



VRAAGPRIJS: € 399.000,- K.K.

PASTOOR DE KATERSTRAAT 19
BAARLE-NASSAU



VR MAKELAARS

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

Deze zeer goed onderhouden en instapklare tussenwoning is gelegen nabij het dorps hart van de gemeente Baarle. Deze royale woning is tussen 2017 en 2023 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van de authentieke elementen. De woning beschikt onder andere over een ruime inkom, kelder, woonkamer, woonkeuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers, een royale zolder en een op het zuiden gesitueerde fraai aangelegde tuin met overdekt terras en vrijstaande houten garage.



Algemeen

Bouwjaar	: 1935
Inhoud	: circa 635 m ³
Perceel	: 333 m ²
Kadaster	: B-N C 5090 en 5130
Dubbel glas	: Volledig
Ligging achtertuin	: Zuiden
Aanvaarding	: In overleg
Woonoppervlakte	: circa 214 m ²
Energie label	: C



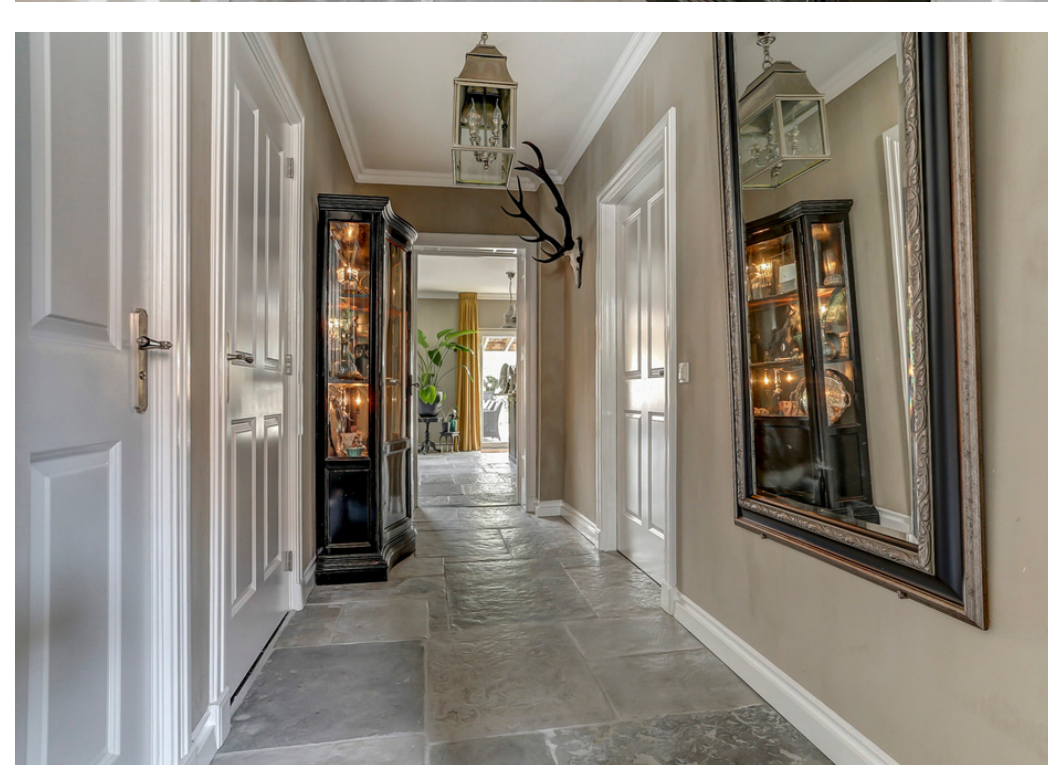
Begane grond / Entree

De ruime inkom/entree is voorzien van de originele tegelvloer (Escher) en met stucwerk afgewerkte wanden. De inkom is verder voorzien van de meterkast en middels stijlvolle dubbele Franse houten deuren is de hal toegankelijk.



Hal

De hal is voorzien van een getrommelde tegelvloer (merk: Castle Stones), met stucwerk afgewerkte wanden en plafond en biedt toegang tot bijna alle overige ruimtes op de begane grond.



Toilet

Het toilet is voorzien van een closetpot, fonteintje en het licht en elektrische ventilatie zijn aangesloten op een bewegingssensor.



Badkamer

De eerste badkamer op de begane grond is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, een vrijstaand gietijzeren ligbad (ter overname), badkamermeubel met vaste wastafel en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.



