

Ruime hoekwoning met 4 slaapkamers, een zolder en een berging



BAARLE-NASSAU | Korenbloemstraat 2

vraagprijs € 335.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 86 m²
Perceeloppervlakte: ca. 300 m²
Energie label: C
Bouwjaar: 1967

- ✓ Te renoveren hoekwoning met berging;
- ✓ Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- ✓ Er is een bouwtechnisch inspectierapport aanwezig. Begroot bedrag uit de bouwkundige keuring is € 4.775,00 excl. Btw. Het rapport is op te vragen bij de makelaar;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze te renoveren hoekwoning is gesitueerd op ca. 300 m² grond (definitieve maatvoering volgt na kadastrale uitmeting) en is gelegen in een rustige woonwijk. Winkels, scholen en andere voorzieningen zijn goed bereikbaar.

De voormalige huurwoning beschikt op de begane grond over een lichte doorzonwoonkamer en een dichte keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap zijn de voorzolder en de zolderkamer te bereiken.

De tuin is gesitueerd op het zuiden en is voorzien van bestrating, gazon en vaste beplanting. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging met overkapping en een eigen achterom.

Het pand dient gemoderniseerd te worden en biedt daardoor een mooie kans om het volledig naar eigen wens te verbouwen.

Het dorp Baarle

Baarle is een enclavedorp waar maar liefst 30 stukjes België en Nederland in elkaar verweven zijn. 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. 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.



Begane grond

Entree

De hal is voorzien van een meterkast, een vaste kast, een vaste trap naar de eerste verdieping, een deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje. Vanuit de hal zijn de woonkamer en de keuken te bereiken.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer van circa 24 m² is voorzien van grote raampartijen welke zorgen voor veel lichtinval.

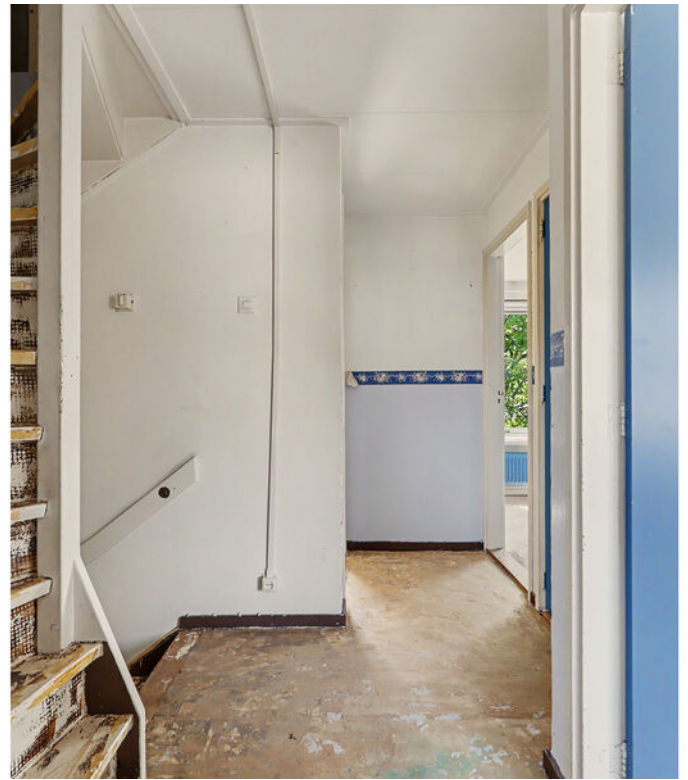
Keuken

De deels betegelde dichte keuken is voorzien van een trapkast en een eenvoudig keukenblok met een spoelbak, een afzuigkap en een aansluiting voor een gasfornuis. Vanuit de keuken is middels een deur toegang tot de achtertuin.









1e en 2e verdieping

Eerste verdieping

Overloop

Middels een vaste trap te bereiken overloop waaraan 4 slaapkamers, een badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer van circa 5 m² gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2

Slaapkamer van circa 11 m², gelegen aan de voorzijde en voorzien van een vaste kast.

Badkamer

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een vaste kast.

Slaapkamer 3

Slaapkamer van circa 9 m², gelegen aan de achterzijde en voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer 4

Slaapkamer van circa 7 m², gelegen aan de achterzijde en voorzien van een vaste kast.

Tweede verdieping

Voorzolder

Middels een vaste trap te bereiken voorzolder met opstelling van de cv-combiketel (Intergas, 2022).

Zolder

Zolder voorzien van een dakraam.









