

BAAS | MAKELAARS

VERKOOP AANKOOP TAXATIE



ROLAFSEWEG 1

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.

ADRES
VANG 1
4661 TX HALSTEREN
K.V.K. 20086918

CONTACT
0164 - 68 38 42
INFO@BAASMAKELAARS.NL
WWW.BAASMAKELAARS.NL

MAKELAARS / TAXATEURS
ELLEN GELUK - RAAIJMAKERS
CLAUDIA DAMSKI

ROB VAN ELSAKKER
MICHEL WEIJTS





BESCHRIJVING

Op deze prachtige plek aan de Rolafseweg 1 in Nieuw-Vossemeer mogen wij met trots dit unieke perceel van maar liefst 1.119 m² te koop aanbieden. Met een royaal vrijstaand gastenverblijf, een dubbele garage en een luxe afgewerkte hoofdwoning is dit zonder twijfel een bijzonder aanbod en een unieke kans.

De woning is met oog voor detail gebouwd, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en straalt in alles stijl, comfort en kwaliteit uit. Bovendien is de woning gasloos, energiezuinig en klaar voor de toekomst, met 36 zonnepanelen en het duurzame energielabel A++ - goed voor het milieu én de portemonnee.

Wat deze plek echt bijzonder maakt, is het ruime, vrijstaande gastenverblijf met twee slaapkamers. Perfect voor het ontvangen van familie of vrienden, maar ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte, B&B of kangoeroewoning. De mogelijkheden zijn eindeloos - het externe verblijf biedt de ideale ruimte voor wie wonen en werken wil combineren, mantelzorg verleent aan grootouders, of opgroeiende kinderen een eigen plek wil geven.

Ook de vrijstaande dubbele garage biedt meer dan enkel parkeergelegenheid: het is een multifunctionele ruimte die uitstekend dienst kan doen als werkruimte, hobbyplek of extra opslag.

Het perceel bevindt zich in het hart van de polder, waar je dagelijks geniet van de rust, ruimte en weidse uitzichten. En toch hoef je niets in te leveren op gemak - steden en voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waardoor je profiteert van het beste van twee werelden.

BIJZONDERHEDEN

- In 2019 is de volledige woning gerenoveerd en verduurzaamd, inclusief de plaatsing van een moderne luxe badkamer en een zeer luxe keuken;
- De woning is volledig gasloos, voorzien van 36 zonnepanelen en beschikt over een energielabel A++ - een toonbeeld van energiezuinig en toekomstgericht wonen;
- In 2024 zijn de buitenkozijnen opnieuw geschilderd;
- De woning beschikt over een vrijstaand gastenverblijf met twee slaapkamers én een dubbele garage;
- Er zijn architectentekeningen beschikbaar voor het plaatsen van een dakkapel op de eerste verdieping van de hoofdwoning, met als doel extra woonruimte te creëren.
- Voor de levering zal in de koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom worden opgenomen ter zekerheid van de verplichtingen.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

TYPE WONING:
vrijstaande woning

KWALITEITSKLASSE:
luxe

BOUWJAAR:
1964

ONDERHOUD BINNEN:
goed

ONDERHOUD BUITEN:
goed

ENERGIEKLASSE:
A++

TYPE VERWARMING:
vloerverwarming gedeeltelijk,
elektrische verwarming

BOUWJAAR VERWARMING:
2019

MERK VERWARMING:
Itho Daalderop

WOONOPPERVLAKTE:
151 m²

INHOUD:
724 m³

PERCEEL:
1119 m²

ISOLATIE:
volledig geïsoleerd

LIGGING TUIN:
tuin rondom

AANTAL SLAAPKAMERS:
3

AANVAARDING:
in overleg









DE TUIN

Voortuin, v.v. ruime oprit waar u 3 auto's kunt plaatsen + extra parkeerplaatsen, elektra, buitenkraan en vijverpartij.

Achtertuint, v.v. plantenborders, overkapping, veranda, buitenkeuken en diverse terrassen.





DE HOOFDWONING, BEGANE GROND

Entree, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, stucwerk wanden, stucwerk plafond, moderne toilet met fontein, garderobe en wasmachine- en drogeraansluiting.

Hal, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, stucwerk wanden, balkenplafond, walk-in closet, trapopgang naar eerste verdieping en airco.

Sfeervolle woonkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, stucwerk i.c.m. schoon metselwerk wanden, balkenplafond i.c.m. betimmering en stucwerk, kastenwand, pellet kachel, vide, toegang tot tuin door middel van dubbele tuindeuren en meterkast (12 groepen + 4 aardlekschakelaars en 3 fase aansluiting, krachtstroom).

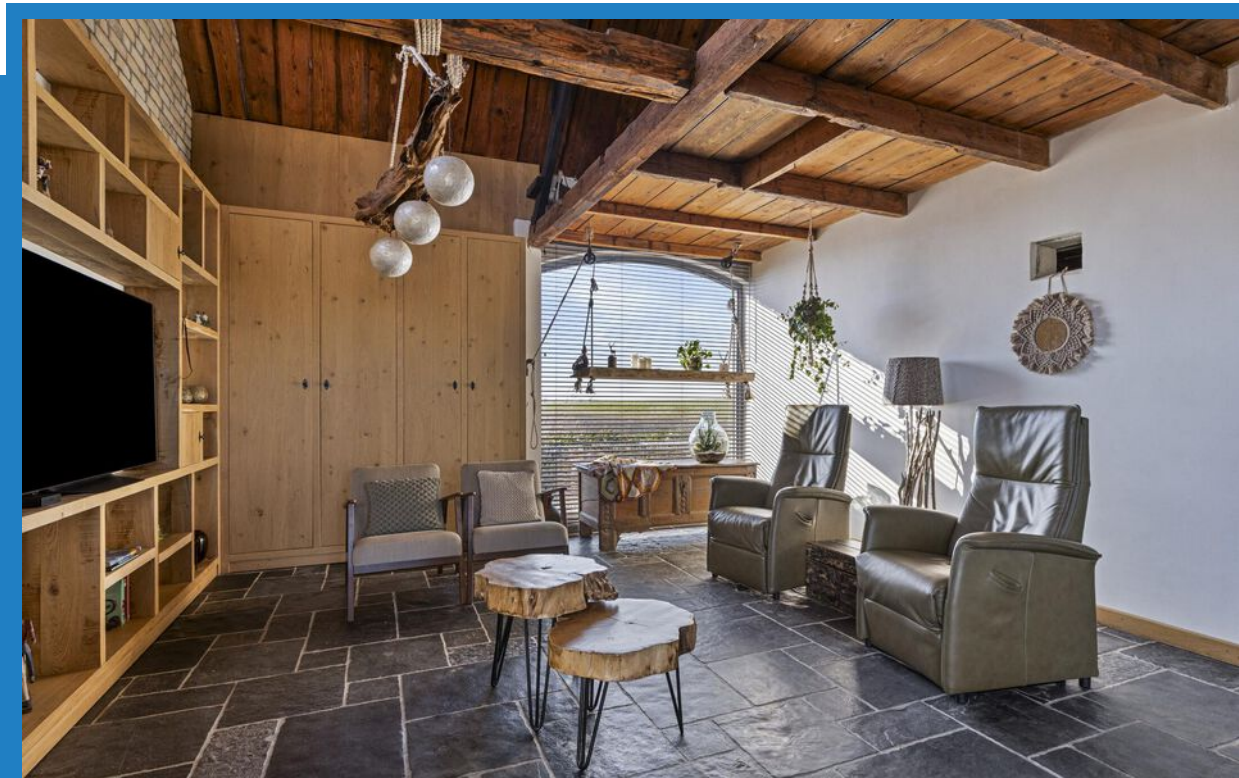
Luxe keuken, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, stucwerk wanden, stucwerk plafond, keuken in hoekopstelling voorzien van graniet werkblad, fornuis (5-pits), oven + grill, koel-vriescombinatie, afzuigkap, Quooker en vaatwasser.

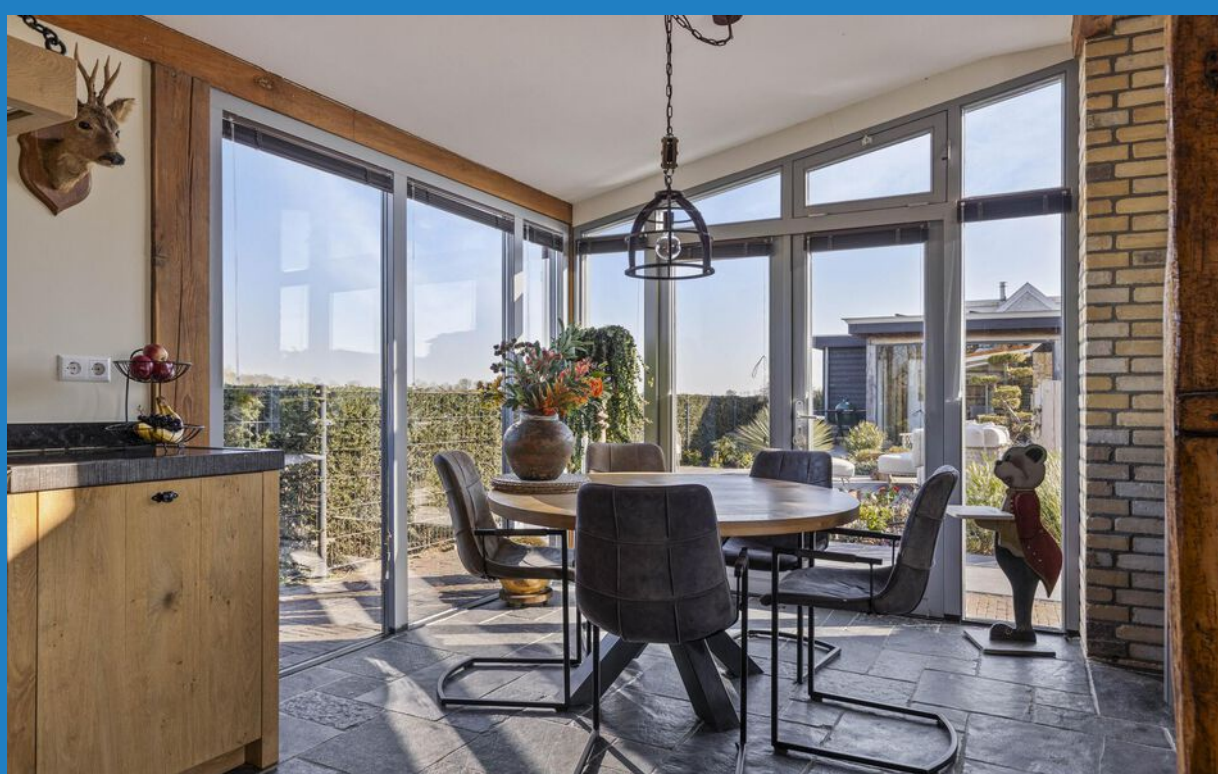
Kantoor-/ Slaapkamer I, v.v. betonnen vloer gedekt met parket, stucwerk i.c.m. behangen wanden, balkenplafond en pellet kachel.