Woonkeuken

De woonkeuken van circa 40 m² beschikt over een getrommelde tegelvloer (merk: Castle Stones), met stucwerk afgewerkte wanden en plafond met kroonlijsten. Verder beschikt de keuken over een fraai keukenblok in hoekopstelling met eiland, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven, combimagnetron en een rvs-spoelbak. Tevens beschikt de keuken over de digitale klokthermostaat en een kast met de opstelling van de cv-combiketel en de bediening van de vloerverwarming. Vanuit de woonkeuken is middels de vaste houten trapopgang de eerste verdieping en via een schuifpui en dubbele openslaande deuren het overdekte terras bereikbaar.



Woonkamer

De sfeervolle woonkamer, voorzien van een Eikenhouten vloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafond met kroonlijsten, heeft een oppervlakte van circa 30 m². De woonkamer is verder voorzien van een sierschouw met open haard.





Eerste verdieping / Overloop

Via de houten vaste trapopgang is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar, welke geheel voorzien is van een laminaatvloer, met stucwerk afgewerkte wanden en grotendeels gestuukte plafonds met inbouwspots.



Slaapkamers

De 3 slaapkamers op de eerste verdieping hebben allen een oppervlakte van circa 15 m². De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een rolluik.



Kastenkamer

De kastenkamer is voorzien van een vaste kastenwand met schuifdeuren, de vaste trapopgang naar de tweede verdieping en biedt toegang tot de tweede badkamer.



Badkamer

De tweede luxe badkamer beschikt over een royale inloop (regen) douche met thermostaatkraan, wandcloset, badkamermeubel met vaste wastafel, designradiator en een met afstandsbediening bedienbaar Velux dakraam.

Tweede verdieping / Slaapkamer

Via de vaste trapopgang is de royale open zolder van circa 40 m² bereikbaar welke momenteel is ingericht als slaapkamer. De open zolder biedt een uitstekende mogelijkheid om meerdere slaapkamers te realiseren. De open zolder is voorzien van een houten vloer en 3 Velux dakramen. Het dak en de dakgoten van de woning zijn in 2023 volledig vernieuwd en geïsoleerd.



Kelder

De kelder van circa 10 m² is bereikbaar via een bordes met originele tegelvloer en de originele gemetselde trapopgang.





Tuin

In de zuidelijk gesitueerde, fraai aangelegde achtertuin kunt u heerlijk vertoeven. De achtertuin beschikt over een overdekt terras, sierbestrating, vaste groene beplanting, eigen achterom, houten berging, tuinverlichting (met afstandsbediening bedienbaar), houtopslag en vrijstaande houten garage van ca. 3.50 m x 5.10 m. met elektra en 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-Nassau

