

# Langeweg 39

Kruisland

Vraagprijs

€ 489.500,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **128 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **372 m<sup>2</sup>**

Inhoud **695 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1968**

Energielabel **A**

Vraagprijs

**€ 489.500,=**

**k.k.**





# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Aan de rand van Kruisland gelegen, een ruime en goed onderhouden vrijstaande woning met garage, werkplaats / hobbyruimte en riante overkapping. Aan beide zijde van de woning een eigen oprit met plaats voor meerdere auto's. Het geheel is gelegen op een perceel van 372m<sup>2</sup>.

De gezellige dorpskern van Kruisland, welke op loopafstand is gelegen, 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 is omstreeks 1968 gebouwd, maar nadien gemoderniseerd en fors uitgebouwd aan de achterzijde. De woning is voorzien van gedeeltelijk houten en gedeeltelijk kunststof kozijnen met HR ++ beglazing. Daarnaast is er muur-, dak- en vloerisolatie aanwezig. De woning beschikt over 20 zonnepanelen en heeft een energielabel A. Voor verwarming van de woning is er een HR-combiketel, pelletkachel en airconditioning aanwezig. De warmwatervoorziening geschiedt middels een zonneboiler icm de HR-ketel. Daarbij is de woning gedeeltelijk voorzien van rolluiken.

Door de aanwezigheid van de zonnepanelen, mede in combinatie met de zonneboiler, zijn de kosten voor gas en elektra zeer laag. De huidige bewoners betalen dan ook een voorschotbedrag van maar € 100,= per maand.

Perceeloppervlakte: 372m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: circa 128m<sup>2</sup>

Indeling:

## Begane grond

Binnenkomst in de hal / entree met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond. In de hal de meterkast, een betegeld toilet met wastafelmeubel en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal kom je in de woonkamer met het eetgedeelte en de open keuken, welke deels is voorzien van vloerverwarming, pvc vloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. Centraal in de woonkamer de pelletkachel die een knus gevoel geeft aan deze ruime kamer. Aan de achterzijde over de gehele breedte een glazen schuifpui en aan de voorzijde tevens twee grote raampartijen voor voldoende lichtinval. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, combimagnetron, koffiezetapparaat en daarbij een 6-pitsgaskookplaat met afzuigkap.

## Verdieping

Overloop met een pvc vloer, spachtelputz wanden, een stucwerk plafond en de trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de woning zijn een slaapkamer en de badkamer gelegen. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en een balkon. Volledig betegelde badkamer met een wastafel, badkamermeubel en inloopdouche. De tweede slaapkamer aan de linker achterzijde van de woning is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en over de gehele breedte een (kunststof) dakkapel. De derde slaapkamer aan de rechter achterzijde is eveneens voorzien van een (kunststof) dakkapel en uitgevoerd met airconditioning. De kamer is voorzien van zeil (betonlook), spachtelputz wanden, stucwerk plafond en een vaste kast.

### **Tweede verdieping**

Overloop / voorzolder met een laminaatvloer, stucwerk wanden en een dakraam. Vierde slaapkamer met eveneens een laminaatvloer, stucwerk wanden en een dakraam.

### **Garage en werkplaats**

De garage, welke momenteel dienst doet als bijkeuken is zowel vanuit de woning als de oprit en de achtertuin te betreden.

De garage heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond. In de garage een wasbak, vaste kast en de wasmachine- en drogeraansluitingen bevinden zich hier. De mogelijkheid bestaat om in de garage een slaapkamer en (eventueel) een badkamer te realiseren zodat het object geschikt is voor levensloopbestendige bewoning.

Aansluitend aan de garage een werkplaats / hobbyruimte met een betonvloer, stenen wanden en een houten plafond. Tevens toegang tot de tuin door middel van openslaande tuindeuren. De werkplaats is voorzien van water, elektra en verwarming.