Slaapkamer II, v.v. betonnen vloer gedekt met parket, stucwerk wanden, stucwerk plafond en toegang tot tuin middels dubbele tuindeuren.

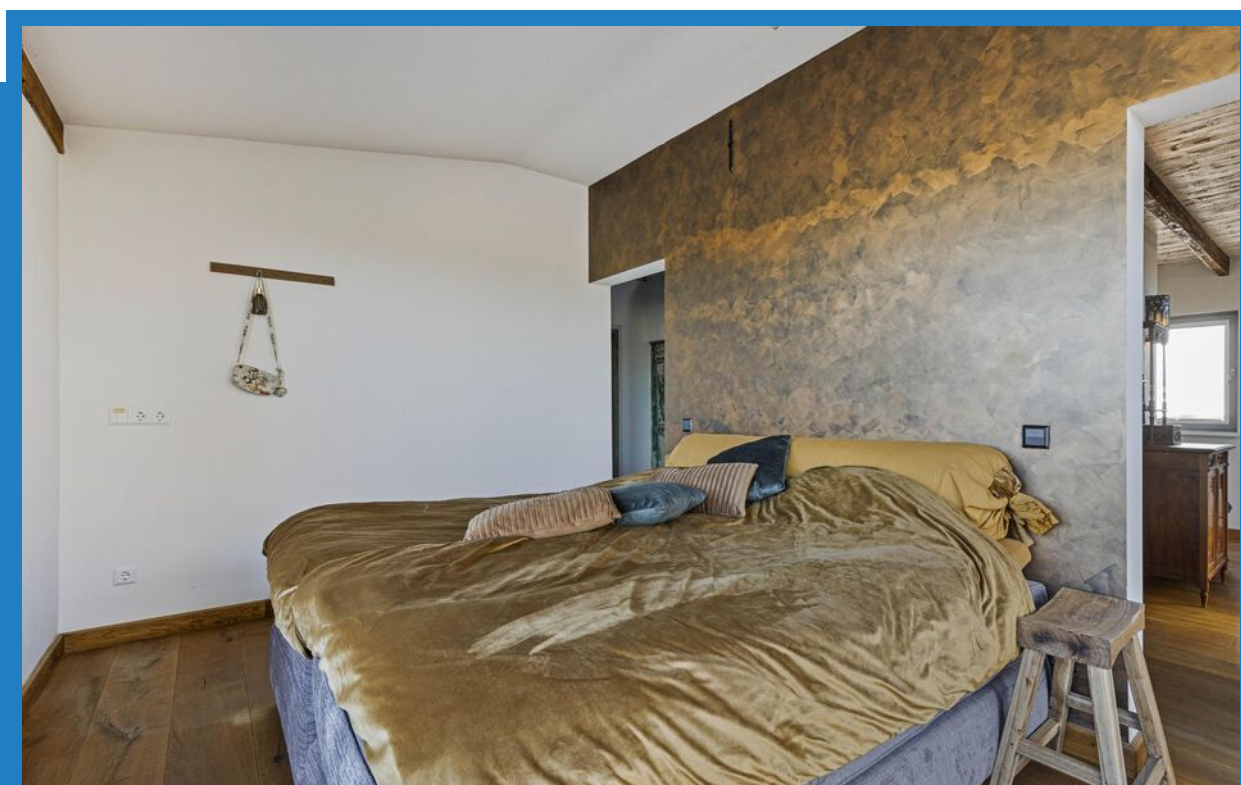
Moderne, luxe badkamer incl. elektrische vloerverwarming, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde i.c.m. stucwerk wanden, balken- i.c.m. stucwerk plafond, inloopdouche, wastafel met badkamermeubel en designradiator.

