

Holderbergsestraat 2

Kruisland

Vraagprijs

€ 1.495.000,=

k.k.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	550 m²
Perceeloppervlakte	9.270 m²
Inhoud	3.500 m³
Bouwjaar	1867
Energie label	C

Vraagprijs
€ 1.495.000,=
k.k.



Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



Omschrijving

Als u op zoek bent naar een unieke woonervaring, omgeven door de serene schoonheid van het buitengebied van West-Brabant, dan is deze rietgedekte woonboerderij uit 1870 met een riante Zeeuwse schuur wellicht uw droomwoning. Met een woonoppervlakte van maar liefst 550m² en een perceel van 9270m², biedt dit pand een ongeëvenaarde combinatie van ruimte, comfort en vrijheid. Door de opzet van deze woonboerderij is dit object uitermate geschikt voor dubbele bewoning, B&B of kantoor / praktijk aan huis. Deze prachtige woonboerderij is gelegen aan een landweg te Kruisland (gemeente Steenbergen) nabij de plaats Roosendaal. In de omgeving bevinden zich voornamelijk landerijen en vrijstaande (luze) woningen. Door de centrale ligging ten opzichte van verschillende uitvalswegen zijn de plaatsen Rotterdam en Antwerpen binnen drie kwartier bereikbaar.

Vanaf het jaar 2000 is de gehele boerderij herbouwd en gemoderniseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest hoogwaardige materialen waarbij veel zorg en aandacht is besteedt aan uitstraling van dit unieke woonobject. Het wit gestuukte voorhuis met zijn fraaie raamluiken en karakteristieke rietgedekte dak met wolfseinde trekt direct de aandacht. De aangrenzende gepotdekselde schuur, ooit in gebruik als veestal en nu getransformeerd tot luxueuze woonruimte, completeert het plaatje van landelijke perfectie. Ook de schuur onderging een complete metamorfose maar behield haar authentieke charme dankzij de grote staldeuren en sfeervolle raampartijen.

Indeling voorhuis

Middels een hal / entree is het voorhuis te betreden. Deze hal / entree is uitgevoerd met een mooie marmeren vloer. Vanuit de

hal is de woonkamer en een werk- (of slaapkamer) te betreden. De sfeervolle woonkamer, uitgevoerd met een tapijtvloer, lambrisering, authentiek balken plafond beschikt tevens over een open haard met natuurstenen mantel. Vanuit de woonkamer, aan de straatzijde gelegen, bevindt zich nog een opkamer welke momenteel dienst doet als kantoor maar tevens geschikt is als extra slaapkamer. Tevens is er vanuit de woonkamer een ruime maar vooral praktische kelder te bereiken.

Ook bevindt zich aansluitend aan de woonkamer een leefkeuken. Deze ruimte, uitgevoerd met marmeren vloer en balken plafond is voorzien van een landelijke keukenrichting welke van alle gemakken is voorzien.

Een ruime, geheel betegelde bijkeuken, met de aansluitingen voor wasmachine, droger, de meterkast en vaste kasten. Van hieruit betreedt men de authentieke Zeeuwse schuur welke in het jaar 2000 geheel is omgebouwd tot een luze en comfortabele woonruimte waarbij de houten spantconstructie grotendeels intact is gelaten en in verschillende ruimtes nog zichtbaar is.

Verdieping voorhuis

Overloop met vaste kast, inloopkast, drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een tapijtvloer, behangwanden en stucwerk plafond. Één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en twee zijn gelegen aan de achterzijde. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel met badkamermeubel, douchecabine, toilet en bidet. Tegenover de badkamer is een royale inloopkast gelegen.

Zeeuwse schuur

Via een brede, centrale gang zijn alle verschillende ruimtes, uitgevoerd met vloerverwarming, te betreden. Aan de

voorzijde is een grote woonkeuken (gerealiseerd in 2017) ingericht. Deze ruimte is uitgevoerd met airconditioning, een eiken houten vloer, stucwerk wanden en een balkenplafond. De keukeninrichting is modern, met kookeiland en verder van alle gemakken voorzien. Door de grote raampartij aan de voorzijde heeft u een fantastisch uitzicht over de voortuin met oprit.

Naast een zeer ruime slaapkamer van maar liefst 75m² (eventueel op te splitsen in meerdere kamers) is er tevens een royale en moderne badkamer aanwezig. De slaapkamer beschikt over een tapijtvloer, stucwerk wanden en balken plafond met de gebinten constructie. Middels openslaande deuren is de tuin te betreden.

Aansluitend aan de slaapkamer een grote walk-in closet en een badkamer. Deze ruim uitgevoerde badkamer is volledig betegelde met gemarmerd natuursteen. In de badkamer is een groot ligbad aanwezig, een inloopdouche, wandcloset, bidet en een maatwerk badkamermeubel met wastafel en spiegel.

Aan de overzijde van deze slaapkamer, achter de woonkeuken gelegen, een Fitnessruimte (eventueel te gebruiken als slaapkamer) van circa 36m² met tapijtvloer, stucwerk wanden en balken plafond.

Aan de achterzijde van de Zeeuwse schuur bevindt zich nog een grote berging / bijkeuken van maar liefst 49m², volledig uitgevoerd met een gecoate betonvloer, stucwerk wanden en balken plafond. In deze ruimte is een praktisch keukenblok aanwezig. Vanuit deze ruimte is de grote opslagzolder te bereiken.

Naast de berging / bijkeuken een riante inbandige garage van circa 55m². Eveneens met een gecoate vloer, stucwerk wanden en openslaande houten

garagedeuren.

Over de gehele oppervlakte van de Zeeuwse schuur is een zolder gelegen, deze is via een vaste trap te bereiken.

Tuin / Erf

De fraai aangelegde tuin is rondom de woning gelegen en vanuit nagenoeg alle ruimtes binnen heeft u uitzicht over deze onder architectuur aangelegde landschapstuin. Beukenhagen, verschillende fruitbomen, een paddenpoel en groot grasgazon maken deze tuin compleet.

