




RICHTPRIJS:  
€ 749.000,- K.K.

**35**

**MEESTOOF**

(4756 CL)  
KRUISLAND





Jullie wensen idyllisch te wonen op een locatie die rust en vrijheid uitademt. Deze heerlijk in het groen gelegen vrijstaande woning met garage is gelegen op een perceel van 1.565 m<sup>2</sup> en laat jullie woondromen uitkomen!

Daarnaast zijn jullie opzoek naar een woning waarin jullie levensloopbestendig kunnen wonen of de mogelijkheid biedt tot een kantoor, atelier of praktijkruimte aan huis. Bekijk de foto's dan maar eens goed en schroom niet om langs te komen voor een bezichtiging!

TYPE WONING  
**VILLA**

WOONOPPERVLAKTE  
**238 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE  
**54 M<sup>2</sup>**

EXTERNE BERGRUIMTE  
**4 M<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**1.565 M<sup>2</sup>**

INHOUD  
**1.100 M<sup>3</sup>**

BOUWJAAR  
**1987**

TUIN  
**TUIN RONDOM**

GARAGE  
**INPANDIG (CA. 30 M<sup>2</sup>)**

VERWARMING  
**CV-KETEL (INTERGAS, 2021)**

DUURZAAM  
**MUUR- EN DAKISOLATIE,  
GROTENDEELS ISOLERENDE  
BEGLAZING, (15) ZONNEPANELEN**

ENERGIELABEL  
**A**

# HIGHLIGHTS

- Ruimte, Rust & Comfort. Check! Deze woning is ideaal voor mensen met groene vingers.
- De woonkamer is voorzien van een schouwpartij met openhaard die zorgt voor de juiste sfeer en warmte in de woning.
- De woning is klaar voor levensloopbestendig (gelijkvloers) wonen! Zien jullie juist dat kantoor of die praktijk aan huis dan kunnen wij ons dat ook goed voorstellen.
- De tuin is de hotspot voor jullie gezin, familie en vrienden! Jullie kunnen genieten tussen het groen in jullie prachtige tuin rondom, waar op ieder moment van de dag genoten kan worden van het zonnetje.
- Jullie hebben affiniteit met duurzaamheid. Check! De woning is voorzien van (15) zonnepanelen.
- Natuurlijk heeft deze woning een ruime garage (ca. 30 m<sup>2</sup>) voor auto's, motoren of een (uit de hand gelopen) hobby.
- Meer logeerruimte nodig? Het is mogelijk om op de eerste verdieping twee extra slaapkamers te creëren.
- Jullie wensen meer ruimte en daarom bieden wij een woonoppervlakte van circa 238 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte 54 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte 3 m<sup>2</sup>, externe bergruimte 4 m<sup>2</sup> en een inhoud van 1.100 m<sup>3</sup>.

Jullie wonen nu zeer waarschijnlijk in de gemeente Steenbergen, 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! Kruisland is gelegen in Noord-Brabant en heet een goede bereikbaarheid met o.a. Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen.

## BIJZONDERHEDEN

- \* Alle wanden en plafonds op de begane grond zijn in 2022 gesaust.
- \* Toilet en badkamer op begane grond gerenoveerd in 2020.
- \* 15 zonnepanelen 2020
- \* Een erfdiensbaarheid van voetpad ten behoeve van het snoeien van de heg als goeie buur.



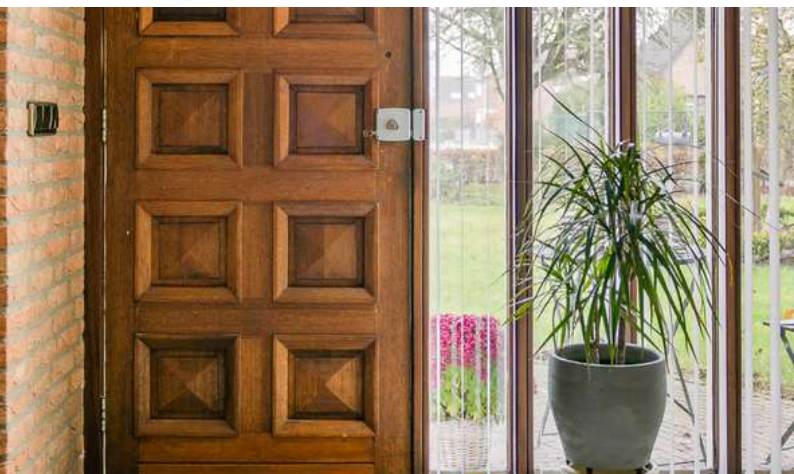




# BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer





# ENTREE

*Via de riante voortuin bereiken jullie het entree van de woning.*

Het entree is afgewerkt met een betegelde vloer, schoonmetselwerk wanden en houten schrootjes plafond. Het entree biedt toegang tot de woonkamer, meterkast, betegeld toilet met fonteintje, garderobe, slaapkamer 1 c.q. kantoor en eerste verdieping middels een vaste trapopgang met trapkast.

