

# Wildenhoeksestraat 4

Kruisland

Vraagprijs

€ 625.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	<b>165 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>9.905 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>3.092 m<sup>3</sup></b>
Bouwperiode	<b>1960-1970</b>
Energie label	<b>F</b>

Vraagprijs

**€ 625.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

In het buitengebied van Kruisland, landelijk en rustig gelegen een vrijstaande woning met garage, meerdere schuren en aangrenzende grond op een perceel van totaal bijna 1 hectare. Dit object leent zich uitstekend voor het houden van paarden of andere kleine hobbydieren. Ook de aanleg van een landschapstuin, een voedselbos, natuurontwikkeling of kleinschalige land- of tuinbouw behoort tot de mogelijkheden.

De dorpskern van Kruisland, welke op fietsafstand is gelegen, biedt een kleinschalig aanbod aan voorzieningen. Er zijn hier enkele horecagelegenheden, een basisschool, kinderopvang, een supermarkt en sportverenigingen te vinden. Roosendaal met meer stedelijke voorzieningen zoals middelbaar onderwijs, een groot winkelaanbod, een schouwburg en een NS-station ligt op slecht vijf kilometer afstand. De steden Rotterdam, Tilburg, Antwerpen en Middelburg zijn binnen 45 autominuten te bereiken.

De woning dateert oorspronkelijk uit de jaren '60, maar omstreeks 1980 is de woning geheel verbouwd. Hierbij is onder andere het dak vervangen, is er een extra muur om de woning geplaatst en zijn de keuken en badkamer vernieuwd. De woning is eenvoudig van aard, maar netjes onderhouden.

Perceeloppervlakte: 9.905m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: 165m<sup>2</sup>

Indeling:

## Begane grond

Hal / entree met een tegelvloer, granol wanden en een boardplafond. Slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van vloerbedekking en een boardplafond met sierlijsten. L-vormige woonkamer met een tegelvloer, schoon metselwerk wanden, vaste kast en

meterkast. Bijkeuken / multifunctionele ruimte met de achteringang en toegang tot de schuur. Deze ruimte heeft een tegelvloer en een houten schrootjes plafond. Keuken met een tegelvloer, betegelde wanden en een houten schrootjes plafond. De keuken betreft een wandopstelling voorzien van een inductie-kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast. Aansluitend de betegelde badkamer met een ligbad, inloofdouche, toilet en een badkamermeubel.

## Verdieping (houten verdiepingsvloer)

Overloop met parketvloer en een kunststof planken plafond. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, allen voorzien van een parketvloer, behang of granol wanden en een kunststof planken plafond.

## Aangebouwde schuren

Vanuit de bijkeuken te bereiken aangebouwde stenen schuur. Voorzien van een betonvloer, houten spanten dakconstructie, overheaddeur en het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. Het dak verkeert op enkele plaatsen in matige staat. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 180m<sup>2</sup>. Door middel van een tussendoorgang is een voormalige stal te bereiken. Deze voormalige stal is voorzien van een betonvloer, houten dakspanten en dakisolatie. Het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten en de voormalige stal is voorzien van een stalen kanteldeur. De voormalige stal heeft een oppervlakte van circa 219m<sup>2</sup>.

## Garage en bijgebouw

Vrijstaande gemetselde garage met stalen kanteldeur, dak gedekt met dakpannen en een aparte berging. Beide te betreden middels een loopdeur. De garage biedt plaats voor één auto. Tegen de garage aan nog een werkplaats. Deze verkeert in matige staat.

### **Loods en tuinkas**

Tevens op het terrein te vinden een grote vrijstaande gemetselde voormalige aardappelbewaarloods met ernaast over de gehele lengte een overkapping. De loods is voorzien van een betonvloer, dak- en wandisolatie, houten dakspanten en een overheaddeur. Deze loods heeft een oppervlakte van circa 298m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde van de loods is een simpele tuinkas aangebouwd.

### **Aangrenzende grond en tuin**

Aangrenzend een stuk landbouwgrond van goede kwaliteit met een oppervlakte van circa 5.600m<sup>2</sup>. Dit stuk grond kan goed dienst doen als bijvoorbeeld een paardenweide. Rondom de woning is de tuin grotendeels voorzien van bestrating. Daarnaast is er een gazon met volwassen bomen en beplanting. De tuin is eenvoudig en onderhoudsvriendelijk aangelegd.

