



www.tqmakelaars.nl

1

Zevenhuizenbaan
Baarle-Nassau

Vraagprijs
€ 1.050.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



In een groene en rustige omgeving, nabij de Belgische grens, staat deze gemoderniseerde vrijstaande woning uit 1991. De woning biedt volop ruimte en comfort, met een royale woonkamer, moderne open keuken, drie slaapkamers en een praktische werkkamer die momenteel als praktijkruimte wordt gebruikt. De woning biedt de mogelijkheid voor vier slaapkamers en 2 badkamers. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en dankzij de HR++- en dubbele beglazing, airconditioning en moderne voorzieningen is het hier comfortabel wonen. Een bijzonder fijne woning voor wie ruimte, rust en groen weet te waarderen!

Woonoppervlakte
186 m²

Perceeloppervlakte
1910 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1991

Energie label
B

Begane grond

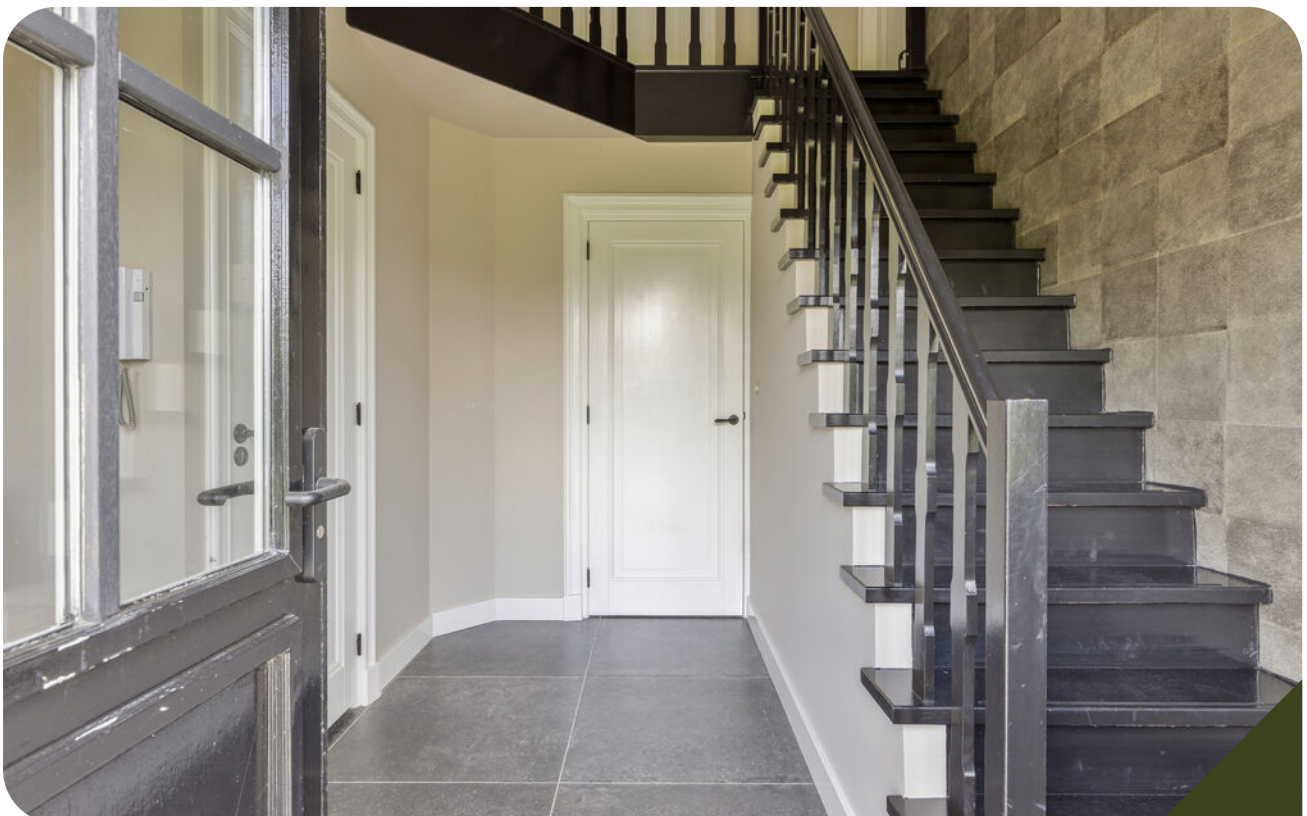
Via de hal komt u de woning binnen. De woonkamer biedt volop ruimte voor verschillende zithoeken en geniet dankzij de grote raampartijen van een prettige lichtinval. Dit is voorzien van geautomatiseerde zonnescreeens.

