

# Hanedreef 9

Kruisland

Vraagprijs

€ 419.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **107 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **423 m<sup>2</sup>**

Inhoud **392 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1960**

Energielabel **E**

Vraagprijs

**€ 419.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Aan de rand van Kruisland gelegen en grenzend aan het landelijk gebied een nette vrijstaande woning met eigen oprit en garage met berging. De woning ligt op een mooie en rustige locatie op een perceel van 423m<sup>2</sup>. Bij de woning een eigen oprit die plaats biedt aan meerdere auto's.

De gezellige dorpskern van Kruisland biedt een kleinschalig aanbod aan voorzieningen. Er zijn hier enkele horecagelegenheden, een basisschool, kinderopvang, een supermarkt en sportverenigingen te vinden. Uitvalswegen richting onder andere Roosendaal, Bergen op Zoom en de Randstad zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

De woning dateert van omstreeks 1960, maar is nadien gemoderniseerd en uitgebouwd aan de achterzijde. De woning is op de begane grond voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en op de verdieping van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Daarnaast is er dakisolatie aanwezig. Verwarming van de woning, alsmede de warmwatervoorziening, geschiedt middels een gasgestookte HR-combiketel (bj. 2018).

Perceeloppervlakte: 423m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: circa 107m<sup>2</sup>

Indeling:

## **Begane grond**

De entree is gelegen aan de rechterzijde van de woning achter de poort. Binnenkomst in de hal met een mooie karakteristieke tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. In de hal tevens de meterkast en een betegeld toilet met handwasbakje. Bijkeuken met tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Vaste kastenwand en de

wasmachine- / drogeraansluitingen zijn hier gesitueerd. Als men doorloopt in de hal kom je in de woonkamer. De woonkamer heeft tevens een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De woonkamer heeft een fijne lichtinval door de vele raampartijen en doet knus en gezellig aan, mede door de houtkachel in het zitgedeelte. In de woonkamer bevindt zich tevens de trapopgang naar de verdieping. Open keuken, welke in de uitbouw is gelegen, met een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. De keuken is oa voorzien van een vaatwasser, oven, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin.

## **Verdieping**

Overloop met hardhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. Slaapkamer aan de linkerzijde van de woning met een oppervlakte van circa 8,5m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer is voorzien van een hardhouten vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond, airconditioning en een rolluik. Volledig betegelde badkamer uitgevoerd met een riant bubbelbad, toilet, douchecabine en twee wastafels. Tweede slaapkamer met een oppervlakte van circa 14m<sup>2</sup> met een vaste kastenwand. Tevens afgewerkt met een hardhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. In deze kamer een berging met daarin de C.V.-installatie. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning en rolluiken.

## **Tuin**

De achtertuin, welke veel privacy biedt, is netjes aangelegd en voorzien van diverse volwassen bomen, beplanting en een gazon. Daarnaast is er een vijver en zijn er diverse zitplekken gecreëerd. Aan de achterzijde heb je prachtig vrij uitzicht over de landerijen.

