

# Tuimelaar 11

Kruisland

Vraagprijs

€ 260.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **101 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **203 m<sup>2</sup>**

Inhoud **363 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1978**

Energie label **C**

Vraagprijs

**€ 260.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Op een rustige locatie in het dorp Kruisland gelegen een hoekwoning met vrijstaande stenen berging, overkapping en eigen oprit. De woning is gelegen op een perceel van 203m<sup>2</sup>. De gezellige dorpskern van Kruisland is op loopafstand van de woning gelegen en 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 is gebouwd omstreeks 1978, maar nadien gemoderniseerd. Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid op eigen grond aanwezig voor 2 auto's. De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, daarbij is nagenoeg de gehele woning voorzien van, deels elektrische, rolluiken. Bovendien is de buitenzijde recentelijk (2022) geschilderd en beschikt de woning over een energielabel C.

## Indeling

### Begane grond

Hal / entree met deels een tegelvloer en deels laminaat, spachtelputz wanden en spackwerk plafond. In de hal de meterkast, een trapkast en een volledig betegeld toilet met handwasbakje. Hier bevindt zich eveneens de trapopgang naar de verdieping. Een woonkamer met laminaatvloer, stucwerk wanden en spackwerk plafond. Aan zowel de voor- als achterzijde grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht in de kamer. Half open keuken in L-opstelling met dezelfde doorlopende laminaatvloer, betegelde wanden en kunststof platen plafond met inbouwspots. De keuken is voorzien van een koel-/diepvries combinatie, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft men

toegang tot de achtertuin. Daarnaast is de woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming.

### Verdieping

Overloop met laminaatvloer, spachtelputz wanden en spackwerk plafond. Een volledig betegelde badkamer met kunststof platen plafond met inbouwspots. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, toilet en dubbele wastafel met badkamermeubel. Verwarming geschiedt middels vloerverwarming. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Één slaapkamer aan de voorzijde met laminaatvloer, spachtelputz wanden en spackwerk plafond met een oppervlakte van circa 14m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik. Twee slaapkamers aan de achterzijde (respectievelijk circa 6m<sup>2</sup> en 12m<sup>2</sup>) met een laminaatvloer, stucwerk wanden en spackwerk plafond. Deze kamers zijn voorzien van een handmatig rolluik.

### Zolder

Middels een vaste trap vanaf de overloop te bereiken open zolderruimte. Hier is de C.V.-ketel, wasmachine- en drogeraansluiting gesitueerd. De ruimte is voorzien van een dakraam en leent zich ervoor om nog een vierde slaapkamer / hobbyruimte / kantoor te realiseren.

### Tuin

De voortuin is volledig bestraat, waardoor er een riante oprit is gecreëerd. De achtertuin bestaat eveneens voornamelijk uit bestrating. De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten. Achterin de tuin een stenen berging van circa 8m<sup>2</sup> met daaraan een overkapping. De tuin is voorzien van een toegangspoort, waardoor deze ook achterom te bereiken is. Langs de gehele zijkant van de woning bevindt zich een houten tuinberging.

### **Algemeen**

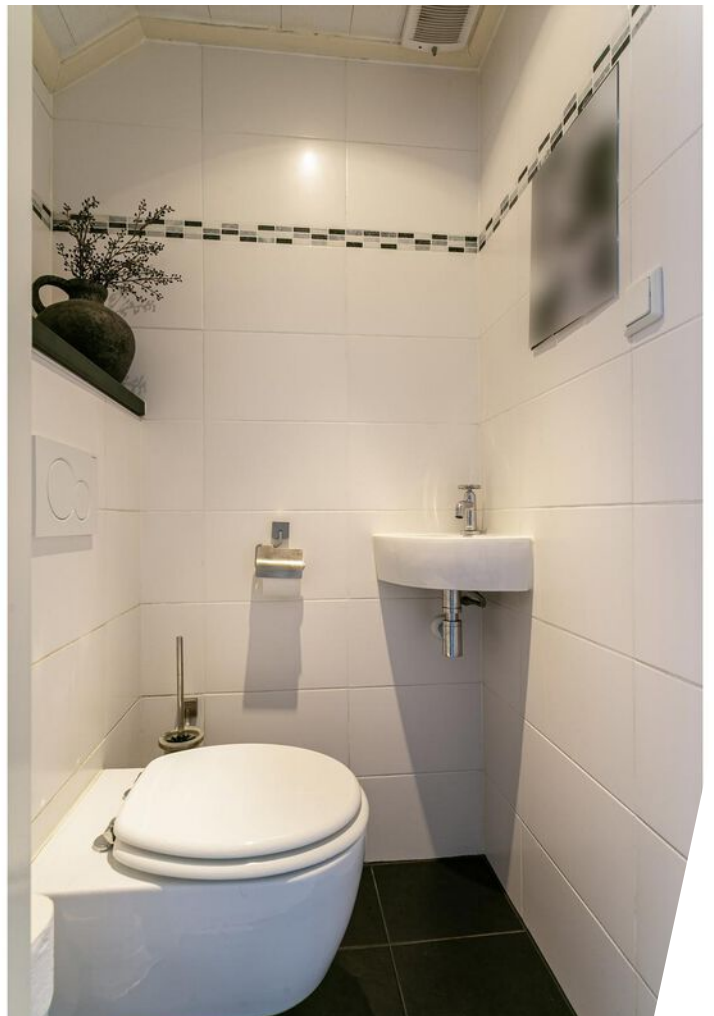
- Op rustige locatie gelegen;
- De dorpskern van Kruisland bevindt zich op loopafstand;
- Uitvalswegen zijn snel bereikbaar;
- Energielabel C;
- Eigen oprit;
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580





