

# Roosendaalseweg 18

Kruisland

Vraagprijs

€ 435.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **131 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **300 m<sup>2</sup>**

Inhoud **726 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1974**

Energie label **D**

Vraagprijs

**€ 435.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Landelijk gelegen maar op fietsafstand van de dorpskern van Kruisland, een vrijstaande woning met totaal 4 slaapkamers, een grote stenen garage, eigen oprit en een mooie tuinkamer. Vanuit de achtertuin is er een vrij uitzicht over de landerijen.

Het dorp Kruisland biedt een kleinschalig aanbod aan voorzieningen zoals 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 dateert van omstreeks 1974, maar vanaf 2005 tot 2015 is nagenoeg de gehele woning verbouwd en gemoderniseerd. In 2015 is het dak van de woning volledig vernieuwd, in combinatie met het plaatsen van de dakkapellen. De woning is uitgevoerd met deels hardhouten en deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Daarbij is de woning ook grotendeels voorzien van rolluiken.

Aan beide zijden van de woning is parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's.

Woonoppervlakte: circa 131m<sup>2</sup>

Indeling

## Begane grond

Hal / entree met tegelvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond. In de hal bevinden zich tevens de meterkast, trapopgang naar de verdieping en een volledig betegeld toilet. De hal is centraal gelegen en biedt toegang tot alle vertrekken. Een woonkamer met tegelvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met inbouwspots. In de woonkamer is tevens een houtkachel aanwezig. Open keuken (keukeninrichting vernieuwd in 2013) met deels betegelde

wanden en inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, inductiekookplaat en combi-magnetron. Volledig betegelde badkamer (vernieuwd in 2009) met ligbad, inloopdouche en wastafel met badkamermeubel. Slaapkamer met laminaatvloer, spachtelputz wanden en Agnes platenplafond, openslaande tuindeuren met elektrisch rolluik. Bijkeuken, doorlopend vanuit de hal, met tegelvloer, spachtelputz wanden en Agnes platenplafond. In deze bijkeuken een keukenblokje en de wasmachine-, drogeraansluiting. De woonkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

## Verdieping

Ruime en lichte overloop door de grote dakkapel, welke is voorzien van elektrische zonwering. De overloop heeft een PVC-vloer, spachtelputz wanden en Agnes platenplafond met inbouwspots. Bovenaan de trap is een vaste kast met de C.V.-ketel (bj. 2017) gesitueerd. Aan de overloop grenzen drie ruime slaapkamers, waarvan twee slaapkamers beschikken over een dakkapel. Alle slaapkamers hebben een PVC-vloer, spachtelputz wanden en Agnes platenplafonds met inbouwspots.

## Garage

De aangebouwde garage is onder andere vanuit de woning via de bijkeuken te betreden. Het betreft een geïsoleerde, stenen garage met elektrische overheaddeur. De garage heeft een oppervlakte van circa 49m<sup>2</sup> en een toegangsdeur naar de tuin. De buitenkant van de garage is met houten delen betimmerd. Aan de voorzijde van de garage bevindt zich een oprit met plaats voor meerdere auto's.

## Tuin

De tuin is fraai aangelegd en heeft een betegeld terras, plantenborders met

volwassen beplanting en een gazon. De tuin is volledig omheind. Tevens in de tuin een gezellige houten tuinkamer. Deze tuinkamer is geheel afsluitbaar door middel van glazen schuifwanden en voorzien van een houtkachel, waardoor het in de winter hier ook heerlijk vertoeven is.

Een deel van de tuin, circa 126m<sup>2</sup> betreft huurgrond. Deze grond is eigendom van Enexis en is gelegen aan zowel de voor- als achterzijde van het transformatorstation.

### **Algemeen**

- landelijk gelegen met vrij uitzicht;
- goed onderhouden en goed afgewerkte vrijstaande woning;
- slaapkamer en badkamer op begane grond;
- riante schuur / garage.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.





