



# Roosendaalseweg 109

KRUISLAND

Vraagprijs: € 410.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
makelaars

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

92 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

391 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

4 kamers

**Aantal slaapkamers**

3 slaapkamers

**Bouwjaar**

1961

**Energie label**

G



# Omschrijving

**Wonen in alle rust, met uitzicht over de uitgestrekte weilanden én met verrassend veel ruimte in en rondom het huis – dat is precies wat je vindt aan de Roosendaalseweg 109 in Kruisland.**

Deze charmante woning beschikt over een royale woonkamer met karakteristieke glas-in-loodramen, een ruime keuken met volop mogelijkheden en maar liefst drie slaapkamers. Daarnaast geniet je hier van een zeer grote tuin met veel privacy, een eigen kas, meerdere bergingen en een grote garage met werkruimte. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning!

## Entree

Via de strak aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. Binnenkomst is in de hal, waar zich ook de vaste trap naar de eerste verdieping bevindt. Vanuit de hal loop je door naar de leefruimtes op de begane grond.

## Wonen & Koken

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte de woning biedt. Links bevindt zich een handige provisieruimte voor extra opslag. De woonkamer is royaal en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zithoek. Dankzij de grote ramen met glas-in-looddetails komt er veel natuurlijk licht binnen en krijgt de ruimte een sfeervolle en karaktervolle uitstraling. Via schuifdeuren bereik je de ruime keuken. Dit is een fijne plek waar je nog alle kanten mee op kunt. De keuken is netjes en ruim genoeg om hier ook een grote eettafel te plaatsen, zodat je hier heerlijk kunt dineren met familie en vrienden. Aansluitend vind je een kleine serre, wat zorgt voor extra licht en een fijne overgang naar buiten. Naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken, ideaal voor het opbergen van spullen. Vanuit hier bereik je ook een gang met een separaat toilet.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en profiteren van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een prettige en rustige sfeer. De badkamer is

compact maar praktisch ingericht en beschikt over een wastafel en douche. Via een trap is tevens de zolder bereikbaar. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van spullen.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is een echte verrassing. Deze is zeer ruim en biedt tal van mogelijkheden voor tuinliefhebbers, hobbyisten of gezinnen die graag buiten zijn. Je kijkt uit over de uitgestrekte weilanden, waardoor je hier geniet van rust, privacy en een prachtig vrij uitzicht. De tuin is deels bestraat en deels voorzien van gras en beplanting, wat zorgt voor een fijne balans tussen onderhoudsgemak en groen. Daarnaast beschikt de tuin over een eigen kas en twee bergingen. Aan de woning bevindt zich bovendien een grote garage met aangrenzende berging. Deze ruimte is perfect te gebruiken als opslag, hobbyruimte of zelfs als werkplaats aan huis.

## Omgeving en Faciliteiten

De woning ligt in het gezellige Kruisland, een dorp dat bekend staat om zijn rustige en landelijke karakter. Hier woon je midden in het groen, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van de natuur.

