

TE KOOP



VRAAGPRIJS: € 375.000,- K.K.

PASTOOR DE KATERSTRAAT 3
BAARLE-HERTOG



VR MAKELAARS

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



Het Kasteeltje

Het unieke en karakteristieke vrijstaand herenhuis 'Het Kasteeltje' situeert zich nabij het dorps hart van de gemeente Baarle, en is toch zeer rustig gelegen. Gebouwd in 1915 in neo-rennaissance bouwstijl beschikt dit voormalige hotel nog over de diverse authentieke elementen. Het bestaat uit 2 bouwlagen met onder andere uit een statige entree, zit- en eetkamer met sfeervolle bar, bureau/kantoor, keuken, bijkeuken, veranda, kelder, 8 slaapkamers, 2 badkamers en een royale grotendeels bestrate voortuin met volop parkeergelegenheid en een op het noorden gesitueerde achtertuin met berging. Op deze locatie is een handelspand toegestaan. Dit biedt een uitstekende mogelijkheid om wonen en werken te combineren, uw lang gekoesterde droom om een Boutique hotel te realiseren of het herenhuis om te vormen naar een kantoorruimte op een unieke locatie.

Algemeen

Bouwjaar	: 1915
Inhoud	: circa 1.100 m ³
Perceel	: 695 m ²
Kadaster	: Baarle-Hertog C 0242/A/2
Kadastraal inkomen	: € 1.256
Dubbel glas	: Gedeeltelijk
Ligging achtertuin	: Noord
Aanvaarding	: In overleg
Woonoppervlakte	: circa 375 m ²
EPC-label	: E (428 kWh/m ²)

Begane grond / Hal

De statige hal/inkom met marmeren vloer is voorzien van een de authentieke wenteltrap en biedt toegang tot bijna alle overige ruimtes op de begane grond.





Woonkamer

De woonkamer, verdeeld in een zitkamer en eetkamer, is voorzien van vloerbedekking en heeft een oppervlakte van circa 48 m². De zitkamer is verder voorzien van een sierschouw met kachel en de eetkamer is verder voorzien van een gezellige ingerichte bar. Vanuit de eetkamer is tevens de aangebouwde veranda van circa 20 m² met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin en aansluitend een dames- en herentoilet.



Bureau / Kantoor

Aan de voorzijde van het herenhuis is het bureau/kantoor van circa 16 m² gesitueerd voorzien van vloerbedekking. Het bureau is verder voorzien van een eigen entree en de meterkast (9 groepen en aardlekschakelaar).



Keuken

De eetkeuken van circa 11 m² beschikt over een vinyl vloer en de originele wandtegels. De keuken heeft o.a. een keukenblok onder- en bovenkastjes, vaatwasser, 1 ½ rvs-spoelbak, gasfornuis met oven en een sierschouw en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Vanuit de keuken zijn de bijkeuken, de bergplaats en via een portaal met een wenteltrap toegang tot de achtertuin.



Bijkeuken / Kelder / Bergplaats

De bijkeuken, met vinyl vloer, is voorzien van de warmwatervoorziening (boiler eigendom) en biedt toegang tot de kelder van circa 22 m² verdeeld over 2 ruimtes waaronder een wijnkelder.

De bergplaats is voorzien van de gasgestookte cv-ketel (Nefit, ± 2005).

Eerste verdieping / Overloop

Via de fraaie wenteltrap in de hal is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar, welke geheel voorzien is van vloerbedekking, behangen wanden en stucwerk plafonds. De overloop is verder voorzien van eenzelfde fraaie wenteltrap naar de tweede verdieping.





Slaapkamers

De vijf slaapkamers op de eerste verdieping hebben een oppervlakte van circa 20 m², 15 m², 13 m², 12 m² en 10 m². De grootste slaapkamer aan de voorzijde van het herenhuis is voorzien van eens sierschouw. De tweede slaapkamer is verder voorzien van dubbele openslaande deuren met rolluik. Tevens beschikken 4 slaapkamers over een vaste wastafel met spiegel en planchet.





Badkamer

De geheel betegelde complete badkamer beschikt over een ligbad, inloop (regen) douche, wandcloset, badkamermeubel met vaste wastafel en een designradiator.



Tweede verdieping / Overloop

Via de wenteltrap is de tweede verdieping bereikbaar welke verdeeld is in een overloop, 3 slaapkamers, tweede badkamer, aparte toiletruimte en een zolderruimte. De tweede verdieping is voorzien van vloerbedekking en behangen wanden.



Slaapkamers

De 3 slaapkamer van circa 11 m², 11 m² en 8 m² zijn voorzien van een dakkapel en een vaste wastafel met spiegel en planchet.



Tweede badkamer

De tweede badkamer beschikt over een zitbad met douchegelegenheid, een vaste wastafel met spiegel en planchet en toegang tot het portaal met de wenteltrap.



Toilet

De aparte toiletruimte is voorzien van een closetpot en een fonteintje met spiegel en planchet.



Tuin

Het herenhuis ligt door middel van de royale, grotendeels bestrate voortuin op ruime afstand van de weg en biedt parkeerruimte voor meerdere auto's. De voortuin is verder voorzien van borders met vaste groene beplanting.



