

# Molenstraat 15

Kruisland

Vraagprijs

€ 625.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **208 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **512 m<sup>2</sup>**

Inhoud **931 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1922**

Energie label **B**

Vraagprijs

**€ 625.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

In de dorpskern van Kruisland gelegen een vrijstaande woning met aangebouwde garage, houten tuinberging met overkapping, carport en een eigen oprit. De woning is gelegen op een perceel van 512m<sup>2</sup>. In de directe omgeving is een kleinschalig aanbod aan voorzieningen. Zo is er een basisschool, een supermarkt, enkele horecagelegenheden en sportverenigingen. Uitvalswegen richting onder andere Roosendaal, Bergen op Zoom en de Randstad zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

De woning is omstreeks 1922 gebouwd, maar nadien geheel gemoderniseerd en verbouwd. De woning is voorzien van houten kozijnen met HR++-beglazing, muur- en dakisolatie. In combinatie met de 20 zonnepanelen levert dit dan ook een energielabel B op. Verwarming, alsmede de warmwatervoorziening, geschiedt middels een gasgestookte C.V.-installatie. In de woonkamer en keuken is tevens een houtkachel aanwezig. De gehele woning is hoogwaardig afgewerkt en de staat van onderhoud is dan ook uitstekend te noemen.

Perceeloppervlakte: 512m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: circa 208m<sup>2</sup>

## Indeling:

### Begane grond

Je komt binnen in de prachtige authentieke lange gang met tegelvloer, lambrisering tegen de wanden en een plafond met sierlijsten. Deze sfeer is in de gehele woning doorgevoerd. Direct rechts bevindt zich de meterkast en aan de linkerkant de werkkamer, welke natuurlijk ook gebruikt kan worden als speelkamer of zelfs slaapkamer. De werkkamer heeft een laminaatvloer, op maat gemaakte kastenwanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. In de kastenwand is onder andere een sierhaard en

beamerscherf verwerkt. Naast een fijne werkplek, is deze kamer dus ook uitermate geschikt om te ontspannen. Als je doorloopt door de gang bevindt zich aan de rechterkant de moderne leefkeuken die ruim opgezet is met natuurstenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De keuken is van alle gemakken voorzien met een natuurstenen aanrechtblad en inbouwapparatuur. Wat deze ruimte tot een echte leefkeuken maakt is de houtkachel die in de keuken verwerkt is. Hier is het dus heerlijk vertoeven! Aansluitend bevindt zich de woonkamer, met eveneens een houtkachel, een mooie houten vloer en stucwerk wanden. De woonkamer is door de drie grote ramen een fijne lichte ruimte.

Tegenover de keuken bevindt zich de badkamer (voormalige opkamer) welke door middel van een kleine trapgang te bereiken is. Hier bevindt zich tevens de trapgang naar de verdieping. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, ligbad, toilet en wastafel met badkamermeubel. Vanuit de gang is tevens de kelder te betreden. De kelder heeft een tegelvloer, stucwerk wanden en een oppervlakte van circa 14m<sup>2</sup>. Aan het einde van de gang kom je in een tussenportaal. In dit portaal vind je een volledig betegeld toilet met handwasbakje en de achterdeur. Aansluitend de inpandige garage met openslaande deuren. Wasruimte/bijkeuken met een tegelvloer, deels betegelde, deels stucwerk wanden en stucwerk plafond. Hier bevindt zich de wasmachine- en drogeraansluiting, wasbak en tevens voldoende bergruimte.

### Verdieping

Overloop met laminaatvloer, spachtelputz wanden en voorzien van een dakraam. Drie slaapkamers met allemaal dezelfde laminaatvloer, spachtelputz wanden en

stucwerk plafond. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een oppervlakte van circa 13m<sup>2</sup> en is voorzien van een dakraam. Slaapkamer aan de voorzijde met inloopkast en een dakkapel, deze kamer heeft een oppervlakte van circa 20m<sup>2</sup>. Slaapkamer aan de rechterzijde met een badkamer en-suite, inloopkast en een dakkapel. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met badkamermeubel en een dakraam.

### **Zolder met vide**

Middels een vaste trap vanaf de overloop te bereiken een open zolderruimte met vide. De zolder bestaat uit twee delen en biedt voldoende berg- én hobbyruimte. Door de vide en het dakraam is er ook voldoende daglicht.

