

# TE KOOP



**VRAAGPRIJS: € 799.000,- K.K.**

VISWEG 4 EN VISWEG 2  
BAARLE-NASSAU



**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)

Op een zeer goede locatie gelegen bedrijfswoning en multifunctioneel bedrijfspand aan de Visweg 2 en 4 te Baarle-Nassau. De goed onderhouden vrijstaande bedrijfswoning beschikt over een ruime entree, kelder, woonkamer, eetkeuken, 4 slaapkamers, kantoorruimte, luxe badkamer, een bergzolder en een op het zuidwesten gesitueerde zeer fraai aangelegde tuin met dubbele carport. Het vrijstaand multifunctioneel bedrijfspand met een totale oppervlakte van circa 325 m<sup>2</sup> is een representatief object met een winkelruimte, royaal magazijn; 2 kantoorruimten, kantine en een toiletruimte. Het bedrijfspand beschikt daarnaast over een buitenterrein met 3 parkeerplaatsen op eigen perceel.



## Algemeen woning

Bouwjaar	: 1991
Inhoud	: circa 695 m <sup>3</sup>
Perceel	: 805 m <sup>2</sup>
Kadaster	: B-N C 3859

Dubbel glas	: Volledig
Ligging achtertuin	: Zuidwesten
Aanvaarding	: In overleg
Woonoppervlakte	: circa 213 m <sup>2</sup>
Energielabel	: B



## Algemeen bedrijfspand

Bouwjaar	: 1993
Oppervlakte	: circa 325 m <sup>2</sup>
Inhoud	: circa 1.615m <sup>3</sup>
Perceel	: 897 m <sup>2</sup>
Kadaster	: B-N C 3853

Dubbel glas	: Volledig
Ligging	: Bedrijventerrein
Aanvaarding	: In overleg
Energielabel	: A++



## Begane grond / Entree

De begane grond is voorzien van een tegelvloer, met spachtelputz afgewerkte wanden en stucwerk plafonds. De royale entree is verder voorzien van een vide, vaste open trapopgang naar de eerste verdieping, geheel betegeld toilet met wandcloset, de meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en bediening vloerverwarming en biedt toegang tot bijna alle ruimtes op de begane grond.



## Kantoor

Het kantoor van circa 18 m<sup>2</sup> is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van een laminaat vloer, behangen wanden en fijn schuurwerk plafond. Het kantoor is tevens uitermate geschikt om te gebruiken als slaapkamer, speelkamer of hobbykamer.

## Woonkamer

De woonkamer met een oppervlakte van circa 41 m<sup>2</sup> mag met recht licht genoemd worden vanwege de vele grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van de klokthermostaat en een schuifpui naar de achtertuin.



## Eetkeuken

De eetkeuken (circa 19 m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde van de woning gelegen beschikt over een keukenblok in U-opstelling met de volgende inbouwapparatuur (2022): 6-pitsgasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en dubbele spoelbak. De keuken beschikt verder over een tv-aansluiting en de koele berging.



## Kelder

De ruime kelder van circa 14 m<sup>2</sup> (hoogte circa 2,20 m) is bereikbaar vanuit de koele berging.

## Bijkeuken

De bijkeuken is circa 13 m<sup>2</sup> en voorzien van een vaste kast, aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een stortbak met watertappunt en de achter-entree.



## Eerste verdieping / Overloop / Toilet

Via de houten vaste trapopgang is de overloop met vide op de eerste verdieping bereikbaar, welke geheel voorzien is van een laminaatvloer, met stucwerk of behang afgewerkte wanden en mdf-plafonds met inbouwspots. De overloop is verder voorzien van 2 vaste kasten en een geheel betegeld apart toilet met closetpot.



## Slaapkamers

De 4 slaapkamers op de eerste verdieping hebben een oppervlakte van circa 19 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>. De ouderslaapkamer is voorzien van een tv-aansluiting en 3 slaapkamers zijn voorzien van bergruimte achter de knieschotten.





