

TE KOOP



Kolpa
vd Hoek

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

Roosendaalseweg 24
4756 TD Kruisland

Vraagprijs:
€ 1.795.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000
Soort:	villa
Kamers:	10
Inhoud:	1345 m ³
Woonoppervlakte:	279 m ²
Perceeloppervlakte:	2570 m ²
Overige inpandige ruimte:	67 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	19 m ²
Externe bergruimte:	72 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard



Omschrijving

Modern ingerichte rietgedekte landelijke villa omringd door alles wat u zich kunt wensen! Deze woning met verschillende bijgebouwen is gelegen in het weidse buitengebied van Noord-Brabant tussen de akkervelden en perenbomen en beschikt over een prachtige sfeervolle onder architectuur aangelegde tuin. Een prachtplek vol privacy die voelt alsof u op vakantie bent. Het is hier puur genieten door onder andere het buitenzwembad, de aparte wellness met sauna en jacuzzi en uw eigen multifunctionele theater met concertzaal en ondergelegen 'proeverij'. Dit unieke object is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A.

Het rustige dorp Kruisland is gelegen tussen Roosendaal en Steenbergen. Het dorp heeft verschillende faciliteiten en voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en diverse verenigingen zoals een voetbalclub. Het is gunstig gelegen ten opzichte van diverse grote steden zoals Roosendaal (ca. 5 min), Breda (ca. 30 min), Rotterdam (ca. 35 min) en Antwerpen (ca. 40 min).

Indeling:

Achter de elektrisch bedienbare dubbele toegangspoort ligt dit prachtige perceel verborgen. Er is een oprijlaan met parkeerplek voor meerdere auto's en een elektrische laadpaal. Riante fraai aangelegde voortuin met onder andere een moestuin, grote kippenren en een verbouwde voormalige 'paardenstal'.

Entree in de imposante hal die voorzien is van vide, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toilet met fonteintje. Vanuit hier is ook de kantoormuimte, keuken en woonkamer te bereiken. De woonkamer is modern maar sfeervol en heerlijk ruim. Er is veel lichtinval door de grote ramen en openslaande deuren. Er is ruimte genoeg voor meerdere zitgedeeltes zodat u vanuit verschillende gedeeltes van de woonkamer kunt genieten van het unieke uitzicht. Geniet van spelende kinderen in het zwembad of zoek een rustige plek op met uitzicht op de prachtige voortuin. Via de woonkamer is middels een doorgang de eetkamer en keuken toegankelijk.

De eetkamer is tevens zeer licht en is ruim genoeg voor een grote eettafel. De keuken is modern en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Er is een riant kookeiland met inductiekookplaat voorzien van geïntegreerde afzuiging, combi oven, twee warmhoudlades, ingebouwde koffiemachine, koelkast en vriezer. Via de keuken is ook de berging/hal van de zij-ingang toegankelijk. Op de gehele begane grond ligt een prachtige vloer van gezoet natuursteen met vloerverwarming en -koeling.

1e Verdieping:

Riante overloop met uitzicht op de entree. Er is toegang tot de drie riante slaapkamers, luxe badkamer en separaat toilet. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de rechterzijde en van alle gemakken voorzien. Er is een openhaard, aansluiting voor de televisie, toegang tot de badkamer en toegang tot een heerlijk dakterras met weids uitzicht over de akkers. Uiteraard mag een grote inloopkast niet ontbreken in deze ruimte. Slaapkamers II en III bevinden zich aan de linkerzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn ruim, heerlijk licht en voorzien van Frans balkon. De badkamer beschikt over een whirlpool, stoomcabine met zitje, dubbele wastafel met meubel voorzien van spiegel en verlichting, bidet en designradiator. Deze verdieping, met uitzondering van de badkamer, toilet en overloop, is voorzien van een mooie kersen parketvloer.

Zolder verdieping:

Via een wenteltrap is de ruime zolder bereikbaar. Op deze verdieping bevindt zich onder andere de technische ruimte voor de warmwaterinstallatie en het ventilatiesysteem. Ook is er veel bergruimte achter de schuifdeuren op de overloop.

Tuin:

De prachtige parktuin is onder architectuur aangelegd en zeer fraai ingericht. Aan werkelijk alles in gedacht. Er bevinden zich mooie terrassen, diverse plantenborders, een vijver met vlinder, diverse fruitbomen (appels en peren), een professionele jeu de boules baan en er is zelfs een grote kippenren met nachthok.

Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van verschillende bijgebouwen die alle volledig geïsoleerd zijn. Het zwembad bevindt zich in de achtertuin en is maar liefst 12 x 6 meter en heeft een elektrisch afdekscherm die tevens dient als zonnecollector om het zwembad te verwarmen. In het voor- en najaar wordt het zwembad verwarmd door de WKO installatie.

Theater:

Een eigen theater, dat is echt uniek! Bij binnenkomst komt u in de hal die toegang geeft tot de 'concertzaal', toilet met fonteintje, badkamer met douche en wastafel en vaste trap naar de kelder en vide. In de concertzaal is plek voor ongeveer 42 personen. Er is speciaal schilderwerk en een kroonluchter die de sfeer van deze ruimte versterken. Ook is er een beamer met scherm aanwezig. De ruimte is gebouwd met speciale akoestiek. Op de vide heeft u zicht op de concertzaal. Daarnaast biedt deze ruimte nog extra bergruimte. Via een vaste trap is de kelder te bereiken. Vanuit de hal is er toegang tot een technische ruimte, een trapkast en de 'proeverij'. De proeverij is voorzien van een grote biljarttafel waar bijvoorbeeld ook aan geborrelt of vergaderd kan worden. De proeverij is volledig om deze prachtige tafel heen gebouwd. Ook is er een grote boekenkast welke gemaakt is in Engeland, een luxe bar en een ruime professionele wijnkelder.

Dit vrijstaande bijgebouw is multifunctioneel. Het zou ook bij uitstek geschikt zijn voor een atelier, praktijk/kantoor aan huis of voor mantelzorg. Zelfs een bed and breakfast behoort tot de mogelijkheden.

Wellness:

Bij binnenkomst in deze luxe wellness ruimte treft u gelijk de ingebouwde jacuzzi met erboven een sterrenhemel. Daarnaast is er nog een separate toilet en een badkamer met douche. Ook mag de sauna niet vergeten worden. In de sauna bevindt zich een luik met toegang tot de vliering.

Voormalige 'paardenstal':

In de riante voortuin staat een voormalige paardenstal. Deze ruimte is volledig omgetoverd tot een bijgebouw met aparte woonkamer voorzien van dubbele openslaande deuren naar het terras en een keuken met wasmachine en droger aansluiting. Ook is er een badkamer met douche en een toilet met fonteintje. In de hal bevindt zich een luik met toegang tot de vliering.

