



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Lijsterlaan 12
5111 DC Baarle-Nassau
€ 435.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Brabants Hart**

Oude Baan 16
5125 NG Hulten

brabantshart@dgbmakelaardij.nl
0858001471

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Lijsterlaan 12



Woonoppervlakte: 93 m²



Perceeloppervlakte: 236 m²



Inhoud: 394 m³



Bouwjaar: 1993



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 435.000 k.k.





Omschrijving Lijsterlaan 12

Lijsterlaan 12 – Baarle-Nassau

Charmante hoekwoning met ruime oprit, garage en zonnige tuin.

Deze sfeervolle hoekwoning in de rustige woonwijk Hoogbraak biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort en een fijne ligging. Ideaal voor gezinnen, maar ook perfect voor stellen die samen een nieuwe stap zetten.

De woning beschikt onder andere over thermopane beglazing, een lichte woonkamer, een moderne keuken, vier slaapkamers en een ruime, onderhoudsvriendelijke tuin. Een woning waar je zó in kunt.

Wonen in een fijne omgeving!

Gelegen in een kindvriendelijke wijk vormt deze woning een warme thuisbasis voor gezinnen van alle leeftijden. Ook voor stellen die gaan samenwonen is dit een ideale plek.

Met een praktische indeling, een ruime tuin en diverse voorzieningen in de directe omgeving is het hier bijzonder prettig wonen. Speeltuinen, basisscholen en voortgezet onderwijs liggen op korte afstand.

Daarnaast bevinden het gezellige centrum van Baarle-Nassau en diverse uitvalswegen zich binnen handbereik.

Kortom: een comfortabele, gewilde hoekwoning met ruimte, sfeer en een uitstekende ligging.

Lijsterlaan 12 – Baarle-Nassau

Charming corner house with a spacious driveway, garage, and sunny garden.

This cozy corner house in the quiet residential area of Hoogbraak offers everything you are looking for: space, comfort, and a great location. Ideal for families, but also perfect for couples taking the next step together.

The property features, among other things, double glazing, a bright living room, a modern kitchen, four bedrooms, and a spacious, low-maintenance garden. A home you can move into right away.





Omschrijving Lijsterlaan 12

Living in a pleasant environment!

Located in a child-friendly neighborhood, this home forms a warm base for families of all ages. It is also an ideal place for couples moving in together.

With a practical layout, a spacious garden, and various amenities in the immediate vicinity, living here is particularly comfortable. Playgrounds, primary schools, and secondary education are nearby.

Additionally, the cozy center of Baarle-Nassau and various main roads are within reach. In short: a comfortable, desirable corner house with space, atmosphere, and an excellent location.

Begane grond

Begane grond – licht & leefruimte

Via de hal met meterkast kom je binnen in de woning en heb je toegang tot de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en biedt directe toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur:

- inbouwoven
- gaskookplaat
- afzuigkap
- AEG vaatwasser
- koelkast
- apothekerskast
- automatische luchtafvoer

Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast, v.v. mechanische ventilatie.

In de hal is daarnaast een nette toiletruimte aanwezig en wandcloset, óók v.v. mechanische ventilatie.

Ground floor – light & living space





Omschrijving Lijsterlaan 12

Through the hall with meter cupboard you enter the house and have access to the living room.

The garden-facing living room is wonderfully bright and offers direct access to the backyard. At the front is the modern open kitchen, equipped with various built-in appliances:

- built-in oven
- gas hob
- extractor hood
- AEG dishwasher
- refrigerator
- pantry cabinet
- automatic air extraction

Under the stairs is a practical storage cupboard, equipped with mechanical ventilation.

In the hall there is also a neat toilet room and wall-mounted toilet, also equipped with mechanical ventilation.

Eerste verdieping
Ruimte voor iedereen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer.

