



VRAAGPRIJS: € 399.000,- K.K.

MARKGRAVENSTRAAT 23
BAARLE-HERTOG



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



Zeer goed onderhouden, instapklare half vrijstaande woning met aangebouwde garage, een fraai aangelegde voor- en op het zuiden gelegen, zonnige achtertuin. De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt, nabij het centrum van Baarle-Hertog/Nassau met een vrij zicht aan de voorzijde. De woning beschikt aan de binnenzijde over een entree met gastentoilet (2022), royale woonkamer, open eetkeuken met fraai keukenblok (2015), garage, 4 slaapkamers, luxe badkamer (2022) en volop berguimten door de volledige woning.

Algemeen

Bouwjaar	: 1976
Inhoud	: circa 530 m ³
Perceel	: 291 m ²
Kadaster	: Baarle-Hertog C 0305L
Kadastraal inkomen	: € 862,00

Dubbel glas	: Volledig HR++
Ligging achtertuin	: Zuiden
Aanvaarding	: In oveleg
Woonoppervlakte	: circa 155 m ²
EPC label	: B (162 kWh/m ²)

Begane grond / Entree

Via de overdekte entree betreedt u de ruime hal van de woning.



Hal

Via de overdekte entree betreedt u de ruime hal van de woning, voorzien van een tegelvloer. De hal is voorzien van de meterkast (14 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de vaste bordestrap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn het toilet en de woonkamer bereikbaar.



Gastentoilet

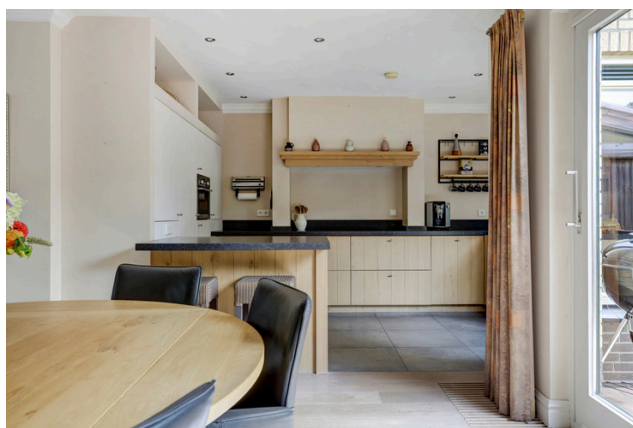
Het geheel betegelde gastentoilet is circa 2022 vernieuwd en voorzien van een wandcloset, fonteintje en elektrische ventilatie.





Woonkamer

De sfeervolle woonkamer bestaat uit een zitkamer en een eetkamer (totaal circa 32 m²) en is voorzien van een Eikenhouten parketvloer, met stucwerk afgewerkte wanden en plafonds met sierlijsten. De met recht licht genoemde woonkamer is voorzien van een sierschouw met houtkachel en ventilator, klokthermostaat, ingebouwde boxen, meerdere tv- en internetaansluitingen en een schuifpui naar de achtertuin.



Keuken

De open eetkeuken, met tegelvloer, van circa 22 m² is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt over een luxe keukenblok (2015) met composiet aanrechtblad en de volgende apparatuur: inductie kookplaat, geïntegreerde afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, grote koelkast, vriezer en Quooker. De keuken is verder voorzien van een internetaansluiting, handmatig bedienbare screen en biedt toegang tot de achtertuin en de garage.



Garage

De aangebouwde garage van circa 15 m², met tegelvloer, beschikt over dubbele openslaande deuren, aansluitingen wasapparatuur, stortbak, keukenblok met bergkastjes en toegang tot de achtertuin en de kelder.



Eerste verdieping / Overloop

Vanaf de overloop, met vloerbedekking en stucwerk wanden, zijn de drie slaapkamers, de luxe badkamer en middels een vaste bordestrap de tweede verdieping bereikbaar.