Hal / Toilet





Woonkamer



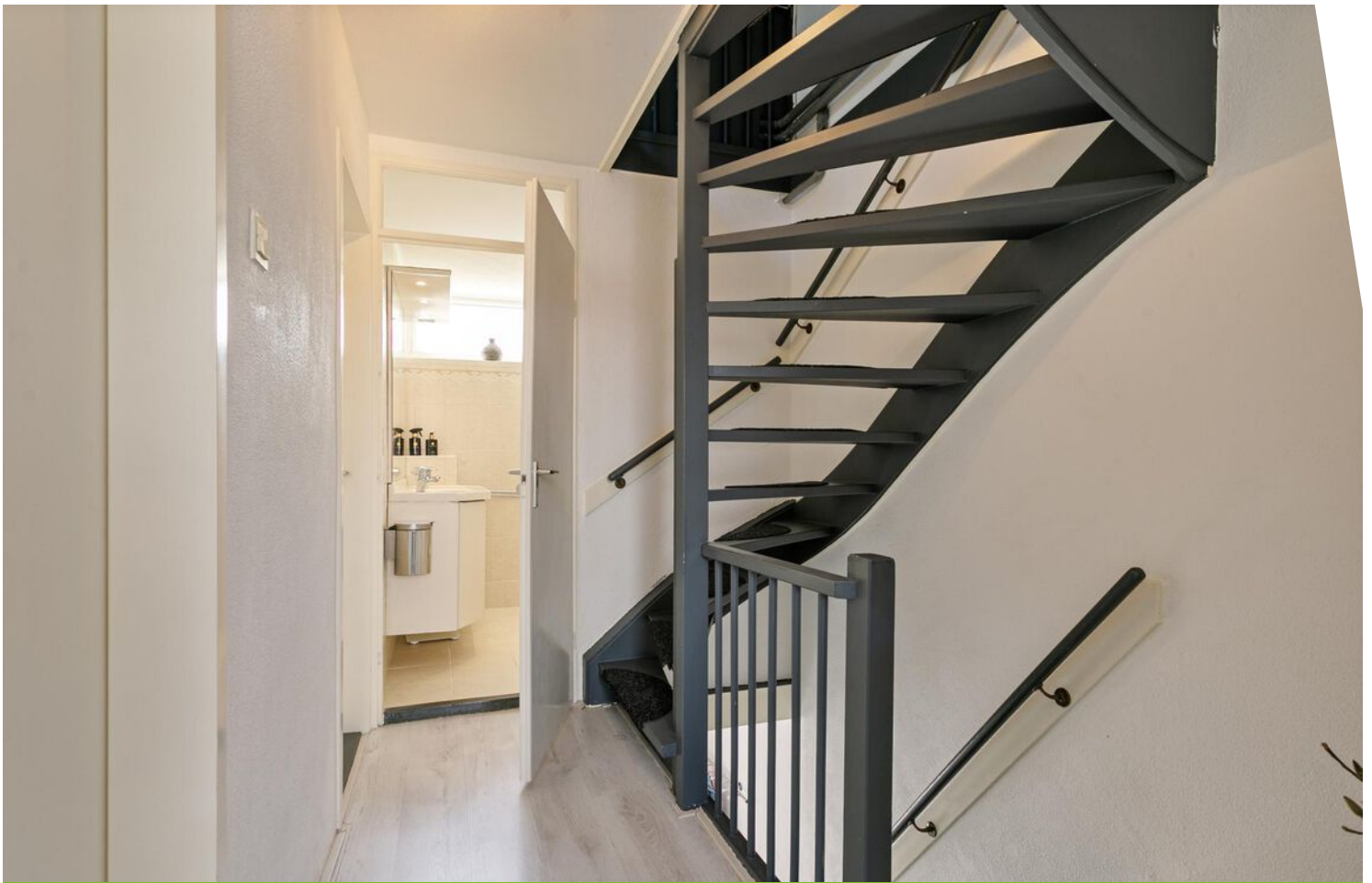






Keuken





Overloop / Badkamer





Slaapkamers







Zolder