Het perceel is aan de voorzijde te betreden middels een met grind verharde oprit, welke af te sluiten is met een poort. Aan de voorzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Tevens staat hier een mooie houten carport welke plaats biedt aan drie auto's.

Algemeen

- schitterende woonboerderij geschikt voor dubbele bewoning, B&B en /of kantoor aan huis;
- volledig verbouwd met hoogwaardige materialen;
- centraal gelegen ten opzichte van Breda, Rotterdam en Antwerpen.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580







Hal / Entree voorhuis

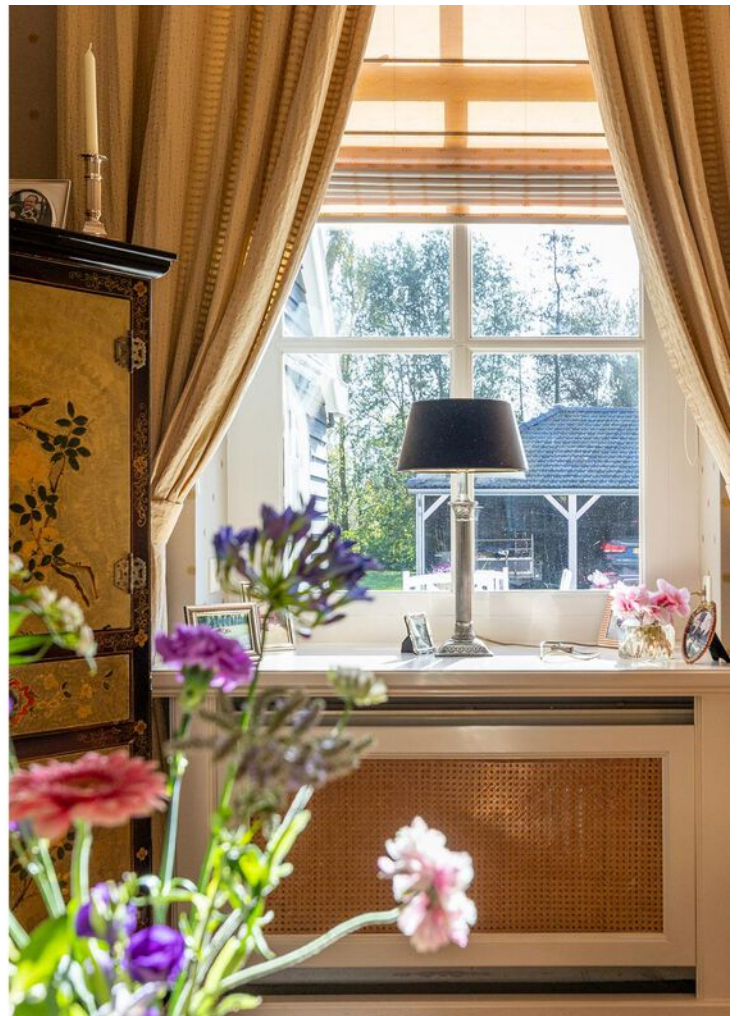


Werkkamer / Opkamer





Woonkamer



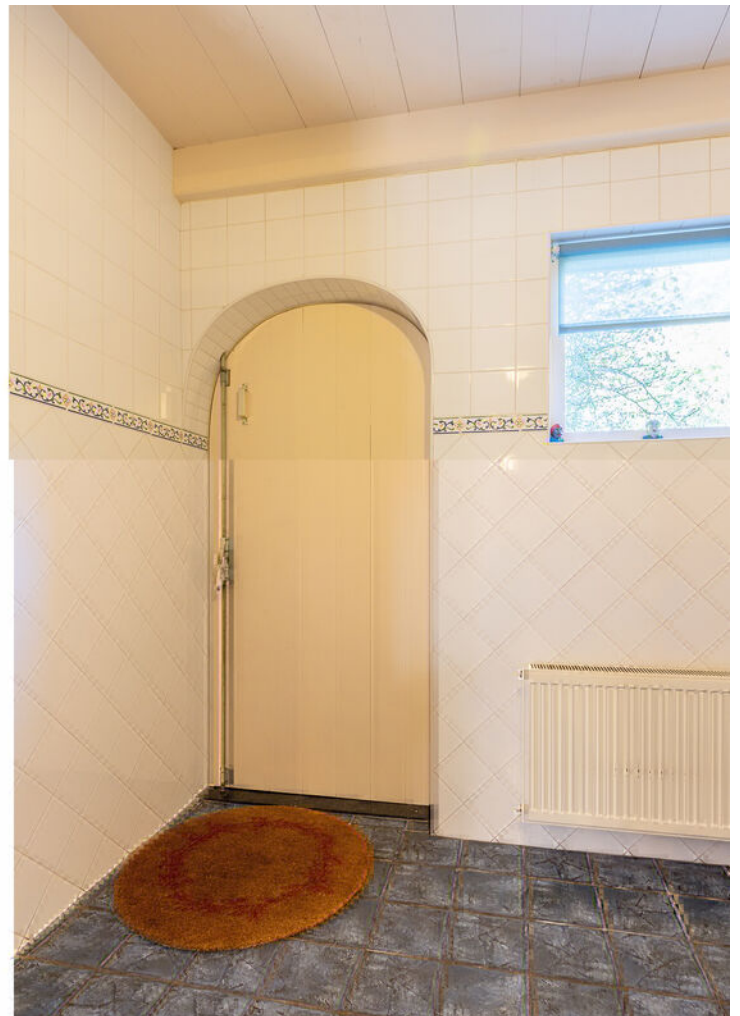


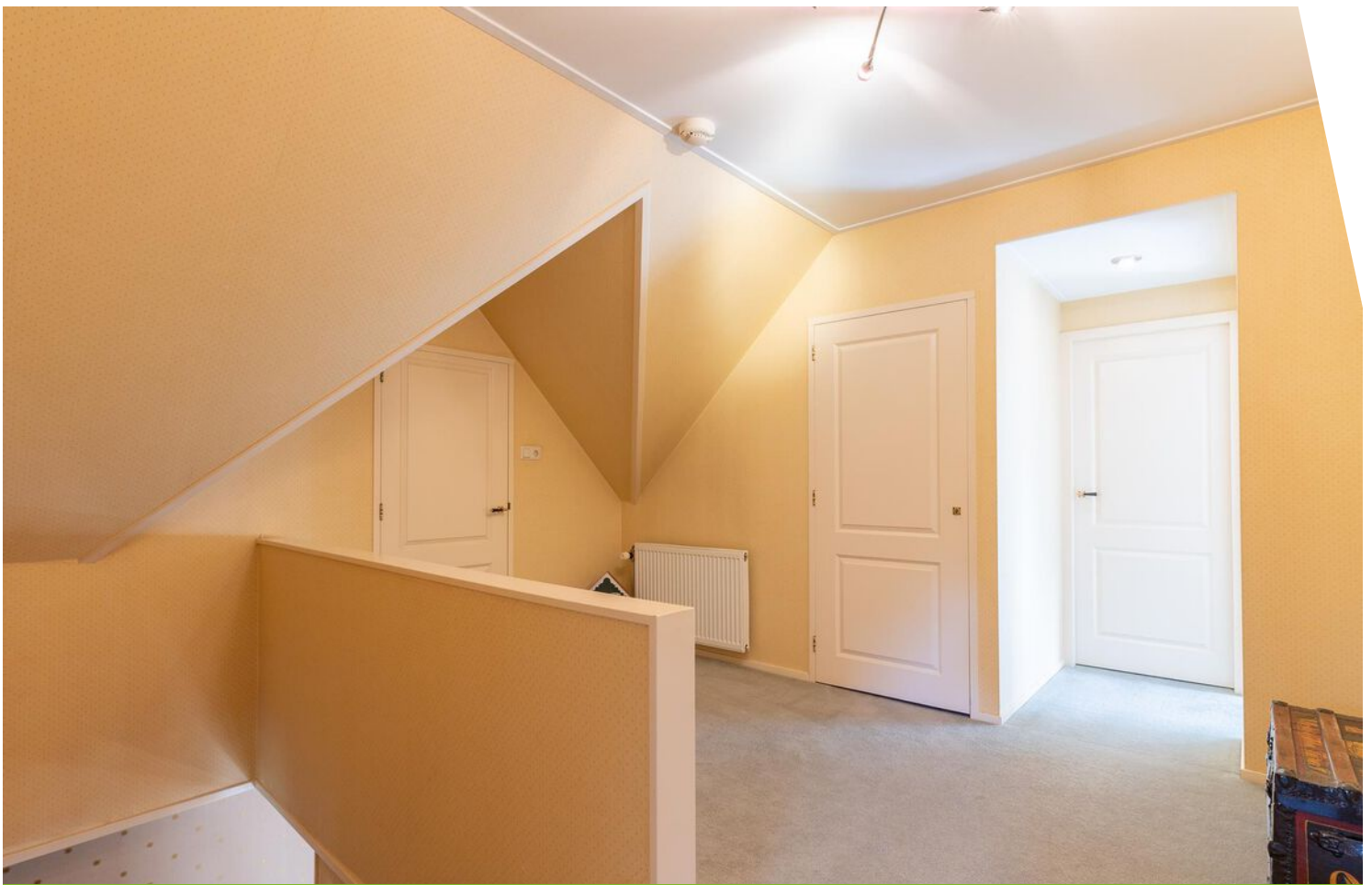
Kelder / Keuken voorhuis