In de noordelijk gesitueerde achtertuin kunt u heerlijk privacy vol vertoeven. De achtertuin beschikt onder andere over diverse terrassen, gazon, vaste groene beplanting, aangebouwde stenen berging met de eigen achterom.



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.

Bijzonderheden

- Het unieke en karakteristieke vrijstaand herenhuis 'Het Kasteeltje' is gelegen nabij het dorpshart van de gemeente Baarle.
- Dit voormalige hotel beschikt nog over de diverse authentieke elementen zoals trapgevels, natuurstenen bandversiering, sierankers, twee ronde torentjes met spits, hoge plafonds, originele wandtegels, raamkozijnen, paneeldeuren, marmere vensterbanken, diverse sierschouwen, etc.
- Herenhuis Het Kasteeltje is een Vastgesteld bouwkundig erfgoed en een bouwkundig element. Een woongebouw dat een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht is of voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, is vrijgesteld van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen. Voor werken aan gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed kan je in aanmerking komen voor een erfgoedlening tegen een lage intrestvoet van 1% (zie: <https://www.onroenderfgoed.be/erfgoedlening>).
- Het herenhuis beschikt over houten kozijnen, gedeeltelijk met dubbele beglazing.
- Dit herenhuis biedt een uitstekende mogelijkheid om wonen en werken te combineren, maar zijn zo ten opzichte van elkaar gesitueerd dat er onderling een volledige afscherming bestaat met eigen representatieve opgangen.
- Dit herenhuis dient gerenoveerd en gemoderniseerd te worden.
- Perceeloppervlakte: 695 m². Inhoud herenhuis: circa 1.100 m³. Woonoppervlakte: circa 375 m².
- EPC-label: E (score 428 kWh/m²).
- Baarle is een gezellig dorp waar het heerlijk toeven is. Enerzijds een levendige dorpskern met o.a. winkels, horeca, sportvoorzieningen en scholen. Anderzijds de rust van het platteland en de prachtige natuur met vele recreatiemogelijkheden. Ook is Baarle een uniek enclavedorp welke bestaat uit België en Nederland en biedt het beste van twee werelden en twee landen. Deze twee landen liggen kris kras door elkaar.