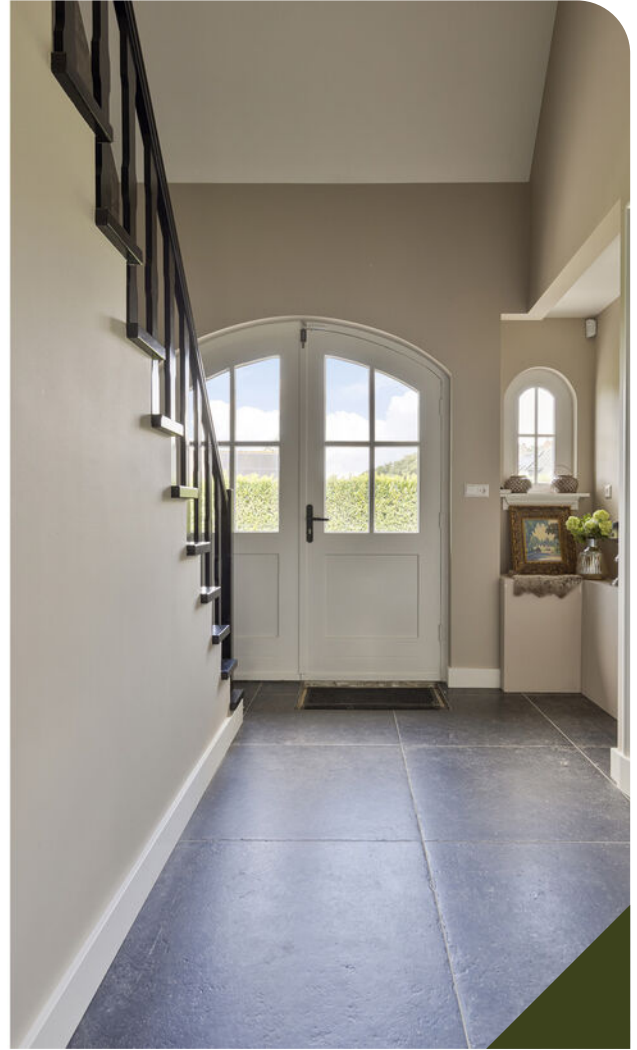
De open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer en is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, vernieuwd in 2024. Vanuit de woonkamer zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin.

Verder beschikt de begane grond over een praktische provisieruimte, een gang, toiletruimte en separate wasruimte/tweede badkamer. Hierboven bevindt zich een zolder.

Aan de voorzijde bevindt zich een werkkamer, die momenteel wordt gebruikt als praktijkruimte. Deze ruimte is daarmee ideaal voor bijvoorbeeld thuiswerken of het uitoefenen van een beroep aan huis, maar deze ruimte kan ook als een vierde slaapkamer worden gebruikt.

De gehele benedenverdieping, inclusief de hal en woonkamer, is voorzien van meerdere op maat gemaakte inbouwkasten.























Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een ruime overloop en een vide die zorgt voor een ruimtelijk effect. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig.

Praktische bergruimte is volop aanwezig dankzij de provisieruimte en de aanvullende zolderruimte. Hierdoor is er voldoende plek voor het opbergen van spullen.













Tuin

De woning wordt omringd door een royale tuin, waardoor u rondom volop kunt genieten van het groen en de rust. De tuin beschikt over een prettig terras en biedt verschillende mogelijkheden om zonnige én beschutte plekken te creëren.

Op het eigen terrein staat een houten garage waarin ruimte is voor maar liefst twee auto's. Aan de garage zit een klein afdakje waar eventueel spullen onder gestald kunnen worden.

