

# Wethouder Swagemakersstraat 12

Kruisland

Vraagprijs

€ 495.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **181 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **430 m<sup>2</sup>**

Inhoud **735 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1966**

Energie label **A**

Vraagprijs

**€ 495.000,=**

**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 fors uitgebouwde en daardoor een uitzonderlijke ruime 2-onder-1 kapwoning met een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. De woning is gelegen op een perceel van 430m<sup>2</sup> en beschikt naast een grote tuin met een stenen berging / tuinhuis of praktijkruimte ook over een tweetal parkeerplaatsen op eigen grond.

Het dorp Kruisland (gemeente Steenbergen) biedt een kleinschalig aanbod aan voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, enkele horecagelegenheden en sportverenigingen. Uitvalswegen richting onder andere Roosendaal, Bergen op Zoom en de Randstad zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

Omstreeks 1966 is deze woning gebouwd, maar in 2011 is de riante uitbouw aan de achterzijde geplaatst. Door plaatsing van de aanbouw is er op de begane grond een totale woonoppervlakte ontstaan van maar liefst 132m<sup>2</sup>, inclusief een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en uitgevoerd met vloer-, wand- en dakisolatie. Verwarming van de woning geschiedt middels een warmtepomp en warmwater nog middels de hr-combiketel. Daarnaast zijn er 15 zonnepanelen aanwezig en beschikt deze woning dan ook over een energielabel A.

Woonoppervlakte: circa 167m<sup>2</sup> en  
tuinhuis / praktijkruimte circa 14m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 430m<sup>2</sup>

Indeling:

## **Begane grond**

Hal / entree met tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. Tevens in de hal een betegeld toilet met handwasbakje, de meterkast, trapkast en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit deze hal komt men in de woonkamer welke is opgedeeld in 3 ruimtes en een totale oppervlakte heeft van circa 87m<sup>2</sup>. Aan de straatzijde bevindt zich de eetkamer en in het midden van de ruimte is de modern uitgevoerde keukeninrichting geplaatst welke van alle gemakken is voorzien met o.a. een gaskookplaat met wokbrander, rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en stoomoven. Aan de achterzijde de zitkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. De gehele ruimte is uitgevoerd met een doorlopende tegelvloer van grote grijze tegels (grotendeels vloerverwarming), stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. Ter hoogte van de keuken is er een lichtstraat welke zorgt voor een mooie lichtinval in deze ruimte. Vanuit de keuken is een praktische bijkeuken te bereiken. In deze bijkeuken zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger geplaatst en een toegangsdeur naar de straatzijde. Direct aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een slaapkamer met een oppervlakte van circa 13m<sup>2</sup>. De slaapkamer is eveneens uitgevoerd met dezelfde tegelvloer (vloerverwarming) als in de woonkamer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. Daarnaast voorzien van openslaande deuren richting de tuin. Aansluitend een luxe uitgevoerde badkamer welke van alle gemakken is voorzien met een ligbad, grote wastafel met badkamermeubel, inloopdouche en een toilet. De badkamer is geheel betegeld en heeft een stucwerk plafond met inbouwspots en voorzien van vloerverwarming.

## Verdieping

Een overloop, badkamer en drie slaapkamers. Op de overloop in het trapgat hangt een airco-installatie. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond. Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 10m<sup>2</sup> en een vaste kast. Tevens aan de voorzijde gelegen een betegelde badkamer met badkamermeubel en inloopdouche. Twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning met een oppervlakte van respectievelijk 8,5m<sup>2</sup> en 6,5m<sup>2</sup>. Beide uitgevoerd met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond.

## Zolder

Middels een vlizotrap vanaf de overloop te bereiken bergzolder. Op deze zolder is de hr-combiketel (bj. 2008) geplaatst. Ook staat hier het binnendeel van de warmtepomp (2022) en de aansluiting voor de zonneboiler inclusief warmwatervat welke nog aangesloten dient te worden op het huidige systeem.

### Hobby-/praktijkruimte met berging

Achterin de tuin gesitueerd een stenen hobby- / praktijkruimte met separate berging. De rechterzijde betreft de berging met openslaande deuren naar de tuin. De berging is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. Links de hobby- / praktijkruimte, waarbij je binnenkomt in een hal / wachtruimte met een betegeld toilet en handwasbakje. Hobby- / praktijkruimte voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. In deze ruimte hangt een airco-installatie waarmee men kan koelen en verwarmen. Ook is er een klein keukenblokje aanwezig met een wasbak voorzien van warm en koud water en een koelkast. Aan de voorzijde is nog een fraaie overkapping aanwezig. Dit gebouw heeft een totale oppervlakte van circa 28m<sup>2</sup>.