### **Bestemming**

Op dit perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen" van kracht. Het gedeelte met de bebouwing heeft de bestemming "Agrarisch" de aangrenzende grond heeft de bestemming "Agrarisch - met Landschapswaarden". Voor meer informatie omtrent de bestemming kunt u omgevingsloket.nl raadplegen of contact opnemen met de gemeente Steenbergen of ons kantoor.

### **Algemeen**

- Mooi landelijk gelegen en op fietsafstand van Kruisland en Roosendaal;
- Rustige woonomgeving met veel privacy en vrij uitzicht;
- Zeer geschikt voor het "buitenleven", zoals het houden van paarden;
- Eenvoudige, nette woning;
- Agrarische bestemming.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.



Entree / Hal





Slaapkamer begane grond





Woonkamer









**Bijkeuken / Achterentree**





Keuken





Badkamer





Overloop / Slaapkamer





Slaapkamers







Achteraanzicht







Aangebouwde schuur I



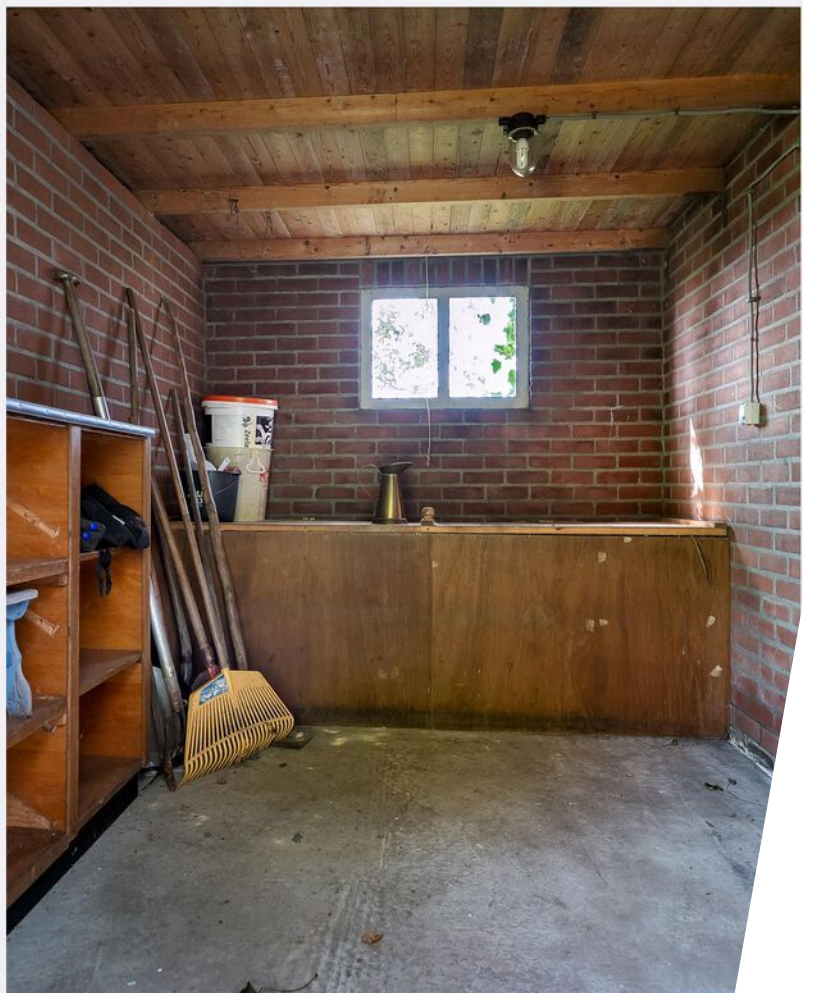


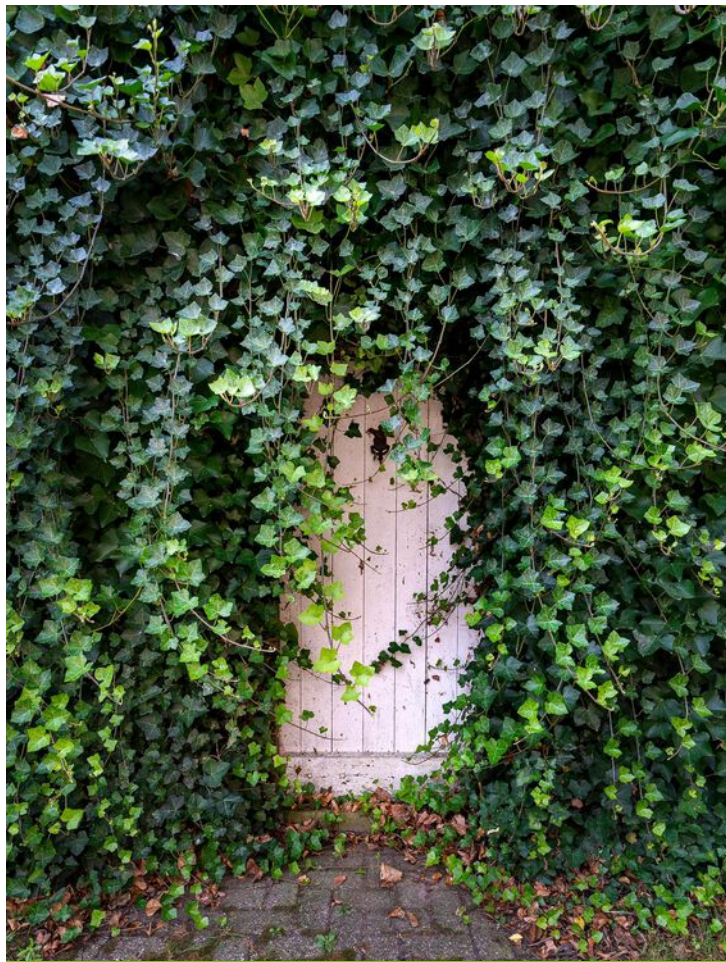
Schuur II