Bijzonderheden:

De woning beschikt over een energielabel A mede doordat er een WKO installatie aanwezig is (Thermia Mega). Zowel het woonhuis als de bijgebouwen zijn volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Het woonhuis en theater zijn tevens voorzien van vloerkoeling. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen afgewerkt in het wit en donkergroen. Ook is er een stofzuiger systeem en een domotica systeem waarmee het gehele huis bediend kan worden zoals licht, geluid, televisie, het zwembad en de toegangspoort. De wanden zijn voorzien van vliesbehang en de trappen zijn van eikenhout. Het huis, Theater en wellness zijn elektronisch beveiligd. Op de sfeervolle gashaard na is de gehele woning gasloos.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie 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.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Sotheby's International Realty met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





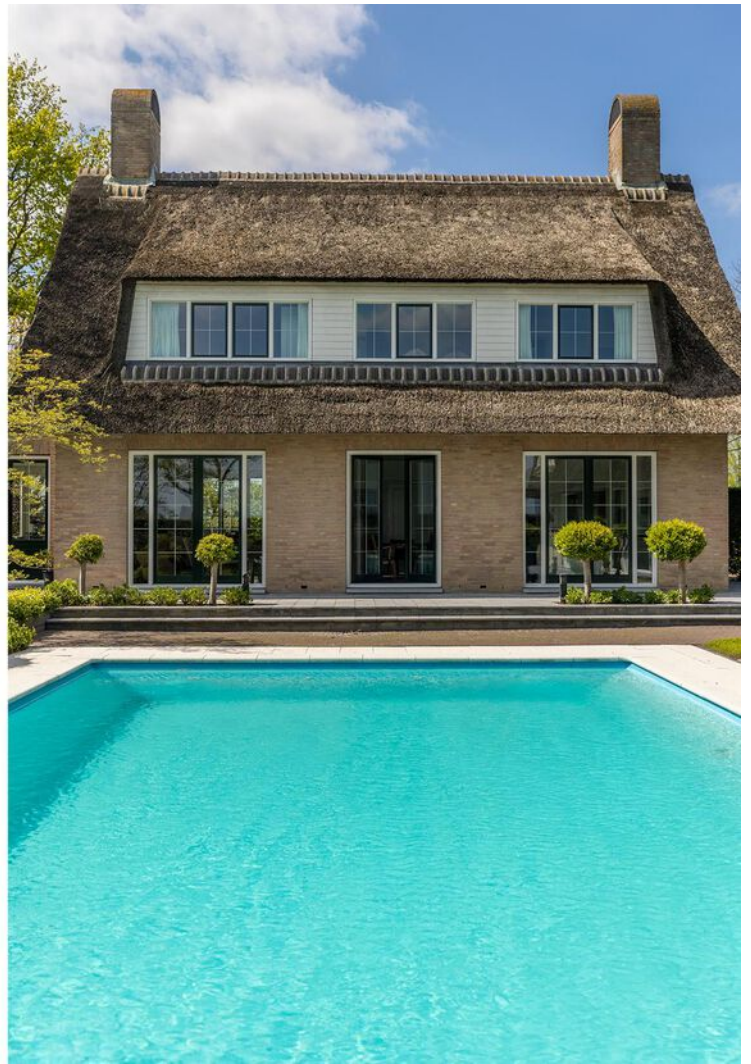


























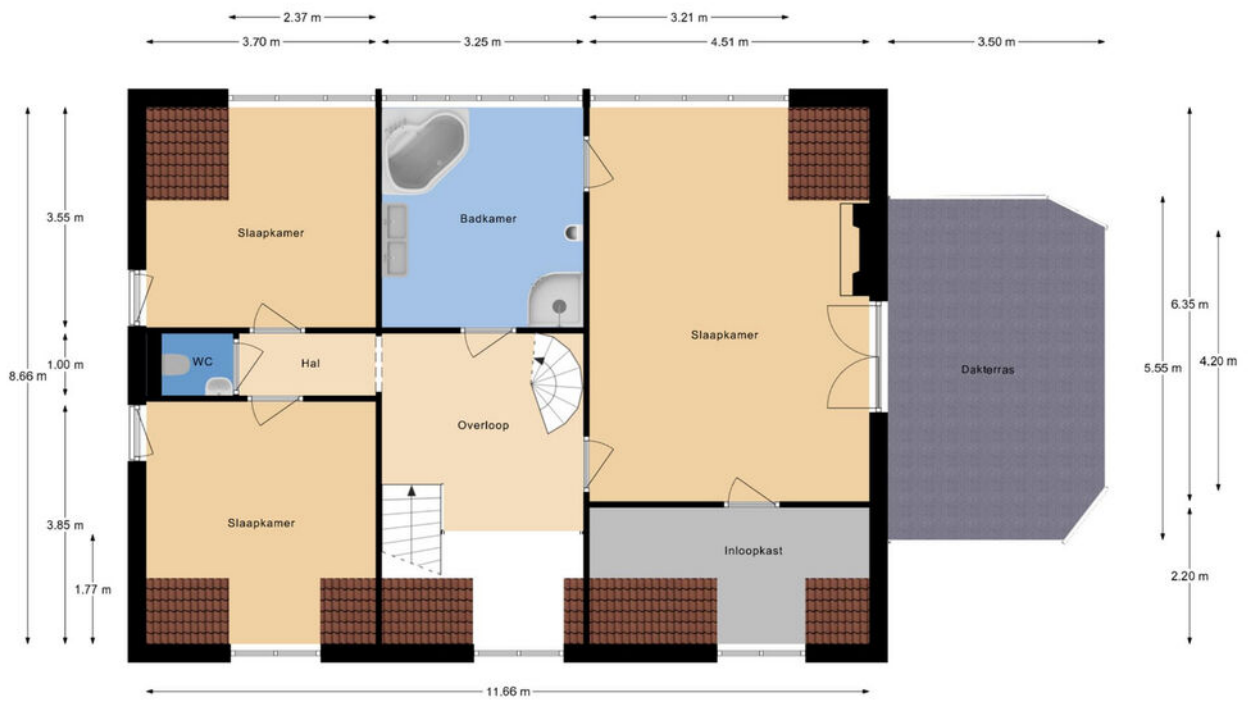


Plattegrond



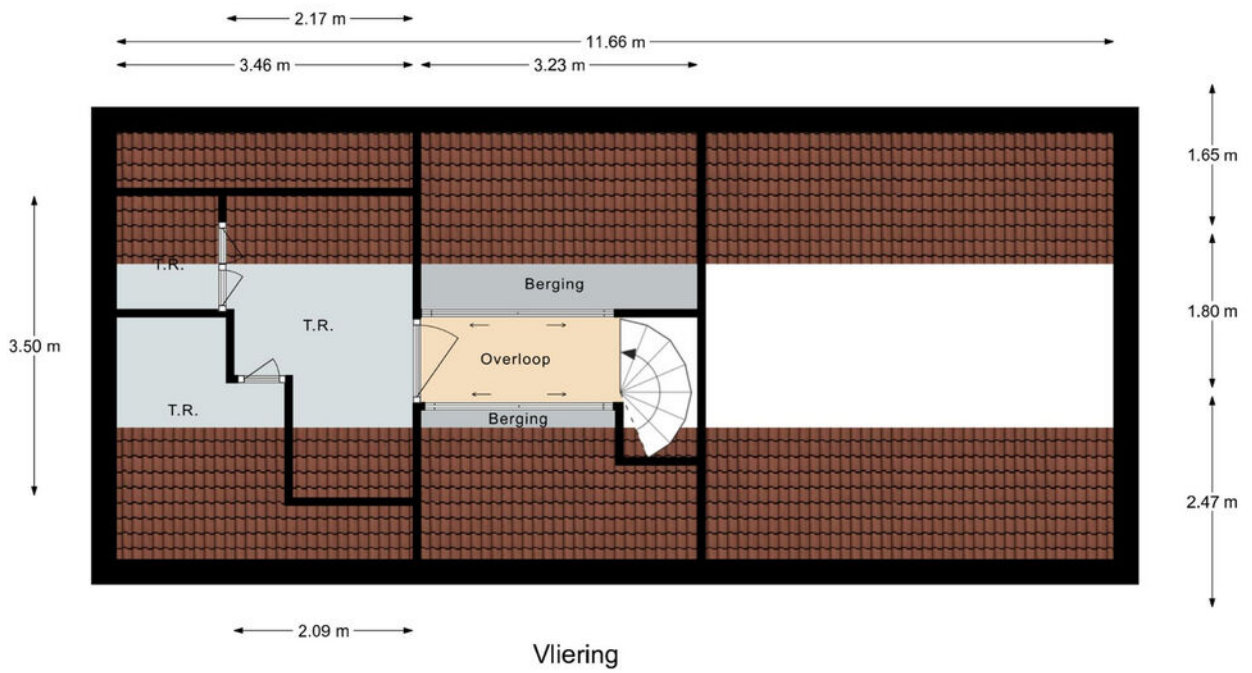
Begane Grond

Plattegrond

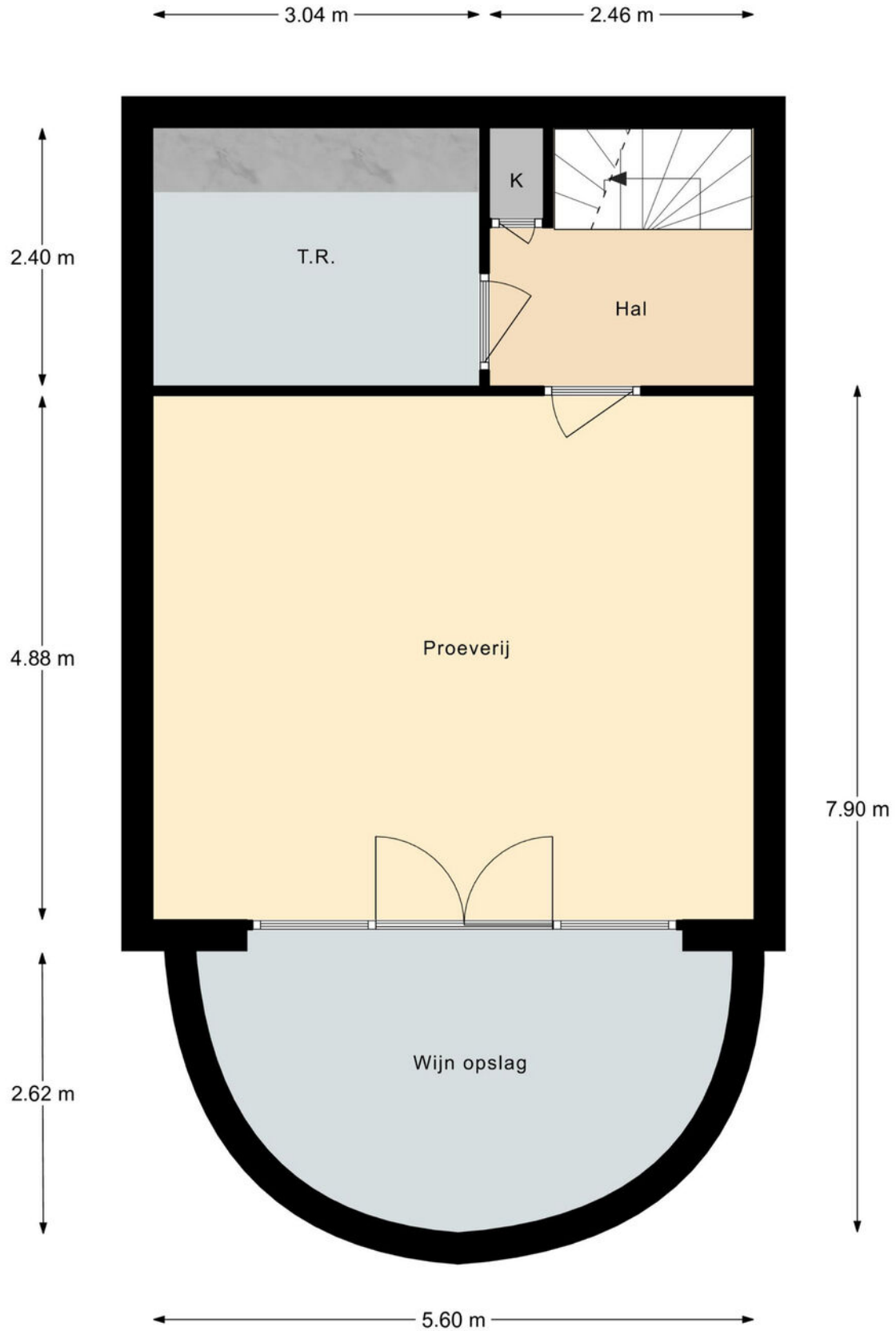


1e Verdieping

Plattegrond

