

TE KOOP



VRAAGPRIJS: € 439.000,- K.K.

ENCLAVE GRENS 8
BAARLE-HERTOG



VR MAKELAARS

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

Unieke en bijzondere half vrijstaande woning (voormalige douaniers woning) met een vrijstaand houten tuinhuis en een prachtig vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. Deze woning is in 2018 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd en beschikt nog over authentieke elementen zoals hoge plafonds (circa 3.40 m.), originele sierschouw, originele fraaie houten kapconstructie, etc. Deze woning is uitgebouwd aan de achterzijde en bestaat onder andere uit een statige entree, zitkamer, royale woonkamer, open keuken, kelder, mogelijkheid voor 3 slaapkamers, luxe badkamer en een fraai aangelegde voor- en op het westen gesitueerde achtertuin.



Algemeen

Bouwjaar : circa 1906
Inhoud : circa 550 m³
Perceel : 823 m²
Kadaster : B-H K 71/S/4
Kadastraal inkomen : € 337,00

Dubbel glas : HR++
Ligging achtertuin : Westen
Aanvaarding : In overleg
Woonoppervlakte : circa 165 m²
EPC-score : B (198 kWh/m²)



Deze voormalige dienstwoningen (Commiezenwoningen) zijn gebouwd in 1906 in opdracht van de Nederlandse Spoorwegen voor spoorweg- en douane personeel bij het reeds verdwenen treinstation aan de spoorlijn van Tilburg naar Turnhout, op de grens van Nederland en België. De woningen zijn ontworpen door George Willem van Heukelom (1870 - 1952) met elementen van Traditionalisme en Chaletstijl. Het betreft gekoppelde enkelhuizen, ieder van drie traveeën en één bouwlaag, onder gemeenschappelijk overkragend schilddak met grote centrale dakkapel aan voor- en achterzijde, kleinere dakkapellen in de zijschilden.

Begane grond / Entree / Toilet

De hal/entree is voorzien van de originele tegelvloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafond. De hal/entree is verder voorzien van de meterkast, een garderobe-nis, de houten vaste trapopgang naar de eerste verdieping en biedt toegang tot het luxe toilet voorzien van een wandcloset, de kelder van circa 11 m² (hoogte 2.05 m.), de voorkamer, de achterkamer en de keuken.



Zitkamer

De zitkamer van circa 21 m² is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van een Australian pine houten vloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafond. Tevens is de zitkamer voorzien van de originele sierschouw en een fraaie kastenwand.



Woonkamer

Vanuit de royale L-vormige woonkamer van circa 48 m² heeft u een prachtig zicht op de achtertuin en mag deze vanwege de grote raampartijen en de lichtstraat met recht licht genoemd worden. De woonkamer is afgewerkt met een Australian pine houten vloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafond. Verder is de woonkamer voorzien van een houtkachel, dubbele openslaande deuren en een schuifpui naar de achtertuin.









Keuken

Een open keuken van circa 9 m², met Australian pine houten vloer, gestuukte wanden en plafond, beschikt over een luxe keukenblok met keramisch aanrechtblad, inductiekookplaat en geïntegreerde afzuigkap, combioven, koffiezetapparaat, vaatwasser, koelkast en vriezer.



Eerste verdieping

De middels de vaste trap bereikbare eerste verdieping is voorzien van een Australian pine houten vloer en stucwerk wanden. De eerste verdieping is momenteel volledig open en ingericht als een slaapkamer met luxe badkamer.



Slaapkamer(s)

Door het plaatsen van enkele wanden is het zeer eenvoudig om op deze verdieping meerdere slaapkamers te realiseren. De verdieping is nu voorzien van 3 dakkapellen, een Velux dakraam, en de originele fraaie houten kapconstructie is zichtbaar verwerkt bij de verbouwing.





Badkamer

De luxe badkamer, met een vloer van beton Ciré, beschikt over een duo-ligbad, inloop (regen) douche met thermostaatkraan, fraai badkamermeubel met 2 vaste wastafels en een wandcloset.



Voortuin

Deze woning ligt door middel van de royale voortuin op ruime afstand van de weg en biedt parkeerruimte voor meerdere auto's. De voortuin is voorzien van een oprit met grind en vaste groene beplanting.



Achtertuintuin

De fraai aangelegde op het westen gesitueerde achtertuin is voorzien van bestrating, gazon, vaste groene beplanting, terras van houten vlonders, watertappunten, eigen achterom en een houten tuinhuis welke is verdeeld in een overdekt terras, tuinkamer van circa 17 m² met 2x dubbele openslaande deuren en een berging. Het tuinhuis is voorzien van een eigen groepenkast en elektra. De achtertuin is volledig omheind.





