

# TE HUUR



**HUURPRIJS: € 1.200,- P.M.**

HERENSTRAAT 17  
BAARLE-HERTOG



**VR MAKELAARS**

Molenstraat 22 - 2387 Baarle-Hertog  
T 014 - 690069 / E [info@vrmakelaars.com](mailto:info@vrmakelaars.com) / [www.vrmakelaars.com](http://www.vrmakelaars.com)



Instapklare half-vrijstaande woning welke dit jaar volledig is vernieuwd en is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk nabij een groenrijk plantsoen. De woning is voorzien van een voor-, een op het noorden gesitueerde aangelegde achtertuin en een oprit met toegang tot de aangebouwde stenen garage met berging. Aan de binnenzijde is de woning voorzien van een royale L-vormige woonkamer, dichte keuken met fraai keukenblok, 3 slaapkamers, een compleet ingerichte badkamer en op de tweede verdieping een 4e slaapkamer.

## Algemeen

Bouwjaar	: circa 1975
Inhoud	: circa 395 m <sup>3</sup>
Perceel	: circa 250 m <sup>2</sup>
Dubbel glas	: Volledig
Ligging achtertuin	: Noorden
Aanvaarding	: Per direct
Woonoppervlakte	: circa 130 m <sup>2</sup>
EPC-label	: A (94 kWh/m <sup>2</sup> )



## Begane grond / Entree

De begane grond is volledig voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds. De entree/hal is verder voorzien van de meterkast (10 groepen en 2 aardlekschakelaars), een garderobe-nis en de vaste open trapopgang naar de eerste verdieping. De entree/hal biedt toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de dichte keuken.



## Toilet

Het grotendeels betegelde toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.



## Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer van circa 45 m<sup>2</sup> is verdeeld in een zitkamer en een eetkamer. De zitkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van de klokthermostaat en vanuit de eetkamer is de achtertuin te bereiken.





## Keuken

De dichte keuken beschikt over een fraai keukenblok in hoekopstelling met de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, vaatwasser, combimagnetron, draai-carroussel en rvs-spoelbak.





## **Eerste verdieping / Overloop**

De eerste verdieping is volledig voorzien van een betonnen vloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds. De overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste open trap tot de tweede verdieping.

## 3 slaapkamers

De 3 slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 14 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup>.



## Badkamer

De badkamer is grotendeels betegeld en beschikt over een ligbad met douchegelegenheid en thermostaatkraan, wandcloset, vaste wastafel met spiegel en planchet en een designradiator.





## Tweede verdieping

Door middel van een vaste open trap is de tweede verdieping voorzien van een betonnen vloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds bereikbaar, welke is verdeeld in een voorzolder en een zolder slaapkamer. De voorzolder is voorzien van de opstelling van de hybride cv-combiketel (2023) en de wasmachineaansluiting. De zolder slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup> is voorzien van een Velux.





## Tuin / Garage

De woning is voorzien van een voor- en aangelegde achtertuin. De voortuin beschikt naast de oprit met plaats voor 2 auto's over een watertappunt en buitenverlichting. De op het noorden gesitueerde achtertuin mag ondanks de ligging met recht zonnig genoemd worden en is voorzien van betegeling, terrassen, gazon, vaste groene beplanting. Naast de woning is de ruime aangebouwde stenen garage met aparte berging van circa 20 m<sup>2</sup> gelegen. De garage en berging zijn voorzien van elektra en een stalen kanteldeur.



## 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

- Instapklare half-vrijstaande woning gelegen in een kindvriendelijke woonwijk nabij een groenrijk plantsoen.
- De half-vrijstaande woning is dit jaar volledig vernieuwd.
- De woning is voorzien van een voor-, een op het noorden gesitueerde aangelegde achtertuin en een oprit met toegang tot de vrijstaande stenen garage met berging.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De hybride cv-combiketel met buitenunit is in 2023 vernieuwd.
- De woning is voorzien van een kruipruimte.
- Woonoppervlakte circa 130 m<sup>2</sup>. Inhoud woning: circa 395 m<sup>3</sup>. Perceeloppervlakte circa 250 m<sup>3</sup>.
- Energielabel A (EPC-score: 94 kWh/m<sup>2</sup>).
- De woning wordt nog voorzien van zonnepanelen.
- Huurwaarborg 3 maanden huur.





## 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.