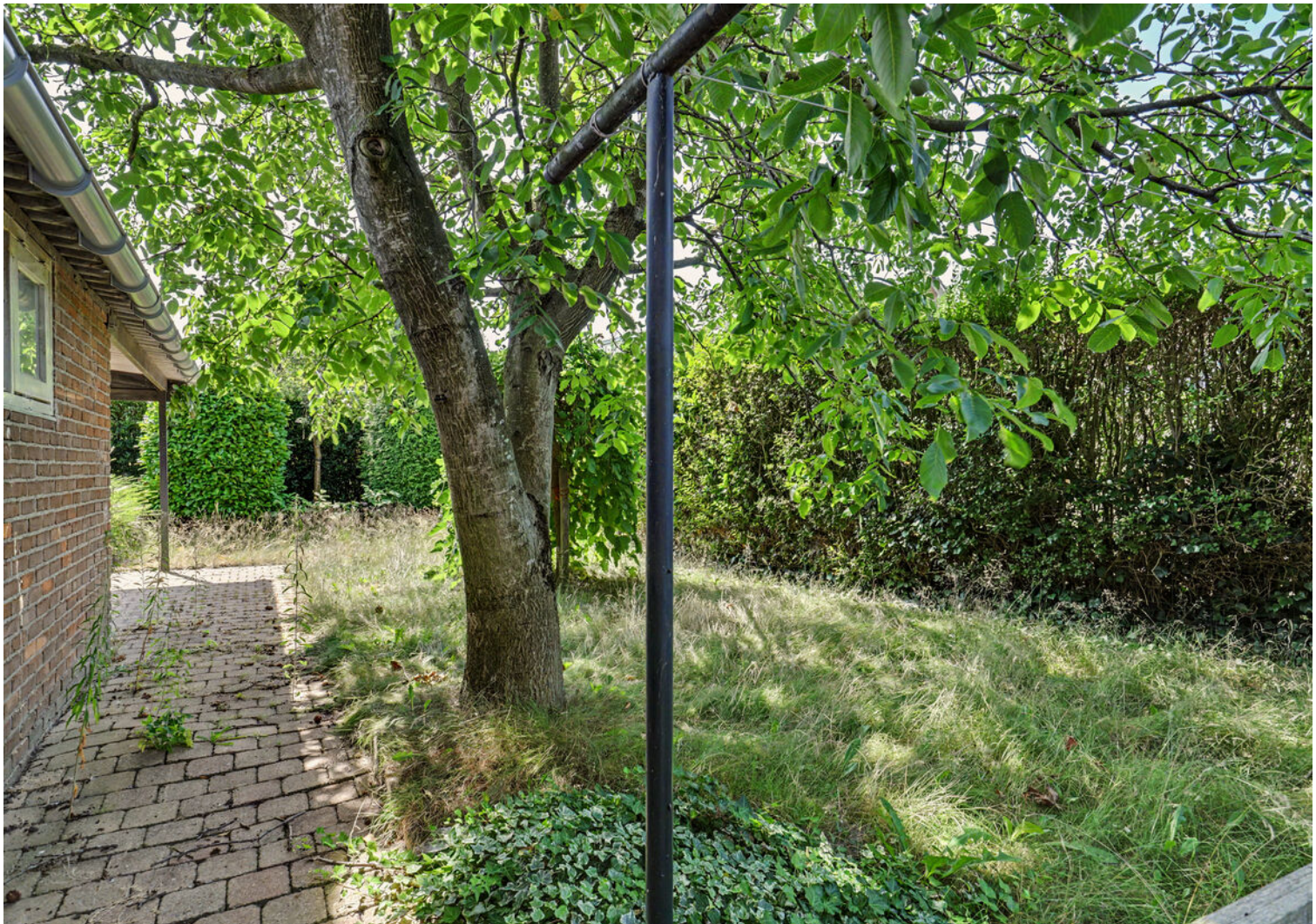


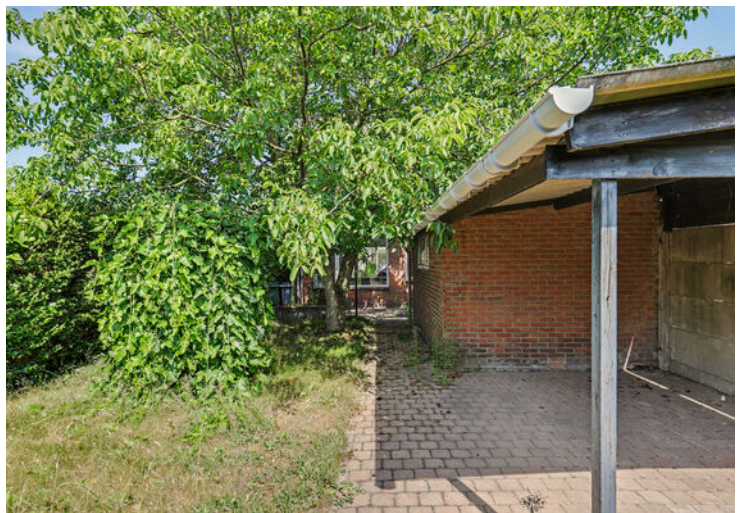


Tuin

De tuin is gesitueerd op het zuiden en voorzien van bestrating, gazon en vaste beplanting. De tuin beschikt bovendien over een eigen achterom.

De vrijstaande stenen berging van circa 12 m² is voorzien van een overkapping. De berging biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.