Slaapkamers

De ouderslaapkamer van circa 16 m², met vaste pvc-laminaatvloer, is voorzien van een vaste kastenwand en directe toegang tot de badkamer. De tweede van circa 14 m² is aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van vloerbedekking, internetaansluiting en een hor. De derde, tevens aan de achterzijde gelegen, slaapkamer van circa 12 m² is verder voorzien van een laminaatvloer, royale bergkast en een vaste wastafel met spiegel en planchet.





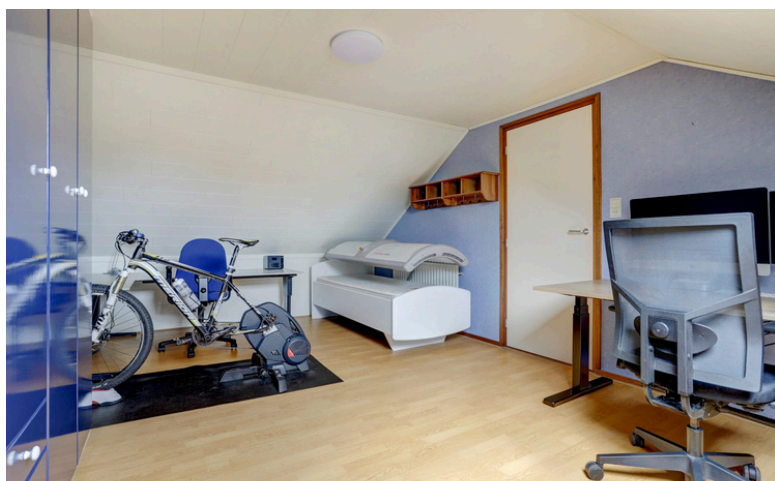
Badkamer

De luxe, gedeeltelijk betegelde badkamer is in 2022 vernieuwd en beschikt over een royale inloop regendouche met handdouche en thermostaatkraan, wandcloset, badkamermeubel met dubbele vaste wastafel en spiegel (verwarmd en verlicht), vloerverwarming (eigen thermostaat), designradiator en ventilatie met vochtsensor.



Tweede verdieping / Voorzolder

Door middel van de vaste bordestrap is de tweede verdieping bereikbaar voorzien van een laminaatvloer. De tweede verdieping is verdeeld in een voorzolder en een zolderslaapkamer. De voorzolder is verder voorzien van de opstelling van de cv-combiketel (2006) en de omvormer van de zonnepanelen.



Zolderslaapkamer

De zolderslaapkamer van circa 22 m² is voorzien van een Velux dakraam met screen, een vaste kast en internetaansluiting.

Tuin

De woning beschikt over een zeer fraai aangelegde voor- en een op het zuiden gesitueerde, zonnige achtertuin. De voortuin is naast de bestrate oprit voor 2 auto's met aansluitend natuurlijk de aangebouwde garage met overkapping voorzien van vaste groene beplanting. De zonnige achtertuin is voorzien van diverse terrassen (1 met groot elektrisch bedienbaar zonneschermb), vaste groene beplanting, kunstgras, houten tuinhuis, diverse elektra- en lichtpunten, watertappunt, schrobputjes en een eigen achterom via de garage.





