

# TE KOOP



**VRAAGPRIJS: € 599.000,- K.K.**

LELIESTRAAT 8  
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)

Deze zeer goed onderhouden en levensloopbestendige vrijstaande woning is gelegen op een rustige locatie nabij het dorps hart van de gemeente Baarle. Deze royale woning beschikt over energielabel A doordat deze in 2023 zeer energiezuinig is gemaakt door het plaatsen van de hybride cv-ketel en warmtepomp, 11 zonnepanelen en 2 energiezuinige circulatiepompen voor de vloerverwarming. De woning beschikt onder andere over een ruime inkom, woonkamer, eetkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers, bijkeuken, inpandige garage, een bergzolder, voor- en een op het zuidoosten gesitueerde fraai aangelegde tuin met overdekt terras en een tweede vrijstaande stenen garage. Naast deze woning is een bouwperceel gelegen van circa 461 m<sup>2</sup> welke apart bij te kopen is.

Bouwjaar: 2005. Perceeloppervlakte: circa 673 m<sup>2</sup>. Woonoppervlakte circa 171 m<sup>2</sup>. Inhoud: circa 800 m<sup>3</sup>.



## Algemeen woning

Bouwjaar : 2005  
Inhoud : circa 800 m<sup>3</sup>  
Perceel : circa 673 m<sup>2</sup>  
Kadaster : B-N C 3366  
(deel)

Dubbel glas : HR++  
Ligging achtertuin : Zuidoosten  
Aanvaarding : In overleg  
Woonoppervlakte : circa 171 m<sup>2</sup>  
Energietabel : A



## Algemeen bouwperceel

Oppervlakte : circa 461m<sup>2</sup>  
Kadaster : B-N C 3366  
(deel)

Ligging : Centraal  
Bouw : Seniorenwoning  
met 1 bouwlaag  
Aanvaarding : In overleg  
Vraagprijs : €189.000,00 k.k.

## Begane grond / Entree

De begane grond is voorzien van een Eikenhouten vloer of tegelvloer met vloerverwarming, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds. De ruime inkom/entree is verder voorzien van de meterkast en middels de houten trapopgang is de eerste verdieping te bereiken.



## Toilet

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

## Woonkamer

De woonkamer met een oppervlakte van circa 37 m<sup>2</sup> mag met recht licht genoemd worden vanwege de vele en grote raamkozijnen. De woonkamer is verder voorzien van een erker, klokthermostaat en dubbele openslaande deuren naar de eetkeuken.





## Eetkeuken

De eetkeuken van circa 17 m<sup>2</sup> beschikt over een keukenblok in U-opstelling met onder- en bovenkastjes en de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser (2016), stoomoven, combioven (2021) en een 1 ½ rvs-spoelbak. Tevens beschikt de keuken over de bediening van de WTW-unit en een loopdeur naar het overdekte terras met elektrisch zonnescherm.





## Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van een vaste kastenwand, kelderkast, kast met opstelling hybride cv-combiketel (2023), aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, spoelbak met watertappunt en bediening vloerverwarming.



## Slaapkamer / Badkamer

De slaapkamer op de begane grond van circa 20 m<sup>2</sup> is voorzien van een Novilon vloer en utp-aansluiting. Aansluitend aan deze slaapkamer zijn de inloopkast en de eerste badkamer bereikbaar. De geheel betegelde badkamer beschikt over een inloopdouche met thermostaatkraan, wandcloset en vaste wastafel met spiegel- en badkamerkast.



## Inpandige garage

De inpandige garage van circa 19 m<sup>2</sup> is voorzien van een tegelvloer. De garage is verder voorzien van een elektrische sectionaalpoort, centraal stofzuigersysteem, warmtepomp (2023) en een achter-entree.



## Eerste verdieping / Overloop / Toilet

Via de houten vaste trapopgang is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar, welke geheel voorzien is van een Novilon vloer, met stucwerk afgewerkte wanden plafonds. De overloop is verder voorzien van een Solar tube en de vlizotrap naar de bergzolder.

Het aparte toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een hoekfonteinje.



## Slaapkamers

De 4 slaapkamers op de eerste verdieping hebben een oppervlakte van circa 13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>. Alle 4 de slaapkamers zijn voorzien van een utp-aansluiting. De kleine slaapkamer aan de achterzijde biedt een uitstekende mogelijkheid om een sauna te plaatsen.



