



# Kruisland

Graaf Engelbrechtstraat 40

Vraagprijs: € 300.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

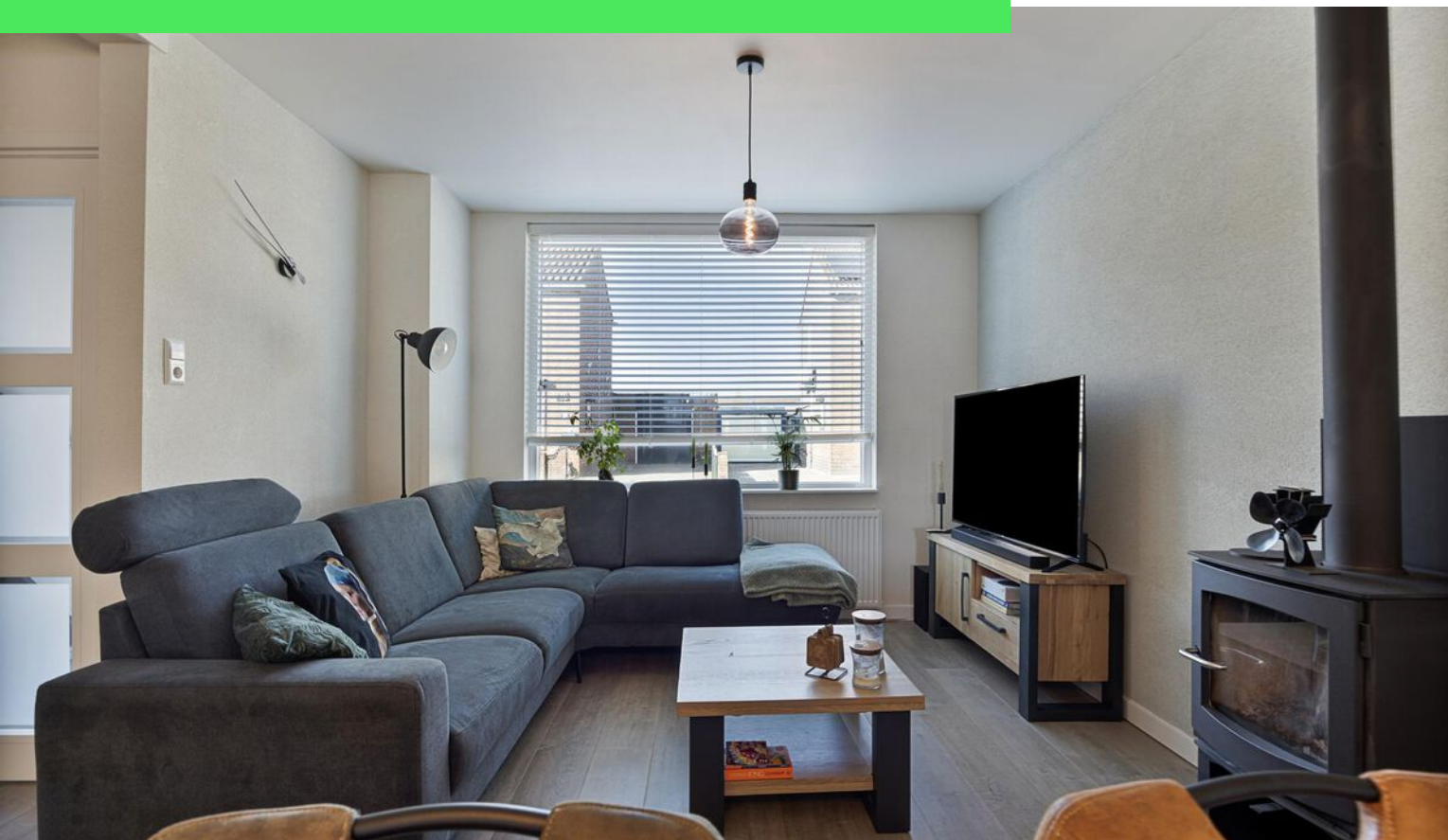
0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
78 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
140 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
4 kamers

**Aantal slaapkamers**  
3 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1955

**Energie label**  
B





# Omschrijving

## Op zoek naar een knusse en nette tussenwoning op een rustige locatie?

Dan is deze woning aan de Graaf Engelbrechtstraat 40 in Kruisland misschien wel jouw nieuwe thuis! Gelegen in een sfeervolle woonwijk, vlak bij de uitgestrekte weilanden, combineert deze woning rust met comfort. Met een gezellige woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers, nette badkamer en een heerlijke tuin met overkapping, is dit een perfecte plek om te wonen en te genieten. Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel jouw bezichtiging in!