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.

Algemeen

- Unieke en bijzondere half vrijstaande woning (voormalige douaniers woning) met een vrijstaand houten tuinhuis en een prachtig vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde.
- Deze woning is in 2018 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd en beschikt nog over authentieke elementen zoals hoge plafonds (circa 3.80 m.), originele sierschouw, originele tegelvloer, originele fraaie houten kapconstructie, paneeldeuren, etc.
- Deze woning is een Vastgesteld bouwkundig erfgoed en een bouwkundig element. 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.onroerenderfgoed.be/erfgoedlening>).
- De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over met houten kozijnen met HR++ glas en wordt verwarmd middels lucht-lucht warmtepompen welke in de zomer tevens kunnen koelen.
- De woning heeft 12 zonnepanelen.
- De houten omlijsting van deze woning is in 2021 vervangen door nieuwe Meranti kraaldelen.
- De woning is gelegen in een woongebied met een landelijk karakter in een bosrijke omgeving.
- De elektrische installatie is conform.

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.



Begane grond



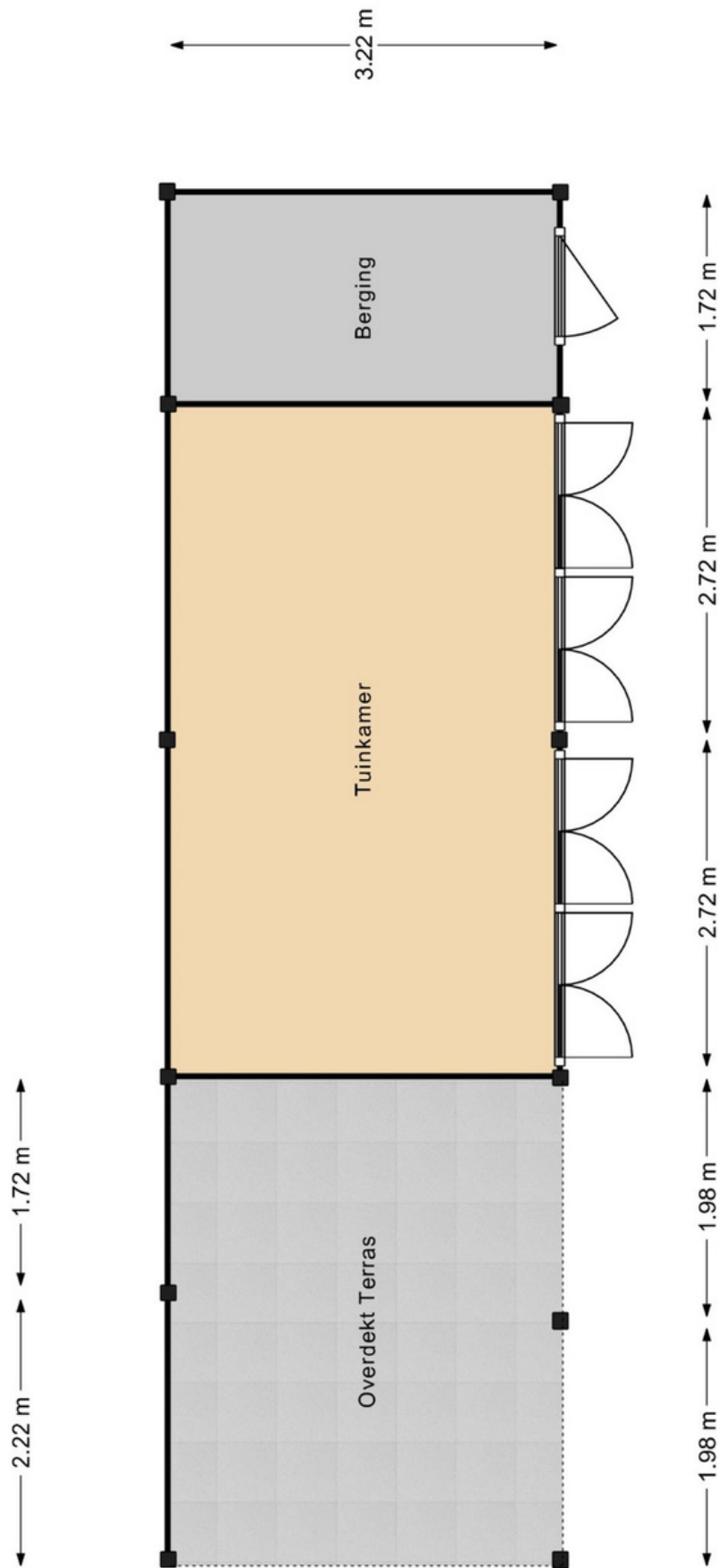
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Eerste verdieping



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

Bijgebouw



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



TOEGEVOEGDE INFORMATIE WONING

Deze voormalige dienstwoning is gebouwd in 1906 in opdracht van de Nederlandse Spoorwegen voor haar personeel (foto: grensweg 16-14-12-10 waren voor de stationsassistenten) bij het reeds verdwenen treinstation aan de spoorlijn van Tilburg naar Turnhout, op de grens van Nederland en België. De woningen zijn ontworpen door G.W. Heukelom met elementen van Traditionalisme en Chaletstijl.



