

TE KOOP



VRAAGPRIJS: € 359.000,- K.K.

MOLENSTRAAT 85
BAARLE-HERTOG



VR MAKELAARS

Deze uitstekend onderhouden en instapklare sfeervolle tussenwoning is gelegen op een goede locatie nabij het centrum van de gemeente Baarle-Hertog/Nassau. Deze woning is in 2023 volledig verbouwd en gemoderniseerd (EPC label B) en beschikt over een op het oosten gesitueerde achtertuin met vrijstaande stenen garage en eigen achterom. De woning beschikt onder andere over een ruime inkom, woonkamer, open keuken met eetkamer, bijkeuken, 3 slaapkamers, badkamer en een op het oosten gesitueerd dakterras op de tweede verdieping.



Algemeen

Bouwjaar	: 1961
Verbouwing	: volledig 2023
Inhoud	: circa 410 m ³
Perceel	: 145 m ²
Kadaster	: B-H C 0076/C/3 B-H C 0076/ F/3
Kadastraal inkomen	: € 731,00
Dubbel glas	: HR++
Ligging achtertuin	: Oosten
Aanvaarding	: In overleg
Woonoppervlakte	: circa 133 m ²
EPC-label	: B (117 kWh/m ²)



Begane grond / Entree

De begane grond is voorzien van een tegelvloer in houtmotief met vloerverwarming, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds. De inkom/entree is verder voorzien van de meterkast (elektrische installatie voldoet).



Woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft een oppervlakte van circa 21 m² en is voorzien van de klokthermostaat en de vaste dichte trapopgang naar de eerste verdieping.



Open keuken

De open keuken met eetkamer van circa 25 m² beschikt over een fraai keukenblok met spoeleiland en de volgende inbouwapparatuur (allen merk Siemens: inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en een 1 ½ rvs-spoelbak. Vanuit de keuken is via de schuifpui de achtertuin bereikbaar.





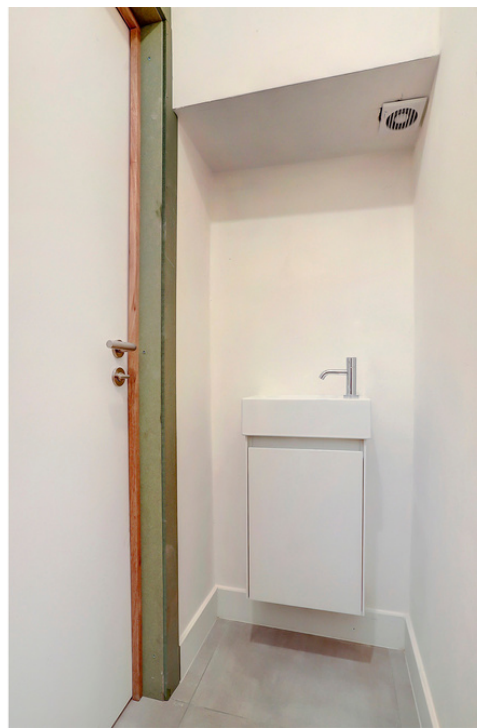
Bijkeuken

Vanuit de woonkamer is de bijkeuken met tegelvloer bereikbaar. De bijkeuken is voorzien van de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en biedt toegang tot het nette gastentoilet.



Toilet

Het gastentoilet is voorzien van een wandcloset, fonteintje en elektrische ventilatie.



Eerste verdieping / Overloop

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



Slaapkamers

De 2 slaapkamers op de eerste verdieping hebben een oppervlakte van circa 13 m² en zijn beiden voorzien van een tv- en internetaansluiting.



Badkamer

De luxe badkamer beschikt over een royale inloop (regen) douche met thermostaatkraan en handdouche, wandcloset, badkamermeubel met vaste dubbele vaste wastafel en spiegel en elektrische ventilatie.



Tweede verdieping

Via de vaste trapopgang is de tweede verdieping bereikbaar welke verdeeld is in een overloop, slaapkamer en de technische ruimte. De tweede verdieping is voorzien van een betonnen vloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds.



