

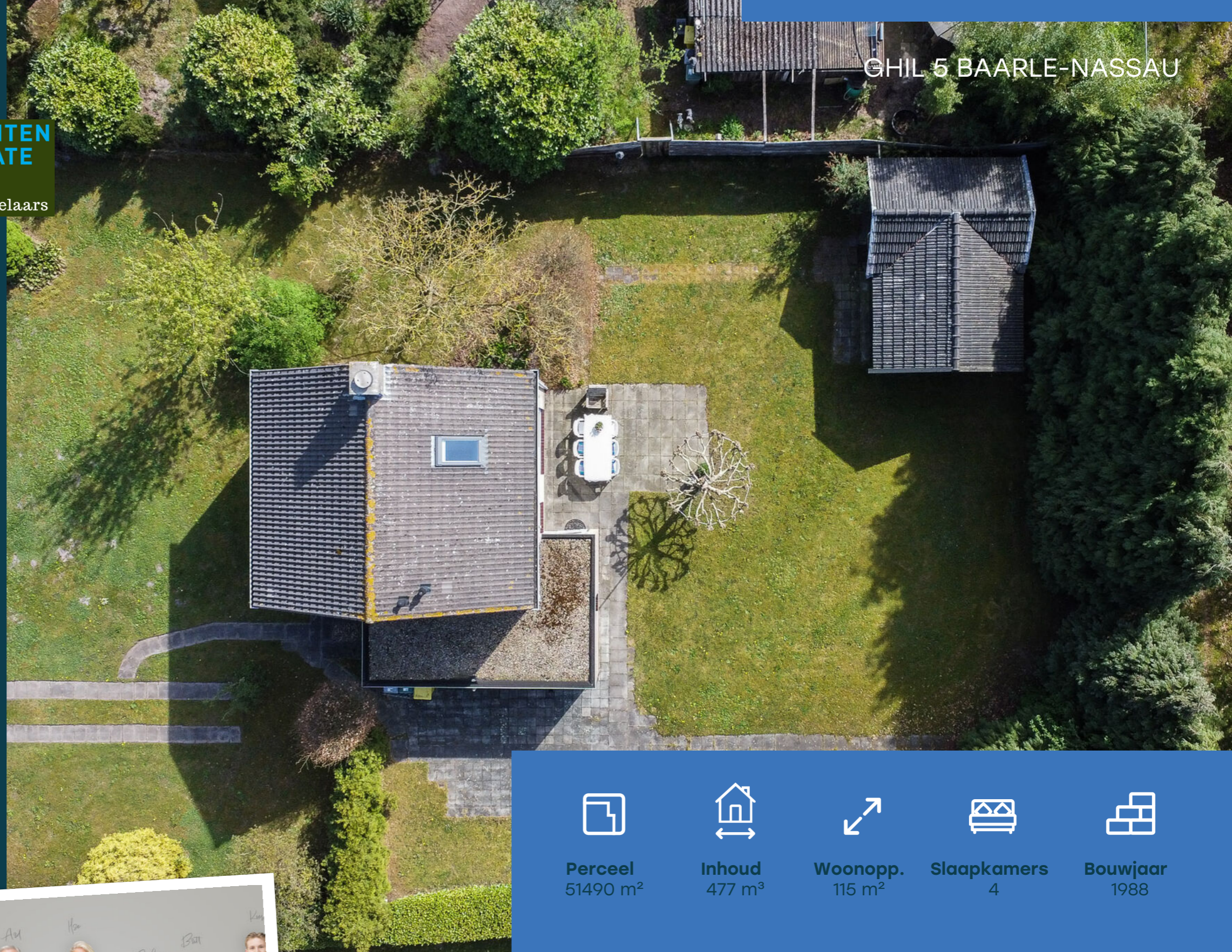
Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijzen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijzen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijzen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
51490 m²



Inhoud
477 m³



Woonopp.
115 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar
1988

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

EnergieLabel

C

Bosrijk Wonen

Wonen op een unieke plek waar rust, natuur en historie samenkomen. Deze vrijstaande woning is gelegen op het bijzondere Landgoed Molenrietheide en beschikt over een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 51.490 m² (ruim 5 hectare eigen grond) – een zeldzaamheid die garant staat voor ultieme privacy en vrijheid.

