

# Roosendaalseweg 114

Kruisland

Vraagprijs

€ 450.000,=

K.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **205 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **291 m<sup>2</sup>**

Inhoud **744 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1975**

Energie label **C**

Vraagprijs

**€ 450.000,=**

**k.k.**





# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Direct nabij de dorpskern van Kruisland gelegen een ruime vrijstaande woning met vrijstaande stenen garage / werkplaats en een riant dakterras. De woning is gelegen op een perceel van 291m<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 1975 gebouwd, maar door de jaren heen gemoderniseerd en verbouwd. De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing, muur- en dakisolatie en bezit een energielabel C. Verwarming, alsmede de warmwatervoorziening, geschiedt middels een gasgestookte C.V.-installatie en er is tevens airconditioning aanwezig.

Perceeloppervlakte: 291m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: circa 205m<sup>2</sup>

Indeling:

## Begane grond

Binnenkomst in een riante hal / entree met tapijtvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond afgewerkt met sierlijsten. Tevens in de hal een vaste kast en de trapopgang naar de verdieping. Woon-/eetkamer met tapijtvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond afgewerkt met sierlijsten, wat een luxe uitstraling geeft. Deze kamer is voorzien van airconditioning en in het eetgedeelte een vaste kast. Vanuit de woonkamer is nog een gang, momenteel berging, met toegang tot de tuin. Via het eetgedeelte komt men in de moderne keuken. De keuken staat in L-opstelling en voorzien

van stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. De keuken is o.a. uitgevoerd met een combi-magnetron, vaatwasser, 5-pits gasstel en afzuigkap. Bijkeuken met deels betegelde, deels stucwerk wanden en een hardboardplafond. Hier bevindt zich een trap naar een separate zolder, vaste kastenwand en de wasmachine-aansluiting. Een betegeld toilet en betegelde doucheruimte met wastafel. De zolder betreft een kantoorruimte en vanuit hier is middels een deur, welke af te sluiten is met een rolluik, het riante dakterras vanuit de woning te bereiken. De kantoorruimte heeft een tapijtvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met inbouwspots en een vaste kast waar de C.V.-ketel is gesitueerd.

## Verdieping

Overloop met tapijtvloer, spachtelputz wanden en een schrootjesplafond. Er zijn drie slaapkamers en een badkamer. De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een vaste wastafel met badkamermeubel, whirlpool ligbad, douchecabine, designradiator en toilet. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde. De slaapkamer aan de rechterkant uitgevoerd met een tapijtvloer, spachtelputz wanden, zachtboardplafond en airconditioning. Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 13m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de linkerkant is voorzien van een tapijtvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en airconditioning. Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 15,5 m<sup>2</sup>. Derde slaapkamer, met een oppervlakte van circa 12,5m<sup>2</sup>, gelegen aan de achterzijde met tapijtvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond. Kleine hal met daar een vaste trap naar de zolder.

## Zolder

Riante zolder voorzien van een tweetal dakramen. Hier zouden bijvoorbeeld nog

twee extra slaapkamers, een hobbykamer of kantoorkamer gerealiseerd kunnen worden. Het betreft een houten verdiepingsvloer.

### **Garage / Werkplaats**

Vrijstaande stenen garage / werkplaats met berging en plat dak. De werkplaats / berging bestaat uit twee gedeeltes en zijn beide vanuit de tuin te bereiken. Vanaf de rechterkant van de woning is de garage te bereiken, middels een recht van overpad, evenals vanuit de berging. De garage heeft twee openslaande houten deuren. De garage / werkplaats is geheel voorzien van een betonvloer en stenen wanden, daarnaast is er elektra, verwarming en water aanwezig. Alles samen heeft een oppervlakte van circa 77m<sup>2</sup>.

### **Tuin / Dakterras**

De tuin is volledig betegeld en heeft een achterom. Vanuit de tuin is het riante dakterras te bereiken. Het dakterras bevindt zich boven de berging / garage en heeft een oppervlakte van maar liefst 100m<sup>2</sup>. Het dakterras is rondom afgezet met hekwerk en bekleed met kunstgras. Vanaf het dakterras is de kantoorruimte / zolder welke boven de bijkeuken gelegen is te bereiken.

