Eigentijds wonen



BAARLE-NASSAU | B. de Grauwstraat 16 Vraagprijs € 450.000 K.K.

VAN GORP
MAKELAARDIJ

013-2340090 | info@vangorpfijnwonen.nl
vangorpfijnwonen.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1955
Soort:	Twee-onder-een kapwoning
Kamers:	5
Inhoud:	413.32m³
Woonoppervlakte:	112.20m²
Perceeloppervlakte:	307m²
Overige inpandige ruimte:	4,5 m
Externe bergruimte:	10.60m²
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbelglas
Energielabel:	E

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Elektra	€ 45,-
Gas	€ 85,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1955
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	307 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	112,2 m^2
Inhoud	413 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	4,5 m^2
Oppervlakte externe bergruimte	10,6 m^2

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken & specificaties

Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	E

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond





Omschrijving

Midden in het centrum van Baarle-Nassau ligt deze verzorgd onderhouden en instapklare 2 onder 1 kapwoning met eigen achterom, ruime zonnige tuin en vier slaapkamers. De woning combineert karakter met modern wooncomfort en biedt verrassend veel leefruimte voor gezinnen, starters of doorstromers die op zoek zijn naar een comfortabele woning op een aantrekkelijke locatie, dichtbij winkels, uitvalswegen en openbaar vervoer.

Bij binnenkomst treft u een nette hal met garderoberuimte, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de woonkamer en keuken. De lichte woonkamer profiteert van grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, waardoor een aangename hoeveelheid daglicht binnenvalt. De sfeervolle leefruimte biedt voldoende plaats voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek.

De keuken is praktisch ingericht en vormt het hart van de woning. De keuken beschikt over een vaatwasser, koelkast, oven en er is een verdiepte kelder. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging beschikt de woning over een eigen achterom en door de diepe achtertuin is er volop privacy.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, wasruimte en een aparte toiletruimte. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer beschikt over een ruime douche en een wastafelmeubel. In de wasruimte is een toiletruimte gecreëerd. Via de wasruimte is er tevens via een vaste trap toegang tot de verrassende tweede verdieping.

Door de grote dakkapel aan de achterzijde is de tweede verdieping een verrassende ruimte. Hier is de vierde slaapkamer gesitueerd en de voorzolder is op dit moment in gebruik als kantoorruimte. Tevens is er een wastafelmeubel voorzien. Via de dakramen aan de voorzijde is er een prachtig uitzicht op de Nederlandse kerk.

De verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is voorzien van diverse gezellige zitjes waardoor er altijd een plekje in de zon te vinden is. De tuin is aangelegd met volwassen beplanting en een gazon. Op het perceel is tevens een praktische berging met vliering gelegen.

- De woning is bijna volledig voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ beglazing;
- Energielabel E;
- Markante locatie in het centrum van Baarle-Nassau;
- Ruime privacy biedende achtertuin;
- Ideaal voor starters of doorstromers.



