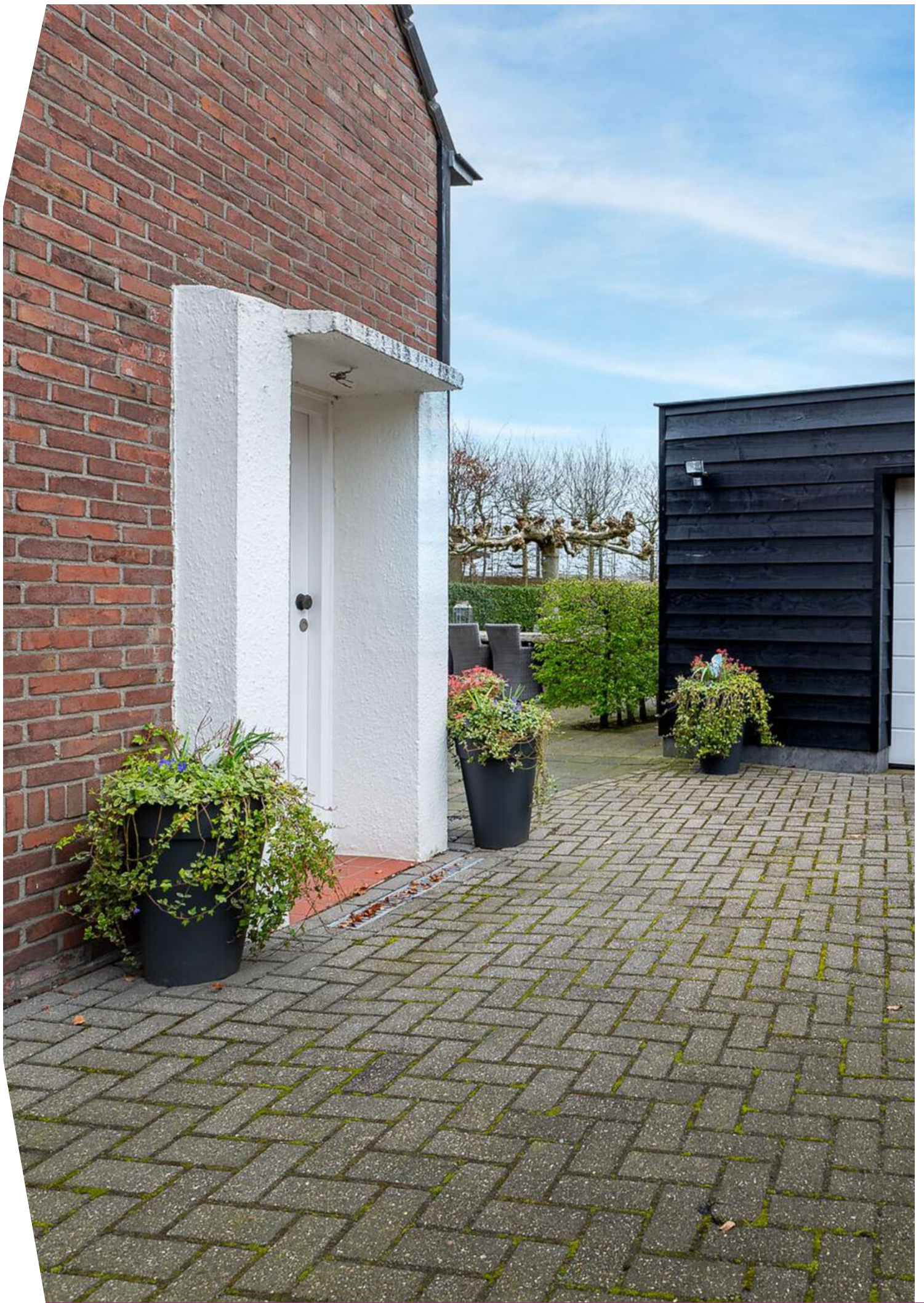
## **Garage / Berging**

Vrijstaande stenen garage, welke aan de buitenzijde is gedekt met potdekselplanken wat een mooi geheel vormt met de achtergevel van de woning. De garage is deels voorzien van een PVC tegelvloer, heeft stucwerk wanden en is aan de binnenzijde geïsoleerd. De garage is uitgevoerd met een elektrische sectionaaldeur, water, licht en stroompunten. Aan de achterzijde een houten aangebouwde berging met daaraan een overkapping. Doordat het potdeksel aan de buitenzijde doorloopt vormt dit samen één geheel. De garage heeft een oppervlakte van circa 33m<sup>2</sup> en kan hiermee voor de liefhebber goed dienst doen als hobbyruimte.

## **Algemeen**

- Nette, goed onderhouden vrijstaande woning;
- Grenzend aan landelijk gebied;
- Rustige locatie aan de rand van Kruisland;
- Eigen oprit en garage;
- Mogelijkheid tot het creëren van een extra (slaap)kamer boven de keuken.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.