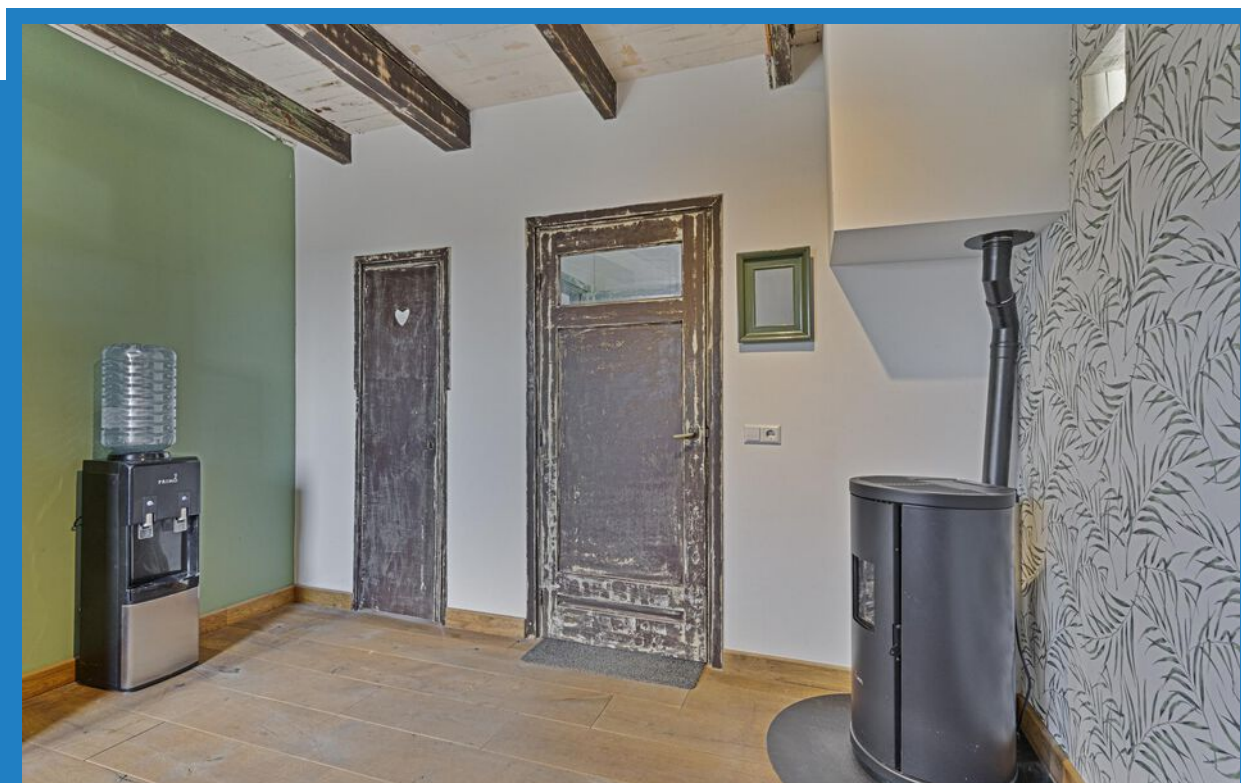


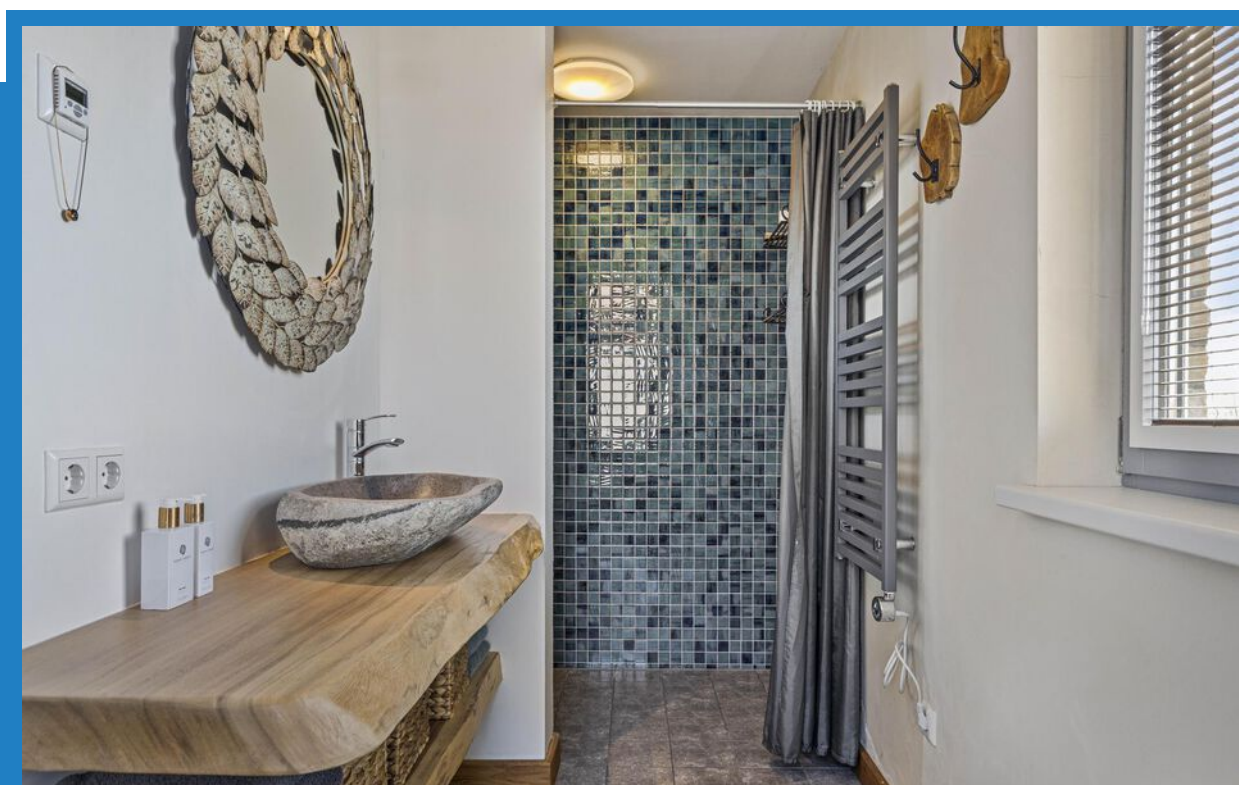
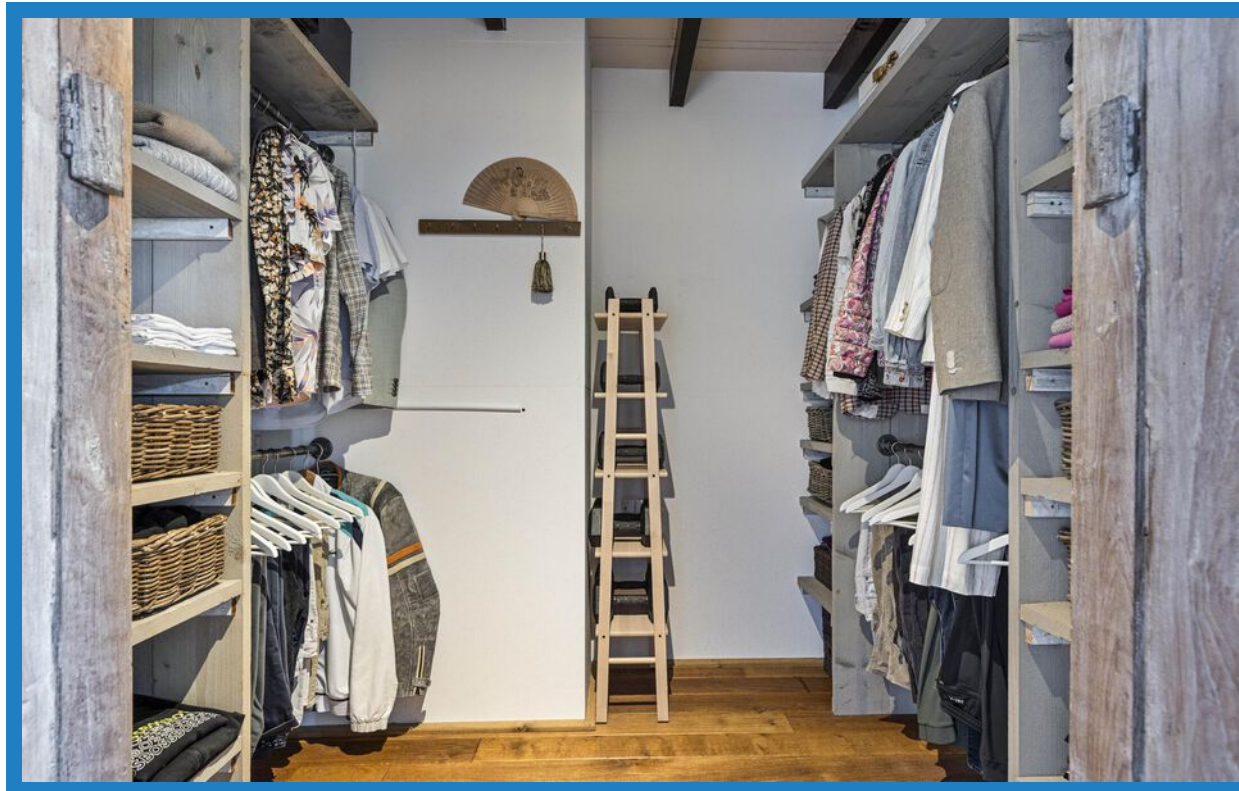


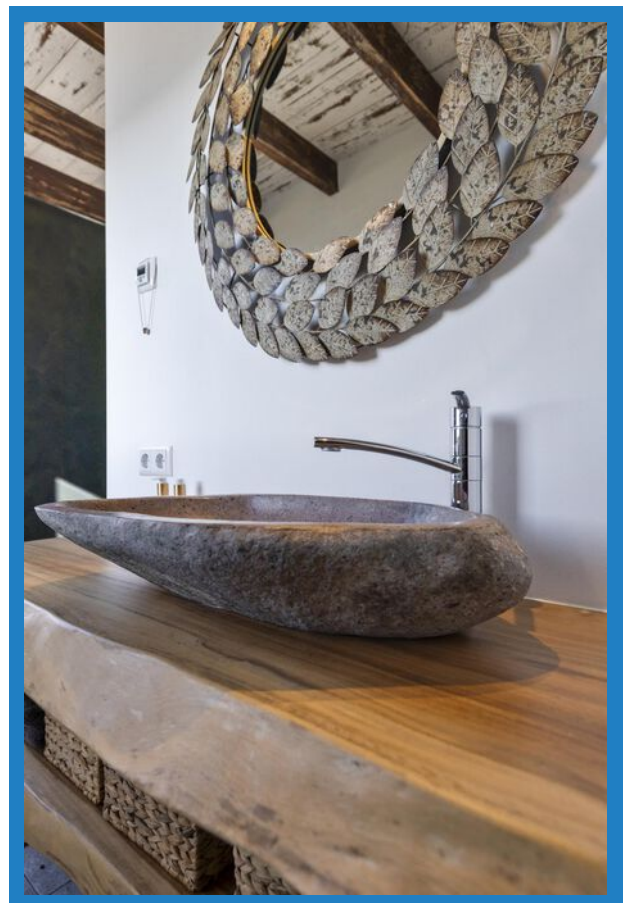
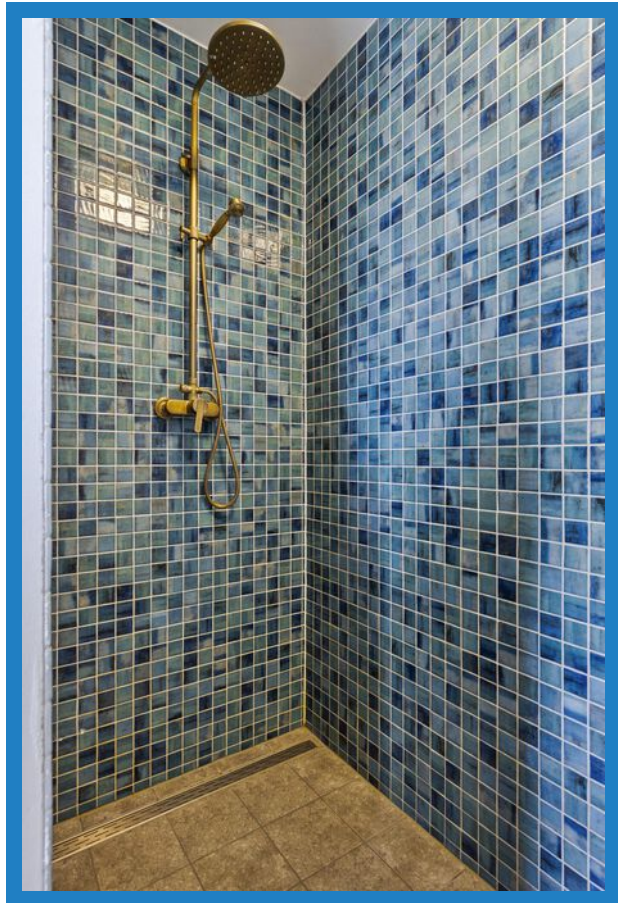