Indeling:

- twee slaapkamers aan de achterzijde met dakramen
- derde slaapkamer aan de voorzijde met groot raam
- nette afwerking met doorlopende laminaatvloer

De badkamer is compleet ingericht met:

- inlooptdouche met regen- en handdouche
- wastafelmeubel
- wandcloset
- automatische luchtafvoer

Space for everyone





Omschrijving Lijsterlaan 12

On the first floor there are three bedrooms and a modern bathroom.
Layout:

- two bedrooms at the rear with skylights
- third bedroom at the front with a large window
- neat finish with continuous laminate flooring

The bathroom is fully equipped with:

- walk-in shower with rain and handheld shower
- vanity unit
- wall-mounted toilet
- automatic ventilation

Tweede verdieping
Extra mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevinden zich:

- een ruime vierde slaapkamer
- bergruimte achter de knieschotten
- cv-ketel en technische installaties

Deze verdieping is ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Extra possibilities

Via a fixed staircase you reach the second floor.

Here you will find:

- a spacious fourth bedroom
- storage space behind the knee walls
- central heating boiler and technical installations

This floor is ideal as an extra bedroom, workspace, or hobby room.

Tuin

Buitenleven – genieten van rust & privacy



Omschrijving Lijsterlaan 12

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van sfeervolle plantenborders. De tuin is volledig omsloten, waardoor je hier kunt genieten van veel privacy en rust.

Door de royale breedte – gelijk aan de breedte van de woning en garage – is er volop ruimte om te ontspannen.

In de tuin vind je onder andere:

- een overdekt terras waar je ook bij minder weer comfortabel kunt zitten
- sfeervolle verlichting en elektra
- een houten tuinhuis
- speelruimte
- toegang tot de garage

De garage beschikt over een elektrische roldeur en diverse aansluitingen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's.

Outdoor living – enjoying peace & privacy

The low-maintenance backyard is largely paved and equipped with charming plant borders. The garden is fully enclosed, allowing you to enjoy plenty of privacy and tranquility.

Due to the generous width – equal to the width of the house and garage – there is ample space to relax.

In the garden you will find, among other things:

- a covered terrace where you can sit comfortably even in less favorable weather
- atmospheric lighting and electricity
- a wooden garden shed
- play area
- access to the garage

The garage has an electric roller door and various connections.

At the front of the house, there is a spacious driveway with room for several cars.



Omschrijving Lijsterlaan 12

Bijzonderheden

Ligging

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met:

- diverse speeltuinen en sportvoorzieningen op korte afstand
- basisscholen en middelbare scholen in de directe omgeving
- het gezellige centrum van Baarle-Nassau op korte afstand
- steden zoals Breda, Tilburg en Turnhout op circa 30 minuten rijden

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1993
- Woonoppervlakte: ca. 93 m²
- Perceeloppervlakte: 236 m²
- Energielabel A
- 4 slaapkamers
- Garage met elektrische deur
- Ruime oprit
- 8 zonnepanelen (huur / ter overname)
- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin
- NEN 2580 meetrapport*

Samengevat

Thuis komen doe je hier!

Deze charmante hoekwoning met eigen oprit, garage en tuinhuis combineert comfort, ruimte en een fijne ligging. Een ideale woning voor gezinnen én stellen die op zoek zijn naar een sfeervolle plek om samen heerlijk te wonen.

Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

Wilt u deze fijne woning met ruimte snel bezichtigen? Dat begrijpen wij heel goed!

Bel ons voor een afspraak:

De Huizenbemiddelaar Brabants Hart

Tel. : 085 - 8001471

Of klik op de contactbutton voor een schriftelijke reactie.



Omschrijving Lijsterlaan 12

*) De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. De Huizenbemiddelaar Brabants Hart laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage. Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De Huizenbemiddelaar Brabants Hart en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

Location

The property is located in a quiet and child-friendly residential area with:

- various playgrounds and sports facilities within a short distance
- primary and secondary schools in the immediate vicinity
- the cozy center of Baarle-Nassau within a short distance
- cities such as Breda, Tilburg, and Turnhout approximately 30 minutes' drive away

Features:

- Year of construction: 1993
- Living area: approx. 93 m²
- Plot area: 236 m²
- Energy label A
- 4 bedrooms
- Garage with electric door
- Spacious driveway
- 8 solar panels (rented / available for transfer)
- Low-maintenance front and rear garden
- NEN 2580 measurement report*





Omschrijving Lijsterlaan 12

Summary

Coming home is a pleasure here!

This charming corner house with its own driveway, garage, and garden shed combines comfort, space, and a great location. An ideal home for families as well as couples looking for a cosy place to live together.

Within 6 weeks after the conclusion of the agreement, a bank guarantee or security deposit amounting to 10% of the purchase price must be provided by the buyer to the notary.