Slaapkamer / Technische ruimte

De technische ruimte is voorzien van een tegelvloer en de opstelling van de cv-combiketel (Vaillant, 2023).

De slaapkamer van circa 21 m² is voorzien van een dakkapel, vaste wastafel met meubel en spiegel, tv- en internetaansluiting.

Dakterras

Vanaf de overloop is het op het oosten gesitueerde dakterras te bereiken van circa 12 m².



Tuin

In de oostelijk gesitueerde achtertuin kunt u heerlijk vertoeven. De achtertuin beschikt over een terras, bestrating, elektrapunt, watertappunt en een eigen achterom via de vrijstaande stenen garage.





Garage

De vrijstaande garage is achter de woning gelegen en is voorzien van een betonnen vloer, elektrische sectionaalpoort en elektra.

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

- Deze uitstekend onderhouden en instapklare sfeervolle tussenwoning is gelegen op een goede locatie nabij het centrum van de gemeente Baarle-Hertog/Nassau.
- Deze woning is in 2023 volledig verbouwd en gemoderniseerd (EPC label B).
- De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over aluminium kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte cv-combiketel (2023) met vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de eerste en tweede verdieping.
- Perceeloppervlakte: 145 m². Woonoppervlakte circa 133 m². Inhoud: circa 410 m³.
- Energielabel: B.