Bijkeuken / Toilet





Overloop / Slaapkamer voorhuis





Slaapkamers voorhuis





Badkamer voorhuis





Hal Zeeuwse schuur





Woonkeuken





Eetgedeelte







Slaapkamer





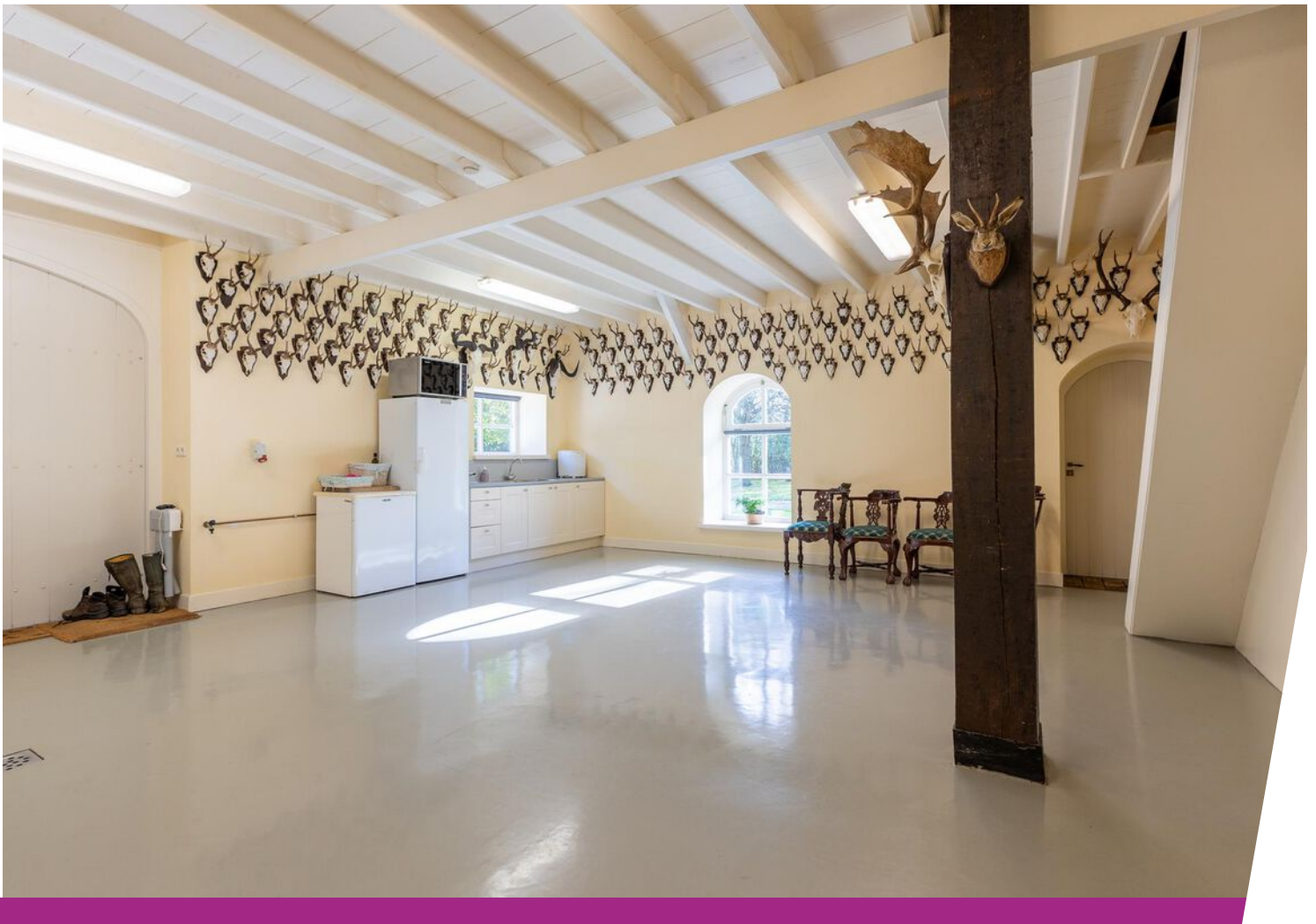


Badkamer ensuite





Fitnessruimte / Bijkeuken