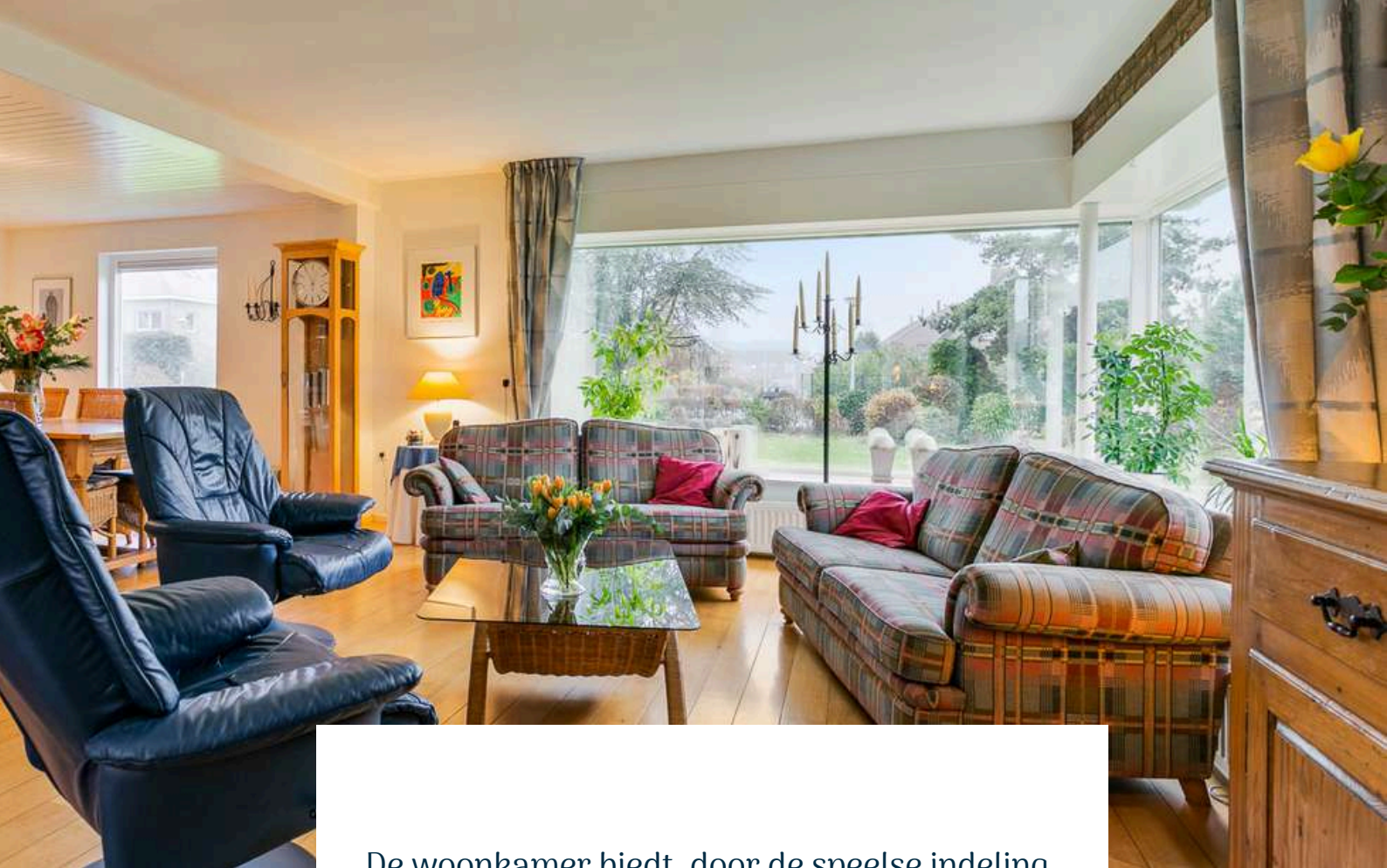




# WOONKAMER

*De royale woonkamer beschikt over een houtkachel zodat jullie er tijdens de koude winterdagen lekker warm bijzitten.*