### Entree

Parkeer je auto in de straat en loop met ons mee naar binnen! Welkom in de hal! Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je zo door naar de gezellige woonkamer. Laten we hier beginnen!

### Wonen & Koken

De woonkamer is een lichte en sfeervolle ruimte. De houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid op de wat koudere dagen. De woonkamer beschikt over voldoende ruimte voor het plaatsen van een hoekbank en een eettafel. De vloer is netjes afgewerkt en geeft de ruimte een verzorgde uitstraling. De moderne, halfopen keuken is een echte eyecatcher! Met houtlook kastjes, grijze details en een strakke tegelvloer past deze perfect in het geheel. Voorzien van combi-oven, koelkast, vaatwasser en inductiekookplaat is dit een fijne plek om te koken. Dankzij de inbouwspots is de verlichting perfect geregeld. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in. Maar laten we eerst boven een kijkje gaan nemen!

### Slapen, dromen & douchen

Via de trap in de hal bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie strak afgewerkte slaapkamers. De master bedroom is ruim van formaat, hier plaats jij dan ook met gemak jouw tweepersoons bed. De andere twee slaapkamers zijn ideaal te gebruiken als bijvoorbeeld kinder- of werkkamer.

De badkamer is compact, maar praktisch ingedeeld en netjes afgewerkt. Je vindt hier een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Extra opbergruimte nodig? De woning heeft een handige vliering!

### Buitenleven & duurzaamheid

Buiten is het pas echt genieten! De tuin is een verlengstuk van de woning dankzij de grote overkapping met heater. Het binnen en buiten leven lopen hier perfect in elkaar over. Er is een berging met aansluiting voor wasmachine en droger én een extra berging voor fietsen of tuingereedschap. Via de tuin of de achterom heb je ook nog eens toegang tot de garage.

Deze woning is bovendien voorzien van 5 zonnepanelen en een energielabel B, behalve dat deze woning dus sfeervol en strak afgewerkt is, is deze ook nog eens duurzaam! Zie jij jezelf hier al wonen?