Garage / Achterzijde







Buitenzijde / Erf







Oprijlaan / Carport





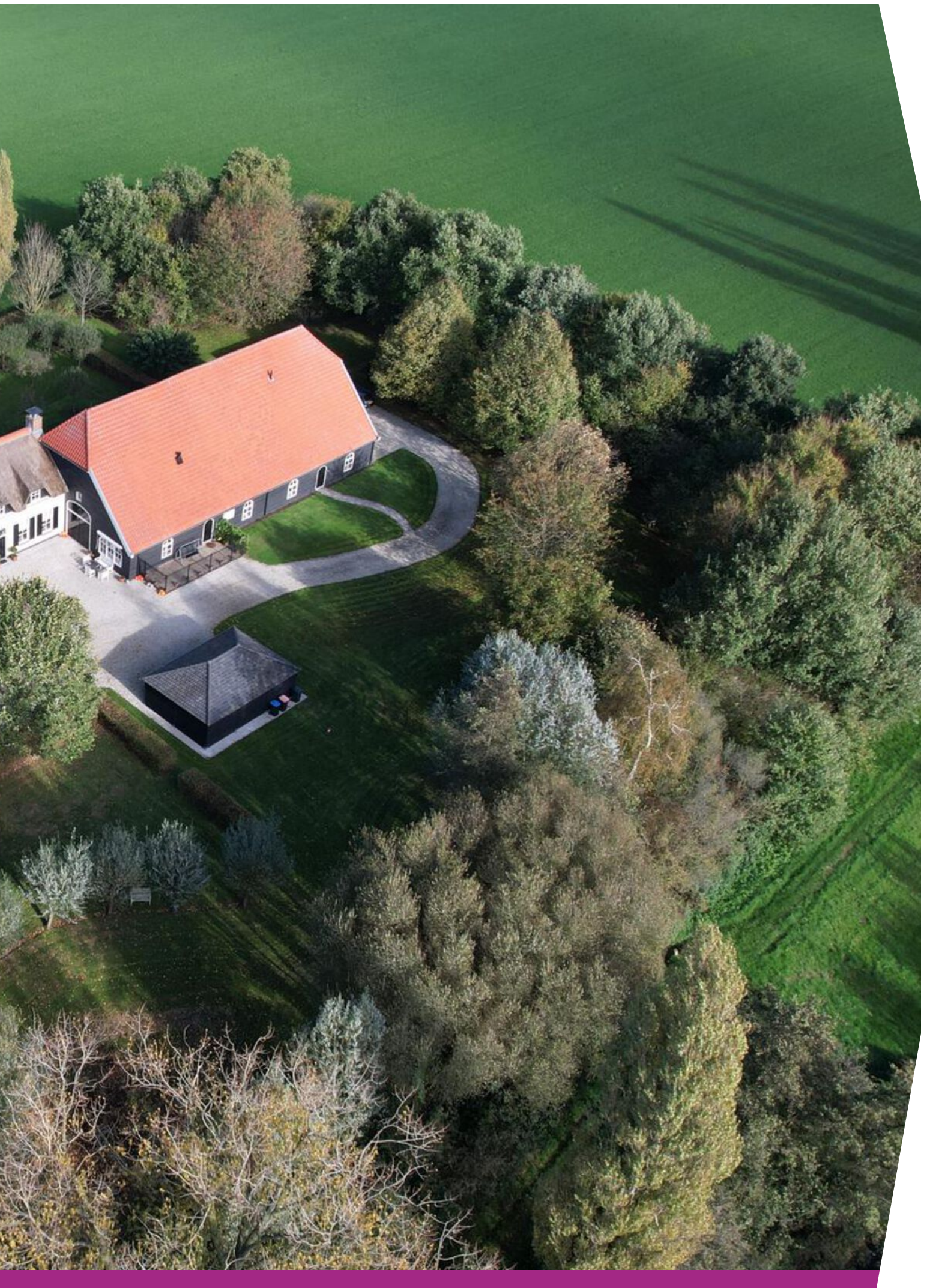


Tuin

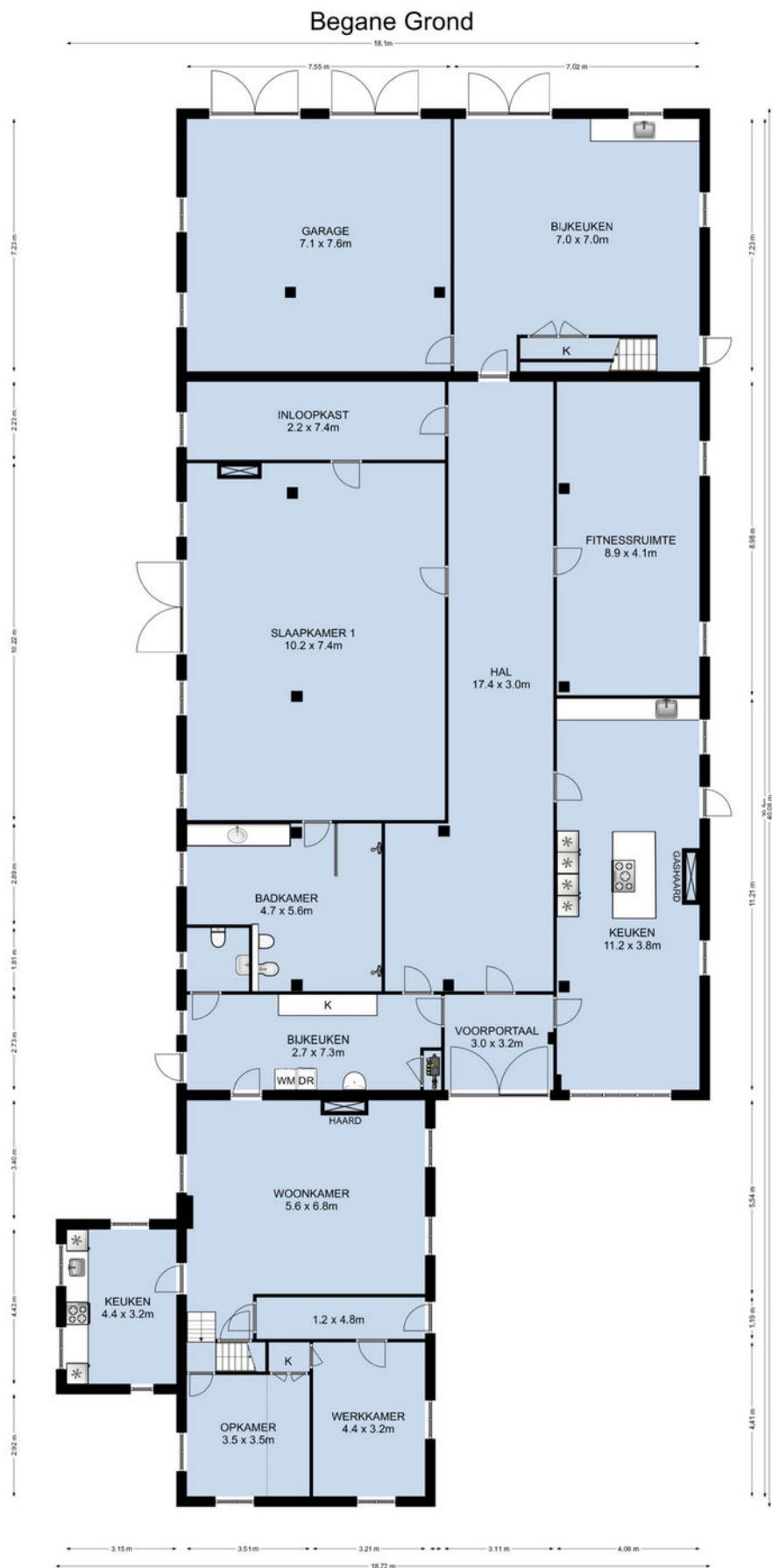




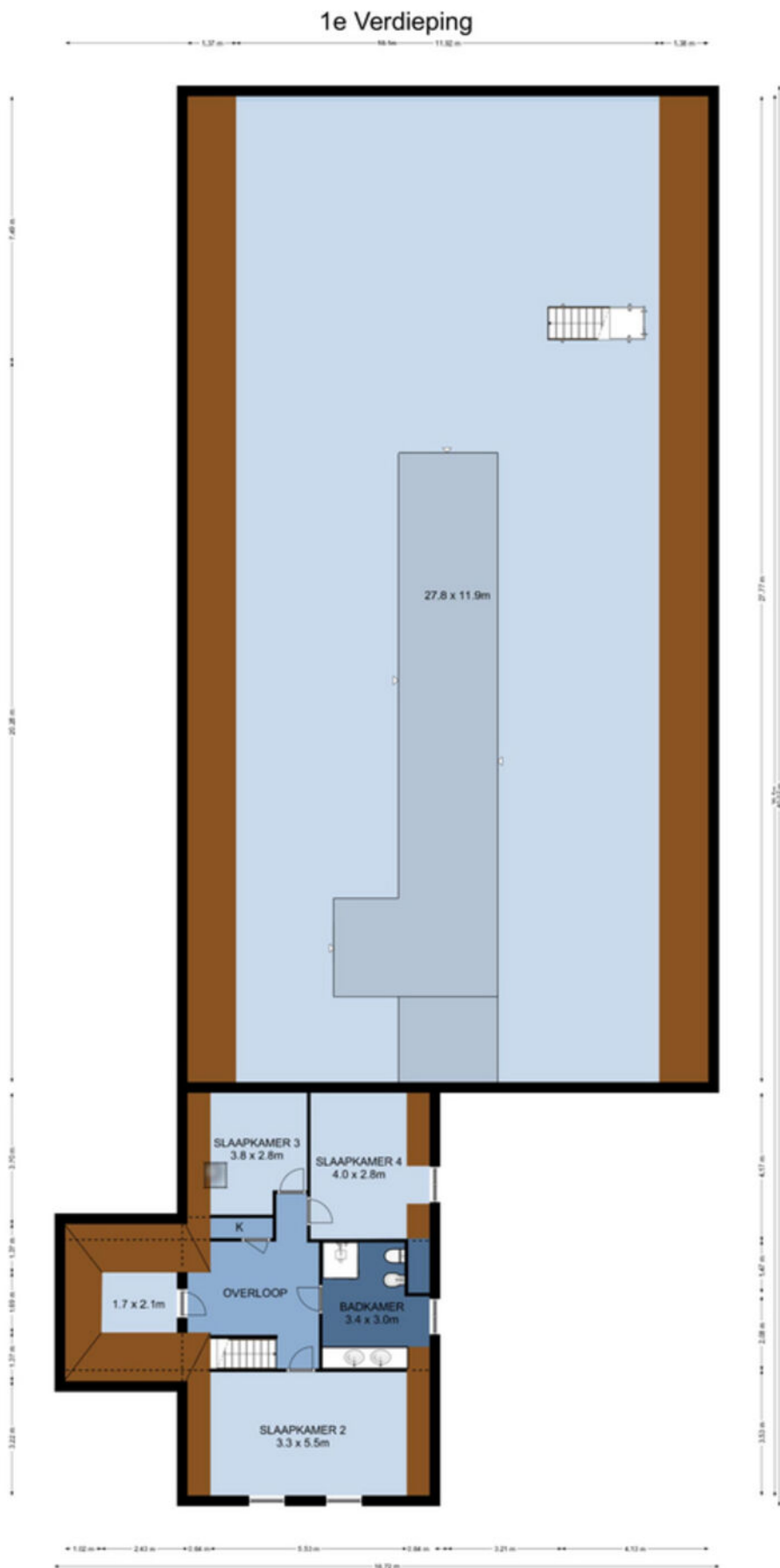




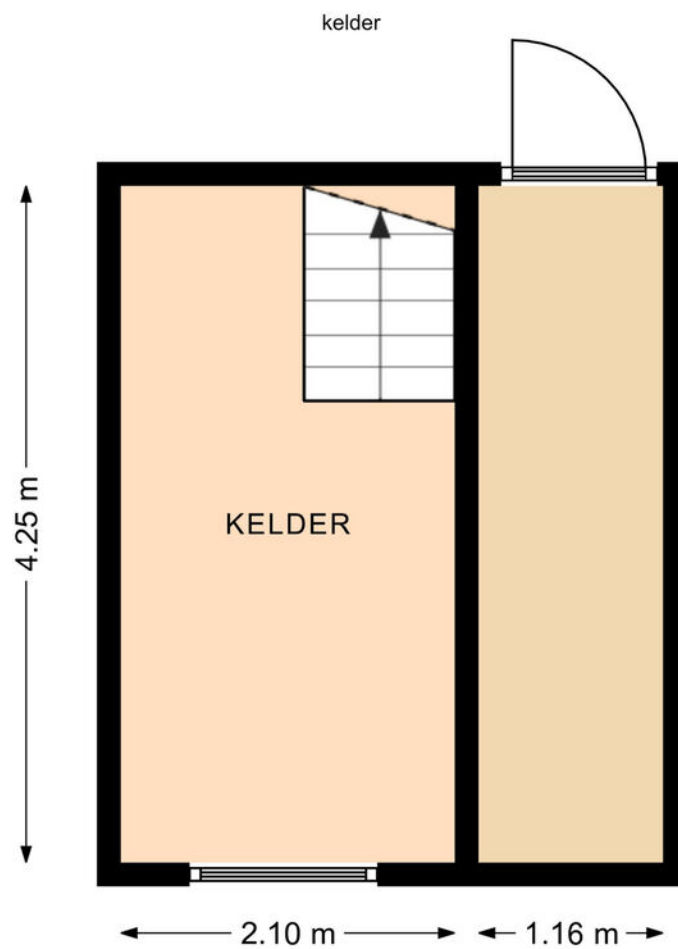