### **Algemeen**

- ruime woning met garage / werkplaats;
- drie slaapkamers met de mogelijkheid tot meer;
- gelegen nabij de dorpskern;
- mogelijkheid om wonen en werken te combineren;
- energielabel C.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.









Hal / Entree







Woonkamer







Eetgedeelte







Eetgedeelte / Keuken







Keuken







**Bijkeuken**







Toilet





Zolder / Kantoor











Overloop







**Badkamer / Slaapkamer voorzijde I**







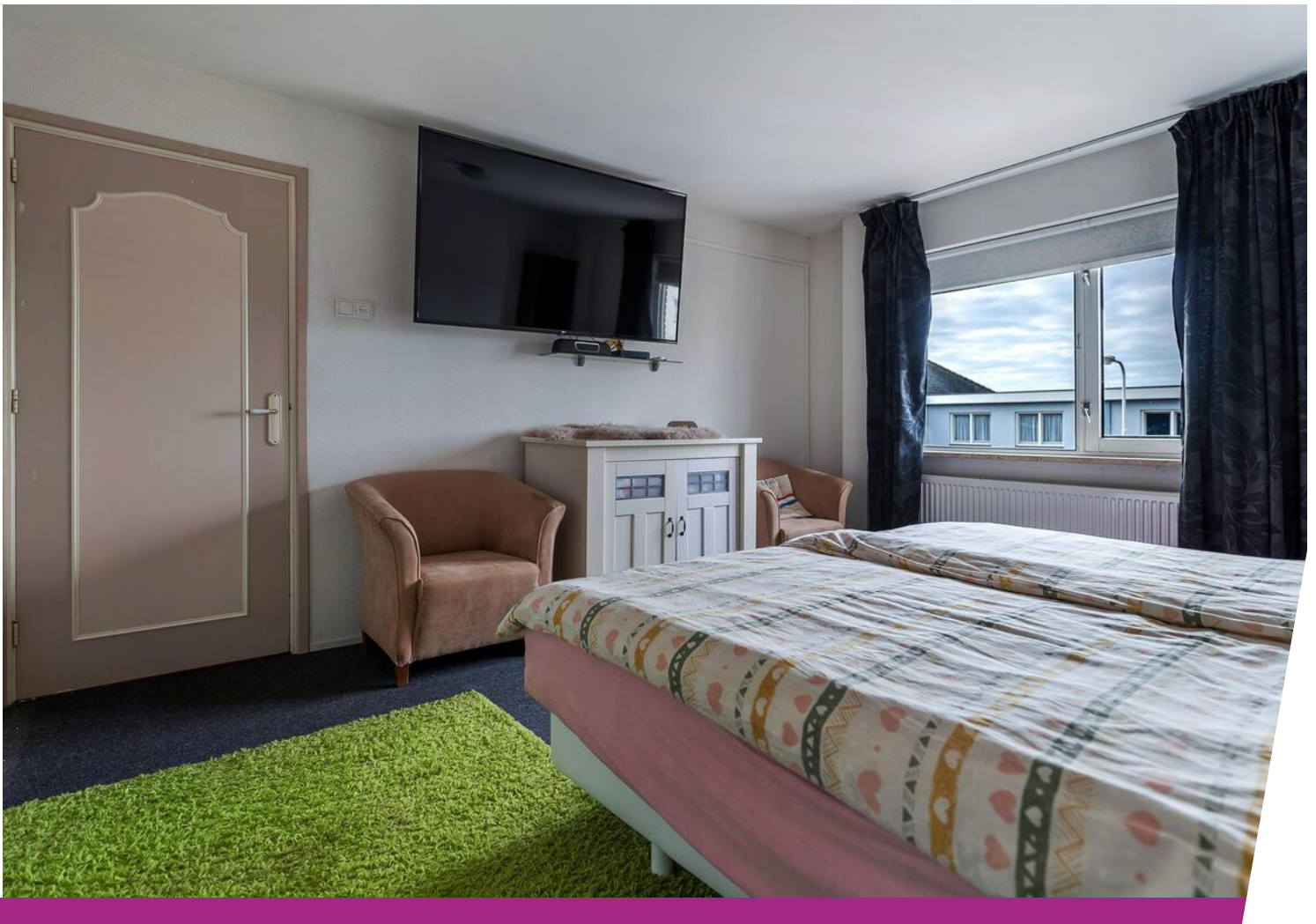
Slaapkamer voorzijde I







**Slaapkamer voorzijde II**







Slaapkamer achterzijde







Zolder







Tuin / Achterzijde







**Garage / Werkplaats / Dakterras**





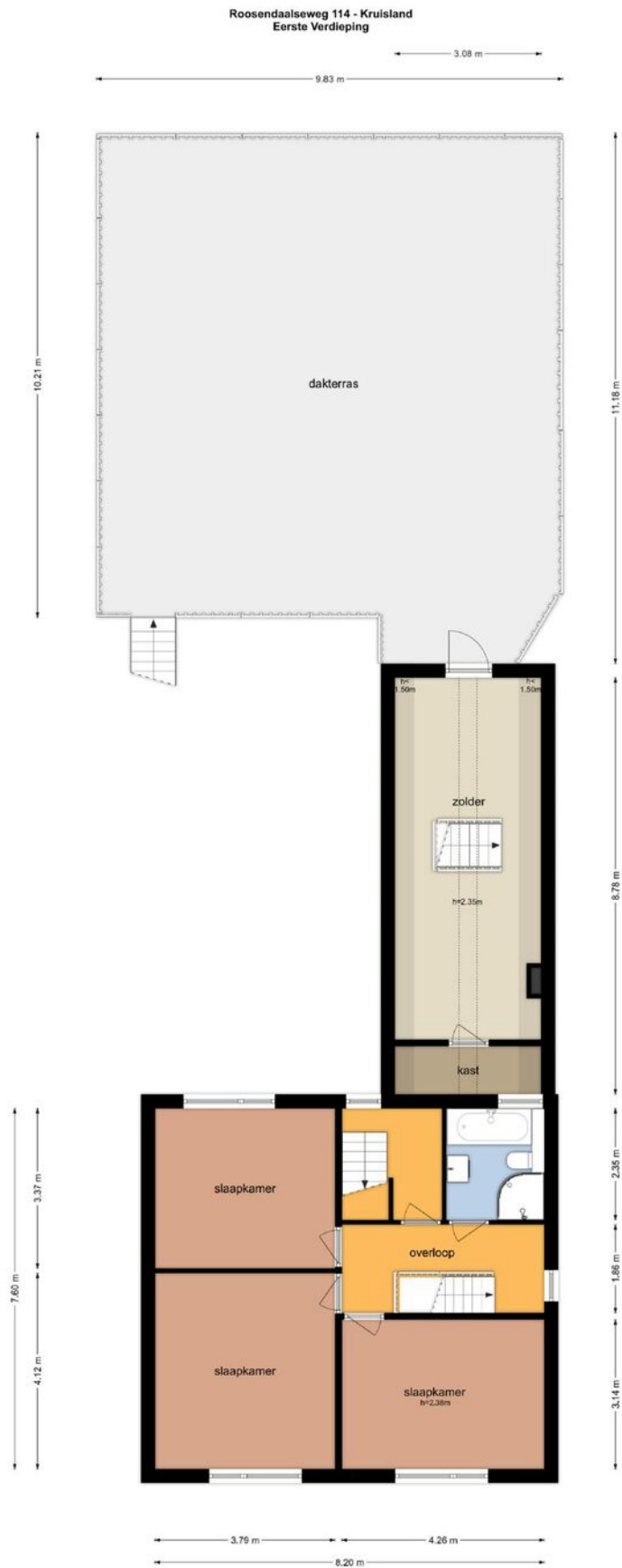
# Plattegrond - Begane grond



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

