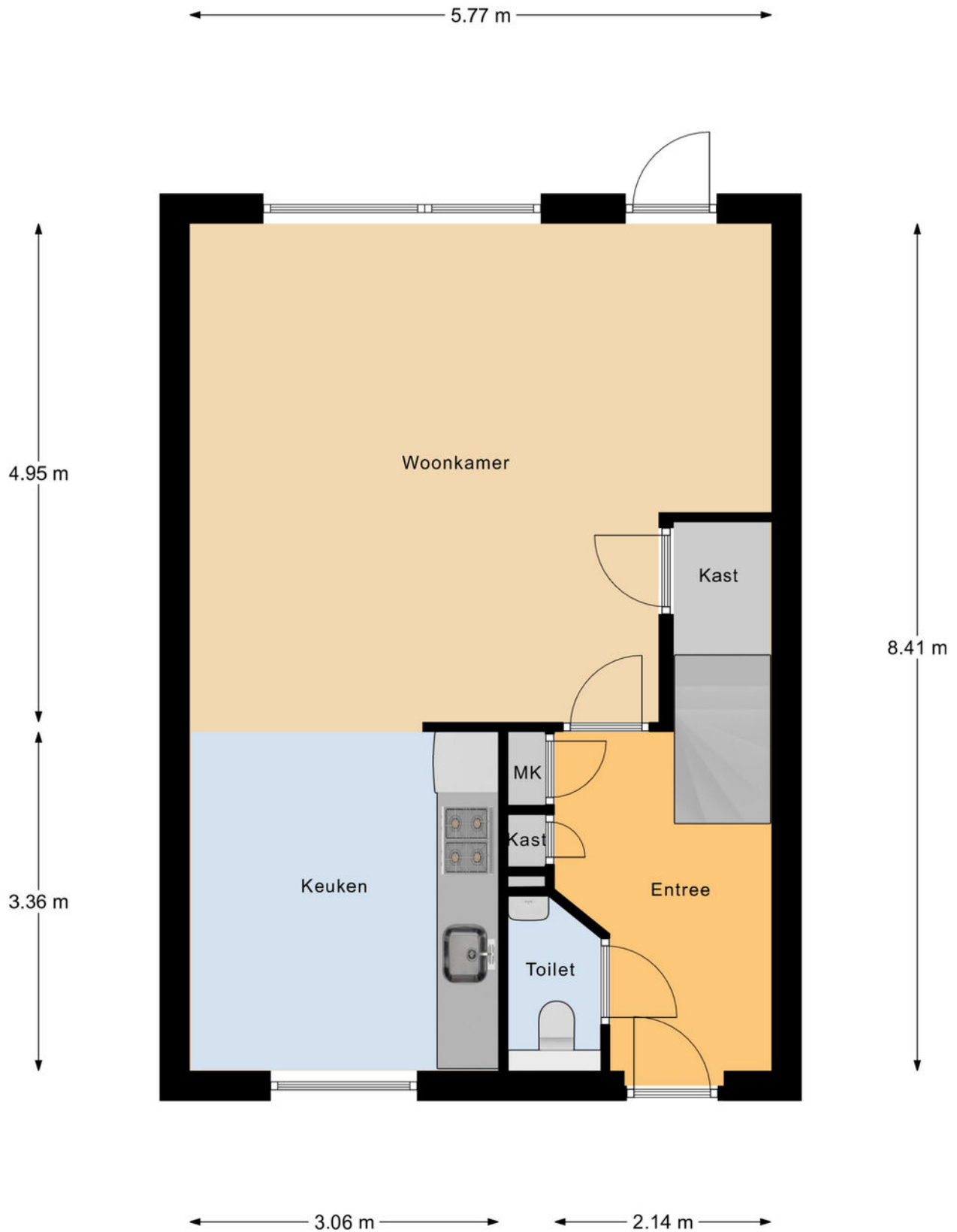


Plattegrond



Begane Grond Tuin

Begane grond



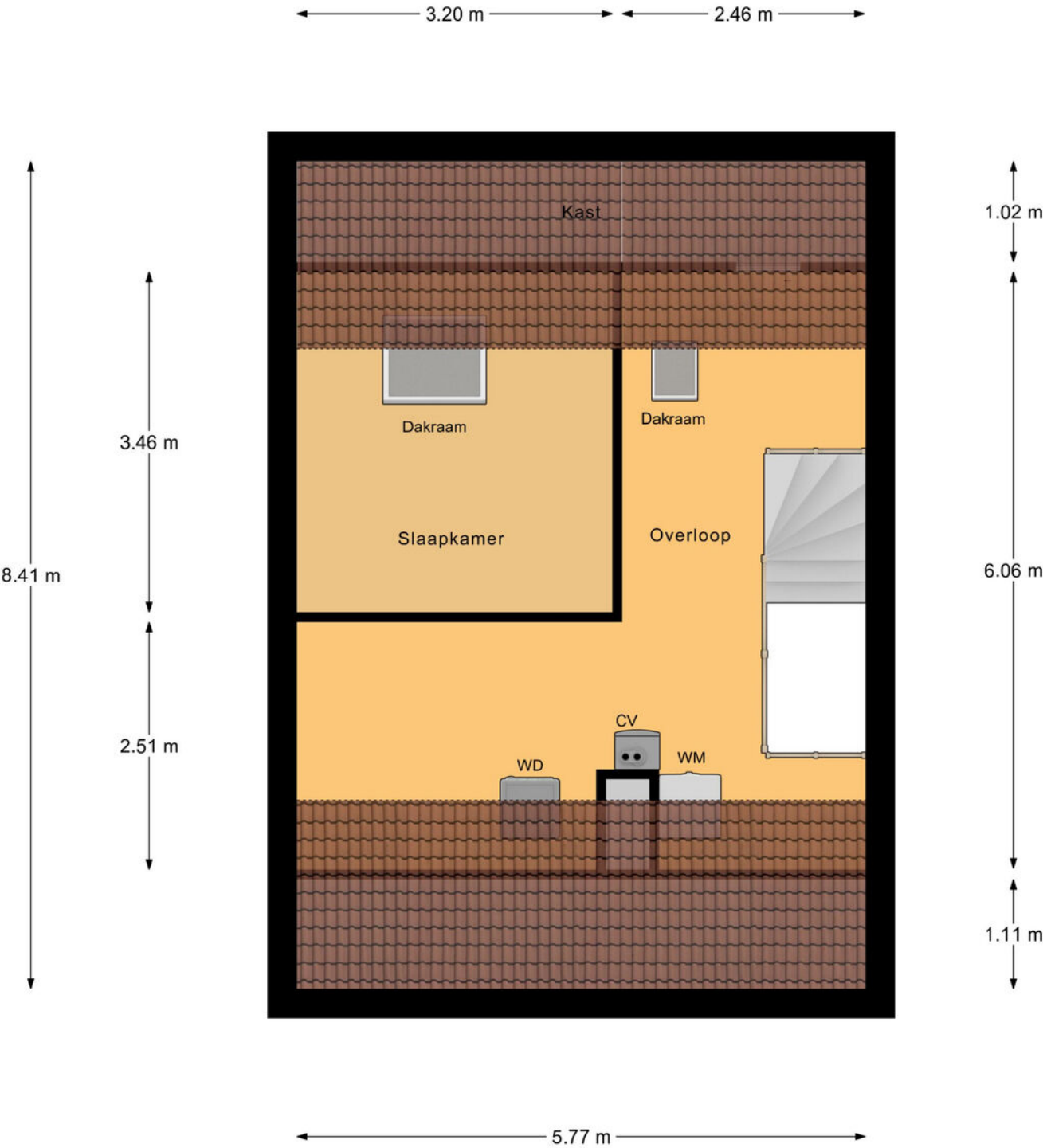
Begane Grond

Eerste verdieping



1e Verdieping

Tweede verdieping

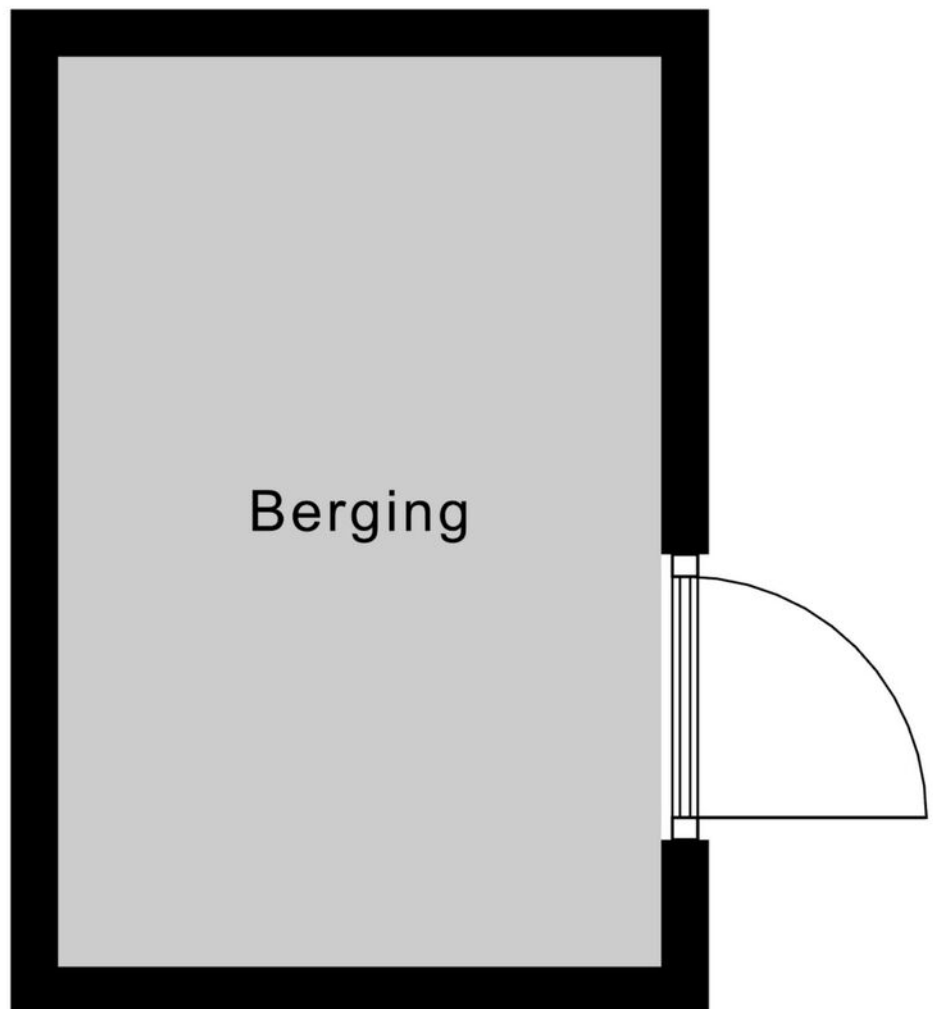


2e Verdieping

Berging

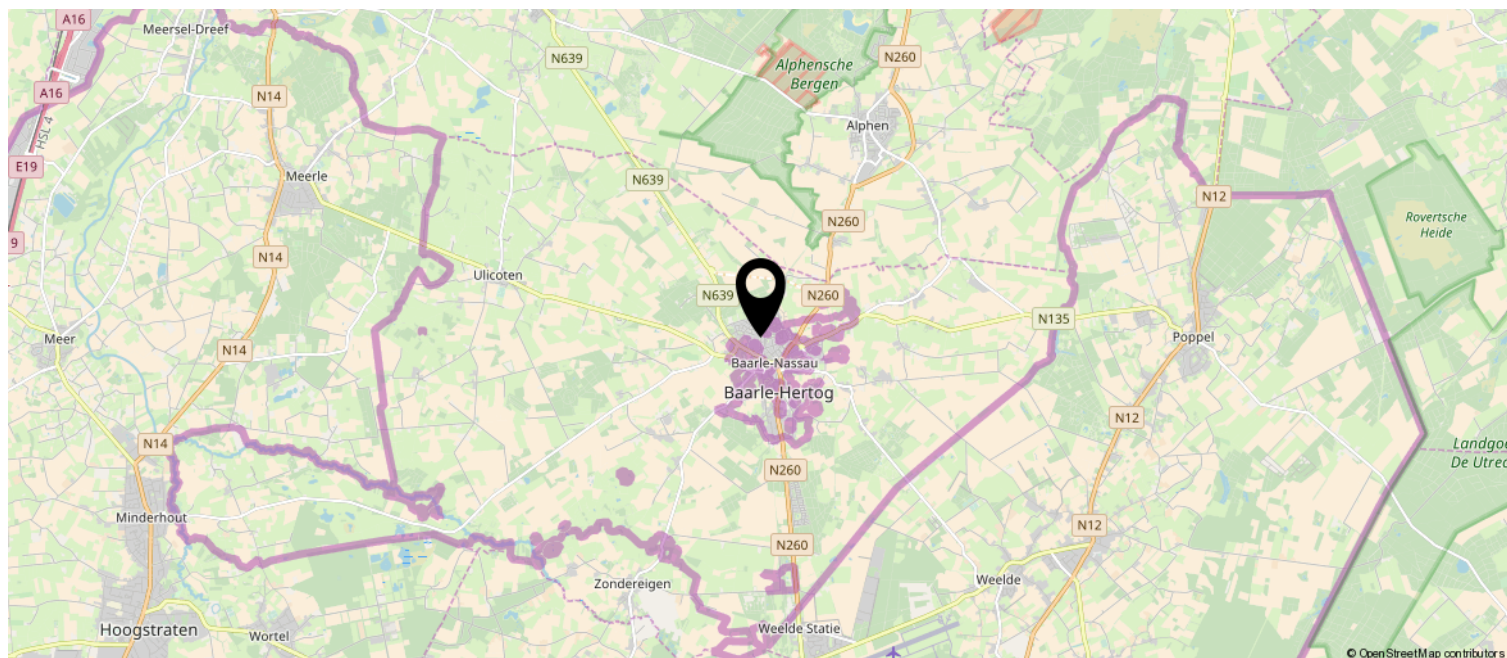
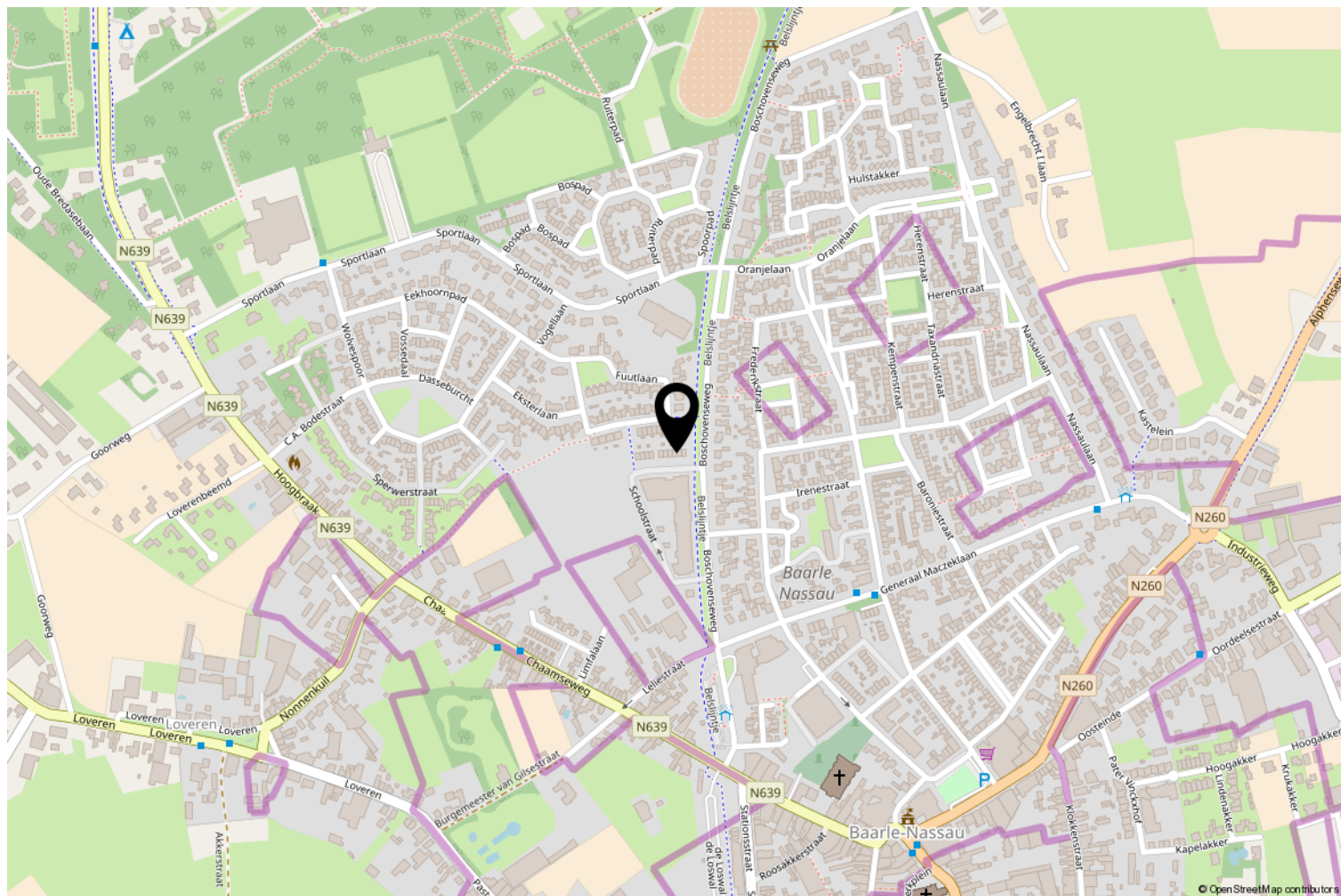
← 1.90 m →

↑ 2.87 m ↓



Berging

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoolstraat 5



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 4746

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026.
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.



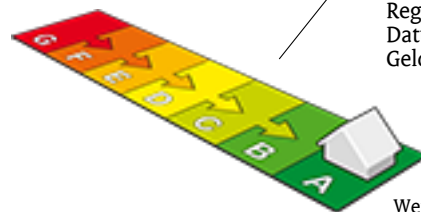
Energie label woning

Schoolstraat 5

5111XP Baarle-Nassau

BAG-ID: 0744010000001475

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

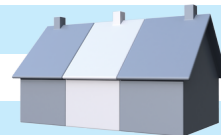
Registratienummer 632786140
Datum van registratie 04-01-2018
Geldig tot 04-01-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Natasja Kooijmans-Broeken
Examennummer 55023
KvK nummer 66301548

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Meetcertificaat

Meetrapport

Schoolstraat 5, 5111 XP BAARLE NASSAU

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	48.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	48.7	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	48.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	48.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	26.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	26.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e 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	5.5	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	124	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	6	M ²
Bruto inhoud woning	439	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 25-06-2026



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Schoolstraat 5, 5111 XP Baarle-Nassau

Datum:

01-07-2026

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:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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 17 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.
- 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.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

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