### **Tuin met overkapping**

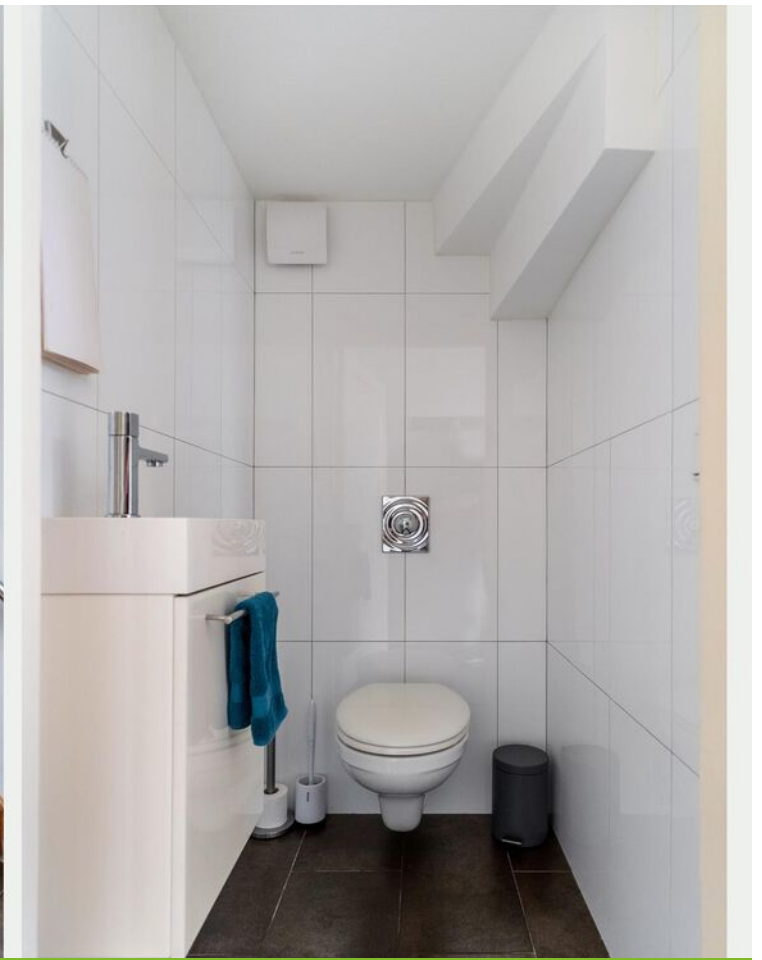
Zowel de voor- als achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd met voornamelijk gazon en bestrating. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten welke dus veel zonuren biedt. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een poort welke direct toegang biedt tot de tuin.

### **Algemeen**

- ruime woning met vier slaapkamers;
- op loopafstand van alle voorzieningen;
- voorzien van 20 zonnepanelen en een zonneboiler (dus laag energieverbruik);
- voor de liefhebber een werkplaats / hobbyruimte;

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.