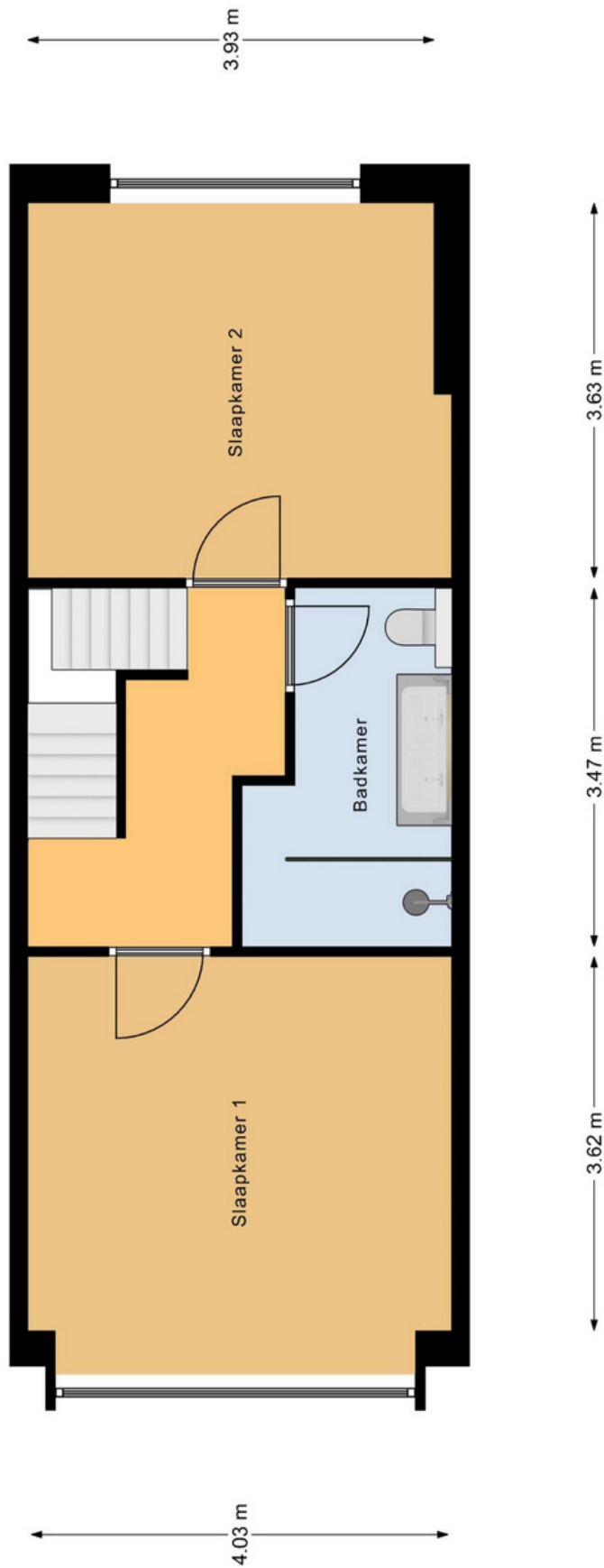


Begane grond



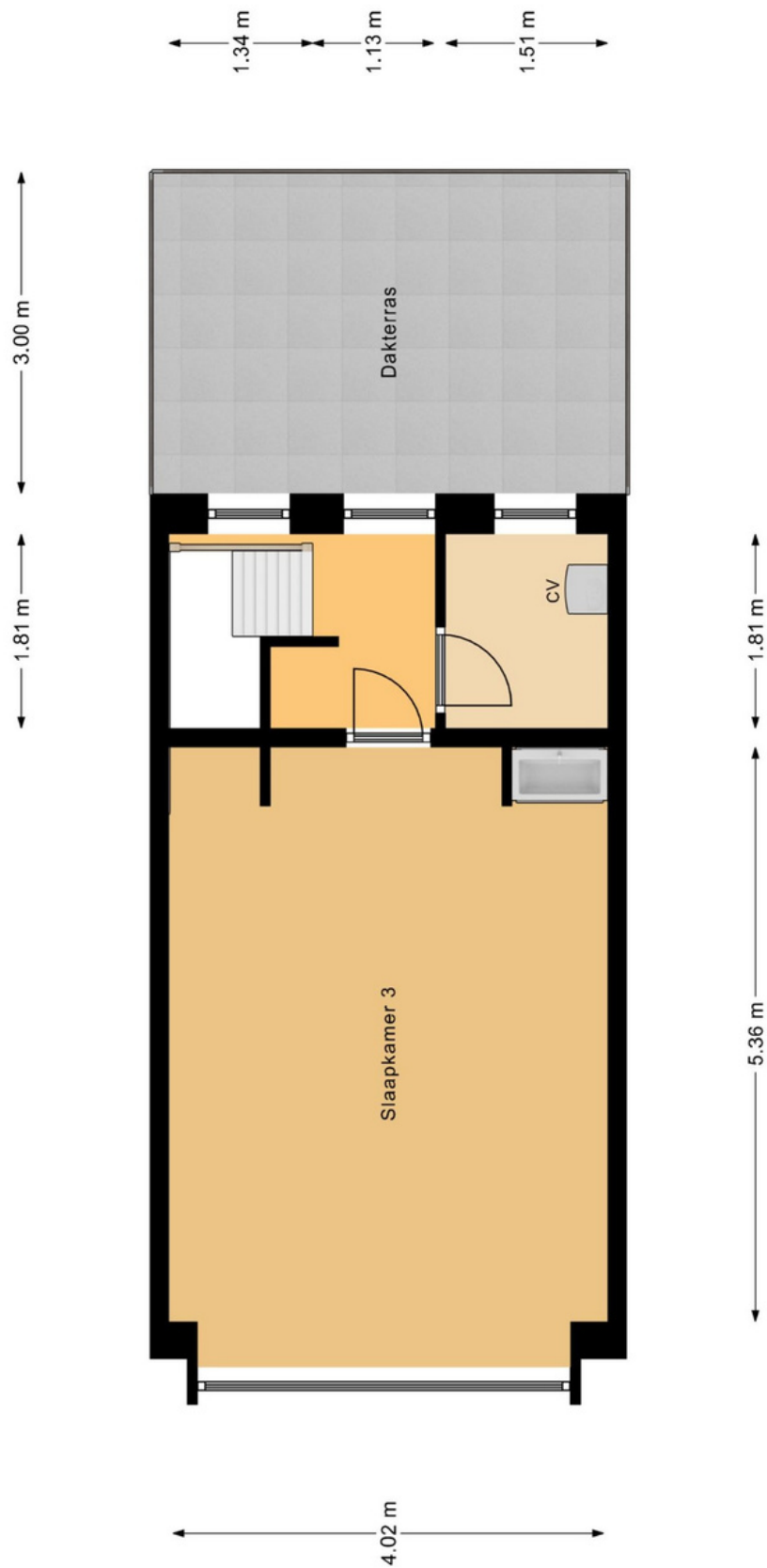
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Eerste verdieping