Achterzijde









Tuin / Berging





Omgeving

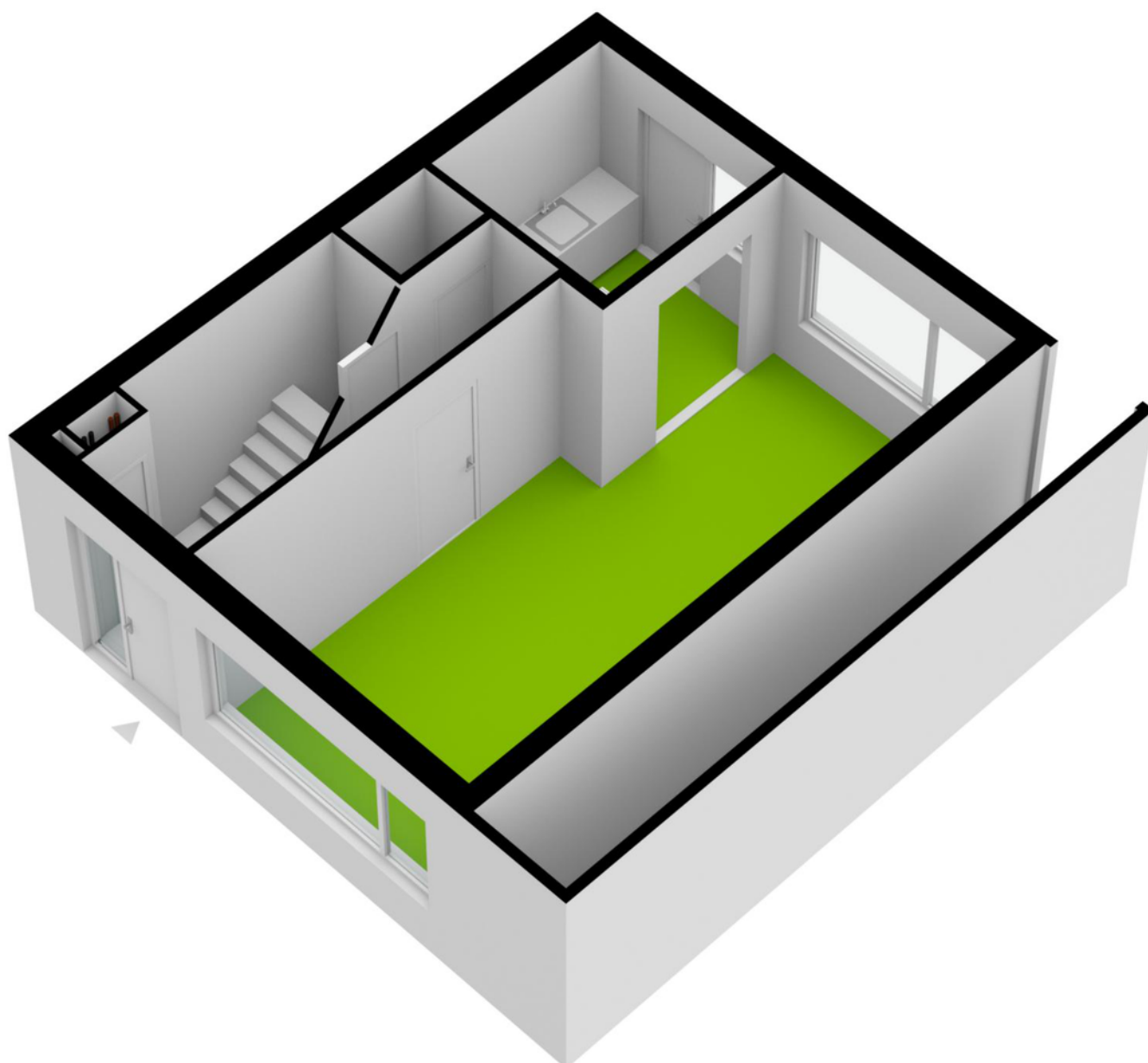


# Plattegrond - Begane grond