Omgeven door uitgestrekte natuur, volwassen bomen en een landschap met een rijke historie, ervaart u hier het buitenleven in zijn meest pure vorm. Het landgoed, ooit onderdeel van een voormalig militair terrein, heeft zich ontwikkeld tot een karaktervol en waardevol natuurgebied waar wonen en natuur harmonieus samenkomen.

Het landgoed heeft een **NSW-status** (Natuurschoonwet), wat niet alleen de bijzondere kwaliteit en het karakter van de omgeving onderstreept, maar tevens interessante fiscale voordelen kan bieden. De woning is gelegen op gronden met een woonbestemming, terwijl het omliggende bos een natuurbestemming heeft, wat bijdraagt aan het blijvend groene en rustige karakter van het geheel.

De combinatie van een royale kavel, een diepe groene tuin en diverse bijgebouwen, waaronder een sfeervol houten tuinhuis met overkapping, zorgt voor een unieke woonbeleving. Of u nu wilt ontspannen in alle rust, genieten van lange zomeravonden of direct vanuit uw tuin de natuur in wilt wandelen – hier kan het allemaal.

Highlights

- Vrijstaand wonen op Landgoed Molenrietheide
- Perceel van 51.490 m² (± 5 ha)
- NSW-landgoed (fiscale voordelen mogelijk)
- Woonbestemming + omliggend bos met natuurbestemming
- Volledige rust, privacy en natuurbeleving
- Royale tuin met tuinhuis en overkapping
- Ruime garage en praktische bijkeuken
- Lichte woonkamer met veel daglicht
- 4 slaapkamers (incl. zolderkamer)
- Badkamer deels vernieuwd (2022)
- CV-ketel uit 2024



Entree, hal en woonkamer

Via de entree betreedt u de woning in de hal, waar zich het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. De hal is ruim opgezet en vormt een prettige binnenkomst.

De woonkamer is tuingericht en kenmerkt zich door de grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Dit zorgt voor een lichte en aangename leefruimte met een fijne verbinding naar de tuin. De ruimte is voorzien van radiatoren en biedt voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een eetgedeelte.





De keuken/ bijkeuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is functioneel ingericht met een rechte opstelling, kastruimte en prettig daglicht. De eenvoudige uitvoering biedt een mooie kans om de ruimte geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting, ideaal voor extra opslag en witgoed, en voorzien van een directe toegang naar buiten én naar de garage.

De garage is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, het creëren van een werkruimte of extra bergruimte.

“Een praktische basis met volop mogelijkheden om uw droomkeuken te realiseren.”

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, allen van een prettig formaat en voorzien van veel daglicht. De kamers zijn uitgerust met radiatoren en zijn praktisch in te delen, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte.





De badkamer

De badkamer is deels vernieuwd in 2022 en functioneel ingericht. De ruimte is voorzien van een douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is de badkamer deels betegeld en uitgerust met een radiator.

“Een complete badkamer met een goede basis en recente vernieuwingen.”

Tweede verdieping/ zolder

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping beschikt over een voorzolder met opstelplaats van de CV-ketel en biedt daarnaast volop praktische bergruimte. Verder bevindt zich hier een extra slaapkamer, die dankzij de aanwezige dakramen profiteert van natuurlijk daglicht.



Buitenruimte

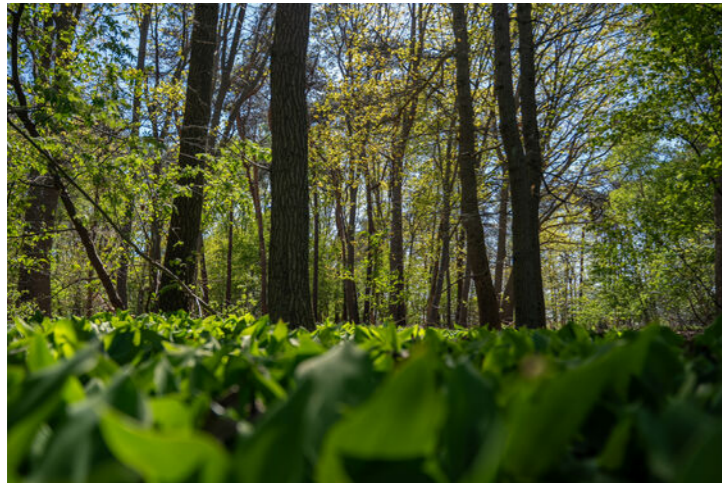
De woning is gelegen op een bijzonder ruim en groen perceel, onderdeel van het karaktervolle Landgoed Molenrietheide. De tuin bestaat grotendeels uit een royaal gazon, omringd door volwassen bomen en beplanting, wat zorgt voor optimale privacy en een natuurlijke, rustige sfeer.