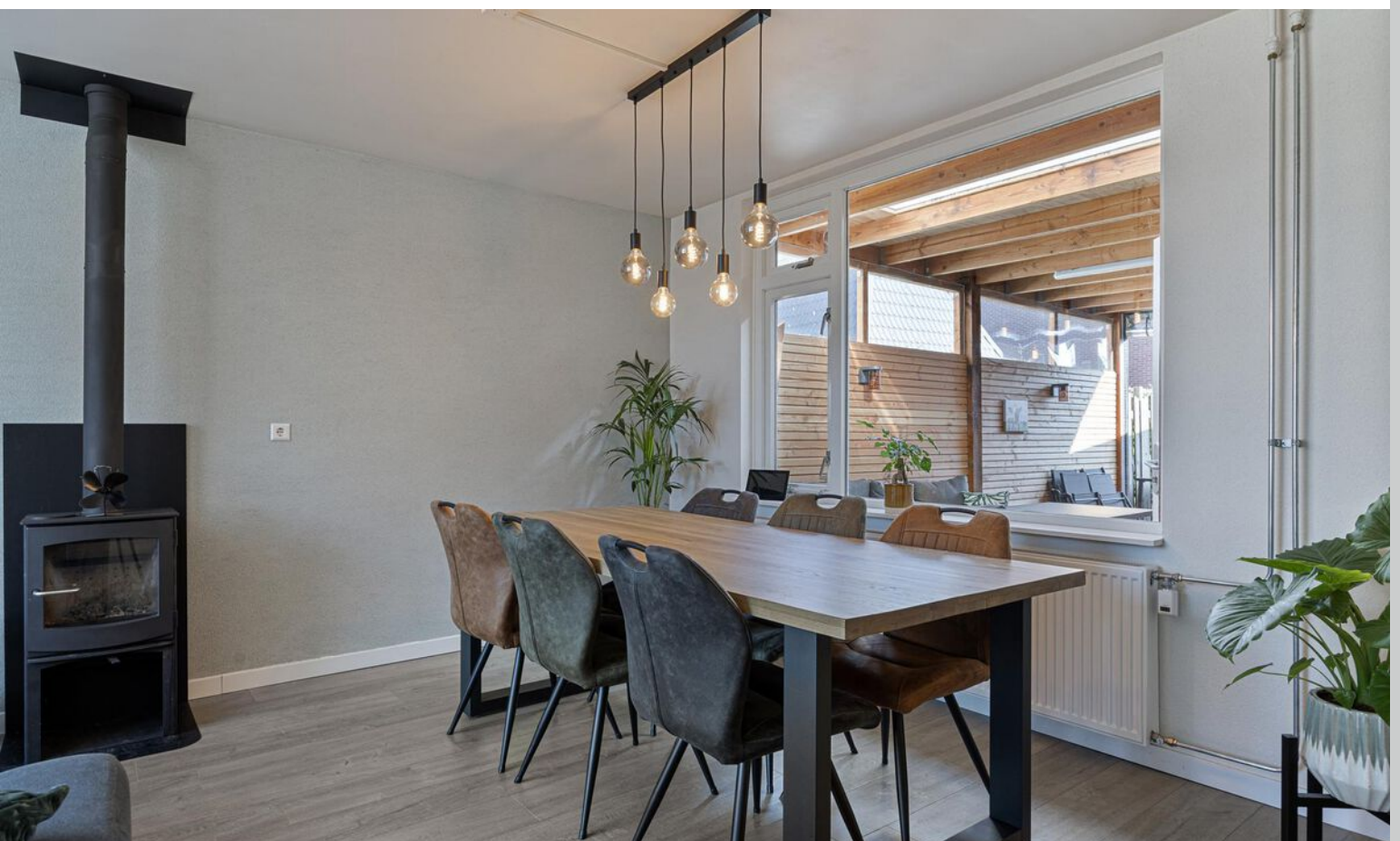
### Toelichtingsclausule NEN2580

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.