Begane grond



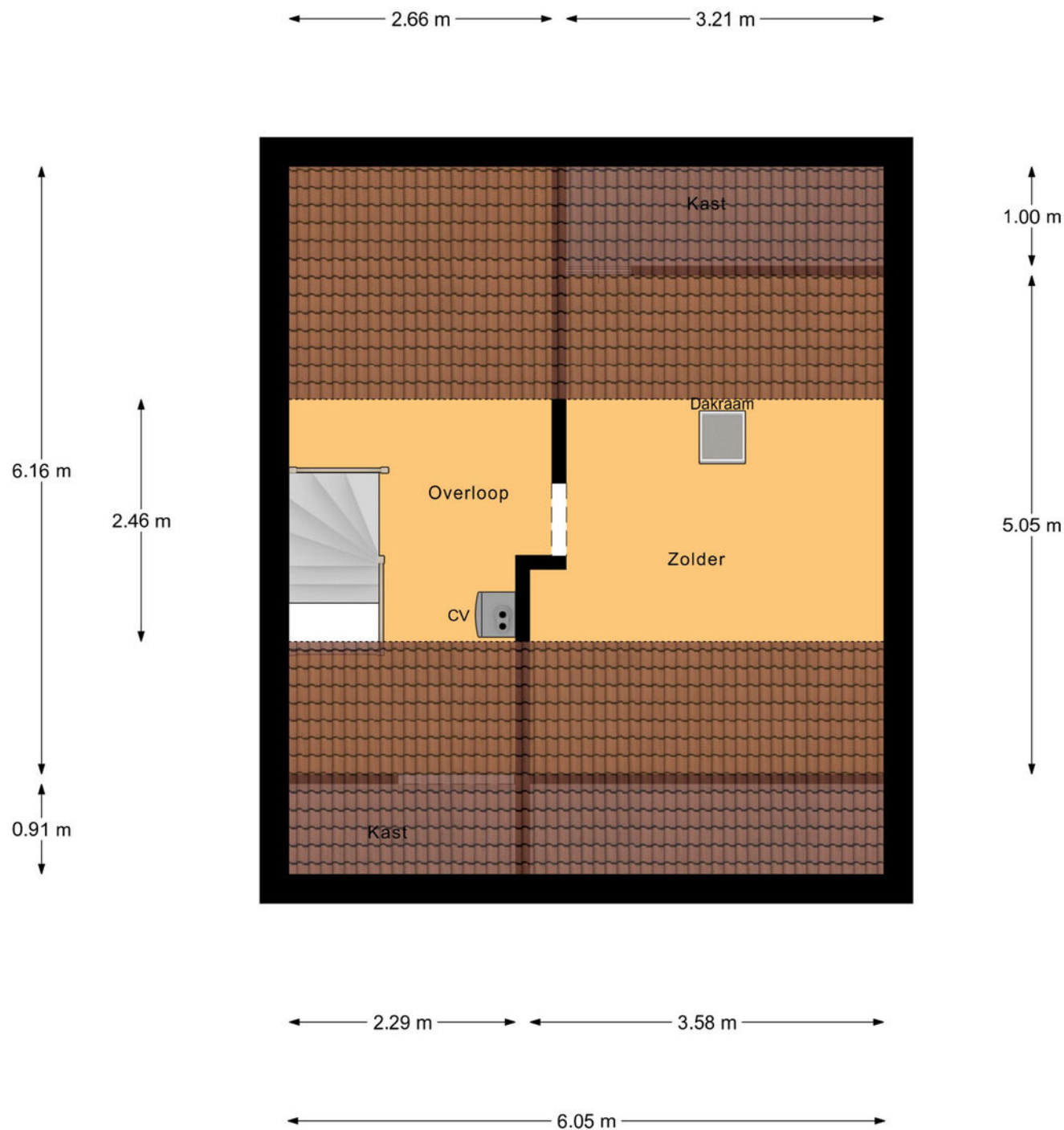
Begane Grond

Eerste verdieping



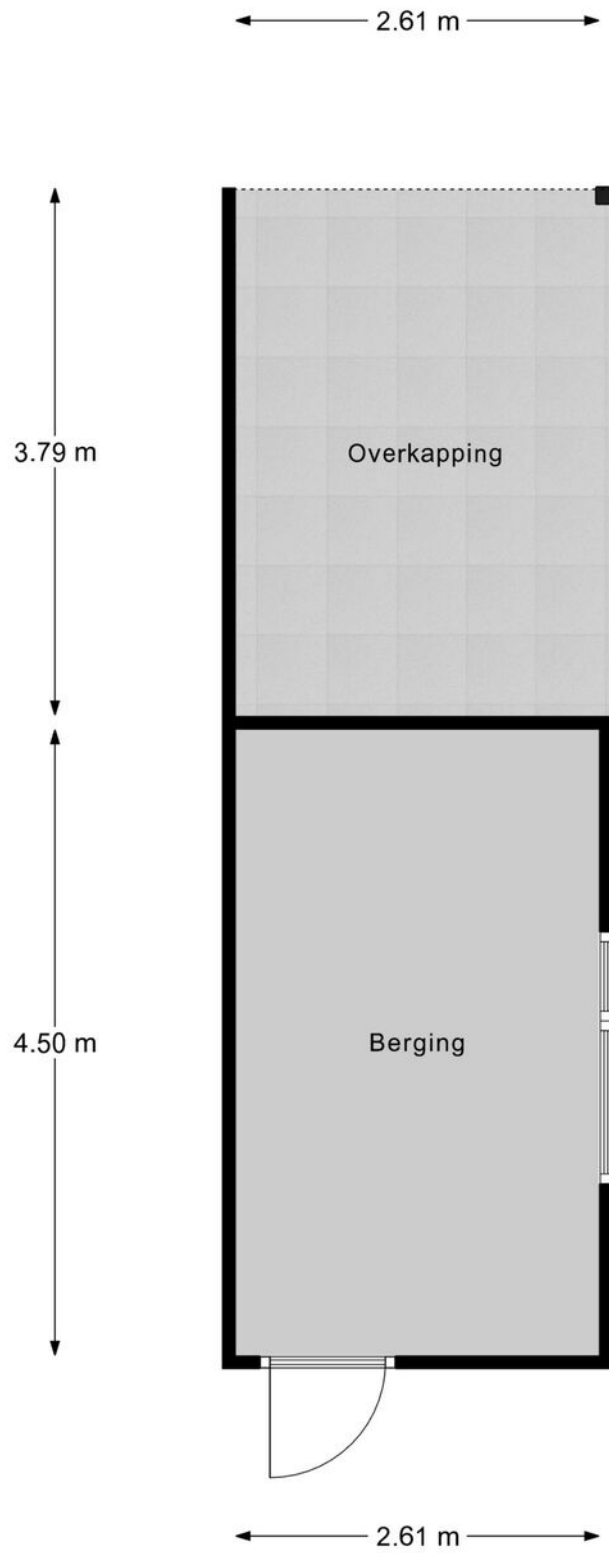
1e Verdieping

Tweede verdieping



2e Verdieping

Berging