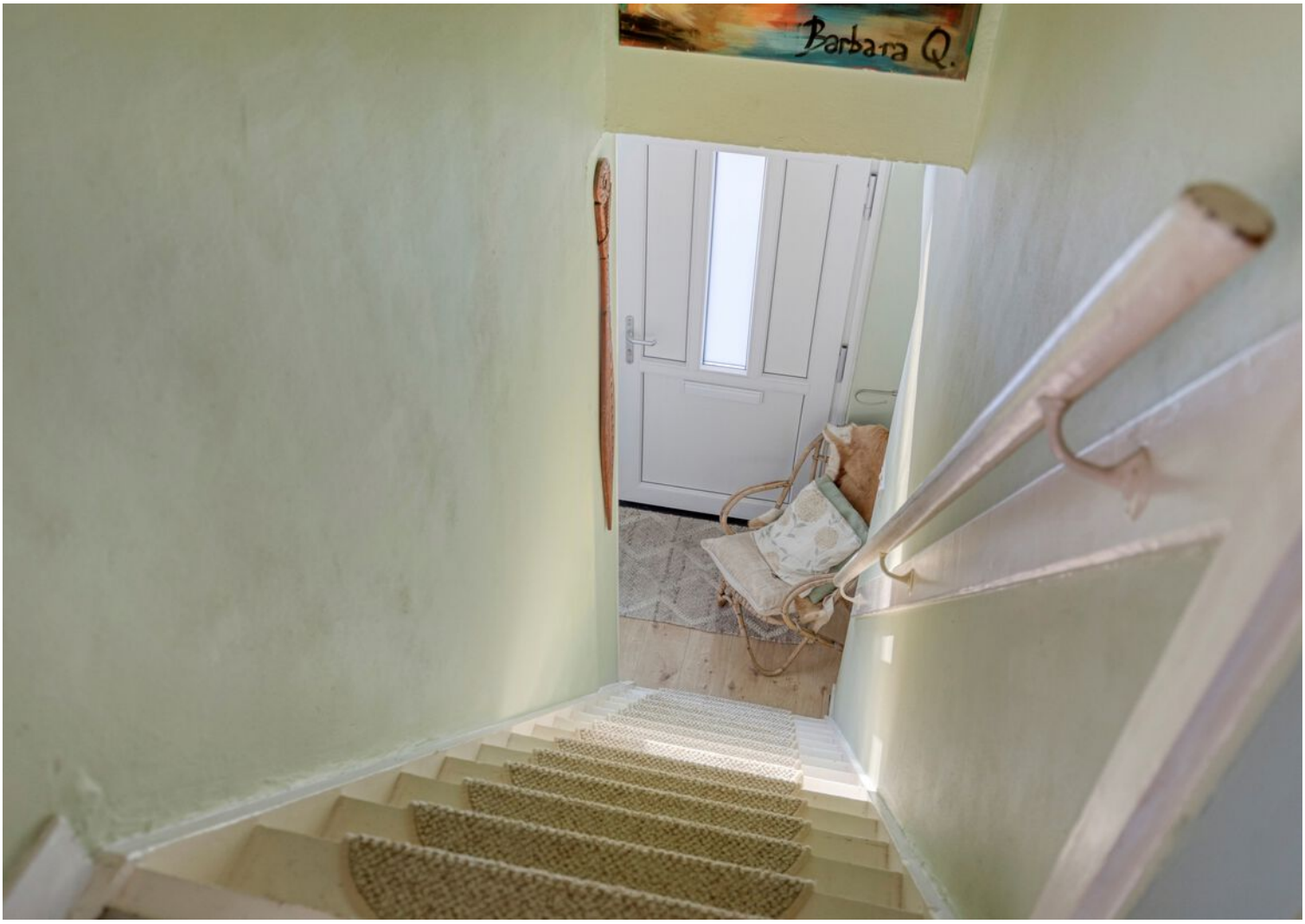











Barbara Q.



