

TE KOOP



VRAAGPRIJS: € 325.000,- K.K.

HERENSTRAAT 9
BAARLE-HERTOG



VR MAKELAARS

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

Deze half-vrijstaande, uitgebouwde woning is goed onderhouden en gelegen in een kindvriendelijke woonwijk aan een groenrijk plantsoen. De woning is voorzien van een fraai aangelegde voor-, een op het oosten gesitueerde achtertuin en een oprit met toegang tot de aangebouwde stenen garage. Aan de binnenzijde is de woning voorzien van een entree royale Z- vormige woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, een nette badkamer en een open zolder.



Algemeen

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Bouwjaar | : 1979 |
| Inhoud | : circa 485 m ³ |
| Perceel | : 355 m ² |
| Kadaster | : B-Hertog C 0307/Z |
| Kadastraal inkomen | : € 765,00 |
| Kadaster | : B-Nassau C 3001 en 4419 |
| Dubbel glas | : Gedeeltelijk |
| Ligging achtertuin | : Oosten |
| Aanvaarding | : In overleg |
| Woonoppervlakte | : circa 155 m ² |
| EPC-label | : E (440 kWh/m ²) |



Begane grond / Entree

De entree/hal is voorzien van een vinyl vloer, schoon metselwerk wanden en stucwerk plafond. De entree/hal is verder voorzien van de meterkast (7 groepen en 1 aardlekschakelaar), een garderobe-nis en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. De entree/hal biedt toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.



Toilet

Het gedeeltelijk betegelde toilet is voorzien van een closetpot en een fonteintje.



Woonkamer

De ruime Z-vormige woonkamer, voorzien van laminaatvloer, met stucwerk afgewerkte wanden en balkenplafond, van circa 40 m² is verdeeld in een zitkamer en een eetkamer met open keuken. De zitkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een open haard en de klokthermostaat.





Keuken

De open keuken beschikt over een keukenblok met de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en rvs-spoelbak.



Aanbouw

De aanbouw aan de achterzijde van de woning van circa 16 m² is uitermate geschikt voor een speelkamer of kantoor en heeft vanwege de grote raampartij en 2 lichtkoepels veel lichtinval en een fraai zicht op de achtertuin. Vanuit de aanbouw is middels dubbele openslaande deuren de achtertuin toegankelijk en de aangebouwde garage.



Garage

De aangebouwde stenen garage van circa 20 m² is voorzien van elektra, aansluiting wasmachine en een stalen kanteldeur met loopdeur.

Eerste verdieping / Overloop

De eerste verdieping is volledig voorzien van een vloerbedekking, met stucwerk en behang afgewerkte wanden en stucwerk plafonds. De overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste dichte trap tot de tweede verdieping.



Slaapkamers

De 3 slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 14 m², 13 m² en 10 m². De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste trapkast, een tv-aansluiting en directe toegang tot de badkamer.





Badkamer

De nette badkamer is grotendeels betegeld en beschikt over een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, tweede toilet en een badkamermeubel met vaste wastafel.



Tweede verdieping

Door middel van een vaste dichte trap is de tweede verdieping bereikbaar, welke verdeeld is in een royale open zolder en de stookruimte. De open zolder van circa 35 m² is uitermate geschikt om een 4e slaapkamer te realiseren en is voorzien van vloerbedekking.



De zolder is verder voorzien van een vaste kastenwand, bergruimte achter de knieschotten en een dakraam. De stookruimte is voorzien van de cv-combiketel (2007, Daalderop).





Tuin

De woning is voorzien van een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin beschikt naast de oprit met plaats voor 2 auto's over vaste groene beplanting, grind en verlichting. De op het oosten gesitueerde achtertuin is voorzien van bestrating, terras met overkapping, gazon, borders met vaste groene beplanting, houten tuinhuis, watertappunt, schrobputje en 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.