Hal / Entree / Toilet







Eetgedeelte







Woonkamer











Keuken











Trapopgang





Slaapkamer voorzijde







**Slaapkamer voorzijde / Badkamer**







Slaapkamer achterzijde







Slaapkamer achterzijde







Zolder / Slaapkamer







Bijkeuken / Werkplaats







Werkplaats / Overkapping







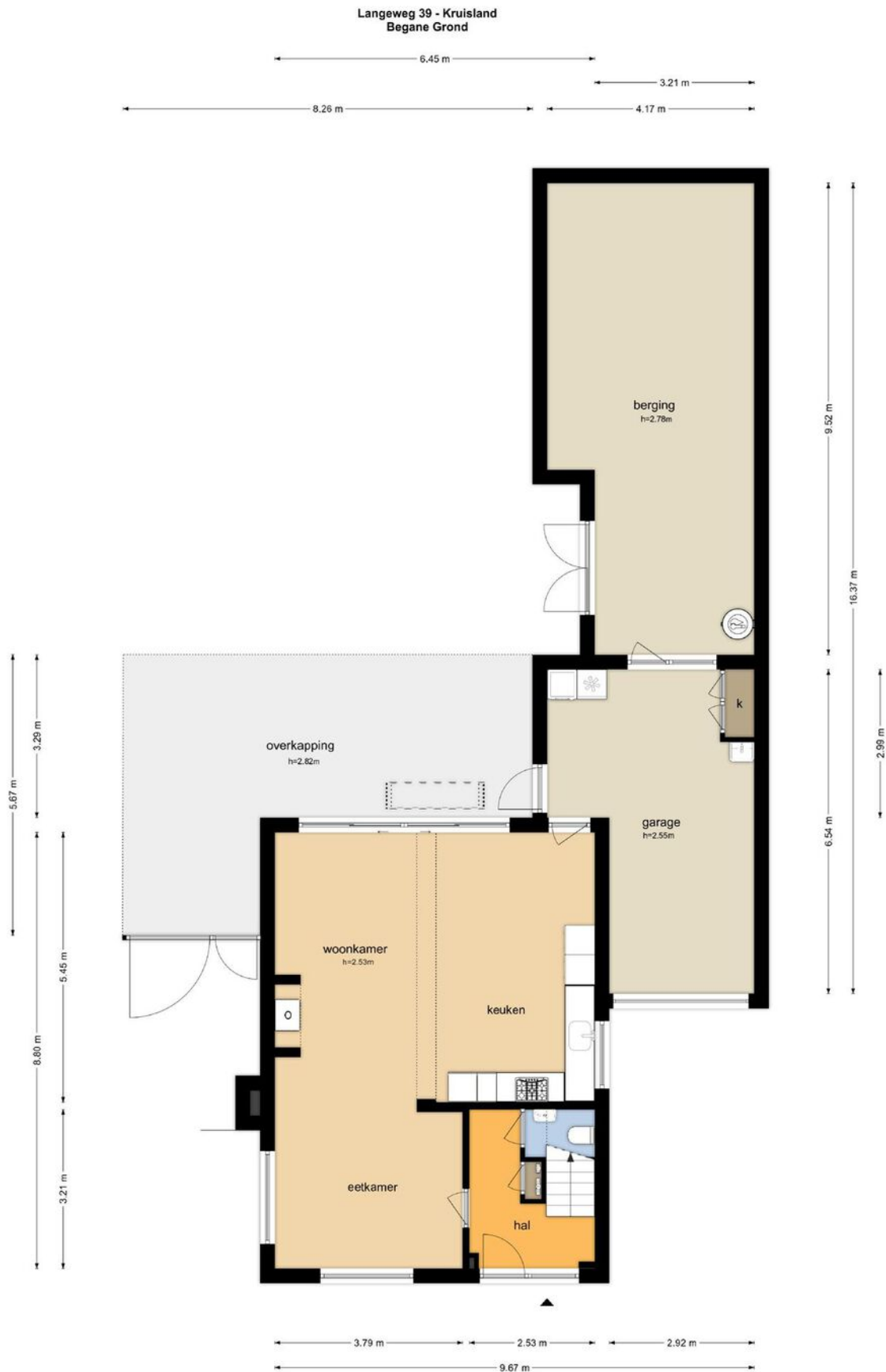
Tuin