Garage





Werkplaats





Loods





**Buitenzijde Loods / Overkapping**





**Buitenruimte / Tuin**





Tuin / Aangrenzende grond







**Straatbeeld**





Omgeving / Overzicht

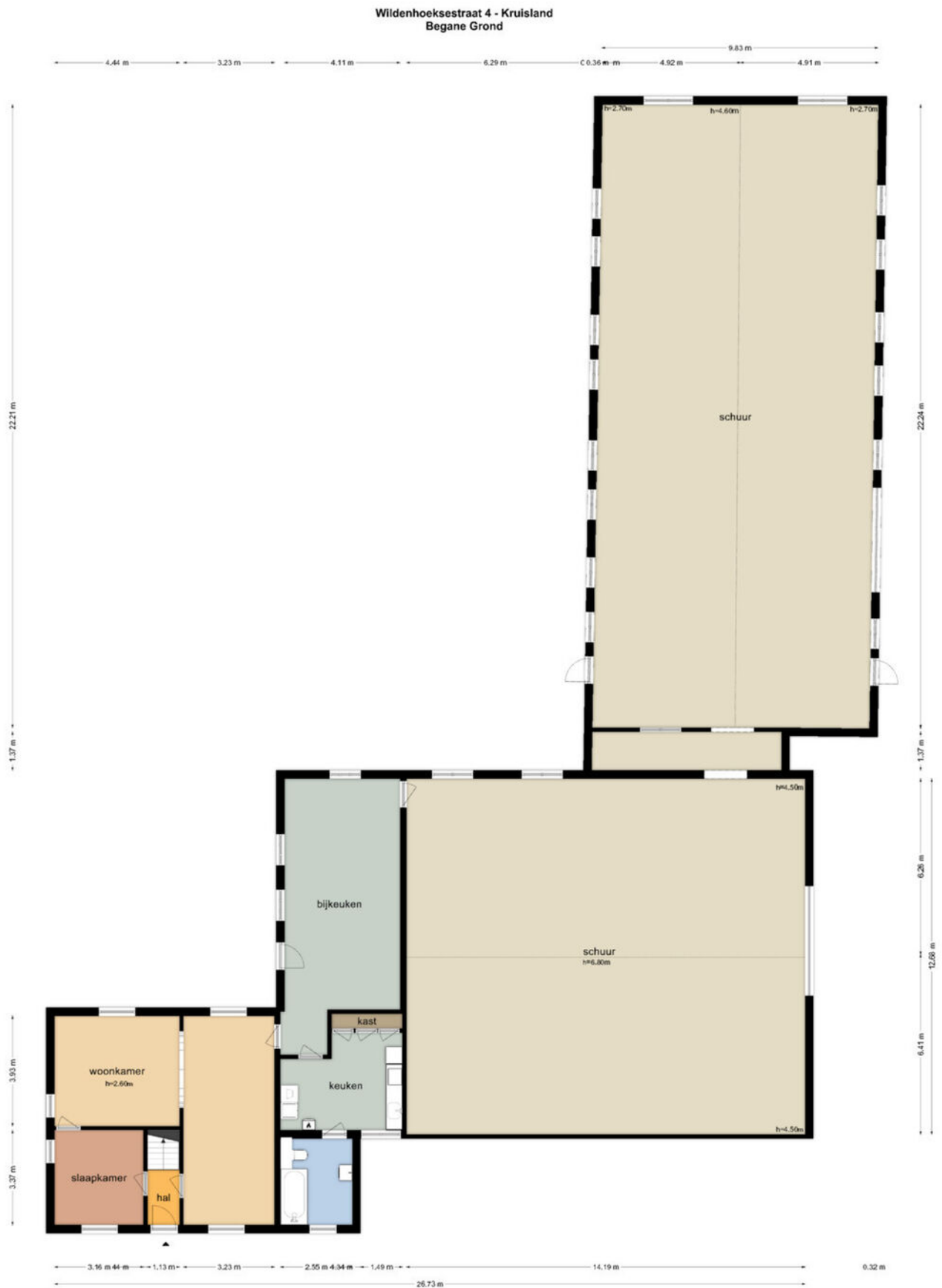








# Plattegrond - Begane grond



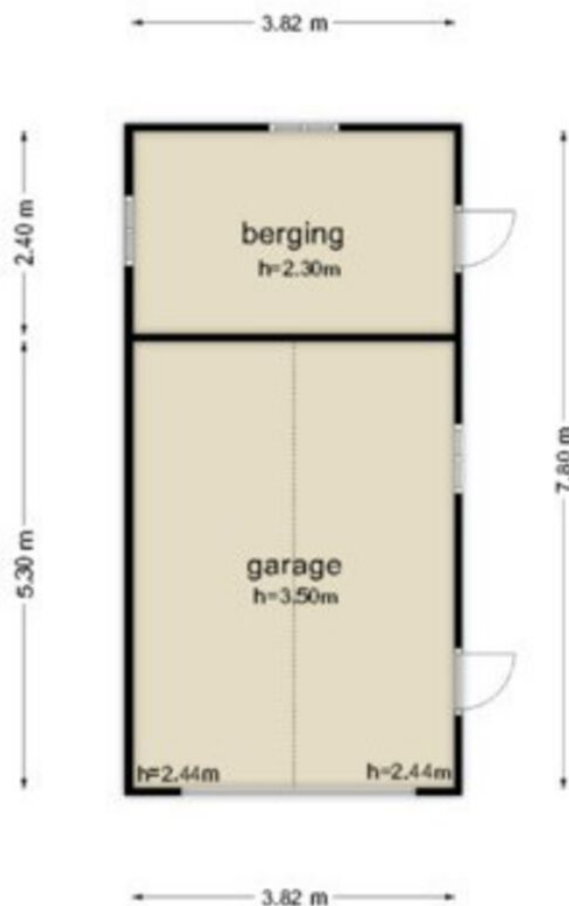
# Plattegrond - Eerste verdieping



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

# Plattegrond - Garage

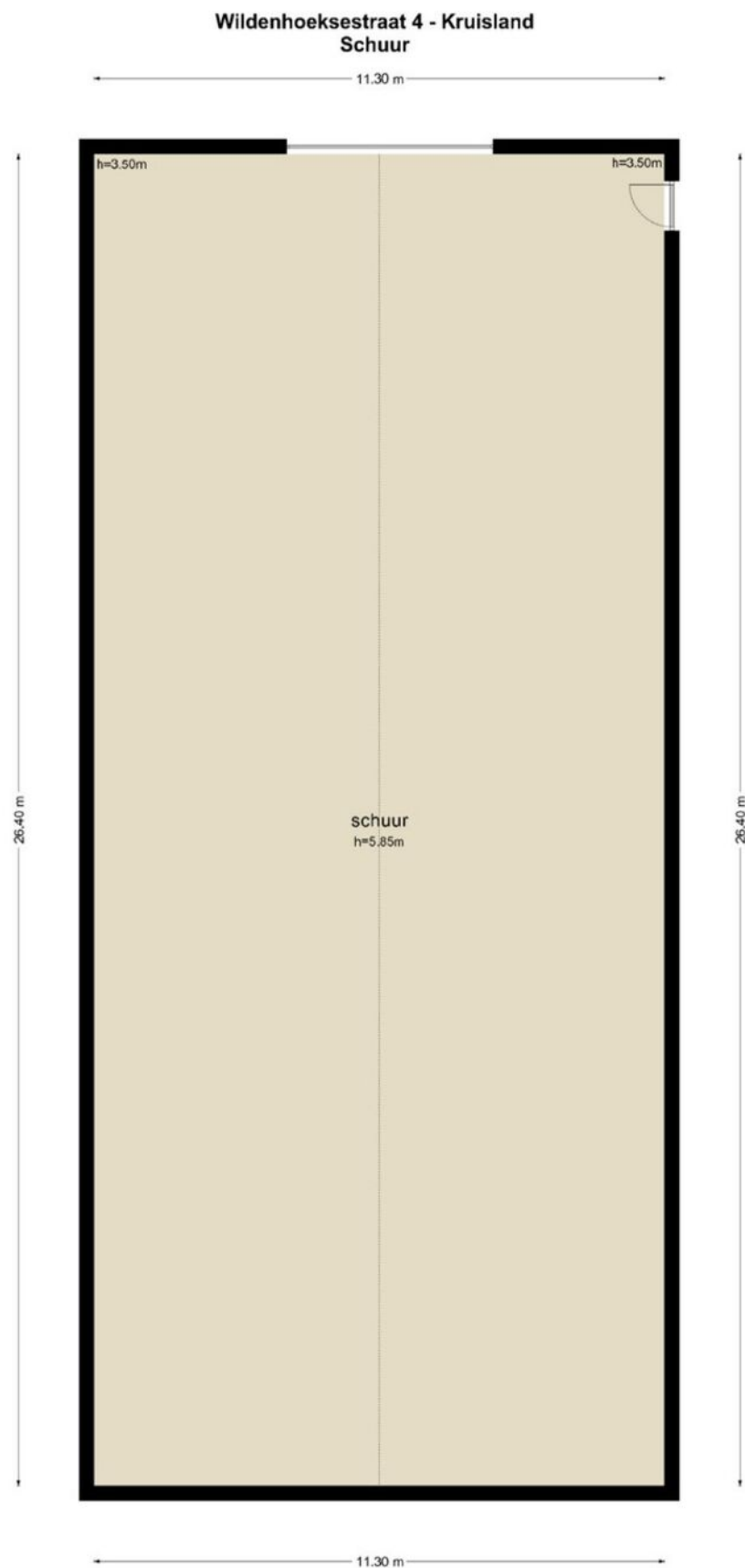
## Wildenhoeksestraat 4 - Kruisland Garage