### **Tuin met bijgebouwen**

Op het perceel bevinden zich ook een aantal bijgebouwen. Achter de woning een houten aangebouwde tuinberging met een overkapping. De berging heeft een oppervlakte van circa 11m<sup>2</sup> en is afgesloten middels openslaande deuren. Rechts achterin de tuin bevindt zich een tweede overkapping / pergola.

Aan de oprit een ruime houten carport. De carport heeft een zadeldak en is met dakpan profiekplaten gedekt. De carport biedt plaats aan twee auto's, heeft dichte zijwanden en een oppervlakte van circa 45m<sup>2</sup>.

De tuin met oprit bestaat verder uit straatwerk en enkele volwassen bomen en beplanting.

### **Algemeen**

- Vrijstaande woning nabij de dorpskern van Kruisland;
- Uitstekende staat van onderhoud en afwerking;
- Woonoppervlakte van maar liefst 208m<sup>2</sup>;

- Twee badkamers, waarvan 1 op begane grond;
- Drie slaapkamers (mogelijkheid tot vier);
- 20 zonnepanelen en een energielabel B;
- Woning met authentieke kenmerken en een warme sfeer.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580





Werk-/speel-/slaapkamer





Keuken







Keuken / Woonkamer





Woonkamer





Badkamer / Tussenportaal / Toilet





**Bijkeuken / Wasruimte / Overloop**





Slaapkamers linkerzijde





Slaapkamer rechterzijde





**Badkamer en-suite**





Zolder / Vide







Oprit / Tuin





Tuin / Overkapping





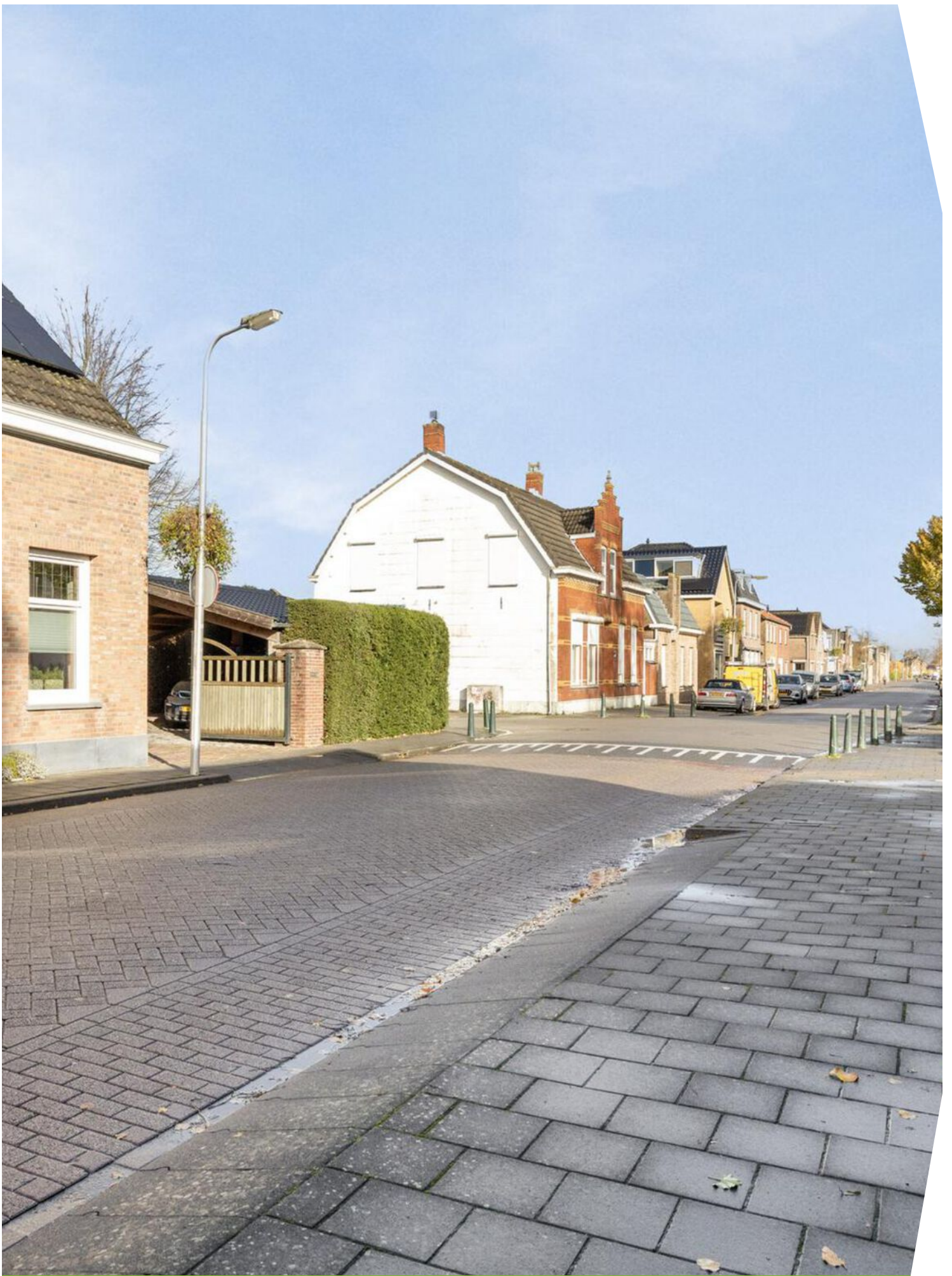
Achteraanzicht / Garage





Overkapping met tuinberging





**Straatbeeld**

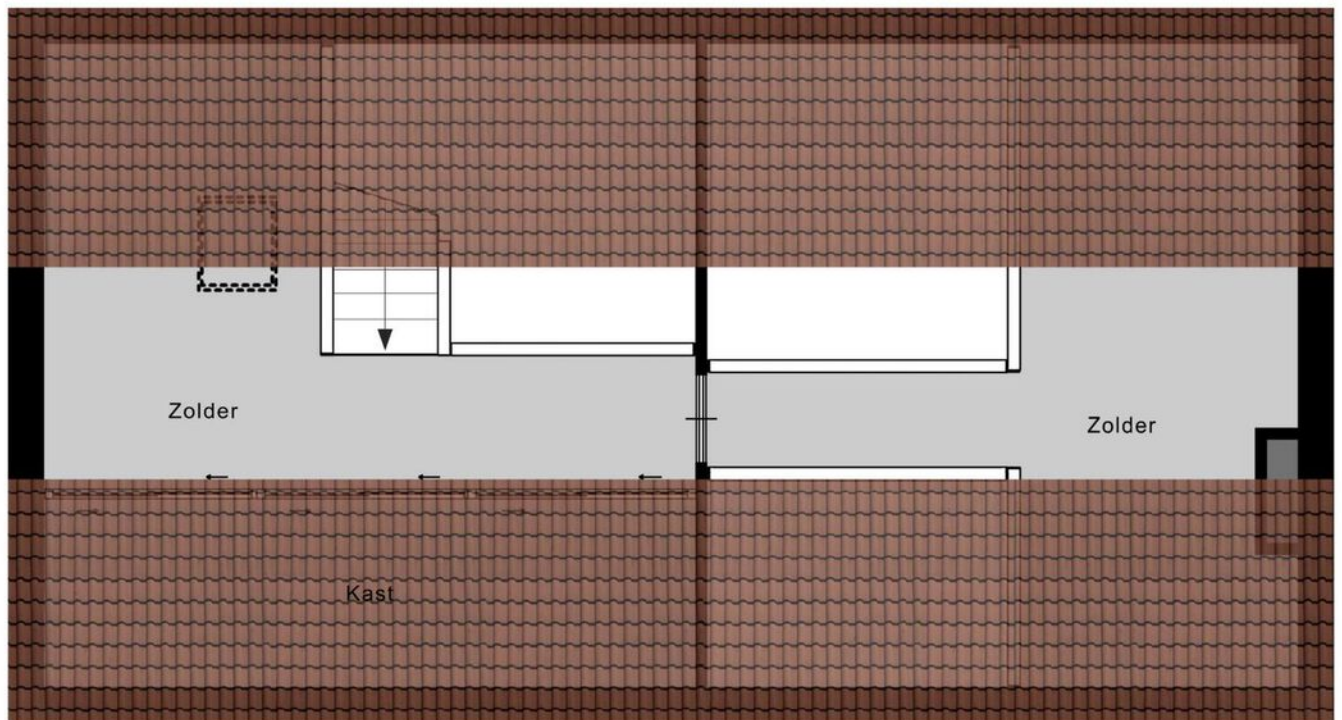
# Plattegrond - Begane grond



# Plattegrond - Verdieping



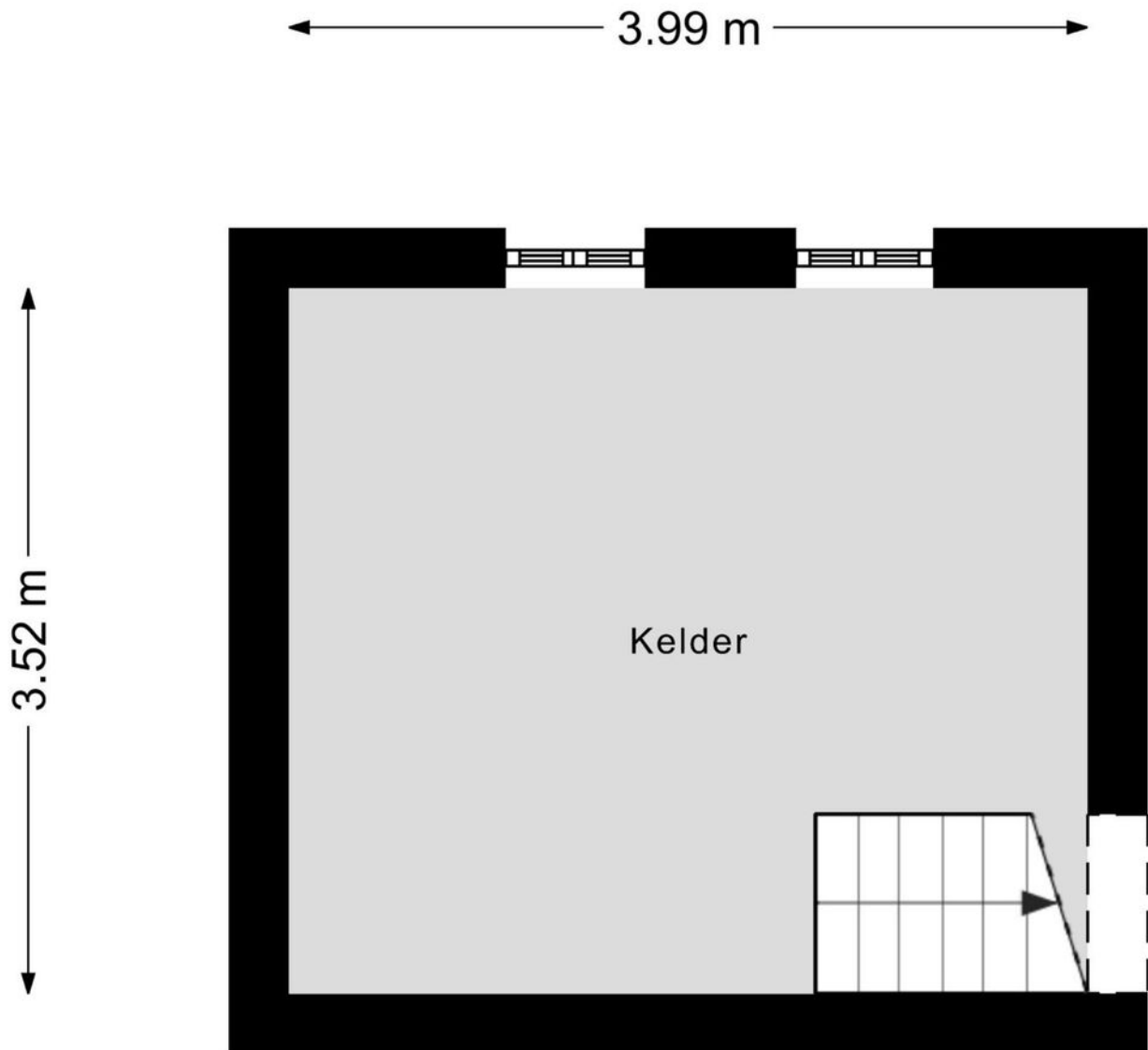
# Plattegrond - Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