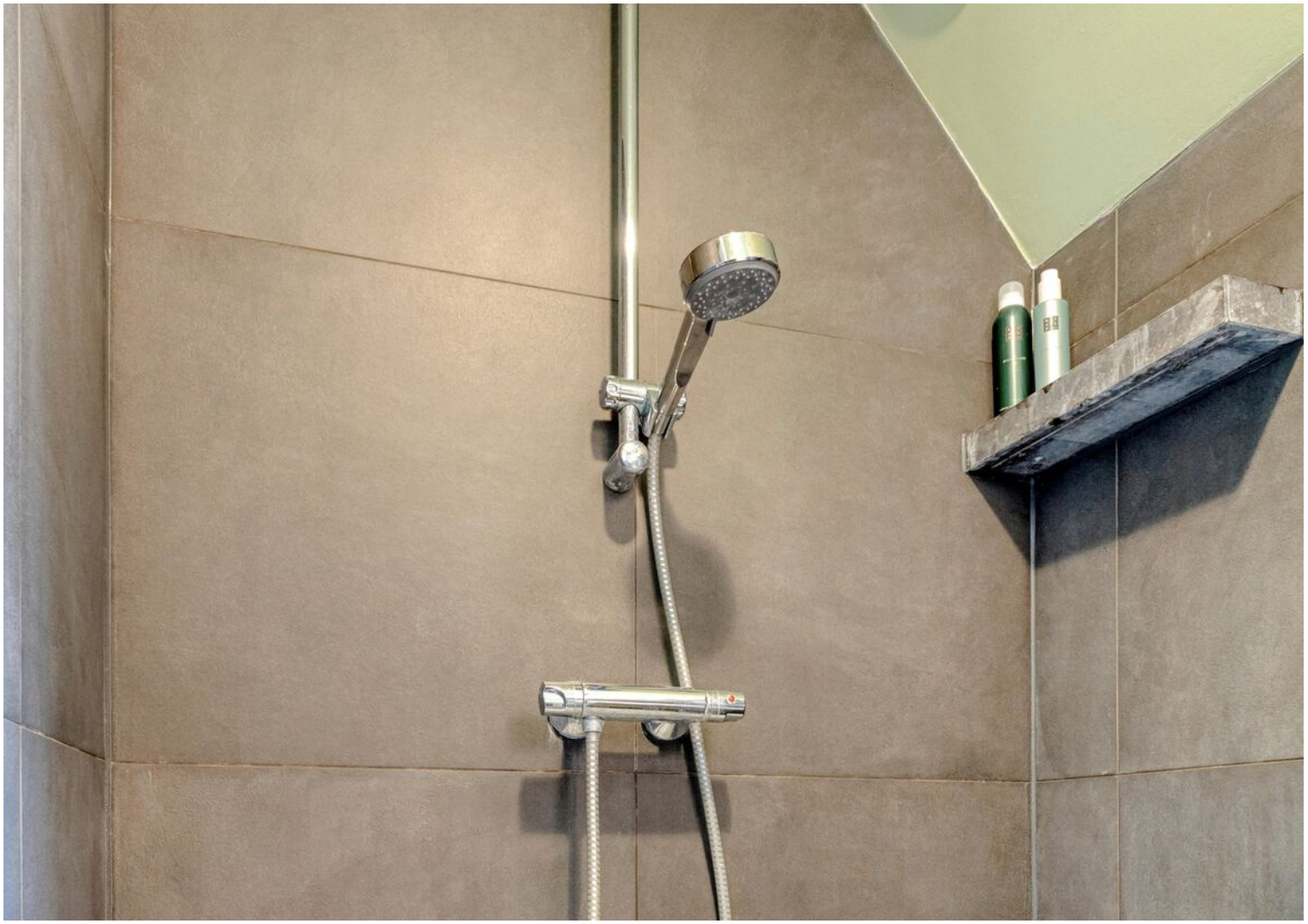

























BOSCH












TEA TIME















































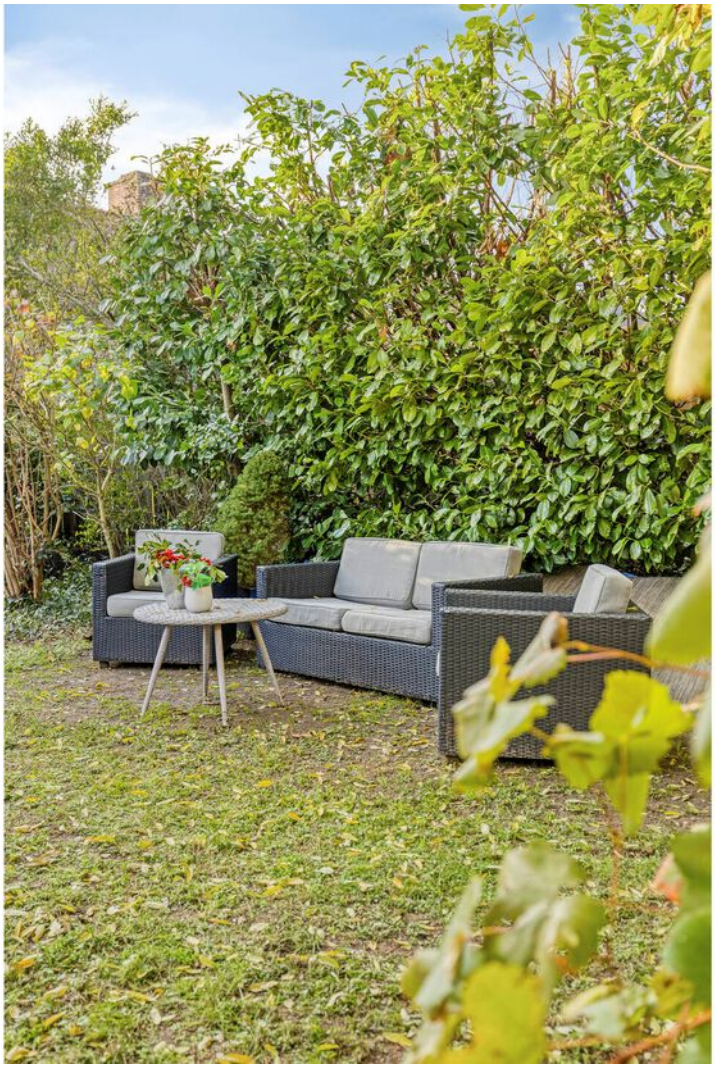












Plattegrond