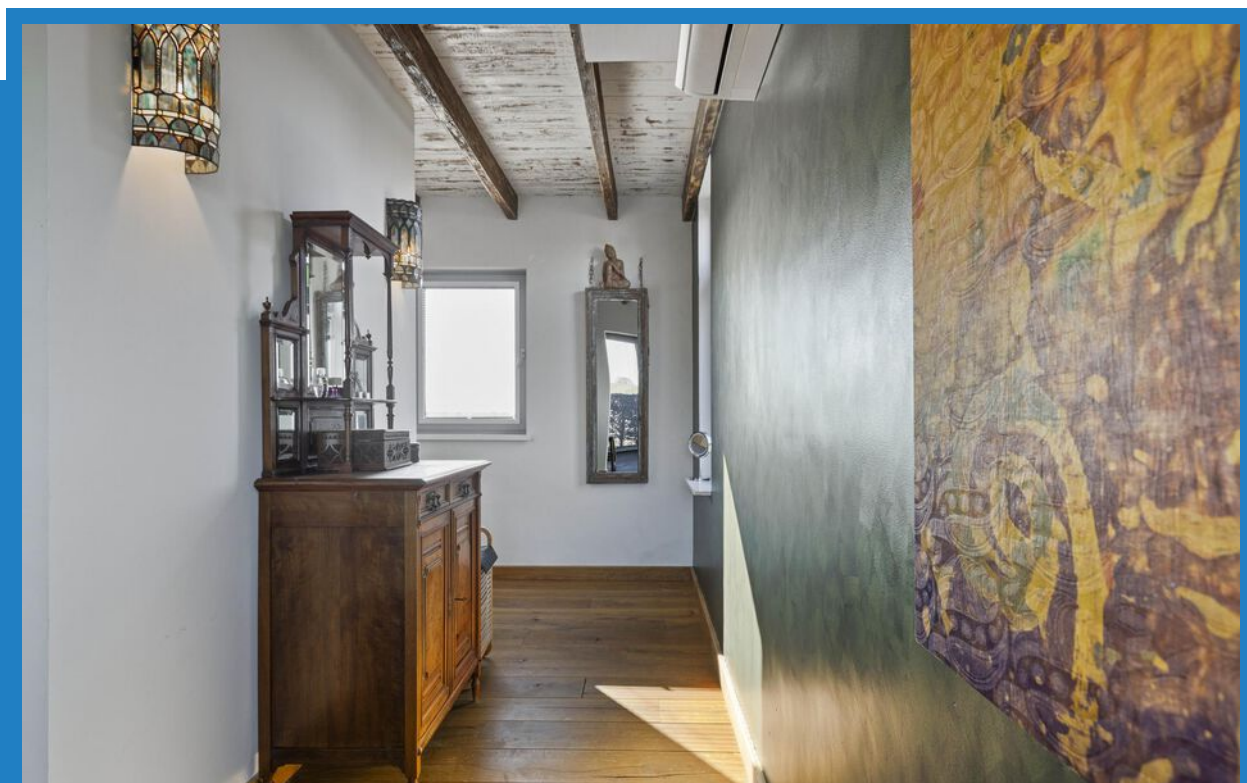
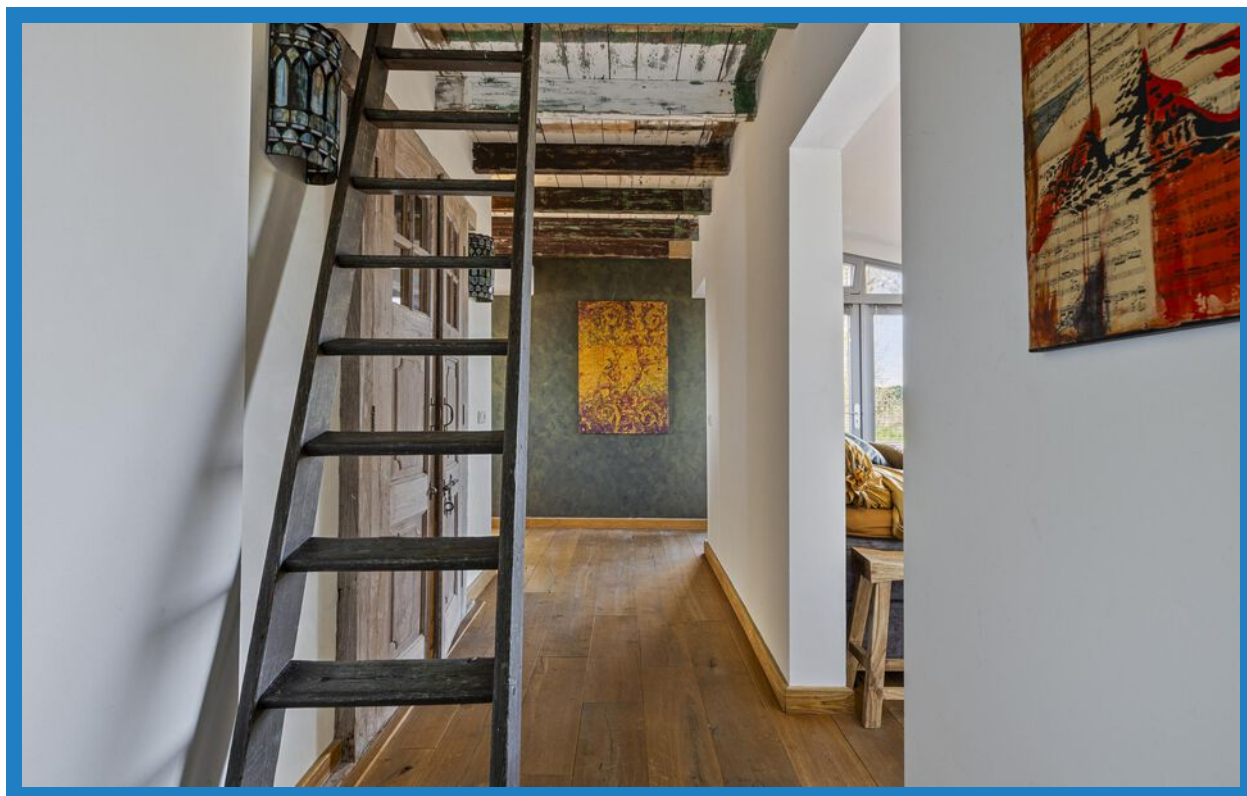