## Badkamer

De tweede geheel betegelde badkamer beschikt over een duo-ligbad met thermostaatkraan en handdouche, royale inloop douche met thermostaatkraan, vaste wastafel met spiegel- en badkamerkast, vloerverwarming en een designradiator.



## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met betonnen vloer, opstelling WTW-unit en elektra.

## Tuin

De woning beschikt over een voor- en zuidoosten gesitueerde, fraai aangelegde achtertuin. In de achtertuin kunt u heerlijk vertoeven. Deze beschikt over een twee overdekte terrassen, sierbestrating, gazon, vaste groene beplanting, beregeningsysteem, eigen achterom, watertappunt en de vrijstaande stenen garage.





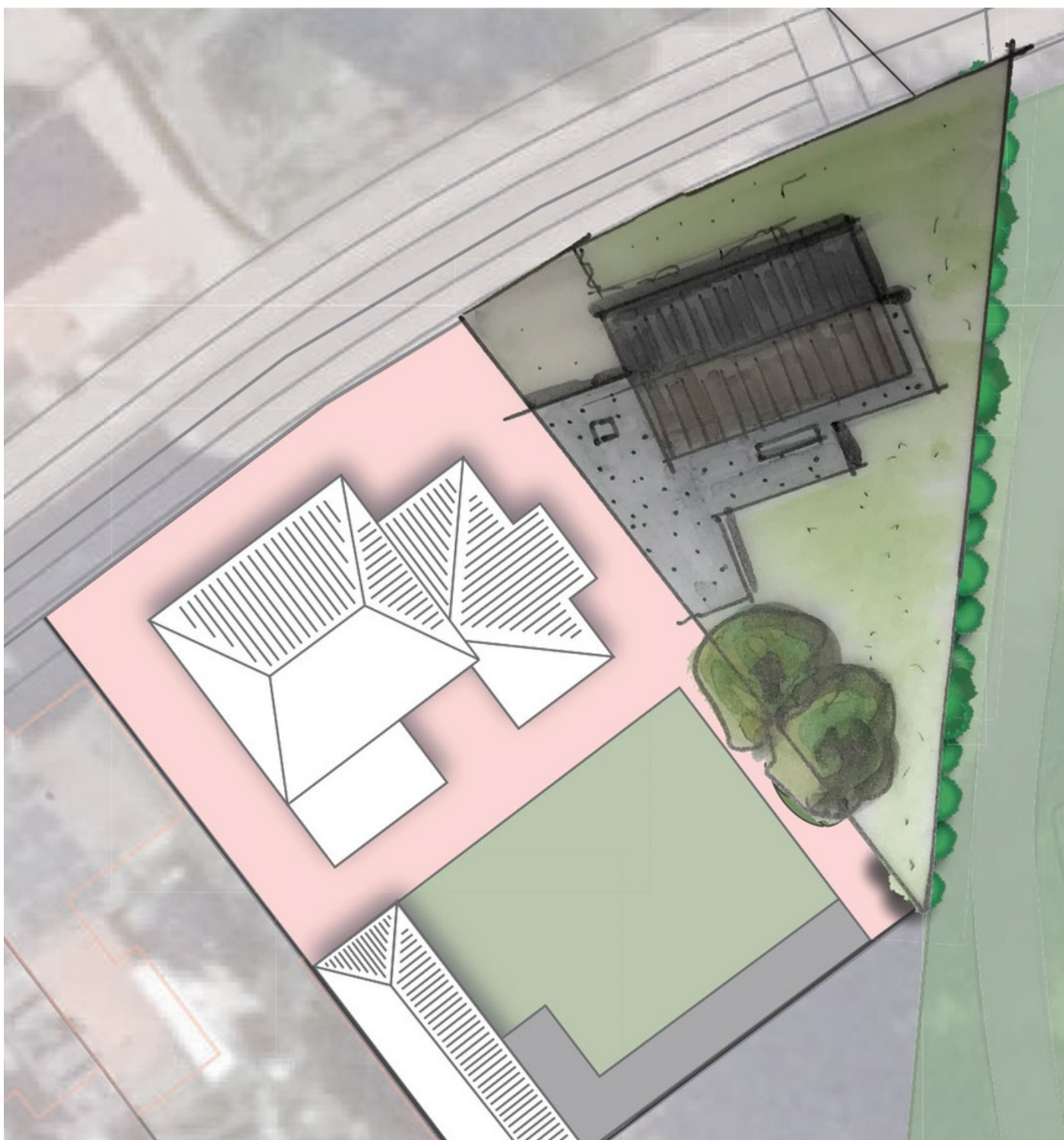


