

# KOM EENS KIJKEN?

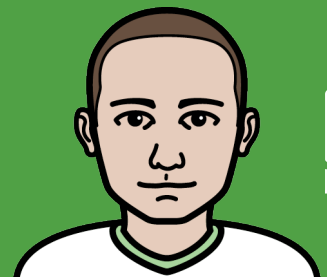


Voorstraat 33  
4702 EL Roosendaal

vraagprijs:

€ 425.000 k.k.

**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

**155 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**550 m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**499 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

vraagprijs

**€ 425.000 k.k.**

Adres Voorstraat 33

Postcode 4702 EL

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1932

Woontype Vrijstaande woning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Noordoost

Tuin oppervlakte 347 m<sup>2</sup>

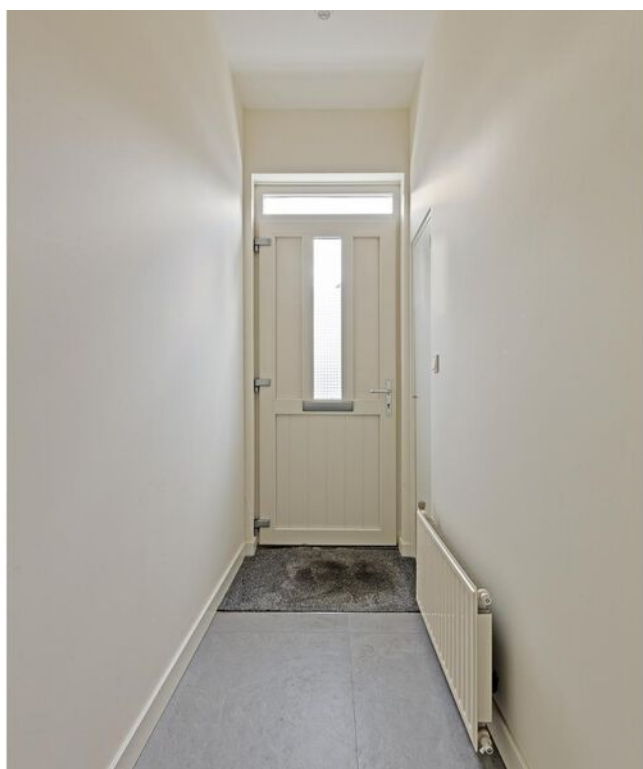
Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar ca 2000

Energie label E

Verwarming C.v.-ketel



## WELKOM THUIS IN DEZE RUIME MODERNE WONING MET COMFORT!!!!!!

Voorstraat 33, een verrassend ruime woning met een eigen karakter, gelegen in een gezellig en authentiek stadsdeel van Roosendaal.

Hier combineer je het comfort van modern wonen met de charme van een historische omgeving. Deze woning biedt volop ruimte, een riante diepe tuin en een uitstekende ligging.

Lees verder en ontdek waarom dit jouw nieuwe thuis kan zijn!

Wat een plaatje!! Wat een locatie !!

Qua locatie kun je je geen betere plek wensen.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, biedt de Voorstraat 33 het beste van beide werelden: de rust van een woonwijk en de nabijheid van alle voorzieningen die Roosendaal te bieden heeft.

Van scholen en winkels tot recreatiegebieden en openbaar vervoer, alles is binnen handbereik.

### INDELING :

#### BEGANE GROND:

Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruime woonkamer op, met een doorloop naar de sfeervolle tuinkamer met moderne haard. Samen bieden deze ruimtes maar liefst 50 m<sup>2</sup> aan leefruimte, ideaal om te ontspannen of gasten te ontvangen. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige sfeer.

De moderne keuken is een echte eyecatcher, uitgerust met diverse inbouwapparatuur . Koken wordt hier een feestje!

Hal met meterkast

Betegeld toilet met fonteintje.

#### EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

2 slaapkamers van ca 15 m<sup>2</sup> en ca 12 m<sup>2</sup>. De ouderslaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand.

Complete badkamer met douche, ligbad, 2 vaste wastafels, toilet en aansluitpunt voor uw witgoed.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Overloop met vaste kkk en cv combiketel.

2 slaapkamers ( ca 13m<sup>2</sup> en ca 9m<sup>2</sup>) voorzien van dakramen en bergruimte.

#### BIJGEBOUW:

Overkapping

Ruime berging

#### DIVERSE:

Goed onderhouden vrijstaande woning met diepe tuin.

Een perceeloppervlakte van 499 m<sup>2</sup> beschik je over een fantastische buitenruimte, of je nu groene vingers hebt, wilt relaxen in de zon of ruimte zoekt voor de kinderen om te spelen, deze tuin biedt het allemaal.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen.