## Tuin

Fraai aangelegde achtertuin, zuid georiënteerd met verschillende terrassen, plantenbakken, leibomen en een gazon.

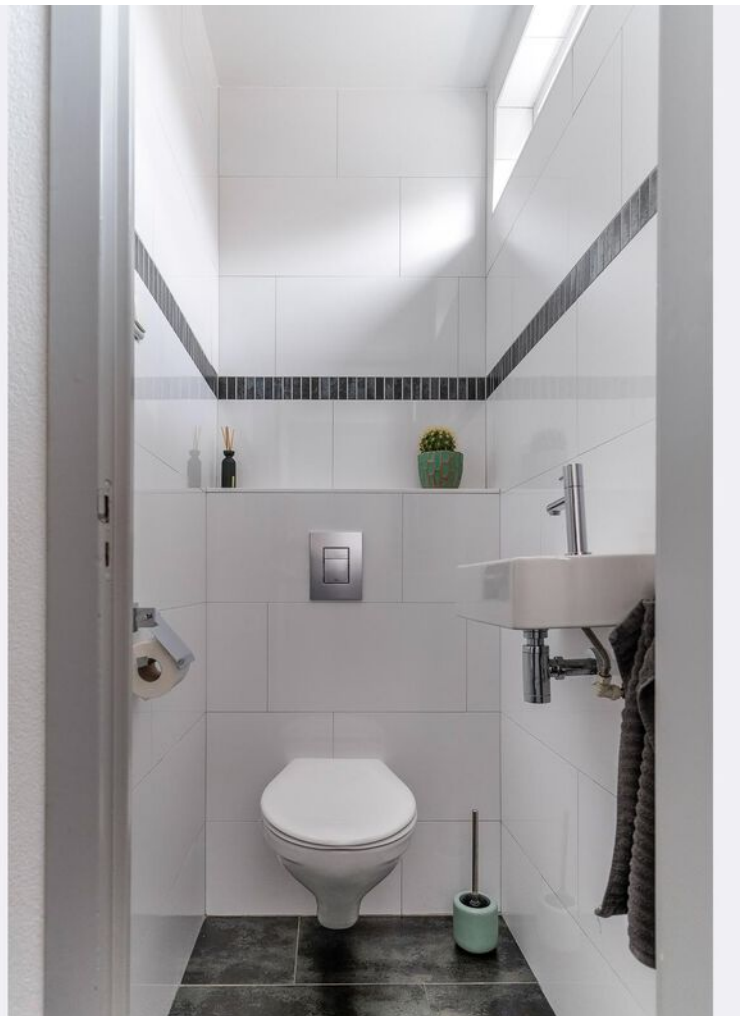
## Algemeen

- uitzonderlijk ruime woning;
- bijna volledig uitgevoerd met rolluiken;
- stenen bijgebouw, geschikt voor kantoor-, praktijk- en / of hobbyruimte;
- energiezuinig door zonnepanelen en warmtepomp. Zonneboiler aanwezig (niet aangesloten);
- energielabel A;
- goed onderhouden.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.