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

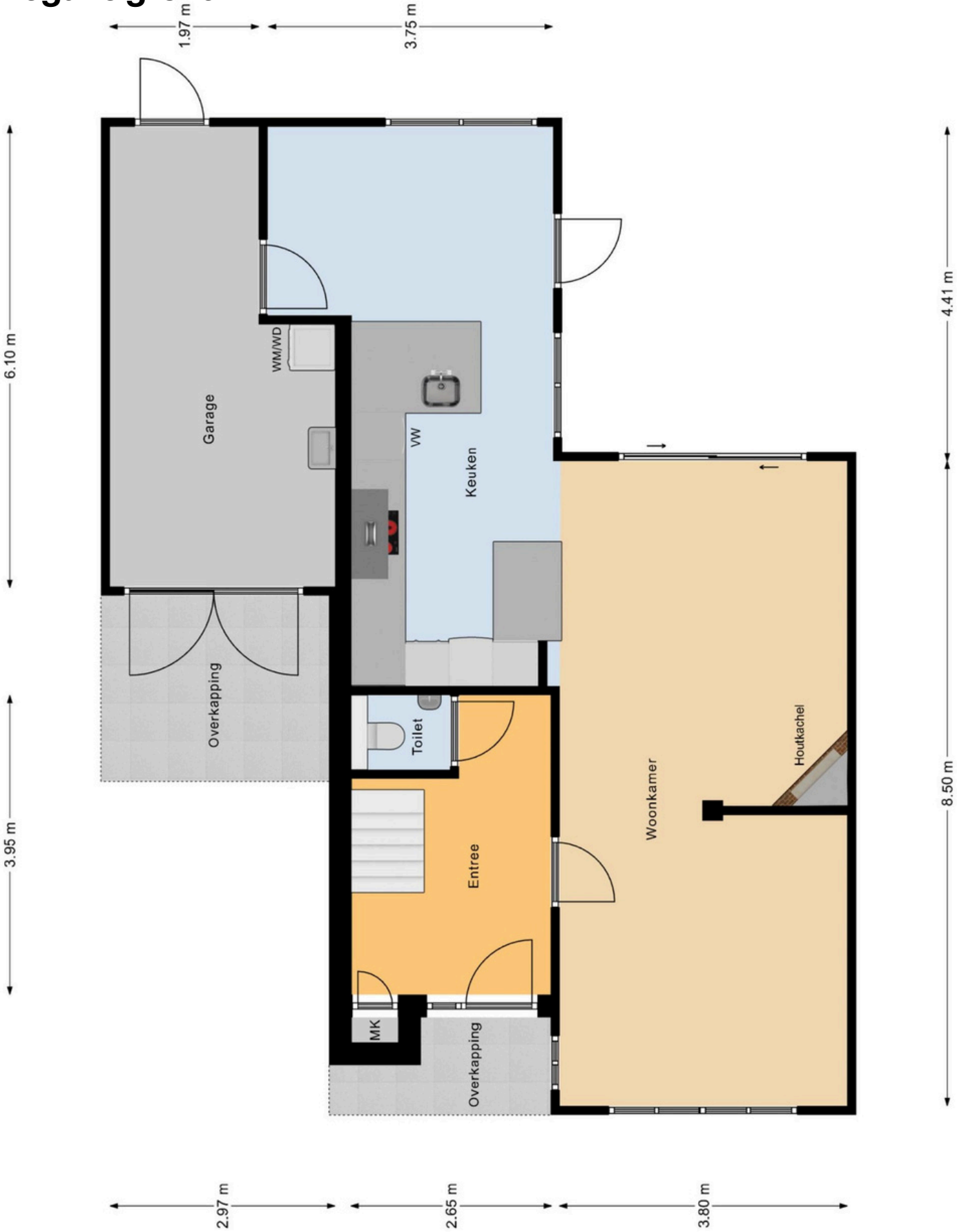
De Belgische gemeente Baarle-Hertog bestaat uit 22 enclaves plus 4 gebieden die volledig in België liggen. De 22 enclaves zijn geheel omgeven door grondgebied van de Nederlandse gemeente Baarle-Nassau. De 4 andere gebieden, waarvan Zondereigen de grootste is, grenzen aan Baarle-Nassau en aan één of meerdere Belgische gemeenten. De gemeente Baarle-Hertog heeft een oppervlakte van 748 hectare en ongeveer 2250 inwoners.