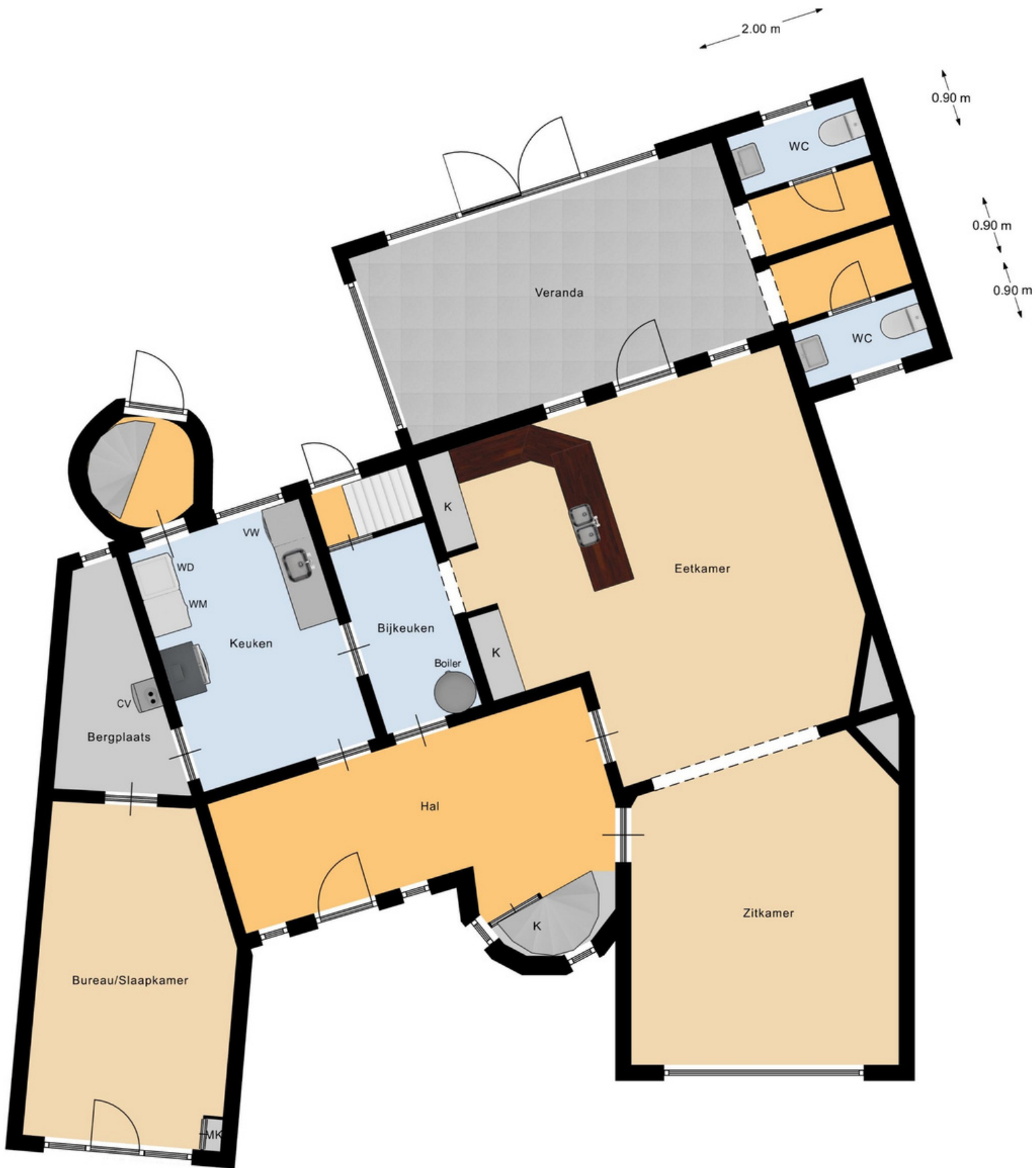




Baerle-Hertog Kasteel

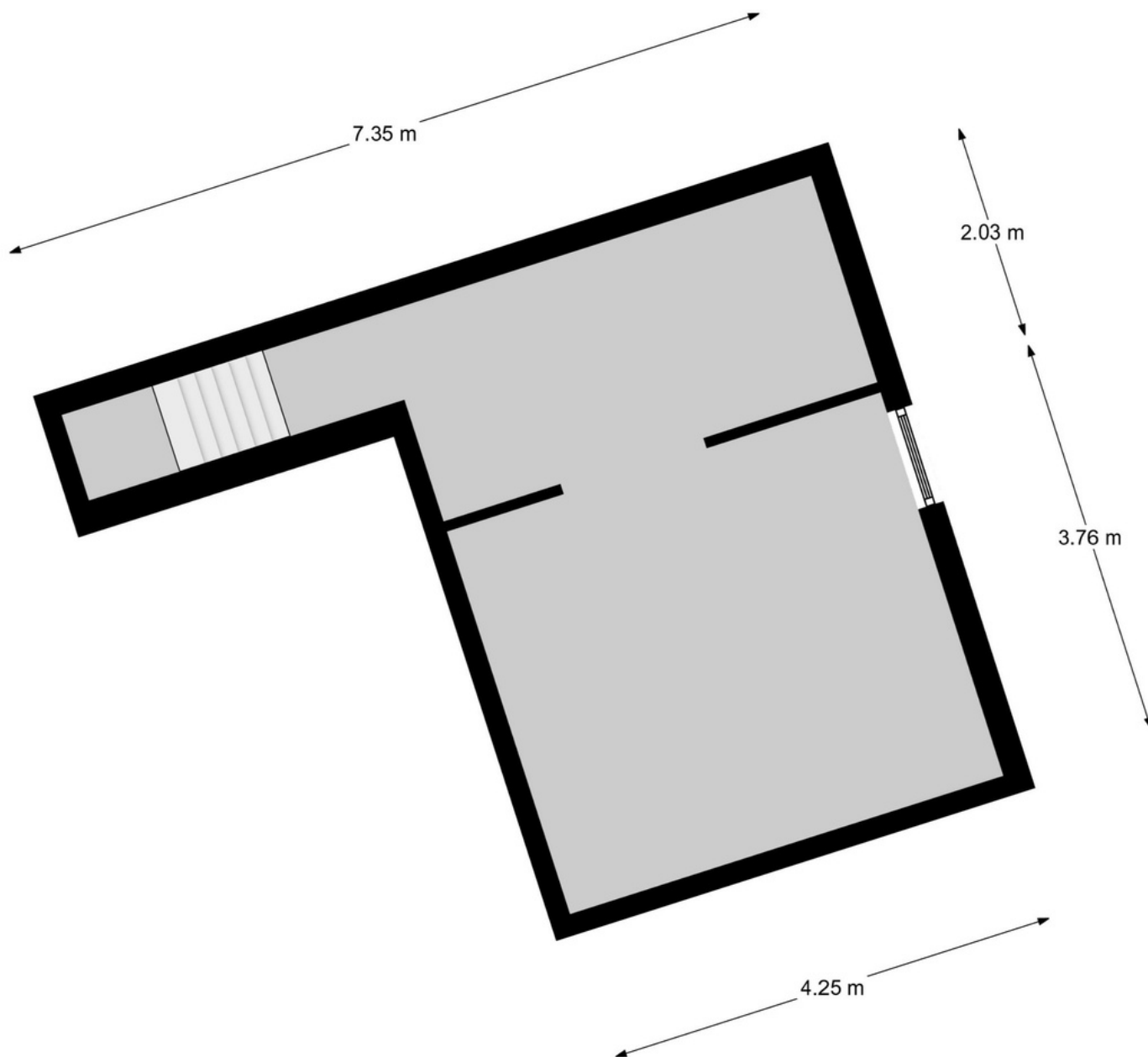


Begane grond



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





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.