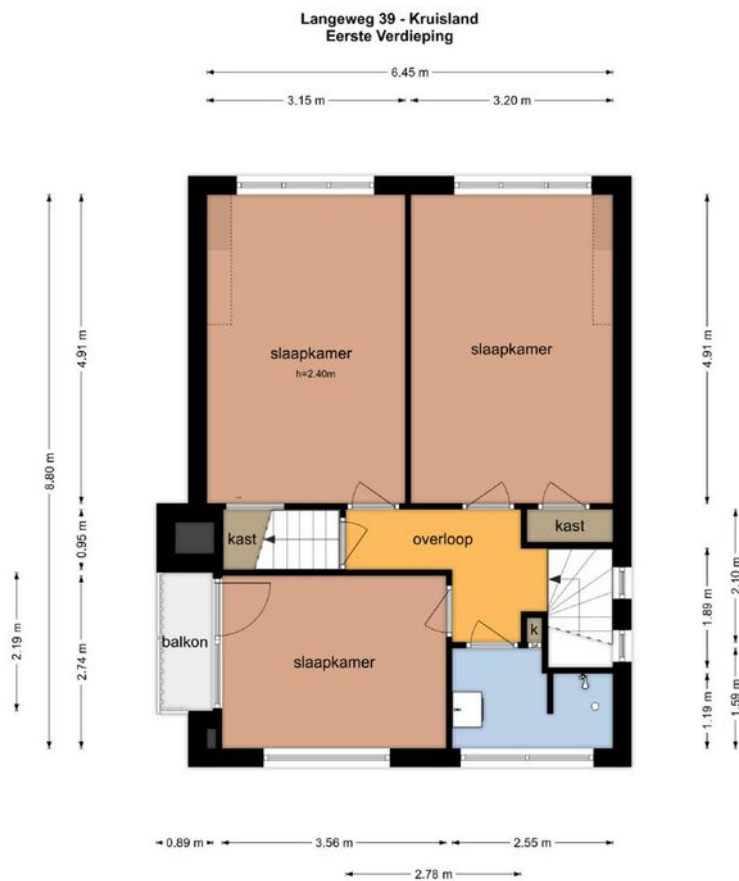


# Plattegrond - Begane grond



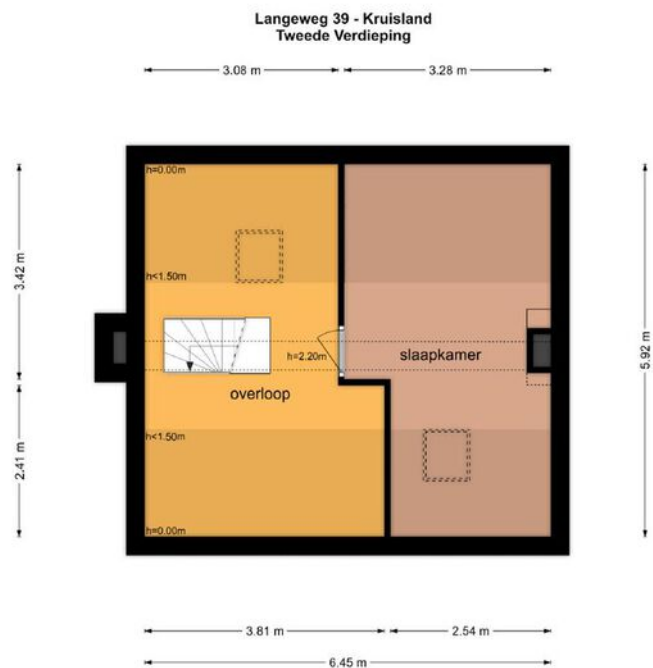


# Plattegrond - Verdieping



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

# Plattegrond - Zolder



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



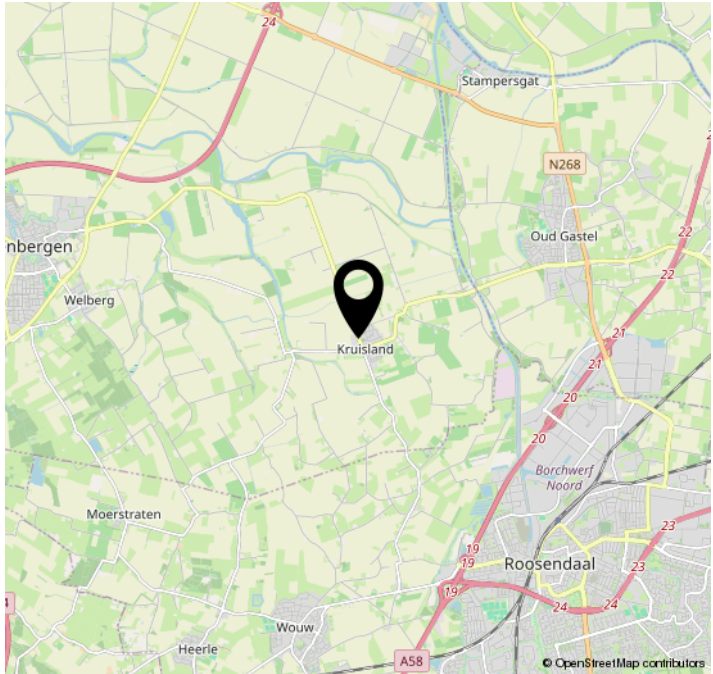
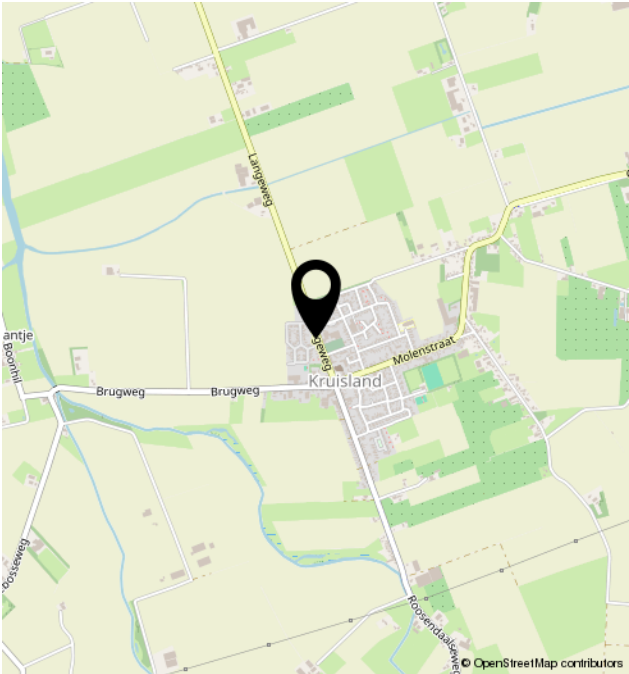