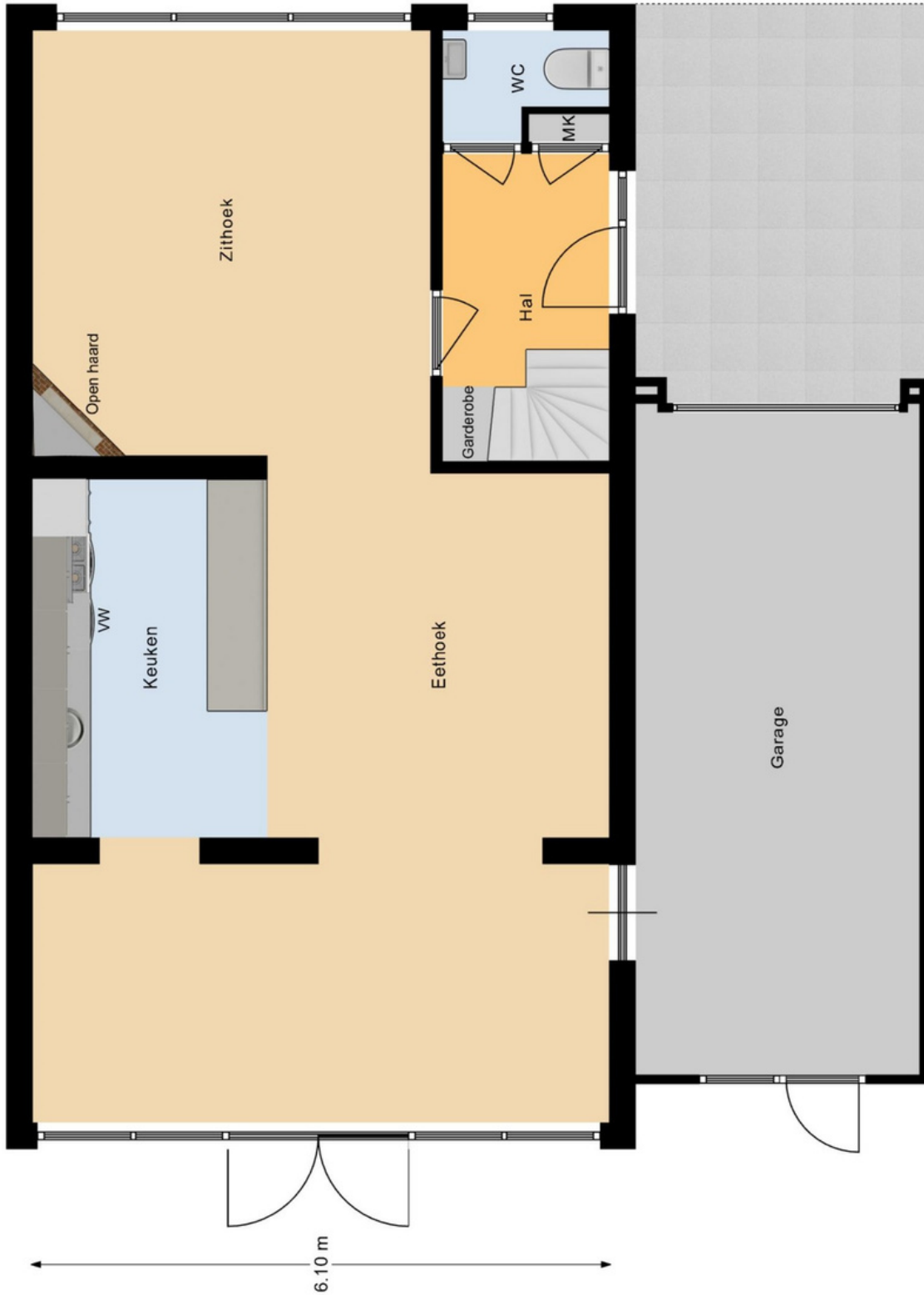
Algemeen

- Goed onderhouden half-vrijstaande, uitgebouwde woning gelegen in een kindvriendelijke woonwijk aan een groenrijk plantsoen.
- De woning is voorzien van een fraai aangelegde voor-, een op het oosten gesitueerde achtertuin en een oprit met toegang tot de aangebouwde stenen garage.
- De woning is volledig voorzien van houten kozijnen, gedeeltelijk met dubbele beglazing.
- Perceeloppervlakte 355 m², waarvan 206 m² op Belgisch grondgebied en 149 m² op Nederlands grondgebied.
- Woonoppervlakte circa 155 m². Inhoud woning: circa 485 m³. Inhoud garage circa 54 m³.
- Energielabel E (EPC-score: 440 kWh/m²). Als u deze woning binnen de 5 jaar grondig renoveert dat het EPC label aanzienlijk verbetert, dan kunt u hiervoor vanaf 2021 een premie krijgen. Zie <https://www.energiesparen.be/epc-labelpremie> voor meer informatie.
- De woning moet binnen 5 jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.



