

# TE KOOP



**VRAAGPRIJS: € 525.000,- K.K.**

OOSTEINDE 2 BUS 2  
2387 BAARLE-HERTOG



**VR MAKELAARS**

Molenstraat 22 - 2387 Baarle-Hertog  
T 014 - 690069 / E info@vrmakelaars.com / www.vrmakelaars.com



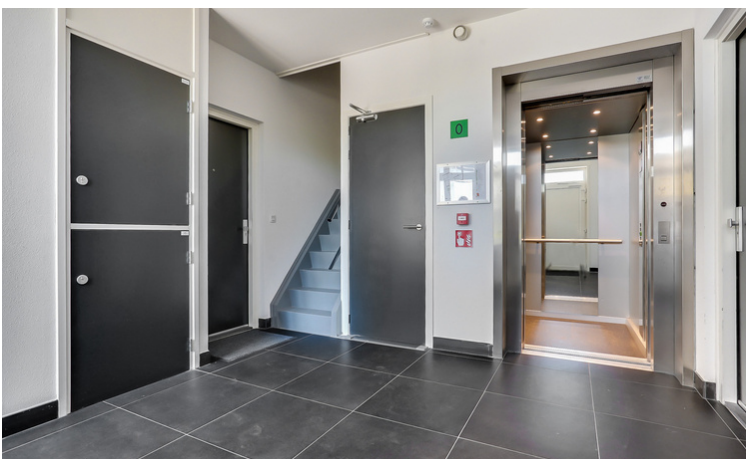
Prachtig, luxe afgewerkt duplex-appartement van circa 145 m<sup>2</sup>, gelegen op de tweede en derde verdieping van Residentie Oosteinde in het centrum van Baarle-Hertog. Het appartement beschikt over een berging en twee parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerkelder. Verder beschikt het appartement over entree, in pandige berging, twee toiletten, royale woonkamer met open keuken, wasruimte, twee slaapkamers, dressing, badkamer, bergzolder en een drietal terrassen.



## Algemeen

Bouwjaar : 2014  
Inhoud : circa 350 m<sup>3</sup>  
Kadaster : C 0140HP0014  
Kadastraal inkomen : € 1.191,-

Dubbel glas : volledig  
Ligging terras : zuid  
Aanvaarding : in overleg  
Woonoppervlakte : circa 145 m<sup>2</sup>  
EPC-score : 134,28 kWh/m<sup>2</sup>



## Begane grond / Entree

Het complex met 5 appartementen is voorzien van een centrale entree met lift, trappenhal, belbord en brievenbussen.

## Entree

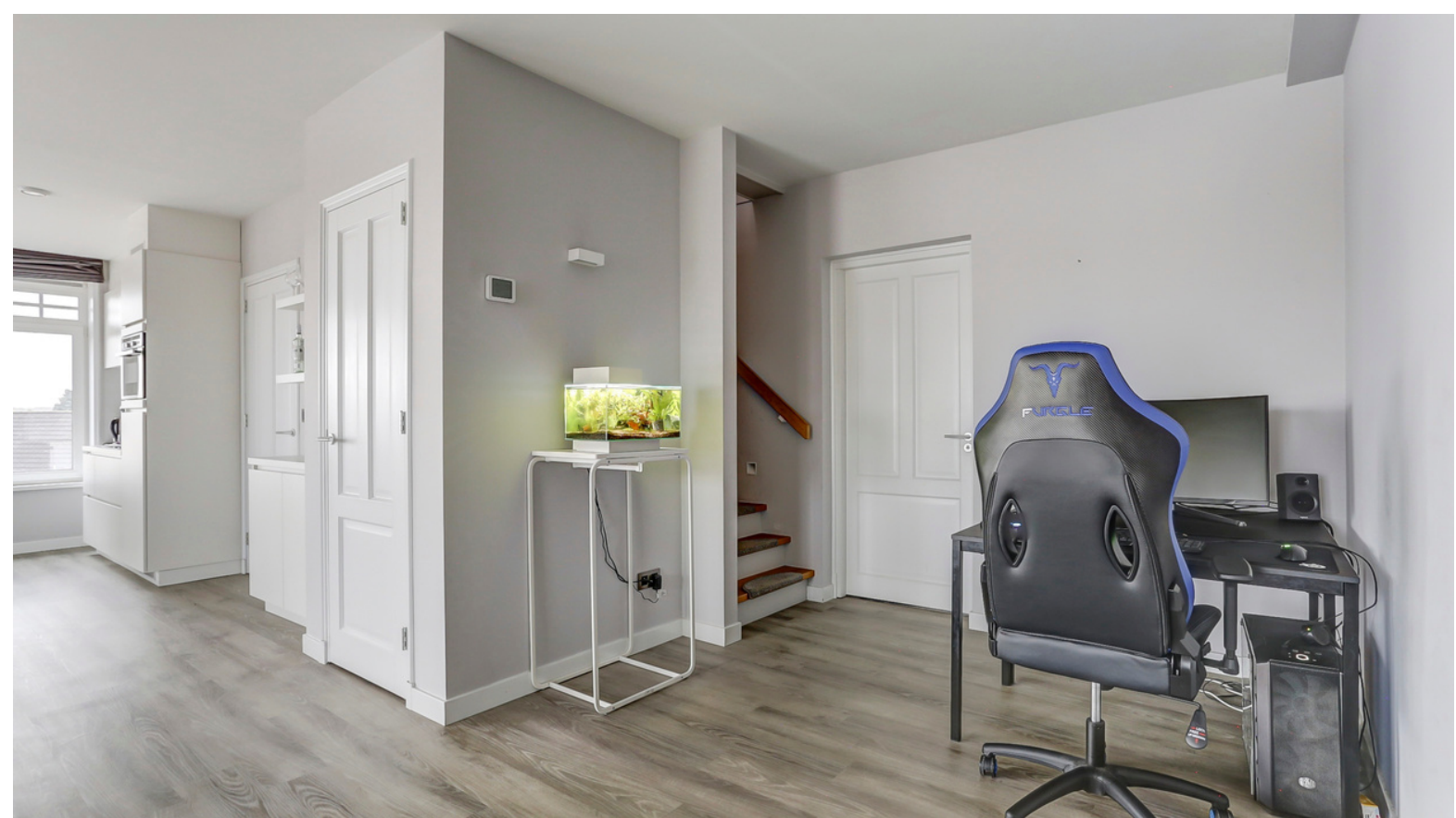
Het appartement is bijna volledig afgewerkt met een pvc-vloer, stucwerk wanden en plafonds. De entree beschikt over een garderobe en biedt toegang tot het apart toilet, de in pandige berging en de woonkamer met open keuken. Het volledig betegelde toilet is voorzien van een wandcloset, een fonteintje en automatische verlichting middels sensor. De berging is voorzien van de groepenkast (19 groepen en 2 aardlekschakelaars).





