



BUURON & KUIPERS
makelaars



RICHTPRIJS:
€ 749.000,- K.K.

11

ROLAFSEWEG

(4681 SL)
NIEUW-VOSSEMEER

Jullie wensen idyllisch te wonen op een eigen domein dat rust en vrijheid uitademt. Deze, heerlijk in het groen verscholen, vrijstaande woning met ruime oprit, carport en berging is gesitueerd in een prachtige landelijke omgeving met vergezichten over het typerende West-Brabantse landschap.



TYPE WONING
VRIJSTAAND

WOONOPPERVLAKTE
138 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE
46 M²

EXTERNE BERGRUIMTE
10 M²

BERGING
AANGEBOUWD (CA. 36 M²)

PERCEELOPPERVLAKTE
2.577 M²

INHOUD
664 M³

BOUWJAAR
2004

TUIN
TUIN RONDOM

VERWARMING
**CV-KETEL (REMEHA, 2022),
WARMTEPOMP (NIBE, 2022), AIRCO
(DAIKIN, 2021) EN HOUTKACHEL**

ISOLATIE
**VLOER-, MUUR-, DAKISOLATIE, HR++
BEGLAZING EN GROTENDEELS
ROLLUIKEN**

ZONNEPANELEN
16 (2018)

BESTEMMING
**WONEN & AGRARISCH MET
WAARDEN (LANDSCHAPSWAARDEN)**

HIGHLIGHTS

- Ruimte, rust & comfort Check! Deze woning is ideaal voor mensen met niet alleen groene vingers, maar ook een groen hart. In de moestuin kunnen jullie dan ook heerlijke groente en fruit telen.
- Wordt het weer eens tijd voor een ouderwetse spelletjesavond? Of willen jullie genieten van een goed boek of een lekker filmavondje? Dit kan in de riante woonkamer met een heerlijke houtkachel.
- De gehele benedenverdieping en badkamer op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming, dus geen koude voetjes meer in de winter!
- Deze woning is natuurlijk ideaal voor een praktijk, salon of kantoor aan huis maar biedt ook mogelijkheden voor levensloopbestendig (gelijkvloers) wonen.
- Hebben jullie meerdere auto's die veilig geparkeerd moeten worden? Geen probleem! De oprit en carport zorgen ervoor dat jullie alle ruimte hebben om op eigen terrein te parkeren.
- Dierenliefhebbers opgelet! Door de zeeën aan ruimte, hebben jullie genoeg plek voor dieren in de tuin zoals tokkende kippen of (klein)vee.
- Duurzaam wonen? Check! De woning heeft een energielabel A+, is voorzien van 16 zonnepanelen (2018), vloer-, muur-, dakisolatie, kunststofkozijnen met HR++ beglazing en beschikt over een Warmtepomp (Nibe, 2022).

Jullie wonen nu in Nieuw-Vossemeer (gemeente Steenbergen) of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie willen daar niets missen, maar willen toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! De woning ligt in Nieuw-Vossemeer in het mooie West-Brabant en hier zijn jullie in slechts 40 minuten.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken waarvan een gedeelte handmatig en een gedeelte elektrisch.
- De dakkapellen en dakgoten zijn van kunststof.
- De woning is voorzien van glasvezel.
- De woning en schuur zijn voorzien van krachtstroom.
- Cv-ketel (Remeha, 2022)
- Warmtepomp (Nibe, 2022) genereert warmte tot -7 anders springt de cv-ketel bij.
- Airco (Daikin, 2021)
- Onderhoud van de IBA (septic tank) wordt onderhouden via de gemeente.
- LPG tank huur €112,- per jaar.
- Herinrichtingsrente.
- Er zijn percelen in gebruik zoals gemeentegrond (huur) en van Ambachtsheerlijkheid. Voor nadere informatie kunt u contact met ons opnemen.
- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst en Lijst van Zaken in de dataroom van Eerlijk Bieden.

BEGANE GROND

Betonnen verdiepingvloer

Vloerverwarming



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



ENTREE

Jullie komen aan bij de Rolafseweg 11, parkeren de auto op de oprit of onder de carport en bij het uitstappen genieten jullie direct van de rust en de landelijke omgeving.

Middels de voortuin lopen jullie naar het entree van de vrijstaande woning. De entree is afgewerkt met een betegelde vloer, vliesbehang wanden en een gestuct plafond. De entree biedt toegang tot de design kapstok, toilet, meterkast, woonkamer/keuken, slaapkamer/werkkamer en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.

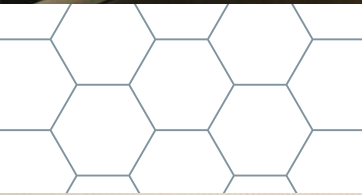


WOONKAMER

Ervaar sfeer en warmte door de houtkachel in de woonkamer die zorgt voor de juiste ambiance.



De woonkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, vliesbehang wanden en een gestuct plafond. De woonkamer is voorzien van een houtkachel en biedt toegang tot de keuken en tuin middels twee openslaande tuindeuren.





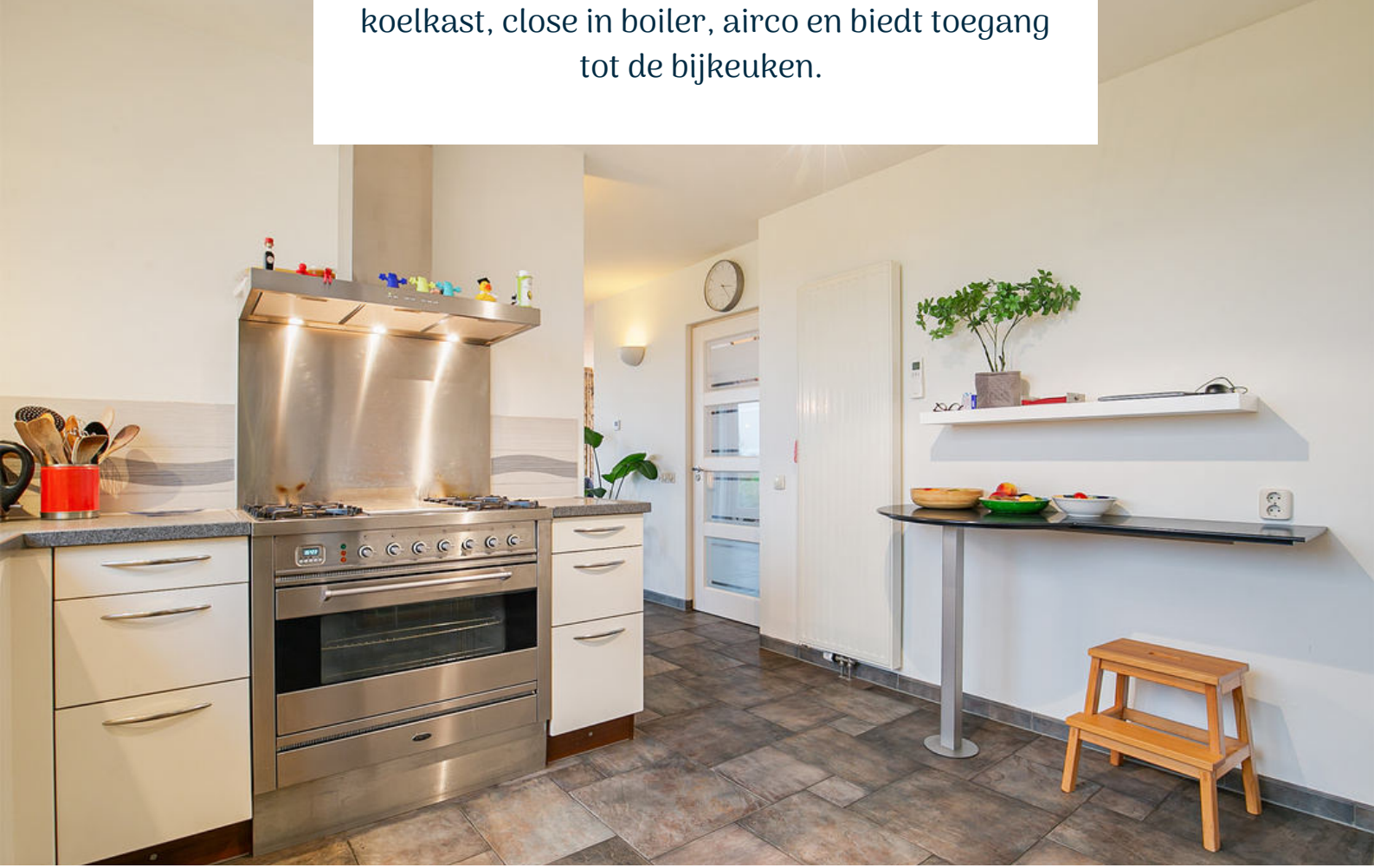
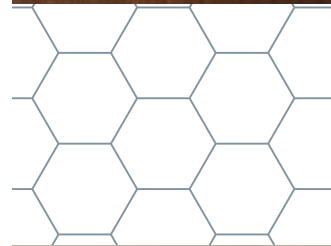


KEUKEN

Koken voor familie en vrienden terwijl jullie prachtig uitzicht hebben op de landelijke omgeving.