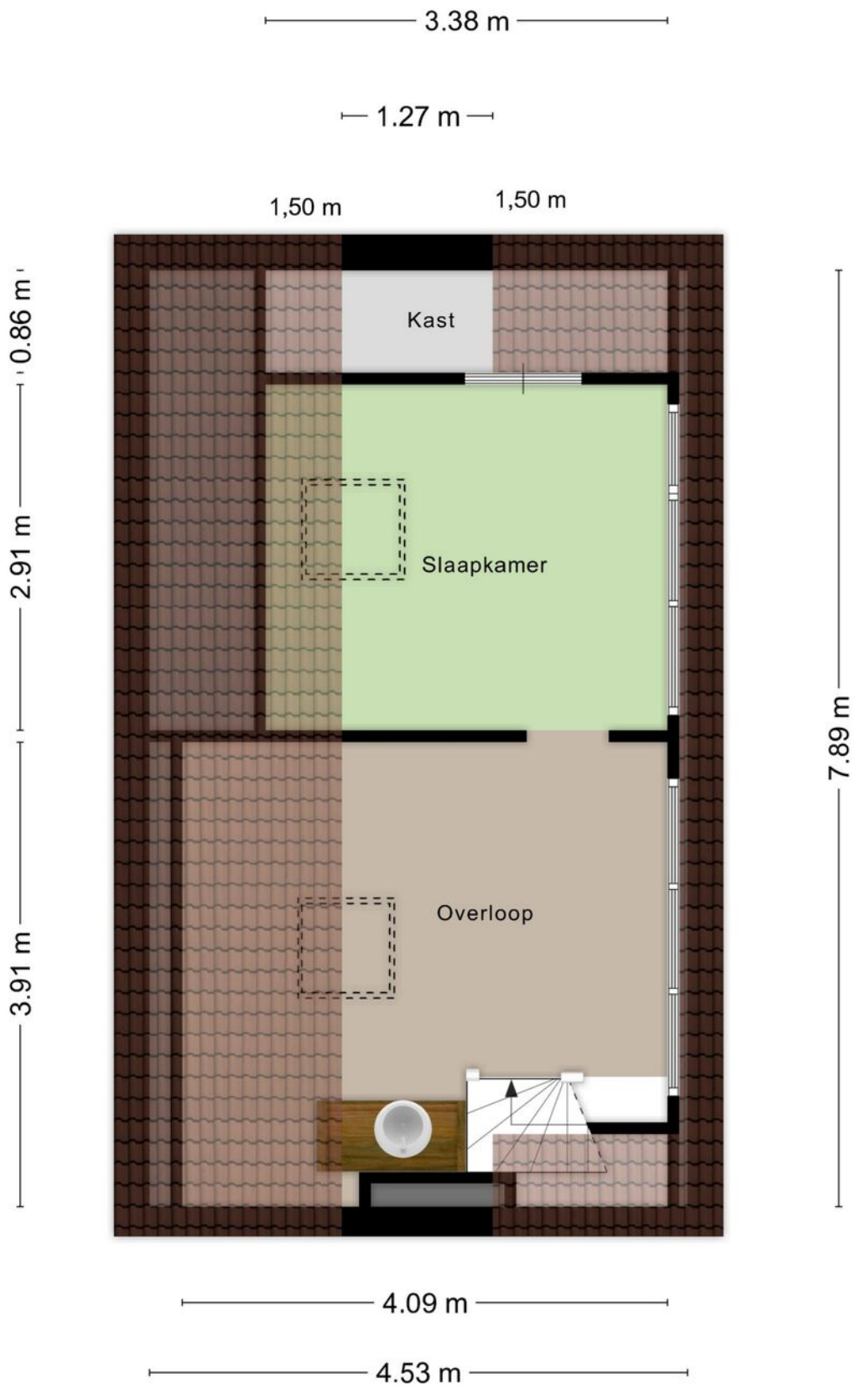
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



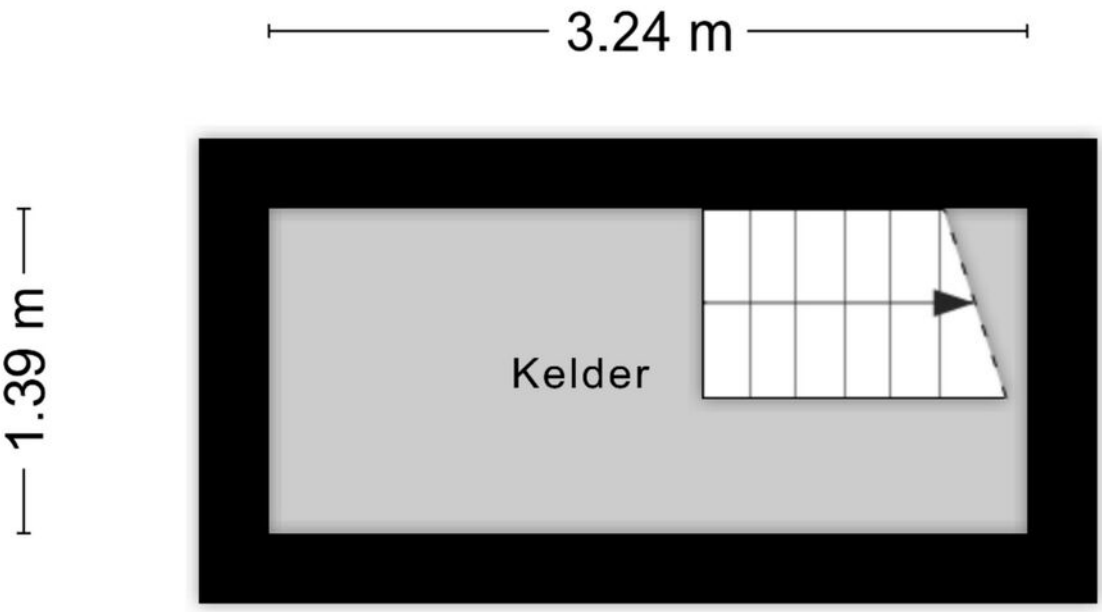
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