## Woonkamer

De royale woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van circa 65 m<sup>2</sup> en geniet vanwege de grote en vele raampartijen van veel lichtinval. De woonkamer beschikt over de intercom met videofoon, de thermostaat en de bediening van de mechanische ventilatie. Bovendien is er een bergkast onder de trap voorzien. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de drie terrassen, gelegen aan voor-, zij- en achterzijde van het appartement.



## Keuken

De keuken is voorzien van een fraai keukenblok met een spoeliland, uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en een rvs-spoelbak. Ook vanuit de keuken heeft u middels een schuifpui toegang tot het terras aan de voorzijde.





## Wasruimte

Het appartement beschikt verder over een volledig betegelde wasruimte, voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en een bergkast met de aansluitingen van de vloerverwarming. Verder bevinden zich hier voorzieningen voor het realiseren van een inloopdouche en een wastafel. De wasruimte biedt overigens ook toegang tot het grote terras aan de achterzijde.





## Overloop

Middels de houten trapopgang in de woonkamer, voorzien van nachtverlichting, is de overloop op de verdieping te bereiken. De overloop beschikt over een intercom met videofoon en biedt toegang tot alle ruimtes op de verdieping en middels een vlizotrap tot de bergzolder.

Naast de trapopgang bevindt zich een tweede separate toiletruimte, voorzien van wandcloset en fonteintje.





## Slaapkamers

De twee slaapkamers van circa 17 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup> zijn ruimtelijk opgezet met een hoog plafond en zijn beide voorzien van vaste kasten en een airco-unit. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van twee dakkapellen en tv-aansluiting. De aan de achterzijde gelegen slaapkamer beschikt over een Velux-dakraam met verduistering, tv- en internetaansluiting.





## Badkamer

De luxe badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloofdouche met thermostaatkraan, een ligbad, een badkamermeubel met dubbele vaste wastafel, een spiegelkastje met verlichting en een designradiator. Tevens bevindt zich hier een bediening van de mechanisch ventilatie.

## Dressing

Ten slotte bevindt er zich op de verdieping een dressing uitgerust met talrijke vaste kasten met een zeer praktisch hangstelsel. U heeft de mogelijkheid om hier een extra slaapkamer te creëren.



## Bergzolder

Middels het luik met vlizotrap is de bergzolder vanuit de overloop te bereiken. De bergzolder, voorzien van houten vloer, beschikt over de opstelling van de cv-combiketel (Atag 2014) en de mechanische ventilatie-unit.