Plattegrond - Begane grond



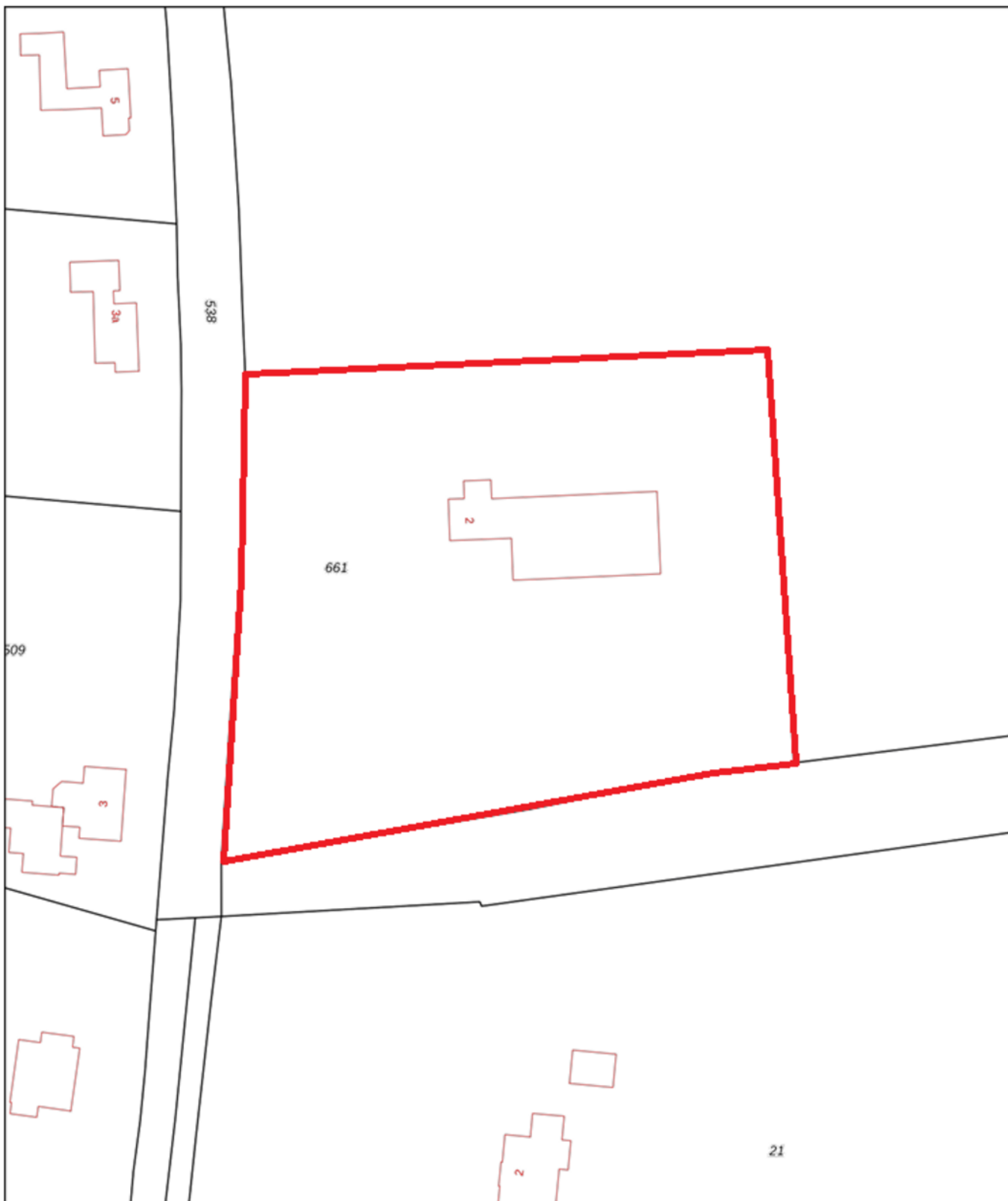
Plattegrond - Verdieping



Plattegrond - Kelder

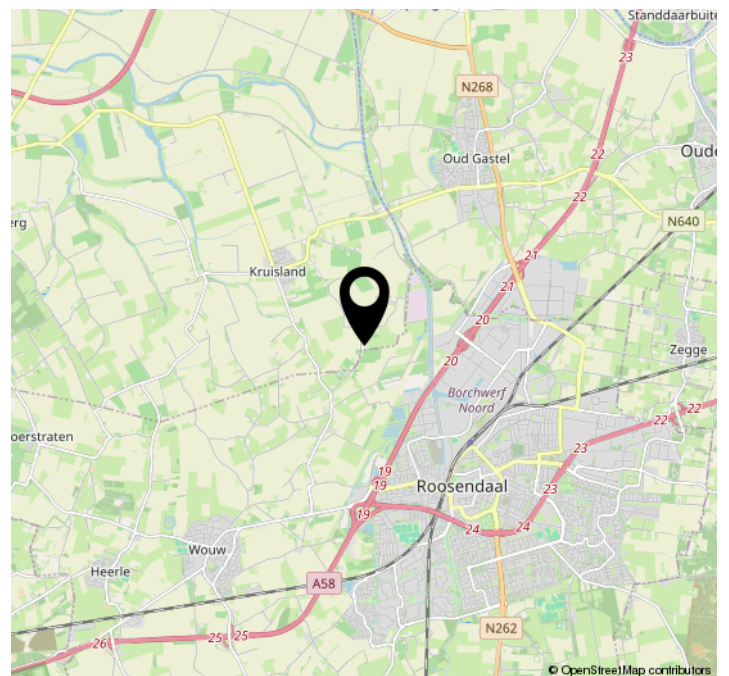
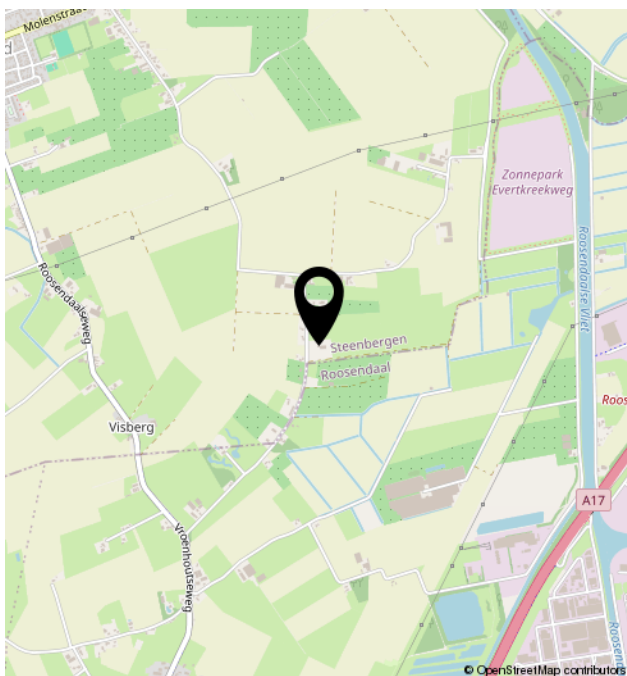
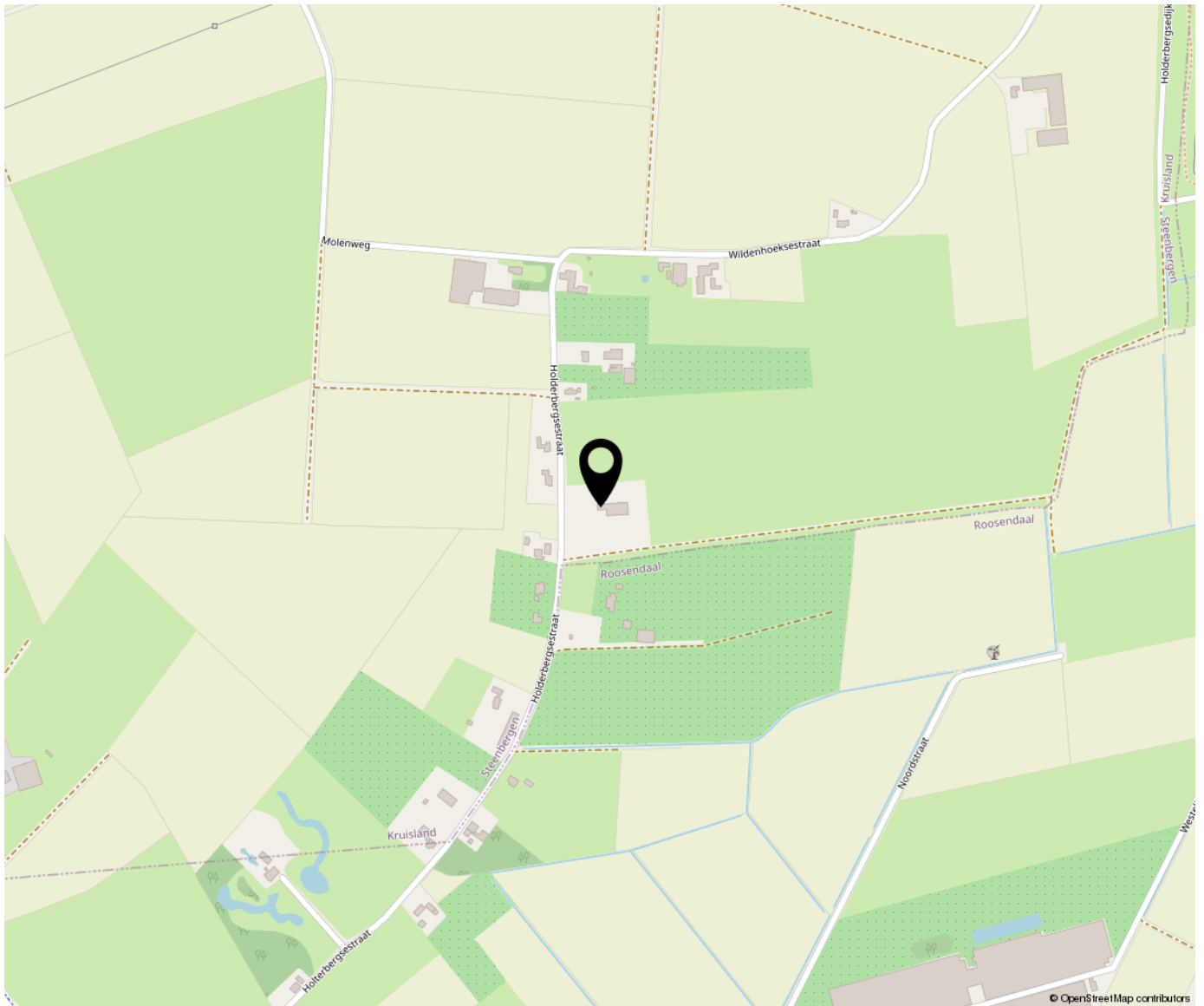