De tuin is volledig voorzien van een geautomatiseerd beregenings- en maaisysteem. Hierdoor heeft u nauwelijks onderhoud aan een mooie, strakke en groene tuin. Ook de heggen en plantenbakken zijn voorzien van een geautomatiseerd bewateringssysteem.

















Kenmerken

- Bouwjaar 1991
- HR++ en dubbele beglazing
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning
- Keuken met inbouwapparatuur vernieuwd in 2024
- Drie slaapkamers
- Werkkamer/praktijkruimte/vierde slaapkamer
- Twee ruime zolders voor voldoende opbergruimte
- Royale tuin rondom
- Geautomatiseerde zonnescreeën
- Geautomatiseerd beregenings- en maaisysteem in de tuin
- Mogelijkheid tot een tweede badkamer, waarbij de benodigde voorzieningen al aanwezig zijn zoals een douche
- Mogelijkheid tot een vierde slaapkamer
- De gehele woning is voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten. In de hal zijn de kasten bovendien voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger, waardoor deze netjes uit het zicht kunnen worden weggewerkt. Hierdoor blijft de waskamer volledig beschikbaar voor bijvoorbeeld het realiseren van een tweede badkamer



Ligging

Vanuit de woning loop of fiets je aan alle kanten zo de bossen in. De ligging is daarmee echt ideaal voor mensen die graag wandelen in de natuur of houden van mooie fietsroutes door de bossen.

De woning ligt in het buitengebied, nabij de Belgische grens. Hier woont u heerlijk groen en rustig, met volop ruimte rondom de woning. Tegelijkertijd zijn omliggende dorpen en voorzieningen vanuit de woning goed bereikbaar. De grensligging maakt deze locatie bovendien bijzonder aantrekkelijk voor wie graag in een landelijke omgeving woont, maar zowel Nederland als België binnen handbereik wil hebben.