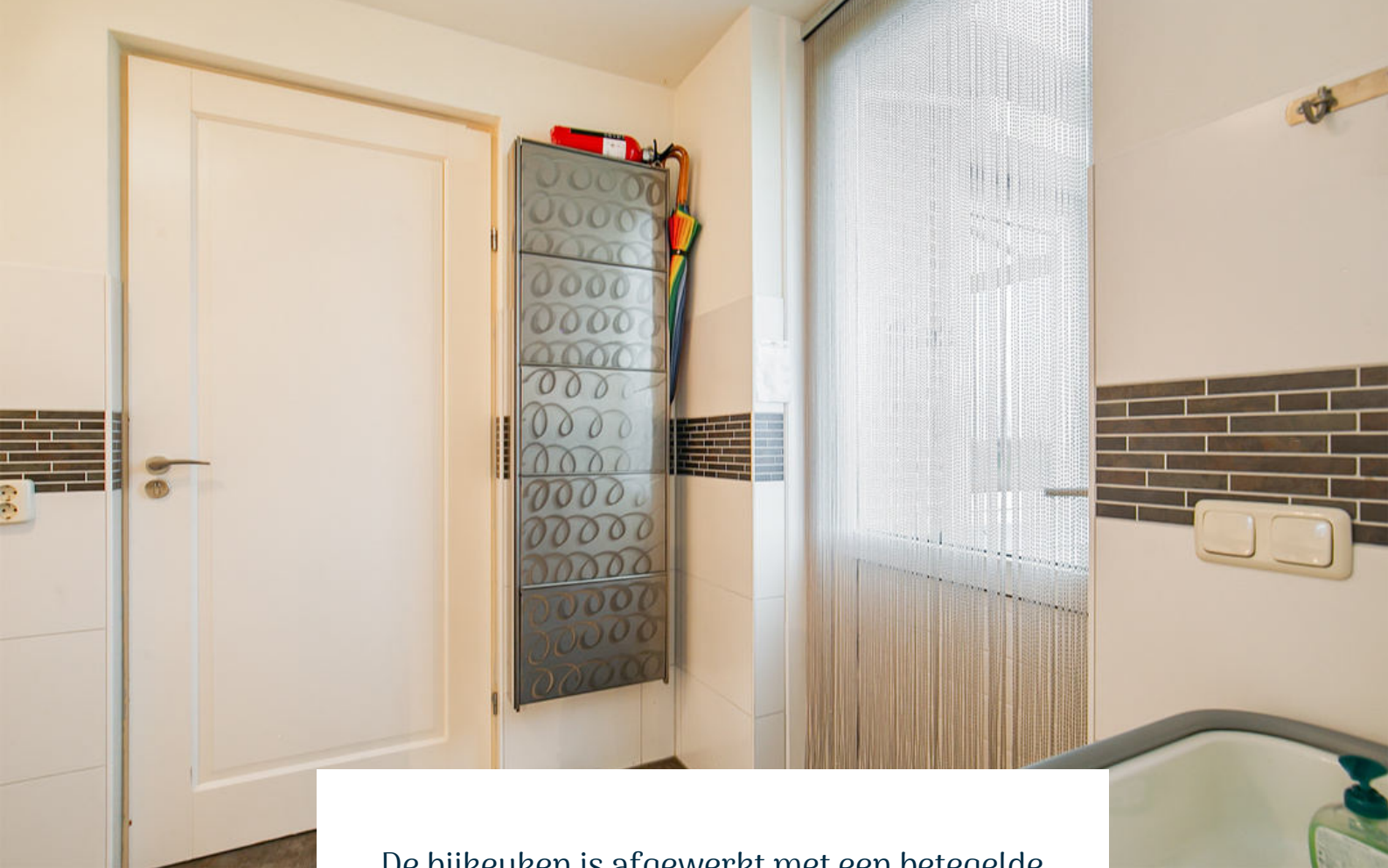
De half open keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, vliesbehang wanden en een gestuct plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van een kastenwand, keukenblad, onderkastjes, dubbele spoelbak, gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast, close in boiler, airco en biedt toegang tot de bijkeuken.





BIJKEUKEN

*Julie hebben altijd al een aparte wasruimte in huis
gewild, wij zeggen check!*



De bijkeuken is afgewerkt met een betegelde vloer, deels vliesbehang deels betegelde wanden en een gestuct plafond. De bijkeuken is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine, droger, vaatwasser, fonteintje en biedt toegang tot de berging en tuin.