Kadastrale kaart





Locatie op de kaart

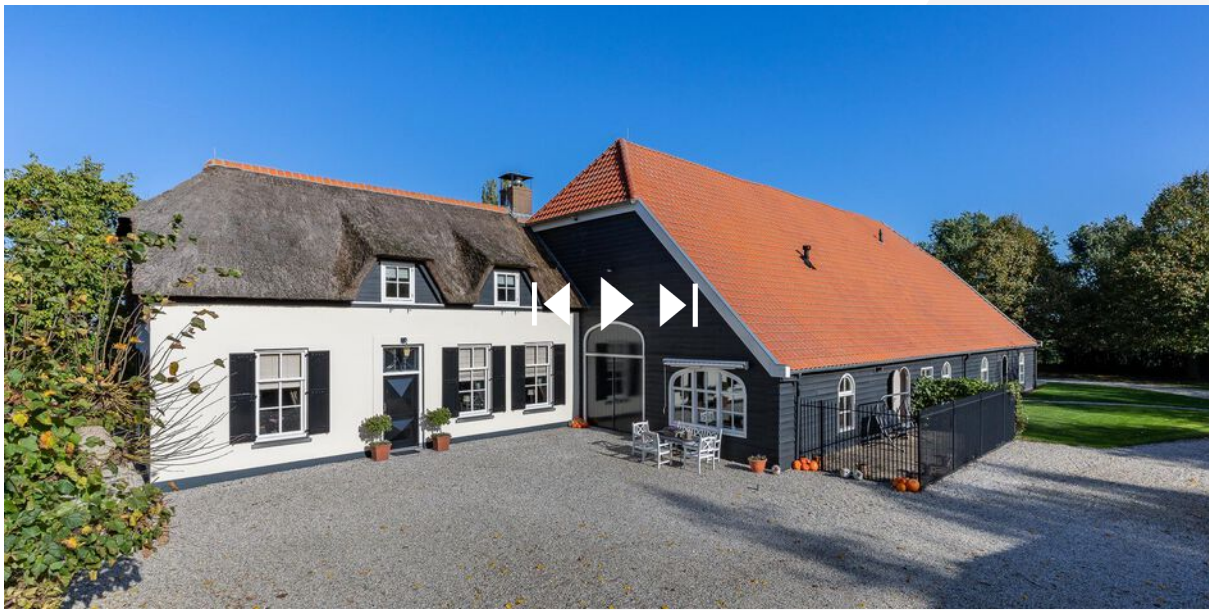


Bekijk deze woning online!

www.wezenbeekmakelaardij.nl - Tel. 0165 - 30 28 55

 Wezenbeek
MAKELAARDIJ

Holderbergsestraat 2, 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
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.