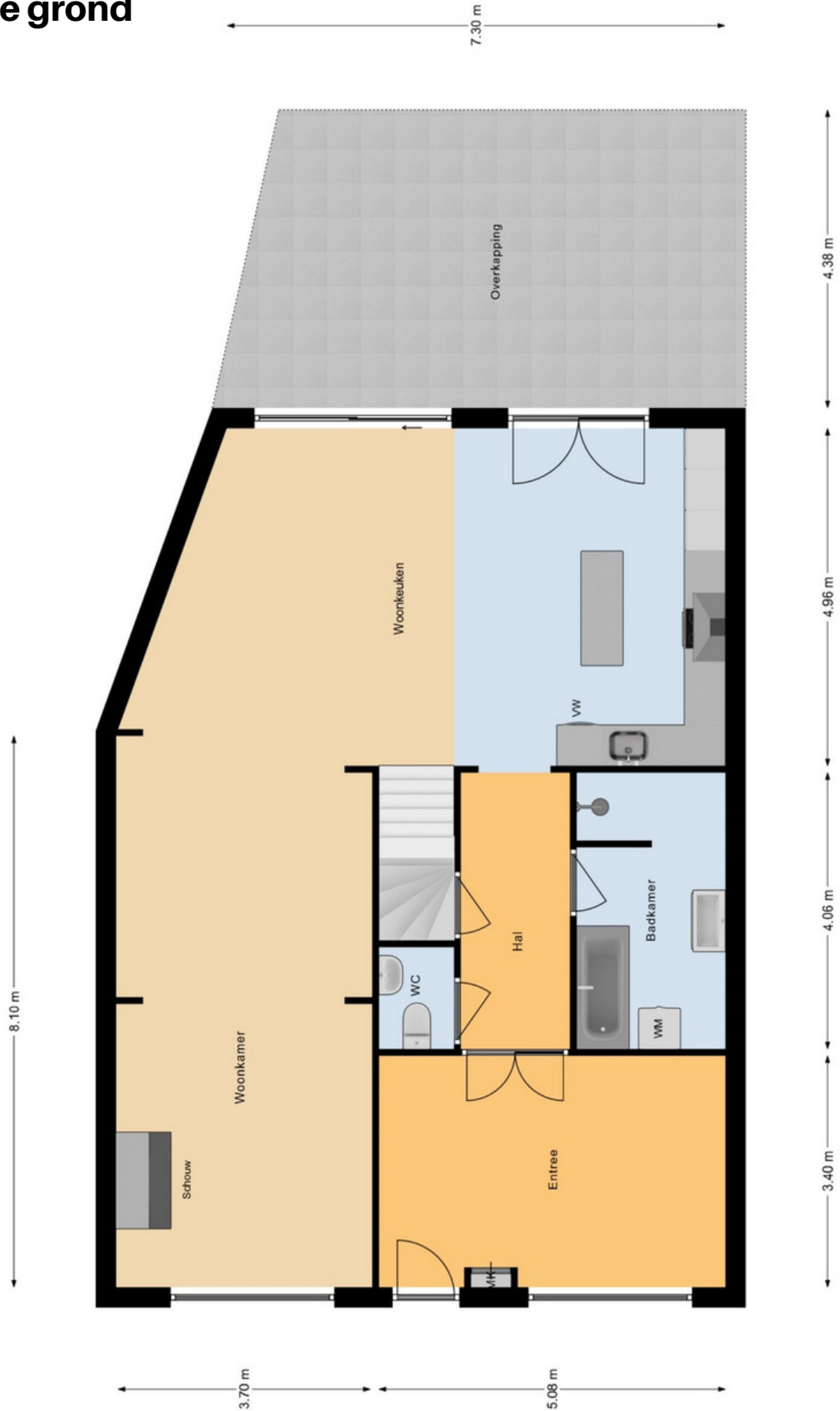
De Nederlandse gemeente Baarle-Nassau omvat het gebied waarin al de 22 Belgische enclaves liggen. Daarnaast behoren ook de 8 Nederlandse enclaves in de gemeente Baarle-Hertog tot haar grondgebied. Van die enclaves liggen er 7 (ook subenclaves genoemd) in de twee grootste Belgische enclaves en 1 enclave in het kerkdorp Zondereigen. Uniek is de ligging van Castelré. Als een schiereiland ligt het in België, omdat het met een smalle strook verbonden is met de rest van het grondgebied van Baarle-Nassau is er geen sprake van een enclave. Toch is het gebied uniek, de bewoners kunnen hier spreken van hun Belgische noorderburen. De gemeente Baarle-Nassau heeft een oppervlakte van 7641 hectare en ongeveer 6500 inwoners.

Algemeen

- Deze zeer goed onderhouden en instapklare tussenwoning is gelegen nabij het dorps hart van de gemeente Baarle.
- Deze royale woning is tussen 2017 en 2023 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van de authentieke elementen, zoals originele tegelvloeren, hoge plafonds, paneeldeuren, etc.
- De woning beschikt over kunststof en houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning beschikt over vloer-, muur- en dakisolatie alsmede over houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Perceeloppervlakte: 333 m². Woonoppervlakte circa 214 m². Inhoud: circa 635 m³.
- Energietabel: C.