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

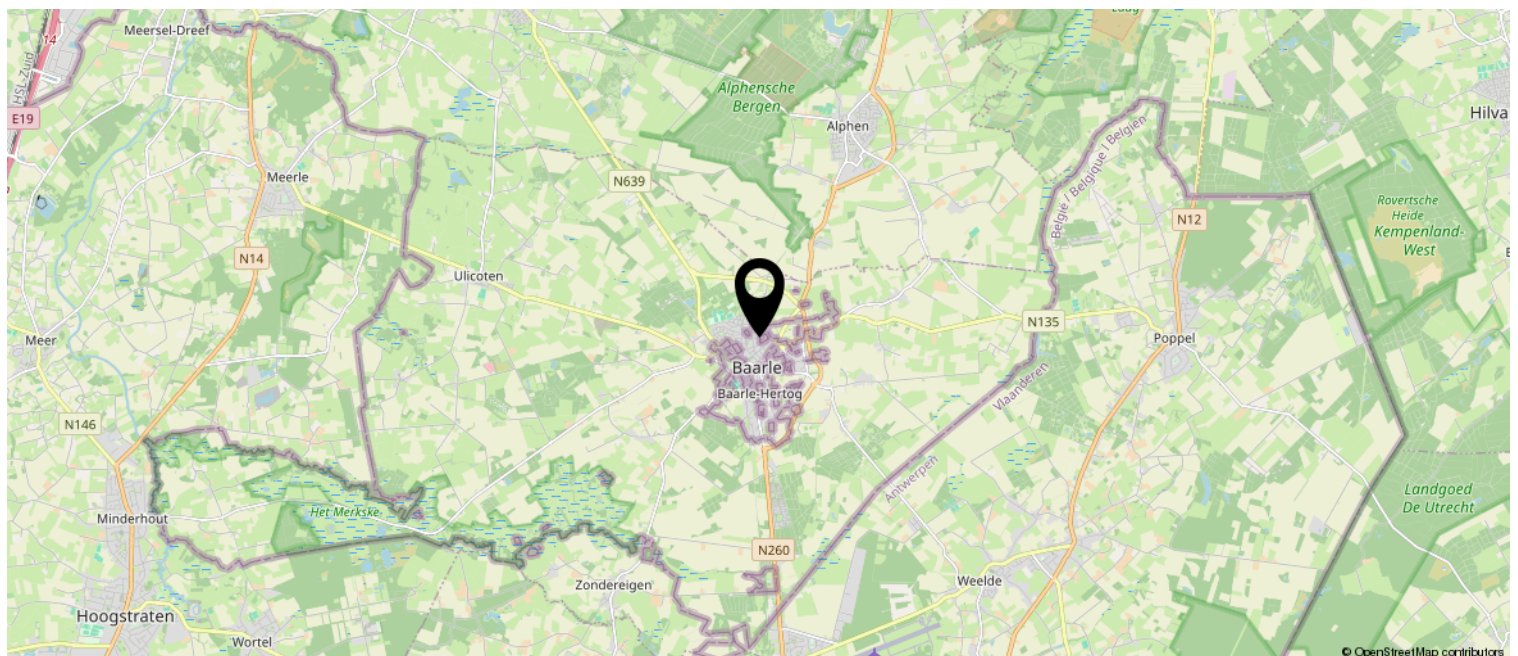
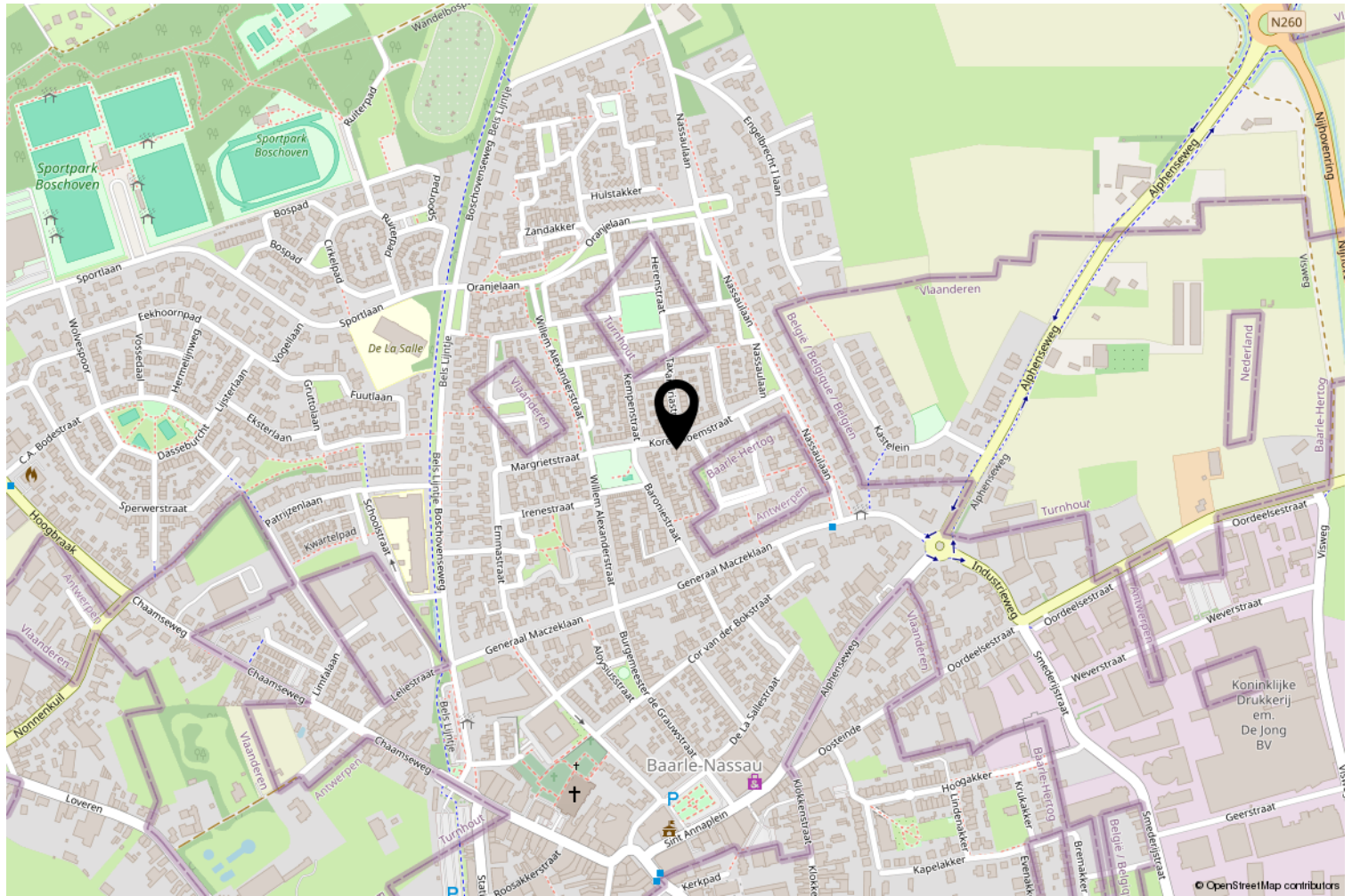
Uw referentie: Korenbloemstraat 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Baarle-Nassau
	Hulznummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3220
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geverd op 18 mei 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.			



Locatie op de kaart



Meetrapport

Korenbloemstraat 2, 5111 AH BAARLE NASSAU

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	43.1	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	43.1	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	43.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	43.2	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	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	14.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	14.8	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	11.7	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	86	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	15	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	12	M ²
Bruto inhoud woning	366	M ³

Opmerking
Het totale glasoppervlakte op de zolder is kleiner dan 0,5m ² . De zolder wordt berekend als gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 05-08-2026



Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8 Warm water	Combiketel	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

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 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

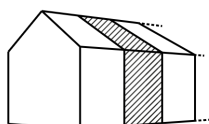
Korenbloemstraat 2
5111AH Baarle-Nassau
BAG-ID: 0744010000001109

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,81
Vloeroppervlakte 101 m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

A. Satyaputra

Examnummer

7717287

Certificaathouder

Breuers & Cobelens

Inschrijfnummer

EPG2012-4

KvK-nummer

67710085

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname





Opmerkingen

- De woning wordt verkocht inclusief alle thans aanwezige roerende zaken en stofferingen.
- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10 % van de koopsom opgenomen worden.
- 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.
- In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:
 - 1) Verkoper attendeert koper nadrukkelijk op het feit, dat zij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan zij op de hoogte zou zijn geweest indien verkoper het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn

partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico van de koper komen.

2) De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

3) Het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 59 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit 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.

4) Zelfbewoningsplicht: De koper is verplicht de woning minimaal drie jaar zelf te bewonen. Gedurende dit jaar mag de woning niet verhuurd of op andere wijze in gebruik gegeven worden aan anderen. Dit geldt niet voor eerstegraads bloed- en aanverwanten. Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd.

5) Antispeculatiebeding: Wanneer de koper binnen drie jaar na ondertekening van de akte van levering de onroerende zaak verkoopt, verhuurt of op andere wijze in gebruik geeft aan anderen, kan de verkoper een boete van 20% van de koopsom opleggen.

6) Kadastrale splitsing: Het perceel dient nog kadastraal te worden gesplitst. De kosten van de kadastrale opsplitsing zijn voor rekening van verkoper.

- Kopers kunnen voor het passeren van de akte tot levering kiezen uit één van de volgende notarissen: Notariskantoor Bolscher & Smits te Baarle-Nassau, Notariskantoor

Daamen te Rijen, Smeets & Weijmer
Notarissen te Goirle, Notariskantoor De Hair
te Oisterwijk of Notariskantoor Arts te
Hilvarenbeek.

- 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