Dit maakt het huis ideaal voor gezinnen, mensen die een thuishkantoor nodig hebben of gewoon extra ruimte willen. Hier heeft iedereen zijn eigen plek.

Voorzien van rolluiken en horren

De tuinkamer is ook voorzien van een schuifpui, een eigen keukenblok en airco.

Zonnepanelen op de overkapping.

## HOOFDKENMERKEN VAN DE WONING\*\*

- Perceeloppervlakte 499 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>
- Energielabel: E
- Kamers: Ruime woonkamer en tuinkamer (samen 50 m<sup>2</sup>), 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Keuken: Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur, o.a. inductiekookplaat, cooker etc
- Isolatie: Dakisolatie, isolerende beglazing en deels gevelisolatie

### Klaar om te beginnen?

Ben je klaar om de potentie van de Voorstraat 33 te ontdekken en je eigen stempel te drukken op deze prachtige woning? Neem dan vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging te plannen.

Wij staan klaar om je te begeleiden bij elke stap van het proces en jouw droomhuis werkelijkheid te laten worden!

Laat u verder in het aankooptraject adviseren door een deskundige en neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de huidige renteontwikkelingen adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële situatie.

### 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.

### Ten slotte:

Wanneer er voor u een afspraak is ingepland voor een bezichtiging, zorgt Johan\* uw makelaar ervoor dat u kennis kunt nemen van overige informatie in uw eigen MOVE omgeving.

Als u nog niet beschikt over een dergelijk MOVE account, kan die nadat de bezichtiging is ingepland voor u geactiveerd worden.

Tijdens de bezichtiging zullen wij u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die deze woning u kan bieden.

Graag vernemen we ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht kunnen wij samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

Wanneer u naar de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met ons op dat kan zowel telefonisch als via e-mail.

Welkom thuis bij Johan\* uw makelaar - waar we hopen jouw dromen waar te maken!!!!