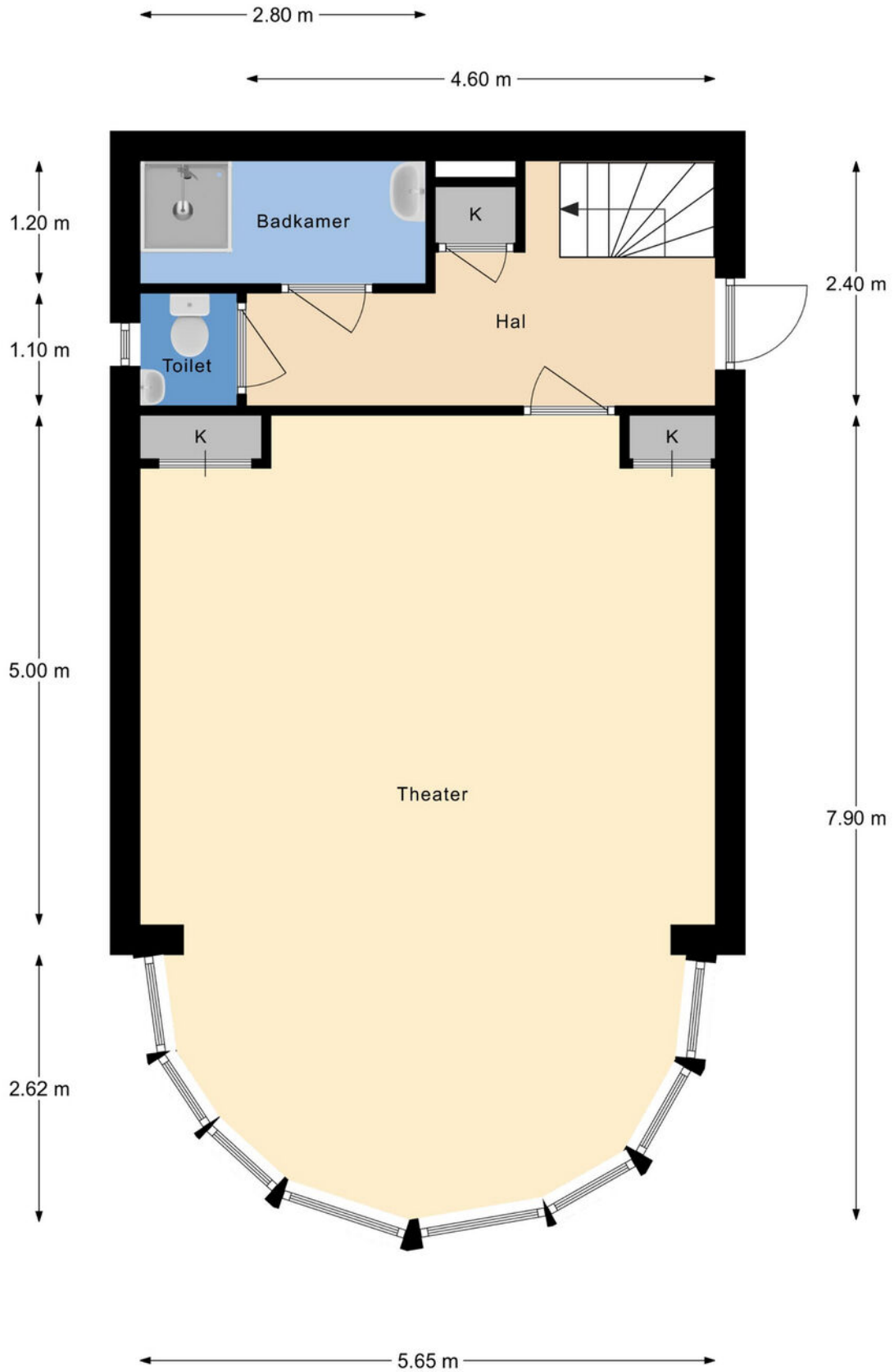


Plattegrond



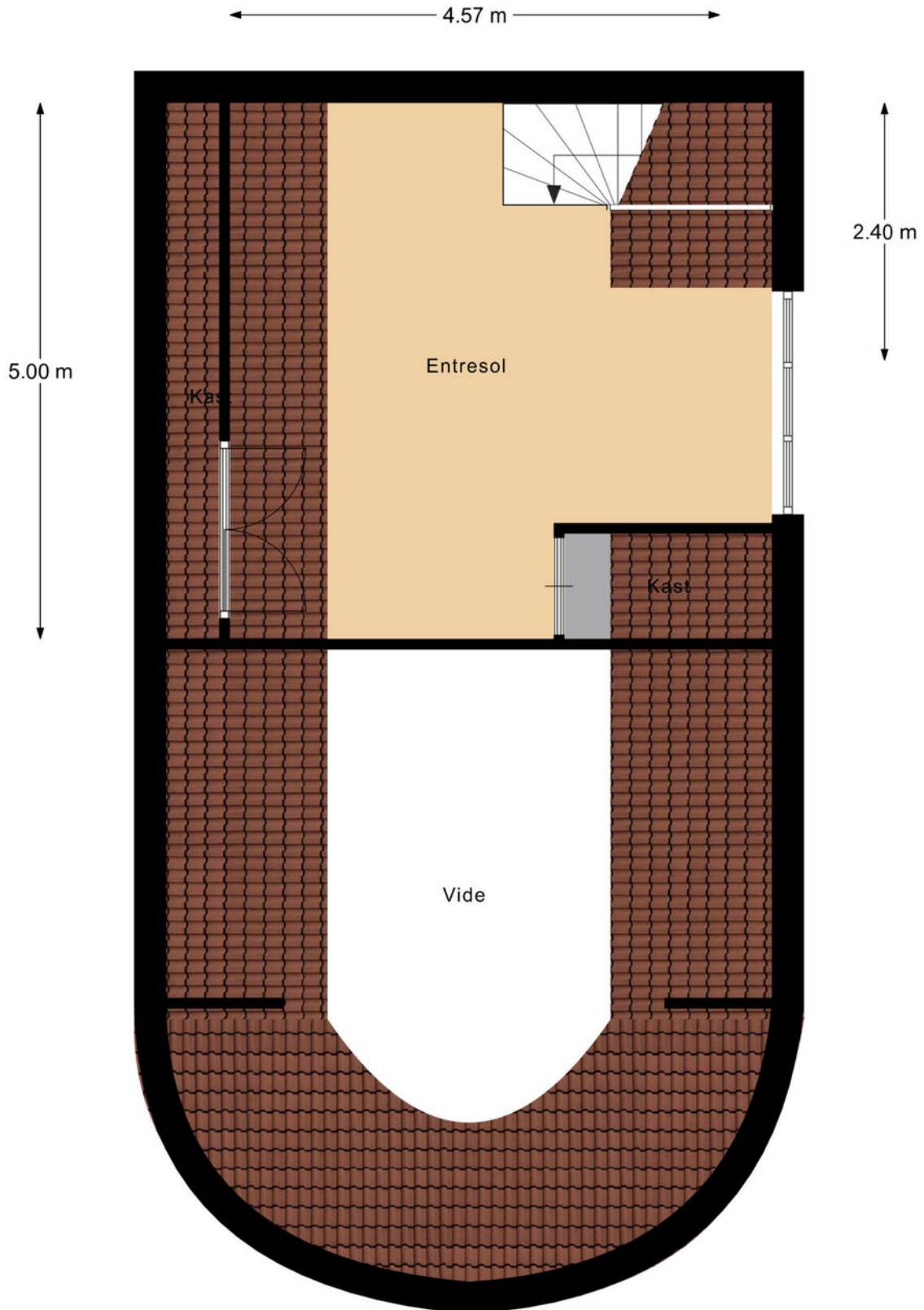
Theater Souterrain

Plattegrond



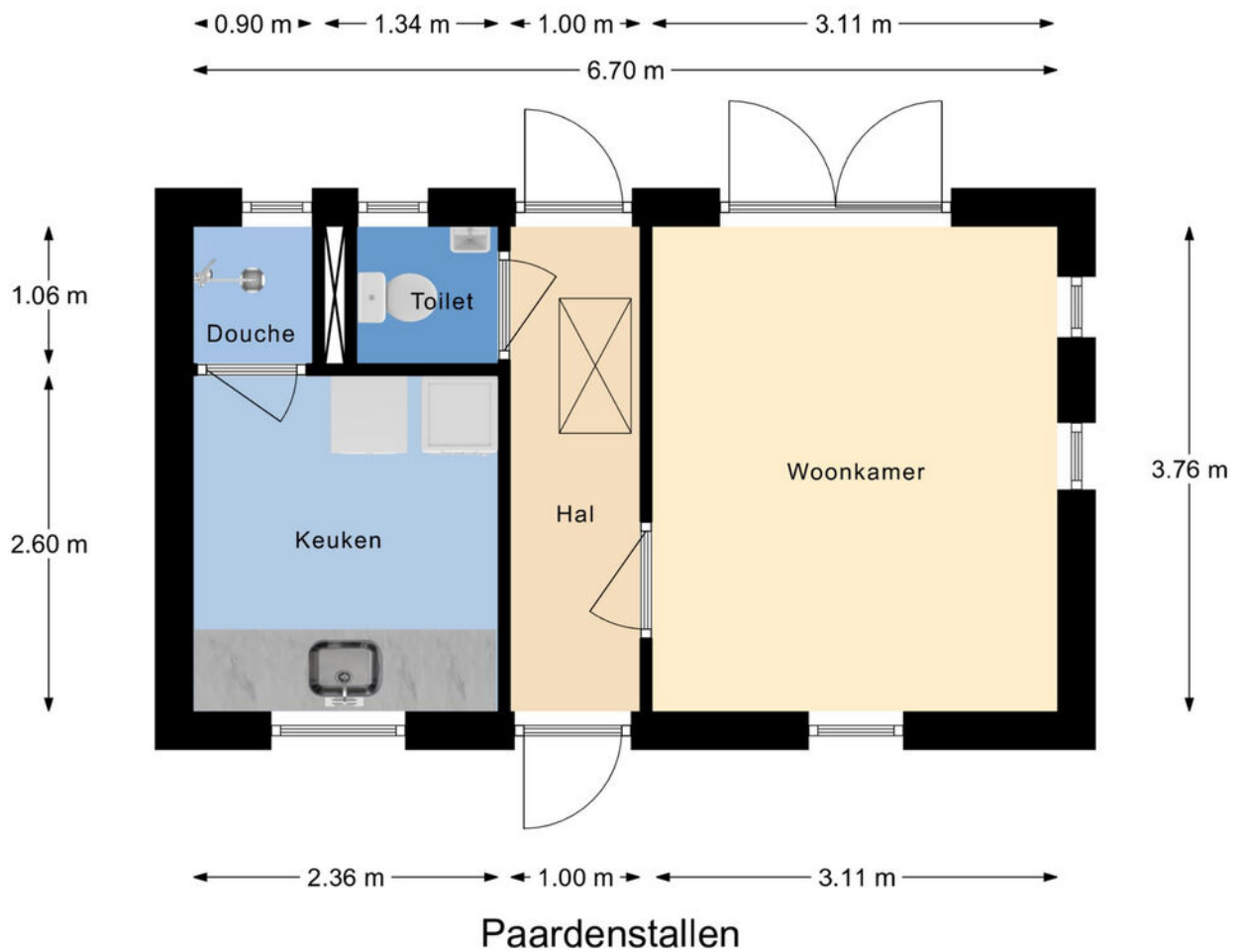
Theater Begane grond

Plattegrond



Theater 1e Verdieping

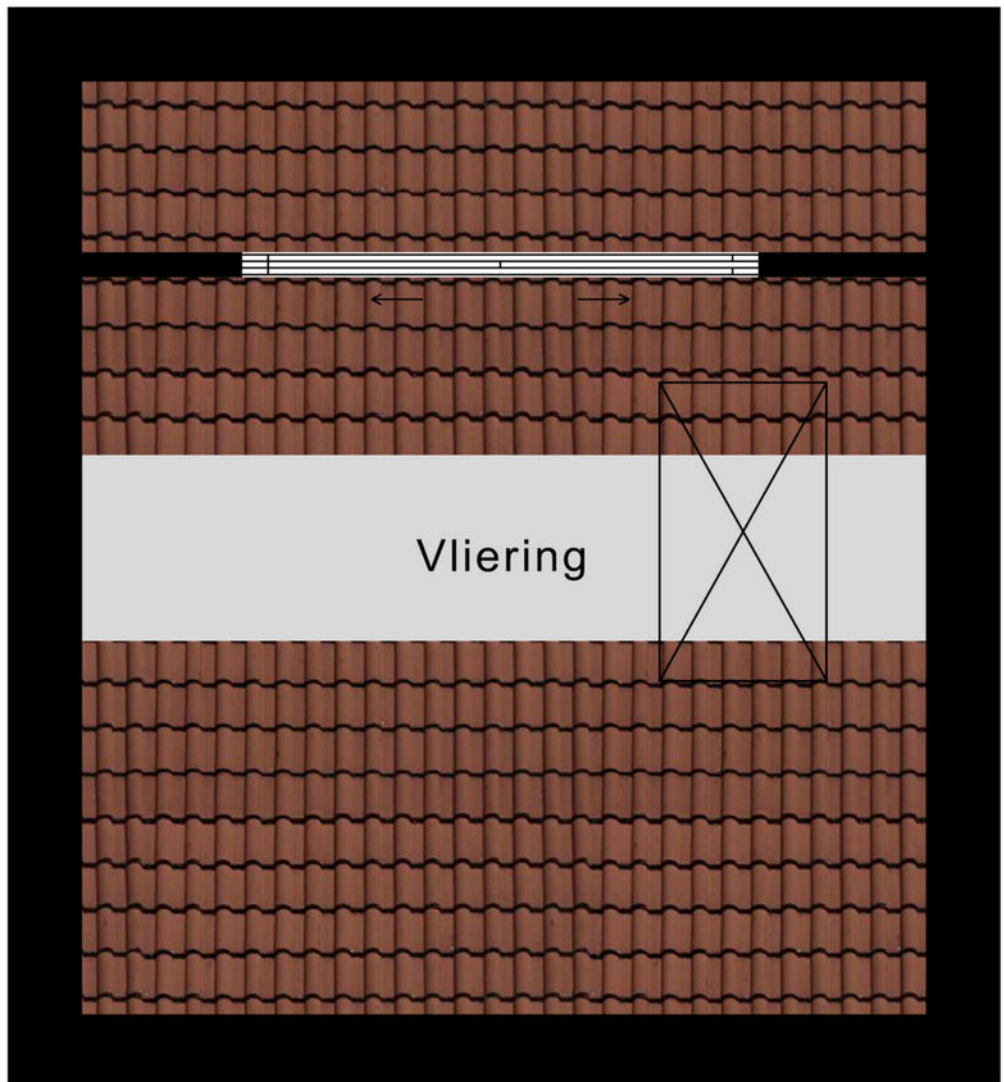
Plattegrond



Plattegrond

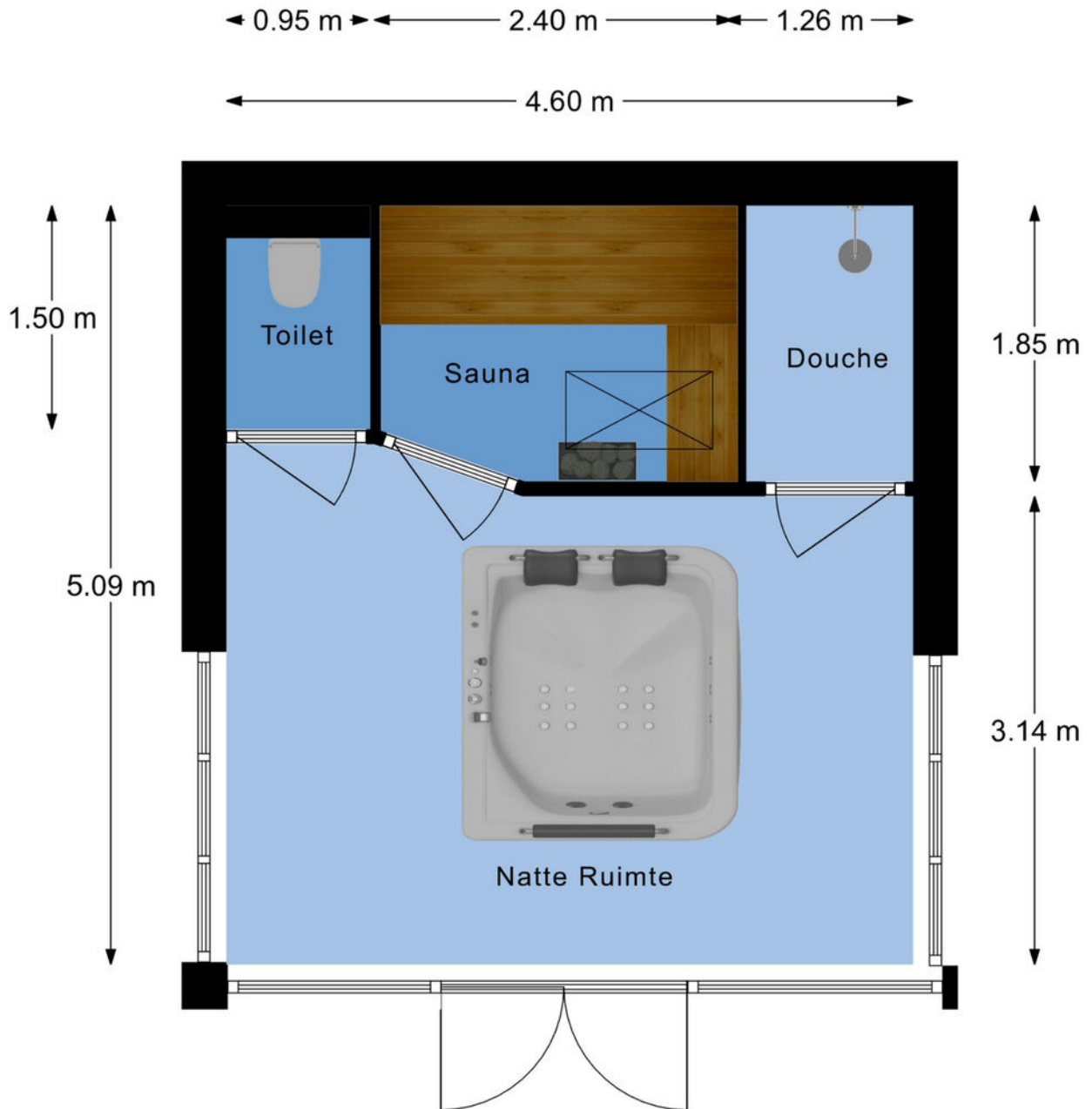
← 3.40 m →

↑
3.76 m
↓



Vliering

Plattegrond

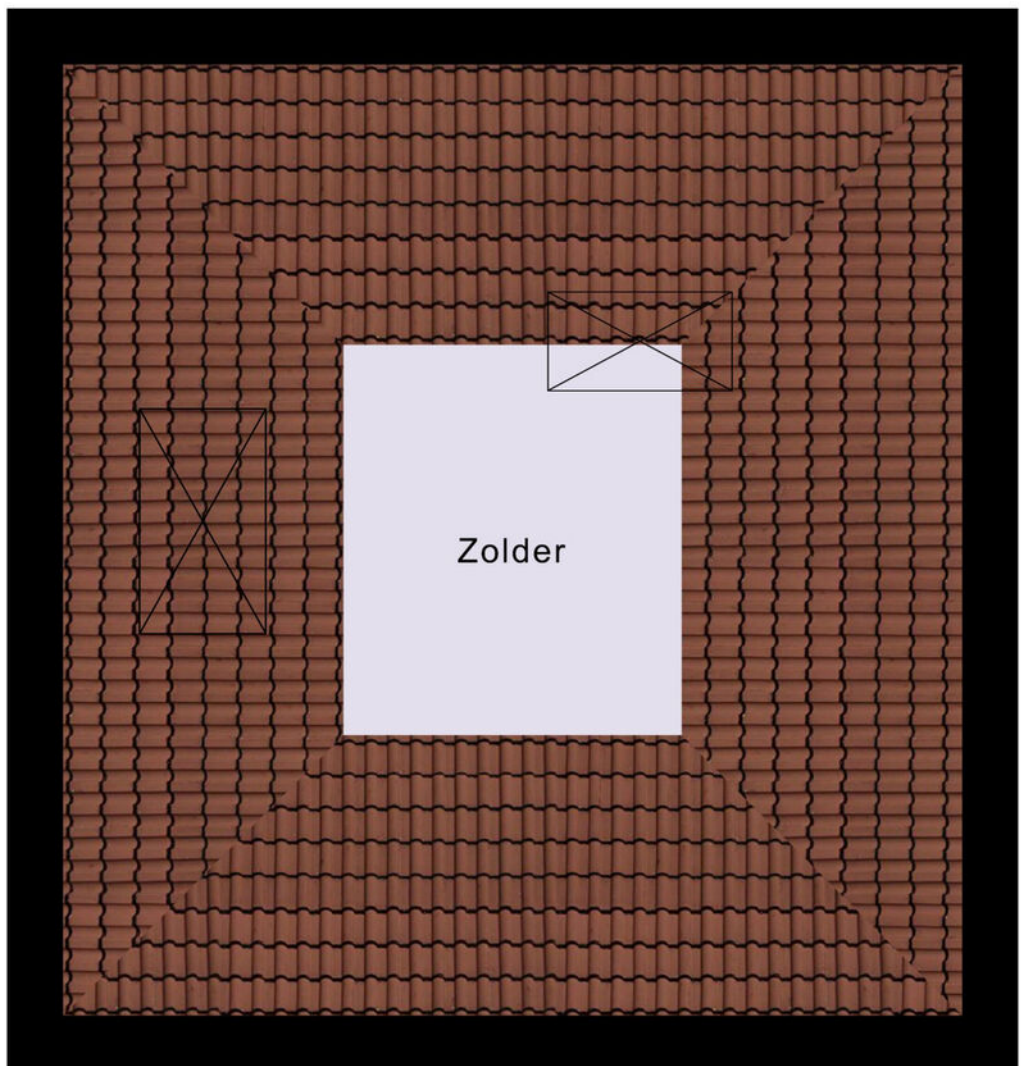