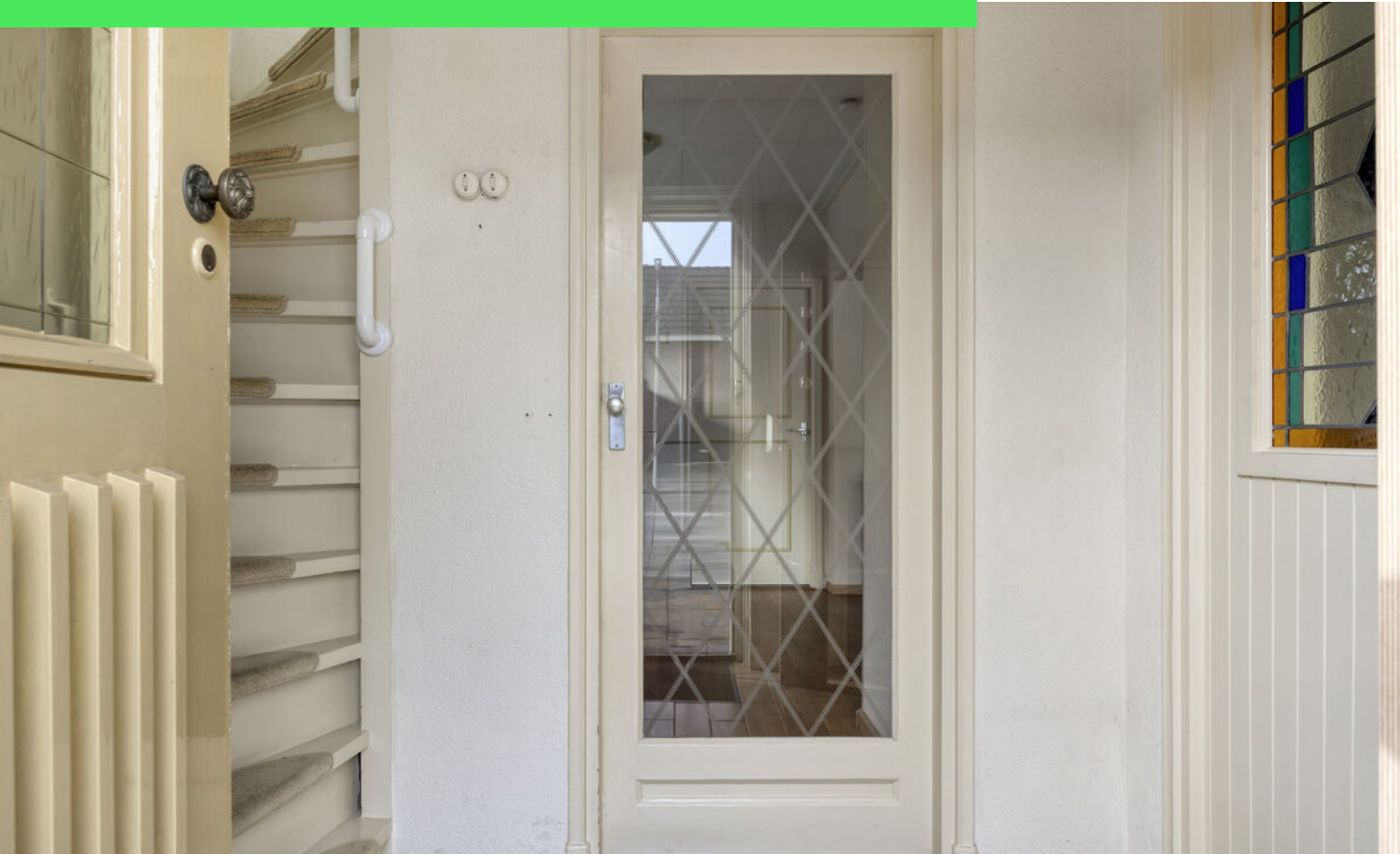
## Sfeer en Doelgroep

Deze woning heeft een warme, karaktervolle uitstraling en biedt tegelijkertijd veel praktische ruimte. Dankzij de royale tuin, garage en meerdere bergingen is dit een ideale plek voor gezinnen, hobbyisten of mensen die graag landelijk wonen met veel vrijheid en mogelijkheden.

