

# Roosendaalsebaan 26

Wouw

Vraagprijs

€ 385.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	<b>78 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>445 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>320 m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1960</b>
Energie label	<b>E</b>

Vraagprijs

**€ 385.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Aan de rand van Wouw bevindt zich deze landelijk gelegen 2-onder-1 kapwoning met oprit en vrijstaande garage op een perceel van maar liefst 445 m<sup>2</sup>. Bij deze woning heb je zowel aan de voor- als achterzijde de mogelijkheid tot een vrij uitzicht over het landelijk gebied. De dorpskern van Wouw is op fietsafstand gelegen en beschikt over voldoende voorzieningen waaronder een supermarkt, overige winkels, enkele horecagelegenheden, basisscholen en sportverenigingen. Dankzij de centrale ligging zijn bovendien steden als Rotterdam, Breda en Antwerpen uitstekend bereikbaar. De stad Roosendaal is eveneens op korte afstand gelegen.

De woning dateert van 1960, maar is nadien diverse keren gemoderniseerd. Toch heeft de woning authentieke details behouden, zoals de glas in lood ramen aan de voorzijde. De woning beschikt onder andere over houten kozijnen met dubbele beglazing, vloerverwarming op de begane grond, rolluiken en airconditioning.

Woonoppervlakte: circa 78 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 445 m<sup>2</sup>  
Energie label: E

Indeling:

## Begane grond

Stap deze woning binnen via de entree, welke is voorzien van een tegelvloer, spachtelputz wanden, stucwerk wanden en mooie glas in lood ramen. Tevens in de hal de meterkast en trapopgang naar de verdieping. Een woonkamer met open keuken, eveneens voorzien van een tegelvloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.

De knusse woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen, terwijl de eetkeuken aan de achterzijde een mooie

uitkijk biedt over de tuin. De keuken in een L-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koelkast. Tevens is er een vaste kast, handig voor het bewaren van voorraad!

Aansluitende de bijkeuken met de achterdeur. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, deels betegelde wanden, een MDF plafond en beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens een volledig betegeld toilet en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een wastafel en een douchecabine, welke is voorzien van luxe inbouwkransen.

## Verdieping

Een overloop voorzien van inbouwkasten, een laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 10 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één daarvan is voorzien van een dakkapel en biedt plaats aan de c.v.-installatie. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt eveneens over een dakkapel en daarnaast een airco.

## Zolder

Middels een vlizotrap vanaf de overloop te bereiken bergzolder (H 1.28m). De zolder is voorzien van een houten vloer en deels dakisolatie.