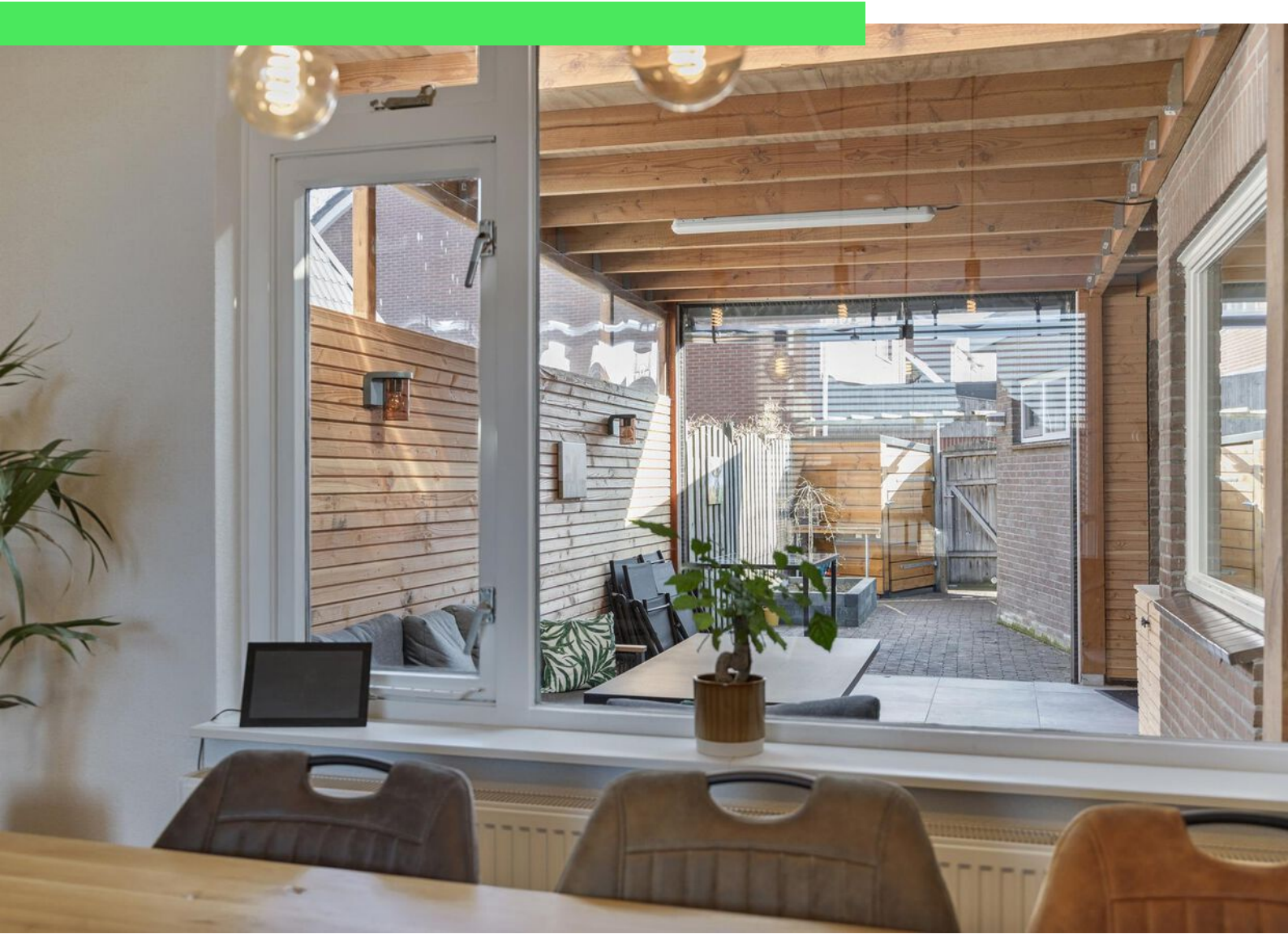
# Foto's



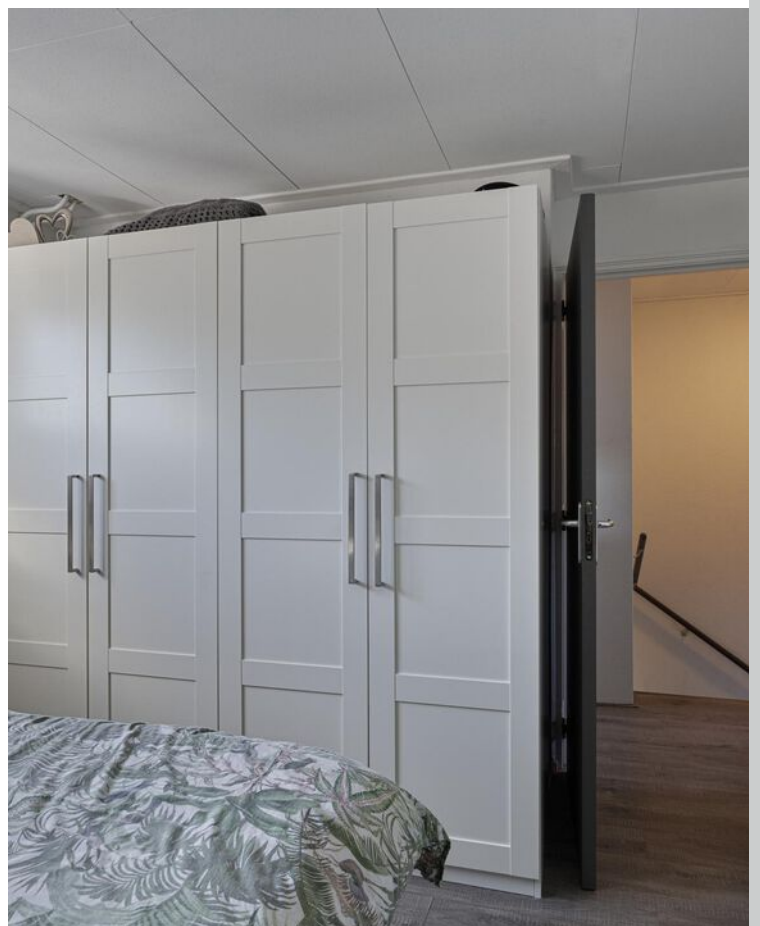




















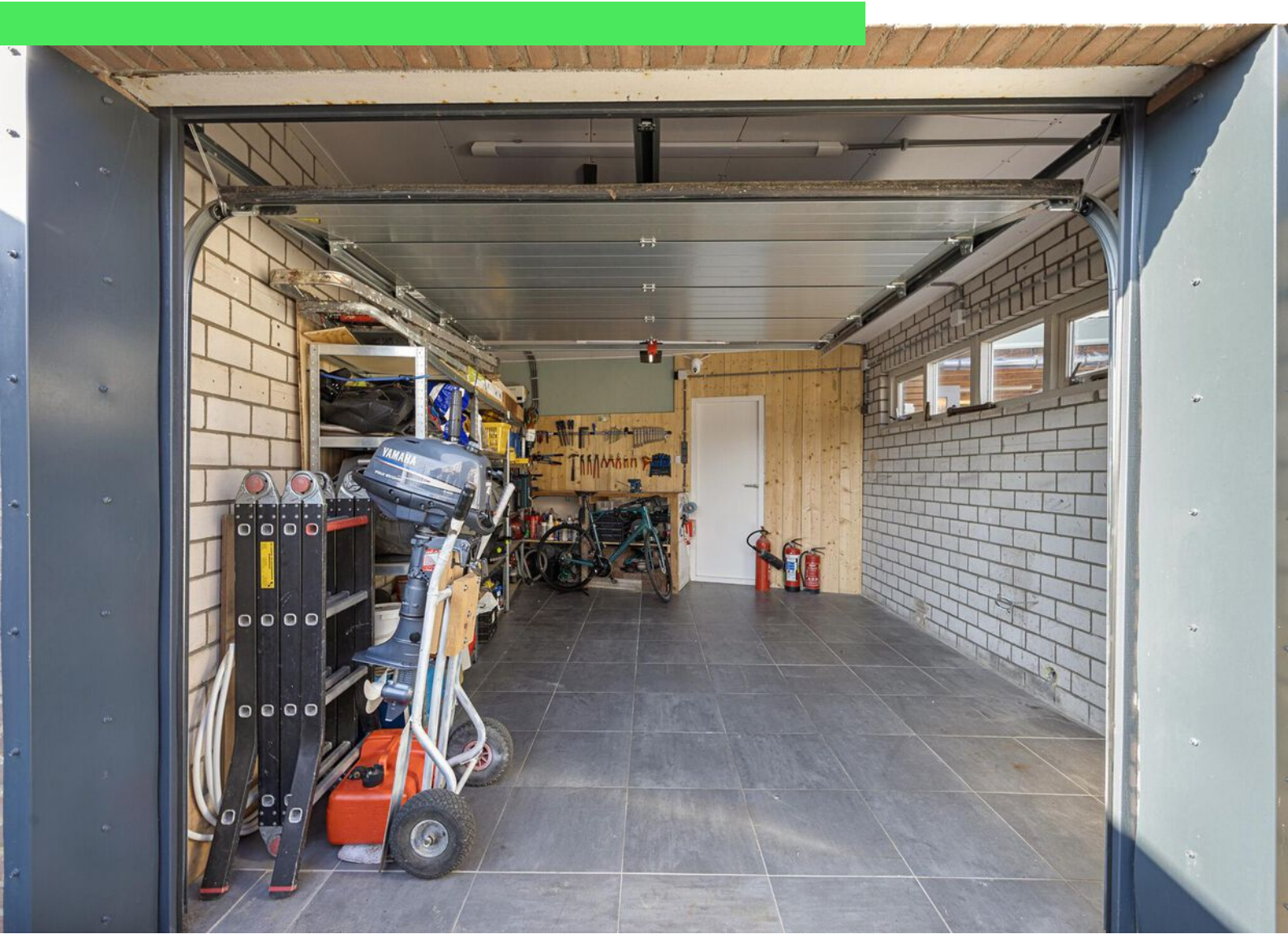








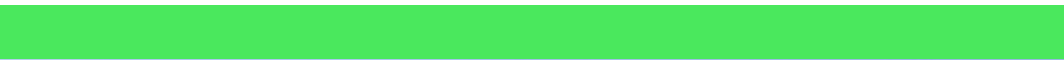


















# Plattegrond



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



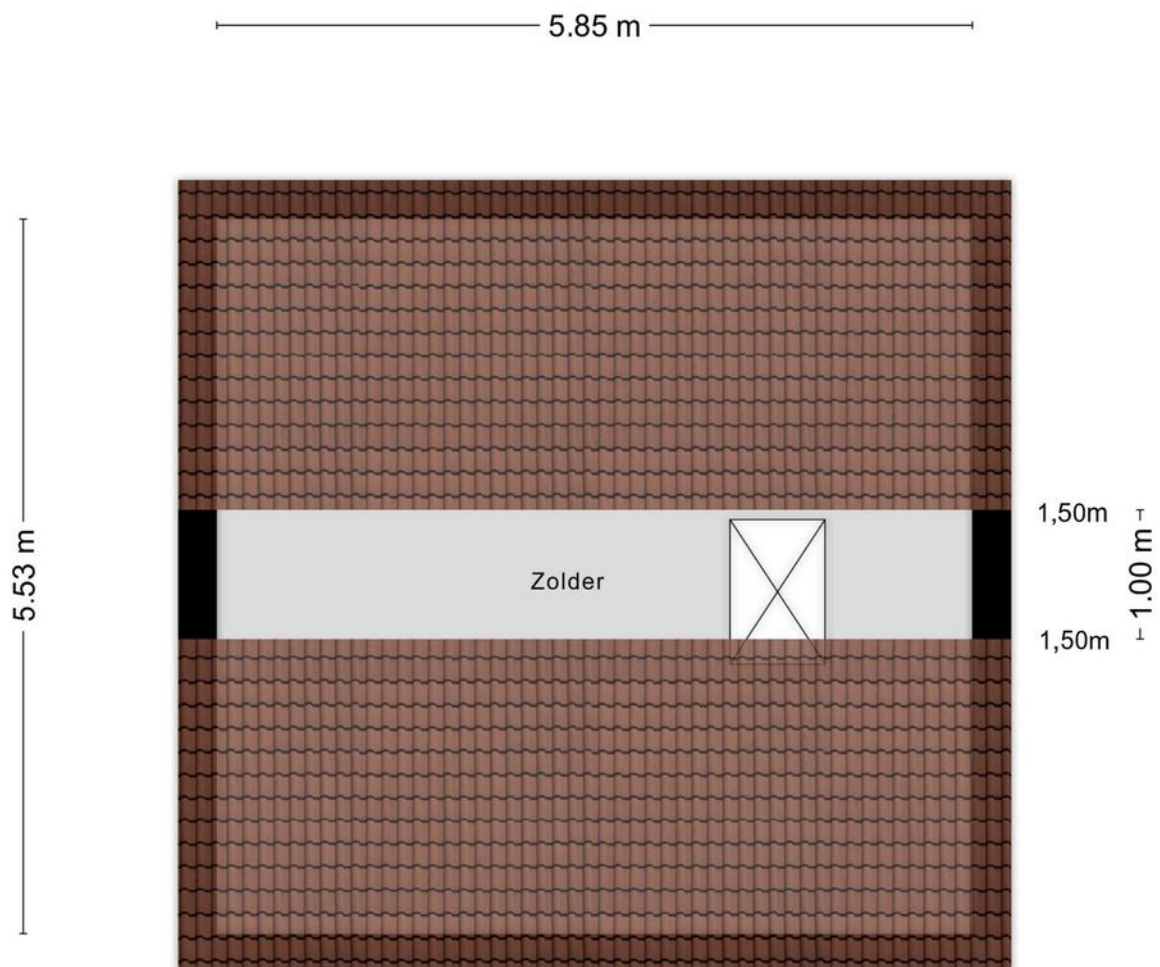