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

# Plattegrond - Begane grond 3D

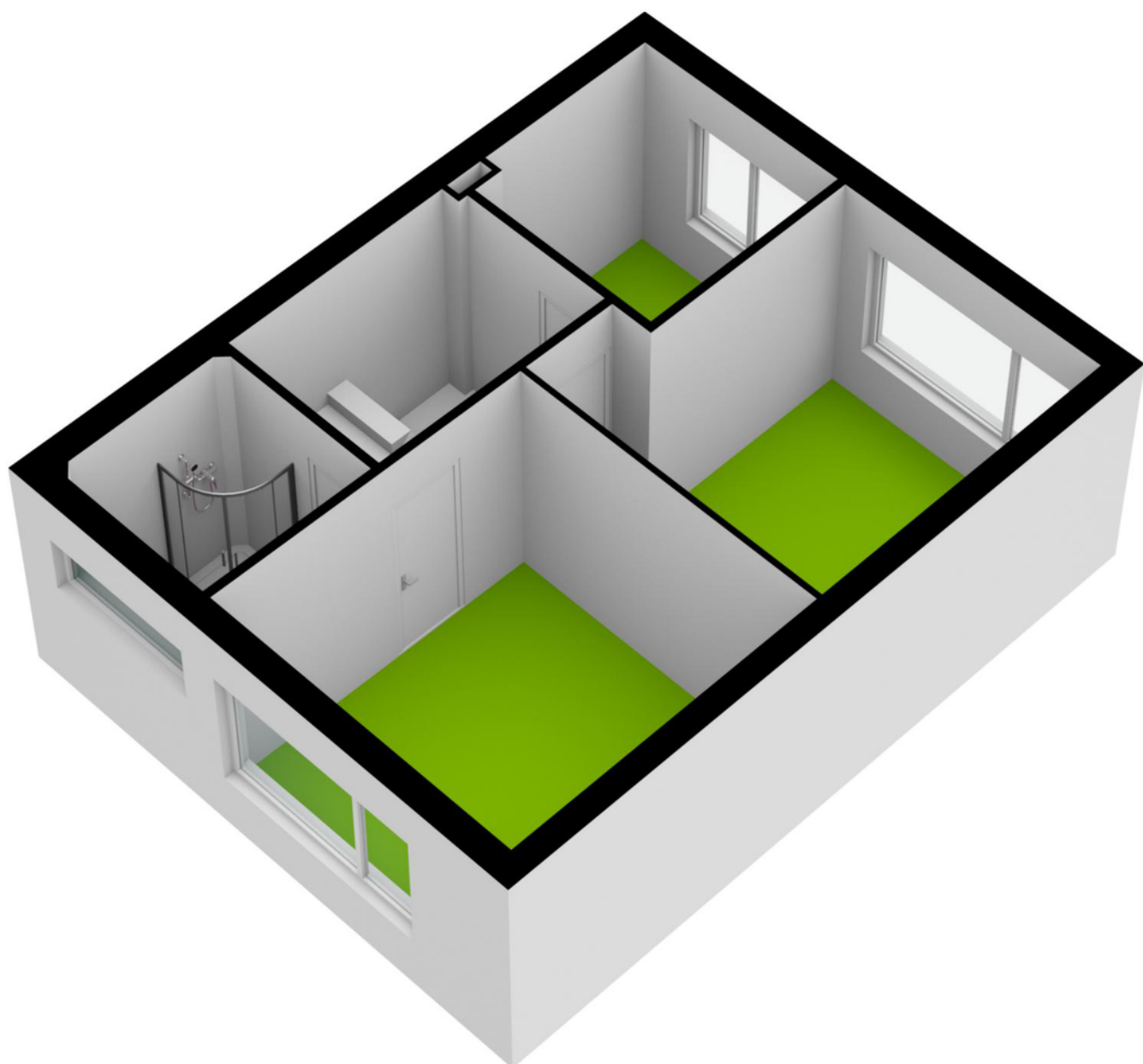


# Plattegrond - Verdieping