Entree / Toilet / Bijkeuken





Woonkamer - Eetgedeelte



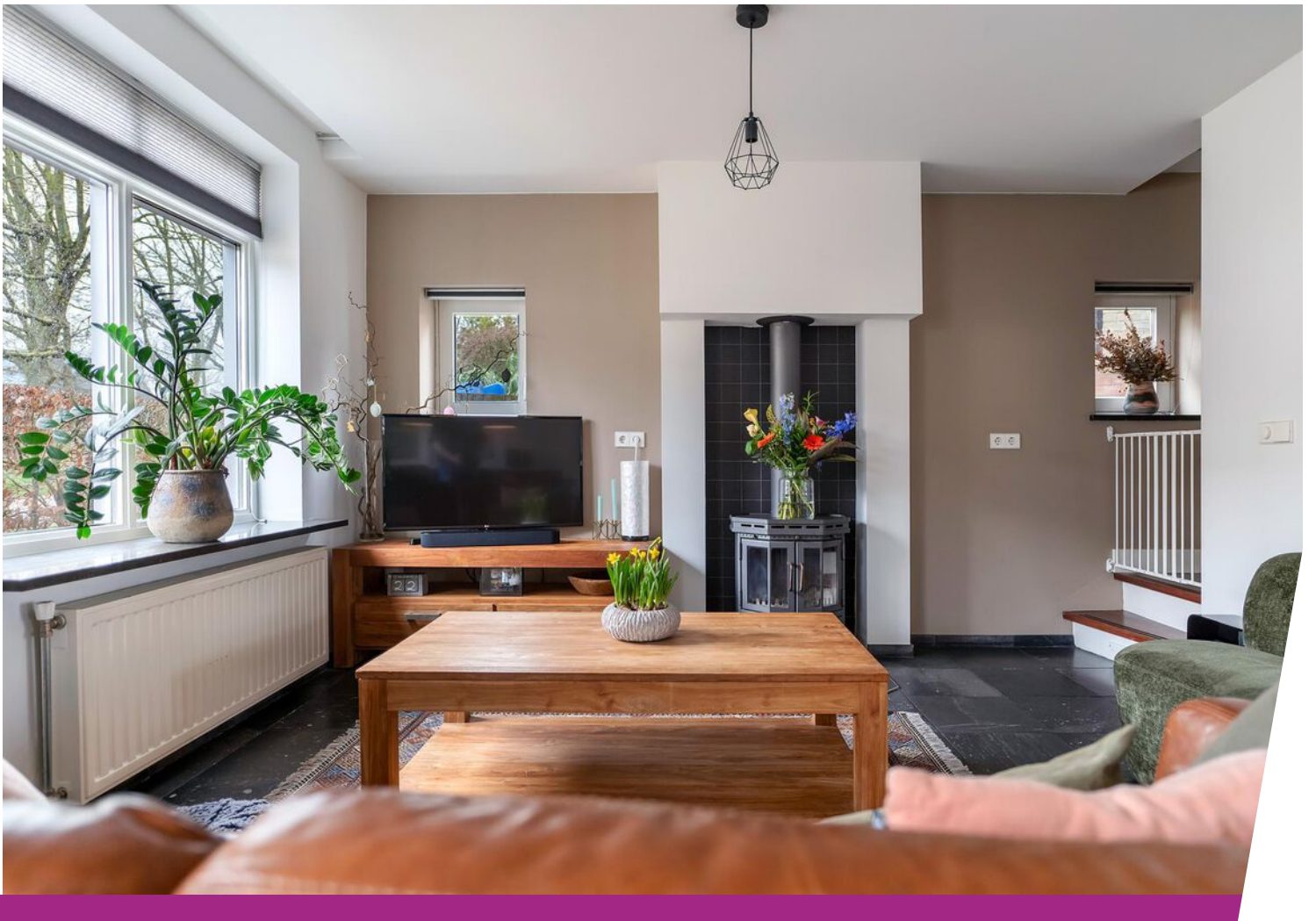






Woonkamer - Zitgedeelte



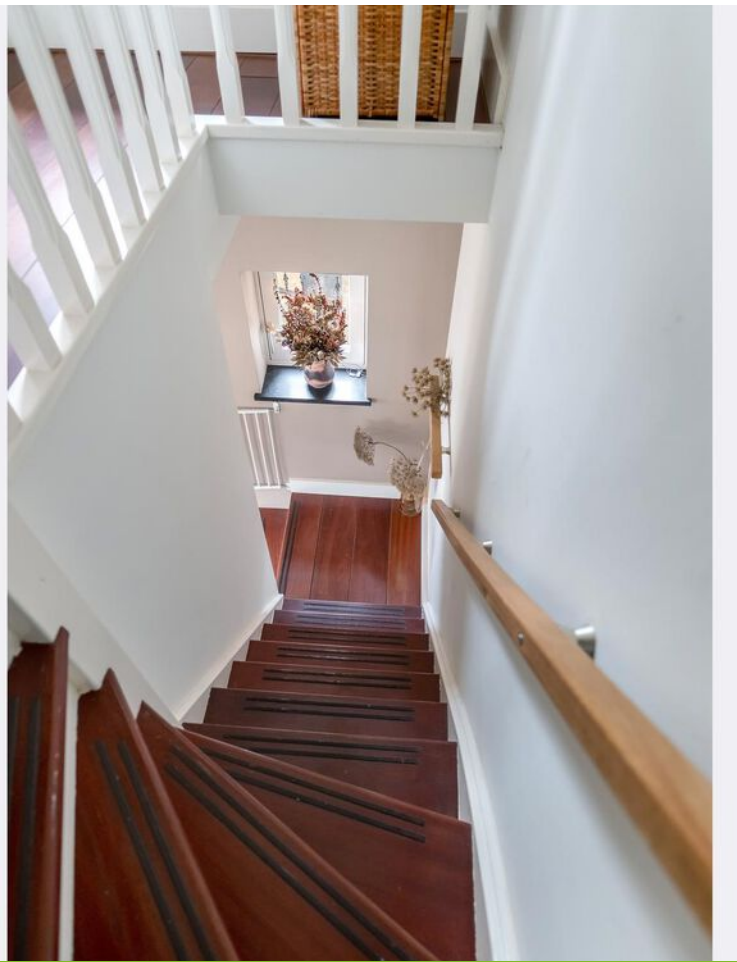




Keuken