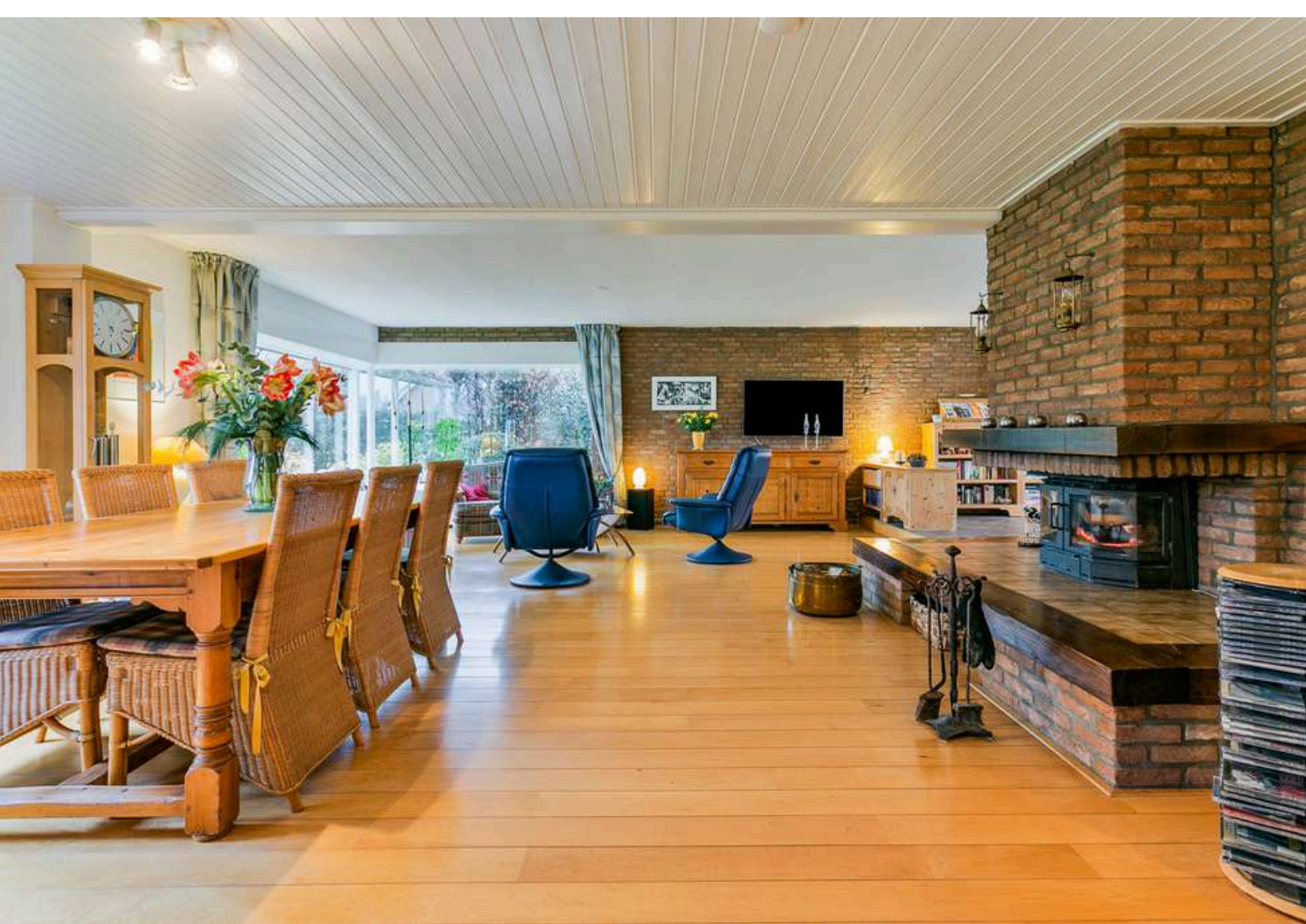
De woonkamer biedt, door de speelse indeling, gezellige zitplekken waar jullie met vrienden en familie een gezellige avond kunnen hebben. De woonkamer is voorzien van een convectorput en biedt toegang tot de achtertuin middels de schuifpui en de keuken















# KEUKEN

*Experimenteer met nieuwe recepten in deze ruime keuken.*





De ruime keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, deels gesaust en deels spachtelputz wanden en een houten schrootjes plafond. De in hoekopgestelde keukeninrichting is voorzien van een eiland, onder- en bovenkastjes, gasfornuis, oven, afzuigkap schouwmodel, plintverwarming en -koeling. De keuken biedt toegang tot de eerste slaapkamer 1 c.q. kantoor en de badkamer







Slaapkamer 1 cq. kantoor is afgewerkt met betegelde vloer, spachtelputz wanden en gestuct plafond.







De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en houten schrootjes plafond. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.





De bijkeuken is afgewerkt met een betegelde vloer, gesauste wanden en gesaust plafond. De bijkeuken is voorzien van een rolluik, CV-Ketel (Intergas, 2021) en aansluiting voor de wasmachine en droger.

De inpandige garage is opgebouwd uit enkelsteen. De garage is voorzien van (15) zonnepanelen, elektriciteit, water, automatische roldeur, handmatige rolluiken, isolatie en verwarming.