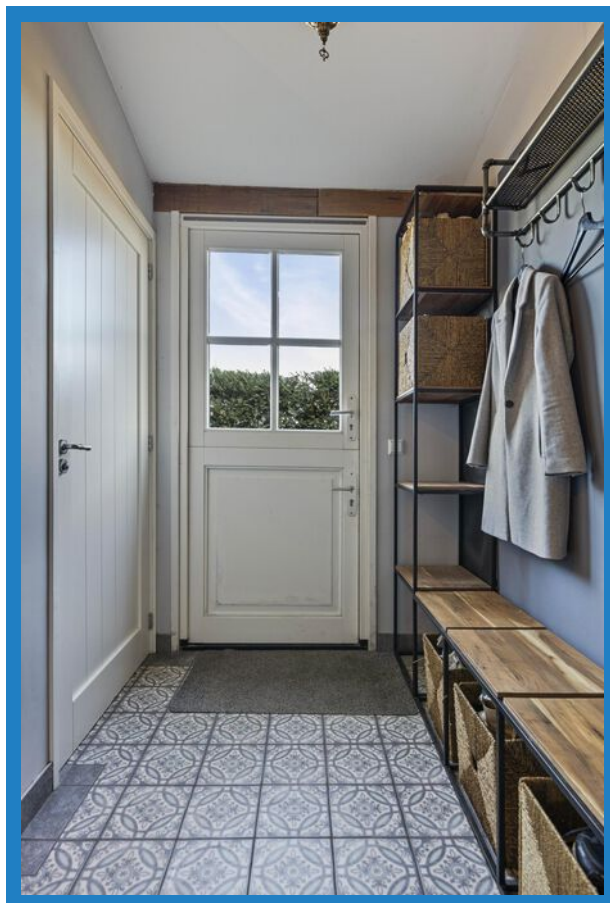


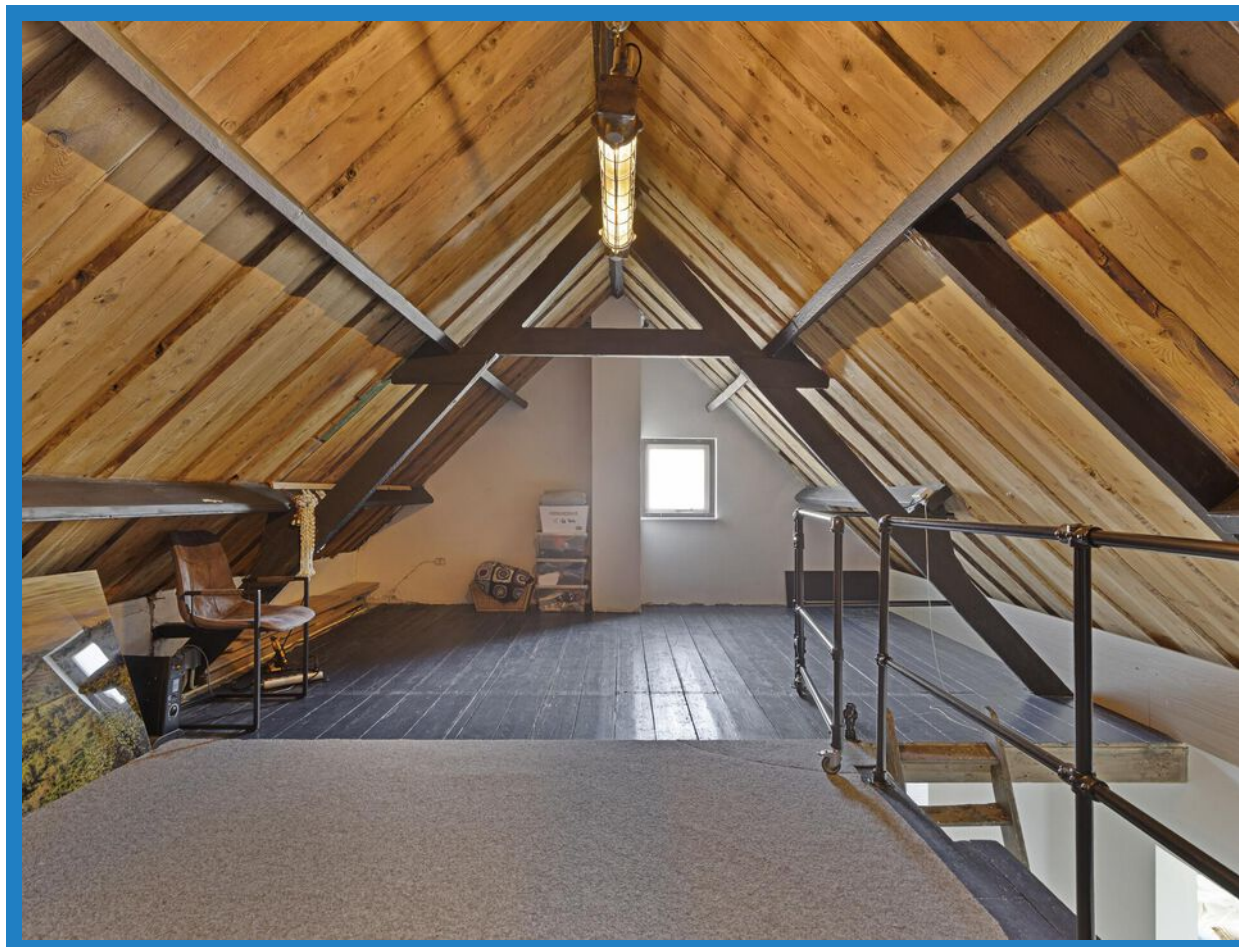








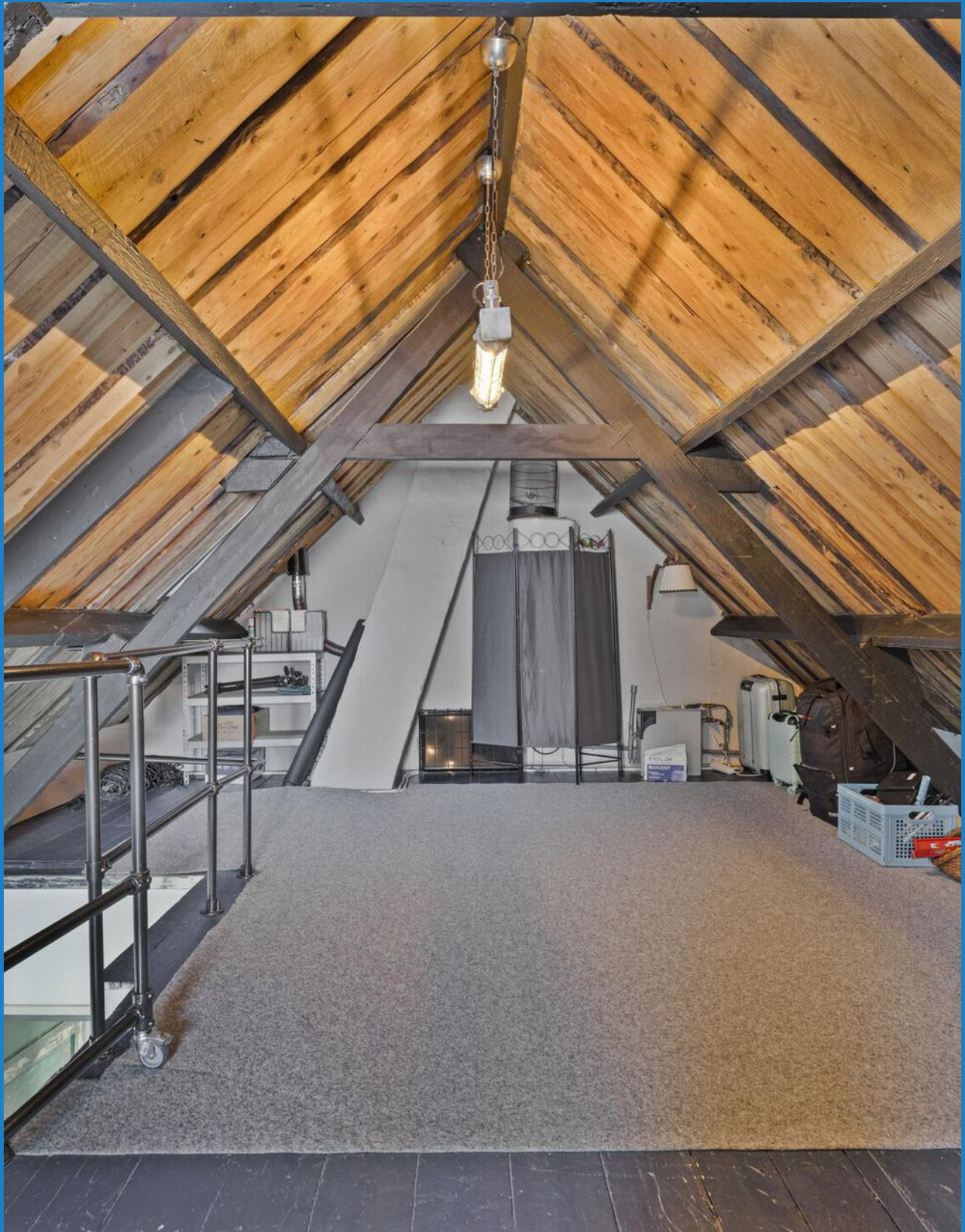




DE HOOFDWONING, EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer III, v.v. houten vloer gedekt met vloerbedekking, stucwerk wanden, afgewerkt houten dakschild, dakraam, waterontharder en boiler (Itho Daalderop, 2019).







HET VRIJSTAANDE GASTENVERBLIJF

Woonkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, stucwerk wanden, afgewerkt dakschild, pellet kachel en openslaande tuindeuren.

Moderne keuken, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, betegeld i.c.m. stucwerk wanden, afgewerkt dakschild, inductie kookplaat (4-pits), afzuigkap, vaatwasser, openslaande tuindeuren en vide met waterontharder, omvormer zonnepanelen en boiler (Itho Daalderop, 2019).

Slaapkamer I, v.v. betonnen vloer gedekt met parket, stucwerk wanden, stucwerk plafond en openslaande tuindeuren.

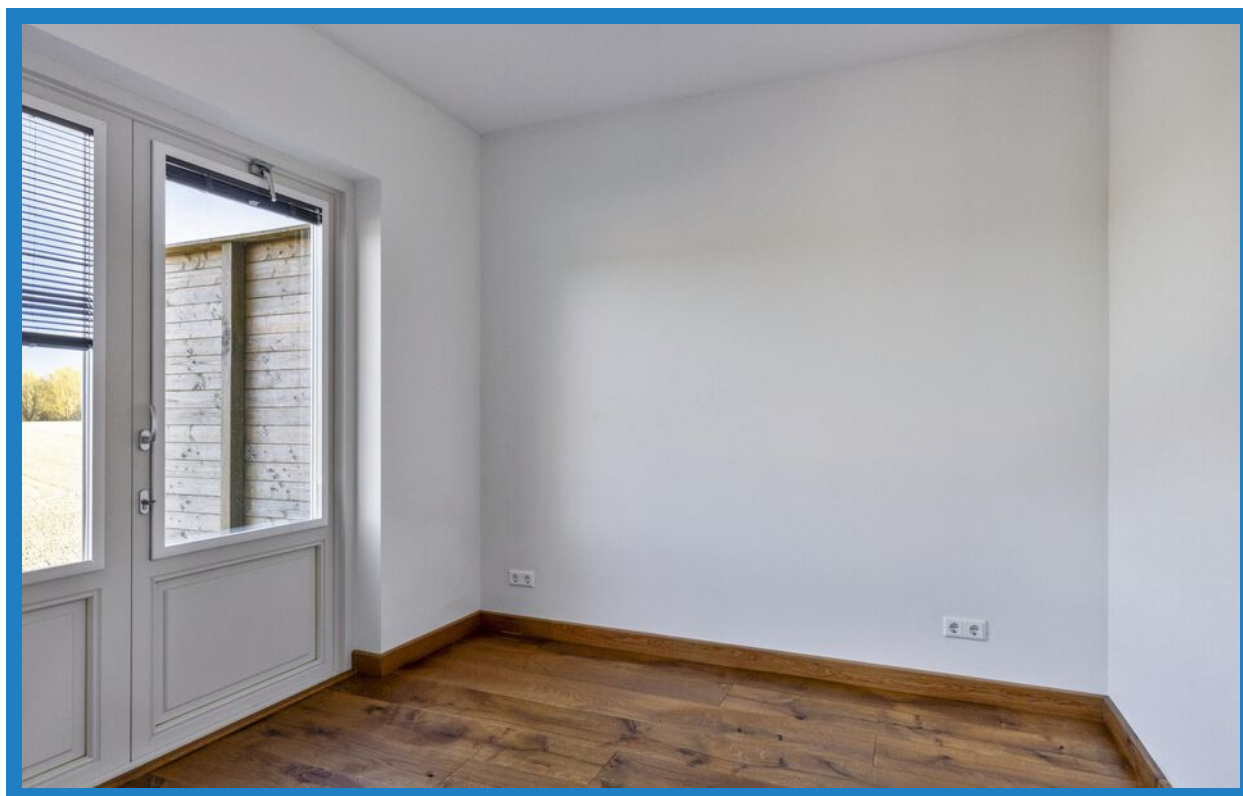
Slaapkamer II, v.v. betonnen vloer gedekt met parket, stucwerk wanden, stucwerk plafond, aansluiting wasmachine en meterkast 8 groepen + 2 aardlekschakelaars).

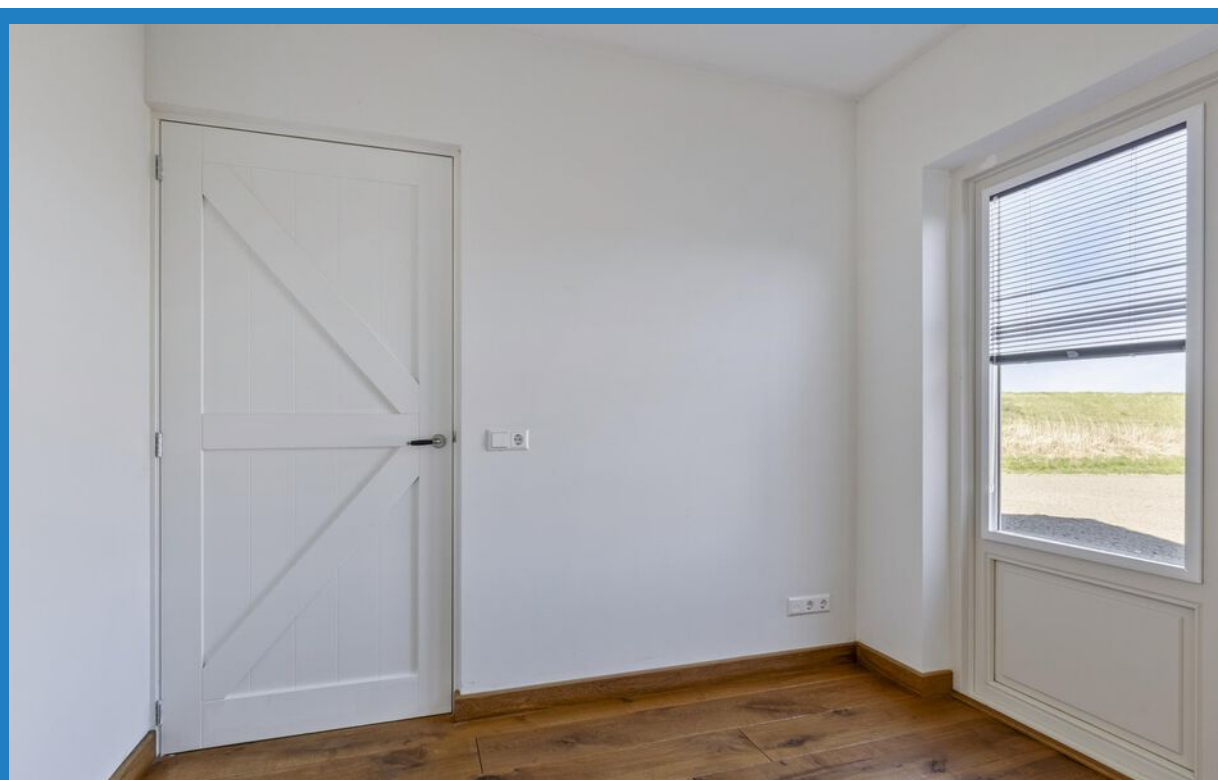
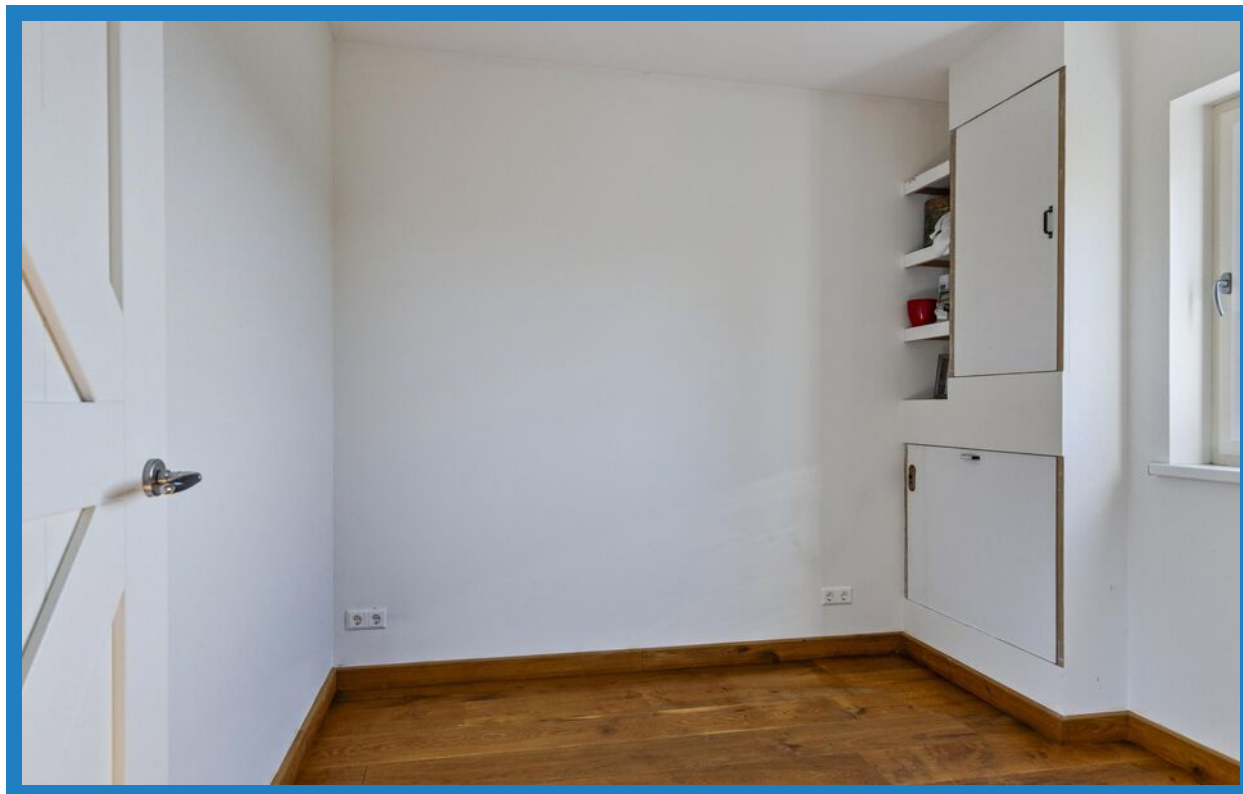
Badkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde wanden, stucwerk plafond, mechanische ventilatie, inloopdouche, hangtoilet, wastafel met badkamermeubel en elektrisch designradiator.