Trapopgang / Overloop





Slaapkamer I





Slaapkamer II







Badkamer





Achteraanzicht / Tuin





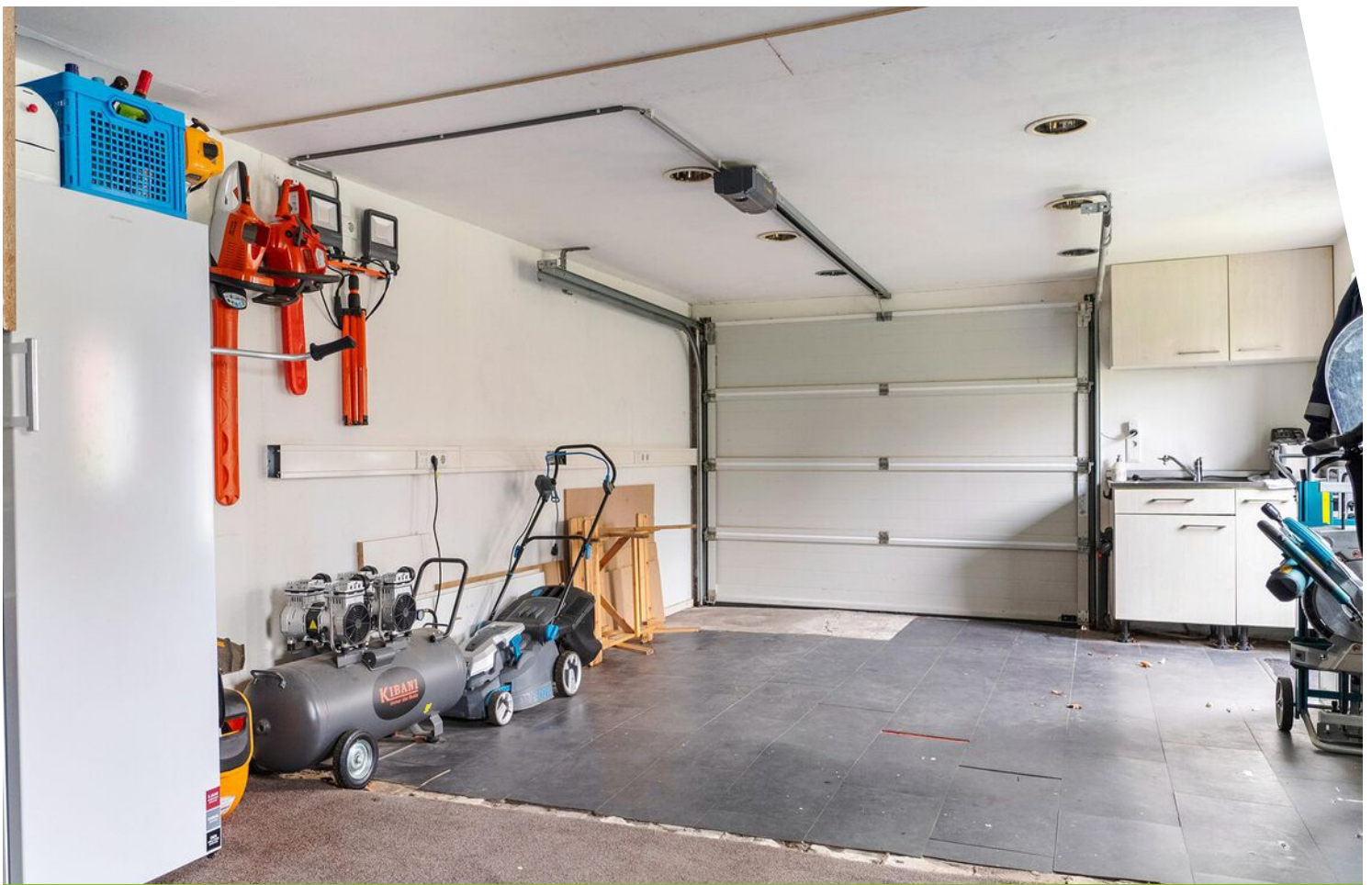


**Uitzicht**









Garage