Hal / Toilet





Woonkamer







Woonkamer





**Keuken / Badkamer**





**Slaapkamer begane grond / Bijkeuken**





**Overloop / Slaapkamers verdieping**







Garage / Tuin



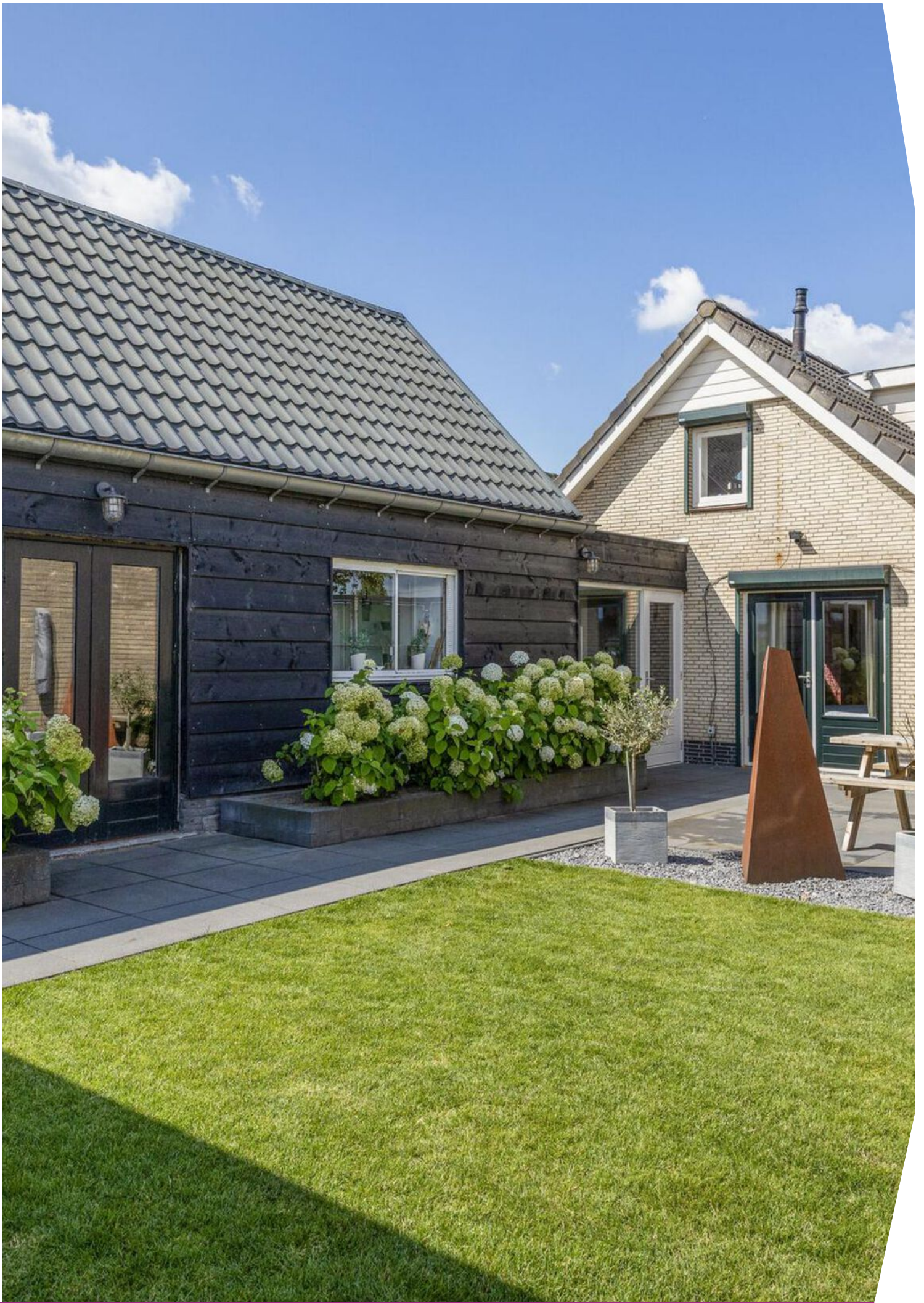




Tuinkamer / Uitzicht