SLAAPKAMER / WERKAMER

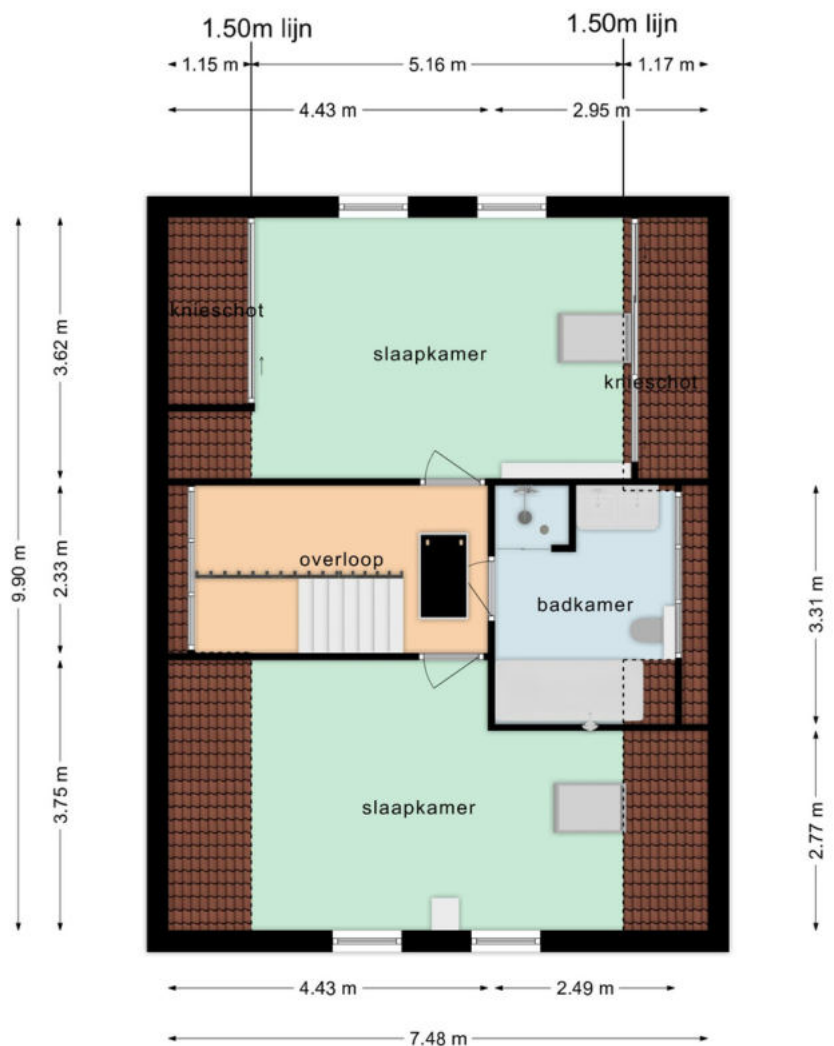
Jullie eigen kantoor of praktijk aan huis.



De slaapkamer / werkkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, vliesbehang wanden en een gestuct plafond. De kamer is voorzien van een airco en infrarood paneel.

1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



OVERLOOP

Middels de vaste trapopgang op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.

De overloop is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, badkamer en bergzolder middels een vlizotrap.