**Straatbeeld**





# Kadastrale kaart

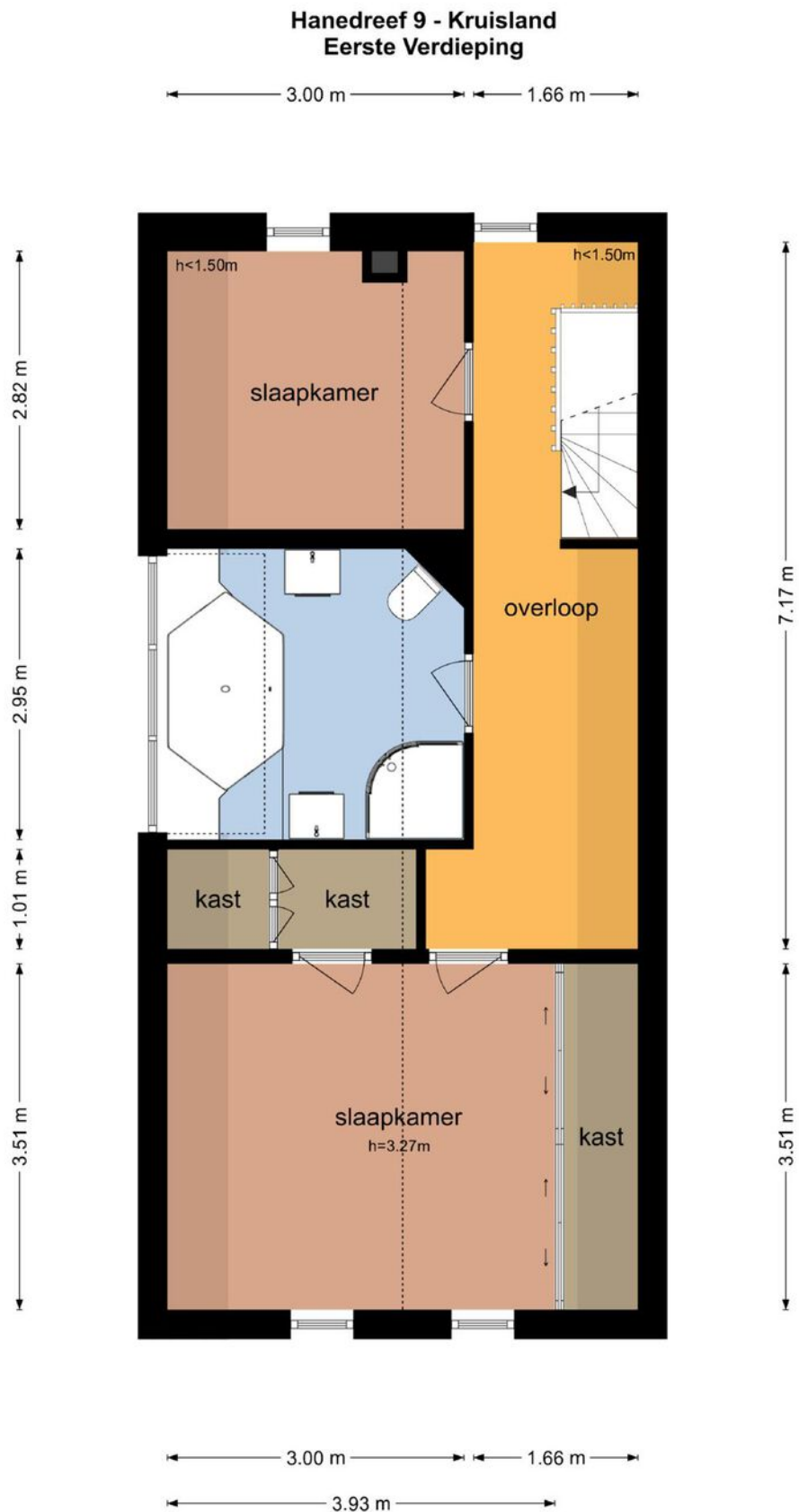


# Plattegrond - Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Verdieping

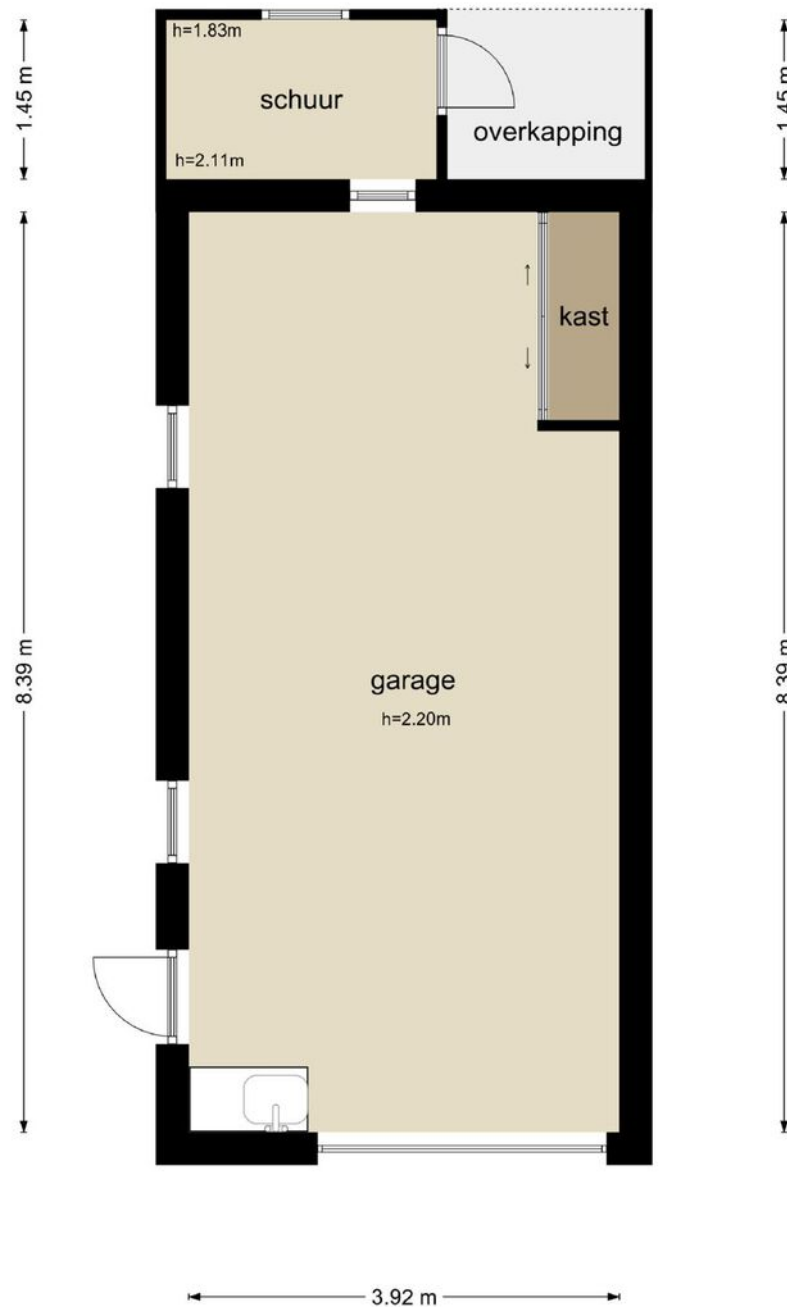