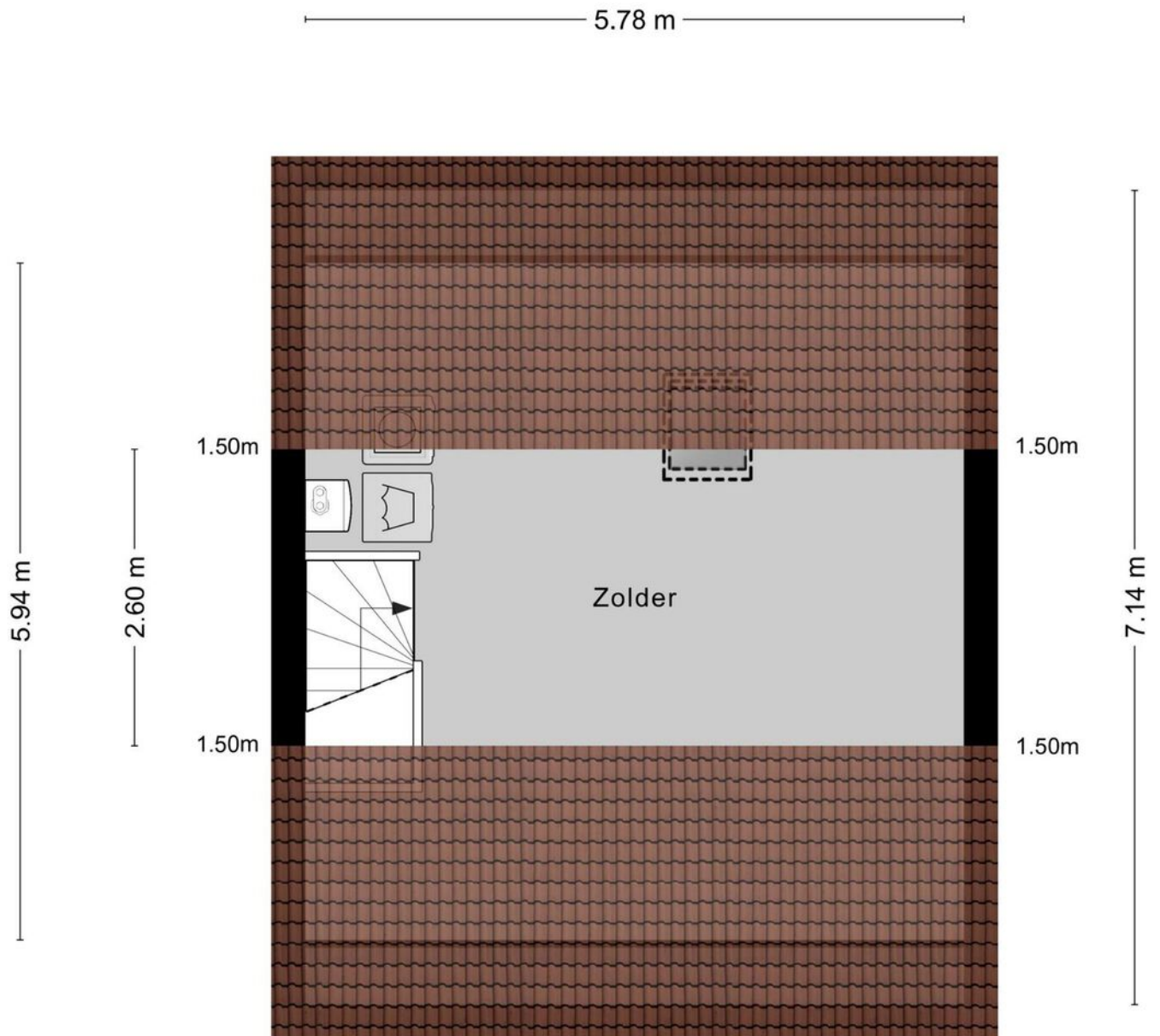


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond - Verdieping 3D

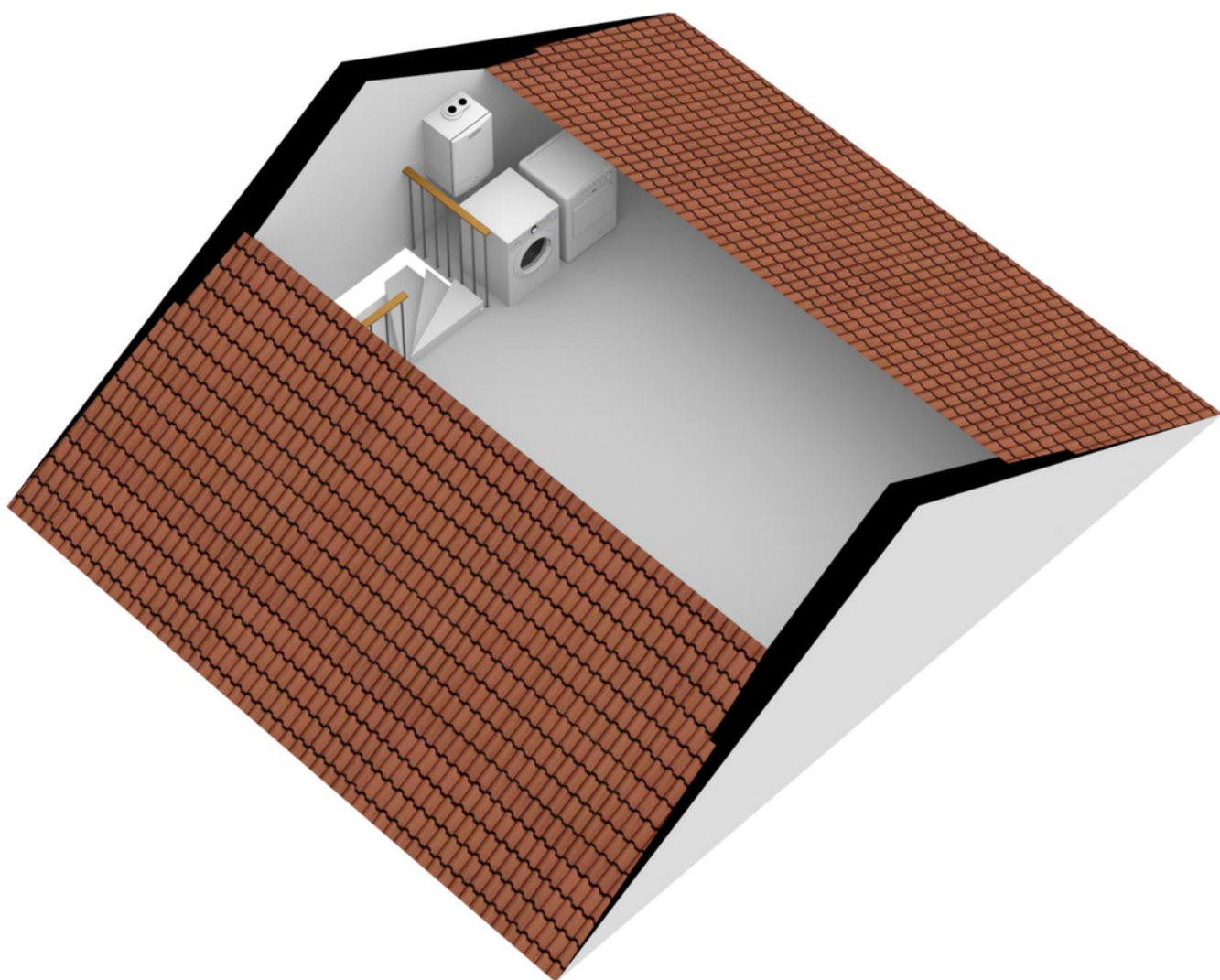