## Buitenruimte en Tuin

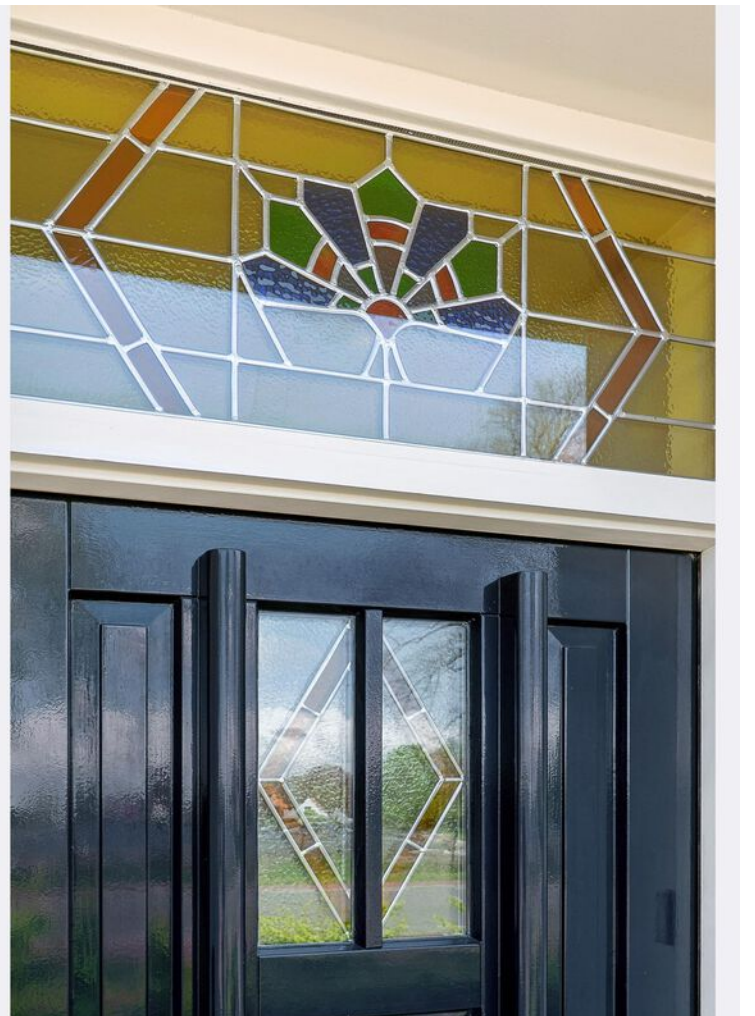
Aan de voorzijde van de woning is de ruime oprit gelegen, welke afsluitbaar is met een hek en voorzien van bestrating. De vrijstaande stenen garage biedt ook plaats aan één auto en is voorzien van een betonvloer en een elektrische garagedeur. De garage heeft een oppervlakte van circa 24,5 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde van de garage

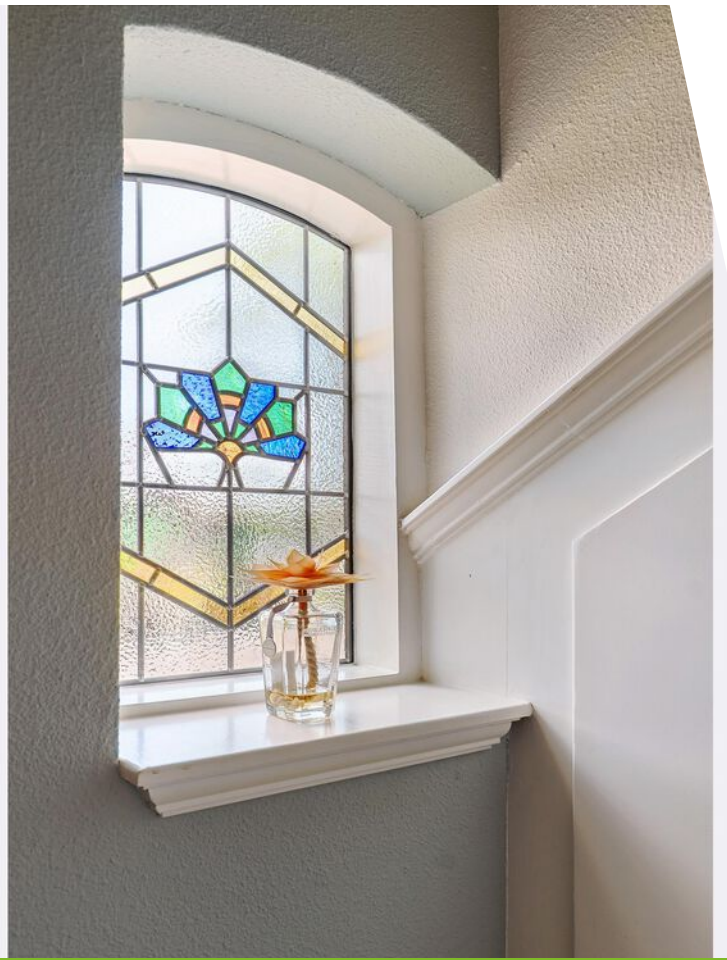
een fraaie, gezellige overkapping met een vlonder en een tuinberging welke aan de buitenkant is voorzien van gepotdekselde houten wanden. De overkapping leent zich perfect voor lange zomeravonden met vrienden of familie. De tuin is gelegen op het zuidoosten en in totaal maar liefst 35 meter diep, hierdoor heb je vrijwel de hele dag door zon in je tuin. En droomde je altijd al van een moestuintje of gezellige kippen in je tuin? Op deze plek is dat allemaal mogelijk!