## Vrijstaande garage

De vrijstaande stenen garage van ca. 7.30 m x 3.20 m. is geïsoleerd en bereikbaar via de oprit met plaats voor 3 auto's en watertappunt. De garage is voorzien van een elektrische sectionaalpoort, middels vlizotrap bereikbare vloering, toiletruimte met closetpot, keukenblok met spoelbak en elektrische close-in-boiler, gaskachel en de pomp voor het beregeningsstelsel.

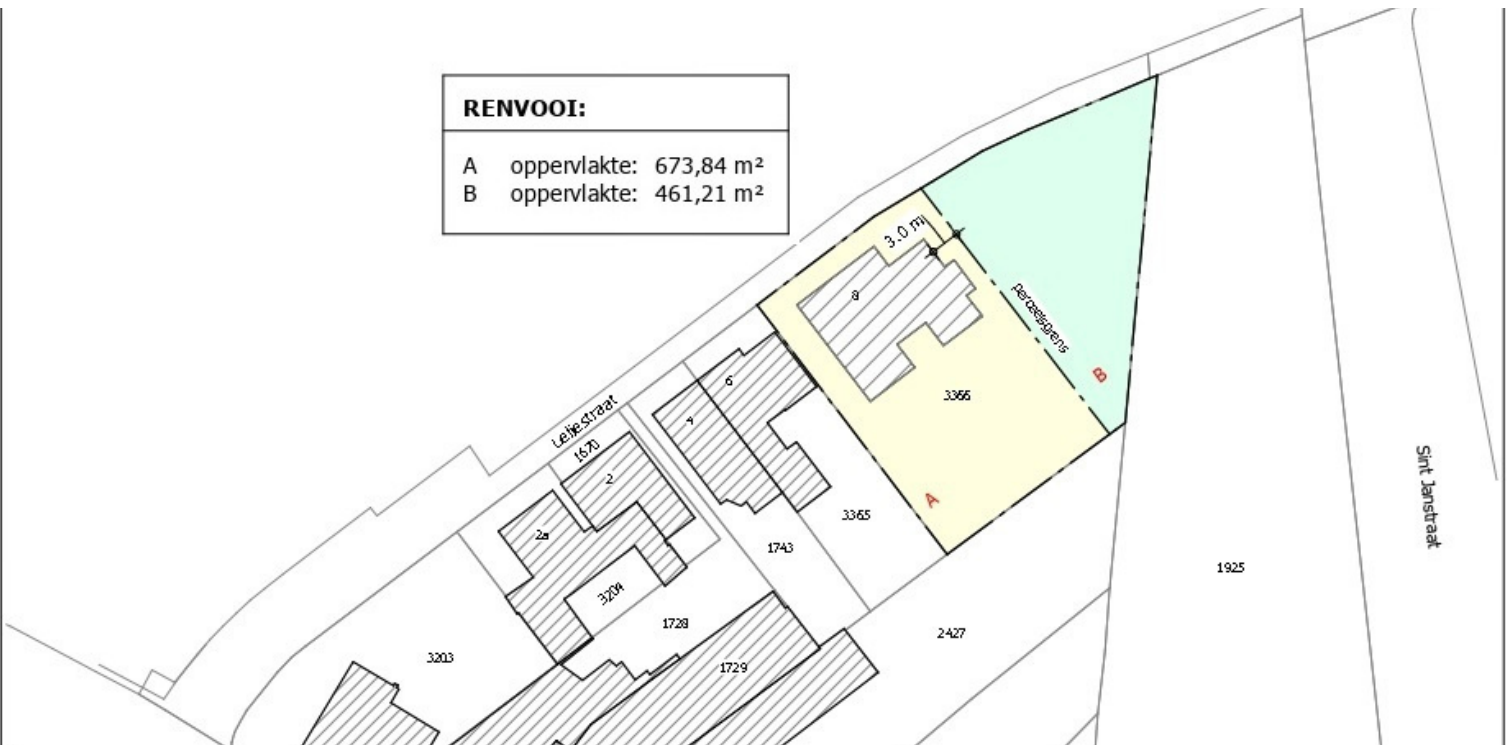
## Bouwperceel

U heeft de mogelijkheid tot de koop van een naastgelegen bouwperceel van circa 461 m<sup>2</sup> voor de bouw van een seniorenwoning met 1 bouwlaag en schuine kap. De vraagprijs van het bouwperceel bedraagt €189.000,00 k.k.