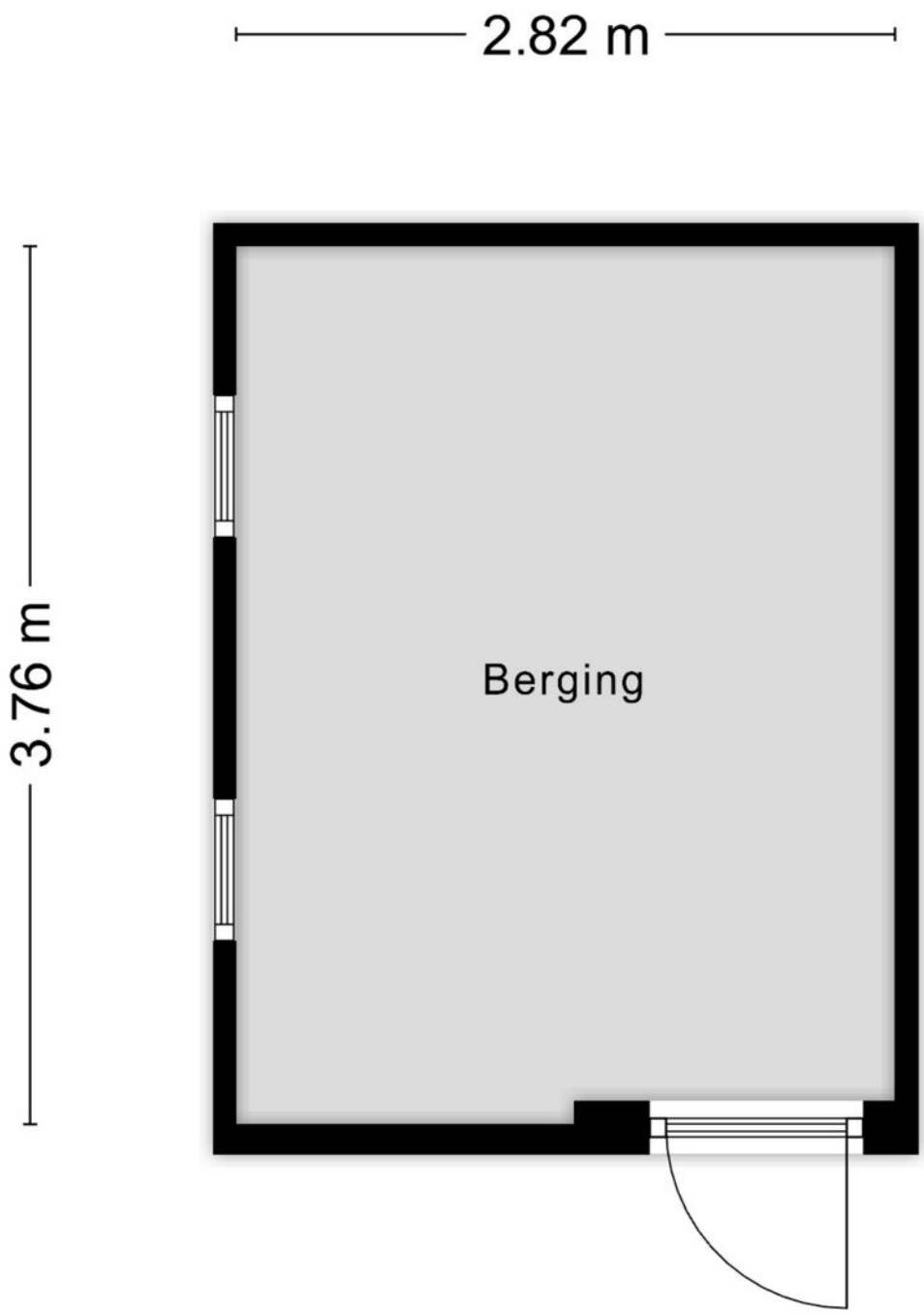
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