## Badkamer

De luxe badkamer (2013) is gedeeltelijk betegeld met marmeren tegels en voorzien van een duo-ligbad met handdouche, dubbele inloopdouche met thermostaatkraan, badkamermeubel met dubbele vaste wastafel, marmeren blad en spiegel, dakkapel, vloerverwarming, designradiator en bergruimte achter de knieschotten. Vanuit de badkamer is middels een afgesloten vaste trapopgang de tweede verdieping bereikbaar.



## Tweede verdieping

Via de vaste trapopgang is de bergzolder bereikbaar. De bergzolder is voorzien van een houten vloer, opstelling van de cv-combiketel (2020) en elektra.



## Tuin

De woning ligt door middel van de fraai aangelegde voortuin op ruime afstand van de weg en via de oprit met twee parkeerplaatsen is de dubbele carport bereikbaar. De voortuin is verder voorzien van vaste groene beplanting, verlichting en een watertappunt.

In de zuidwestelijk gesitueerde, fraai aangelegde achtertuin kunt u heerlijk vertoeven. De achtertuin beschikt over een tuinkamer (ter overname), bestrating, gazon, vaste groene beplanting, eigen achterom, duiventillen, tuinverlichting en een watertappunt.





## Bedrijfspannd

Op een zeer goede locatie gelegen vrijstaand multifunctioneel bedrijfspannd met een totale oppervlakte van circa 325 m<sup>2</sup> en gelegen op een perceel van 897 m<sup>2</sup>. Het gebouw is een representatief object met een winkelruimte, royaal magazijn; 2 kantoorruimten, kantine en een toiletruimte. Het bouwjaar van het pand is 1991. Het bedrijfspannd beschikt daarnaast over een buitenterrein met 3 parkeerplaatsen op eigen perceel. Op deze locatie is detailhandel voor Audio-video toegestaan.



## Parkeren

Het buitenterrein is volledig verhard middels klinkerbestrating en voorzien van een drietal parkeerplaatsen.

## Winkelruimte

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 325 m<sup>2</sup> en is als volgt verdeeld:

- Winkelruimte: circa 148 m<sup>2</sup>
- Magazijn en werkplaats: circa 148 m<sup>2</sup>
- Kantoorruimten en kantine: circa 29 m<sup>2</sup>
- Totale inhoud van het pand circa 1.615 m<sup>3</sup>.

Het perceeloppervlak bedraagt 897 m<sup>2</sup> en biedt voldoende parkeerruimte en laad- en los mogelijkheden.

Het gebouw wordt opgeleverd met onder andere de navolgende voorzieningen:

- vlakke betonvloer, scheidingswanden en systeemplafonds (grotendeels).
- aluminium kozijnen met dubbele beglazing en meerdere toegangsdeuren.
- gasgestookte cv-installatie (2021) met vloerverwarming en radiatoren.
- krachtstroom aanwezig;
- aan de voorzijde elektrisch bedienbare stalen rolluiken;
- het pand is extra zwaar beveiligd middels alarm- en camerasysteem.



## Locatie / Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau met een vrij uitzicht aan de voorzijde, nabij het centrum van Baarle-Nassau/Hertog. In de directe omgeving zijn diverse (lokale) bedrijven gevestigd.

De bereikbaarheid van het object, zowel per auto als per openbaar vervoer, is goed te noemen. Het object is per auto binnen 20 minuten te bereiken vanaf de afslag Tilburg-West / Goirle (A58). Per openbaar vervoer wordt een frequente busdienst onderhouden en de dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op 5 minuten loopafstand.



## Bestemming / Overname onderneming

### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' is de huidige bestemming bedrijventerrein. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%. De maximaal toegestane bouwhoogte op de percelen bedraagt maximaal 10 meter. Bedrijven in de maximale milieucategorie 3 kunnen in het gebied terecht.

### Overname onderneming

Het is mogelijk de onderneming Aarts Beeld en Geluid over te nemen.