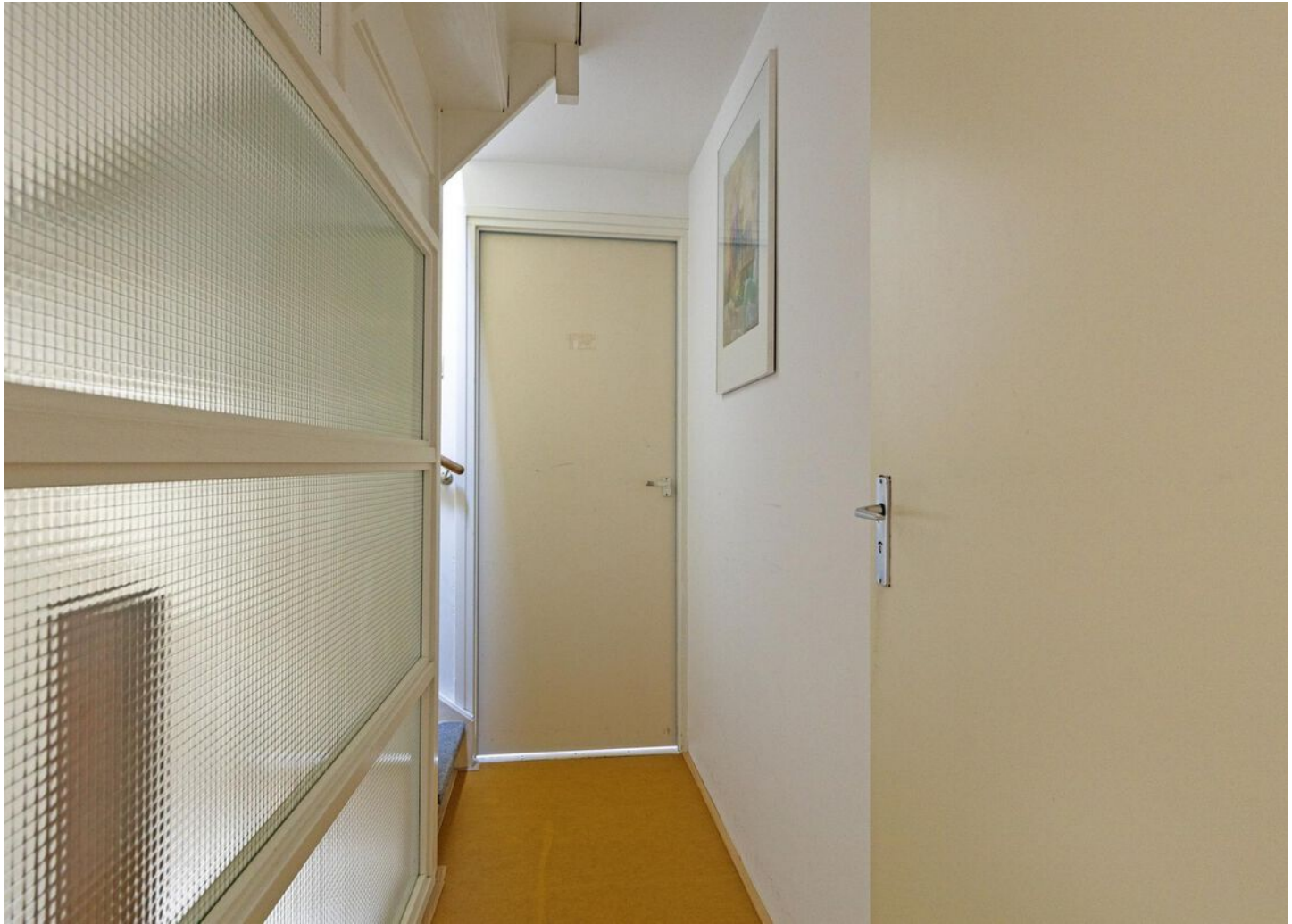
























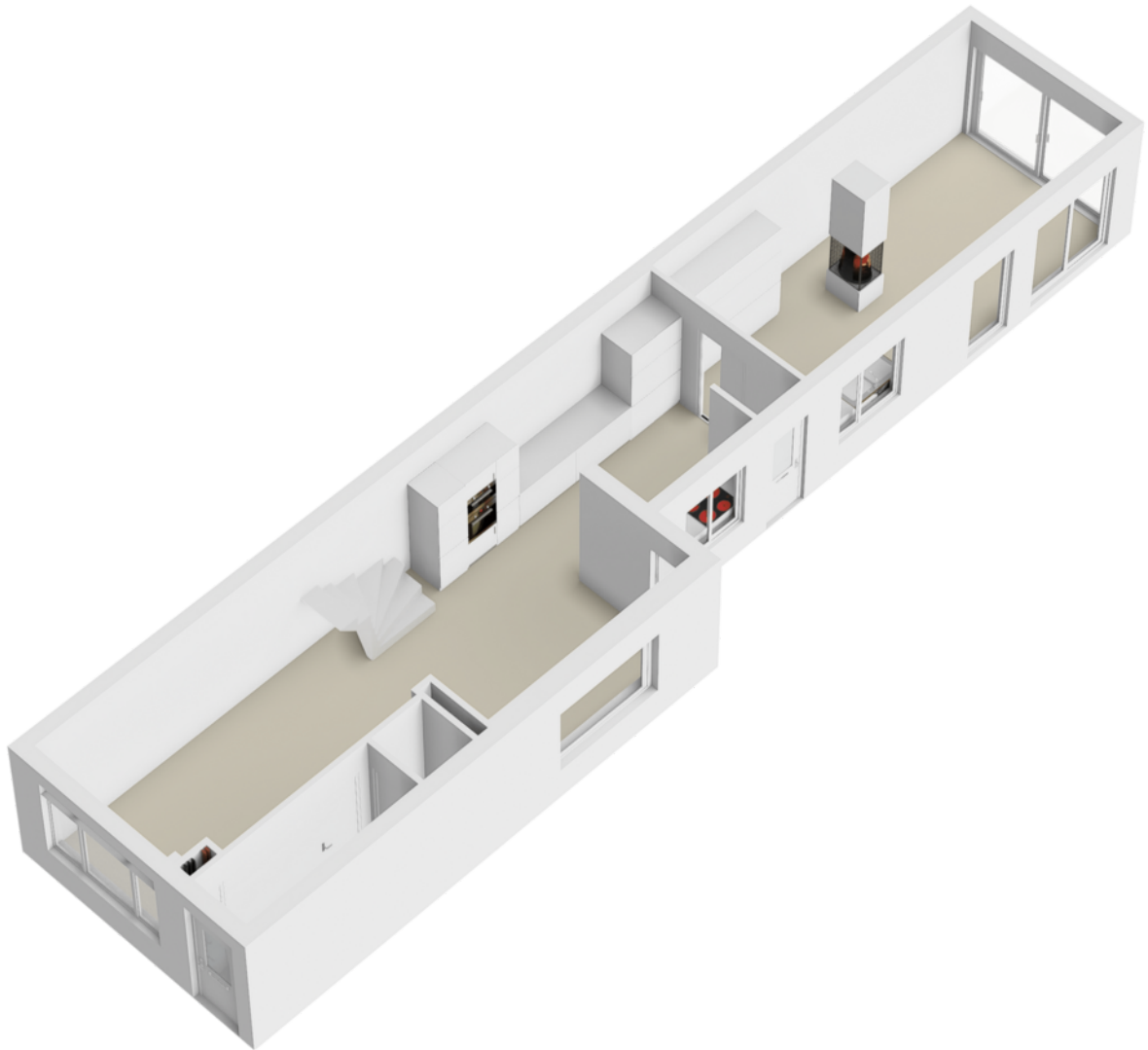