Algemeen

- Zeer goed onderhouden, instapklare half vrijstaande woning met aangebouwde garage gelegen in een kindvriendelijke buurt, nabij het centrum van Baarle-Hertog/Nassau.
- De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en op het zuiden gelegen, zonnige achtertuin.
- De woning beschikt over vloer- (gedeeltelijk), muur en dakisolatie alsmede over hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
- De badkamer en toilet zijn in 2022 vernieuwd, de begane grond en keuken zijn in 2015 volledig vernieuwd en de slaapkamer voorzijde is in 2024 vernieuwd.
- Aan de achterzijde zijn 21 zonnepanelen gelegen.
- EPC B (score 162 kWh/m²).
- Perceeloppervlakte 291 m². Inhoud woning circa 530 m³. Woonoppervlakte circa 155 m².
- Bouwjaar: 1976.

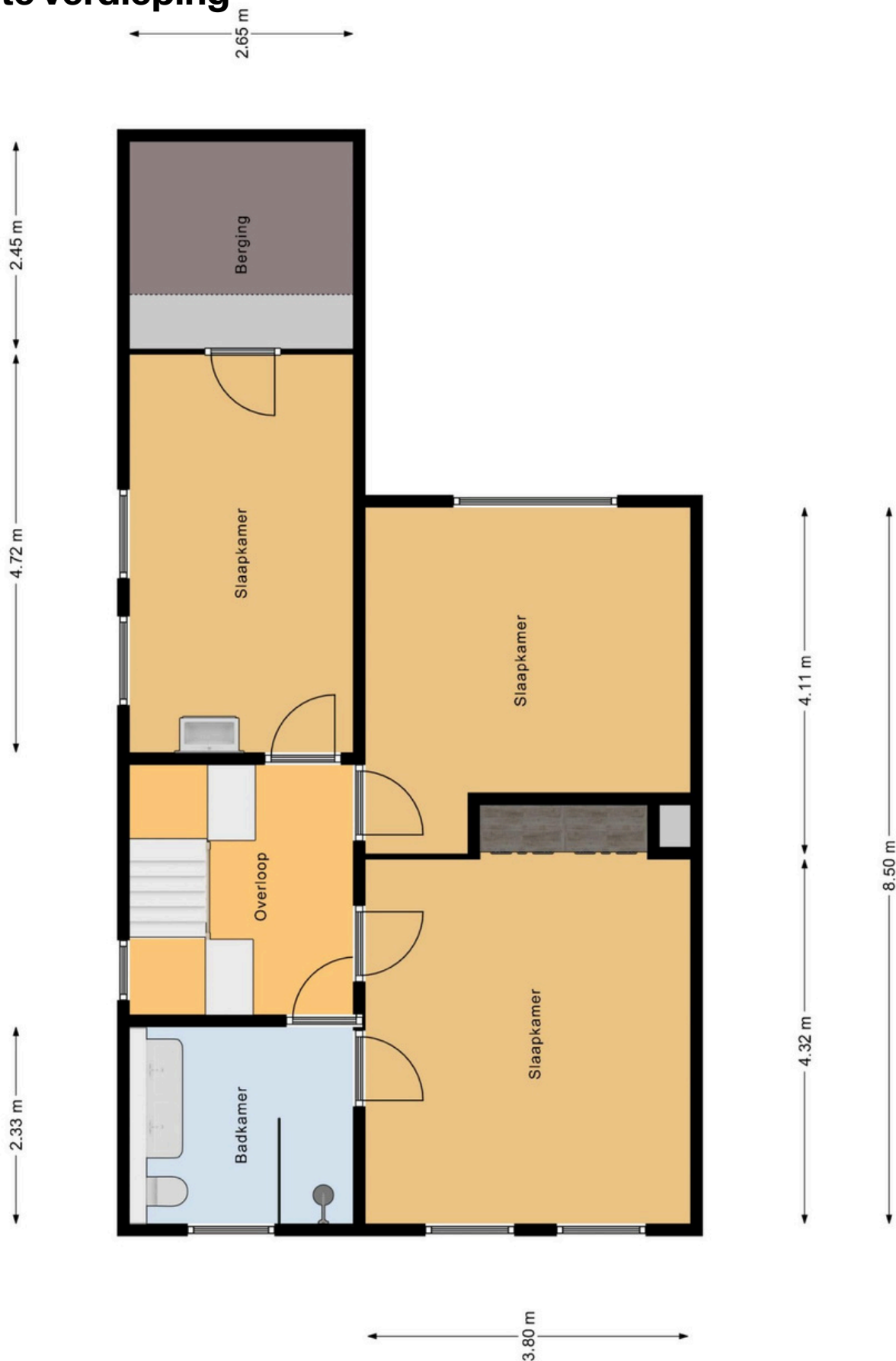


Begane grond



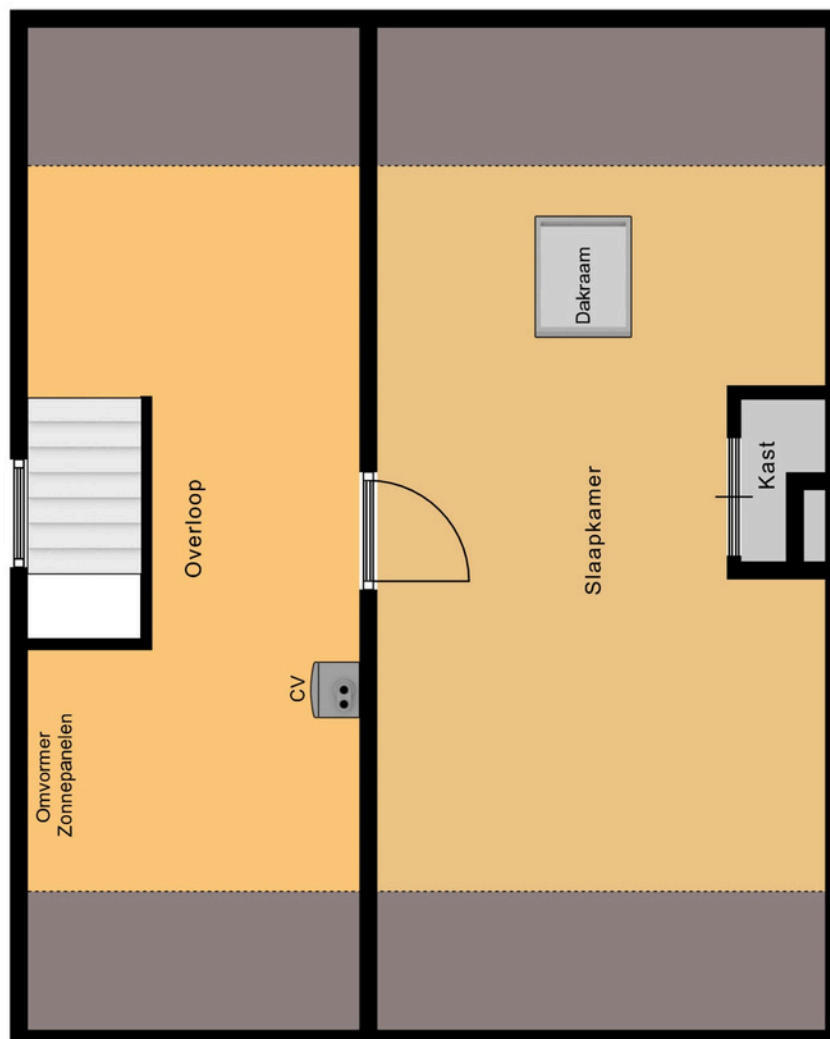
ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Eerste verdieping