Would you like to view this lovely home with space quickly? We completely understand that!

Call us for an appointment:

De Huizenbemiddelaar Brabants Hart

Tel.: 085 - 8001471

Or click the contact button for a written response.

*) The NEN 2580 measurement standard is a clear measurement standard that takes certain guidelines into account. For example, an attic without a fixed staircase or with a light area (e.g., skylight) smaller than 0.5 m² is not included in the living area. As a result, the living area may sometimes appear smaller than the actual floor area and smaller than comparable homes where the real estate agent has not applied the measurement standard. Despite the fact that the measurement standard is mandatory, not all real estate agents consistently apply the standard. The Real Estate Agent Brabants Hart has its properties measured by a certified company. The measurement report of this property is therefore available for inspection, if desired. With regard to this sales brochure, the information in this brochure has been compiled with the greatest care. We are largely dependent on third parties for the accuracy of the information provided. No rights can therefore be derived from the stated text, dimensions, and attached drawings. The Real Estate Agent Brabants Hart and the seller accept no liability regarding the information in this brochure.

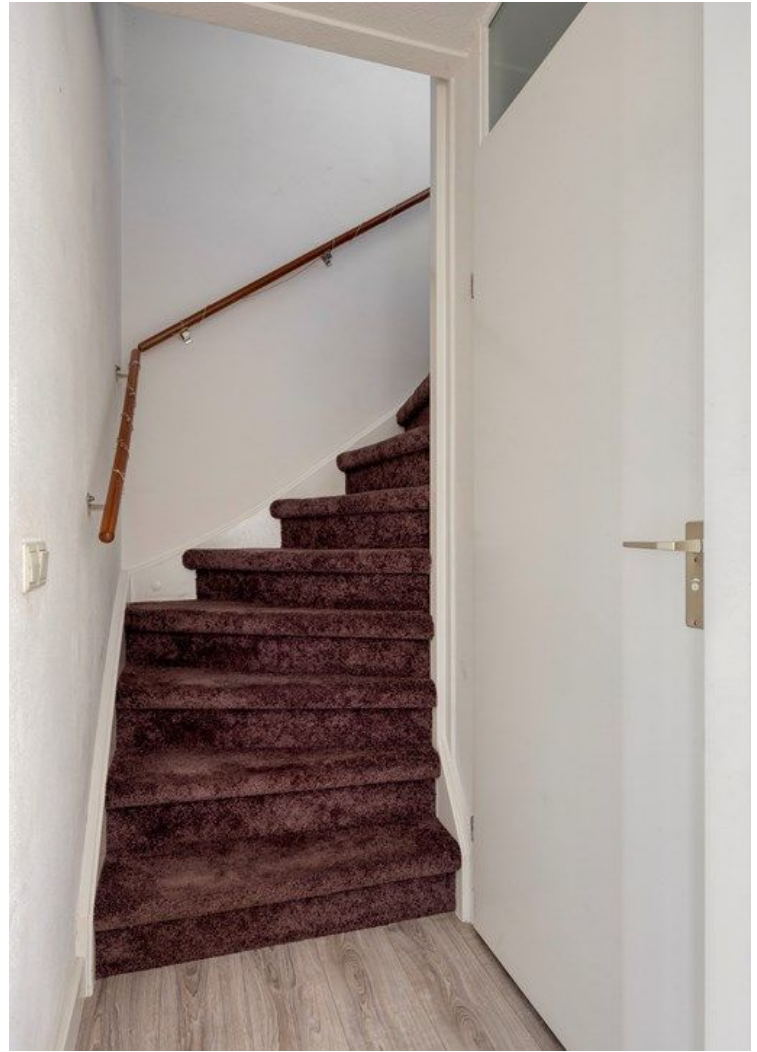


Lijsterlaan 12 in beeld



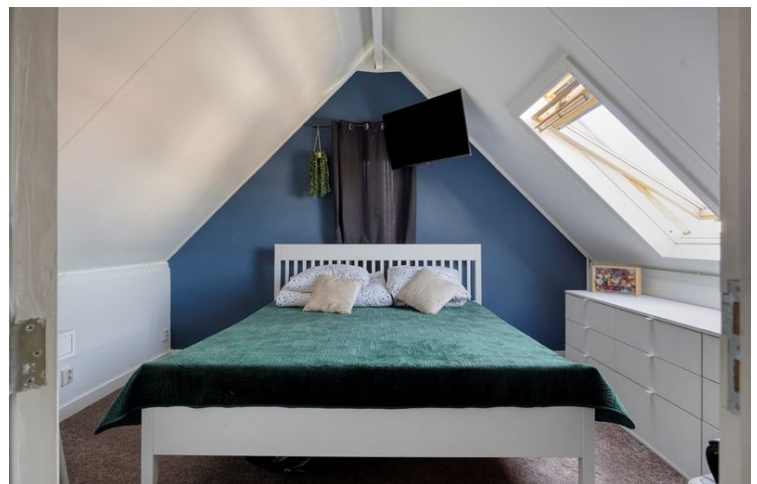