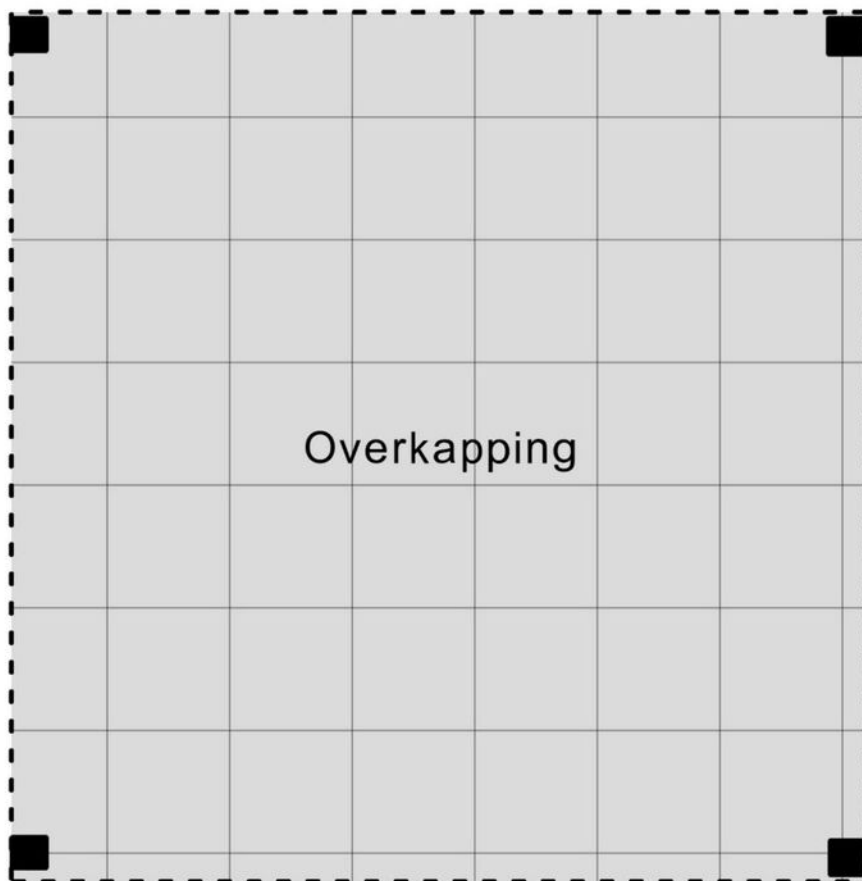
# Plattegrond - Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