## Buitengebeuren

Aan buitenruimte is er bij dit prachtige appartement zeker geen gebrek. Het appartement beschikt namelijk over maar liefst 3 terrassen, gelegen aan de voor-, zij en achterzijde. Het grootste, op het zuiden gesitueerde terras van circa 20 m<sup>2</sup> is gelegen aan de achterzijde en is gedeeltelijk overdekt. Het terras is middels schuifpui toegankelijk vanuit de woonkamer en vanuit de wasruimte. Het terras van circa 10 m<sup>2</sup>, voorzien van kunstgras, is gelegen aan de rechterzijde van het appartement en is toegankelijk vanuit de woonkamer. Het kleinste terras heeft een oppervlakte van circa 2 m<sup>2</sup> en is gelegen aan de voorzijde. Dit terras is voorzien van houten vlonders.



## Baarle-Nassau / Hertog

De gemeenschap Baarle bestaat uit de Nederlandse gemeente Baarle-Nassau en de Belgische gemeente Baarle-Hertog en ligt midden in de denkbeeldige driehoek tussen de Nederlandse steden Breda; Tilburg en de Belgische stad Turnhout. Baarle ligt niet precies op de grens van Nederland en België en het is ook niet zo dat het dorp door de rijksgrens in twee is opgedeeld. In Baarle is sprake van een enclavesituatie. Een enclave is een gebied dat tot een land behoort, maar geheel omgeven is door het grondgebied van een ander land. De situatie in Baarle is uniek, er is geen sprake van één enclave: het zijn er dertig in totaal.

## Baarle-Hertog

De Belgische gemeente Baarle-Hertog bestaat uit 22 enclaves plus 4 gebieden die volledig in België liggen. De 22 enclaves zijn geheel omgeven door grondgebied van de Nederlandse gemeente Baarle-Nassau. De 4 andere gebieden, waarvan Zondereigen de grootste is, grenzen aan Baarle-Nassau en aan één of meerdere Belgische gemeenten. De gemeente Baarle-Hertog heeft een oppervlakte van 748 hectare en ongeveer 2250 inwoners.

## Algemeen

- Bouwjaar: 2014
- Woonoppervlakte: circa 145 m<sup>2</sup>. Inhoud: circa 250 m<sup>3</sup>.
- De servicekosten bedragen €60,- per maand
- Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Verwarming d.m.v. cv-combiketel op gas via vloerverwarming
- Het appartement beschikt over twee ruime parkeerplaatsen en een afgesloten berging in de ondergrondse parkeerkelder
- Ideale locatie in het centrum van Baarle-Hertog met alle voorzieningen op wandelafstand



# Appartement



ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD  
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

# Verdieping



ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD  
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN



## Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:  
BAARLE-HERTOG

Meest recente toestand  
Aangemaakt op 05/10/2022  
Schaal: 1 : 1000



De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een dataset (= Bpn\_Rebu oftewel Gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan







## Reactie

Zowel de eigenaar van de woning of het appartement als wij zijn benieuwd naar uw reactie. Wij zullen dan ook, indien wij geen reactie ontvangen hebben, circa een week na het toesturen van deze brochure contact met u opnemen om geheel vrijblijvend te informeren naar uw reactie en of u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure.

## Bezichtiging van de woning

Bezichtiging van de woning of het appartement vindt uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor. Wij maken dan ook graag vrijblijvend een afspraak met u om de woning te bezichtigen. Ook hier stellen wij het zeer op prijs om binnen een week na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de eigenaar hierover kunnen informeren. Indien u verdere belangstelling heeft in deze woning of dit appartement vernemen wij dat graag.

## Vrijblijvende inschrijving

Indien u op de hoogte wenst te worden gehouden van ons woningaanbod, kunt u via onze website [www.vrmakelaars.com](http://www.vrmakelaars.com) het woonwensenformulier invullen. Door uw woonwensen op het woonwensenformulier kenbaar te maken, wordt u vrijblijvend opgenomen in ons woonwensenbestand. Vervolgens wordt u automatisch in kennis gesteld van ons woningaanbod dat voldoet aan uw woonwensen.

## Vrijblijvende waardebeoordeling

Als u momenteel een koopwoning of -appartement bezit is het goed om te weten wat de waarde daarvan is. VR Makelaars beschikt over meer dan voldoende kennis en ervaring in de woningmarkt om tijdens een bezoek aan uw woning vast te stellen wat uw woning tijdens een verkooptraject kan opbrengen. Wij maken graag een afspraak met u om een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling van uw koopwoning of -appartement te doen.

Deze documentatie is door ons met zorg voor u samengesteld. Echter, wij kunnen niet instaan voor eventuele onjuistheden en/of onvolledigheden. Deze documentatie is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woning/appartement waardoor u kunt besluiten over te gaan tot een bezichtiging en/of het uitbrengen van een bod. Aan deze brochure en de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten ontleend worden.

Molenstraat 22 - 2387 Baarle-Hertog  
T 014 - 69 00 69  
[info@vrmakelaars.com](mailto:info@vrmakelaars.com)  
[www.vrmakelaars.com](http://www.vrmakelaars.com)

Openingstijden:  
maandag tot en met vrijdag:  
09:00 - 17:30  
of op afspraak buiten deze tijden.