Achter in de tuin bevindt zich een charmant houten tuinhuis met overkapping – een ideale plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven, van vroege lente tot late zomeravonden.

Wat deze locatie écht uniek maakt, is de directe verbinding met het omliggende natuurgebied. Het landgoed kent een rijke historie en maakt deel uit van een voormalig militair terrein dat inmiddels is getransformeerd tot waardevolle natuur, waar rust, ruimte en groen centraal staan.

Hier woont u midden in het groen, met volop mogelijkheden om te wandelen, te genieten van de natuur en volledig tot rust te komen.





“Omgeven door bos en natuur ervaart u hier de luxe van ruimte, rust en volledige privacy.”



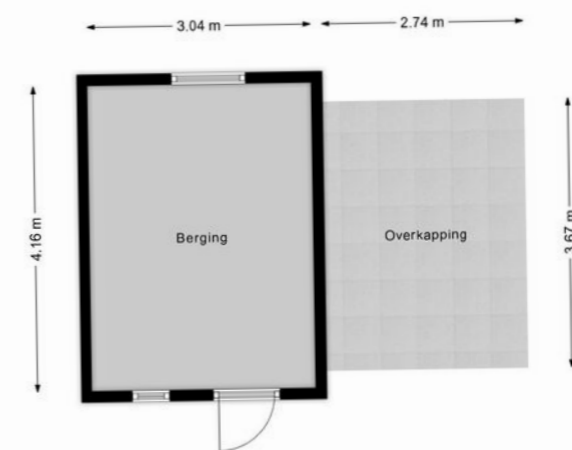
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Berging



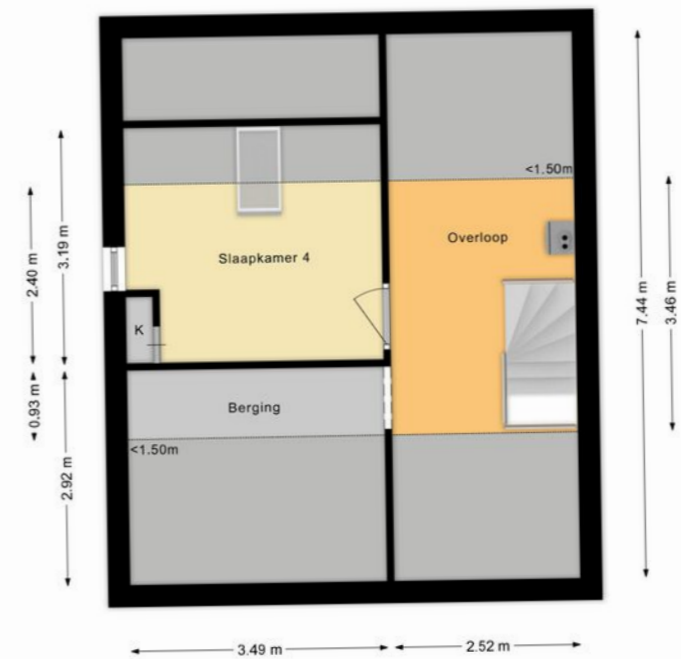
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping/ zolder