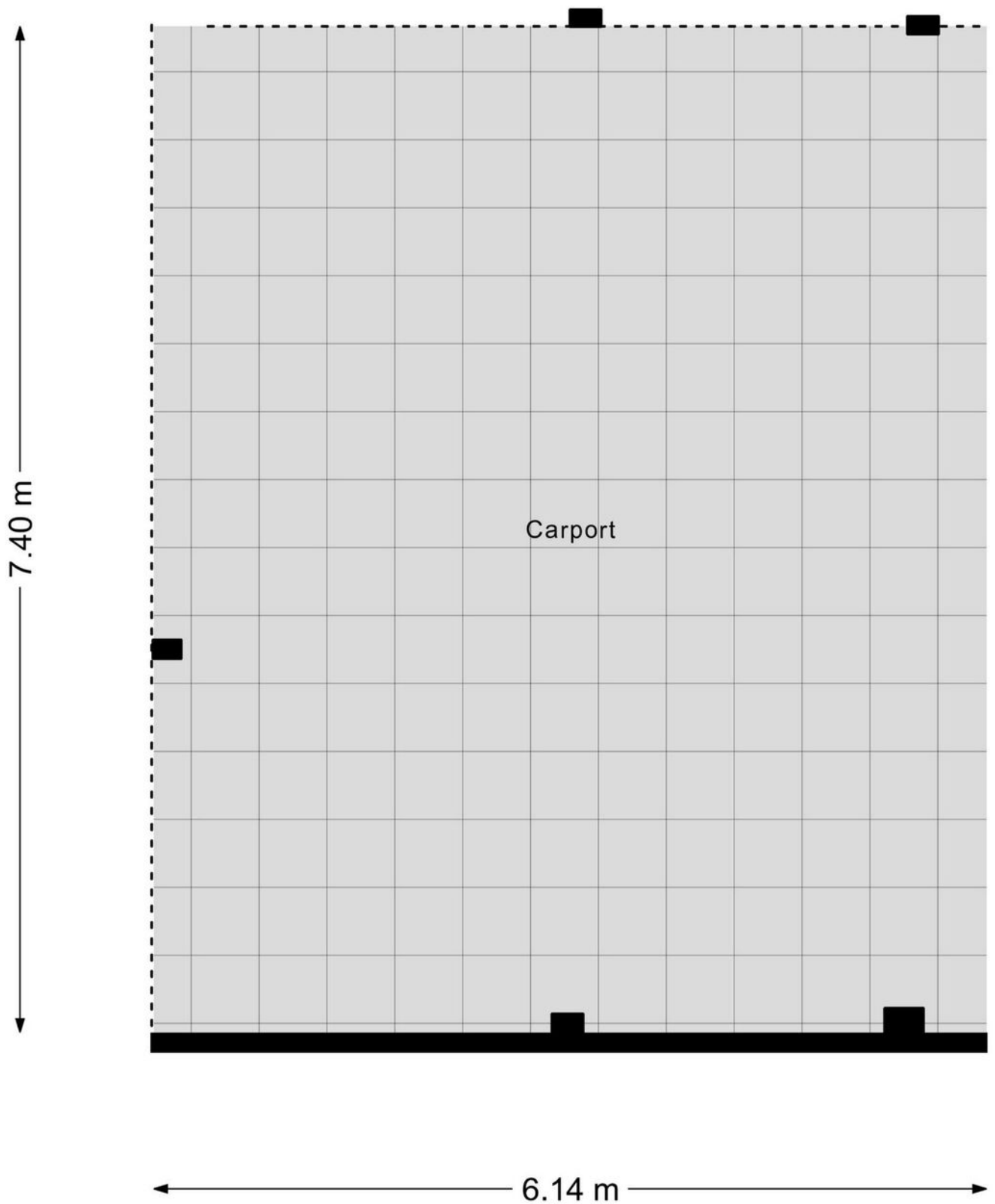
# Plattegrond - Overkapping

← 3.49 m →



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond - Carport



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

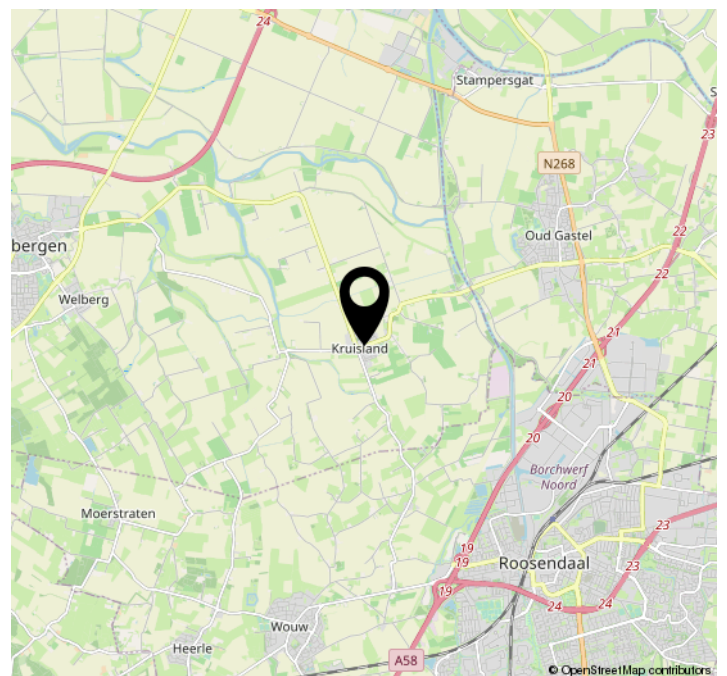