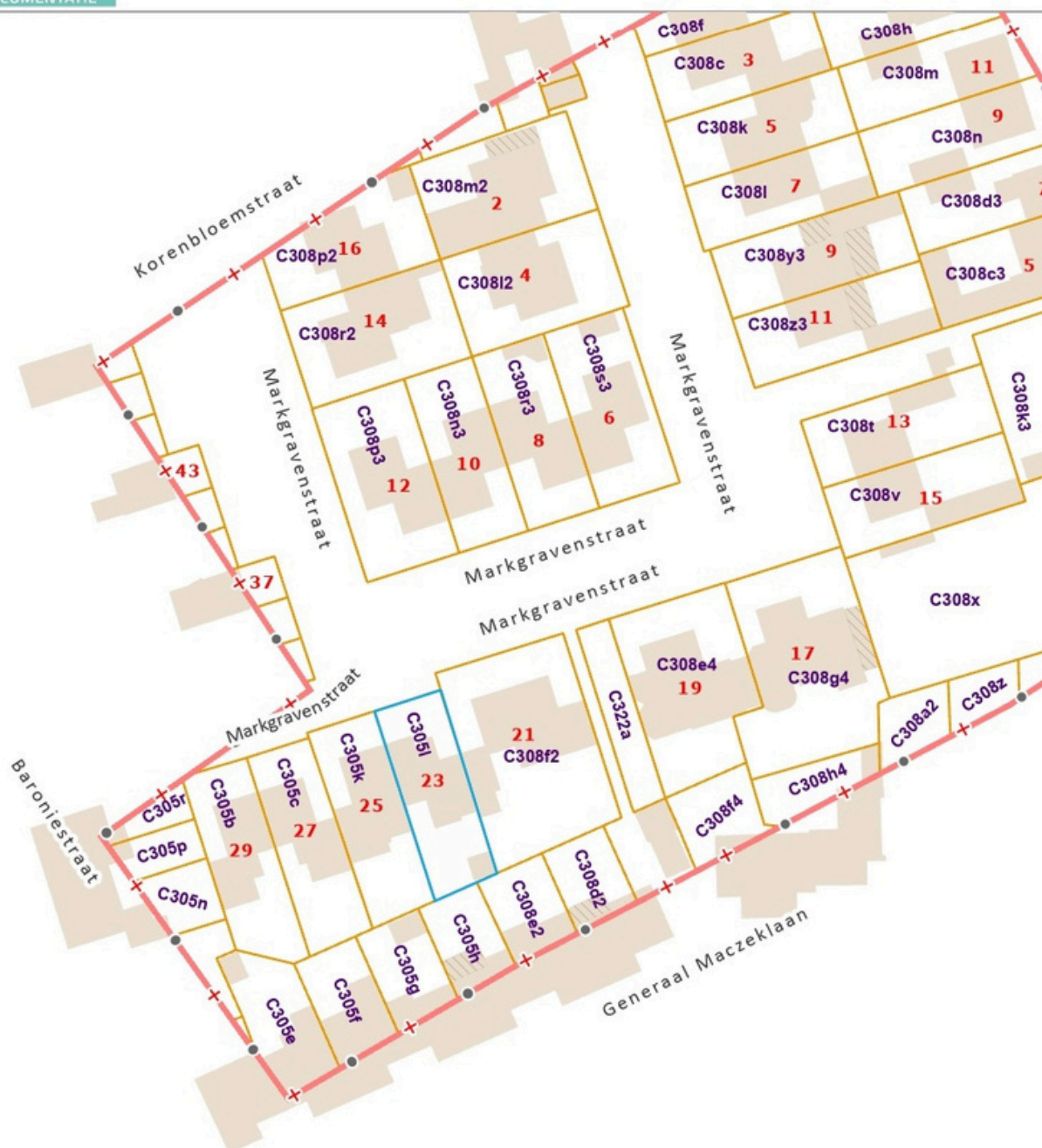


ALLE MATEN ZIJN ONDER VOORBEHOUD
AAN DEZE TEKENING KUNT U GEEN RECHTEN ONTLENEN

Tweede verdieping



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





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.