# Plattegrond - Zolder



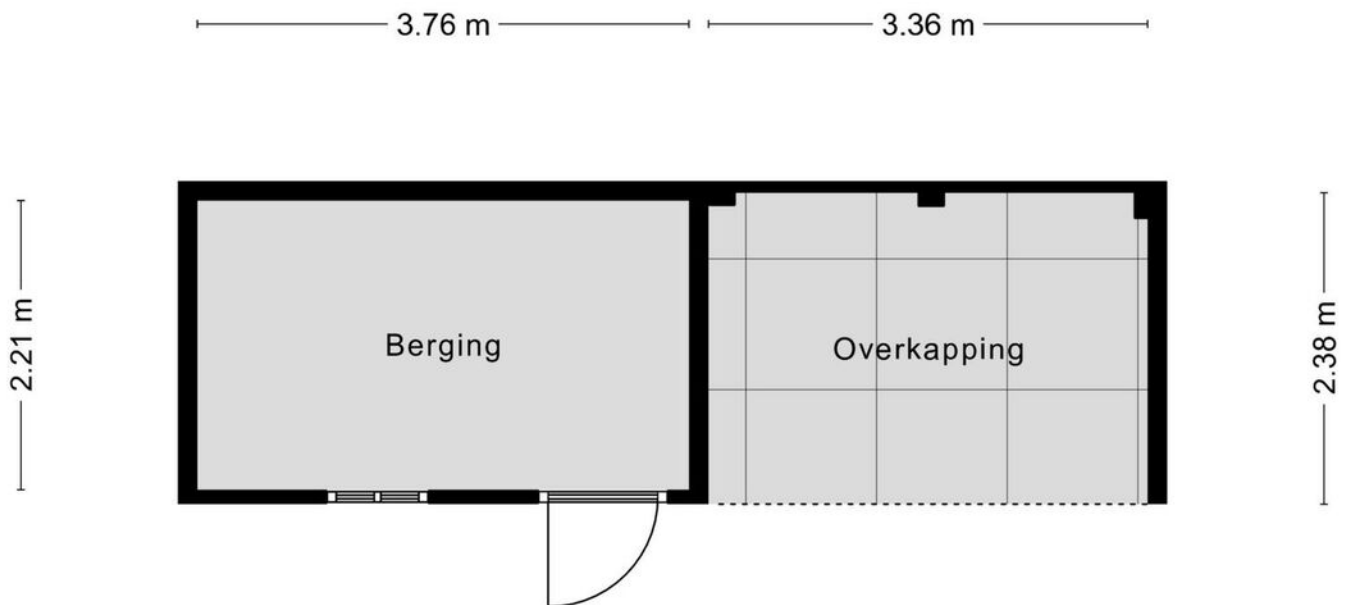
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond - Zolder 3D