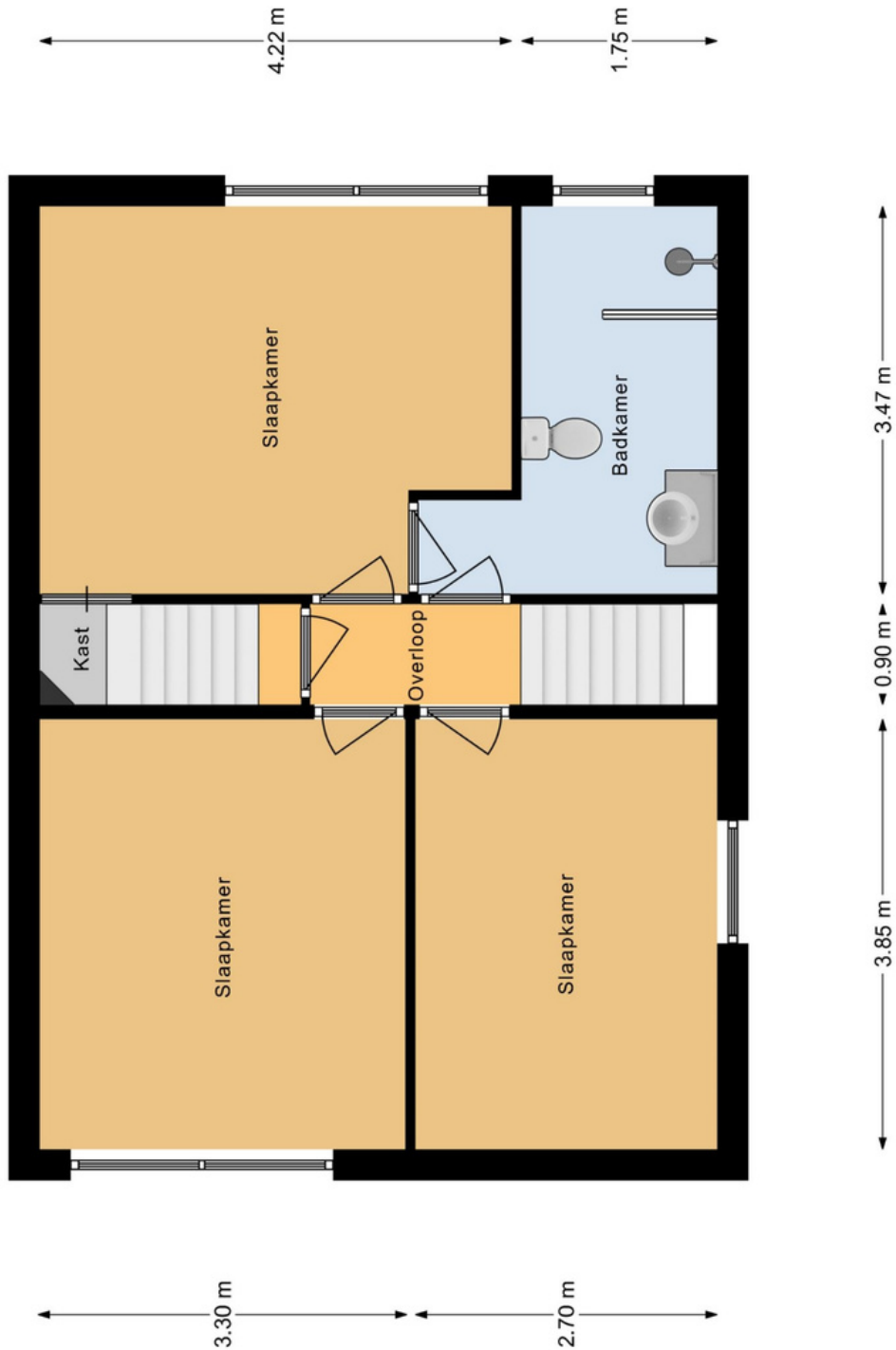


Begane grond



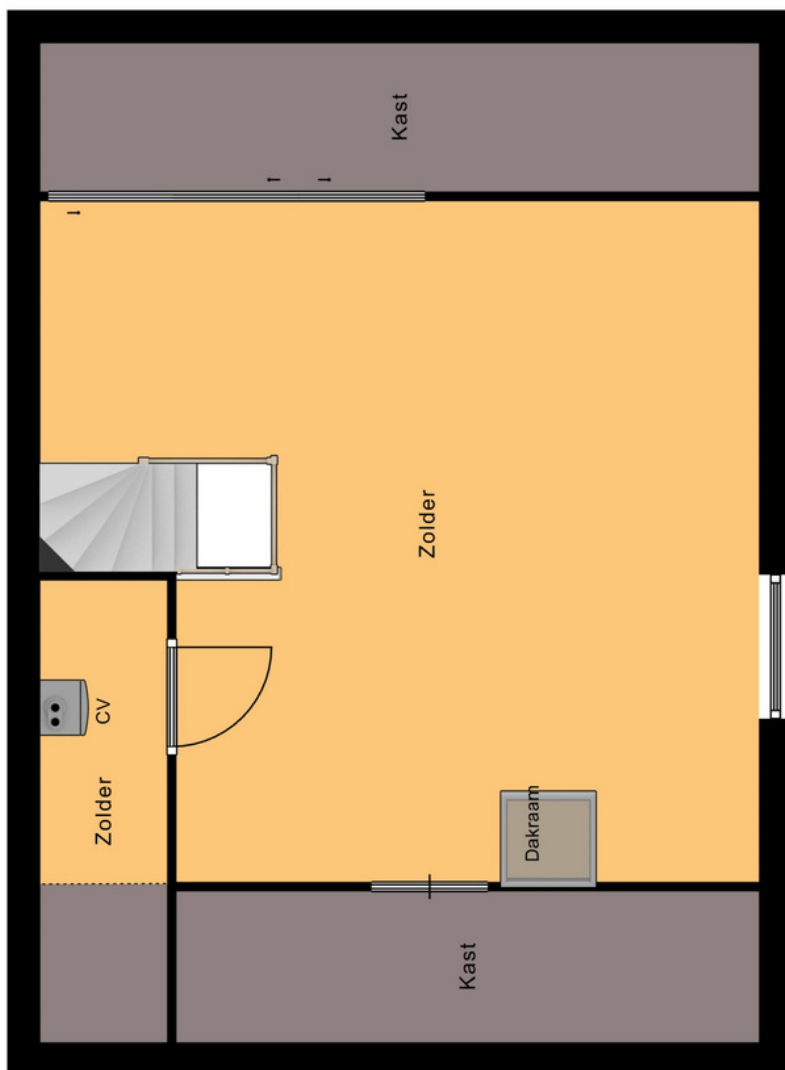
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Eerste verdieping