### **Algemeen**

- Landelijk gelegen 2-onder-1 kapwoning;
- Tuin op het zuidoosten van ca. 35 meter diep;
- Gezellige overkapping en garage;
- Eigen oprit;
- Drie slaapkamers.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.





Entree





Woonkamer







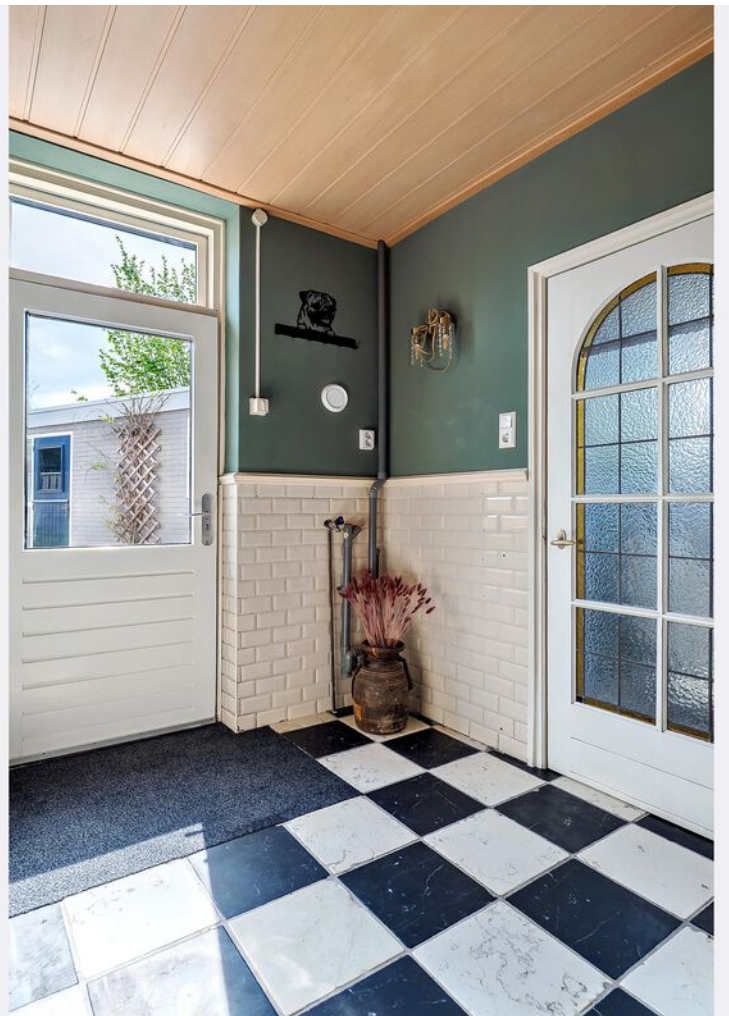
Eetkeuken





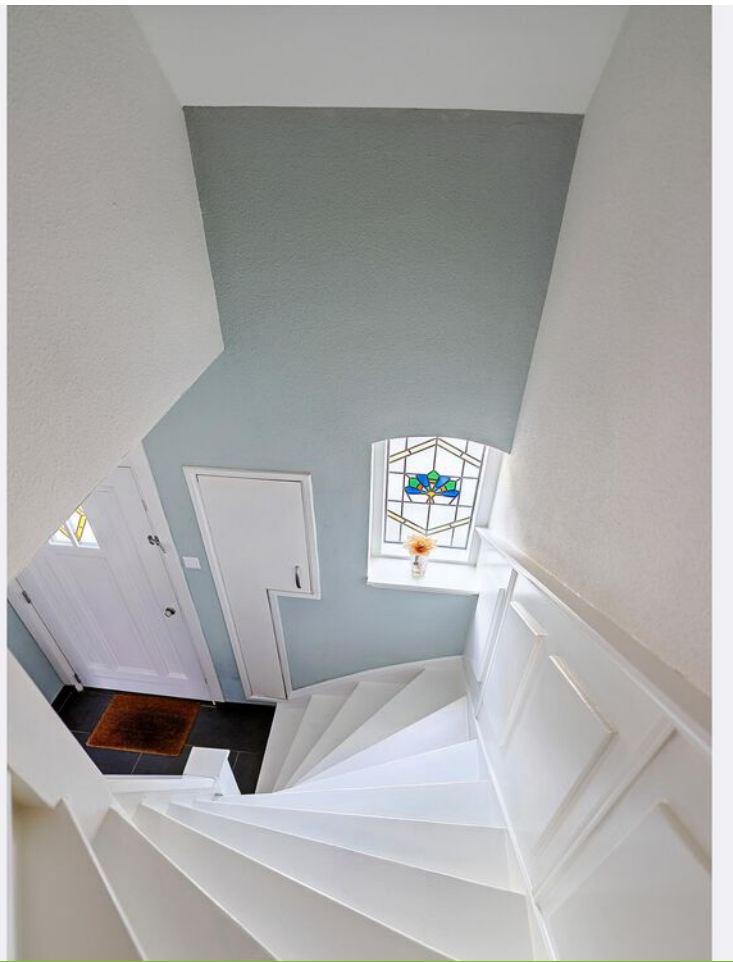