Plattegrond

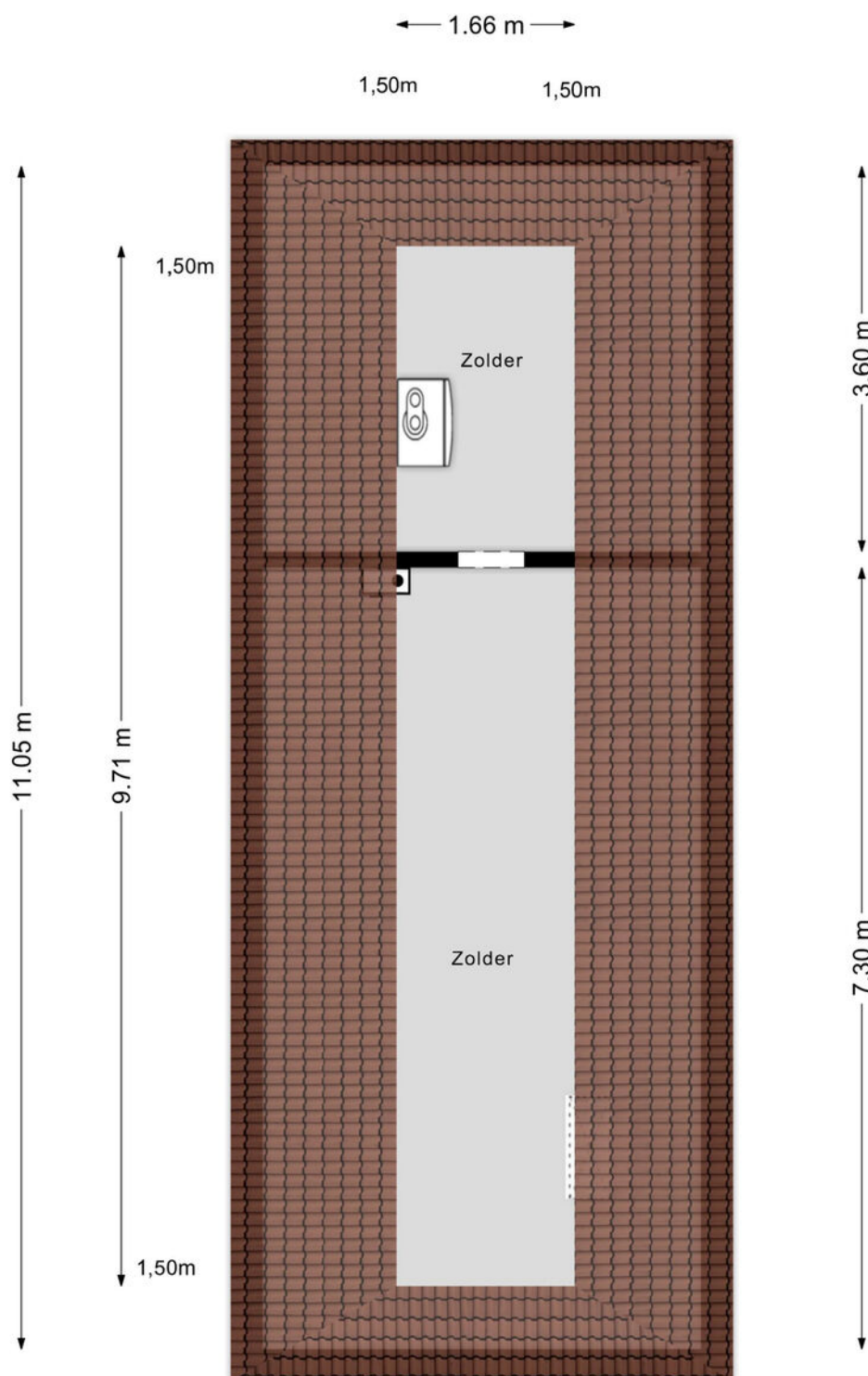


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

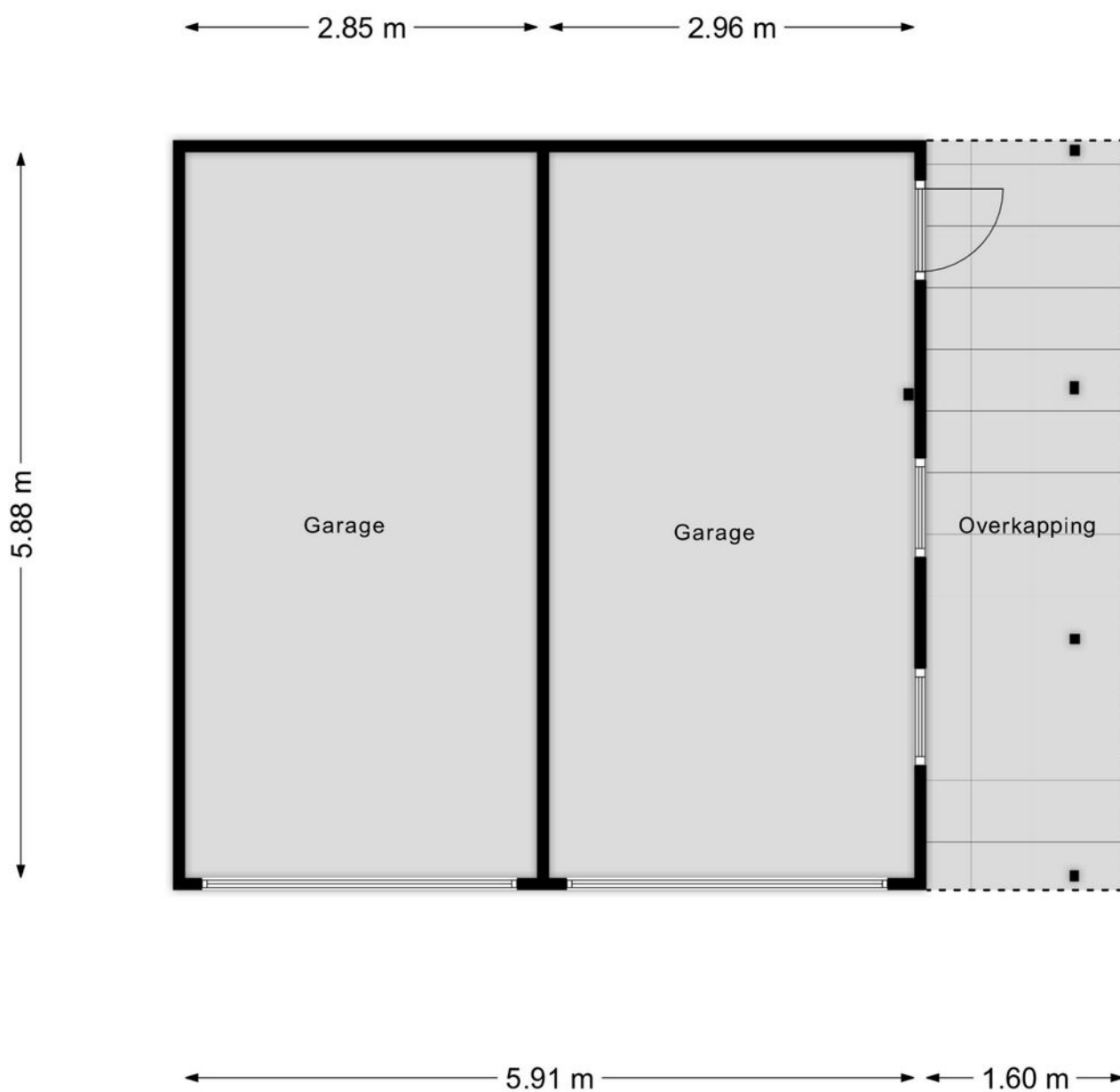


Plattegrond



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

Plattegrond

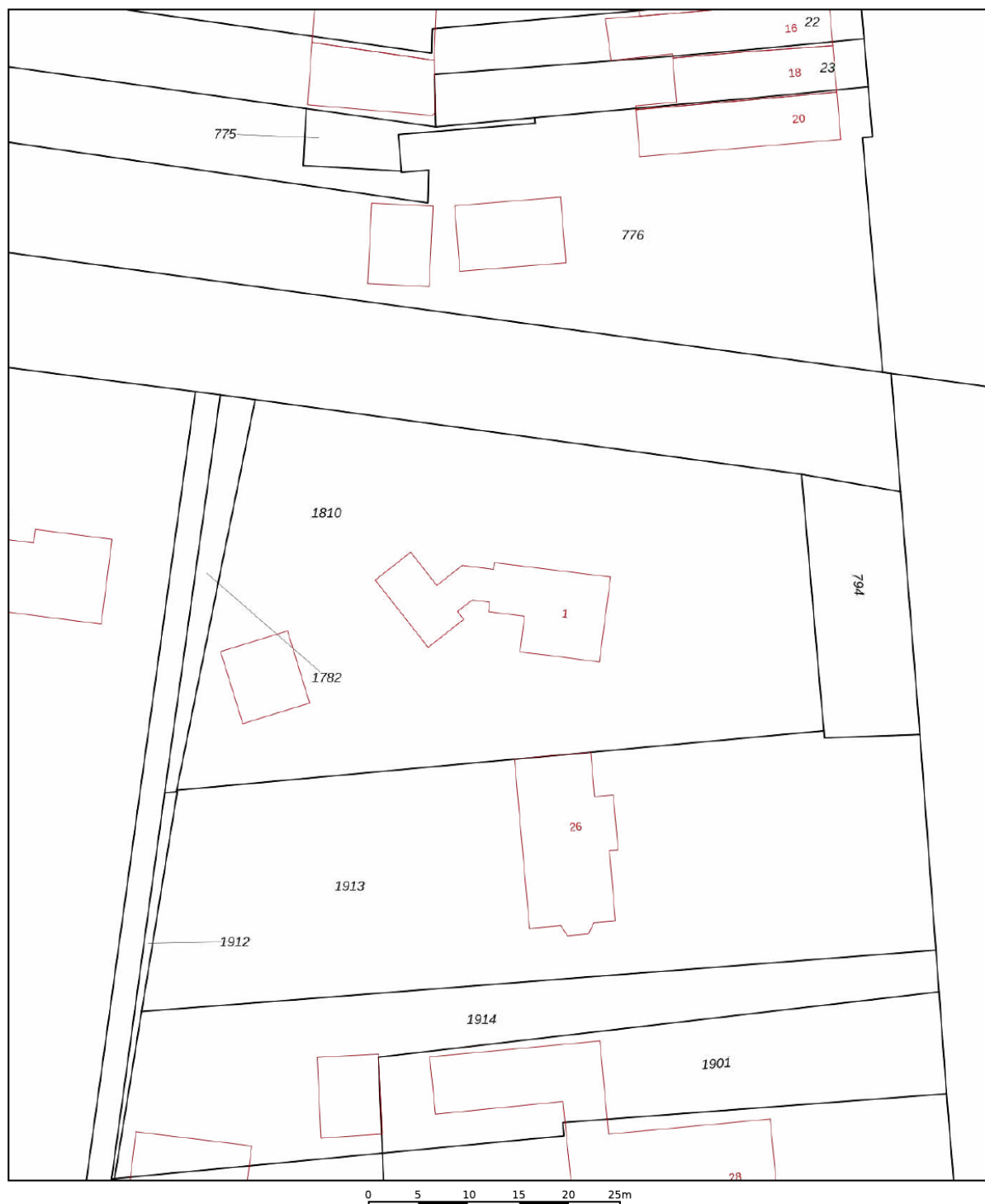


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

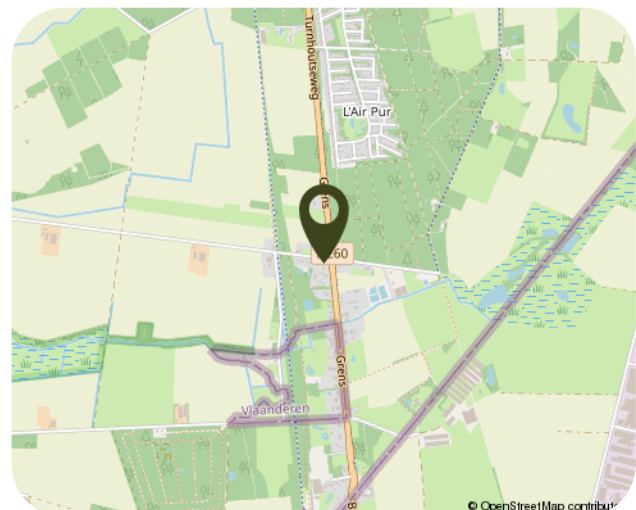
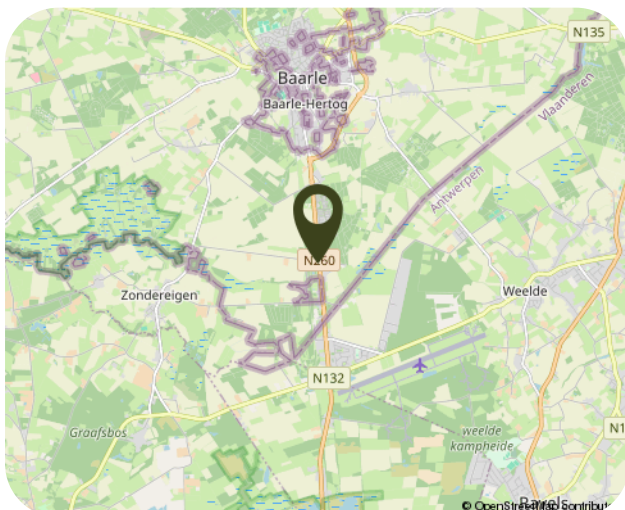