# Plattegrond



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



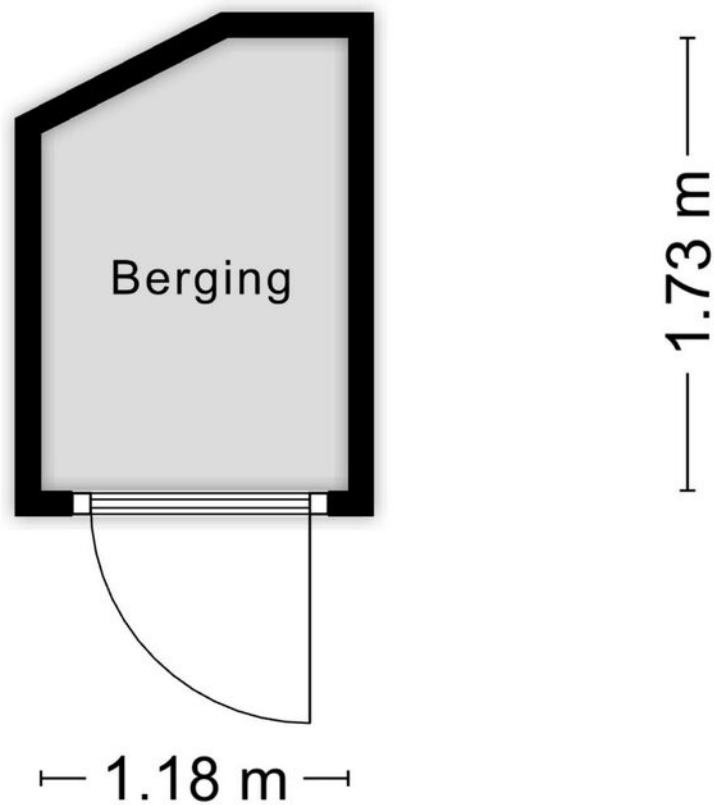
# Plattegrond



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



# Plattegrond



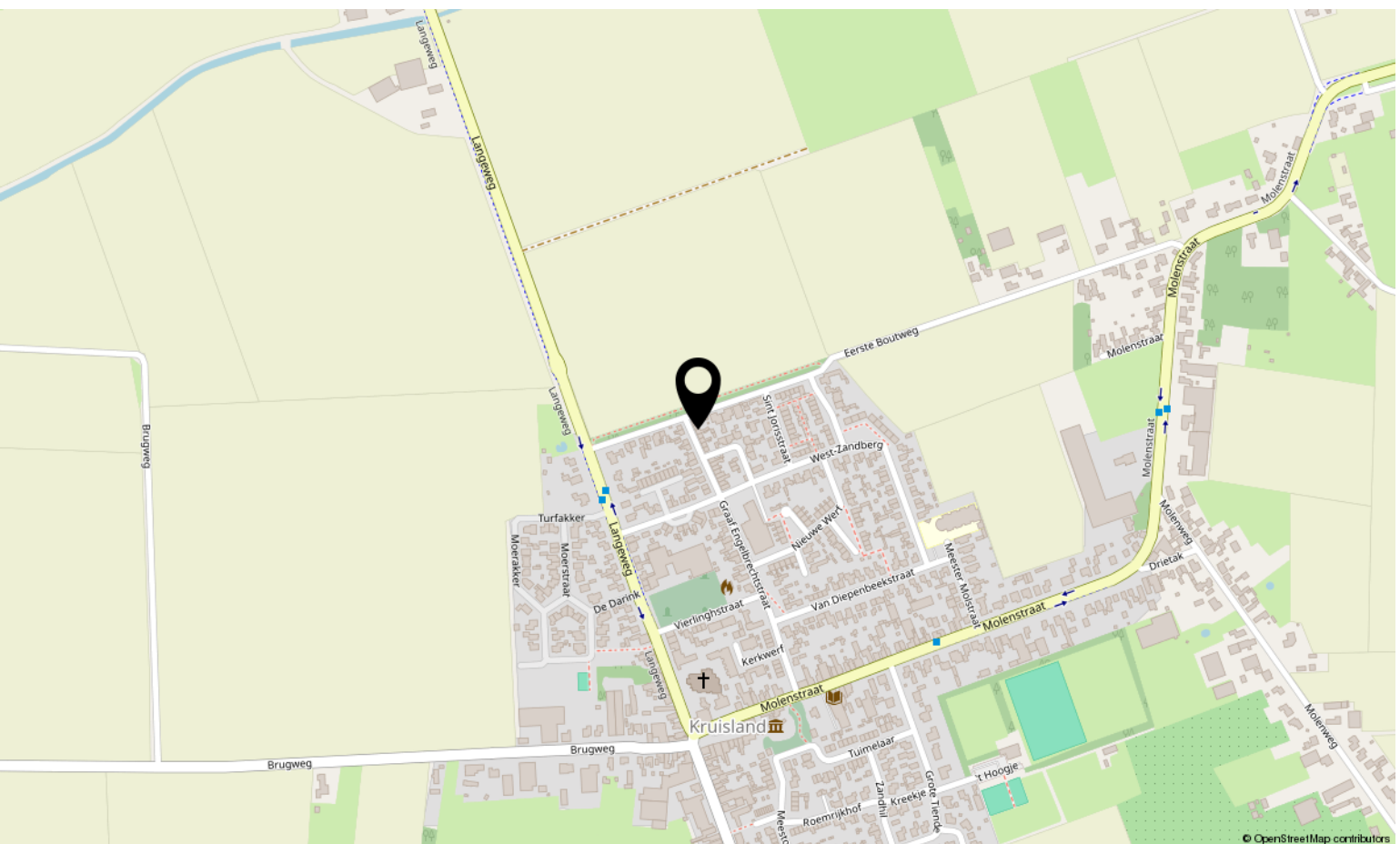
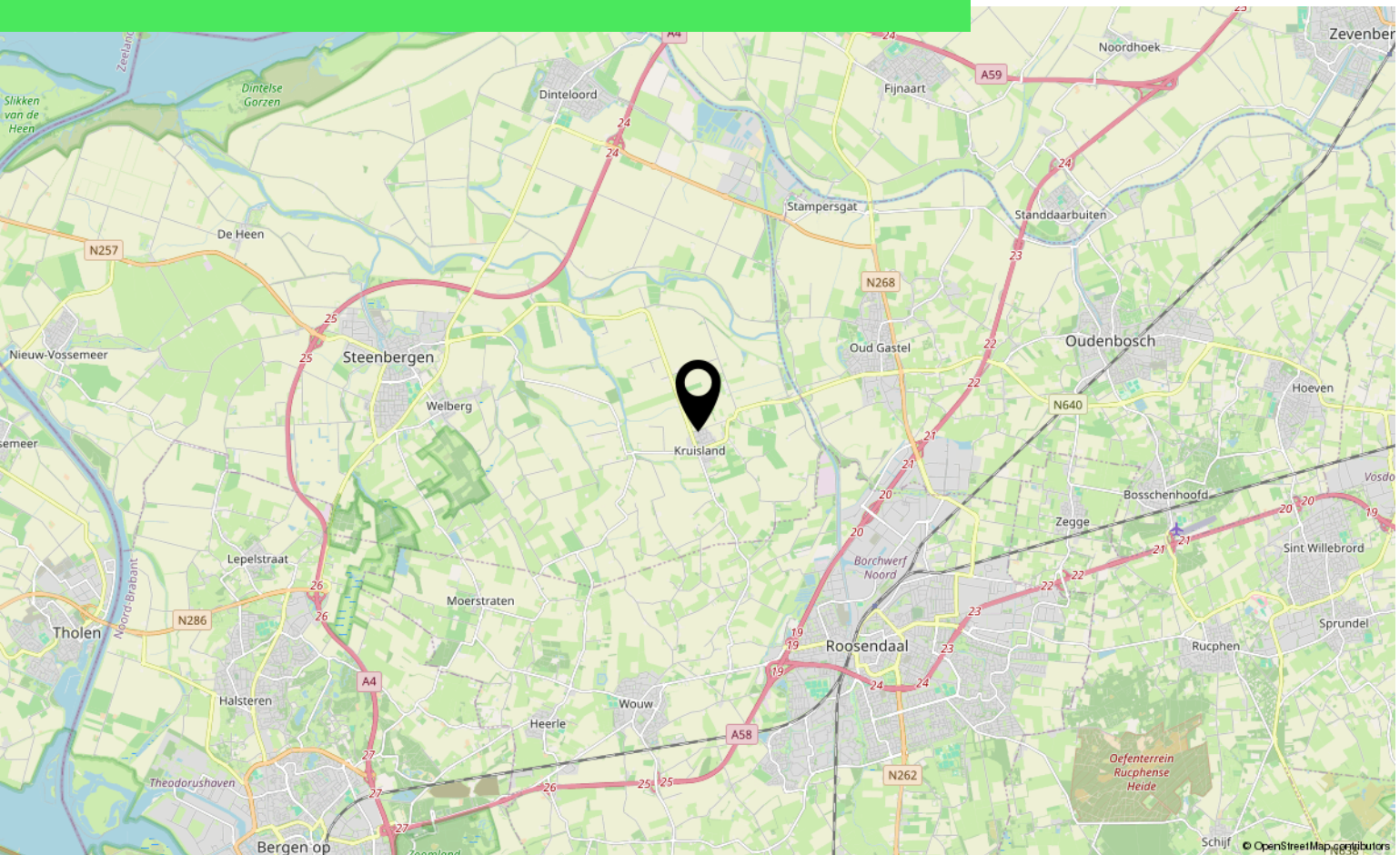
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



# Locatie op kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen zijwand in de overkapping			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- werkbank garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Afzonderlijke ruimtethermostaten ter overname			X
- Warmtepomp boiler			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alleen boompje achtertuin gaat mee		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		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- gasheater in overkapping			X



# Aantekeningen

This image shows a single page from a notebook or ledger. It features approximately 20 evenly spaced, thin grey horizontal lines running across the width of the page. The background is plain white, and there are no other markings, text, or illustrations present.





# 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)







# 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