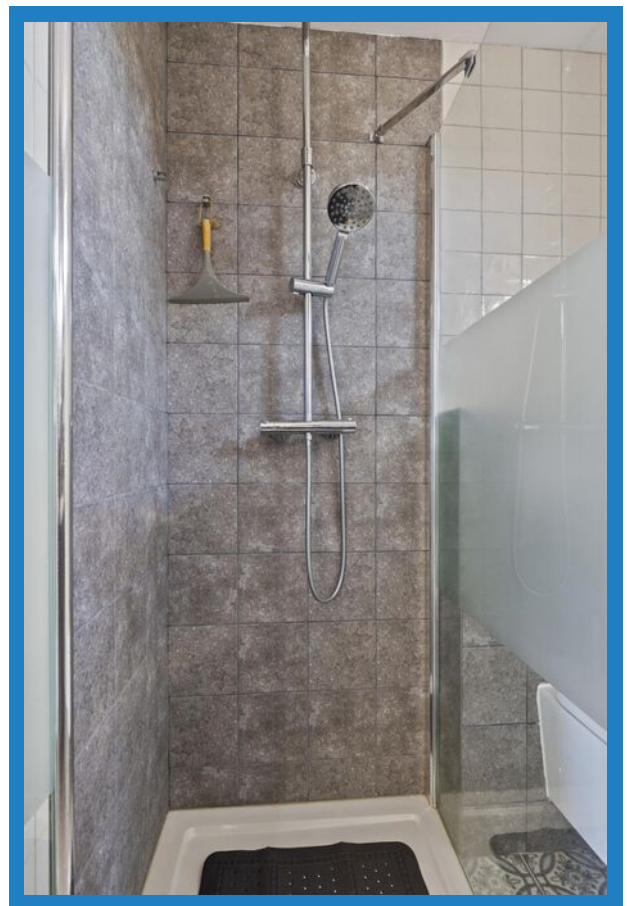
Aangebouwd houten berging, v.v. elektra en openslaande deuren.











DUBBELE GARAGE

copenslaande deuren.

Garage I, v.v. betonnen vloer, houten wanden, elektra, sectionale garagedeur, dubbele oprit en betegeld toilet met fontein.

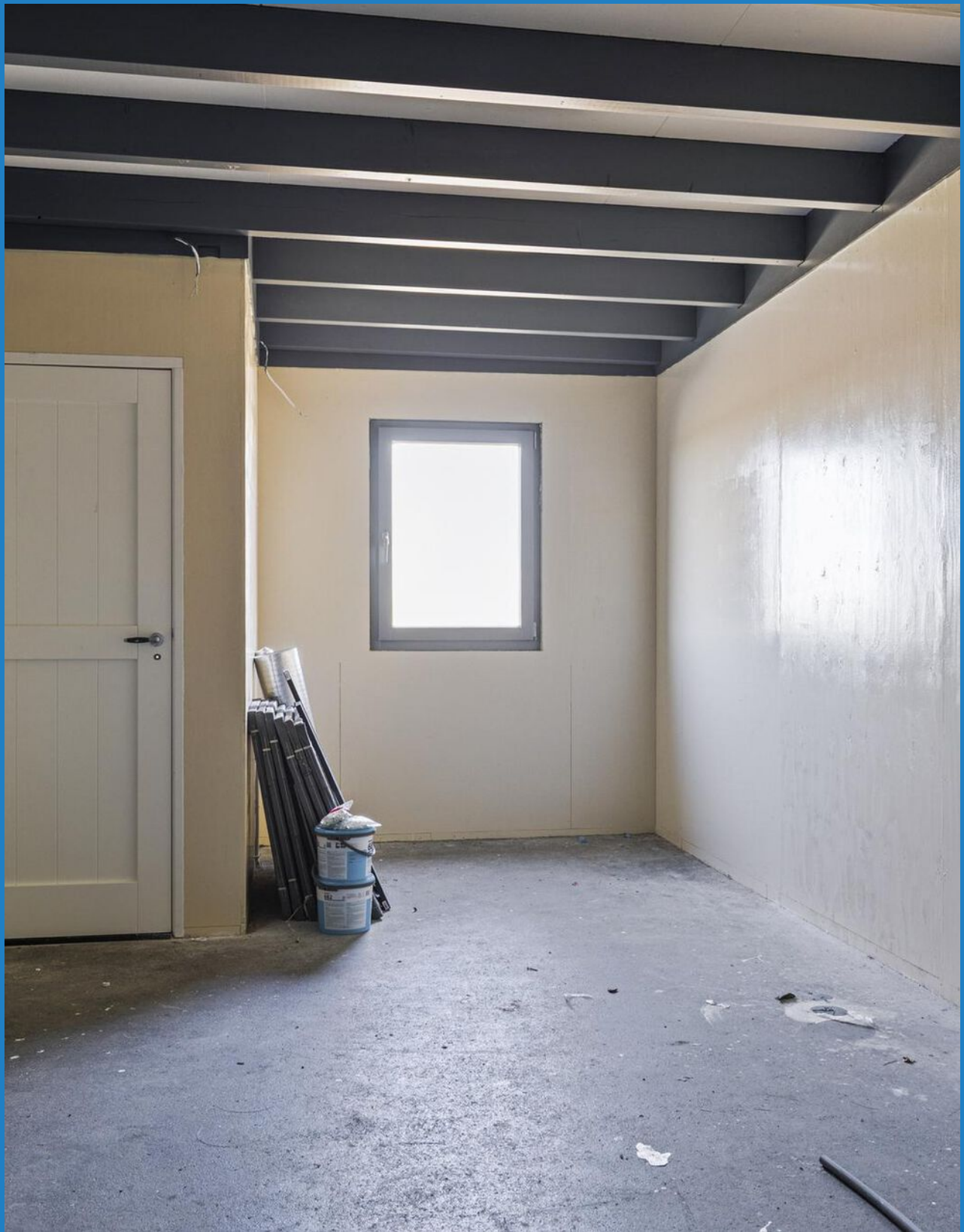
Technische ruimte, v.v. boiler (ltho Daalderop, 2019), omvormer zonnepanelen en meterkast (9 groepen + 4 aardlekschakelaars).

Garage II, v.v. betonnen vloer, houten wanden, elektrische segmentdeur, badkamer met inlooptdouche, aansluiting warm/koud water en toegangsdeur naar ruim tuinhuis.

Tuinhuis, v.v. betonnen vloer gedekt met plavuizen, glazen schuifwanden, houten plafond en pellet kachel.







DE PLATTEGRONDEN

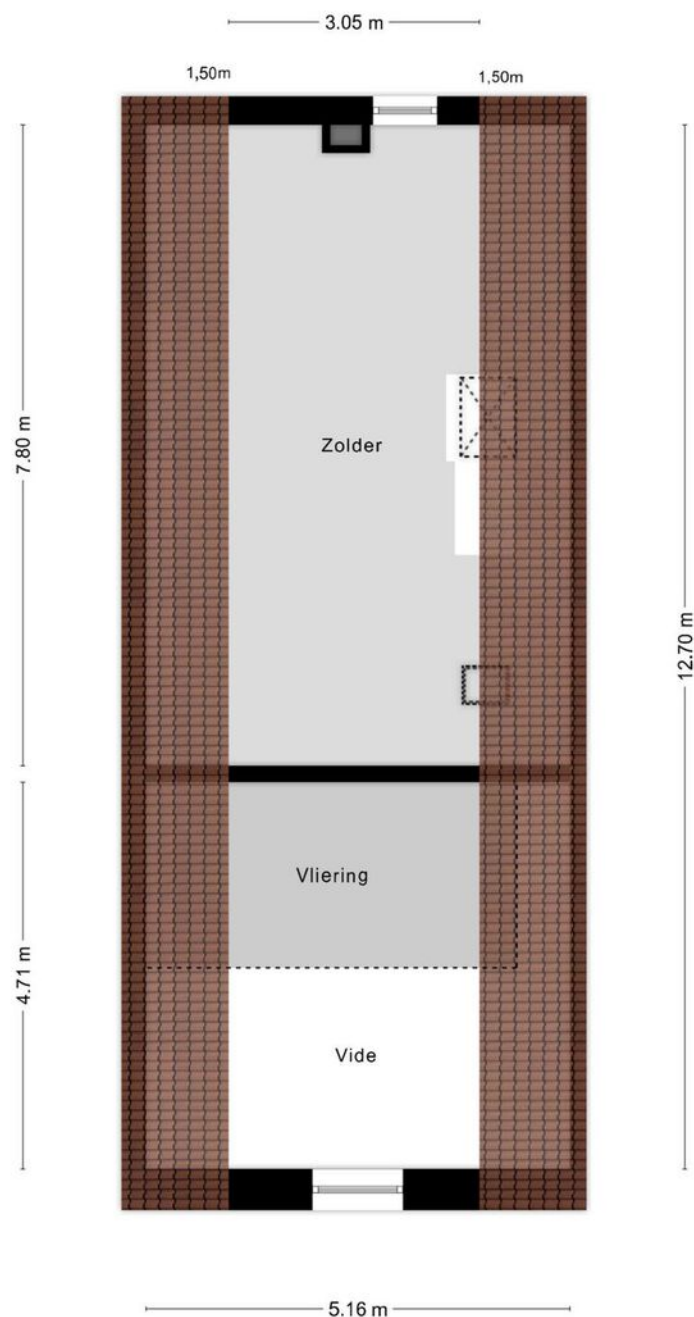
BEGANE GROND WONING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

DE PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING, WONING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