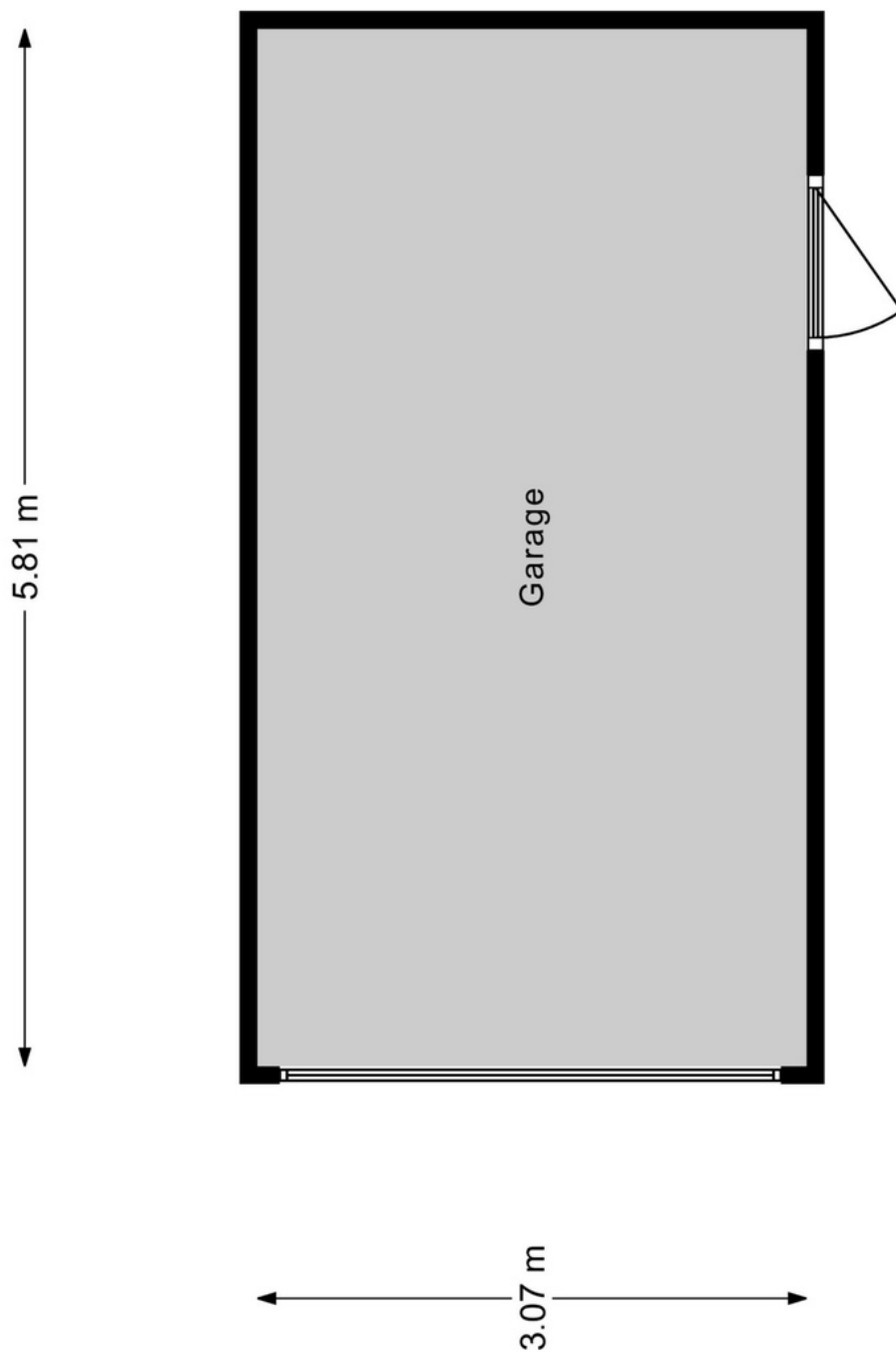
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Tweede verdieping