OMSCHRIJVING:

Twee identieke dubbele woonhuizen waarvan de woningen in opzet tegen elkaar gespiegeld zijn. Elk blok is één laag hoog en uitgevoerd in baksteen op een rechthoekige plattegrond onder een schilddak waarvan de nok evenwijdig aan de straat loopt. Het dak is gedekt met zwarte kruispannen met pironen en voorzien van een gootlijst op klossen. De bovenste rand van de gevel is betimmerd met vertikaal aangebrachte planken.

Beide hoeken van de voorgevel liggen terug zodat onder het dak een ruim portiek ontstaat met een veranda-achtig uiterlijk door houten balustrade met hoekpijler en betimmering van de bovenste rand. In de voorgevel zijn T-ramen aangebracht, de onderramen zijn voorzien van luiken, in de bovenlichten is een roedenverdeling aangebracht. De ramen hebben natuurstenen onderdorpels. De deur heeft boven- en zijlichten, alle met een kleine roedenverdeling. In het dakvlak bevinden zich zowel aan de voor- als de achterzijde opgewipte dakkapellen, met een samengesteld raam van twee maal drie vierruitsramen.

De woningen zijn van algemeen belang. Ze hebben cultuurhistorisch belang als uitdrukking van de typologische ontwikkeling van de dienswoning en als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling, in het bijzonder de totstandkoming van een groot, intussen verdwenen, grensstation met annexen. Ze zijn van architectuurhistorisch belang wegens de stijl en detaillering en wegens de plaats die ze innemen in het oeuvre van de architect. Ze hebben een ensemblewaarde wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling van de streek. Ze zijn gaaf bewaard gebleven en het laatste relict van een belangrijke historische ruimtelijke en infrastructurele ontwikkeling.

KORTE HISTORIE BAARLE-NASSAU GRENS

In 1198 werd al het onontgonnen land rondom Baarle in leen gegeven aan de Heer van Breda. Later werden deze lappen grond privaat bezit van de Nassaus. De laatste die hiervan had geprofiteerd, was Prins Frederik. In 1844 droeg hij al zijn rechten op de gronden over aan de staat. De gronden werden verkocht en er ontstond al snel verkaveling in dit gebied.

Eén van de lappen grond werd verkocht aan een familie Van den Bergh. Kort na 1900 kocht de Maatschappij tot Exploitatie van Staatsspoorwegen een lap grond van de eigenaren. Het betrof een lap grond langs de spoorlijn Tilburg - Turnhout. Er waren grootse plannen waarbij er samengewerkt werd met de Belgische Spoorwegen. Op de grens moest Station Baarle-Grens komen met uitstekende douanefaciliteiten. De spoorlijn moest ook het goederenvervoer via Station Roosendaal ontlasten en moest het reizigersvervoer tussen Amsterdam en Parijs vergemakkelijken.

Station Baarle-Grens was een spoorwegstation, gebouwd in 1906 in Baarle-Nassau Grens aan de Belgisch-Nederlandse grens, dat een van de stations van de spoorlijn Tilburg - Turnhout (een deel van spoorlijn 29) was. De architect van het station was George Willem van Heukelom. Bij het station zouden er ruime mogelijkheden zijn voor parkeren, rangeren en laden en lossen van de treinen. Hiervoor was ruim drieëentwintig kilometer spoor en honderd wissels beschikbaar. Op een bepaalde plek lagen vijftig sporen naast elkaar.

De verwachtingen van het ambitieuze plan werden helaas geen werkelijkheid. Het personenvervoer werd in 1934 gestaakt, het goederenvervoer kwijnde ook langzaam aan weg. In 1959 was er van het ambitieuze project niets meer over en werden de bouwwerken gesloopt. Wat overbleef waren de veertien dienstwoningen die voor het personeel waren gebouwd, negen huizen voor de douaniers op een perceel dat later Negenhuizen werd genoemd en zeven huizen voor het lagere spoorwegpersoneel.

Zie voor meer informatie over de historie van Baarle-Nassau Grens en het Bels lijntje: <http://www.historietilburg.nl/thr/thr1.Slegers.htm>



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.