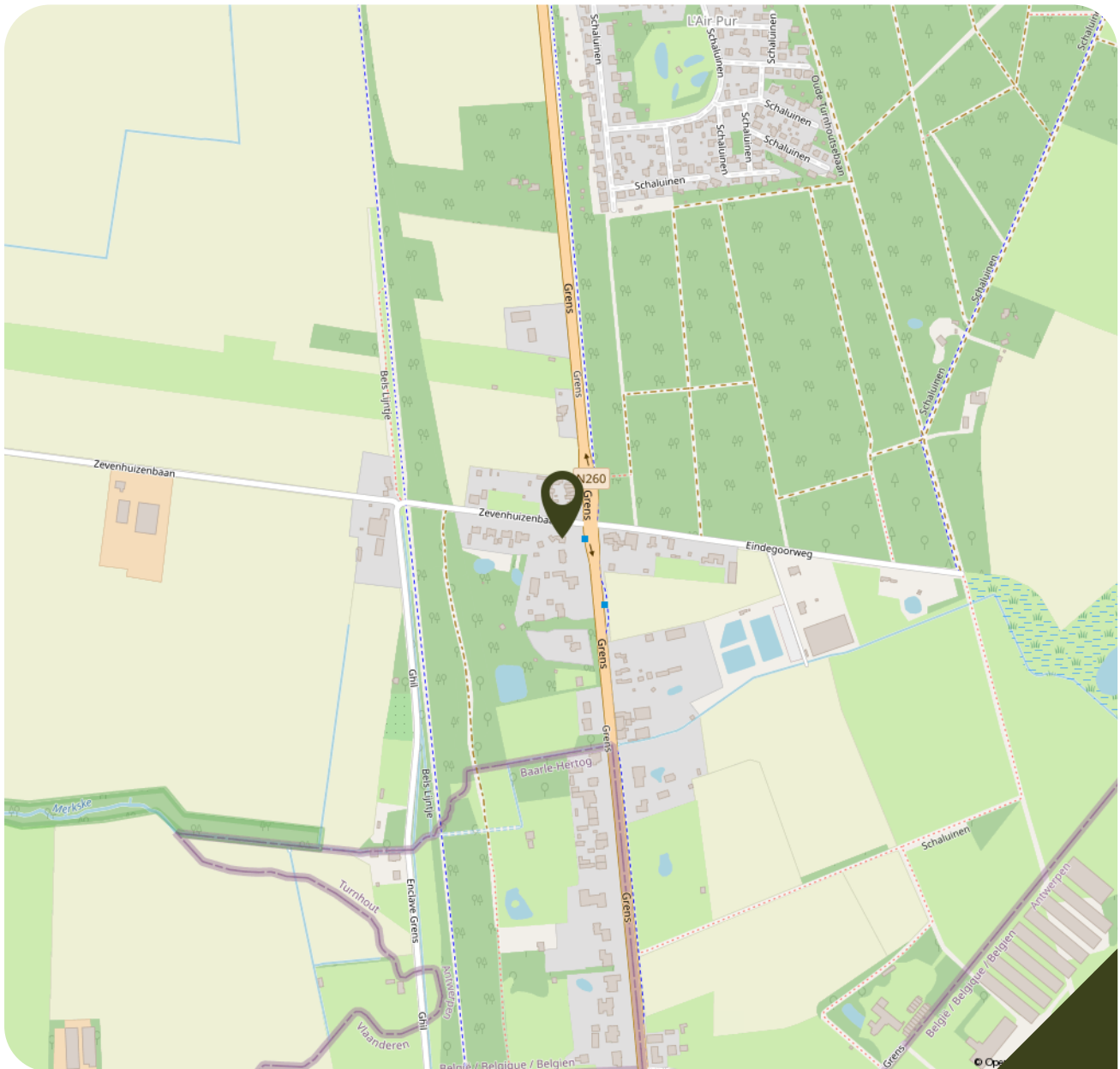
Kadastrale kaart

Uw referentie: Baarle nassau



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Baarle-Nassau Sectie G Perceel 1810 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.	kadaster 
--	--	---

Locatie op de kaart



Wonen in Baarle-Nassau



In het karakteristieke Baarle-Nassau is het prettig wonen. Dit bijzondere dorp, bekend om zijn unieke Nederlandse en Belgische enclaves, biedt een fijne mix van landelijke rust en levendige voorzieningen. In de directe omgeving zijn diverse winkels, supermarkten, gezellige horeca en dagelijkse voorzieningen aanwezig. De groene en bosrijke omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, terwijl ook sportfaciliteiten, scholen en verenigingen ruim vertegenwoordigd zijn. Dankzij de goede verbindingen richting omliggende dorpen en steden woont u hier rustig, maar toch centraal. U woont hier comfortabel maar met de charme en het dorpse gevoel waar Baarle-Nassau zo geliefd om is.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure 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.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



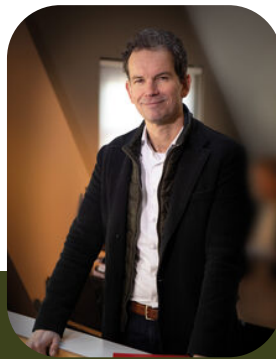
Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl