

Appartement met 2 balkons en een parkeerplaats in het centrum.



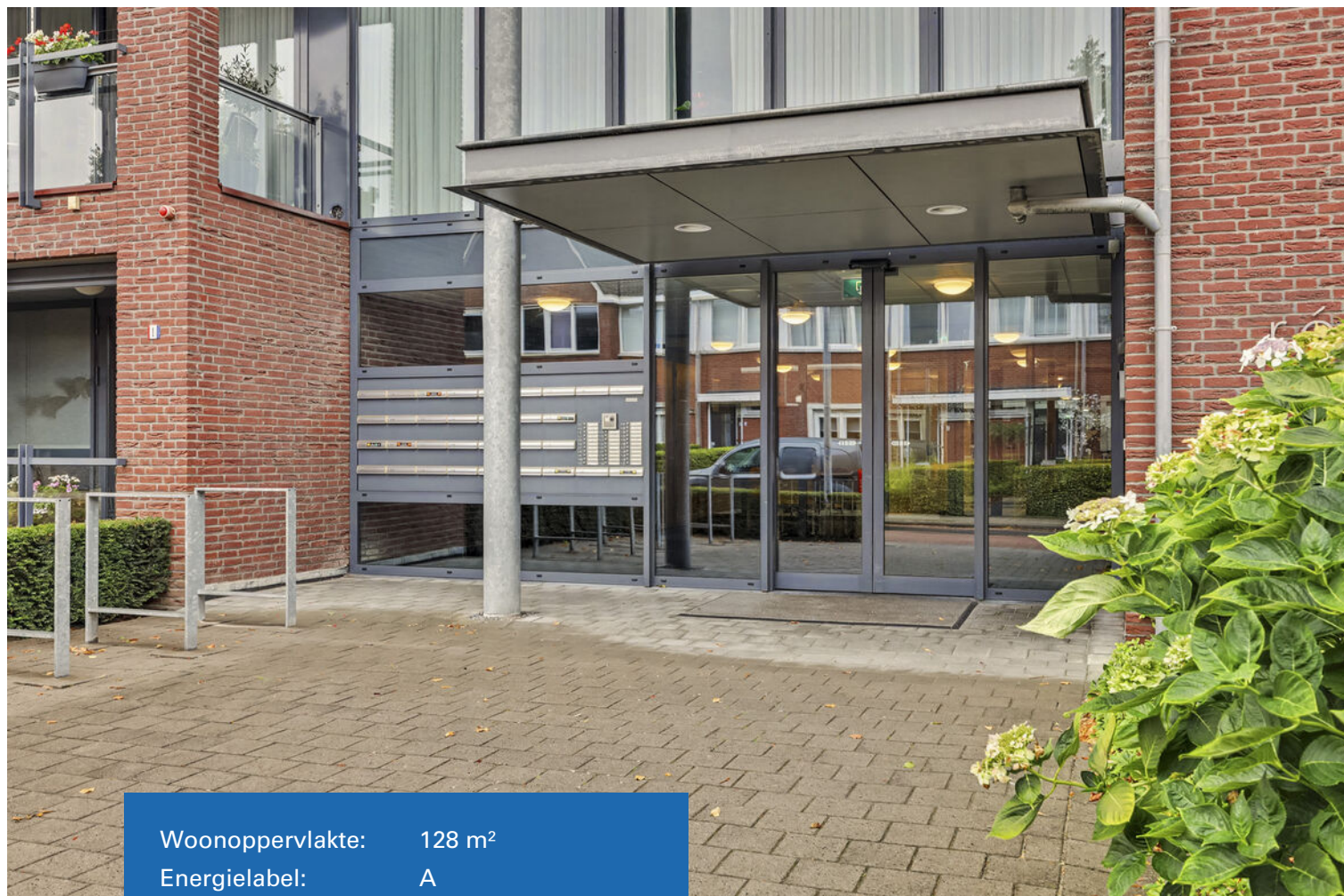
Baarle-Nassau | Rector van den Broekstraat 1 b 009

vraagprijs € 525.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 128 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 2008

- ✓ Riant woonkamer met royale raampartijen en toegang tot twee balkons.
- ✓ Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder.
- ✓ Gezamenlijke fietsenstalling.
- ✓ Het appartement is op de begane grond gelegen.
- ✓ Rustig wonen nabij het gezellige centrum van Baarle-Nassau.
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Algemeen

Dit luxe en zeer ruime appartement op de begane grond is instapklaar en biedt volop wooncomfort. Het appartement beschikt over een royale woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, een praktische inpandige berging, twee slaapkamers met ieder een eigen badkamer en twee terrassen/balkons.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder en is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

De appartementen zijn gesitueerd rondom een fraaie gezamenlijke binnentuin, die vrij toegankelijk is voor de bewoners. Aan deze binnentuin bevindt zich tevens een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

In het complex zijn daarnaast diverse zorgvoorzieningen gevestigd, waaronder een fysiotherapiepraktijk op de begane grond en een huisartsenpraktijk op de eerste verdieping.

Ook de ligging is zeer centraal. Vanuit het appartement wandelt u binnen enkele minuten naar het levendige dorpshart van Baarle-Nassau/Hertog, met diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden en de wekelijkse markt. Ook de apotheek bevindt zich letterlijk om de hoek.



Wonen in het dorp Baarle

Baarle-Nassau is een enclavedorp waar maar liefst 30 stukje 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, (kleding)winkels, bibliotheek, cafés en gezellige eetgelegenheden. Ook vind je er diverse sportverenigingen, twee basisscholen en een middelbare school.

Hoewel Baarle-Nassau bekend staat om haar vele enclaves, heeft het dorp een verrassend mooi buitengebied. De natuur rondom Baarle-Nassau is prachtig en biedt talloze mogelijkheden voor wandel- en fietstochten.

Dankzij de centrale ligging zijn de Brabantse steden zoals Breda, Tilburg en Den Bosch vlot bereikbaar, alsook de Belgische steden Turnhout en Antwerpen. Baarle-Nassau biedt veel natuur, rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen op loopafstand en de steden dichtbij.



Entree complex

ENTREE COMPLEX

De centrale hal van het appartementencomplex, is via de Rector van de Broekstraat toegankelijk. In deze hal bevinden zich het bellentableau, brievenbussen, de toegang tot de lift, het trappenhuis en de gezamenlijke binnentuin.

De parkeerplaats en een gezamenlijke fietsenberging bevinden zich in de kelder, die uiteraard ook met de lift te bereiken is.

Via de gezamenlijke entree zijn middels een afgesloten loopdeur de gezamenlijke binnentuin, de gezamenlijke ruimte en de galerij te bereiken.



Appartement

APPARTEMENT OP DE BEGANE GROND

Hal

Via de entree komt u in de hal, waar voldoende ruimte aanwezig is voor het plaatsen van een garderobe. Hier bevindt zich tevens de meterkast.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de gedeeltelijk betegelde toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet en fonteintje, en tot de woonkamer.

Woonkamer

De ruime woonkamer van ca. 48 m² (afmeting ca. 5.79 m x 8.26 m) is afgewerkt met een massief houten vloer en een strakke wand- en plafondafwerking. De royale raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en vanuit de woonkamer heeft u toegang tot twee balkons.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met witte kasten en een composiet werkblad. De rechte keukenopstelling is voorzien van een rvs spoelbak, kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. Onder de bovenkasten zijn praktische inbouwspots aangebracht. Tegenover de keuken bevindt zich een apart keukenblok met extra werkruimte en opbergmogelijkheden, waaronder lades aan één zijde.

Slaapkamer 1

Zeer ruime slaapkamer van ca. 19 m² (afmeting ca. 4.83 m x 3.88 m). Vanuit de slaapkamer heeft u toegang tot één van de balkons en de eigen badkamer.

Badkamer 1

Volledig betegelde badkamer van ca. 9 m² (afmeting ca. 2.29 x 3.88 m), voorzien van een ruime inloopdouche met thermostatische kraan, een zwevend toilet en een wastafelmeubel.



Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer van ca. 15 m² (afmeting ca. 4.72 x 3.29 m), voorzien van een praktische vaste kastenwand. Vanuit deze slaapkamer heeft u eveneens toegang tot één van de balkons en de eigen badkamer.

Badkamer 2

Volledig betegelde badkamer van ca. 6 m² (afmeting ca. 3.29 m x 1.79 m), voorzien van een inloofdouche met thermostatische kraan, een zwevend toilet en vaste wastafel.

Balkons

Het appartement beschikt over twee balkons, welke beide afzonderlijk bereikbaar zijn vanuit de woonkamer en vanuit de aangrenzende slaapkamers.

Inpandige berging

Vanuit de keuken is de inpandige berging bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine. Tevens bevinden zich hier de cv-combiketel en de wtw-installatie.

Het appartement is geheel voorzien van een massief eiken vloer en glad gestucte wanden en plafonds (m.u.v. de badkamers, toiletruimte en de berging).



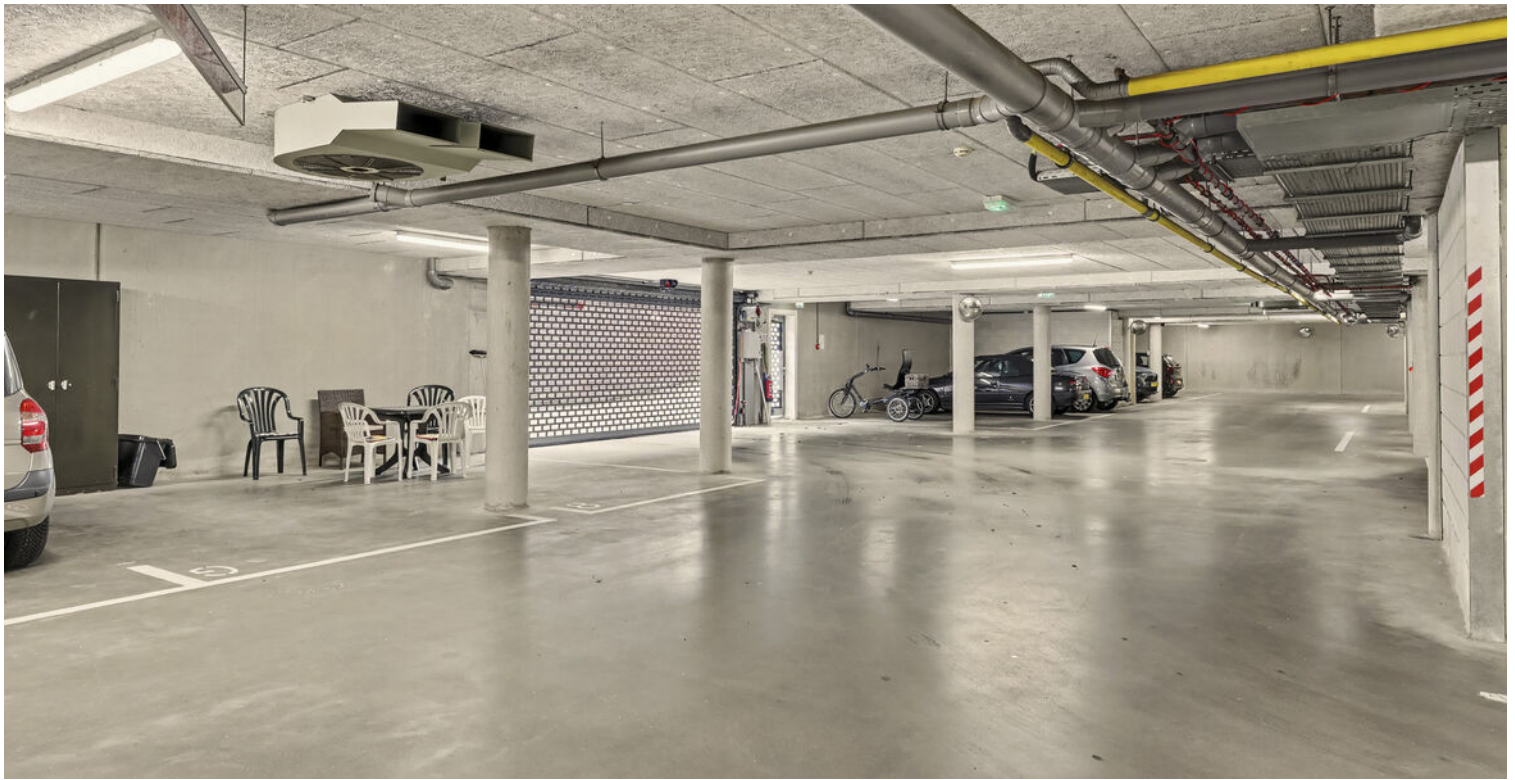












Parkeerkelder

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder van het complex. Tevens is hier een gezamenlijke fietsenstalling aanwezig, die toegankelijk is voor alle bewoners van het complex.



Binnentuin

De appartementen zijn gelegen rondom een gezamenlijke binnentuin, welke vrij toegankelijk is voor bewoners en een gezellige ontmoetingsplek biedt.



Vereniging van Eigenaren

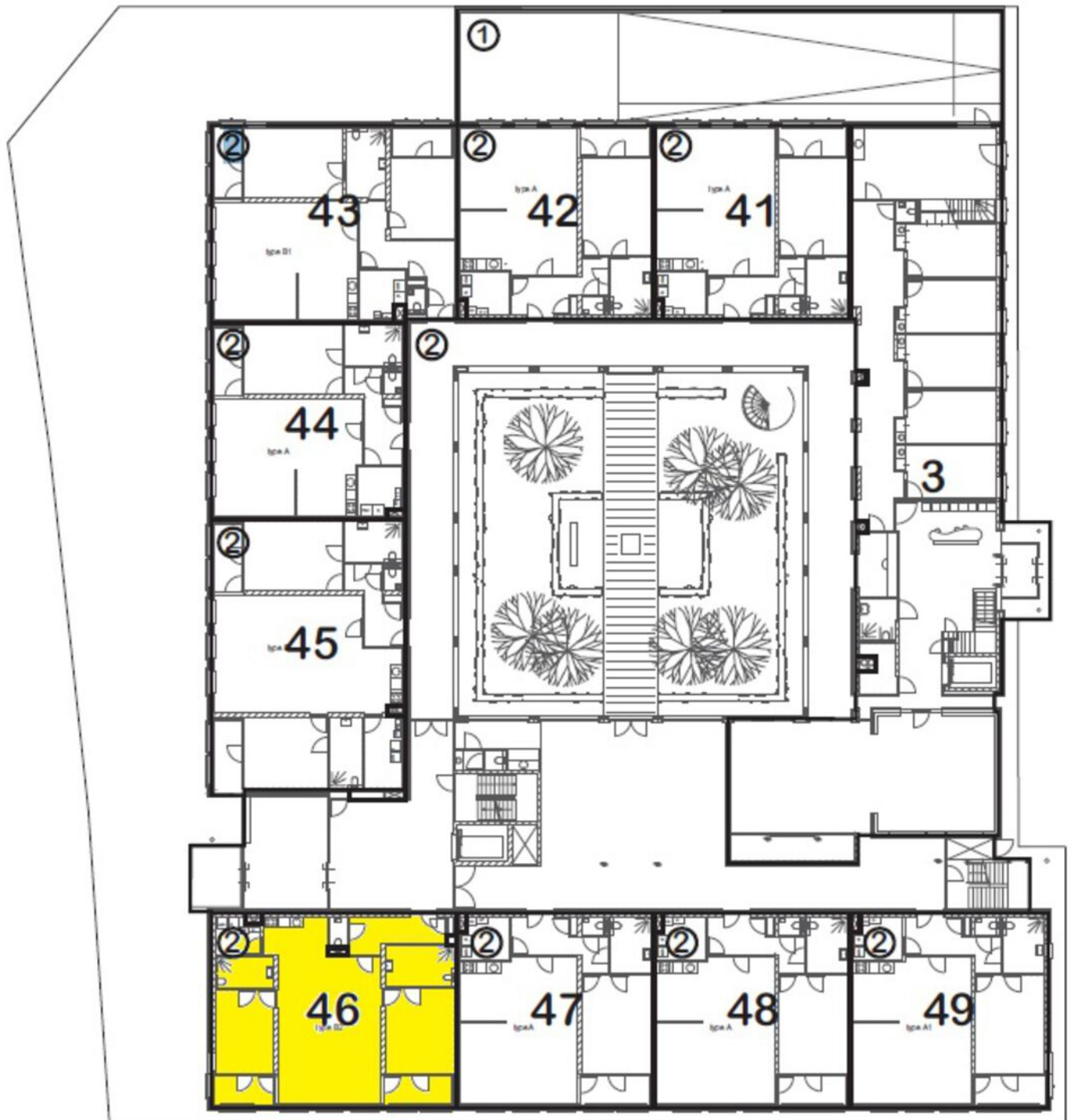
Indien u dit appartementsrecht koopt bent u automatisch lid van de vereniging van eigenaren. Deze vereniging regelt die zaken die van algemeen belang zijn (opstalverzekering, onderhoud gezamenlijke ruimte etc.). De totale bijdrage aan de vereniging van eigenaren bedraagt circa € 257,- per maand.

Appartement

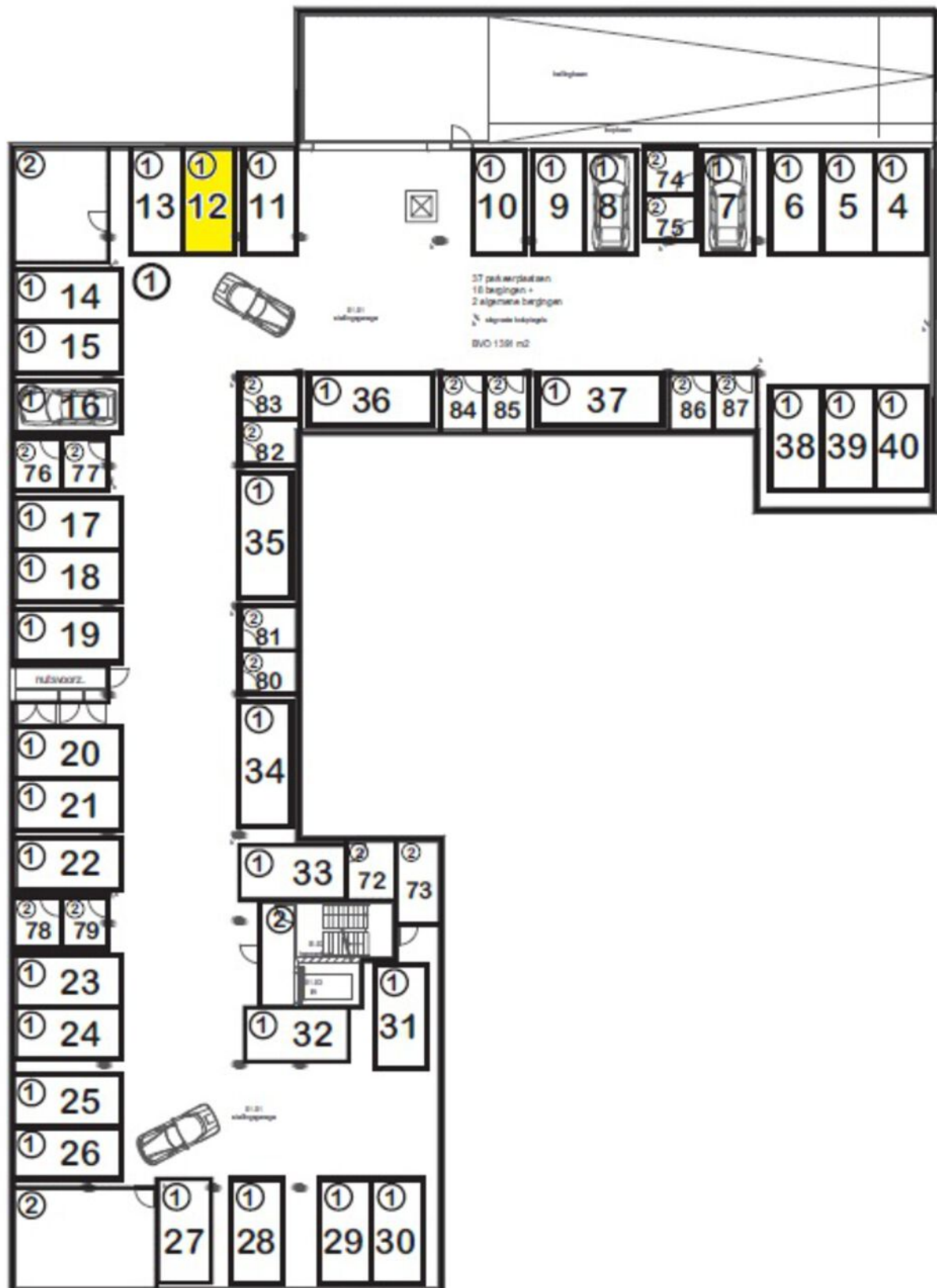


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatie begane grond



Parkeerkelder



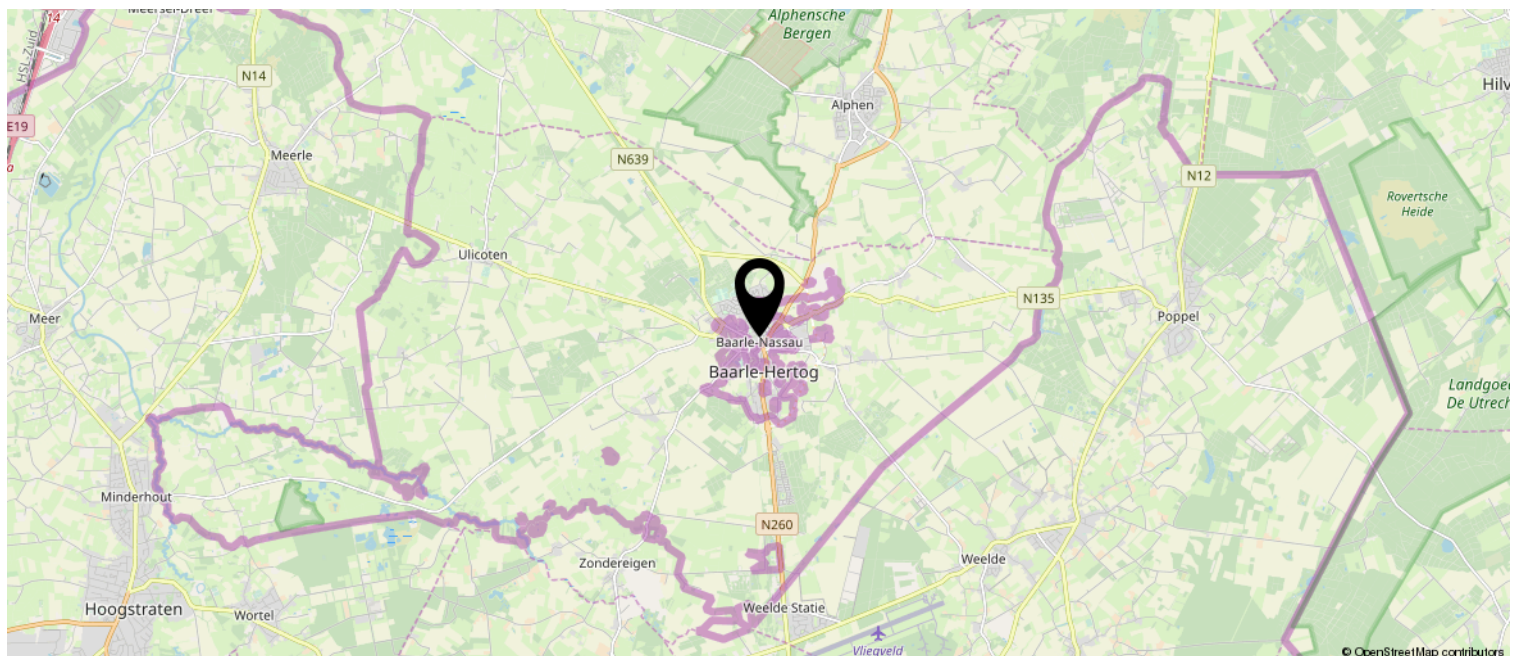
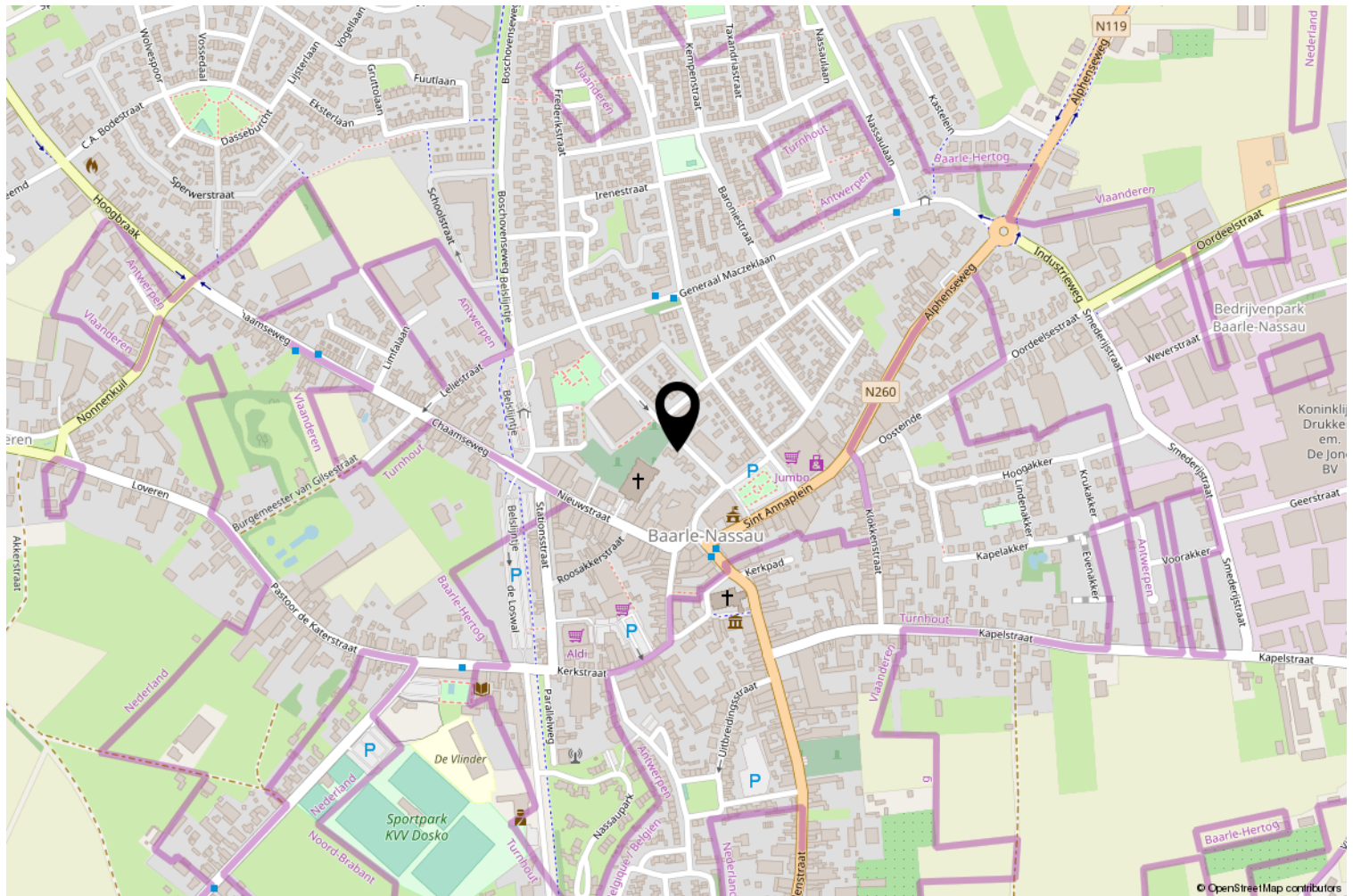
Kadastrale kaart

Uw referentie: RvdB1b-9



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Baarle-Nassau Sectie C Perceel 4688	kadaster 
---	--	---

Locatie op de kaart



Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8 Warm water	Onbekend warm water toestel	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	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 tot 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

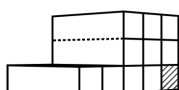
Rector van den Broekstraat 1 B-009
5111VT Baarle-Nassau
BAG-ID: 0744010000001196

Detailaanduiding

Bouwjaar 2008
Compactheid 1,25
Vloeroppervlakte 129 m²

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam

Dirk Huijbregts

Examnummer

5515590

Certificaathouder

Huijbregts Vastgoedadvies B.V.

Inschrijfnummer

EPG2018-18

KvK-nummer

67515401

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Rector van den Broekstraat 1 b 009, 5111 VT Baarle-Nassau

Datum:

09-09-2026

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:

- Toelichtingsclausule NEN2580

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.

- Ouderdomsclausule

Het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 18 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.

- Niet zelf gebruikt

Verkopers attenderen koper uitdrukkelijk op het feit, dat zij het verkochte niet zelf feitelijk hebben gebruikt en dat zij derhalve koper niet hebben kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan zij op de hoogte zouden zijn geweest indien verkopers het verkochte zelf feitelijk zouden hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico van koper komen.



Vervolg opmerkingen

- **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.

- **“Seniorenwoning”**

Het appartement is aangemerkt als “seniorenwoning”. Om in aanmerking te komen voor het bewonen van een seniorenwoning dient men bij het aangaan van de koopovereenkomst als verkrijger de leeftijd te hebben bereikt van minimaal vijftig jaar.

- Het appartement zal gedurende een periode van vier maanden, moeten worden aangeboden aan inwoners van de gemeente Baarle-Nassau of personen die werkzaam zijn in de gemeente Baarle-Nassau of een aantoonbare sociale binding hebben met de gemeente Baarle-Nassau met als leeftijd minimaal vijftig jaar.

- 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