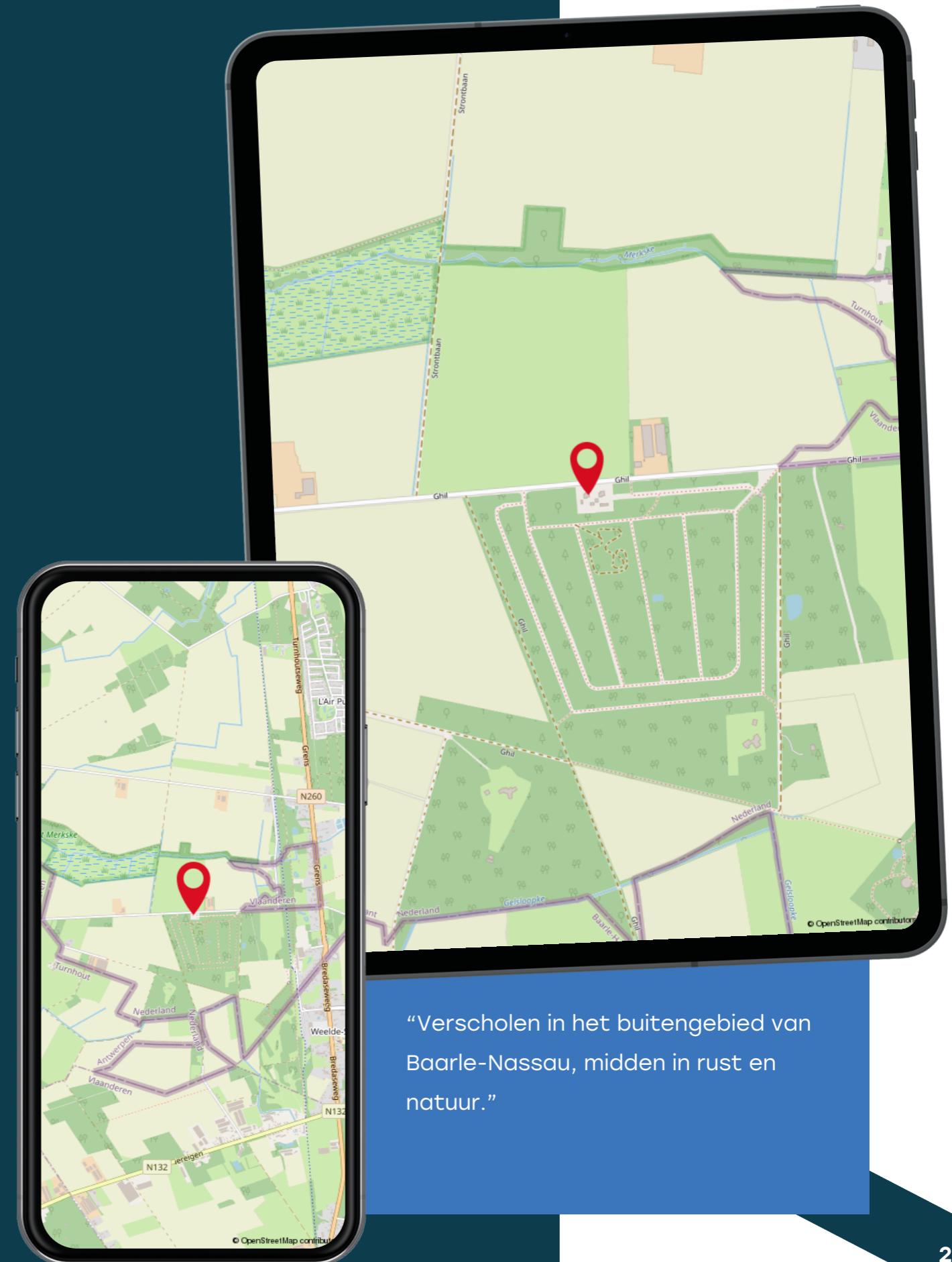
Kadastrale kaart

Kadastraal nummer
Baarle Nassau
Q 765,938

Eigendom
Volle eigendom

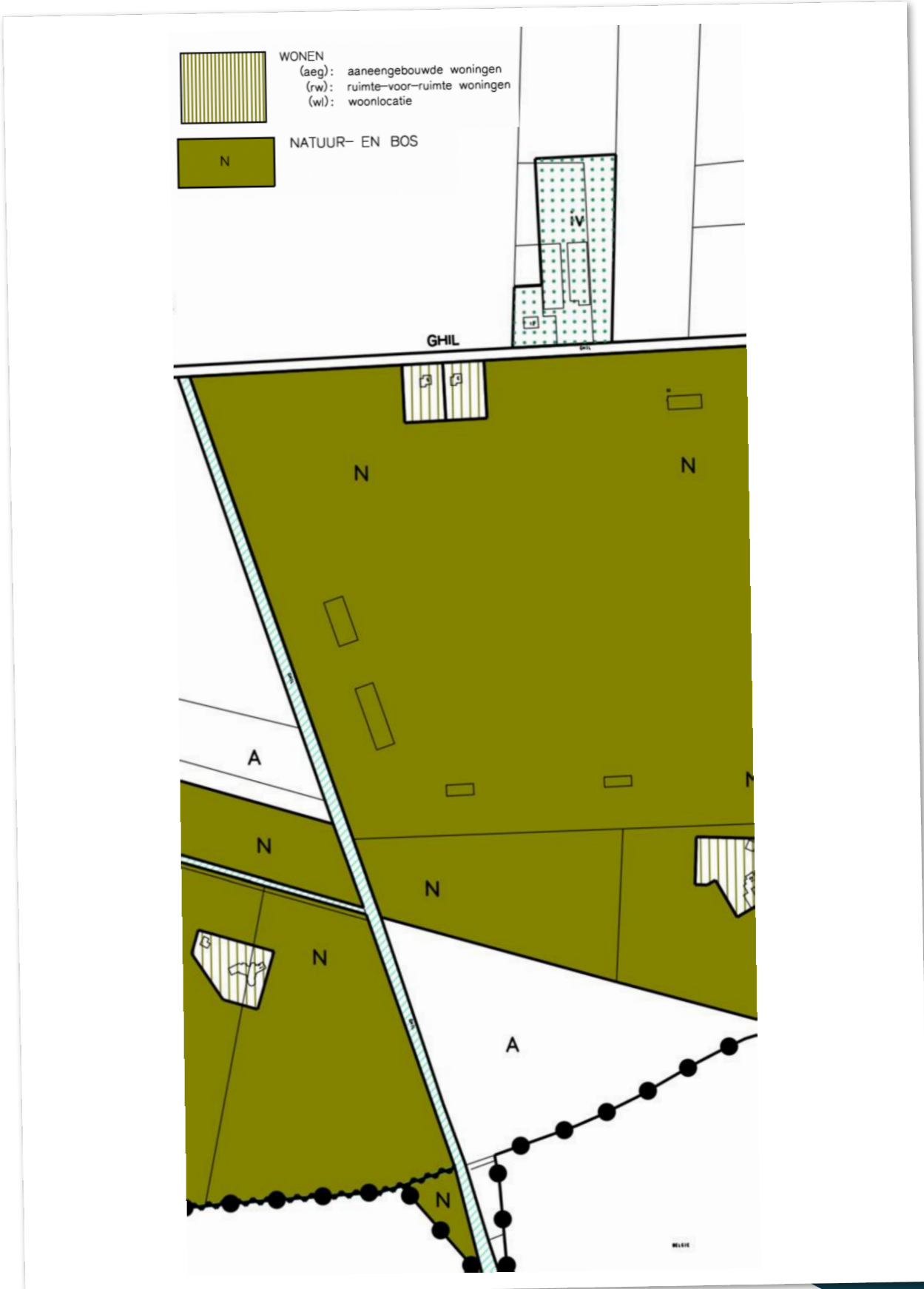


Locatie op de kaart



“Verscholen in het buitengebied van Baarle-Nassau, midden in rust en natuur.”

Bestemmingsplan



Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. / Onteigeningsdeskundige



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