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Garage

Hanedreef 9 - Kruisland  
Garage

2.46 m 1.97 m



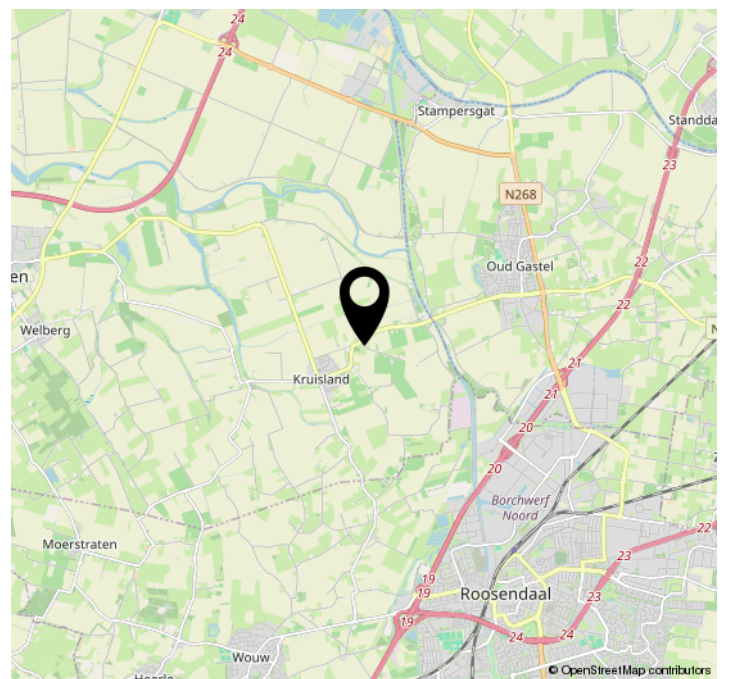