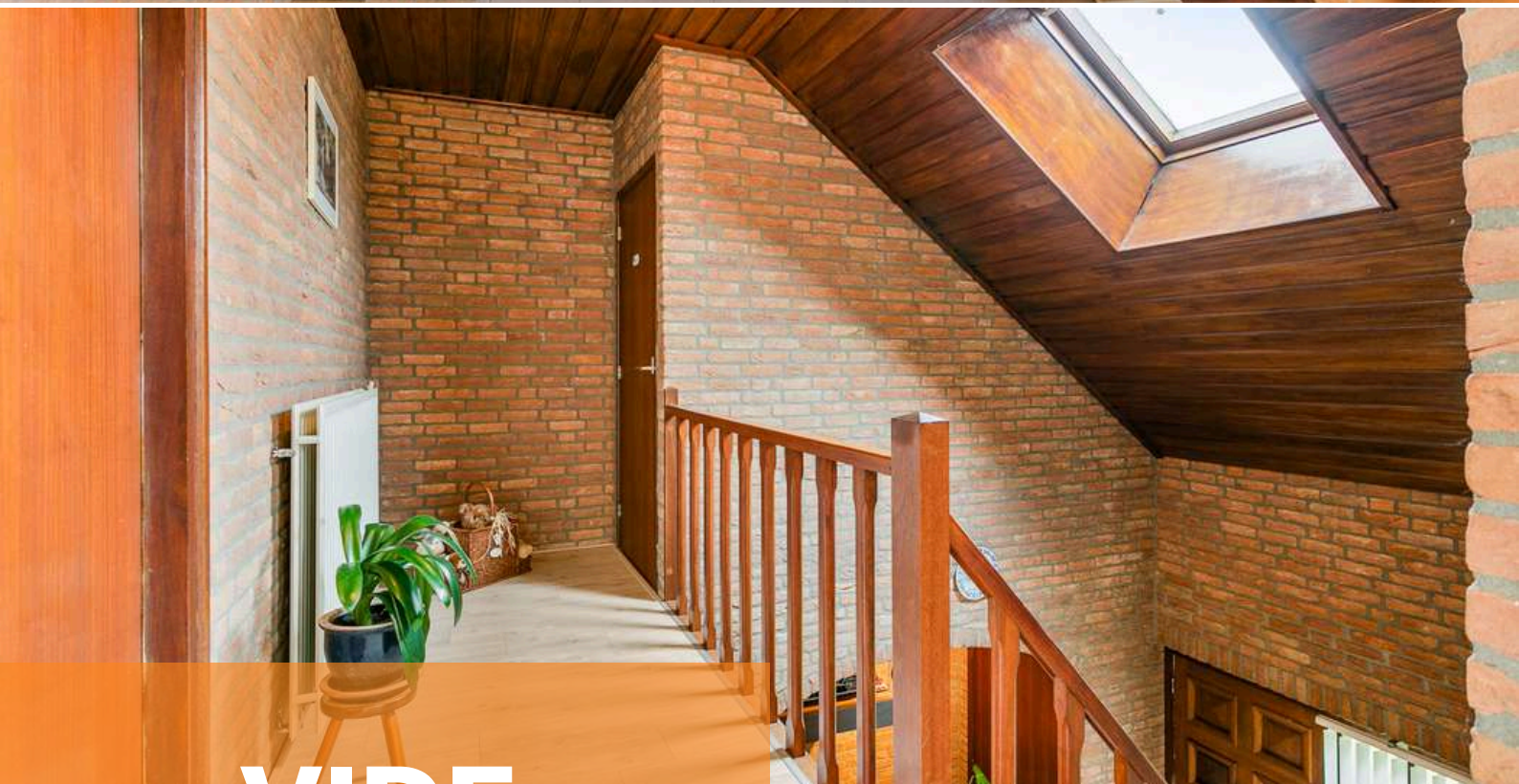
# 1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibor www.zibor.nl



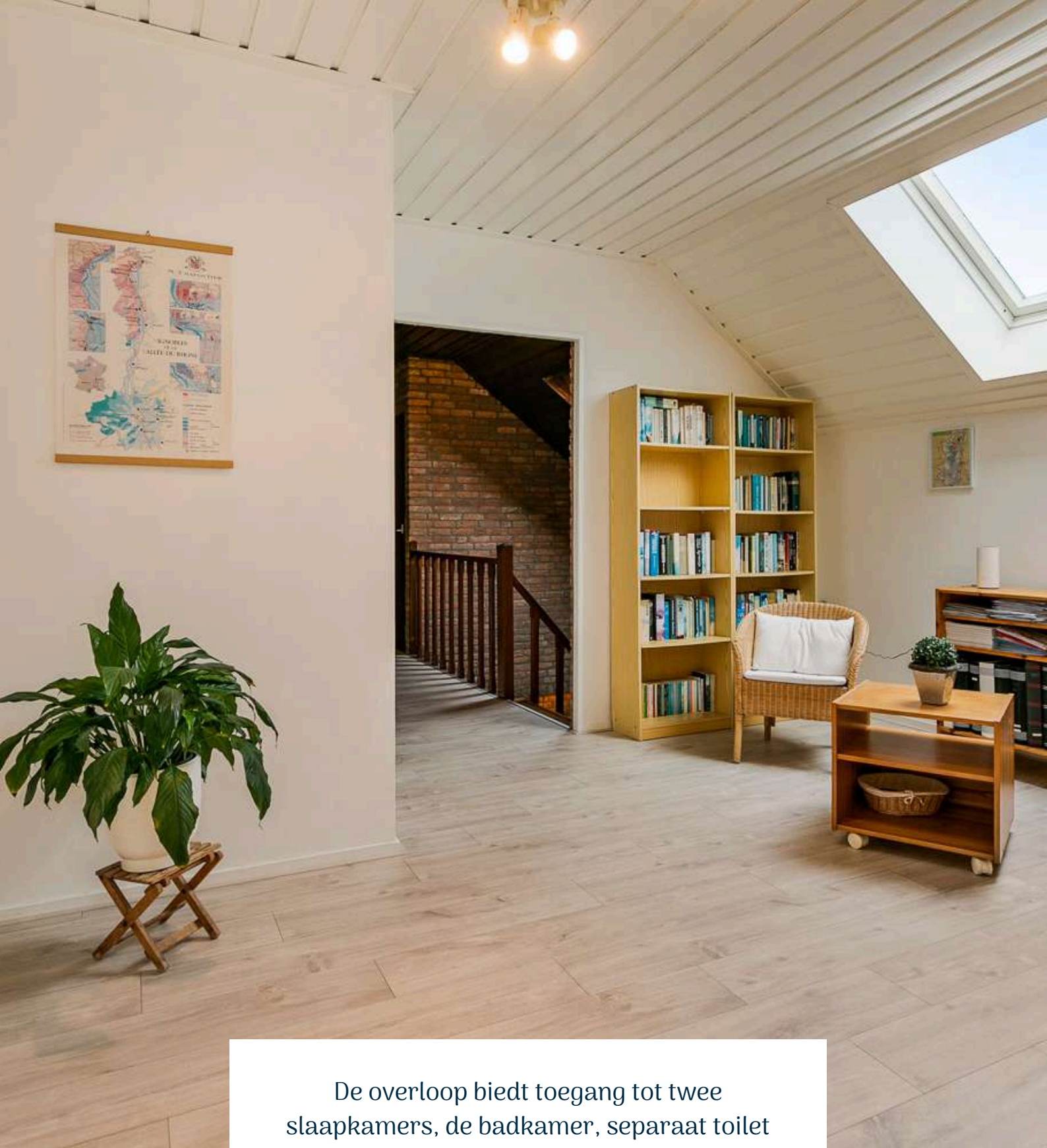


# VIDE

*Via de vaste trapopgang op de begane grond bereiken jullie de vide van de eerste verdieping.*

De vide is afgewerkt met een laminaat vloer, gesauste en schoonmetselwerk wanden en houten schrootjes plafond.



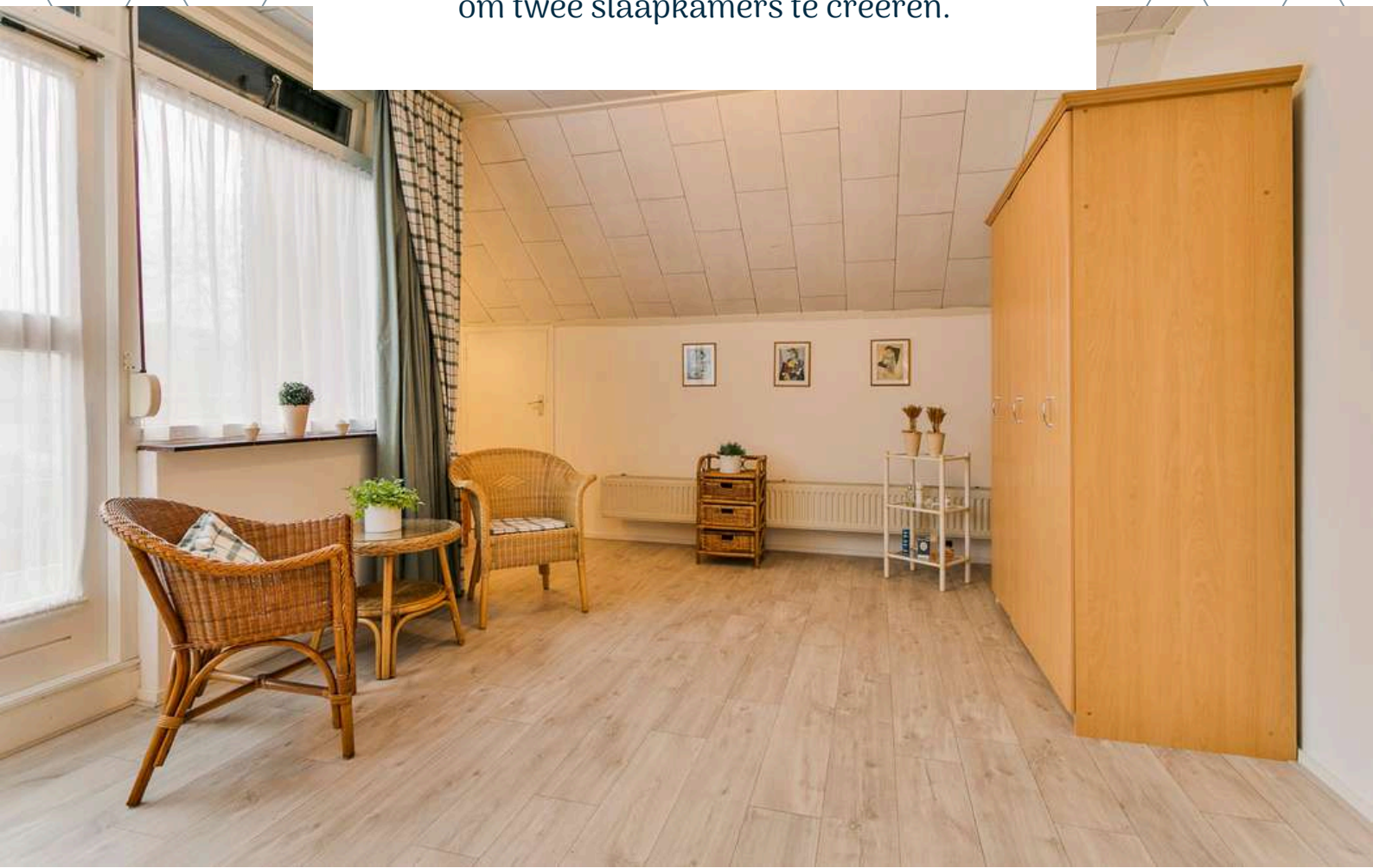


De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, separaat toilet met afzuiging en de bergkast. De overloop is voorzien van een veluxraam. Het is mogelijk om hier een extra slaapkamer te creëren.





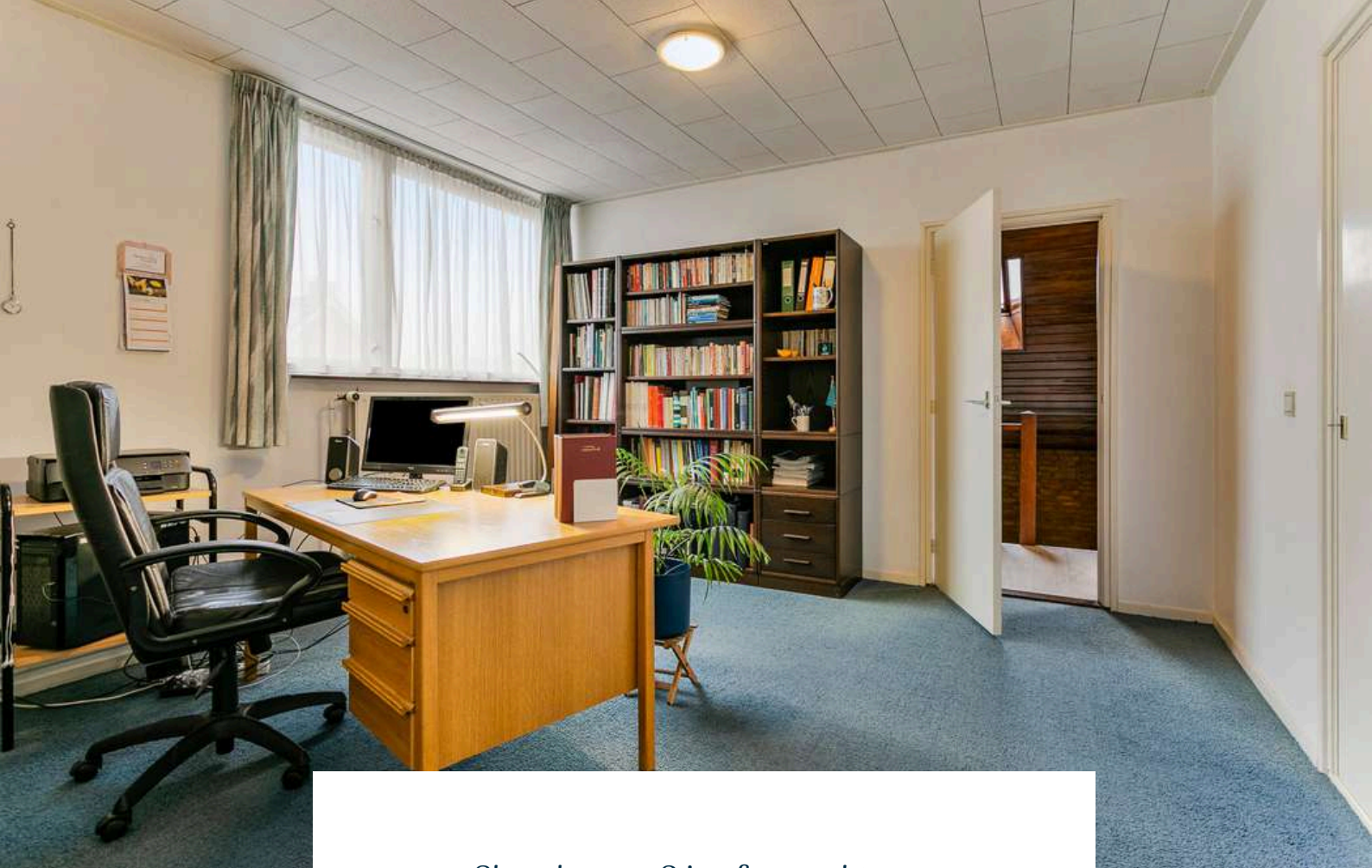
Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaatvloer, gesauste wanden en plafondplaten. De slaapkamer is voorzien van een balkon, inbouwkast, knieschotkast en handmatig rolluik. Het is mogelijk de slaapkamer te splitsen om twee slaapkamers te creëren.











Slaapkamer 3 is afgewerkt met vloerbedekking, gesauste wanden en plafond platen. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast, knieschotkast en handmatig rolluik.







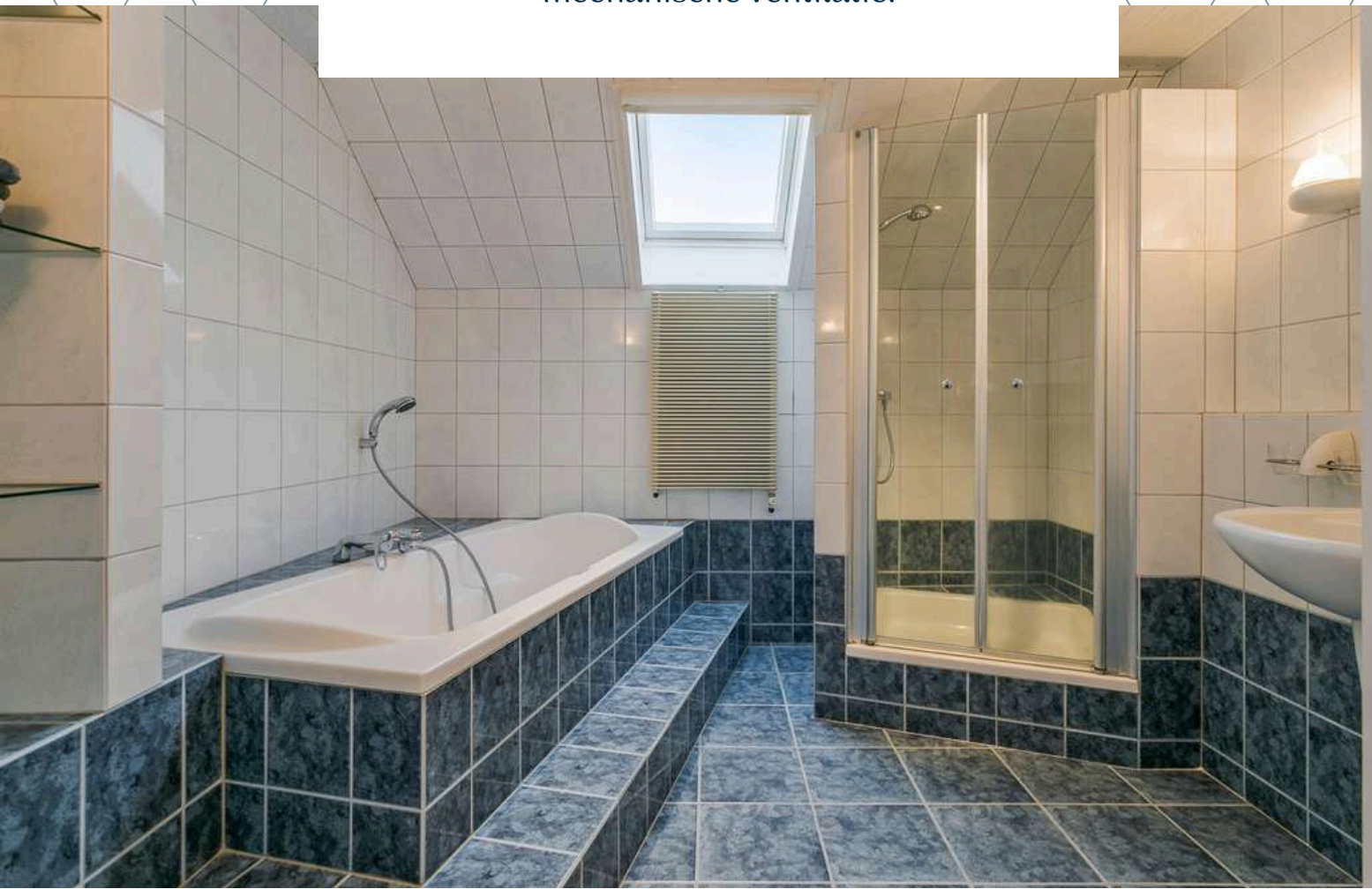
# BADKAMER

*Relax na een lange dag lekker in bad.*



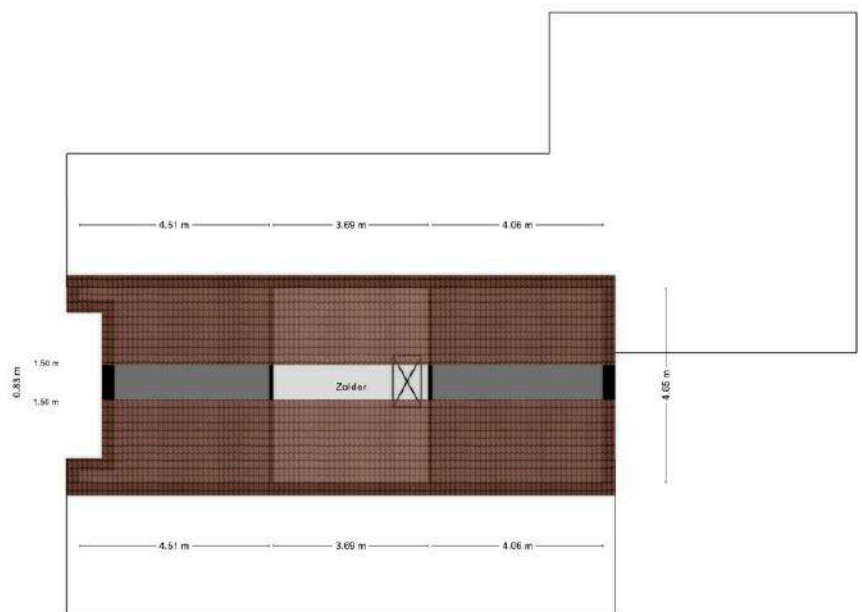


De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en houten schrootjes plafond. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, design radiator en natuurlijke en mechanische ventilatie.