## 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.

# Foto's













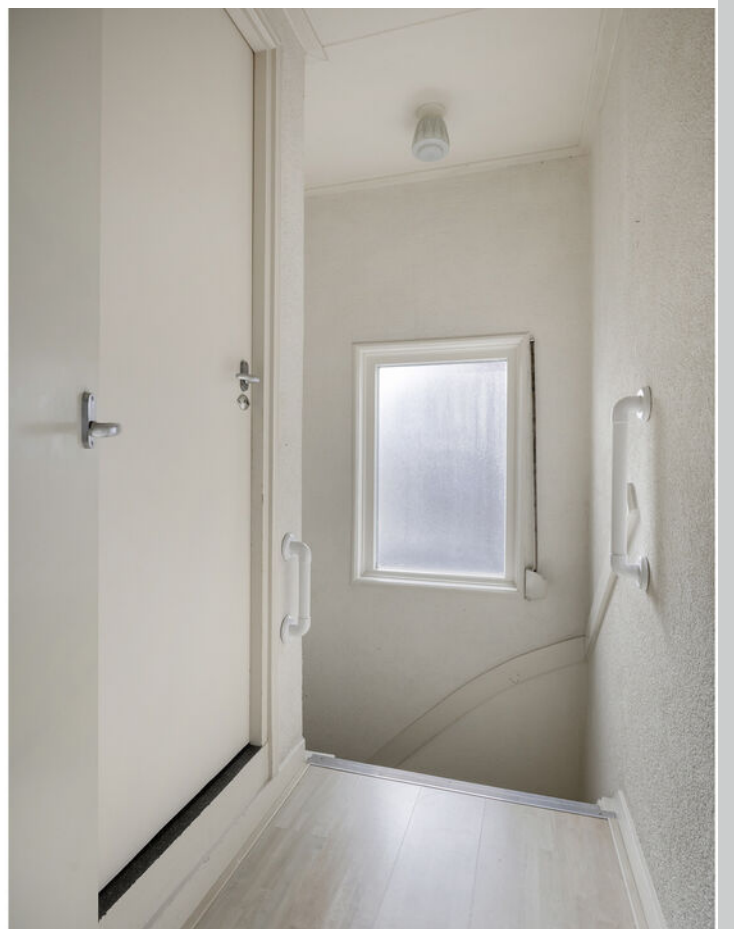


































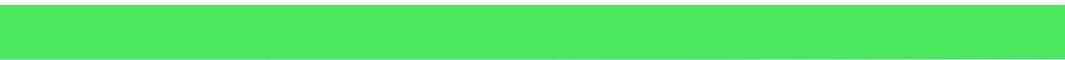