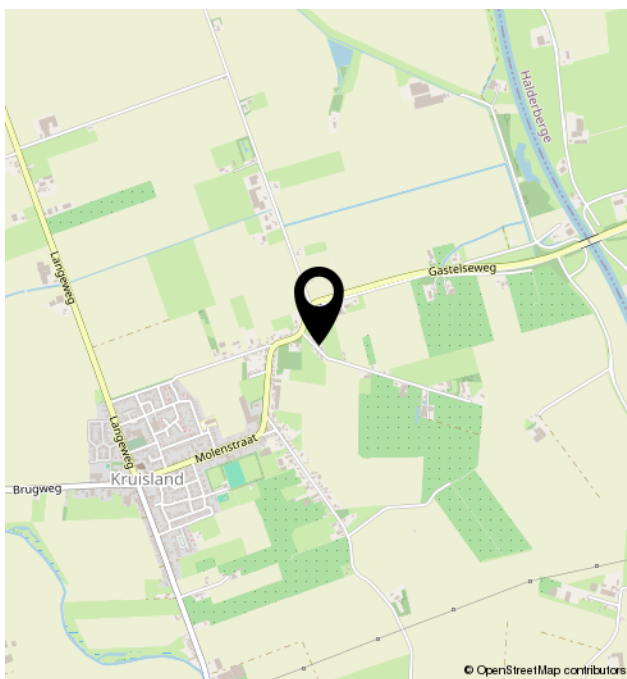
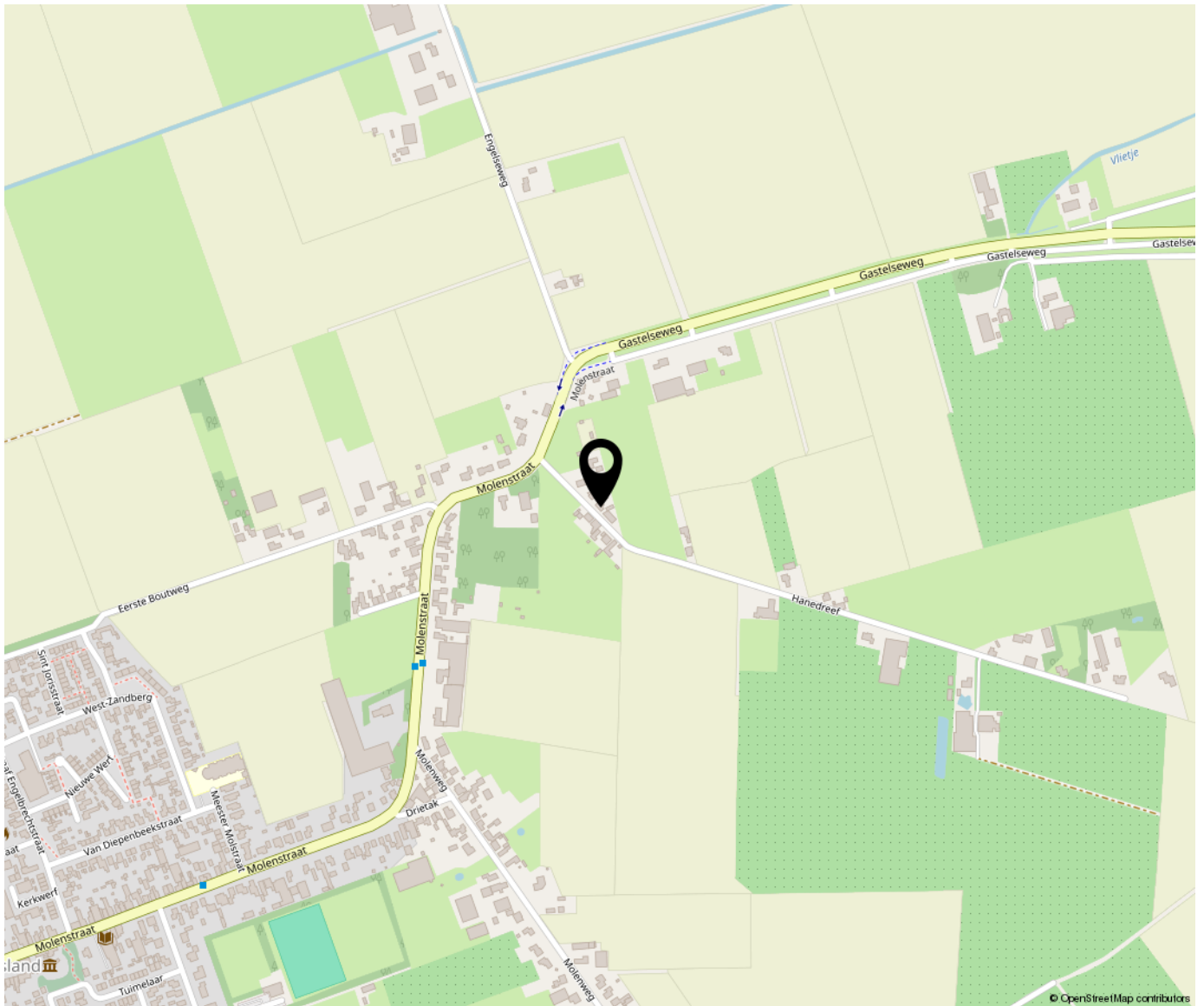
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond met tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