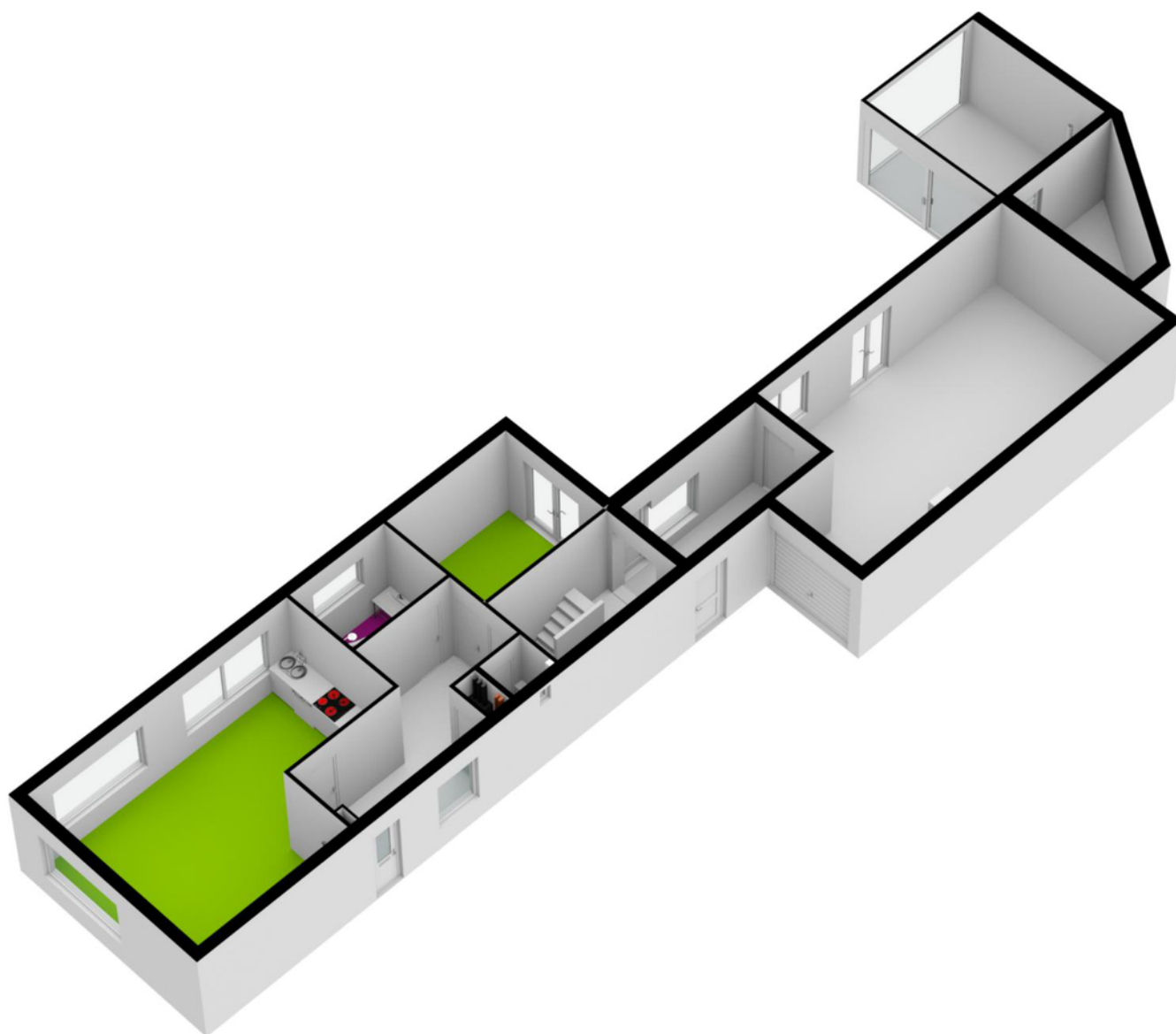




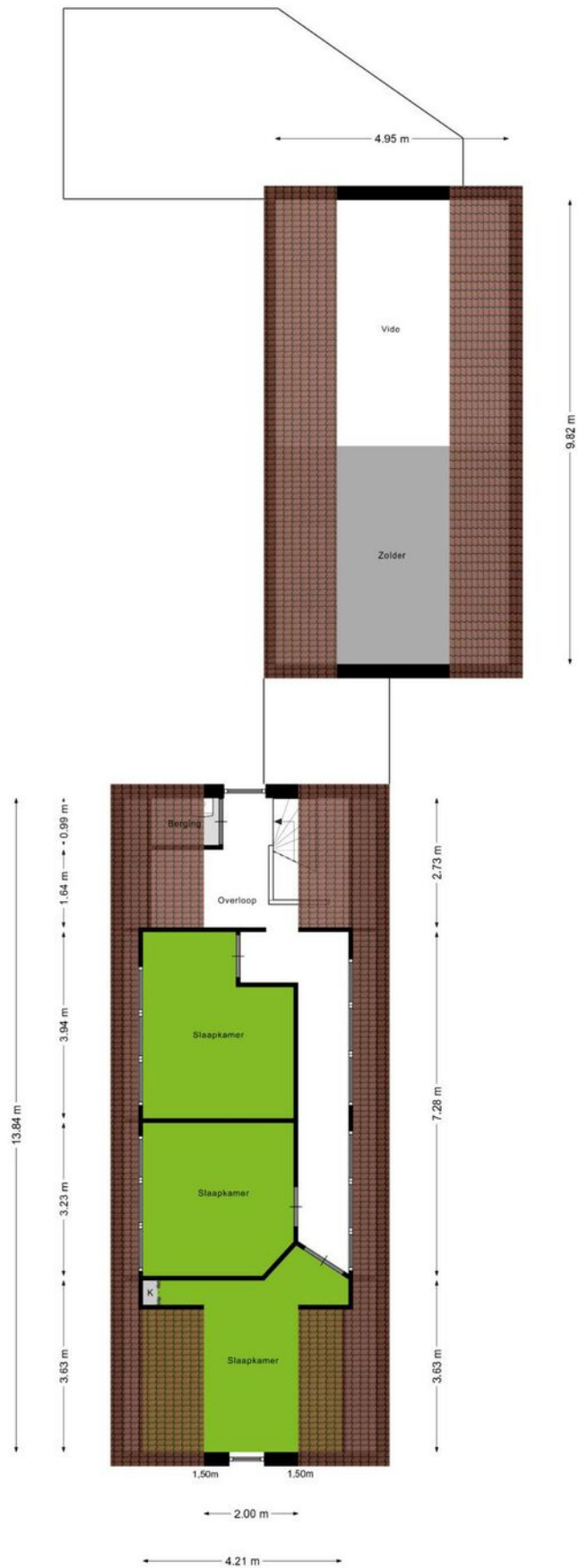
# Plattegrond - Begane grond



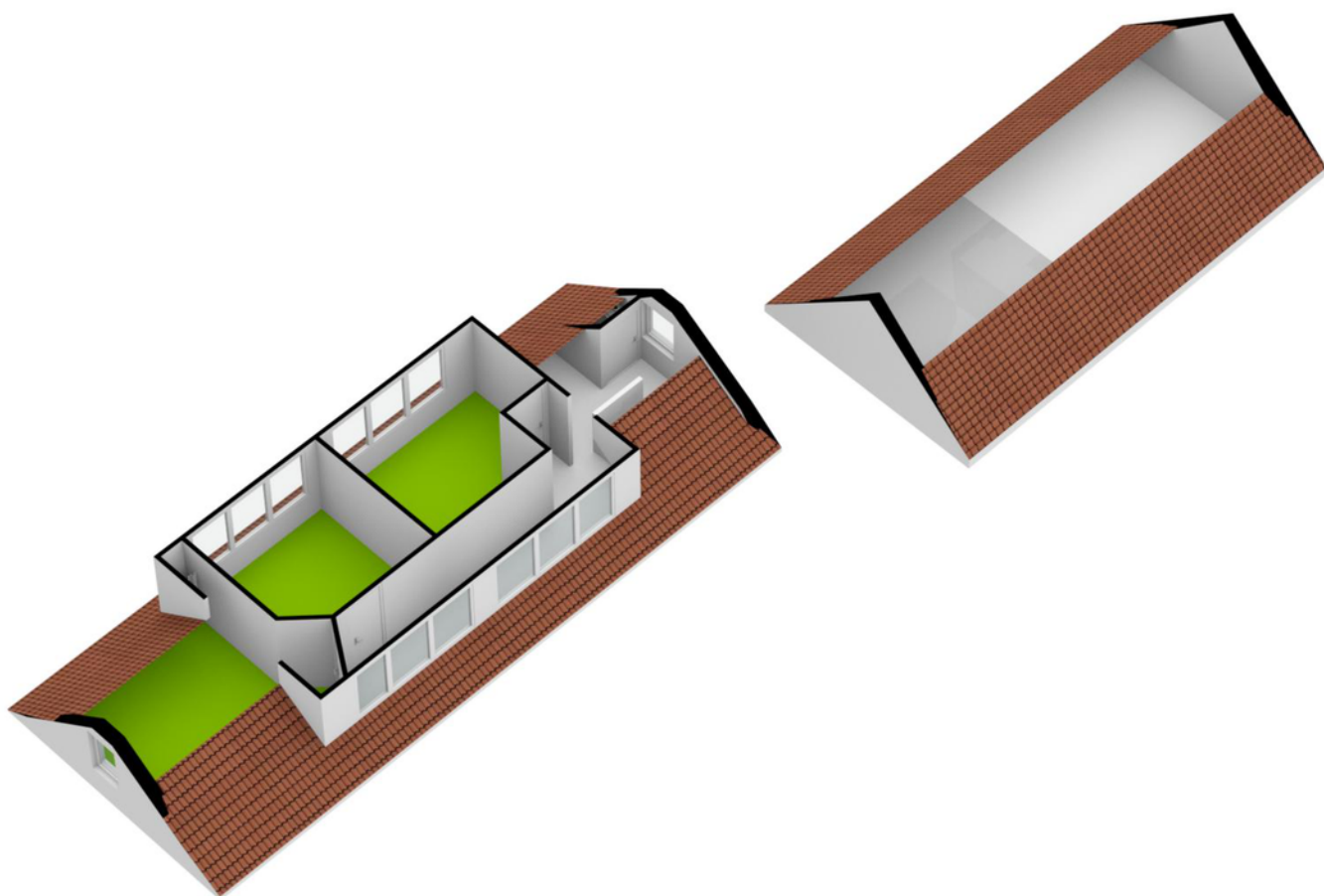