## 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

- Op een zeer goede locatie gelegen bedrijfswoning en multifunctioneel bedrijfspand
- De woning beschikt over vloer-, muur- en dakisolatie alsmede over aluminium en kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken.
- Het bedrijfspand is volledig geïsoleerd en beschikt over aluminium kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning beschikt over een alarmsysteem en het bedrijfspand is extra zwaar beveiligd middels alarm- en camerasysteem.
- Woning: perceel: 805 m<sup>2</sup>, woonoppervlakte circa 213 m<sup>2</sup> en inhoud : circa 695 m<sup>3</sup>.
- Bedrijfspand: perceel: 897 m<sup>2</sup>, oppervlakte circa 325 m<sup>2</sup>. Inhoud: circa 1.615 m<sup>3</sup>.
- Energielabel woning: B. Energielabel bedrijfspand: A++.





# Begane grond



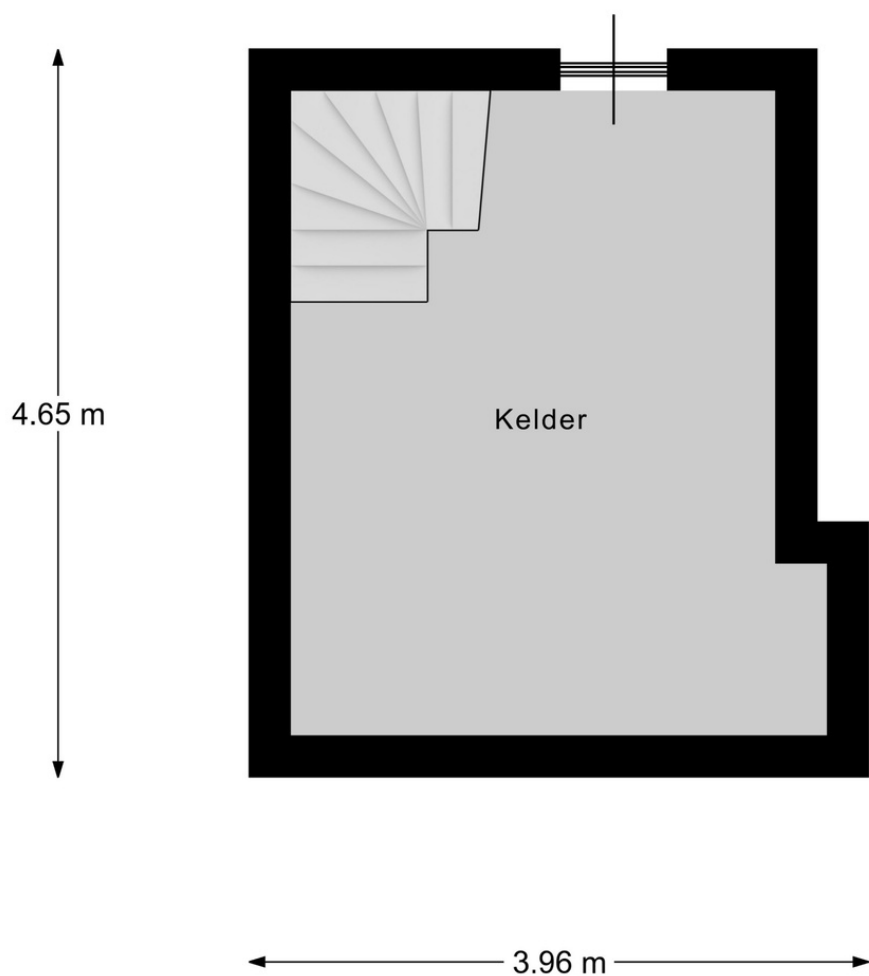
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD  
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