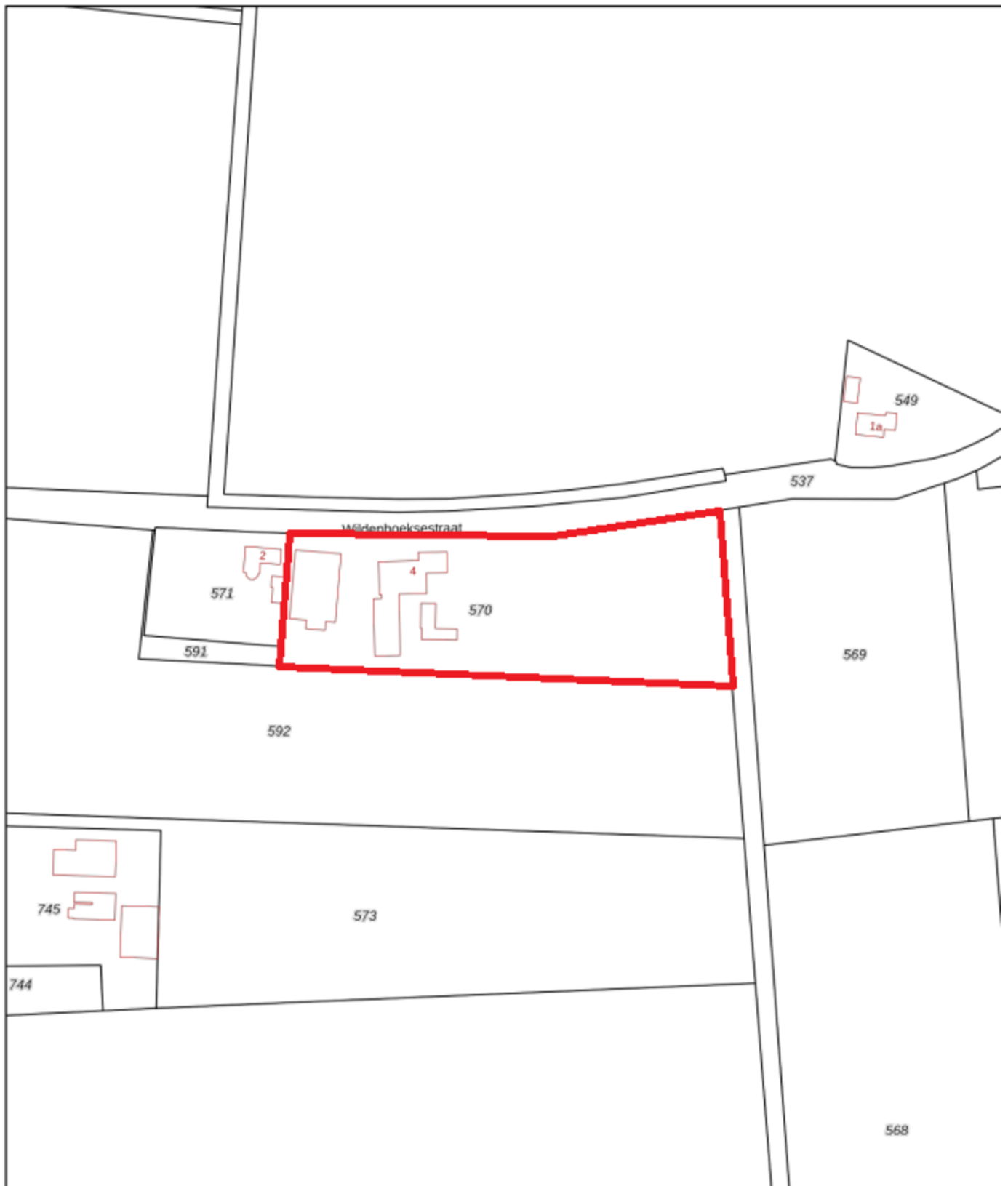
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)