Wellness

Plattegrond

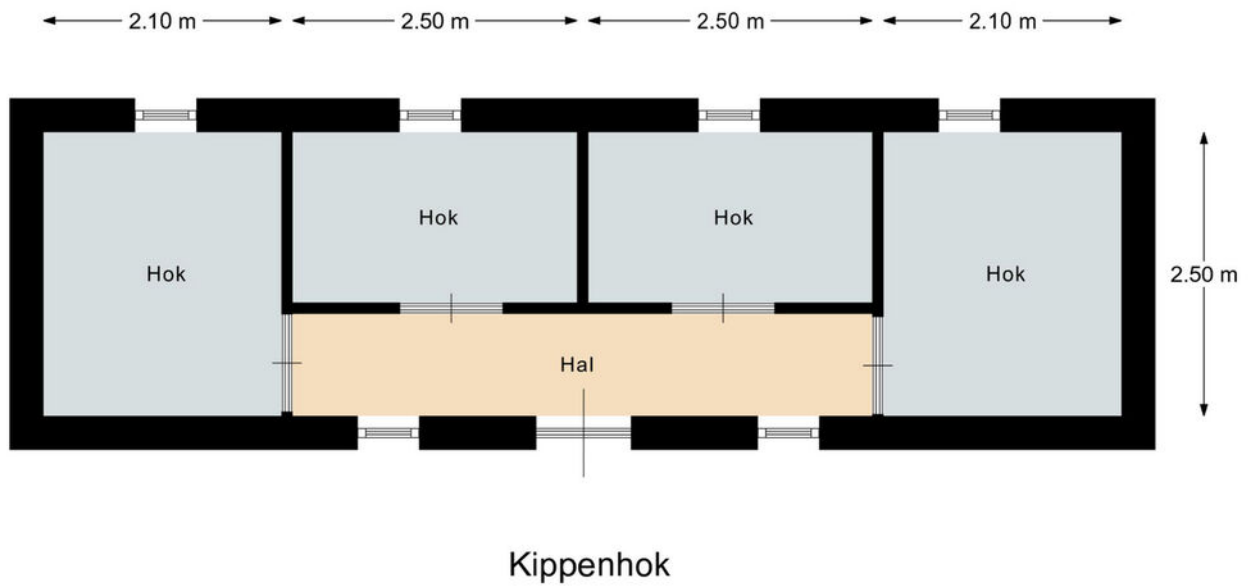
← 4.60 m →

5.09 m ↑



Wellness vliering

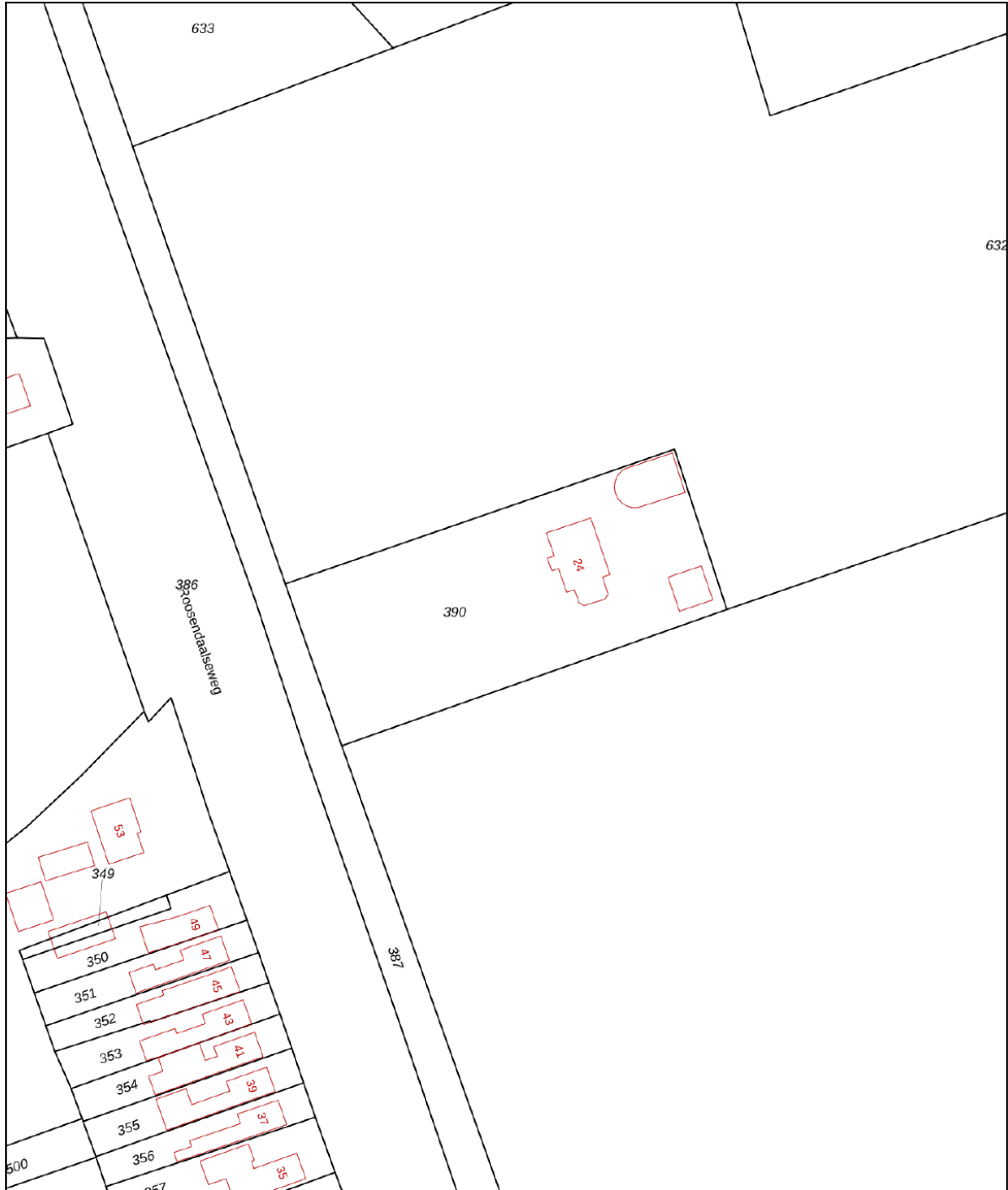
Plattegrond









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stefany delgado

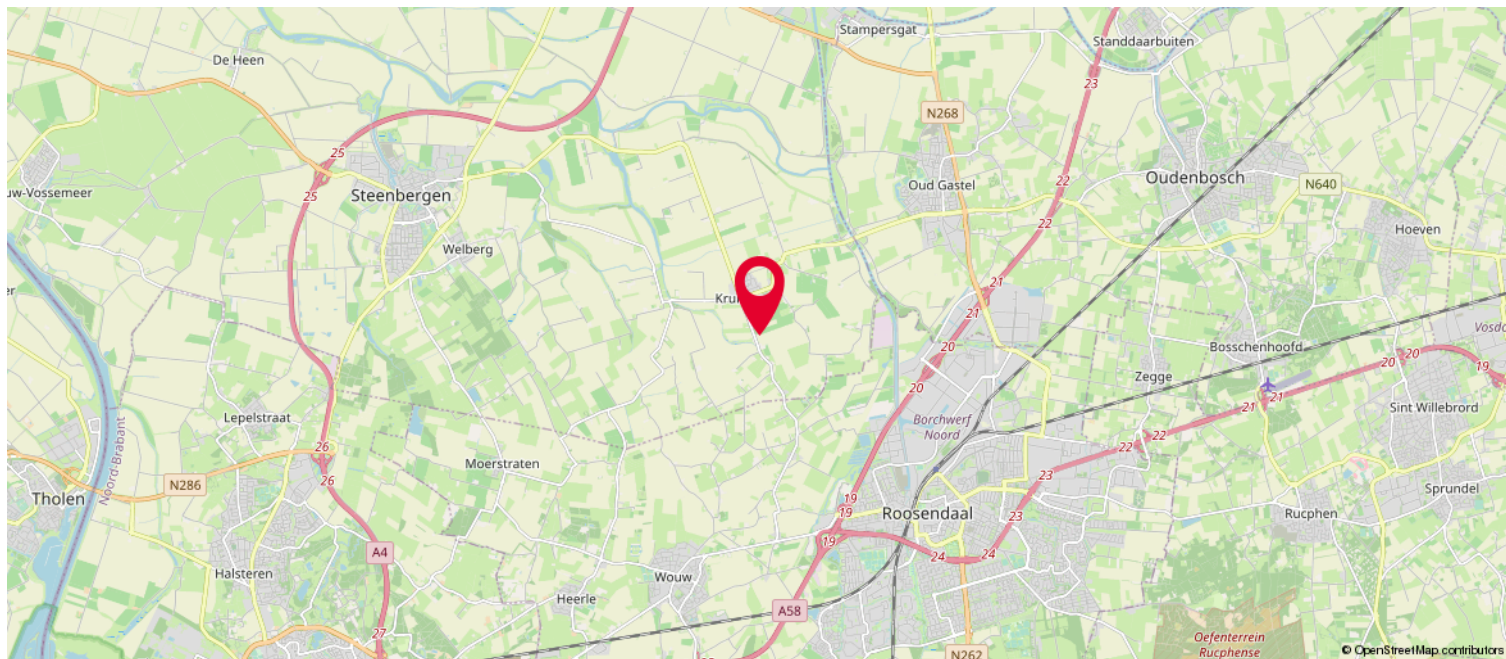
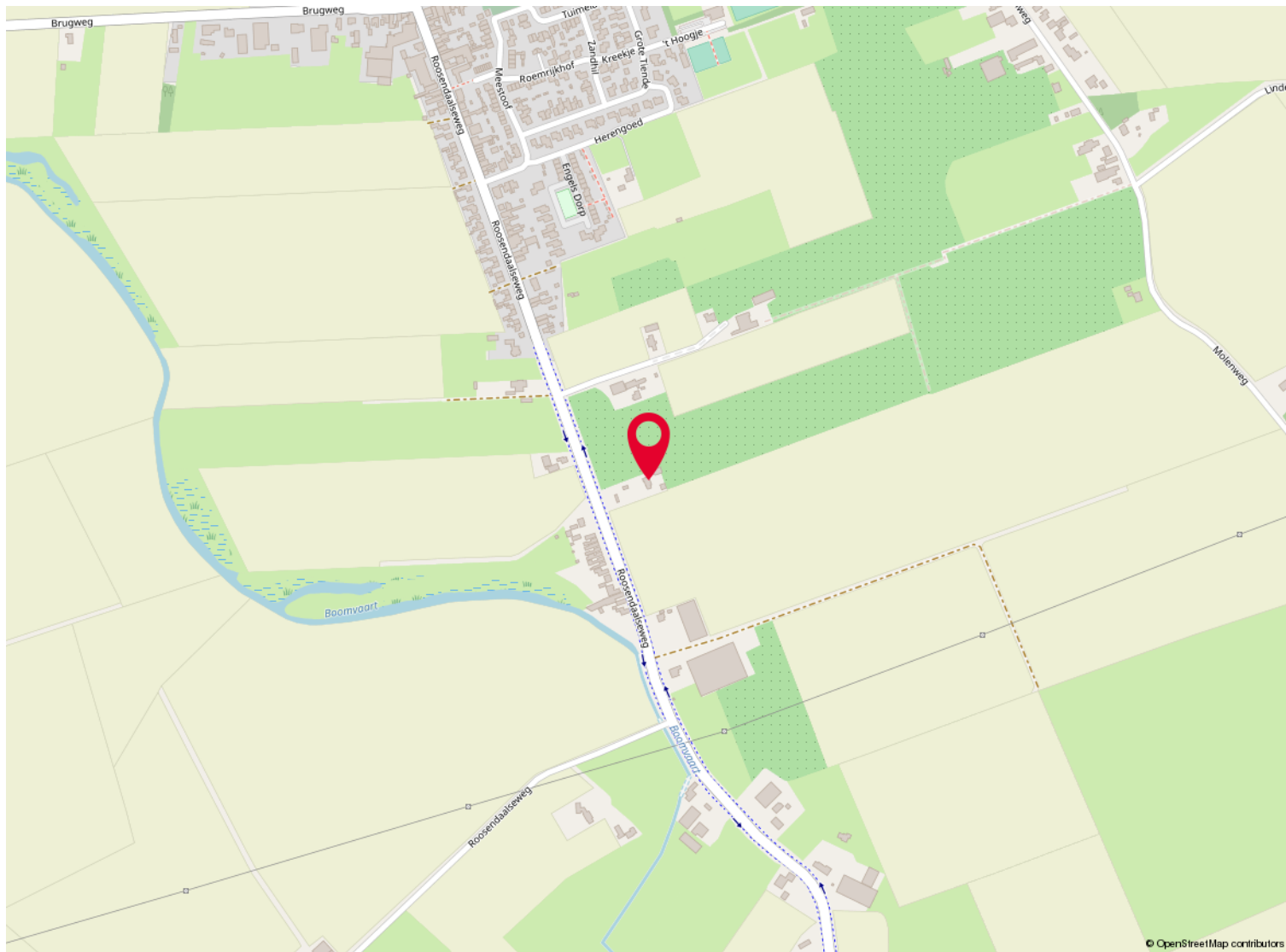


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Steenbergen
	Huisnummer	Sectie		AB
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	390	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



ARRIVED IN ROTTERDAM

Sotheby's International Realty. Exclusief voor high-end wonen.

Vanuit Rotterdam presenteren we u high-class appartementen, de mooiste villa's en de prachtigste landgoederen in de regio. Sotheby's International Realty is toonaangevend makelaar en een begrip in exclusief wonen. Een ongeëvenaard netwerk en internationale visie staat garant voor een succesvolle koop of verkoop. Of beide. Voor uw opdracht is alleen het beste goed genoeg.



Straatweg 94, Rotterdam. www.sothebysrealty.nl

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financierer deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
kolpa.vdhoek@sothebysrealty.nl
www.kolpavanderhoek.nl
www.sothebysrealty.nl



RICS