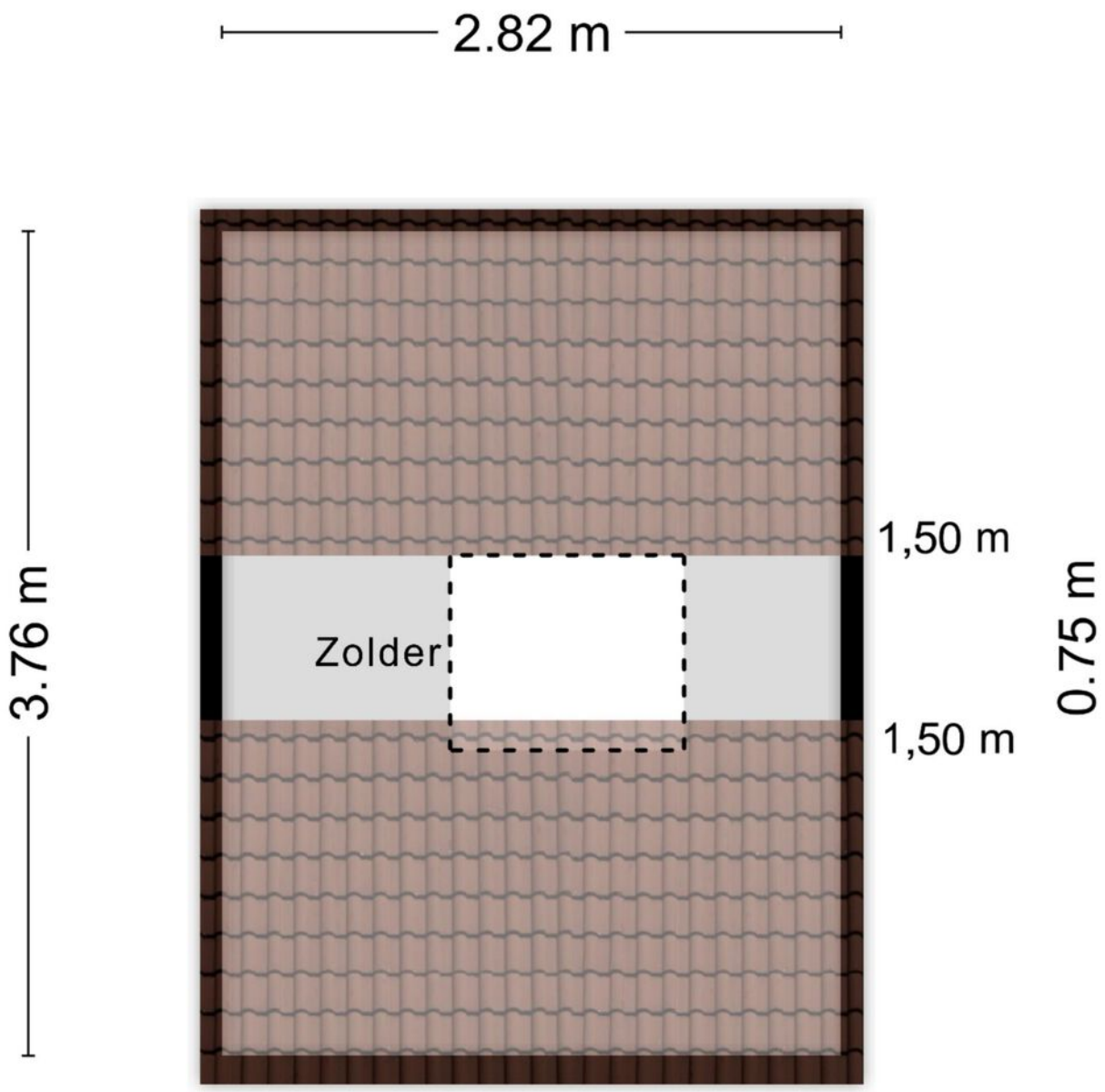
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Burgemeester de Grauwstraat 16, 5111 VB, Baarle-Nassau
Datum:	26-10-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☒	☐	☐	☐
Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☒	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☐	☐	☐	☒
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Magnetron	☐	☒	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Combi-oven / combi-magnetron	☐	☐	☐	☒
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☒	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☒	☐	☐	☐
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

Lijst van zaken

CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

(Broei) kas	☐	☐	☐	☒

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast (houder)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