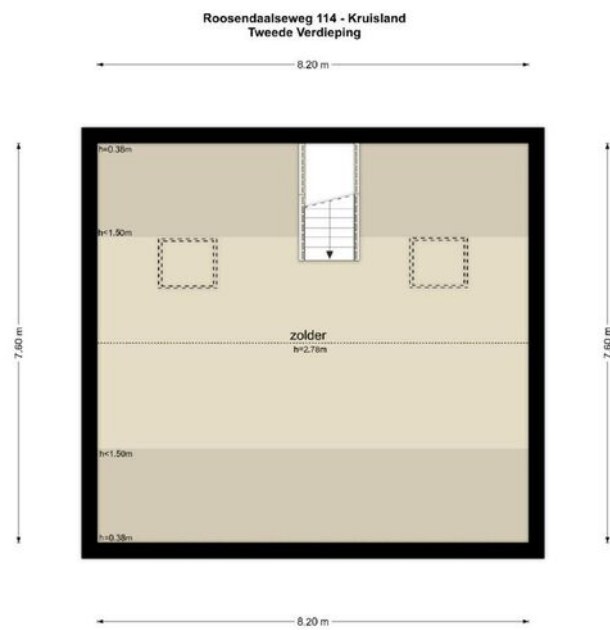


# Plattegrond - Verdieping





# Plattegrond - Zolder



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

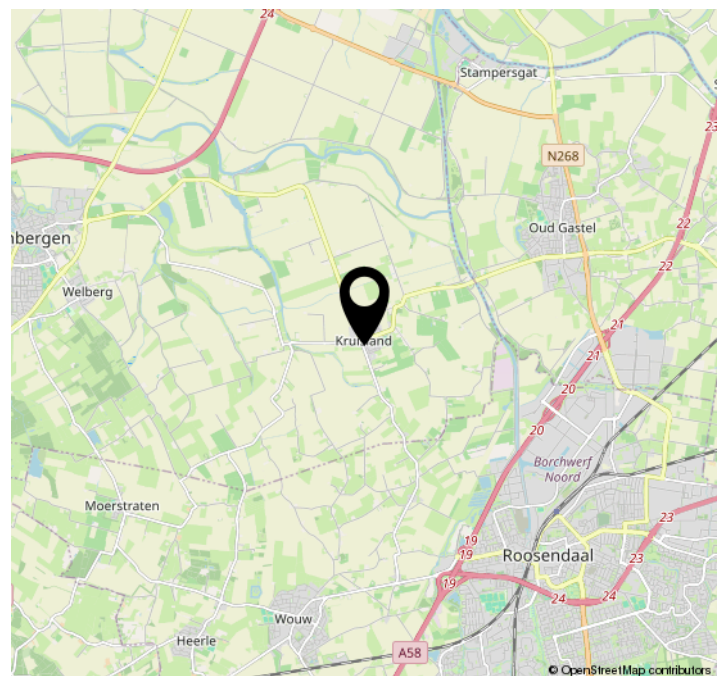
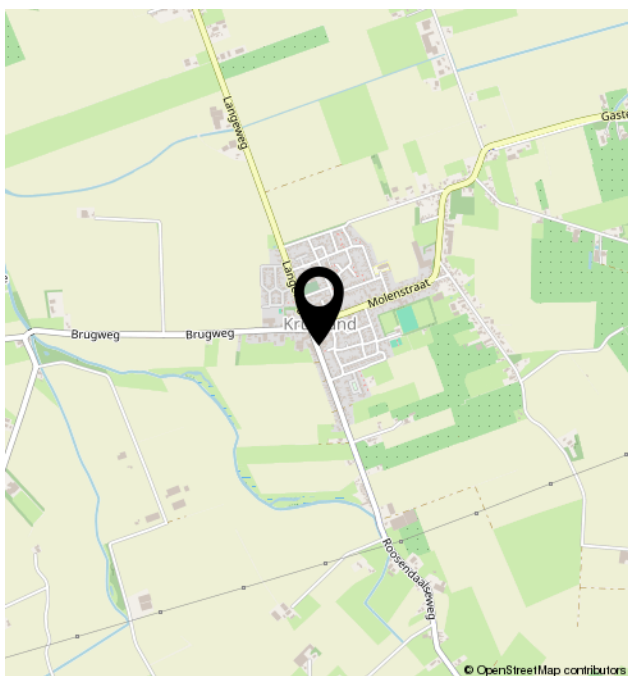


# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Roosendaalseweg 114, 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)