DE PLATTEGRONDEN

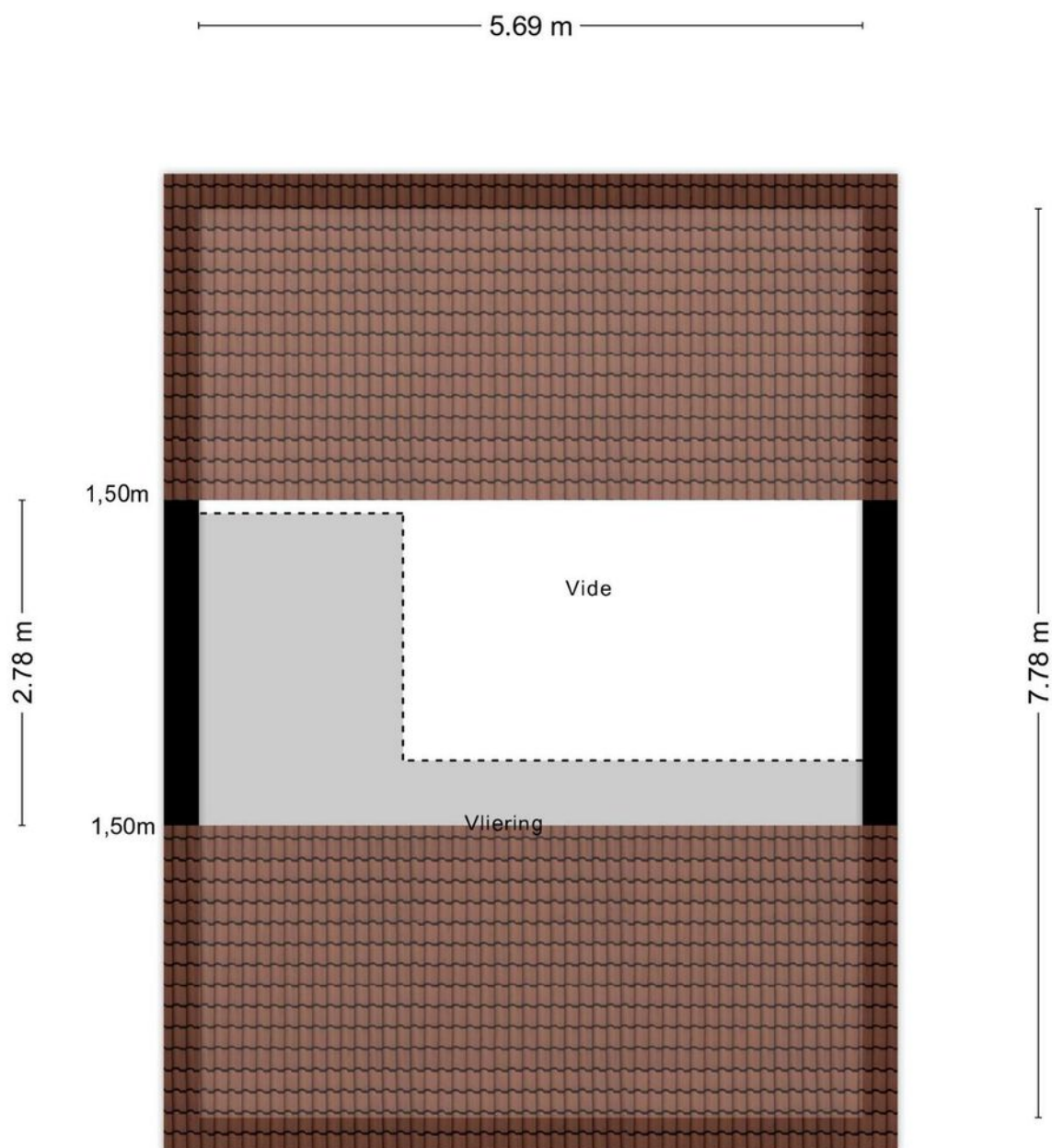
BEGANE GROND, GASTENVERBLIJF



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

DE PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING, GASTENVERBLIJF



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

DE PLATTEGRONDEN

GARAGES



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

AANTEKENINGEN

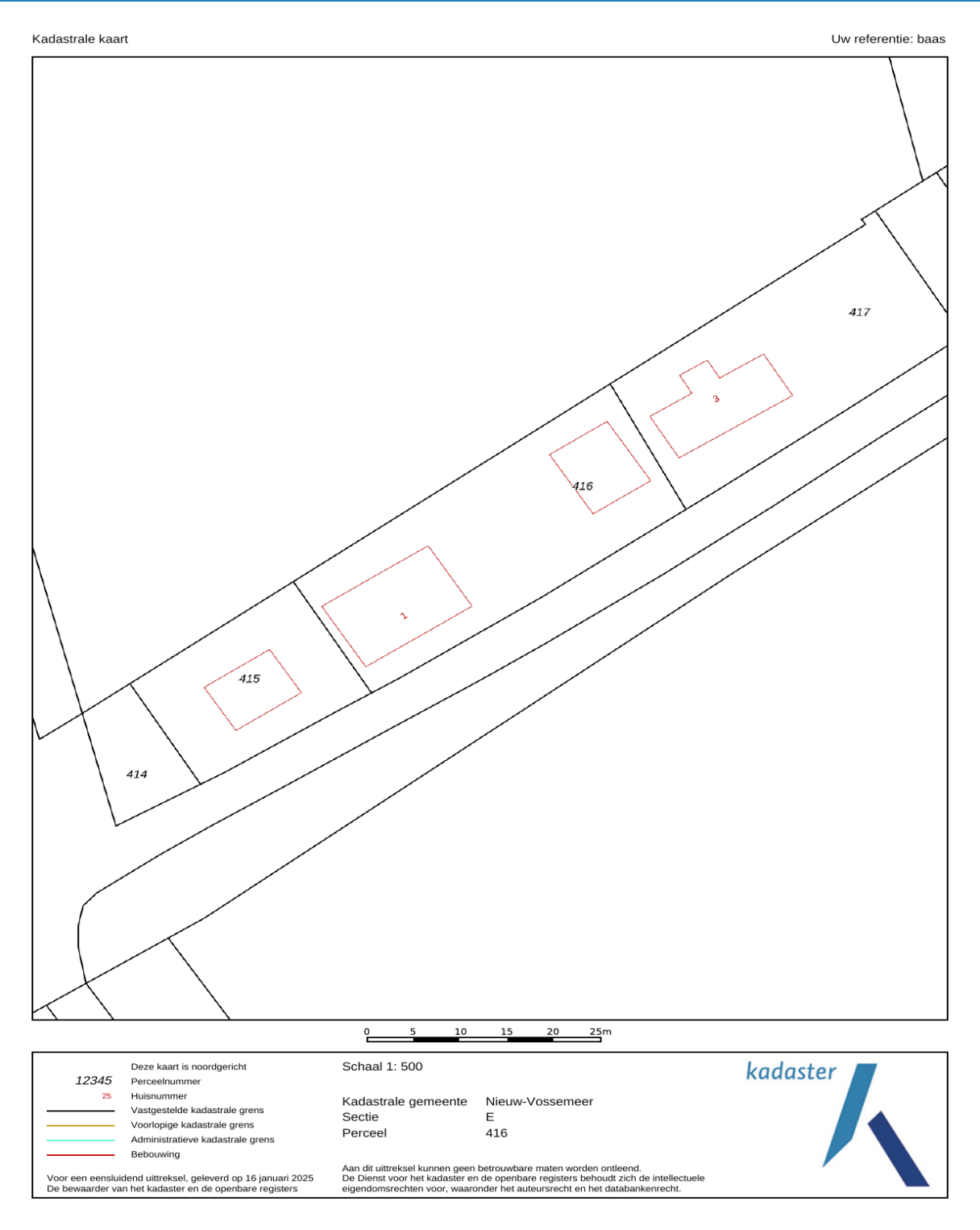


> NOTITIES

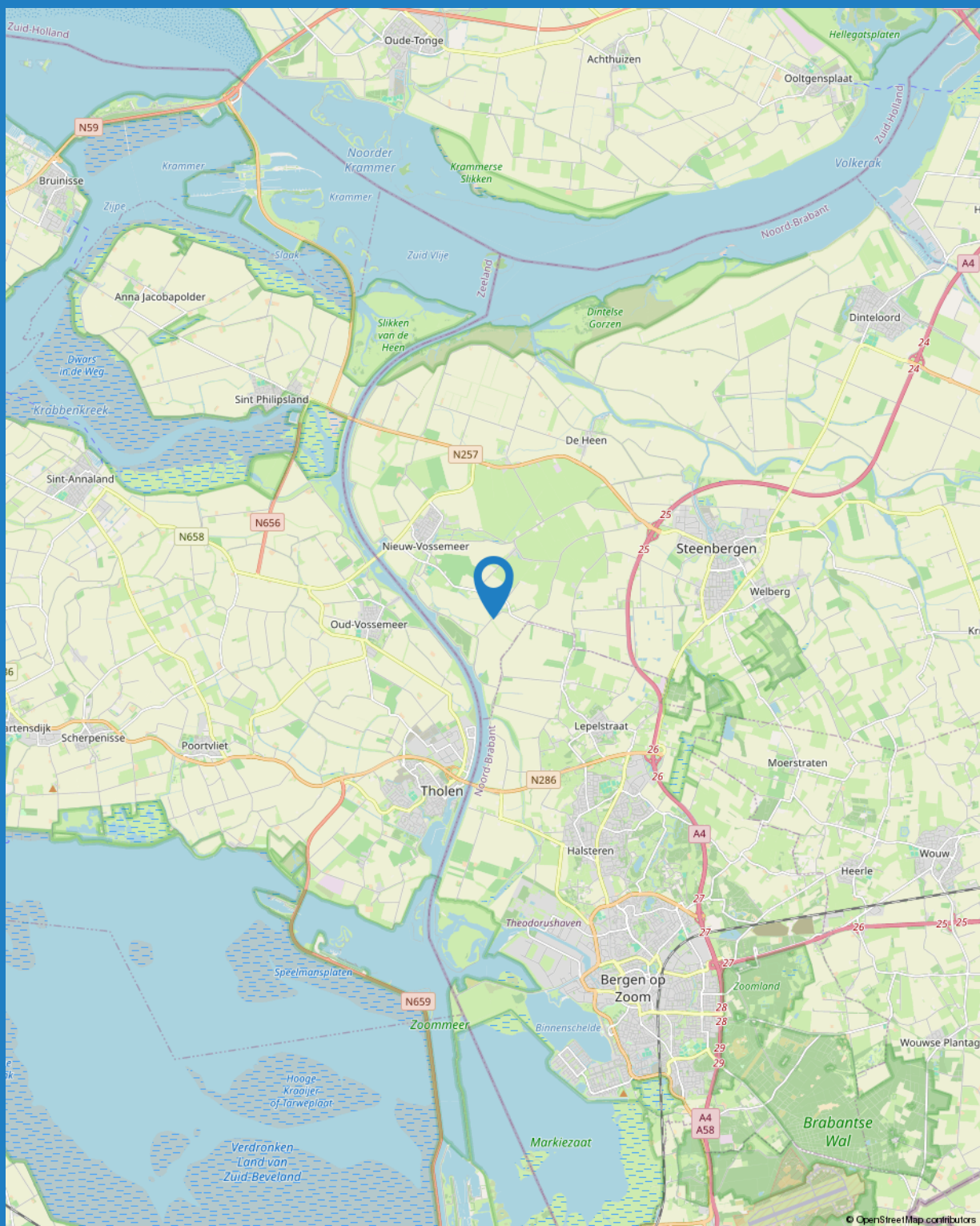
BELANGRIJKE ZAKEN... op een rijtje

[illegible]

KADASTRALE KAART



LIGGING



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
WONING - INTERIEUR				
(VOORZET) OPENHAARD MET TOEBEHOREN				X
ALLESBRANDER				X
HOUTKACHEL	X			
(GAS)KACHELS				X
DESIGNRADIATOR(EN)	X			
RADIATORAFWERKING				X
VERLICHTING, TE WETEN				
- INBOUWSPOTS/DIMMERS	X			
- OPBOUWSPOTS/ARMATUREN/LAMPEN/DIMMERS			X	
- LOSSE (HANG)LAMPEN			X	
-				X
-				X
(LOSSE)KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN				
-				X
-				X
RAAMDECORATIE/ZONWERING BINNEN, TE WETEN				
- GORDIJNRAILS				X
- GORDIJNEN				X
- OVERGORDIJNEN				X
- VITRAGES				X
- ROLGORDIJNEN				X
- LAMELLEN				X
- JALOEZIEËN			X	
- (LOSSE) HORREN/ROLHORREN	X			
-				X
-				X
VLOERDECORATIE, TE WETEN				
- VLOERBEDEKKING				X
- PARKETVLOER				X
- HOUTEN VLOER(DELEN)	X			
- LAMINAAT	X			
- PLAVUIZEN	X			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
OVERIG, TE WETEN				
- SPIEGELWANDEN				X
- SCHILDERIJ OPHANGSYSTEEM				X
-				X
-				X
-				X
-				X
WONING - KEUKEN				
KEUKENBLOK (MET BOVENKASTEN)	X			
KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR, TE WETEN				
- KOOKPLAAT	X			
- (GAS)FORNUIS	X			
- AFZUIGKAP	X			
- MAGNETRON				X
- OVEN	X			
- COMBI-OVEN/COMBIMAGNETRON				X
- KOELKAST				X
- VRIEZER				X
- KOEL-VRIESCOMBINATIE	X			
- VAATWASSER	X			
- QUOKER	X			
- KOFFIEZETAPPARAAT		X		
-				X
-				X
KEUKENACCESSOIRES, TE WETEN				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
WONING - SANITAIR/SAUNA				
SAUNA MET TOEBEHOREN				X
				X
				X
TOILET MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN				
- TOILET				X
- TOILETROLHOUDER	X			
- TOILETBORSTEL(HOUDER)				X
- FONTEIN	X			
-				X
-				X
BADKAMER MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN				
- LIGBAD				X
- JACUZZI/WHIRLPOOL				X
- DOUCHE (CABINE/SCHERM)				X
- STOOMDOUCHE (CABINE)				X
- WASTAFEL	X			
- WASTAFELMEUBEL	X			
- PLANCHET				X
- TOILETKAST				X
- TOILET				X
- TOILETROLHOUDER				X
- TOILETBORSTEL(HOUDER)				X
-				X
-				X
WONING - EXTERIEUR/INSTALLATIES/VEILIGHEID/ ENERGIEBESPARING				
SCHOTEL/ANTENNE				X
BRIEVENBUS	X			
KLUIS				X
(VOORDEUR)BEL	X			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
ALARMINSTALLATIE	X			
(VEILIGHEIDS)SLOTEN EN OVERIGE INBRAAKPREVENTIE				X
ROOKMELDERS				X
(KLOK)THERMOSTAAT				X
AIRCONDITIONING	X			
SCREENS				X
ROLLUIKEN				X
ZONWERING BUITEN				X
TELEFOONAANSLUITING/INTERNETAANSLUITING	X			
VEILIGHEIDSSCHAKELAAR WASAUTOMAAT				X
WATERSLOT WASAUTOMAAT				X
ZONNEPANELEN	X			
OPLAADPUNT ELEKTRISCHE AUTO				X
				X
				X
				X
				X
				X
WARMWATERVEROORZIENING, TE WETEN				
- CV-INSTALLATIE				X
- BOILER	X			
- GEISER				X
-				X
-				X
-				X
ISOLATIEVOORZIENINGEN (VOORZETRAMEN/RADIATORFOLIE ETC.), TE WETEN				
-				X
-				X
TUIN - INRICHTING				
TUINAANLEG/BESTRATING	X			
BEPLANTING	X			
				X



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
TUIN - VERLICHTING/INSTALLATIES				
BUITENVERLICHTING				X
TIJD- OF SCHEMERSCHAKELAAR/BEWEGINGSMELDER				X
				X
TUIN - BEBOUWING				
TUINHUIS/BUITENBERGING	X			
KASTEN/WERKBANK IN TUINHUIS/BERGING			X	
(BROEI)KAS				X
				X
				X
TUIN - OVERIG				
OVERIGE TUIN, TE WETEN				
- (SIER)HEK	X			
- VLAGGENMAST(HOUDER)				X
-				X
-				X
OVERIG - CONTRACTEN				
CV: NEE				
BOILER: NEE				
ZONNEPANELEN: NEE				



BEVLOGEN

We zijn een full service makelaarskantoor met de focus op persoonlijke aandacht. Zowel voor onze klanten als voor onze medewerkers! Gaan voor de optimale one-stop- shopping beleving op het gebied van Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed >> verkoop - aankoop - taxaties - verhuur - beheer. Met een no-nonsense mentaliteit gaan voor optimaal resultaat.



AUTHENTIEK

Met meer dan 40 jaar ervaring en een rijke historie met prachtig behaalde resultaten heeft BAAS Makelaars zeker z'n strepen al verdiend. Vandaag de dag met Rob en Michel aan het roer gaat het avontuur verder. Doorbouwen aan een sterk merk met de focus op kwaliteit, kennis en persoonlijke aandacht. Vernieuwend onder- nemen met een authentiek karakter!



ACTIE IN DE TENT

"Wie niet beweegt, komt niets tegen." Van oorsprong is de makelaardij misschien een wat klassiek beroep, maar wij denken in de tijd van nu! Een uitdagend vak met vele disciplines, echt mensenwerk met altijd een commercieel 'scherp oog.' Baas Makelaars staat voor: (duurzaam) ondernemen met een eigentijds karakter!



SYMPATHIEK

Binnen onze organisatie is niemand een nummer, iedereen is uniek en voegt altijd iets toe aan ons succes. Iedereen voelt zich thuis. Een warm nest. Dit klinkt misschien cliché, maar niets is minder waar! Wij investeren continu in de kennis en ontwikkeling van al onze medewerkers. Oprechte aandacht voor ons team, daar staan wij voor!

INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT MET ONS OP

TELEFOON: 0164 68 38 42
WHATSAPP: 06 22 94 41 16

E-MAIL: [INFO@BAASMAKELAARS.NL](mailto:info@baasmakelaars.nl)
WEBSITE: WWW.BAASMAKELAARS.NL

OPENINGSTIJDEN:
MAANDAG T/M VRIJDAG 08:30 UUR - 17:30 UUR
ZATERDAG IN OVERLEG