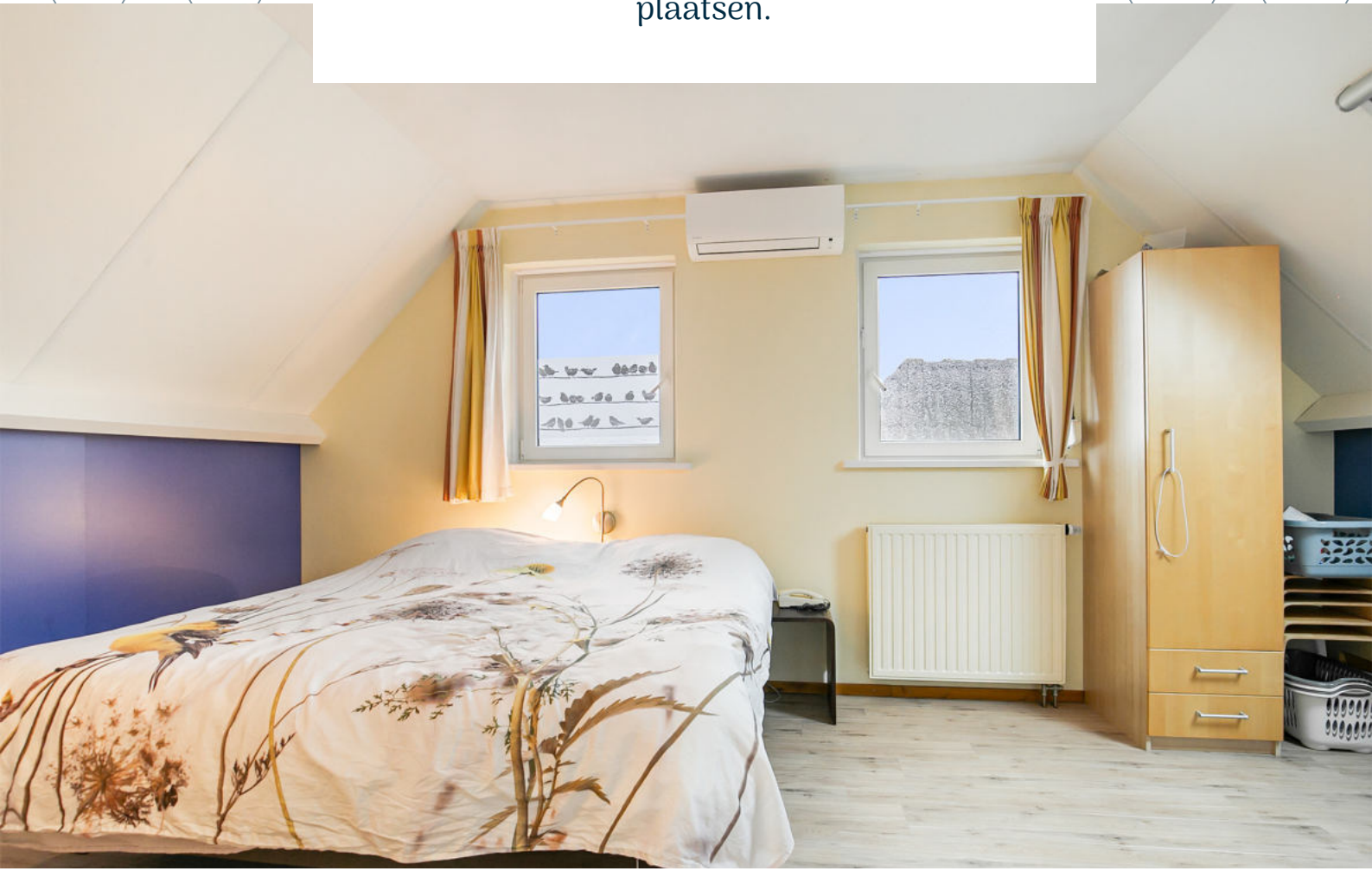


SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 2 slaapkamers op de eerste verdieping.



Slaapkamer 1 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van riante knieschotkasten, airco en er zijn voorzieningen aangelegd om een wastafel te plaatsen.





Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een gestuct plafond.





BADKAMER

Welkom in jullie eigen oase van rust en luxe!

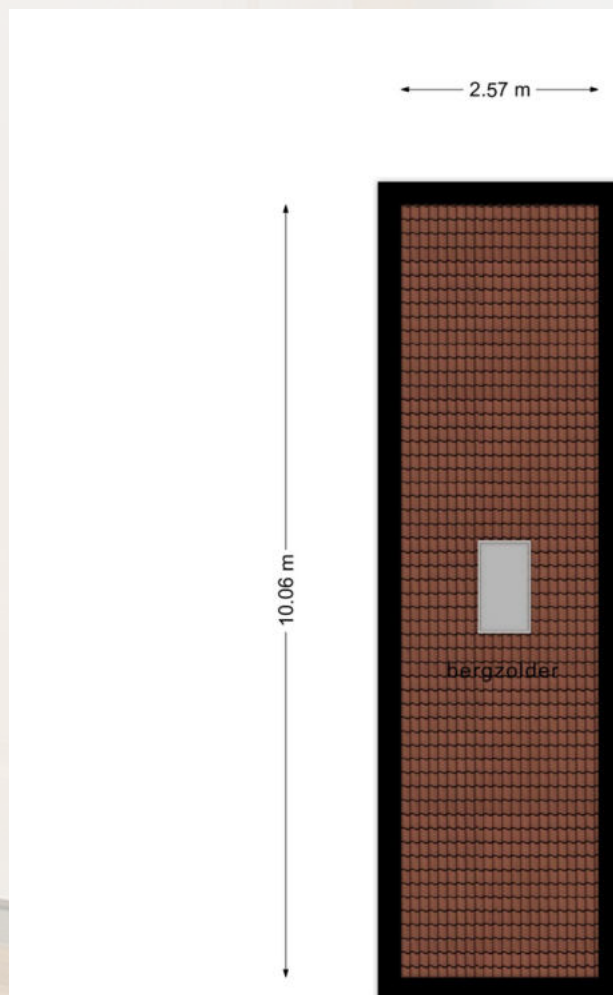


Deze prachtige badkamer zorgt ervoor dat jullie na een lange werkdag echt even tot rust kunnen komen. De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond met inbouwverlichting. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel (de tremmerie) met meubel, 2e toilet, vloerverwarming en natuurlijke ventilatie.