# Eerste verdieping



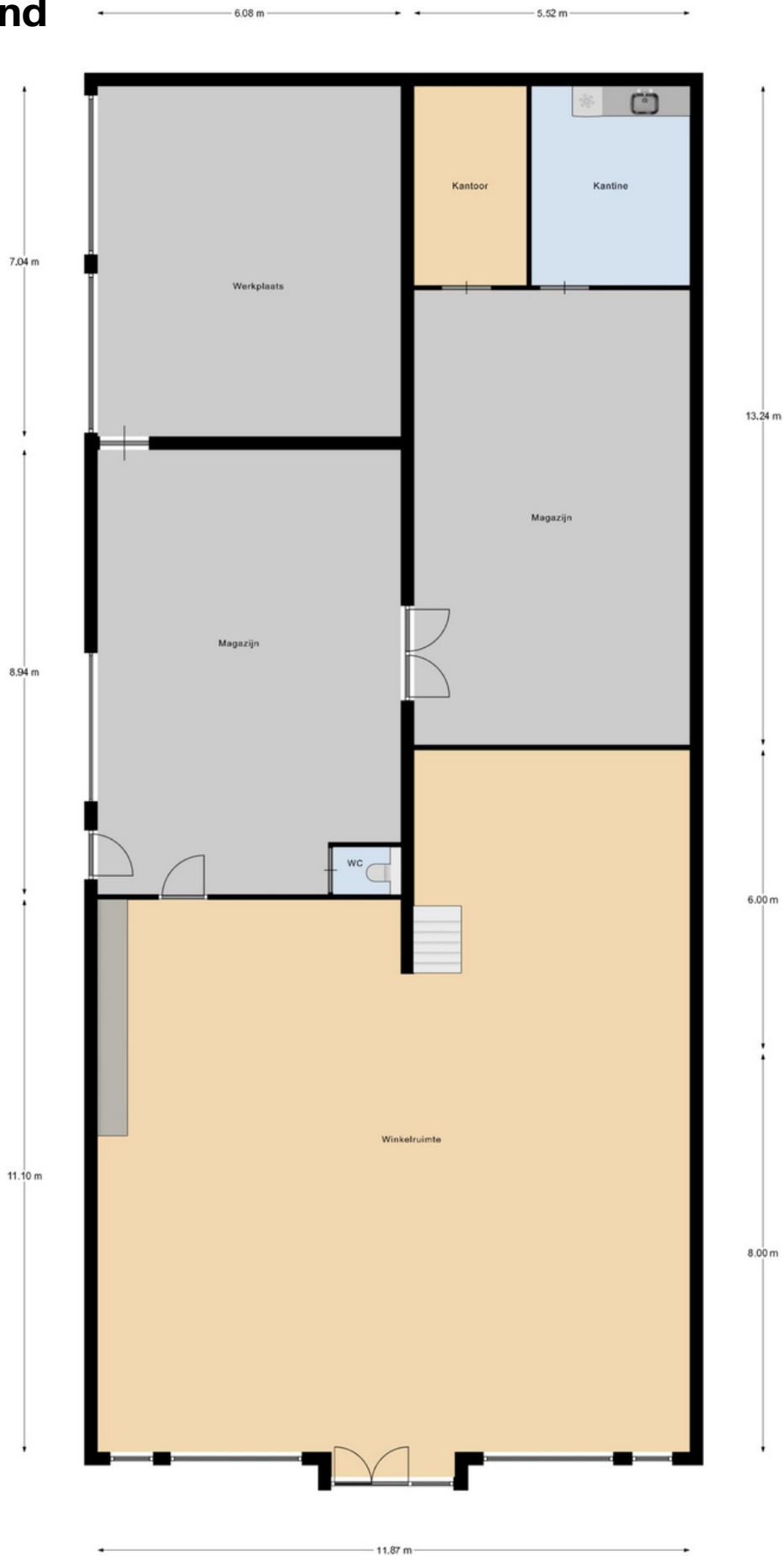
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD  
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

# Kelder




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

# Bedrijfspannd



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



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarle-Nassau</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3853</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel  
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 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](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.