Begane grond



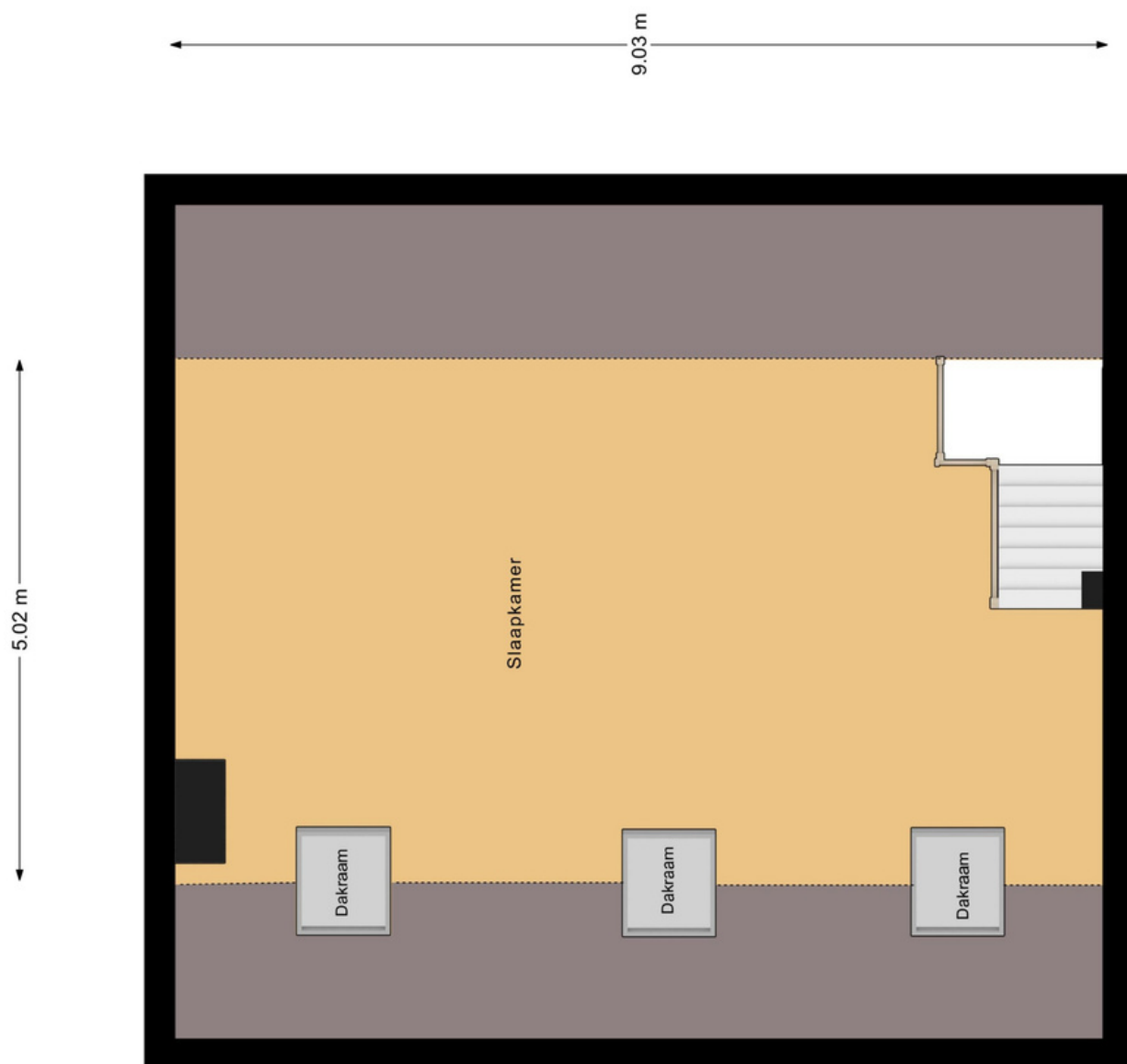
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Eerste verdieping



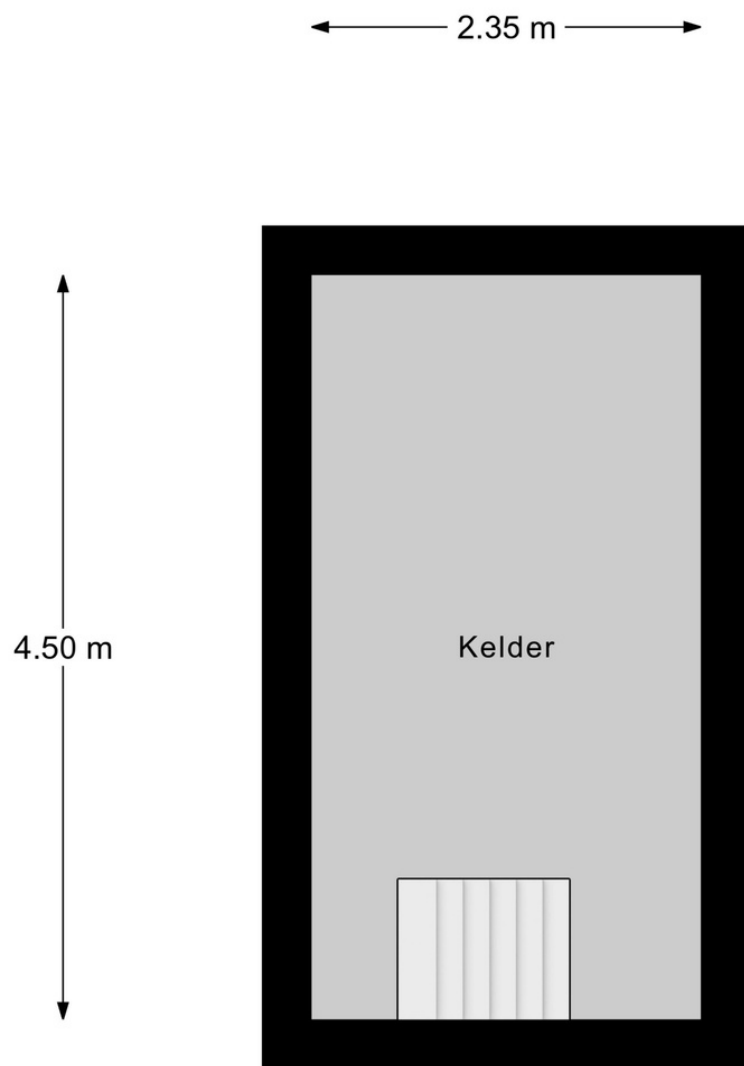
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Tweede verdieping