# BERGZOLDER



Aan de plettegondelen kunnen glas richelen worden toevoegd  
© Zolder www.zolder.nl





# TUIN

*Geniet op ieder moment van de dag van het zonnetje in deze tuin rondom.*





De woning beschikt over een riante tuin rondom. Geniet dus op ieder moment van de dag van een heerlijk zonnetje onder het genot van een hapje en een drankje. De tuin is voorzien van een terras, sierbestrating, borders, gazon, buitenverlichting en een houthok. De tuin is omheind met een haag.















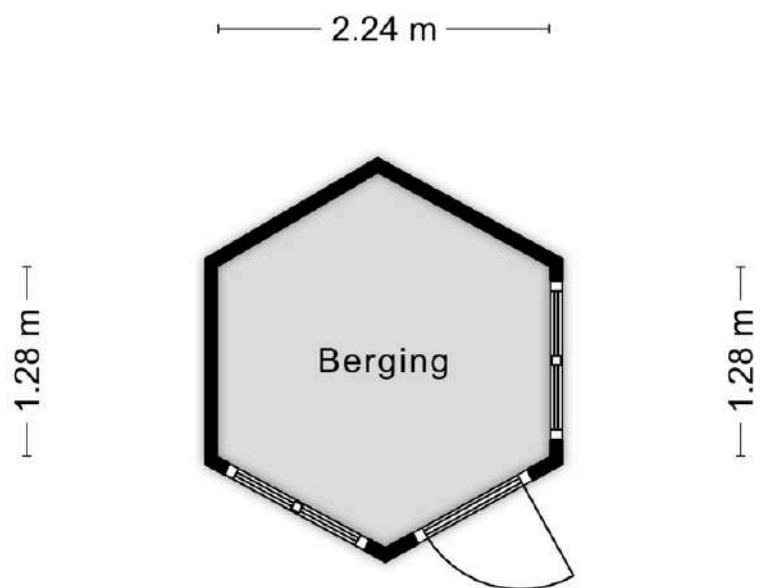








# BERGING



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



# BESTEMMING

## Volgens het Omgevingsloket

### Wonen - bestemmingsomschrijving

#### Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen ten behoeve van de huisvesting van één huishouden tot het bestaande aantal ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding	Toegestaan woningbouwtype
aaneengebouwd	aaneengebouwde woningen
gestapeld	gestapelde woningen
twee-aan-een	twee-aan-een gebouwde woningen of vrijstaande woningen
vrijstaand	vrijstaande woningen

    b. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

    c. uitsluitend garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' (sw-gb);

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

#### aanvullende doeleinden

Tevens zijn de gronden bestemd voor een de volgende aanvullende doeleinden ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding	Toegestane aanvullend doeleinde
'specifieke vorm van bedrijf-kapsalon' (sw-ks)	Kapsalon, met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m <sup>2</sup>
'specifieke vorm van bedrijf-schoonheidssalon' (sw-ss)	Schoonheidssalon, uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag
'specifieke vorm van bedrijf-showroom' (sw-sr)	Showroom voor vloeren en badkamers, uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag

### Tuin - bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' interface. At the top, it shows 'Regels op de kaart' and a search bar. The main map area is titled 'Meestof 35, 4756CL Kruisland' and shows a grid of plots with different colors and patterns representing zoning. A sidebar on the right contains a menu for 'Kom Kruisland 2013' with options like 'Plekinfo', 'Regels', and 'Bijlagen bij regels'. Below this, there is a section for 'Bestemmingsvlakken (5)' with expandable items: 'Waarde - Archeologie', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', and 'Wonen'. At the bottom, there are sections for 'Bouwaanduidingen (2)' and 'Bouwvlakken (2)'. The map shows a mix of yellow, green, and grey areas, with some plots marked with numbers and symbols.







**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.



# KADASTRALE KAART

## Kadastrale kaart voor perceel 3051



Schaal 1:750

Gemeentecode: SBG02  
Sectie: K  
Perceelnummer: 3051  
Kadastrale grootte: 1565 m<sup>2</sup>  
Kadastrale gemeente: Steenbergen  
Adresaanduiding: Meestof 35, 4756CL Kruisland

3051	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
3051	Voorlopige kadastrale grens
3051	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.

Gegenereerd op: 09-11-2022 09:42:07



# KRUISLAND

*Een gezellig dorpje*

Kruisland is gelegen in Noord-Brabant en heeft een goede bereikbaarheid met o.a. Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen.

Deze woning is gelegen in het gezellige dorp Kruisland in de gemeente Steenbergen. Kruisland heeft een rijk verenigingsleven en voor de natuurliefhebbers onder ons kan er prachtig gewandeld worden in het gebied de Cruislandse Kreken. Kruisland beschikt over alle benodigde voorzieningen in combinatie met een rustige woonomgeving.







**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 black smartphone is shown vertically, displaying the 'Eerlijk Bieden' bidding form. The screen shows the time 9:41 and signal strength. The form has the 'Eerlijk Bieden' logo at the top. Below it is a section titled 'Contactgegevens:' with five input fields: 'Voornaam:\*' (containing a vertical bar), 'Achternaam:\*', 'E-mailadres:\*' (containing 'e-mail@adres.nl'), 'Bevestig e-mailadres:\*' (containing 'e-mail@adres.nl'), and 'Telefoonnummer:\*' (containing '0612345678'). The bottom section is titled 'Jouw bod:' with one input field 'Bedrag:\*' containing the text '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 hypotheek. 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