Bijkeuken / Toilet





**Badkamer**



## Overloop / Slaapkamers









Oprit / Garage





Tuin





Overkapping











# Plattegrond - Begane grond



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

# Plattegrond - Verdieping

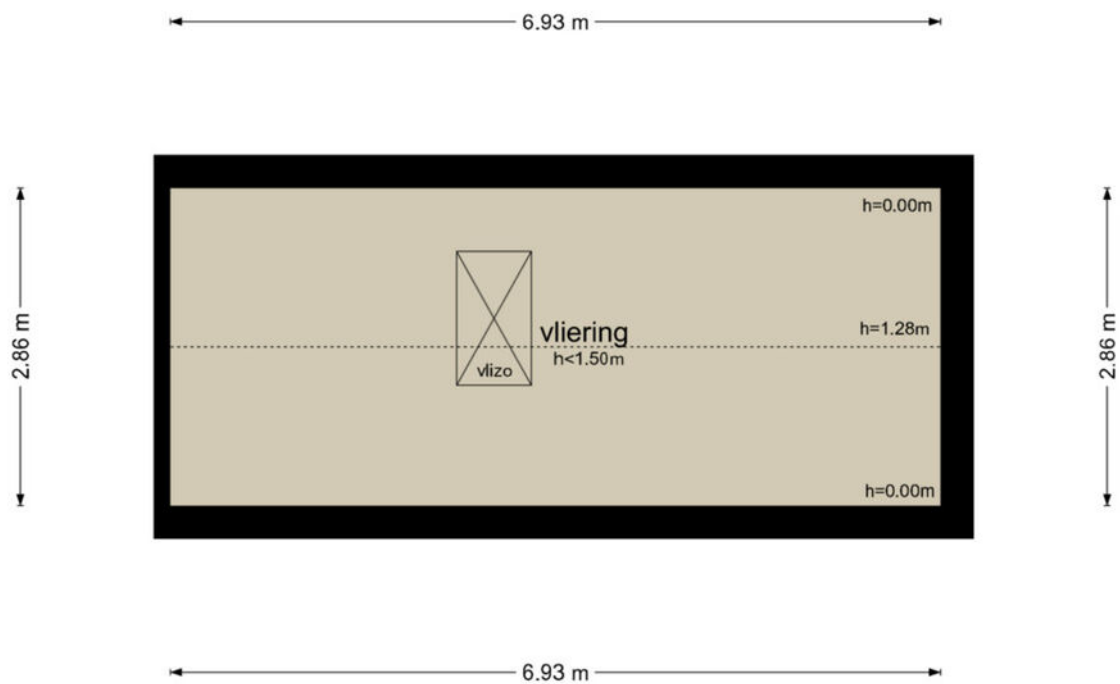
Roosendaalsebaan 26 - Wouw  
Eerste Verdieping