[www.wezenbeekmakelaardij.nl](http://www.wezenbeekmakelaardij.nl) - Tel. 0165 - 30 28 55

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Hanedreef 9, Kruisland



Vragen? Stel ze  
gemakkelijk via  
Whatsapp. Scan de  
QR-code hiernaast!









# Over ons



Wonen midden in de mooie natuur, of in een gezellig dorp in de regio West-Brabant, is voor jou misschien een droom. Dat begrijpen wij heel goed! Ons kantoor is gelegen in Kruisland en wij kennen deze regio dan ook door en door. Of je nu juist op zoek bent naar een woning of agrarisch bedrijf in deze regio, je bent bij ons hiervoor aan het goede adres.

Als NVM Makelaar wonen én landelijk agrarisch vastgoed kunnen we je tevens van dienst zijn bij het uitvoeren van taxaties en uitgebreide advisering op het gebied van pachtzaken, WVG en onteigeningen.

Heb je vragen? Wil je ergens over sparren? Wij staan voor je klaar en zijn altijd bereikbaar.

Telefoon: 0165 – 302855  
Email: [info@wezenbeekmakelaardij.nl](mailto:info@wezenbeekmakelaardij.nl)  
Whatsapp: 06 - 57829262

# Extra informatie

## Bezichtigingen

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook eventueel op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging verkrijgt u een algemene indruk van de woning. Indien u verder geïnteresseerd bent, nodigen wij u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor de verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

## Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben getekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden.

## Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM makelaar inschakelen, om hem bij de aankoop te begeleiden.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

## Biedlogboek

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop verplicht bij NVM-makelaars. In dit biedlogboek worden alle biedingen van kandidaat-kopers automatisch geanonimiseerd vastgelegd. Om meer transparantie te geven aan het koopproces is het biedlogboek na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden voor alle kandidaat-kopers die, in de drie maanden daarvoor, een bod hebben uitgebracht inzichtelijk via [move.nl](https://www.move.nl).

## Move.nl

Voordat u het object gaat bezichtigen activeren we voor u een Move-account. In dit account is de gemaakte afspraak terug te vinden, kunnen er aanvullende documenten worden gedownload en kunt u bij interesse een bod uitbrengen.

## Disclaimer

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Wezenbeek Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