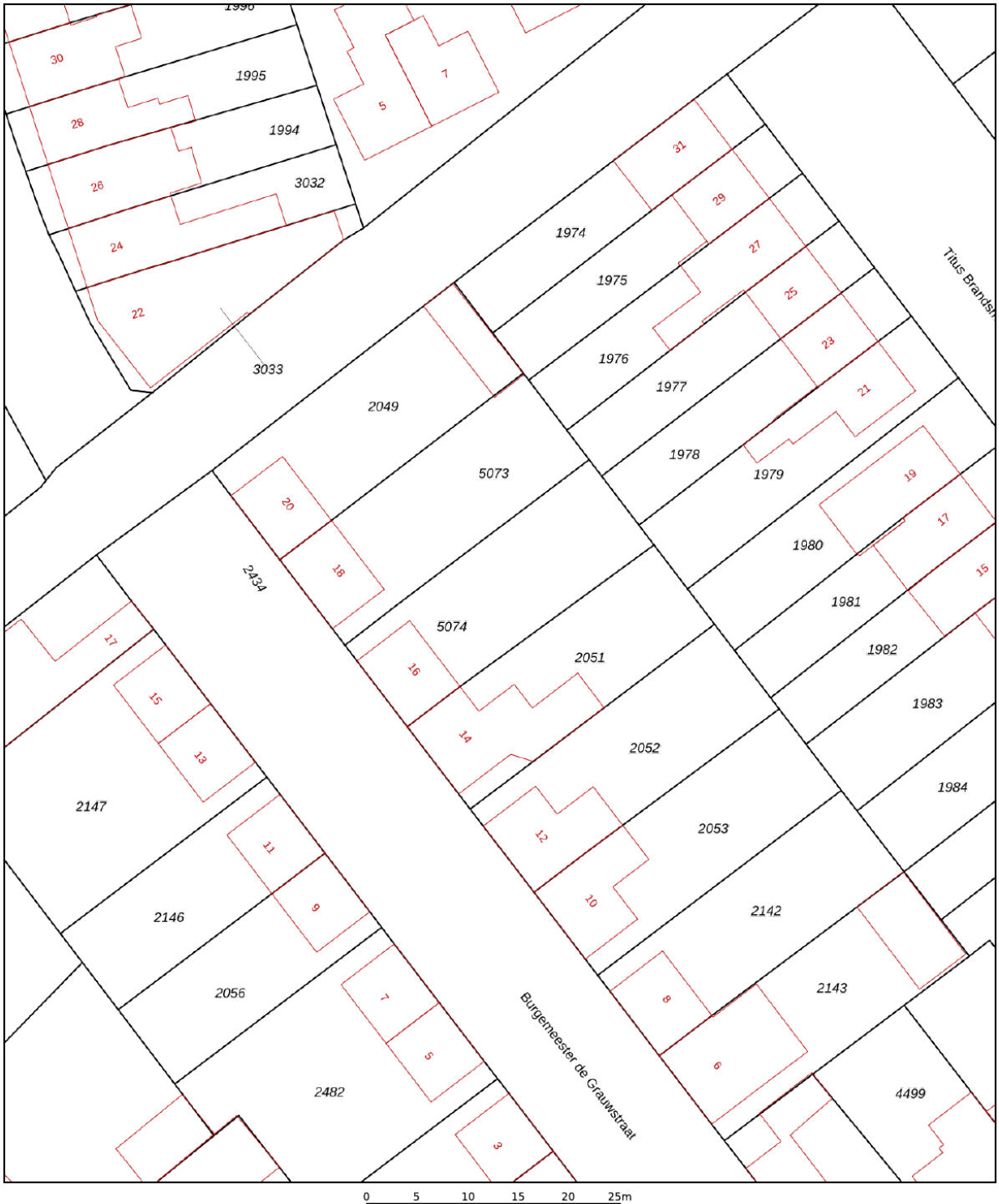
Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. de Grauwstr 16



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

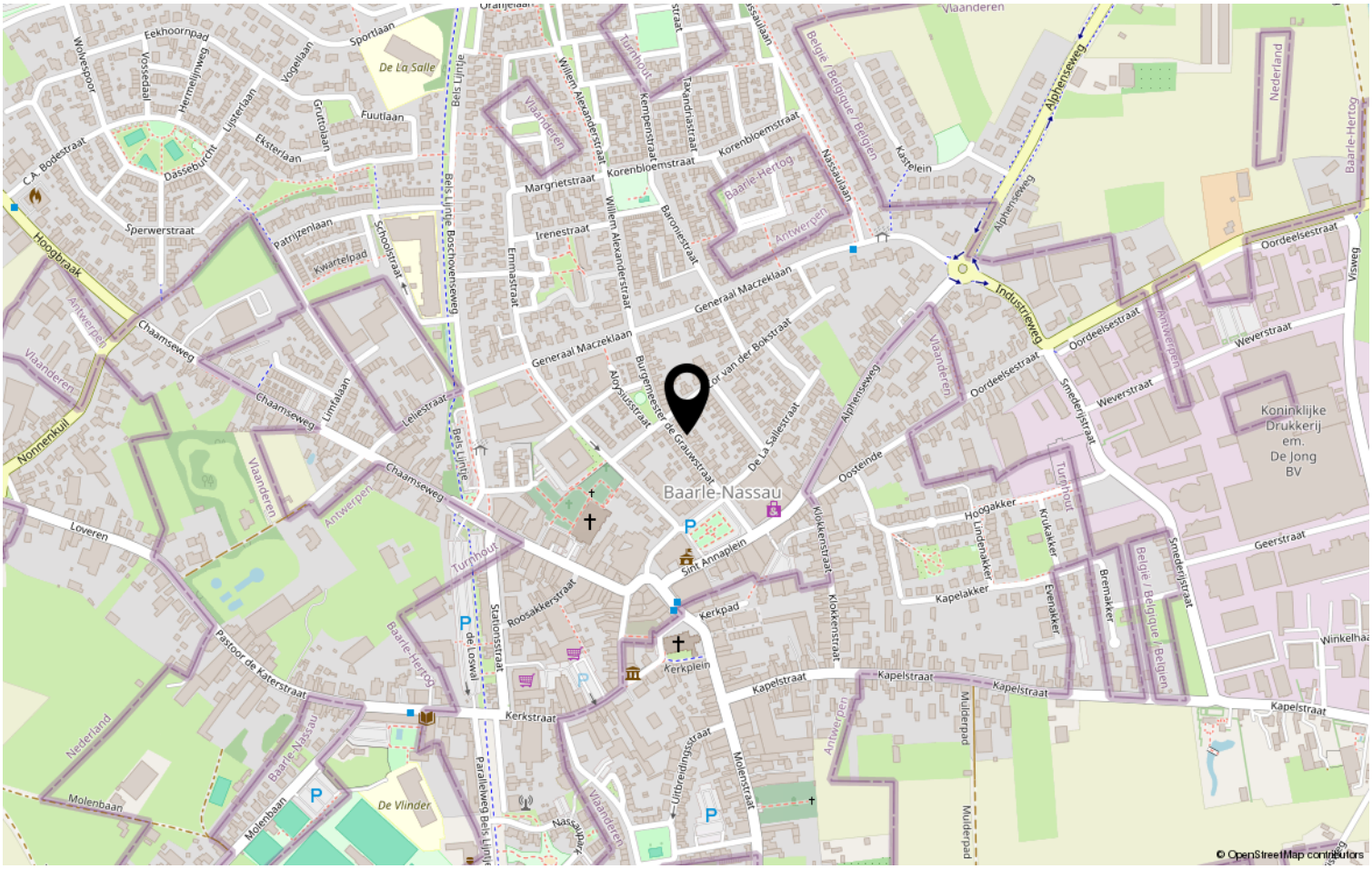
Kadastrale gemeente	Baarle-Nassau
Sectie	C
Perceel	5074