**RENVOOI:**  
 A oppervlakte: 673,84 m<sup>2</sup>  
 B oppervlakte: 461,21 m<sup>2</sup>







## 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 levensloopbestendige vrijstaande woning is gelegen op een rustige locatie nabij het dorps hart van de gemeente Baarle.
- Deze royale woning beschikt over energielabel A doordat deze in 2023 zeer energiezuinig is gemaakt door het plaatsen van de hybride cv-ketel en warmtepomp, 11 zonnepanelen en 2 energiezuinige circulatiepompen voor de vloerverwarming.
- De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over aluminium kozijnen met HR++ glas.
- De woning is grotendeels voorzien van elektrisch bedienbare screens en beschikt over een kruipruimte.
- In de woning bevindt zich een alarmsysteem met daaraan de rookmelders gekoppeld en aansluitingen voor centraal stofzuigersysteem.
- Perceeloppervlakte: circa 673 m<sup>2</sup>. Woonoppervlakte circa 171 m<sup>2</sup>. Inhoud: circa 800 m<sup>3</sup>. Perceeloppervlakte bouwperceel: circa 461 m<sup>2</sup>.
- Energietabel: A.



# Begane grond



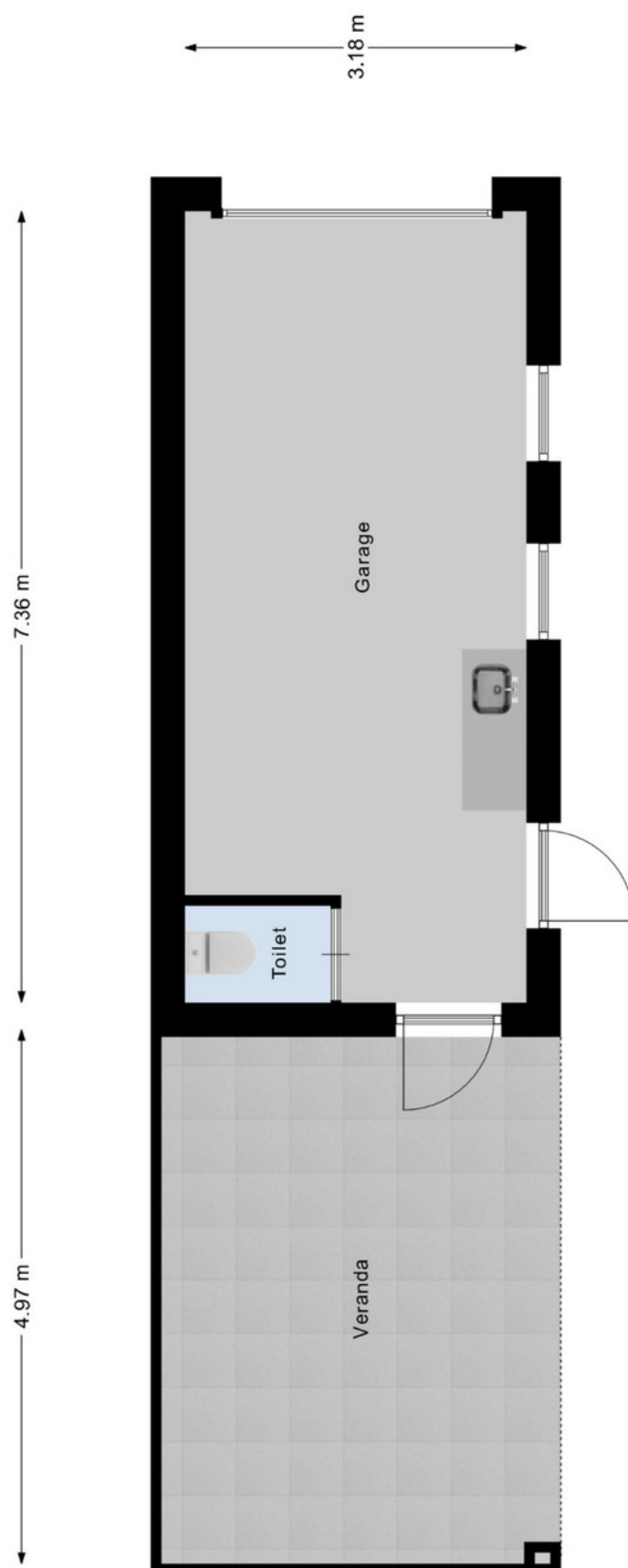
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD  
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