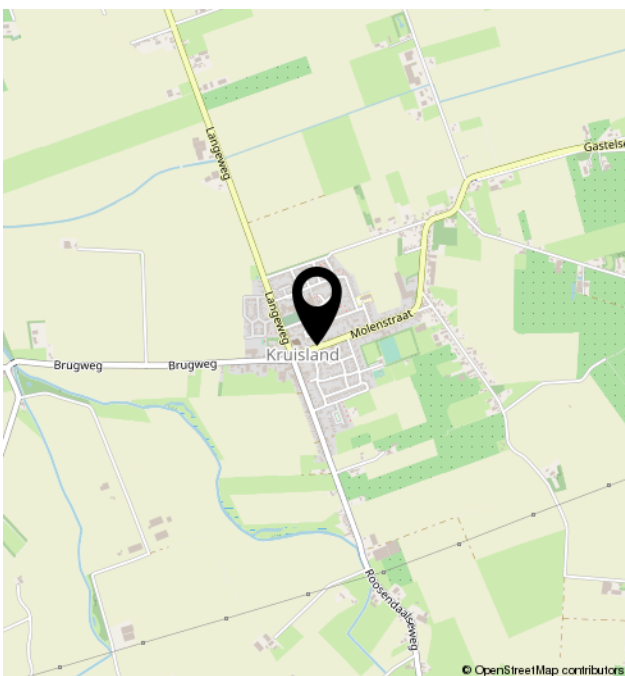
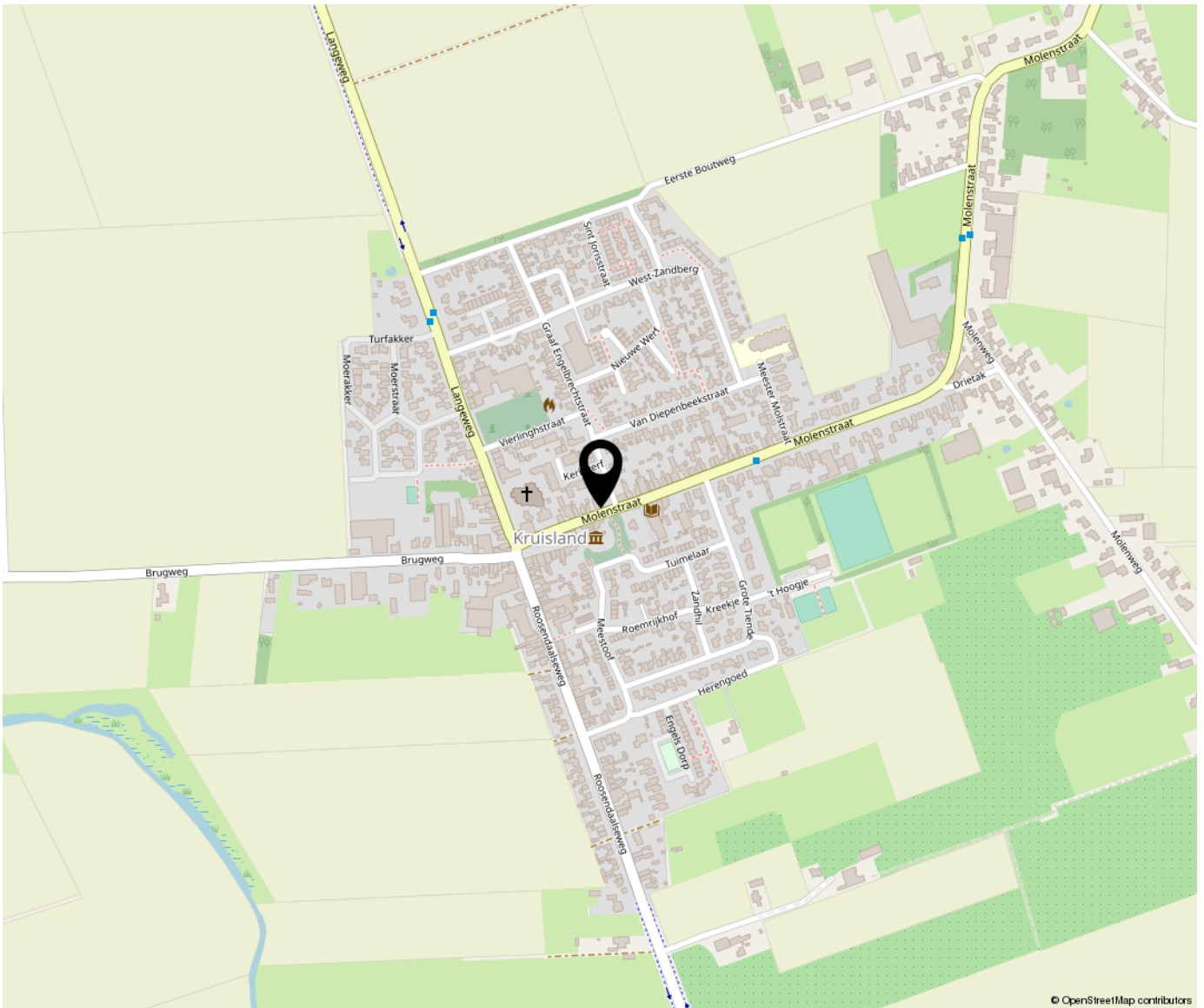




# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Molenstraat 15, 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.