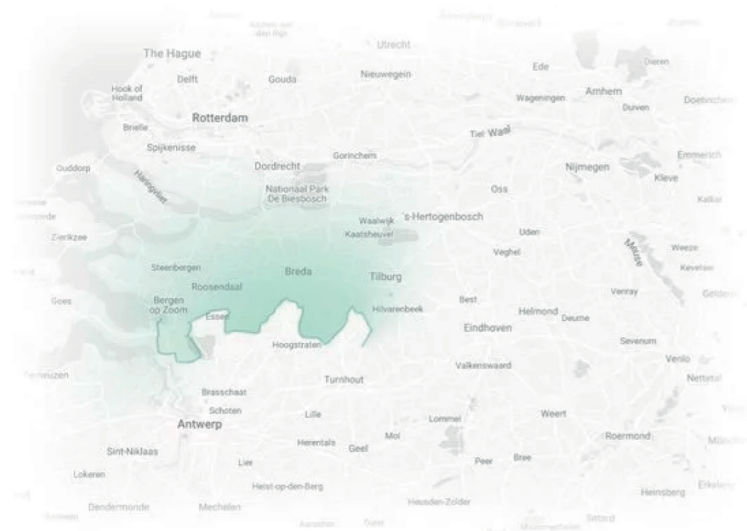
Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur



**BUITEN
STATE**

Makelaars

Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**
landelijk
wonen



Interesse in dit mooie landgoed?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!

 **klijsen.**
landelijk
wonen

**BUITEN
STATE**
Makelaars

Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB
☎️ 📧 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