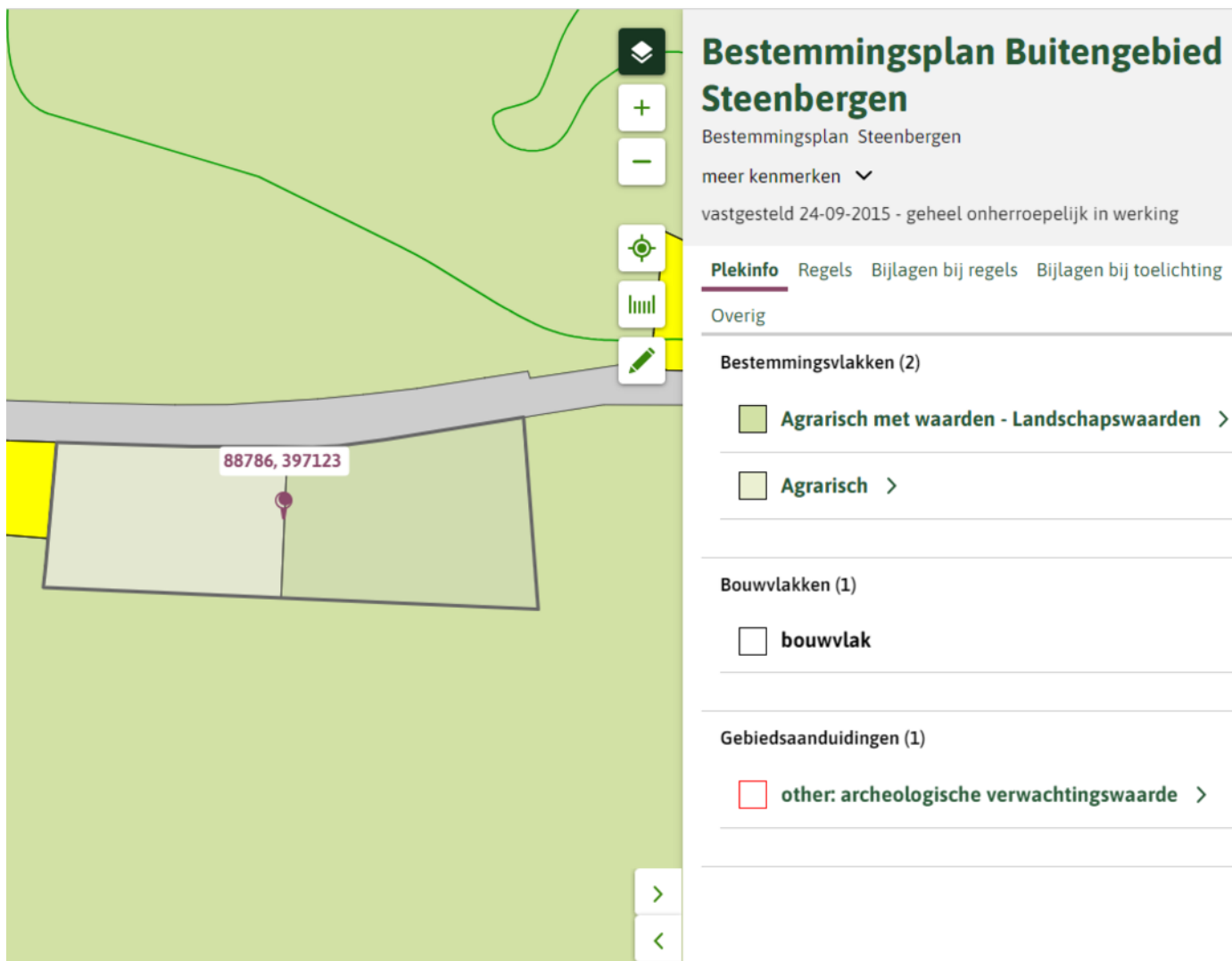
# Plattegrond - Loods



# Kadastrale kaart



# Bestemmingsplan



**Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen**  
Bestemmingsplan Steenbergen  
meer kenmerken ▼  
vastgesteld 24-09-2015 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden >
- Agrarisch >