2E VERDIEPING

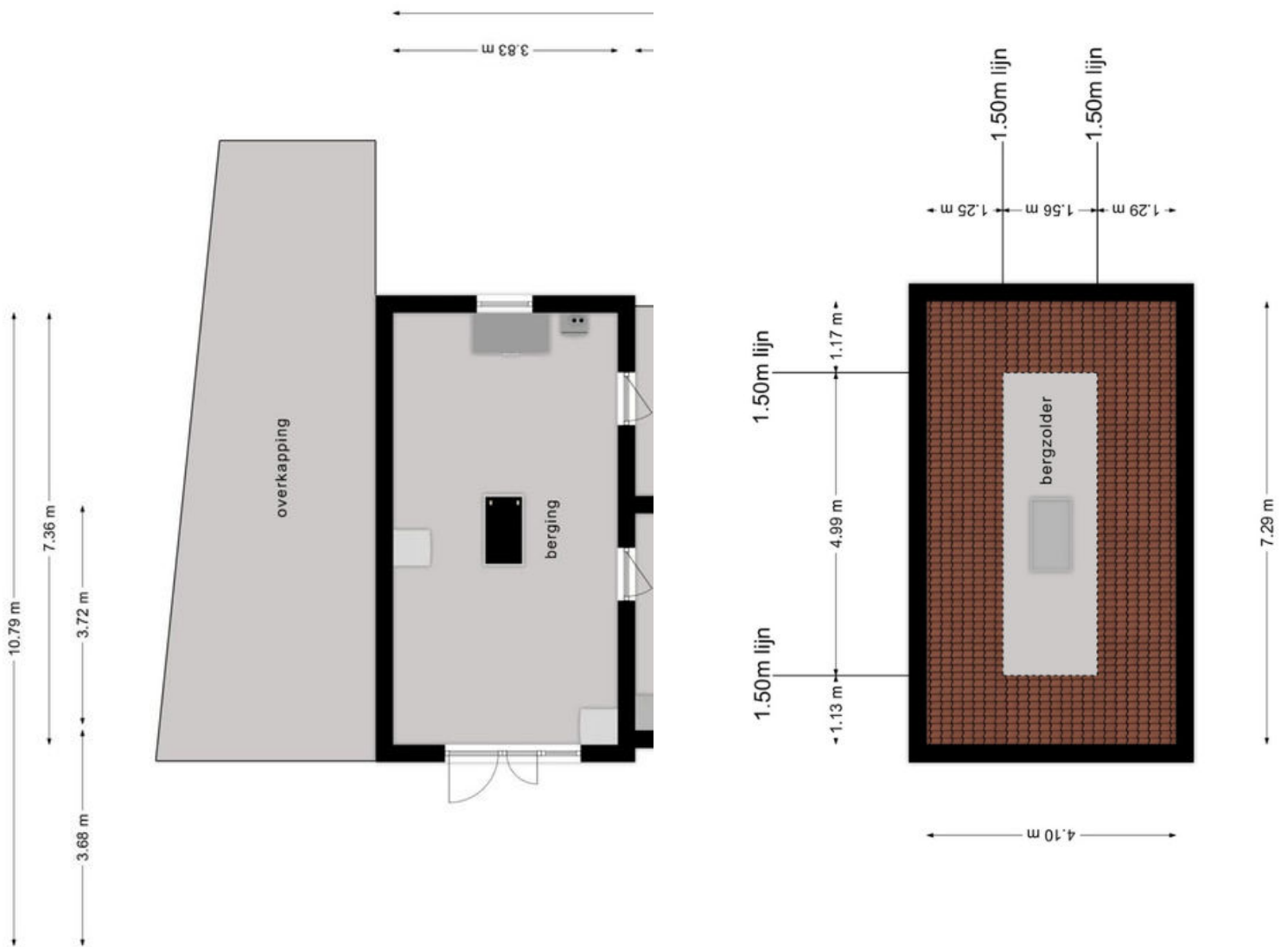
Houten verdiepingsvloer

De woning beschikt over een bergzolder die voldoende ruimte biedt voor jullie dierbare herinneringen, seizoensspullen en meer, terwijl jullie tegelijkertijd een gevoel van rust en organisatie in huis behouden.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

BERGING & CARPORT





De woning is voorzien van een carport en berging met bergzolder (ca. 36 m²). De berging is voorzien een cv-ketel (Remeha, 2022) en biedt toegang tot de tuin. De berging biedt zeker de mogelijkheid om wonen en werken te kunnen combineren of eventueel voor levensloopbestendig (gelijkvloers) wonen.





TUIN

Zodra jullie naar buiten lopen, genieten jullie alle seizoenen van het buitenleven.



De woning beschikt over een tuin rondom. Welkom in deze betoverende tuin. Geniet van de diversiteit aan zitplekjes, het vrolijke gekakel van tokkende kippen en de mogelijkheid om kleinvee te houden. De tuin is onder architectuur aangelegd en voorzien van een overkapping, twee schuurtjes, diverse elektra- en waterpunten en een moestuin. Dit is de ultieme plek waar rust en natuur samenkomen.

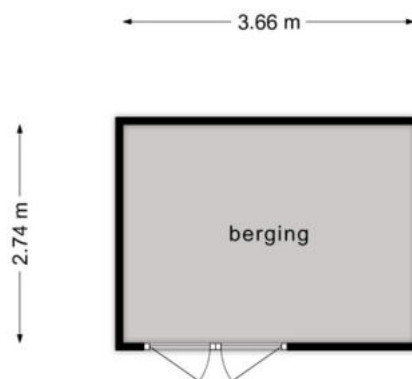








SCHUUR



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK
DAT DEZE WONING EEN
BEZICHTIGING WAARD IS! ZIEN IS
GELOVEN DUS DRUK OP DE KNOP EN
NEEM CONTACT MET ONS OP.**