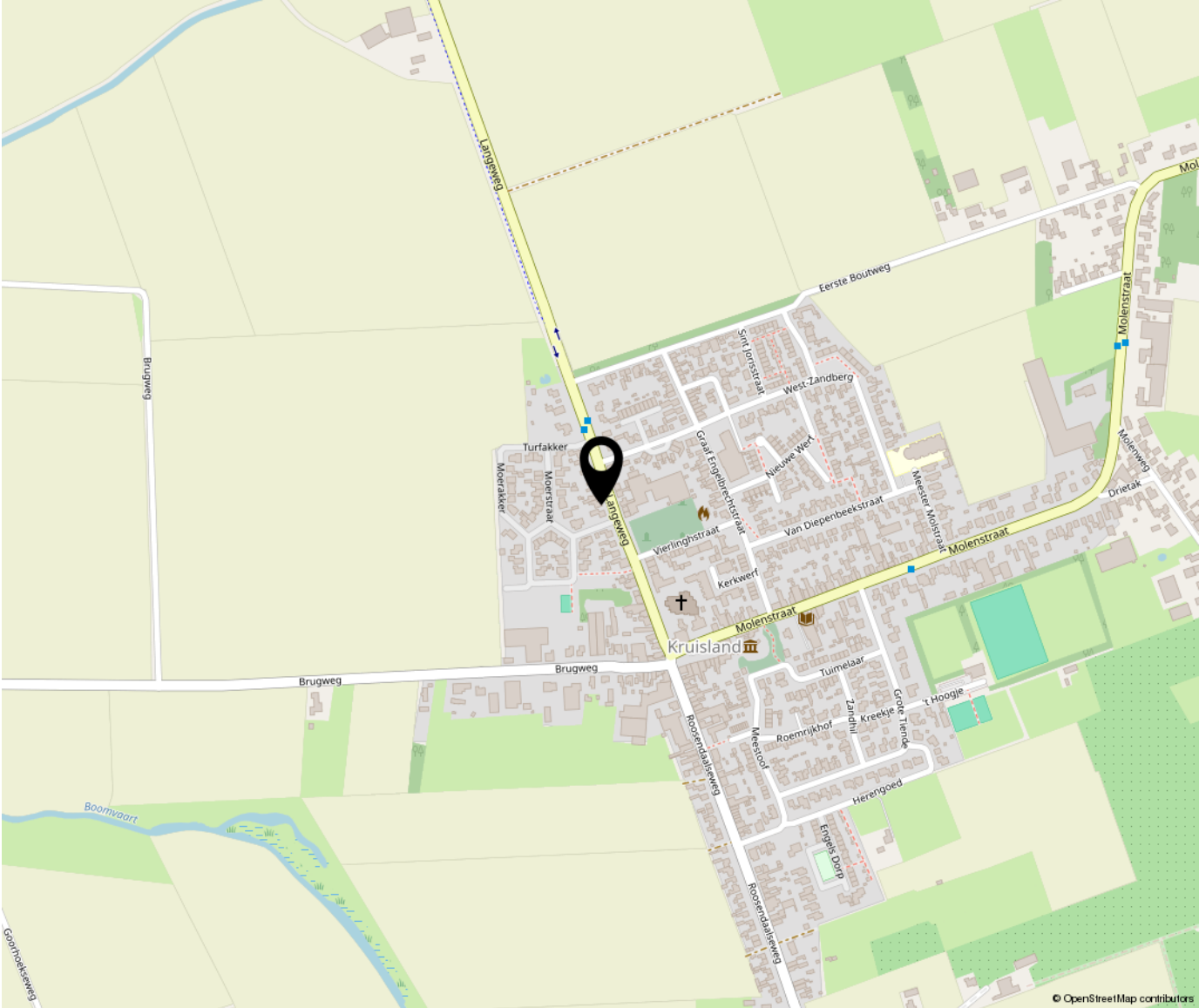
# Kadastrale kaart







# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Langeweg 39, 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.







Engels Dorp 28 | 4756 AV Kruisland  
0165-302855 | [info@wezenbeekmakelaardij.nl](mailto:info@wezenbeekmakelaardij.nl) | [www.wezenbeekmakelaardij.nl](http://www.wezenbeekmakelaardij.nl)