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

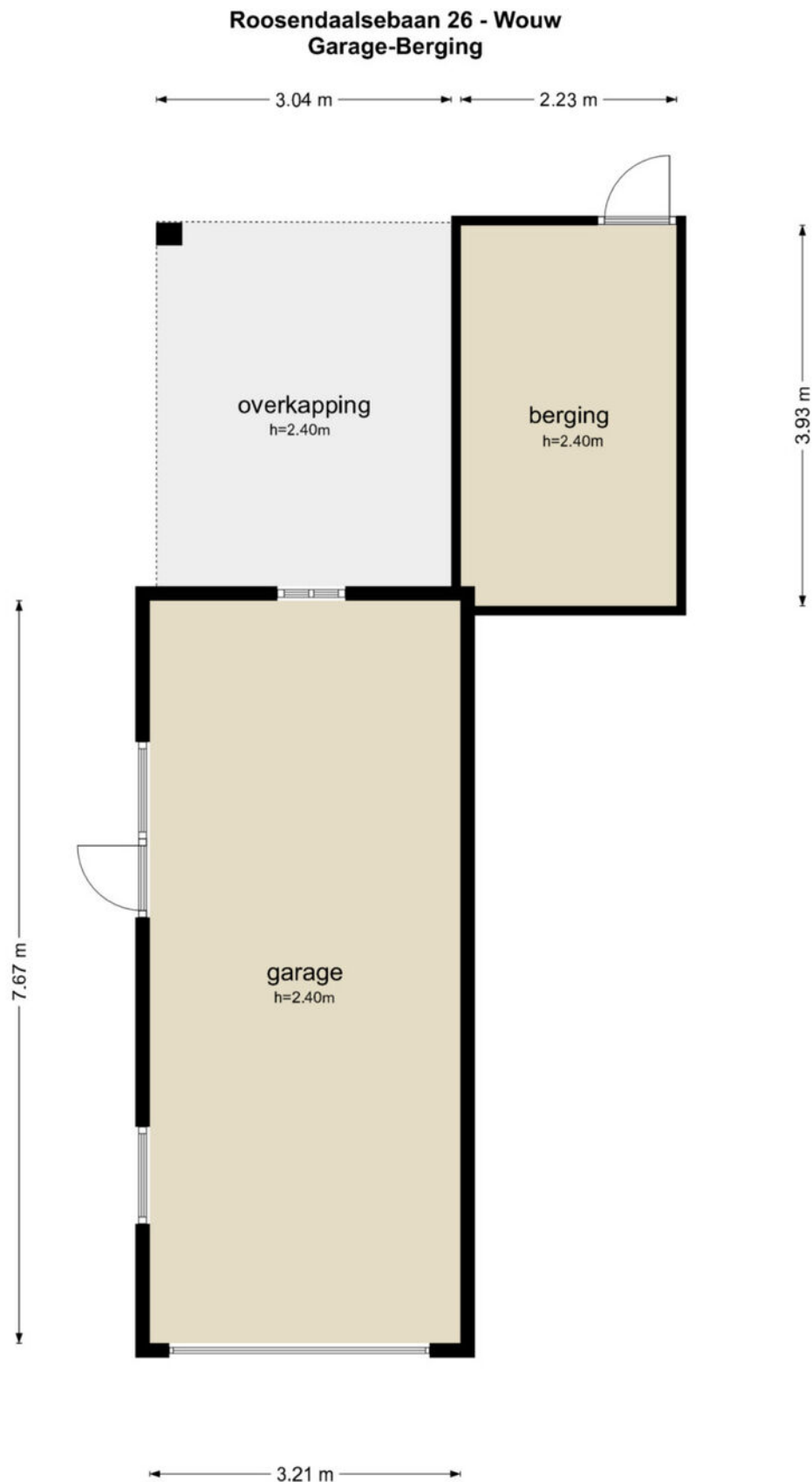
# Plattegrond - Zolder

## Roosendaalsebaan 26 - Wouw Tweede Verdieping

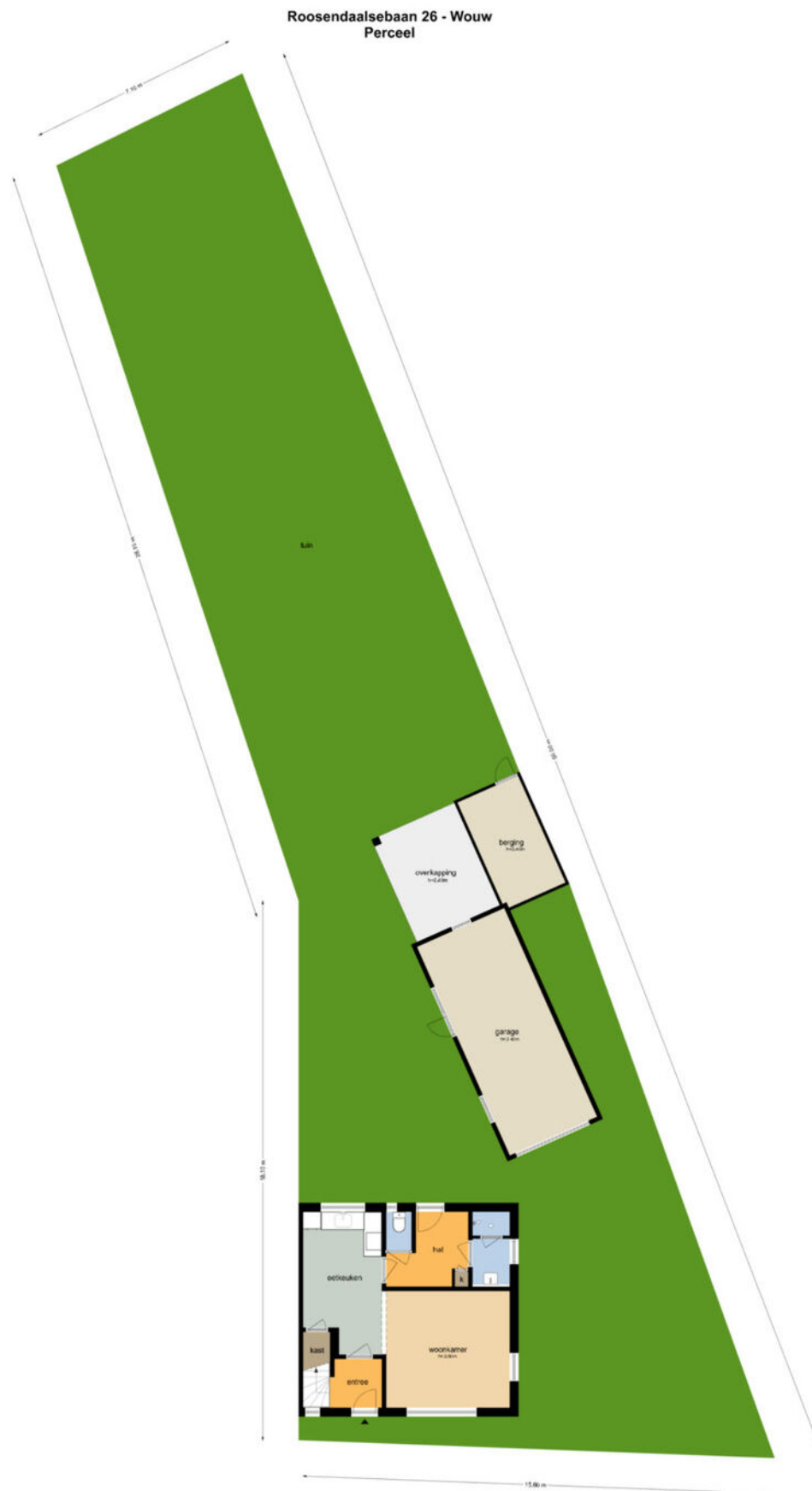


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Bijgebouwen