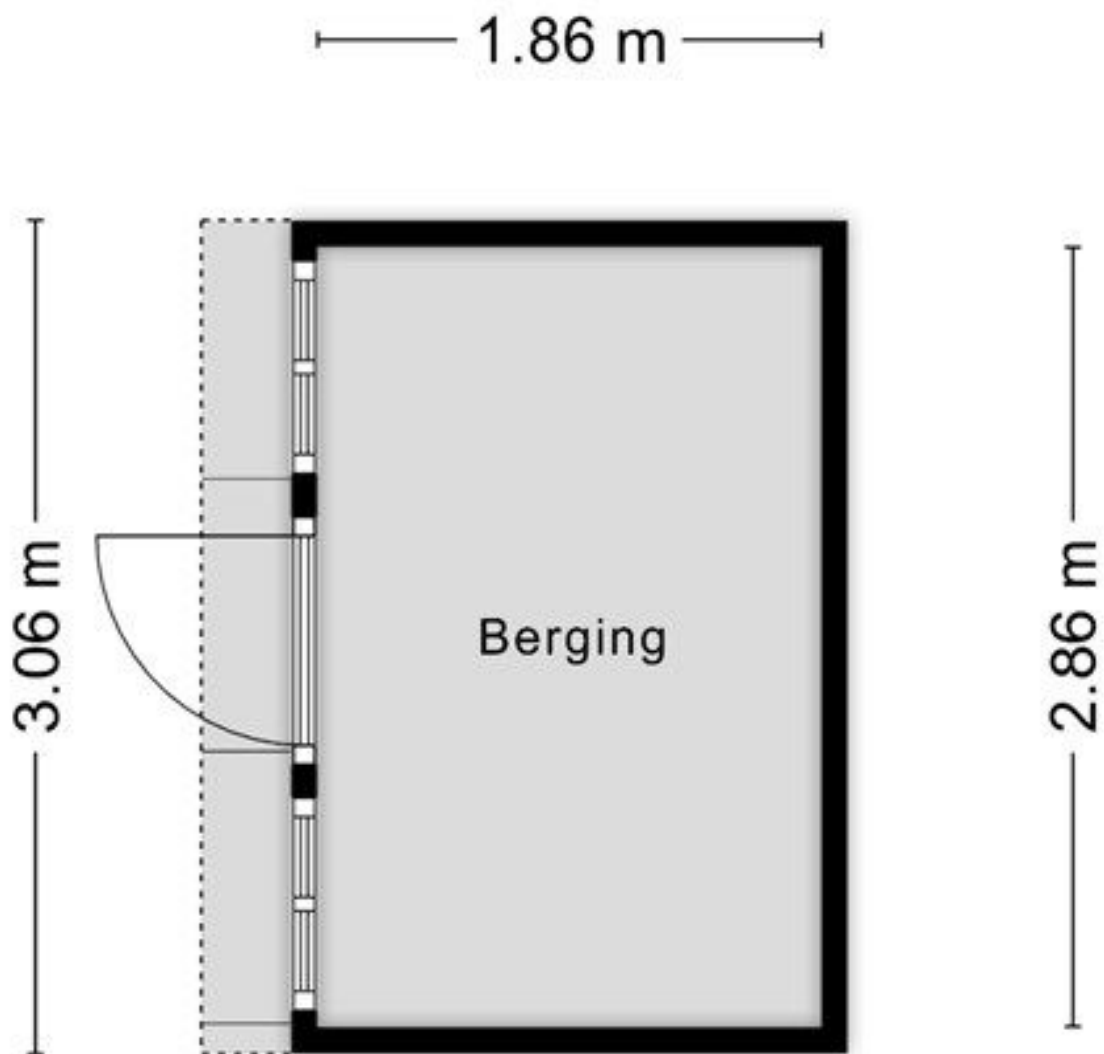






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

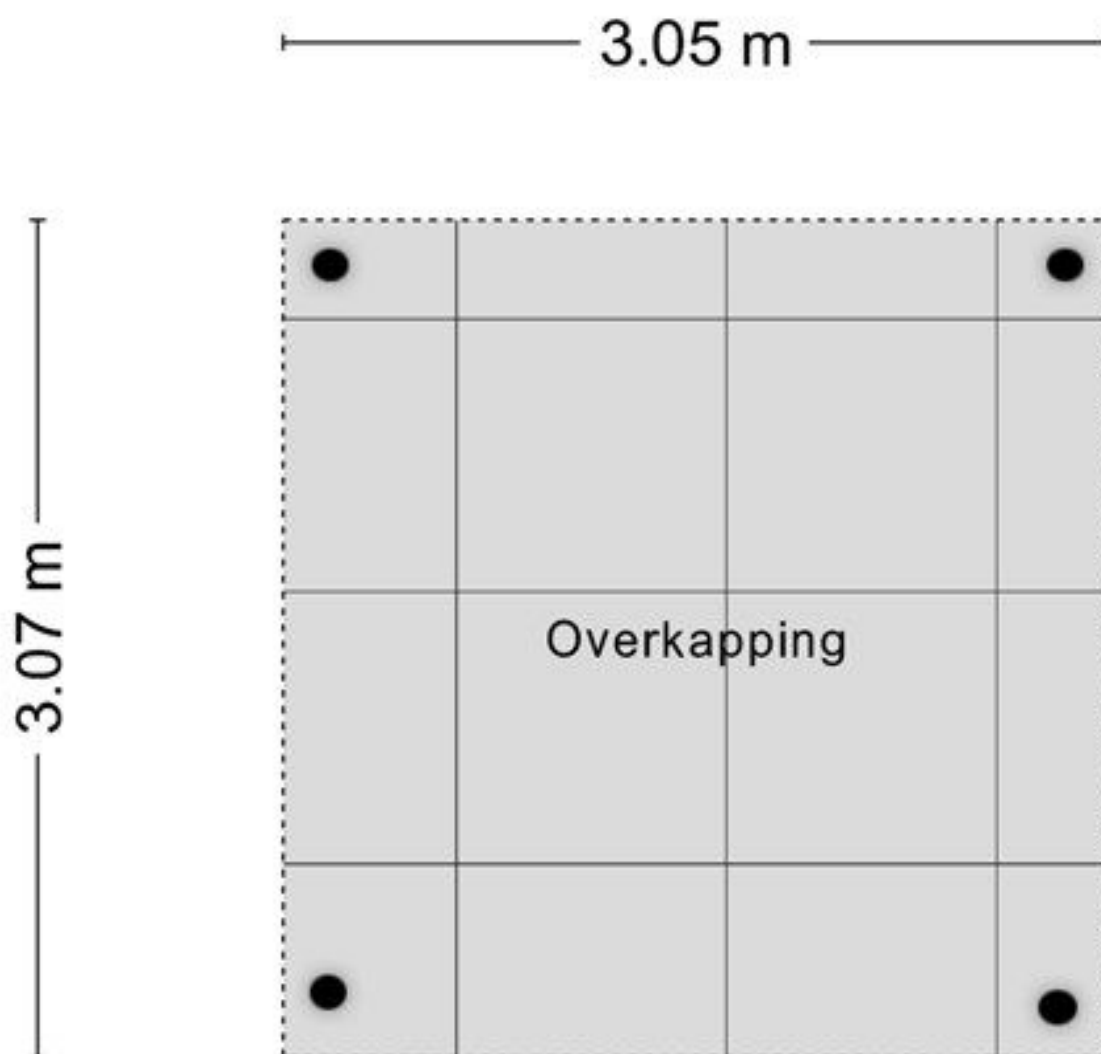




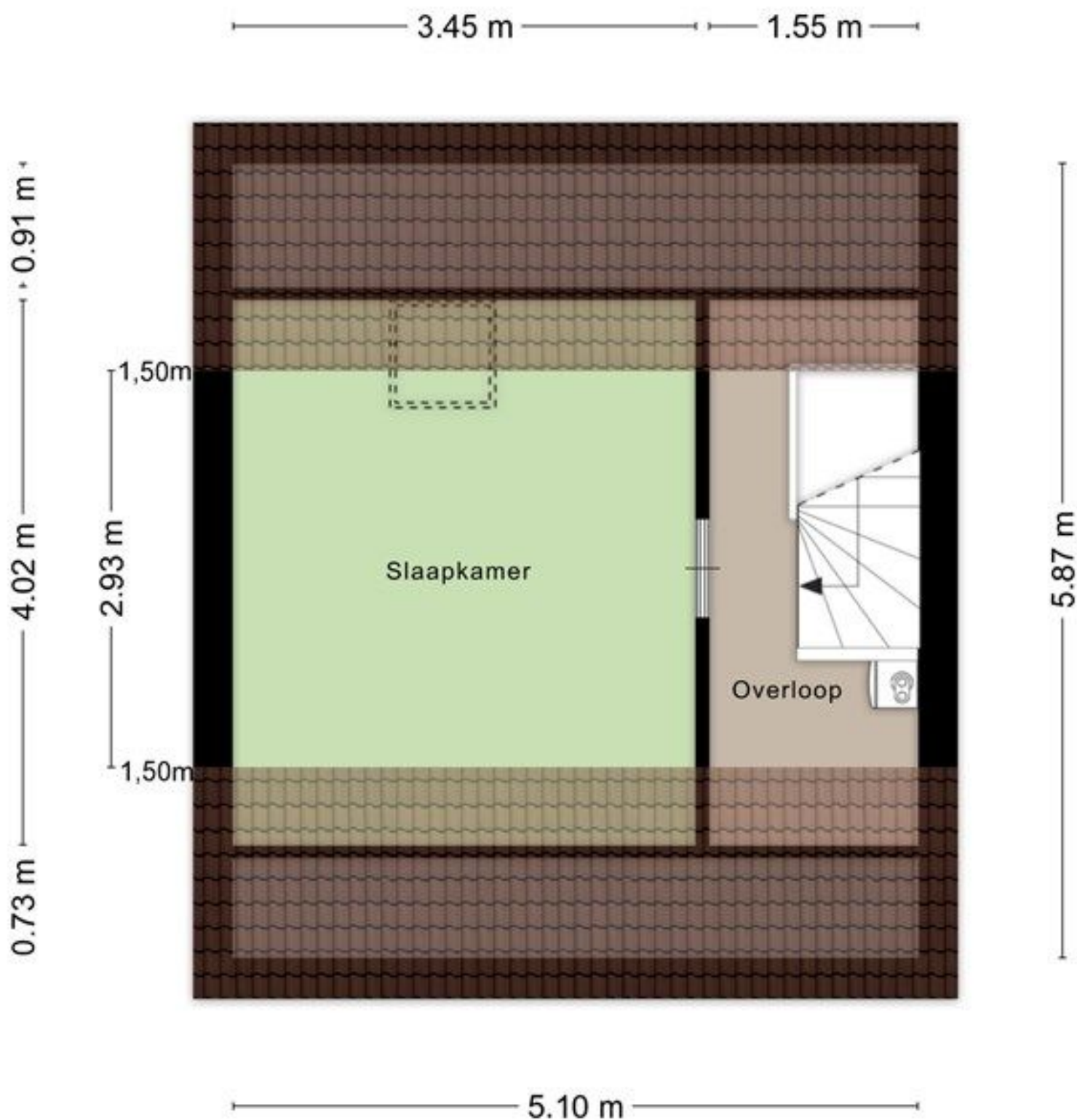
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Lijsterlaan 12
Postcode	5111 DC
Plaats	Baarle-Nassau
Aanvaarding	datum
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1993
Woonoppervlakte (m ²)	93
Perceeloppervlakte (m ²)	236
Inhoud (m ³)	394
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A, vervaldatum: 8 apr 2029