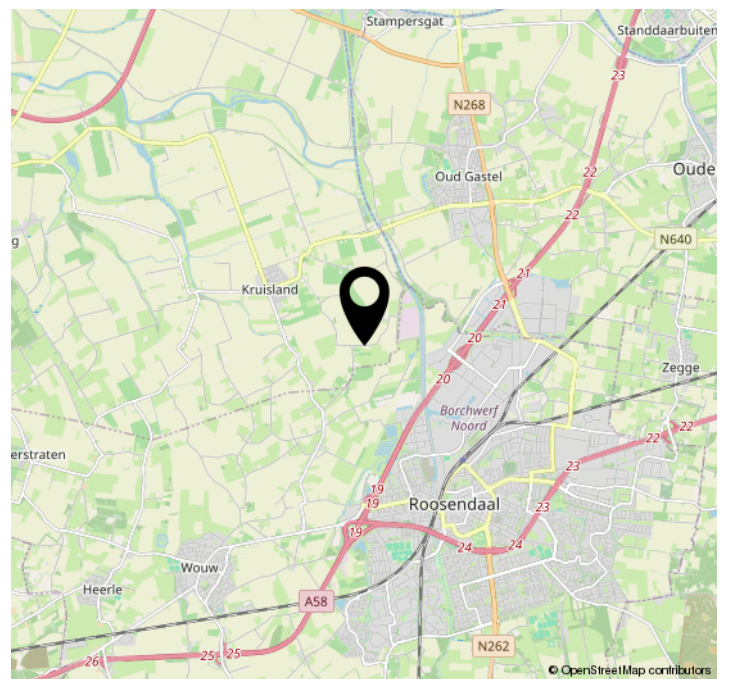
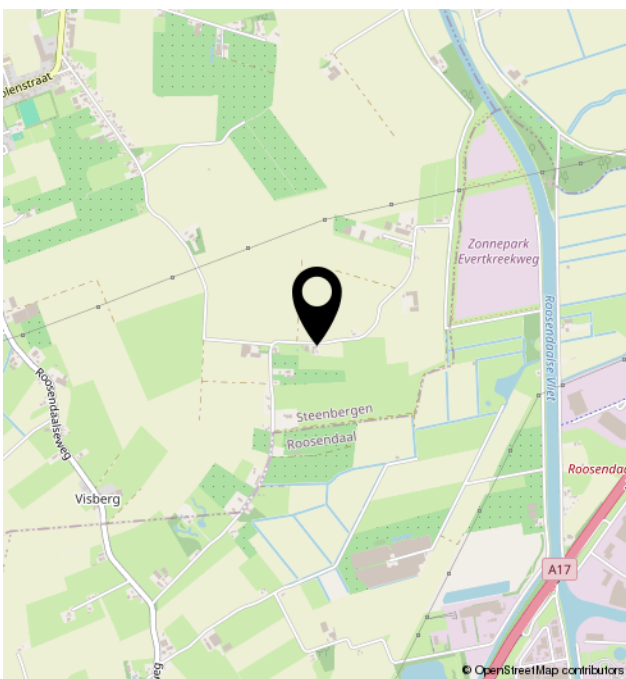
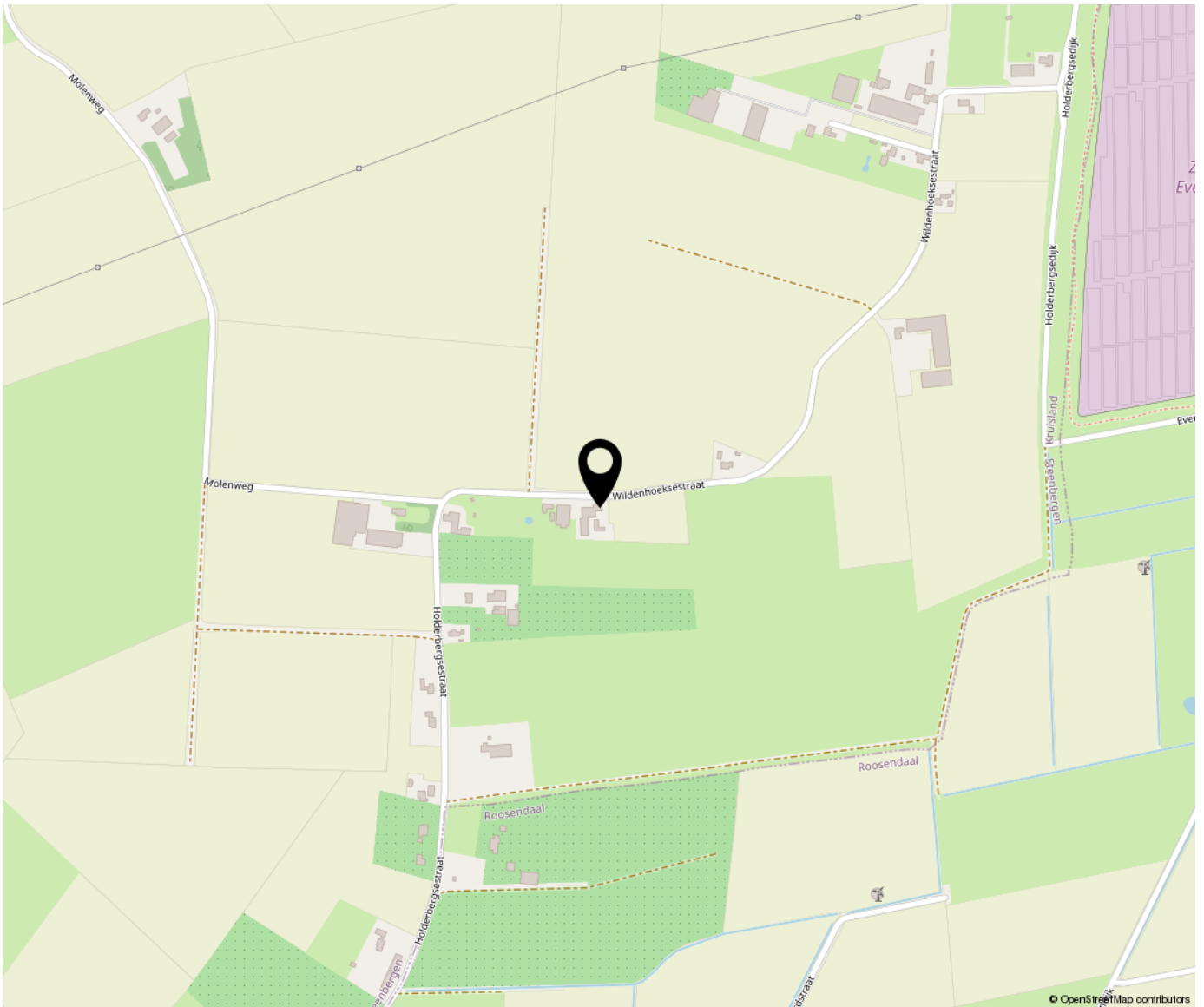
**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- other: archeologische verwachtingswaarde >

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Wildenhoeksestraat 4, 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.