Het meetwerk is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

ALGEMEEN

Bezichtiging uitsluitend via ons kantoor. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Buuron & Kuipers Makelaars Taxateurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

EIGENDOM

Kadastrale kaart voor perceel 464



Schaal 1:750

Gemeentecode: VSM02
Sectie: E
Perceelnummer:
Kadastrale grootte:
Kadastrale gemeente: Nieuw-Vossemeer
Adresaanduiding: Rolafseweg 11, 4681SL Nieuw-Vossemeer

464	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
464	Voorlopige kadastrale grens
464	Administratieve kadastrale grens

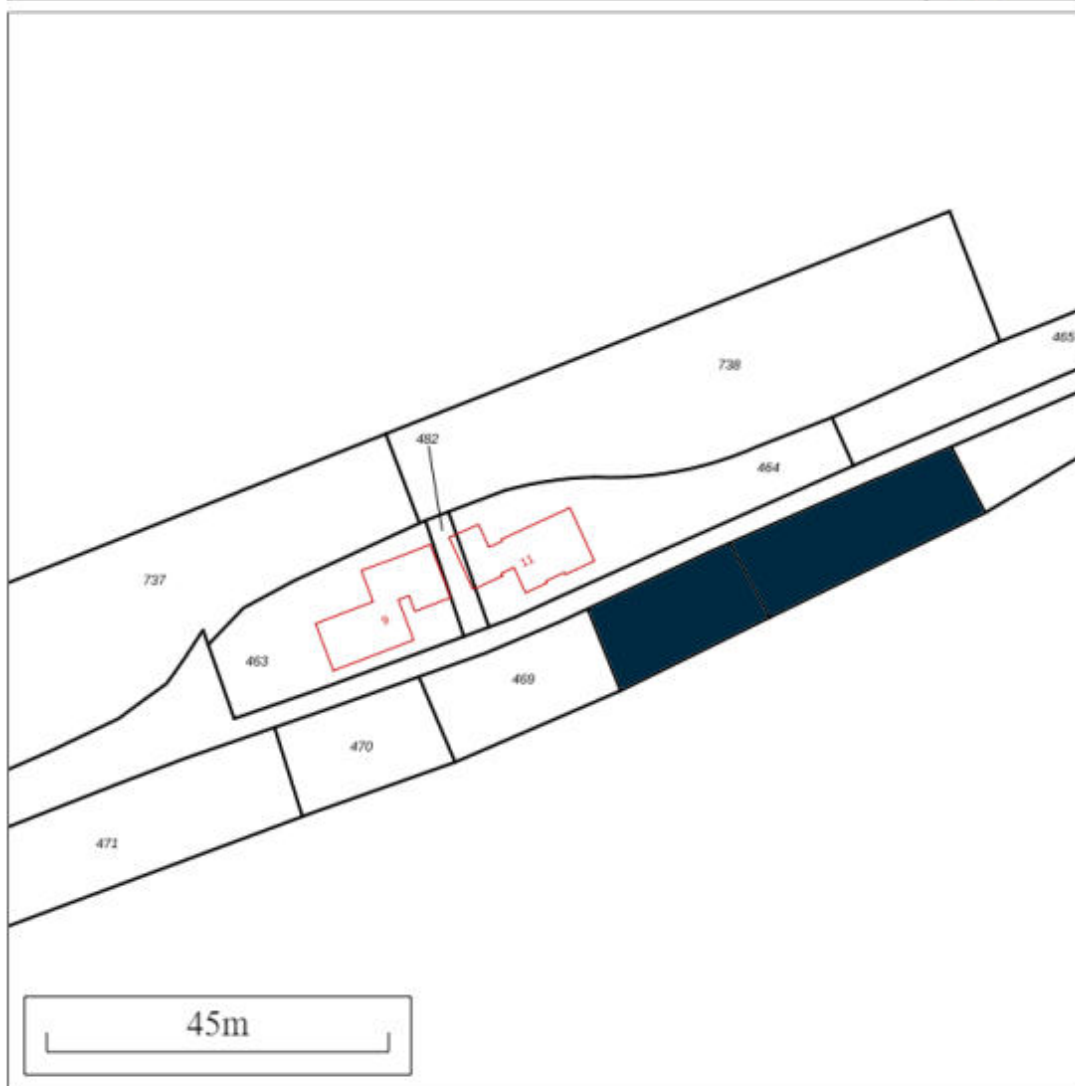
Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Pyber is niet gelieerd aan het kadaster.

Dit uittreksel is een product van [Pyber](#).

Generereerd op: 01-06-2023 14:32:37

IN GEBRUIK

Kadastrale kaart voor perceel 464



Schaal 1:750

Gemeentecode: VSM02
Sectie: E
Perceelnummer:
Kadastrale grootte:
Kadastrale gemeente: Nieuw-Vossemeer
Adresaanduiding: Rolafseweg 11, 4681SL Nieuw-Vossemeer

464	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
464	Voorlopige kadastrale grens
464	Administratieve kadastrale grens

Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Pyber is niet gelieerd aan het kadaster.