Hal / Entree / Toilet





Eetgedeelte





Keuken









## Zitgedeelte







**Bijkeuken**





**Slaapkamer begane grond**





**Badkamer begane grond**





Slaapkamer verdieping





Slaapkamer achterzijde







Slaapkamer achterzijde / Badkamer





Tuinhuis / Entree / Toilet





Hobby- / praktijkruimte





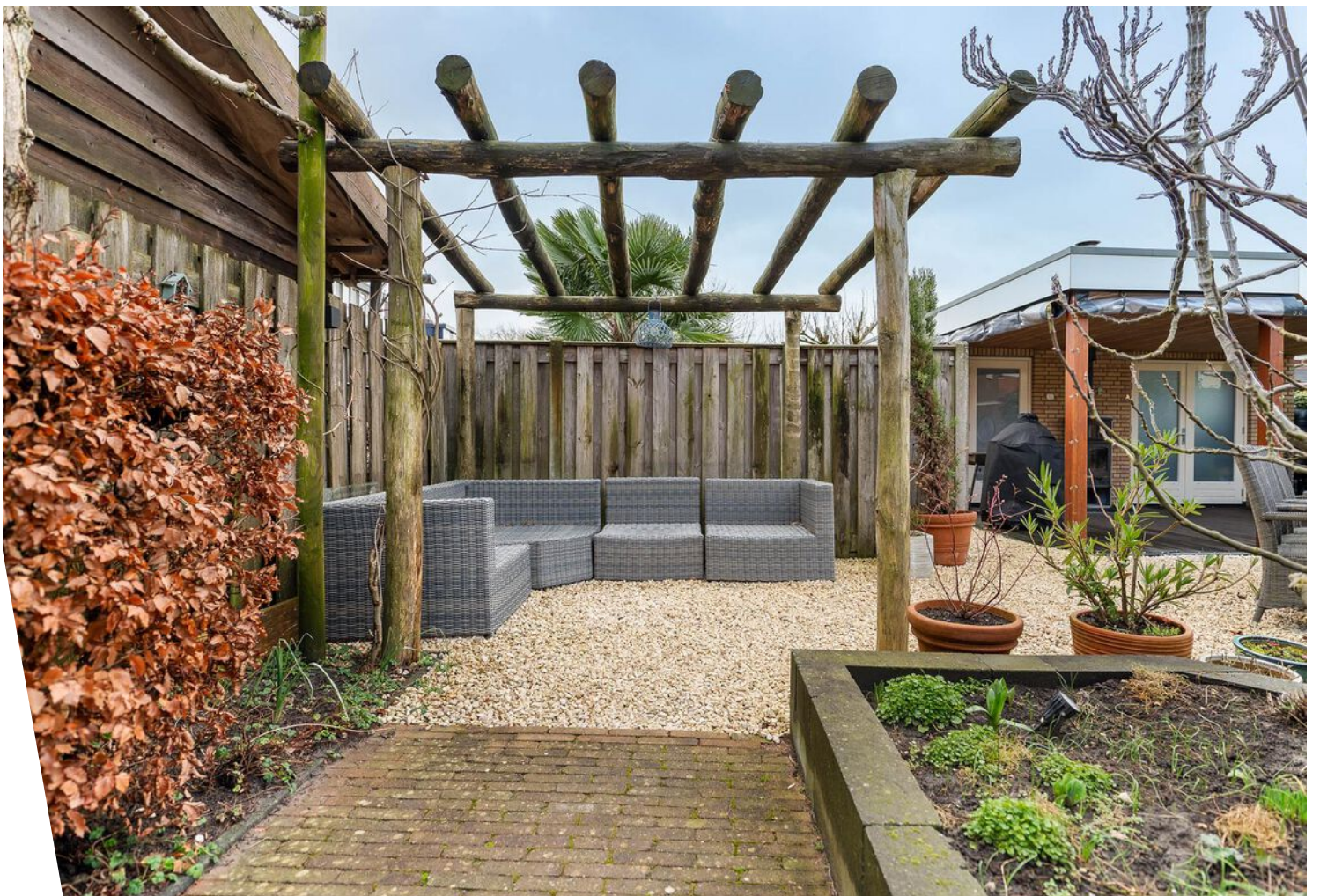
## Berging





Tuin







**Straatbeeld**



# Plattegrond - Begane grond



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