# Plattegrond - Begane grond 3D



# Plattegrond - Verdieping

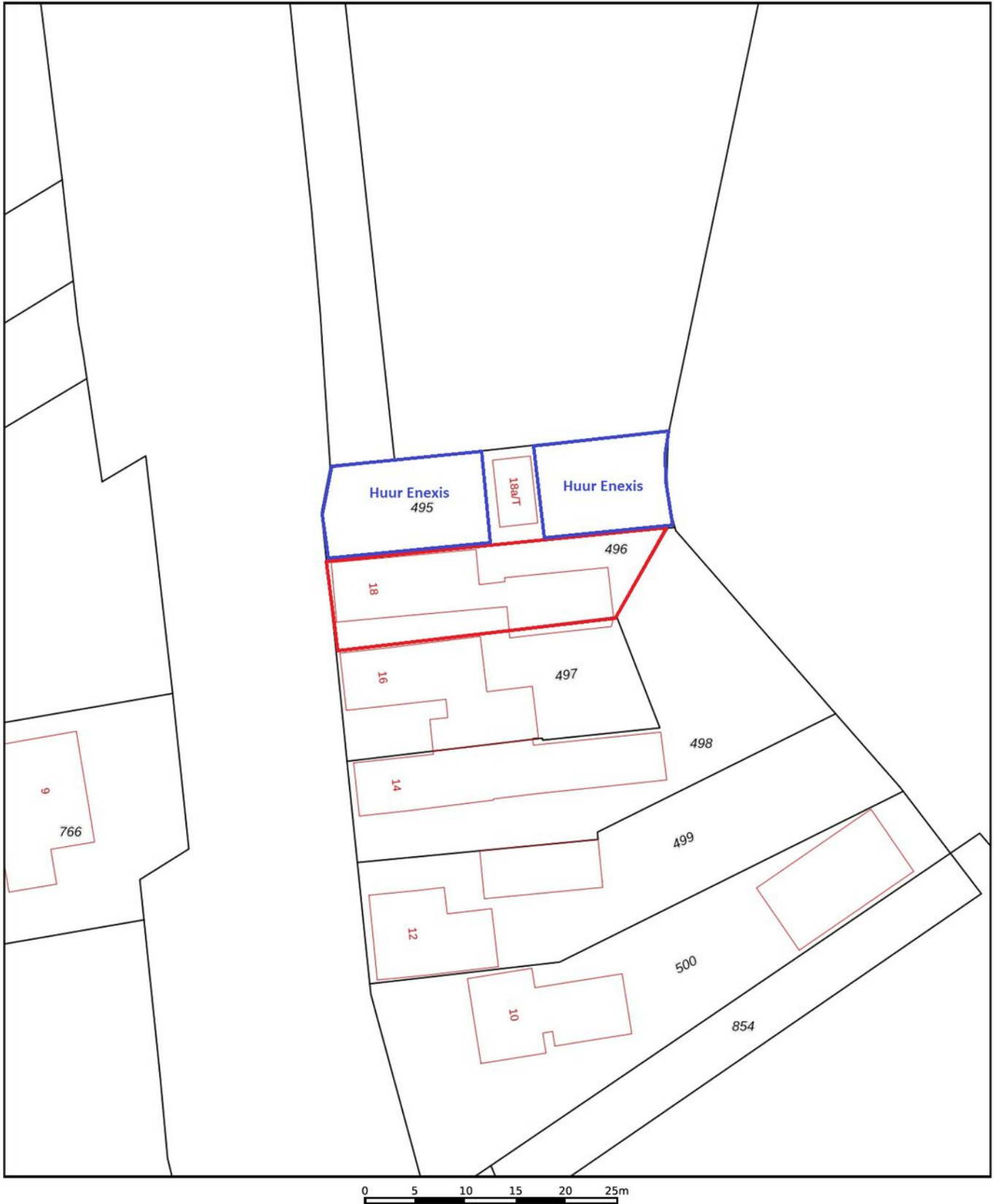