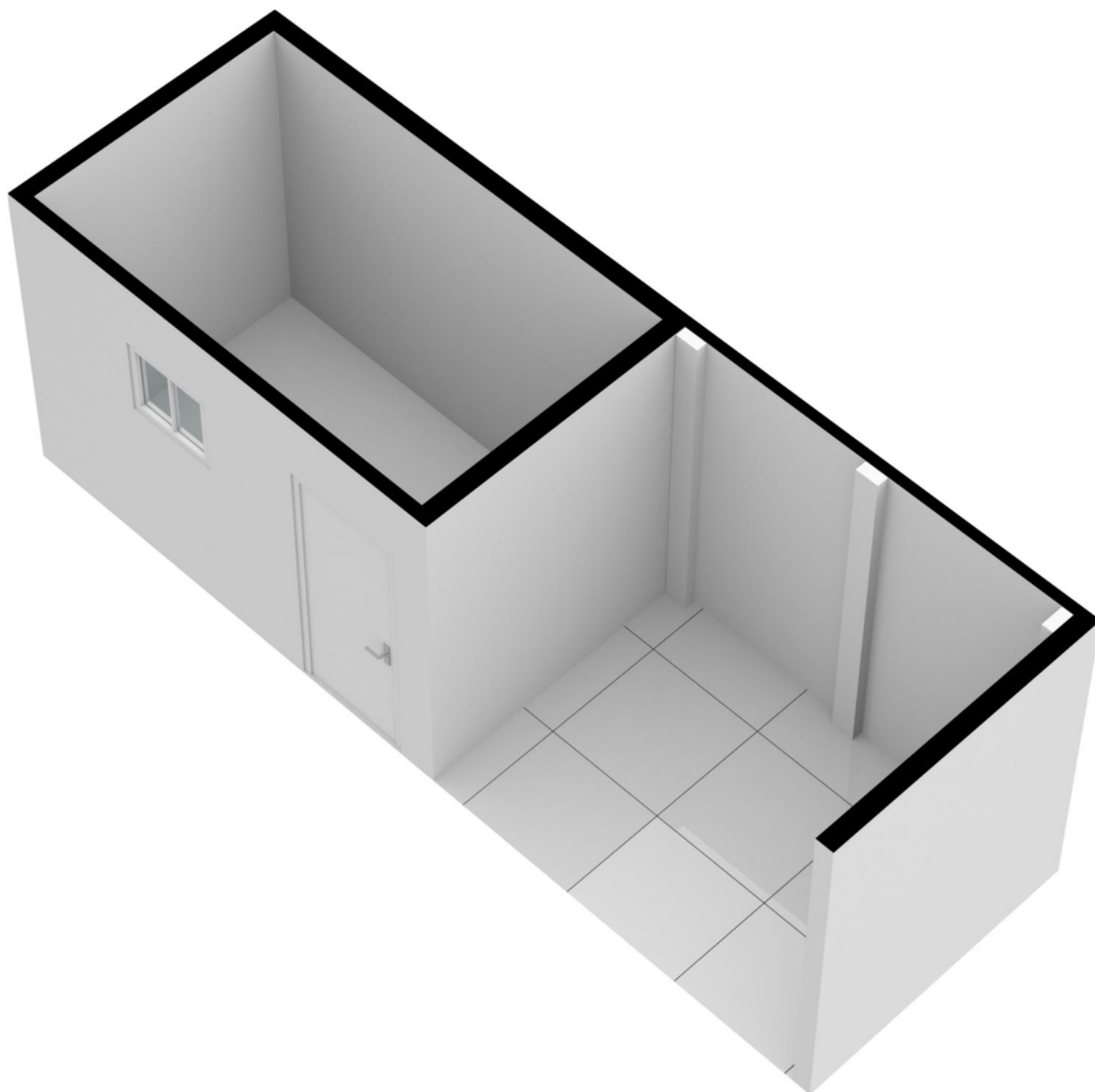


# Plattegrond - Tuinberging



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

# Plattegrond - Tuinberging 3D



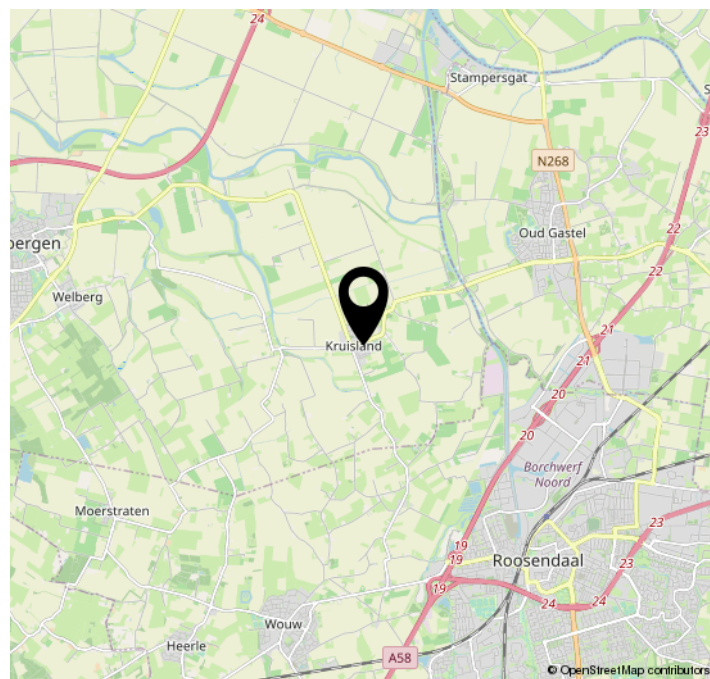
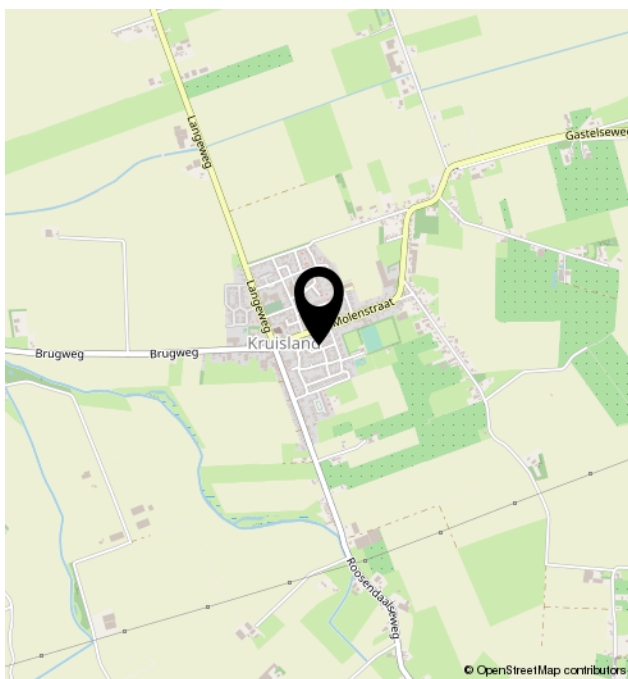
# Kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Steenbergem	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3152	
	Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Tuimelaar 11, 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.



 **Wezenbeek**  
MAKELAARDIJ

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