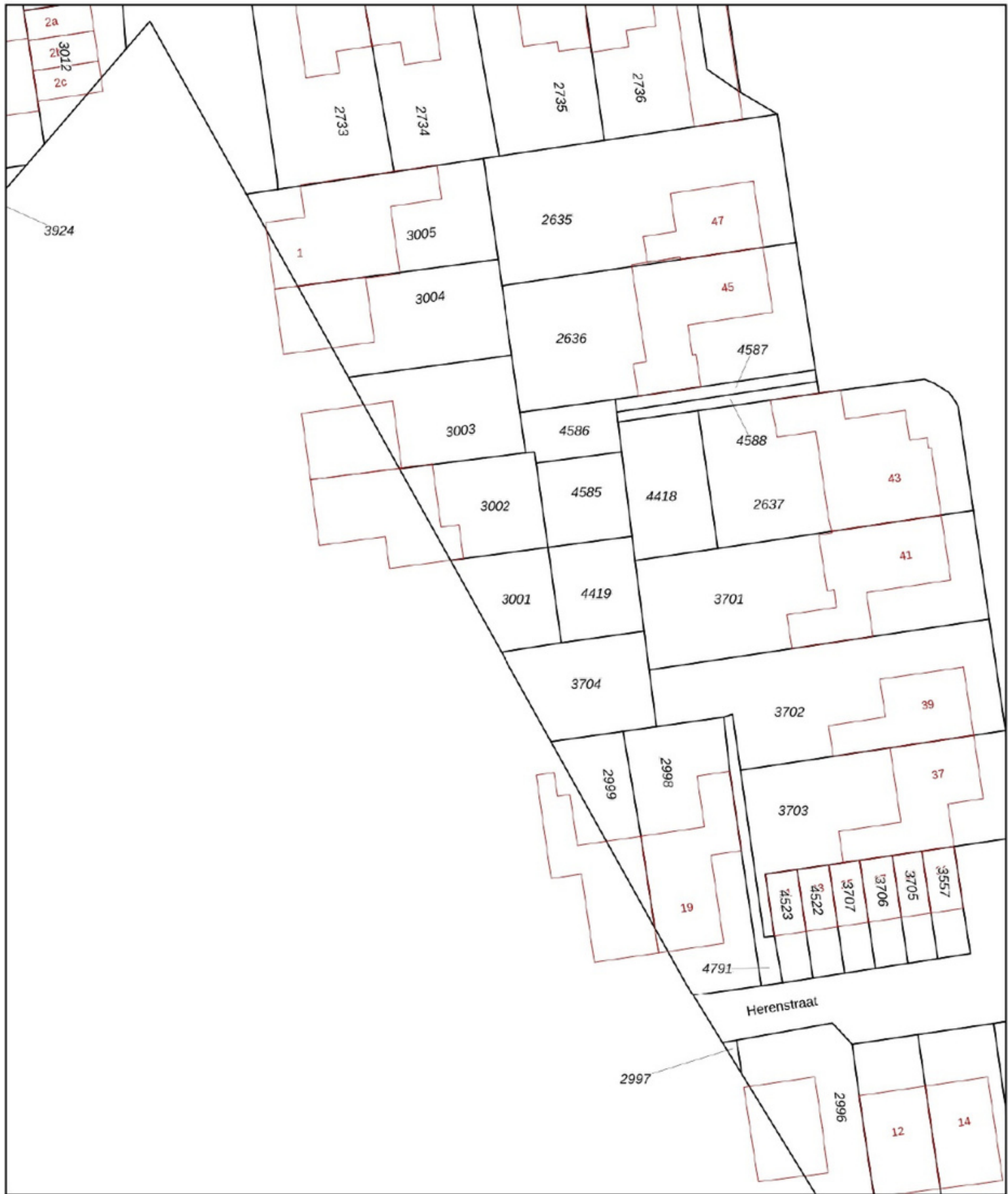
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN


Tweede verdieping



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





| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarle-Nassau</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3001</p> |  |
|--|--|---|---|

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 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.