# Plattegrond - Verdieping 3D

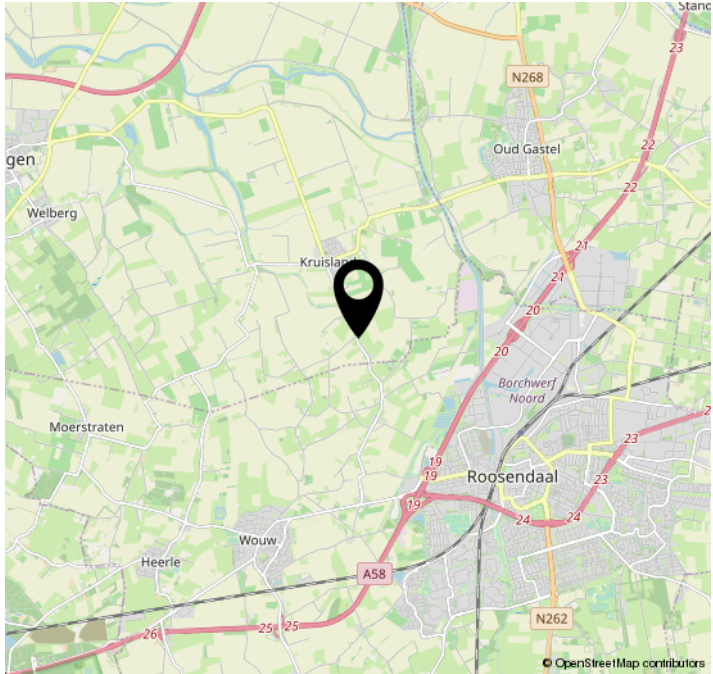
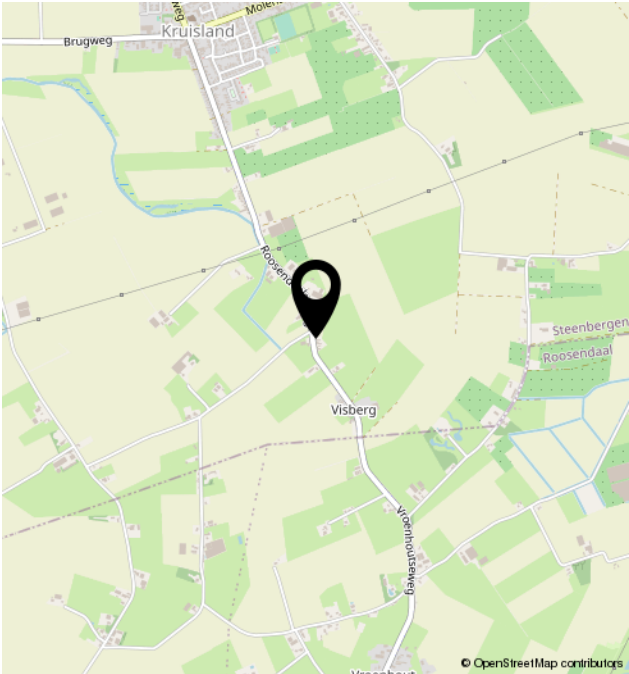
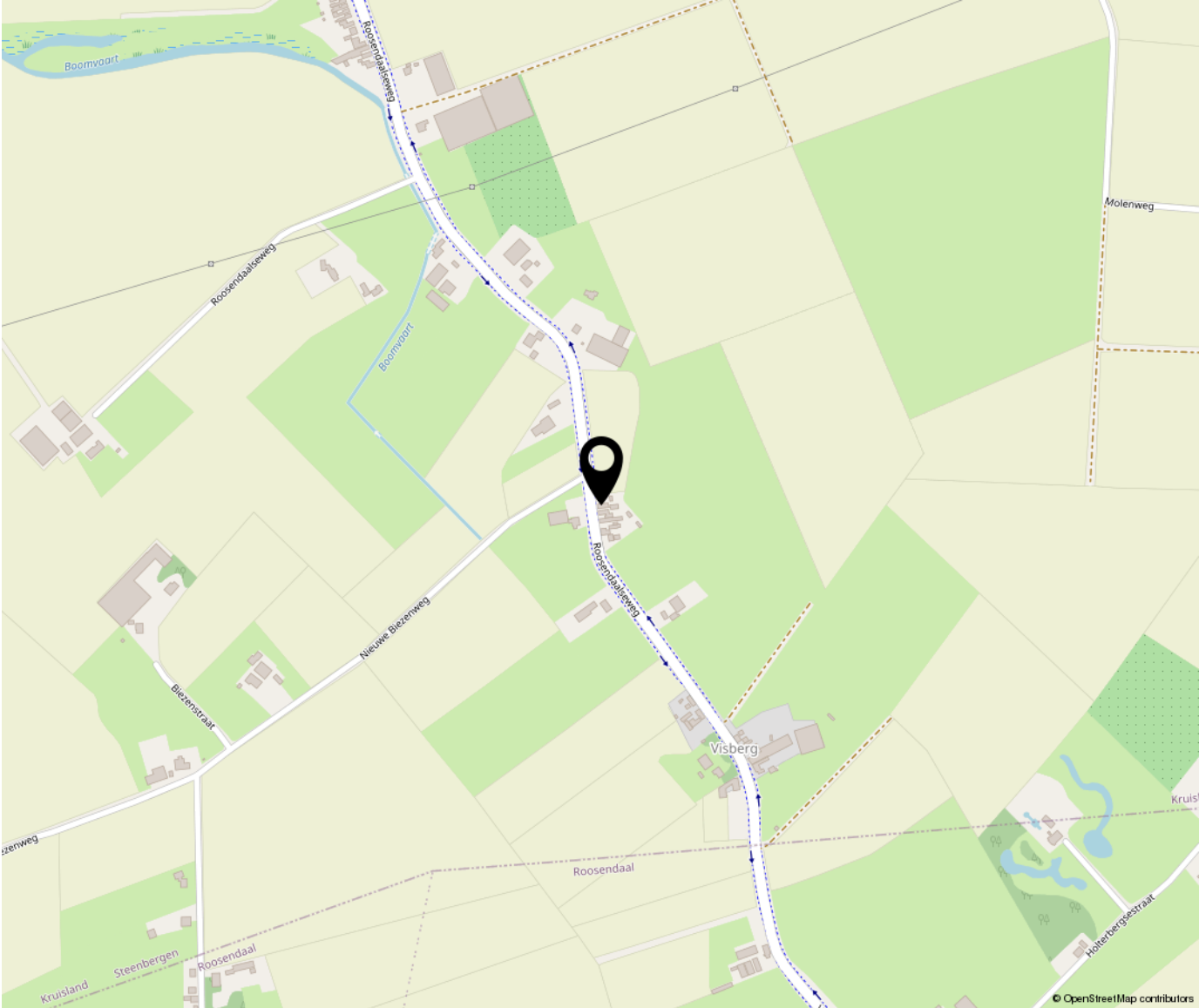




# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Roosendaalseweg 18, 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.