# Plattegrond



# Plattegrond

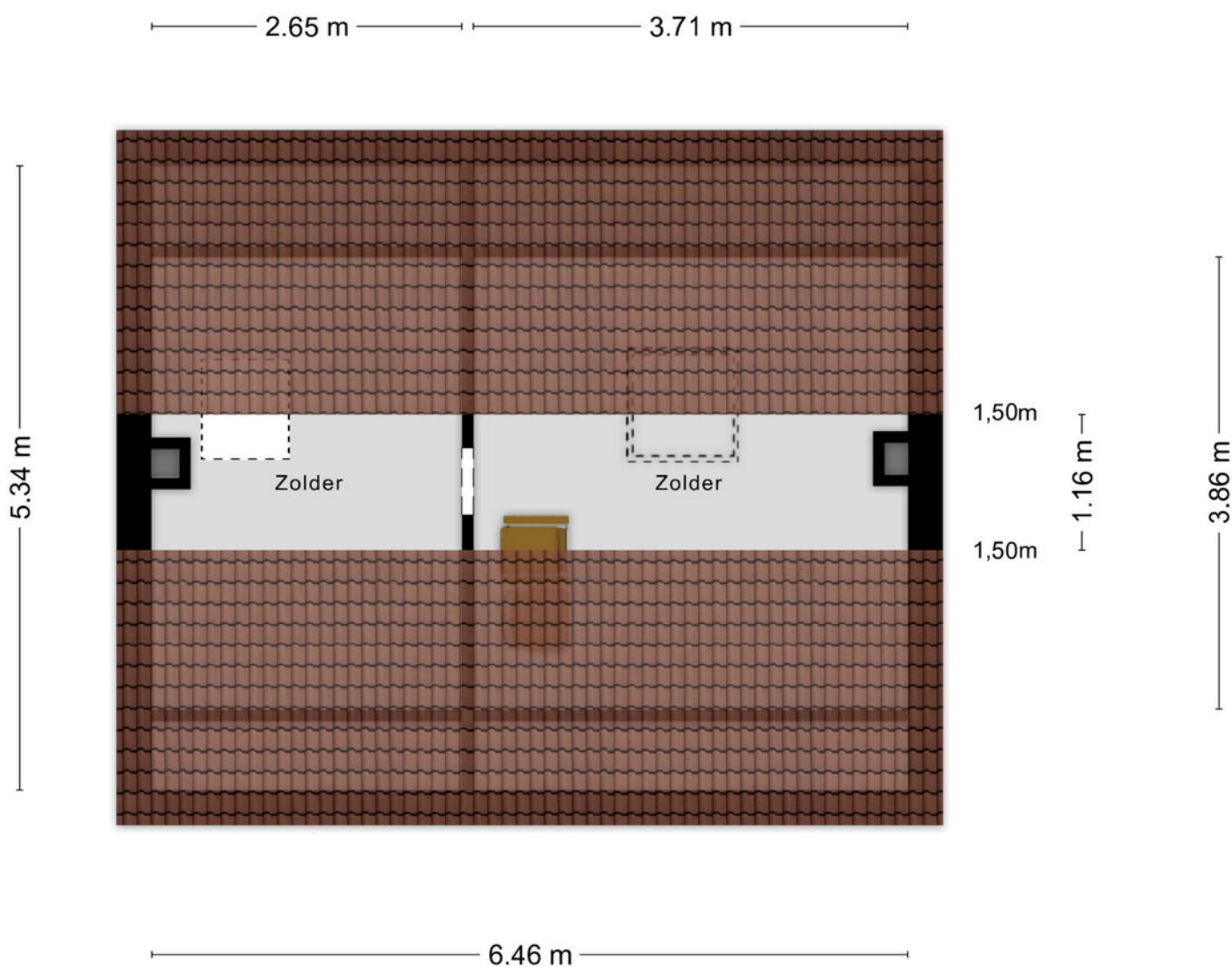


# Plattegrond



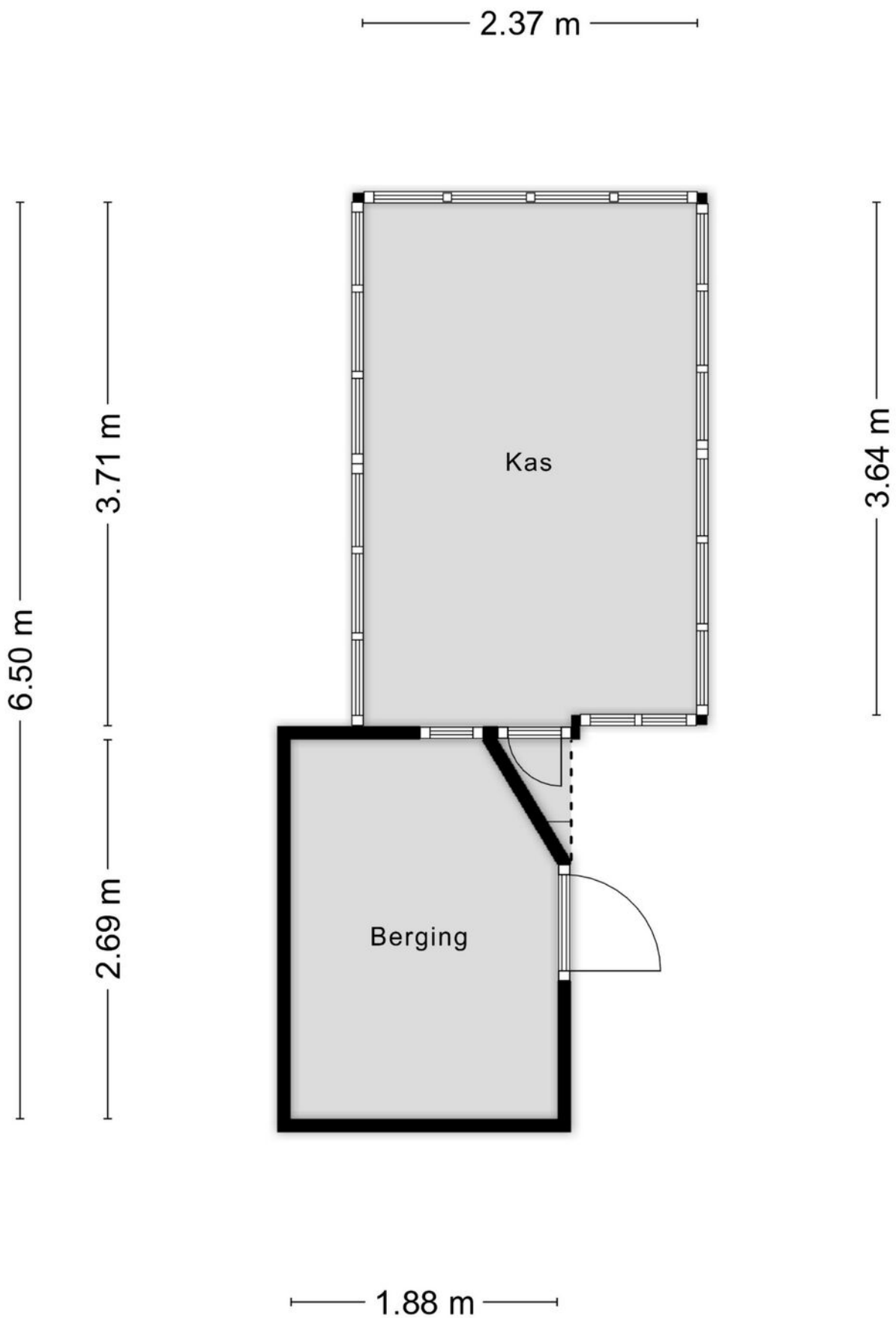
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roosendaals