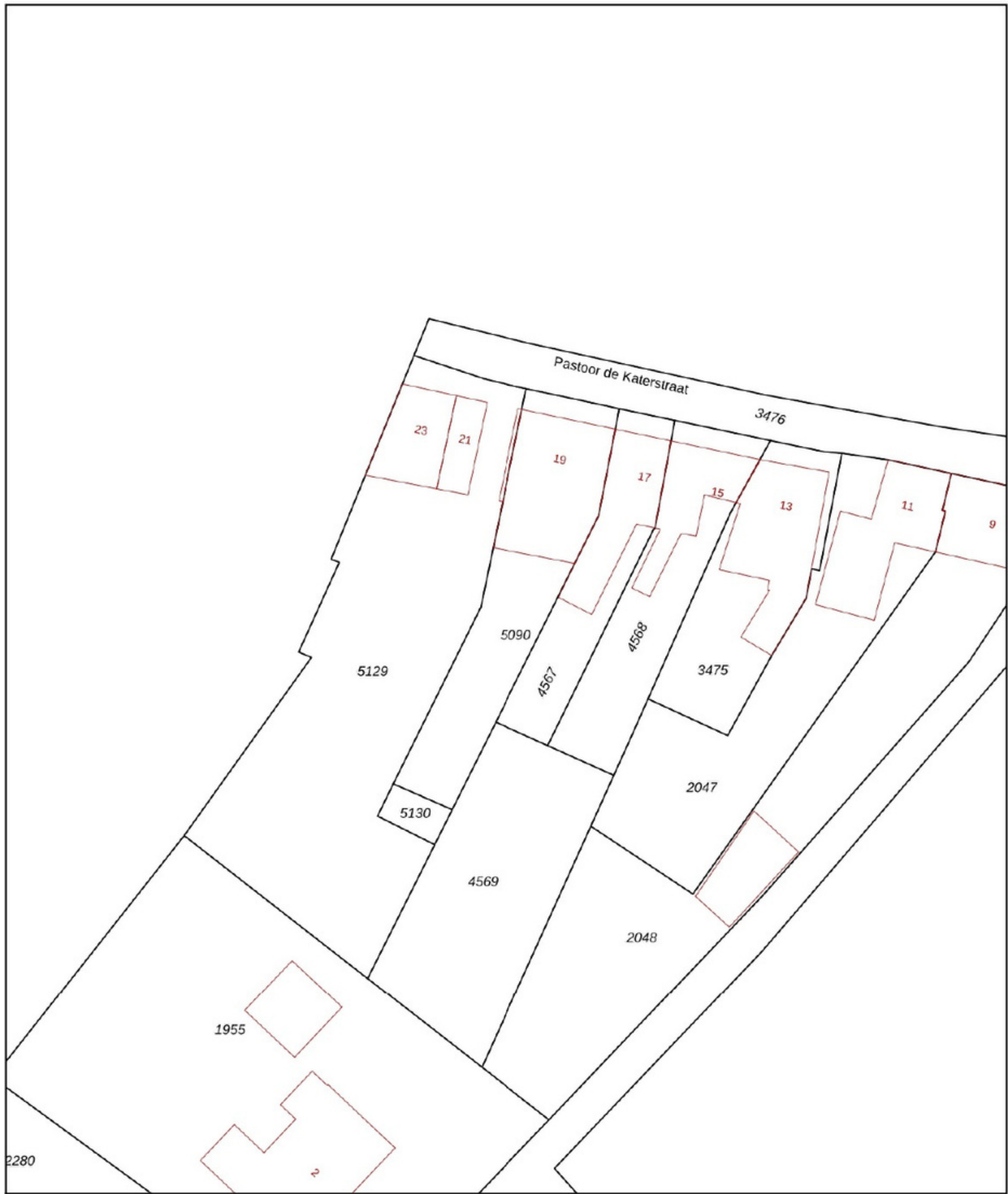


ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Kelder



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



12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarle-Nassau
 Sectie C
 Perceel 5090



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.



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 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
www.vrmakelaars.com

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