# Plattegrond - Verdieping

Wethouder Swagemakersstraat 12 - Kruisland  
Eerste Verdieping

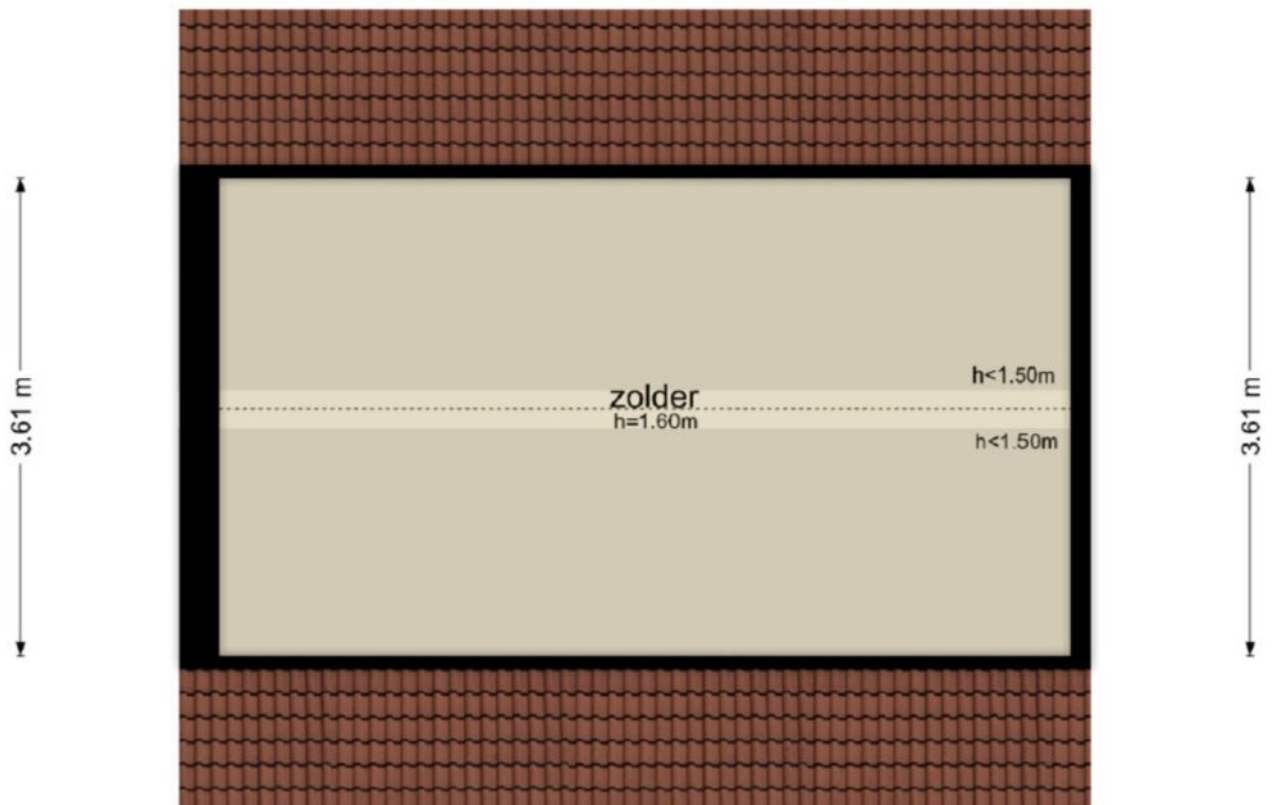


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Zolder

Wethouder Swagemakersstraat 12 - Kruisland  
Tweede Verdieping

6.43 m

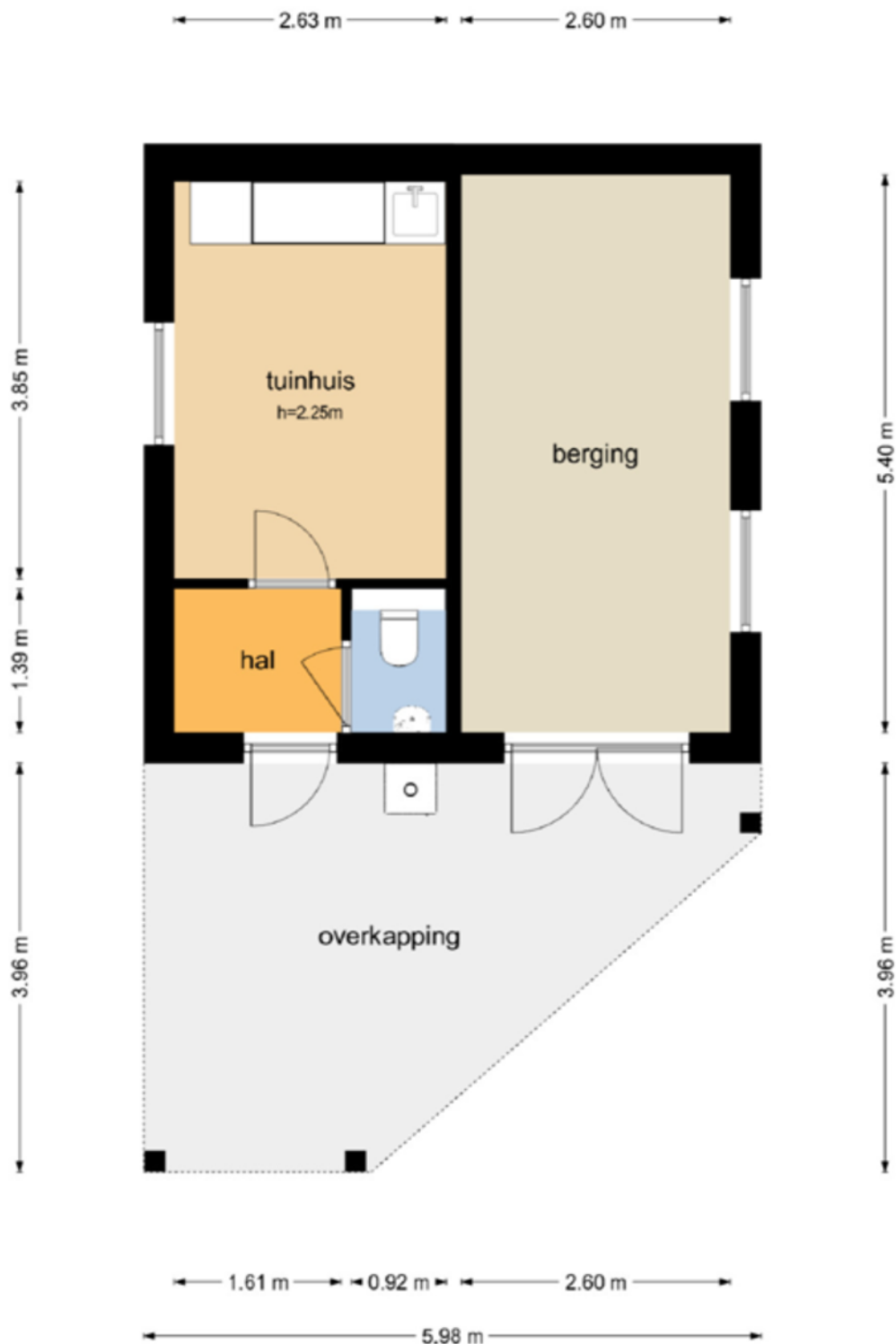


6.43 m

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

# Plattegrond - Tuinhuis

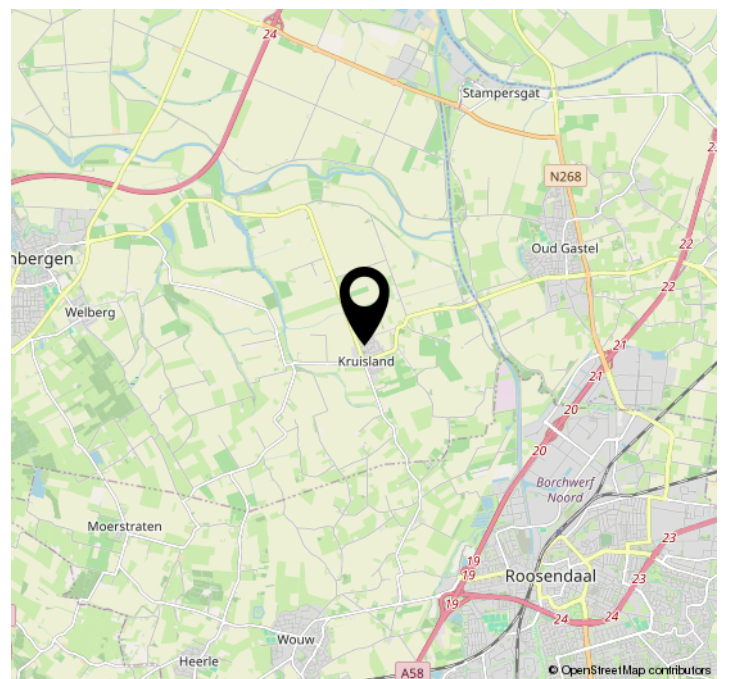