# Eerste verdieping

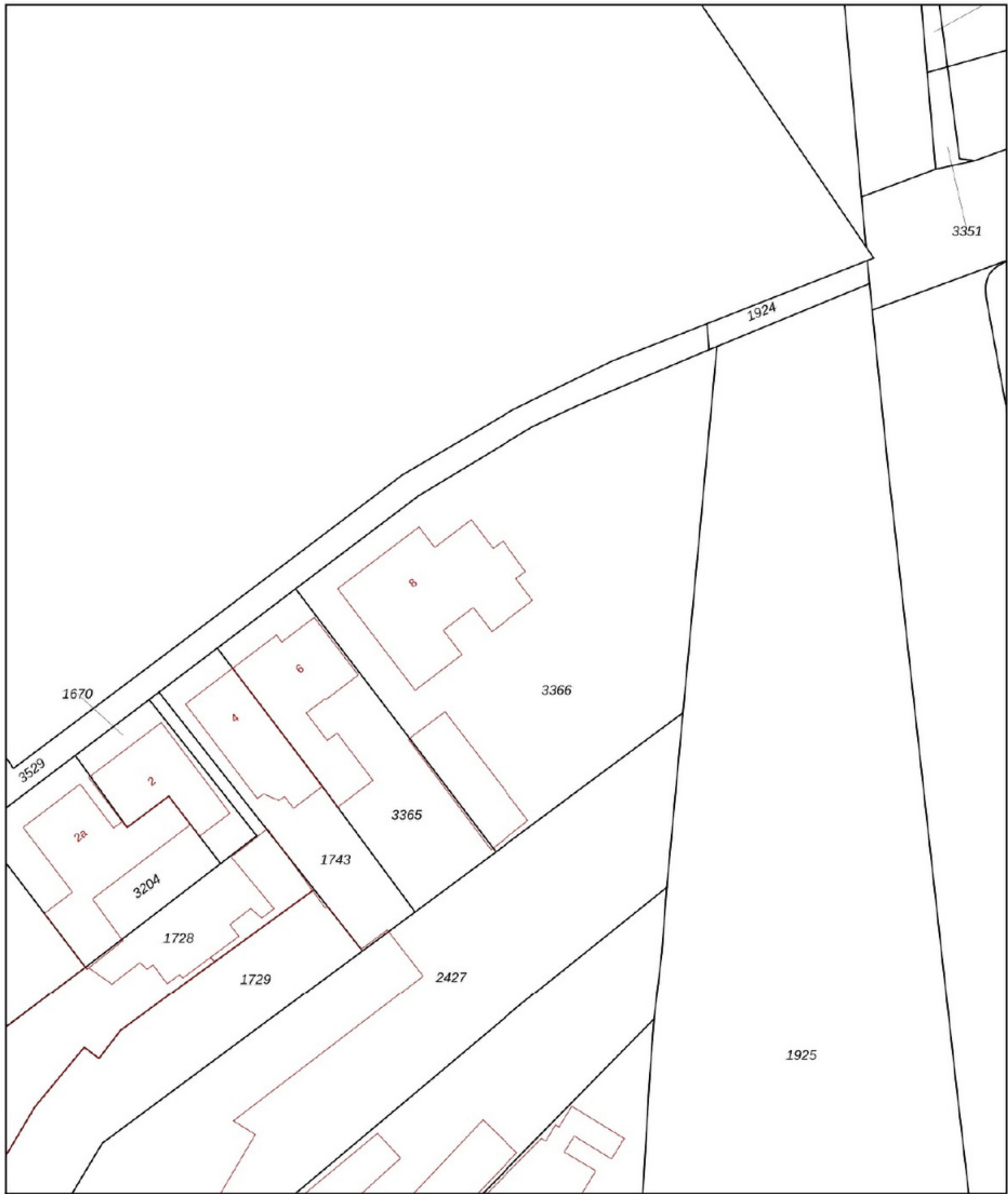


ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD  
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

# Garage



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarle-Nassau  
 Sectie C  
 Perceel 3366



Voor een eensluidend 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.