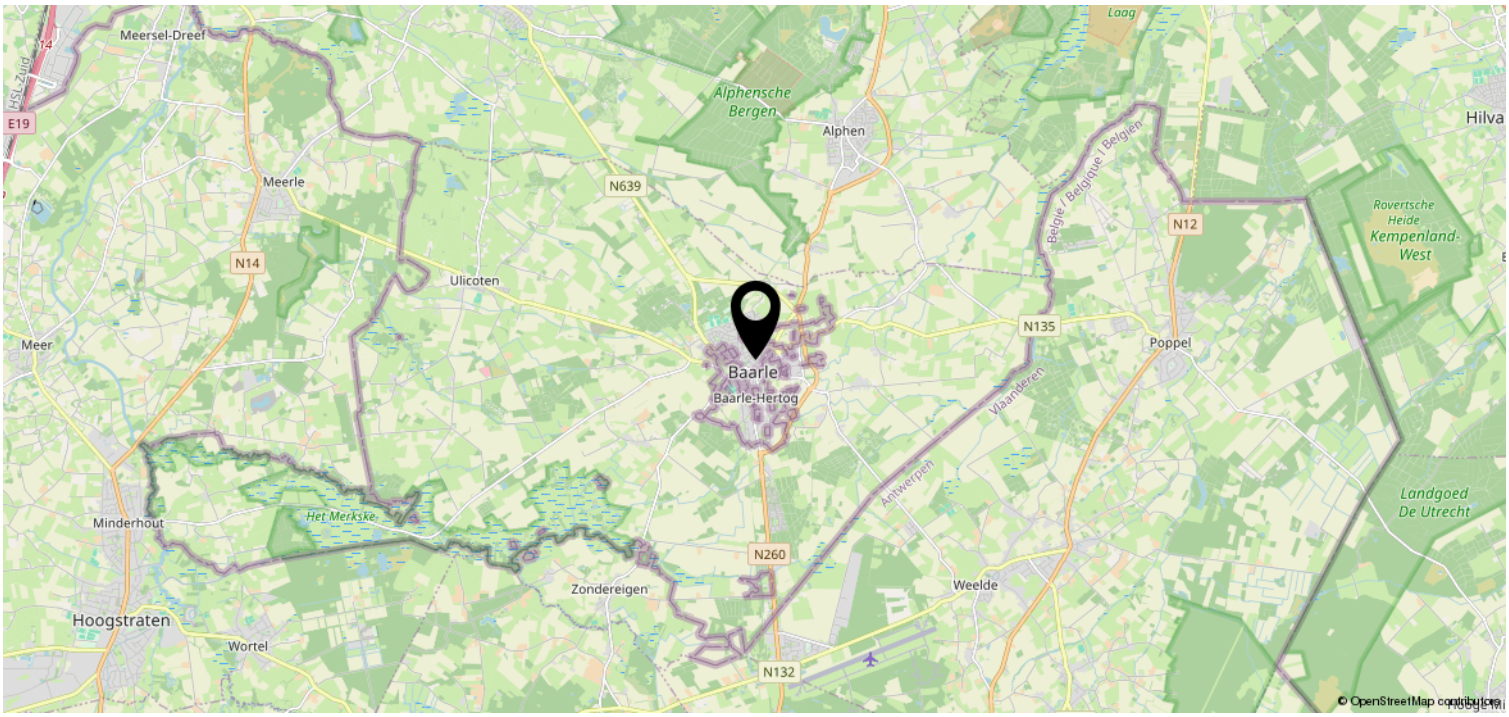
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie
op de kaart





Bekijk deze woning online!

webspace.yisual.com/burgemeester de grauwstraat16



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

Heeft u interesse?

VAN GORP
MAKELAARDIJ

Herenstraat 1
5111 BB Baarle-Nassau

013-2340090 | info@vangorpfijnwonen.nl
vangorpfijnwonen.nl