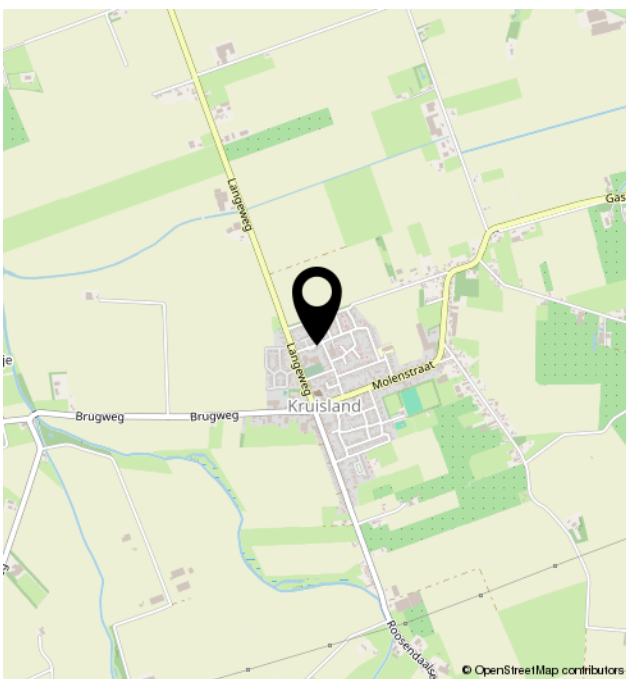
Wethouder Swagemakersstraat 12 - Kruisland  
Tuinhuis



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



# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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



Wethouder Swagemakersstraat 12, Kruisland



Vragen? Stel ze gemakkelijk via Whatsapp. Scan de QR-code hiernaast!



# 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.