# Plattegrond - Perceel

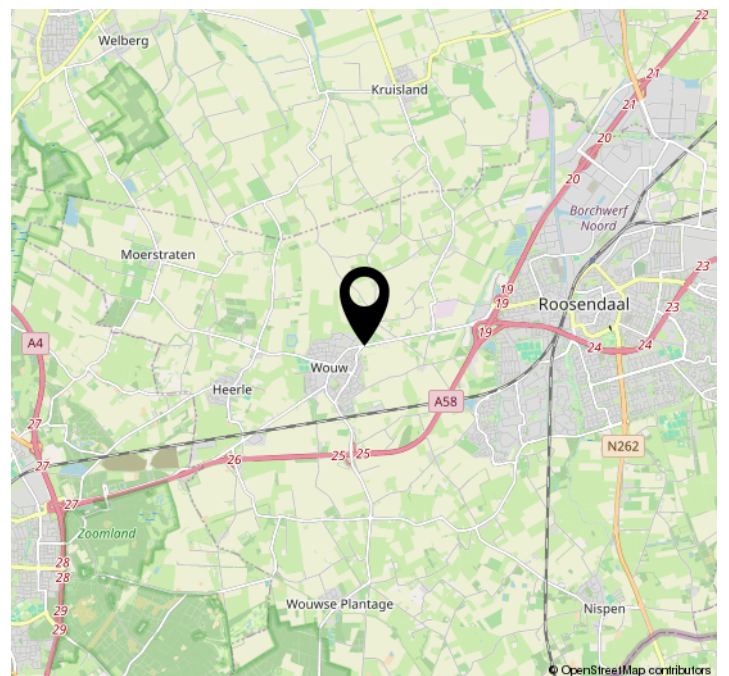
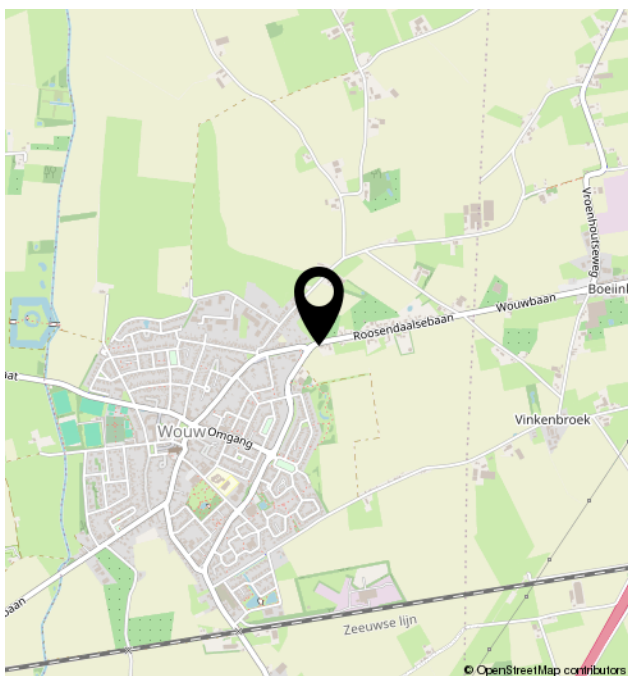
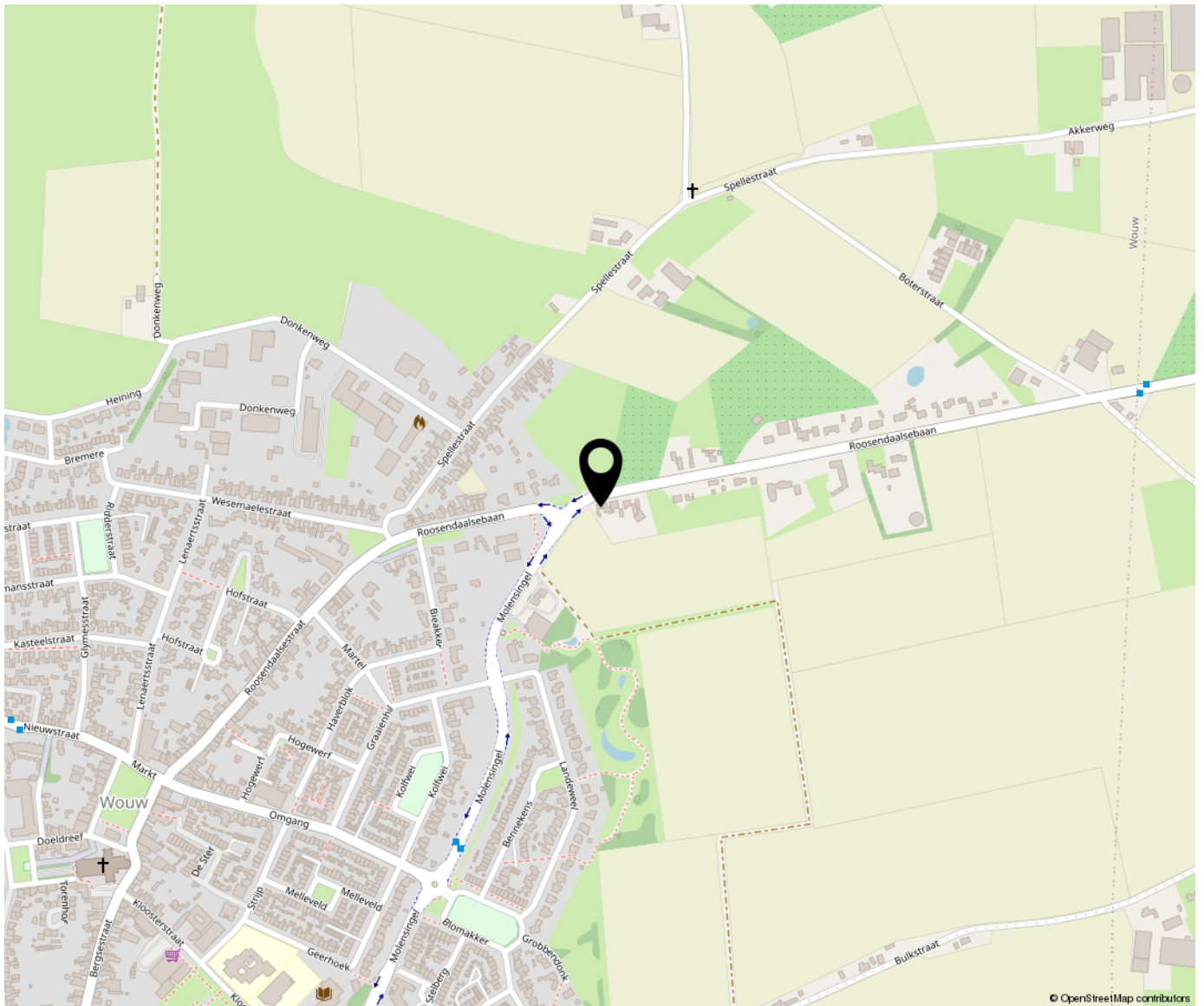


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Roosendaalsebaan 26, Wouw



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.