Dit uittreksel is een product van Pyber.

Generereerd op: 01-06-2023 14:32:37

NIEUW-VOSSEMEER

In alle rust genieten

Nieuw-Vossemeer is een dorp gelegen in de gemeente Steenbergen aan het Schelde-Rijnkanaal en wordt omringd door het Noord-Brabantse polderlandschap. Net buiten het dorp bevinden zich een tweetal kleine campings. Vanuit Nieuw-Vossemeer zijn er verscheidende wandel- en fietsroutes die langs de mooiste plekjes in Zeeland en Noord-Brabant lopen. Voor alle benodigde (winkel)voorzieningen zijn jullie zo in het stadscentrum van Steenbergen. Nieuw-Vossemeer biedt gezelligheid en alle nodige voorzieningen met snelle verbinding met o.a. Rotterdam, Breda, Antwerpen en Bergen op Zoom.





ROBBIE KUIPERS
PARTNER

085 020 13 90
0636295397
robbie@buuron-kuipers.nl

MARIEKE KUIPERS
PARTNER

085 020 13 90
0630414883
marieke@buuron-kuipers.nl



BLAUWSTRAAT 64 - STEENBERGEN

MEER WETEN?

Wij beantwoorden graag alle vragen!

BIEDPROCES



Middels de QR code heeft u toegang tot het online biedformulier van deze woning.



Ik heb mijn bieding ingezonden, hoe nu verder?

1. U ontvangt een bevestiging van uw bieding.
2. Tijdens lopende onderhandelingen wordt uw bieding in een digitale kluis geplaatst
3. De verkoper wijst de koper aan van de woning, de makelaar zal hierover met u telefonisch contact opnemen

A smartphone screen showing the 'Eerlijk Bieden' bidding form. The form is titled 'Eerlijk Bieden' and includes a section for 'Contactgegevens' with fields for 'Voornaam:*', 'Achternaam:*', 'E-mailadres:*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), 'Bevestig e-mailadres:*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), and 'Telefoonnummer:*' (with '0612345678' as a placeholder). Below this is a section for 'Jouw bod:' with a field for 'Bedrag:*' and a note 'Voer de koopsom in'.

HYPOTHEEK NODIG?

O.A. VERHUISREGELING, STARTERS- EN VASTGOEDLENING MOGELIJK

Voordat jullie op een woning gaan bieden is het handig en belangrijk dat jullie weten wat de financiële mogelijkheden exact zijn. Kuipers Hypotheken helpt jullie met het maken van een geheel gratis en vrijblijvende inventarisatie van jullie situatie en het maken van een volledig inzicht in jullie financiële mogelijkheden.

Kuipers Hypotheken werkt samen met meer dan 50 geldverstrekkers en biedt daarmee altijd de scherpste rente en beste voorwaarden in de markt. Volledig ontzorgen en bijstaan bij alle financiële vraagstukken is waar Kuipers Hypotheken voor staat. Middels een persoonlijke aanpak gericht op jullie specifieke situatie neemt Kuipers Hypotheken jullie mee in de wereld van hypotheeken. Met één belangrijk doel, het passend maken van jullie wensen op jullie mogelijkheden om het aankopen van jullie droomwoning mogelijk te maken!

Kuipers Hypotheken helpt u graag om alle mogelijkheden te bekijken!



€ 250,-

KORTING OP DE HYPOTHEEKADVIESKOSTEN

TEGEN INLEVERING VAN DEZE VOUCHER ONTVANGT U € 250,- KORTING OP UW HYPOTHEEKADIES



TELEFOONNUMMER
085 020 13 90



E-MAILADRES
INFO@KUIPERSHYPOTHEKEN.NL



WEBSITE
WWW.KUIPERSHYPOTHEKEN.NL





BUURON & KUIPERS

makelaars

Buuron & Kuipers Makelaars is een jong en fris makelaarskantoor met wortels die natuurlijk wel goed diep in de grond zitten. In de loop der jaren is ons kantoor uitgegroeid tot één van de grotere spelers in met name West-Brabant en het eiland Tholen.

We don't have dreams, we have goals! Klinkt best tof en is zeker passend, maar wel gecombineerd met: "Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen"

Wij werken in de volgende segmenten:

- Verkoop / verhuur woningen
- Aankoop woningen
- Verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verkoop / Aankoop Vastgoedbeleggingen
- Vastgoedbeheer asset management



TELEFOONNUMMER
085 020 13 90



E-MAILADRES
INFO@BUURON-KUIPERS.NL



WEBSITE
WWW.BUURON-KUIPERS.NL



INSTAGRAM
@BUURONKUIPERS



FACEBOOK
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



LINKEDIN
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



Blauwstraat 64
4651 GD
Steenbergen