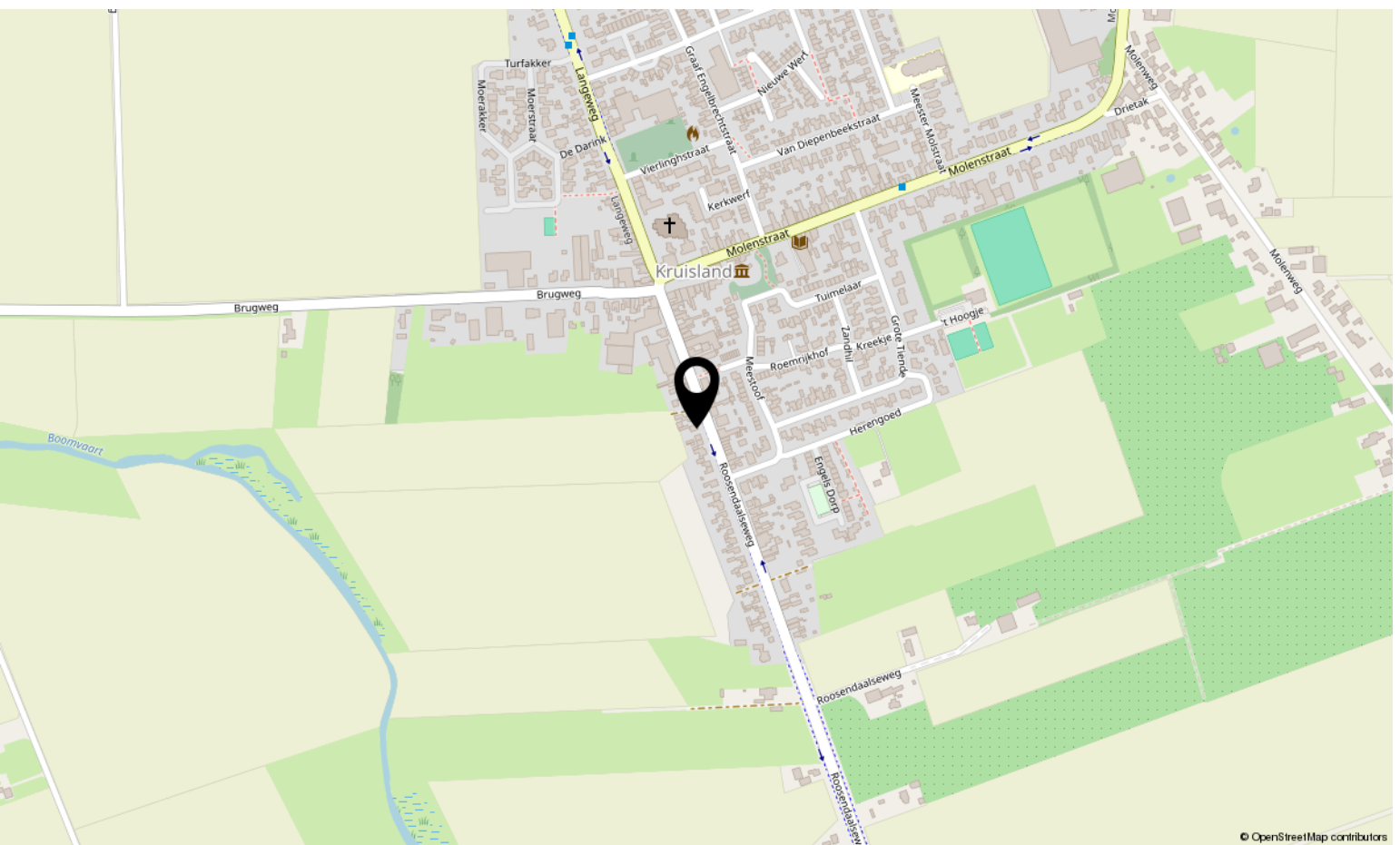
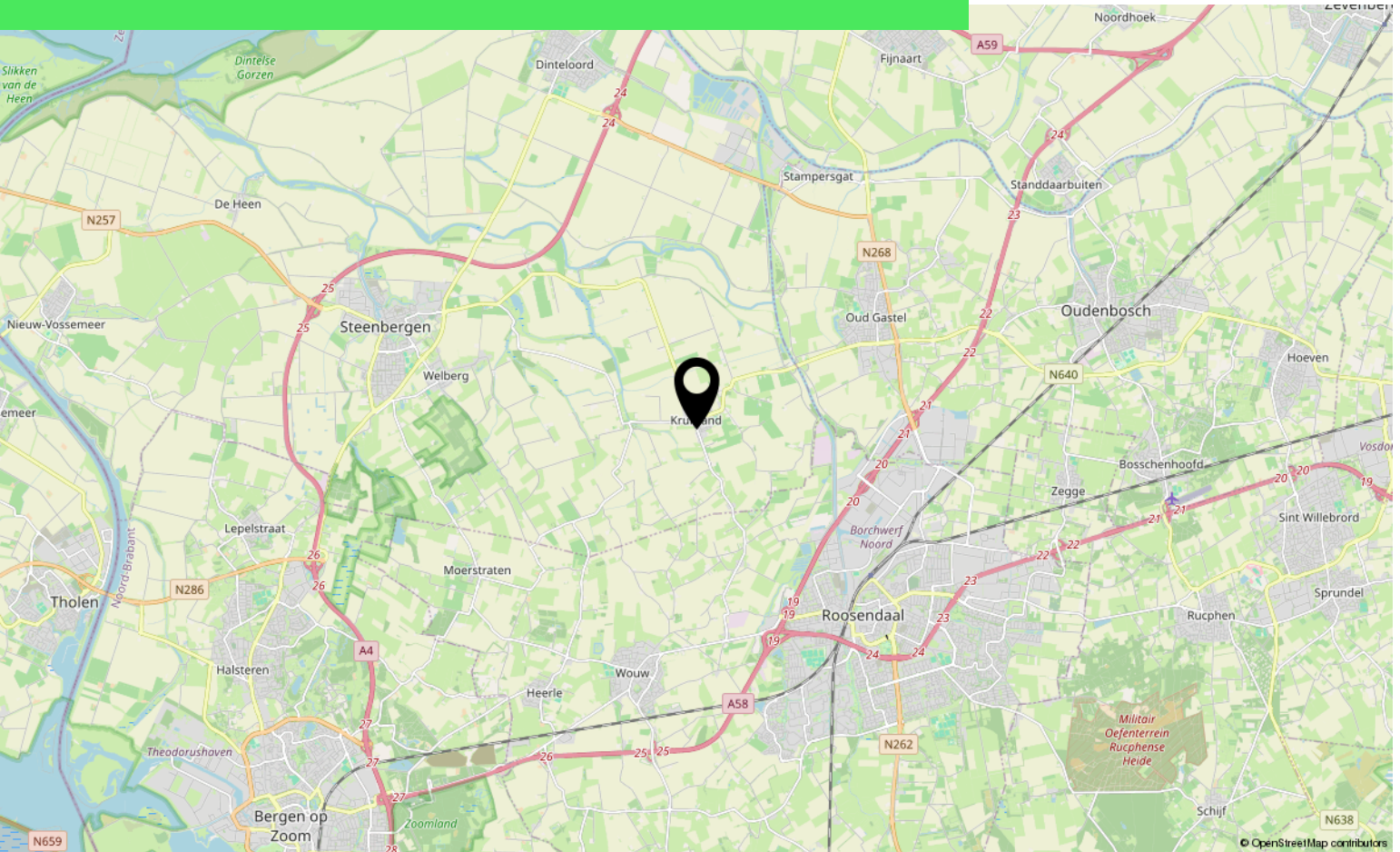
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Steenbergen	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2574	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026  
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 kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast boven op kleinste slaapkamer	X		
- Kast in bijkeuken en meerdere kasten/werkbank in de werkplaats	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

\*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- Infraroodlamp	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

\*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# Over ons



HOI! WIJ ZIJN  
C&R MAKELAARS

Woon jij in Roosendaal of omstreken en ben je van plan je huis te gaan verkopen? Dan ben je bij ons aan het juiste adres! We hebben makelaardij en marketing onder 1 dak en zijn hiermee groot genoeg om op te vallen en klein genoeg om met een persoonlijke aanpak te werk te kunnen gaan.

Van onze klanten onze ambassadeurs maken. Dat is onze missie. Klanten die zo tevreden zijn, dat ze C&R Makelaars bij hun vrienden en familie aanraden. Hoe bereik je dat? Bij C&R Makelaars doen wij het net even anders. Wij zijn de nieuwe generatie met een frisse blik en topdiensten. Daarmee gaan wij sa-men met jou voor succes!

**C&R MAKELAARS**

0165 – 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
makelaars



# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
makelaars 