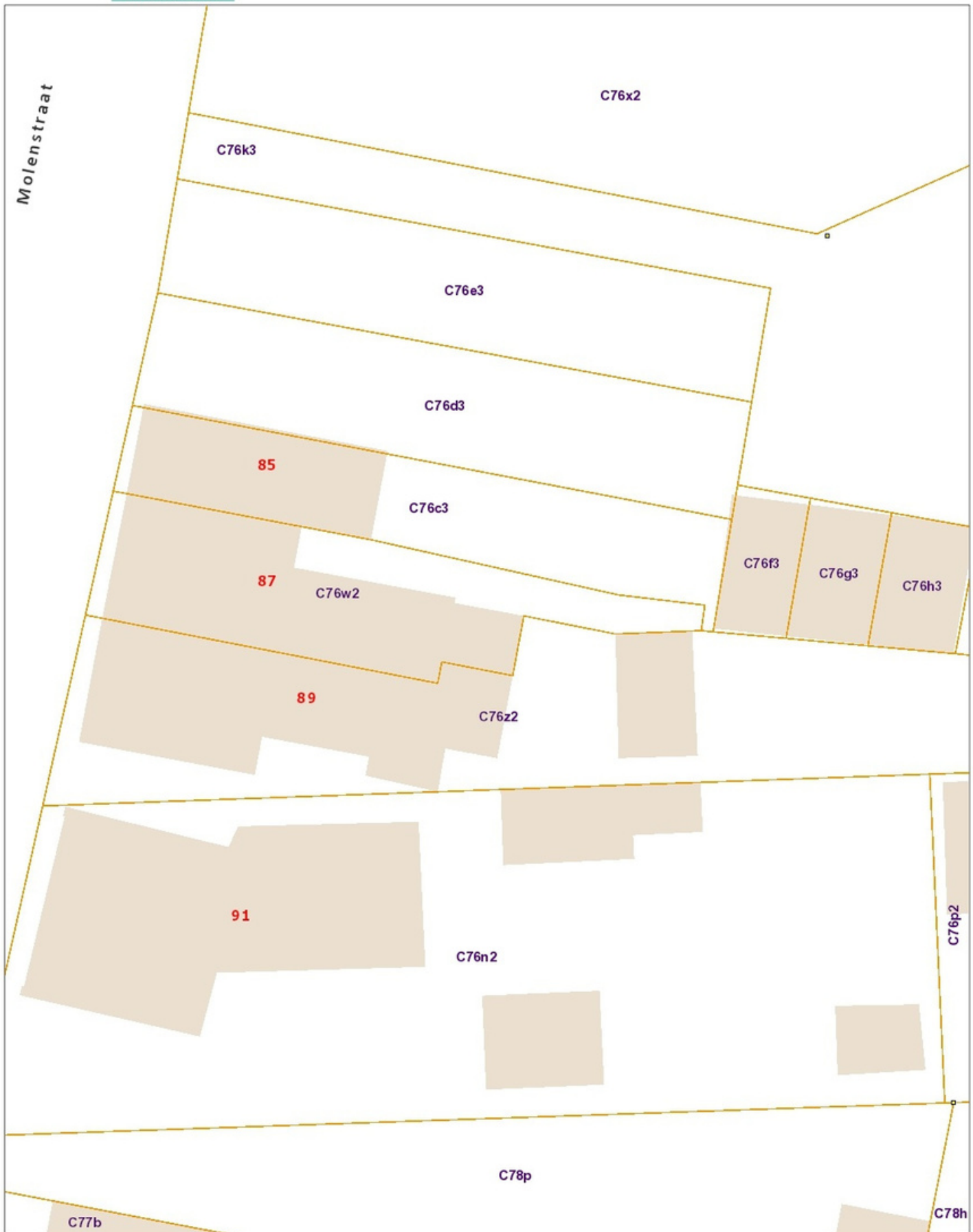


ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Garage



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





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.