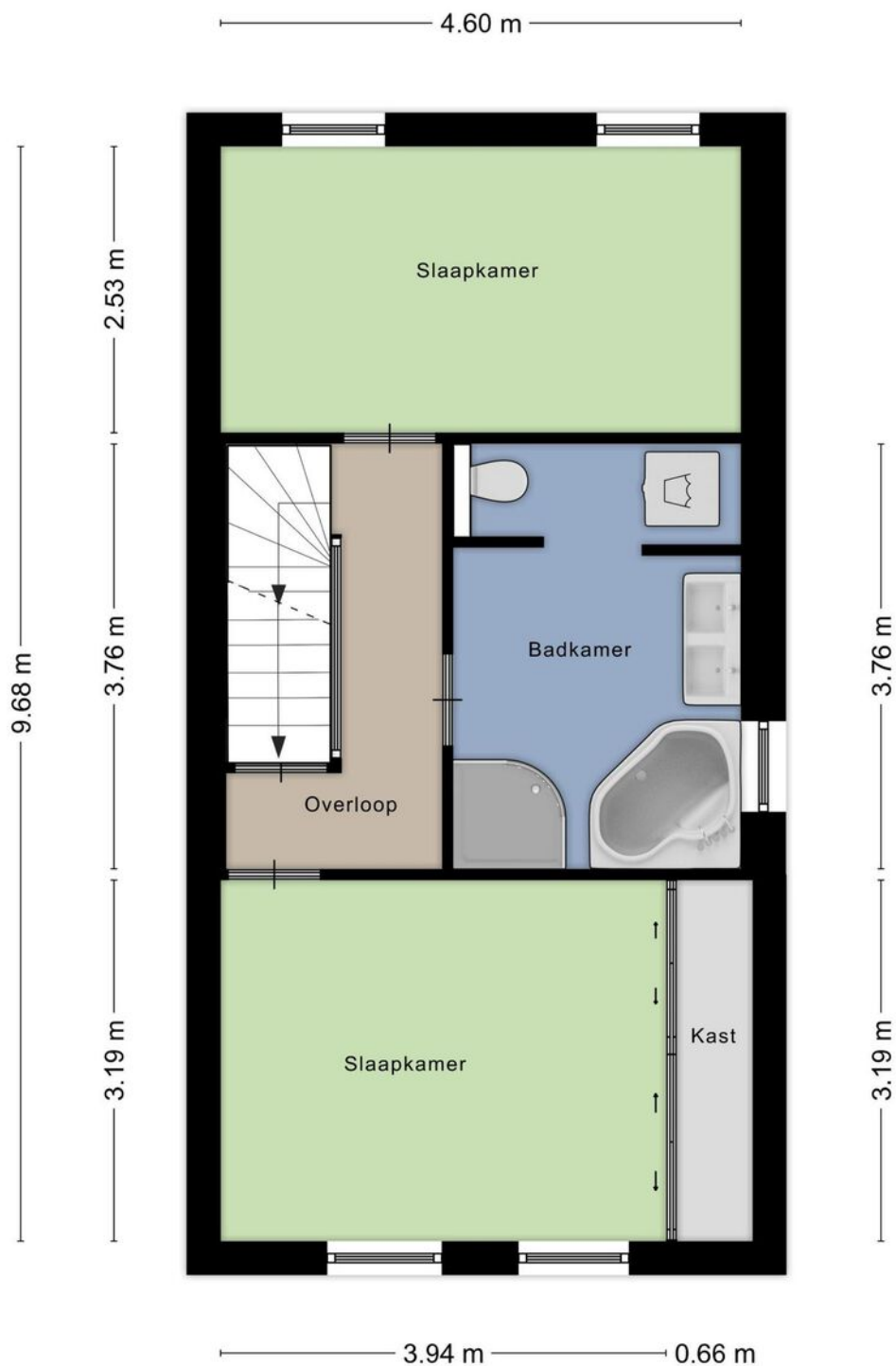


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

begane grond



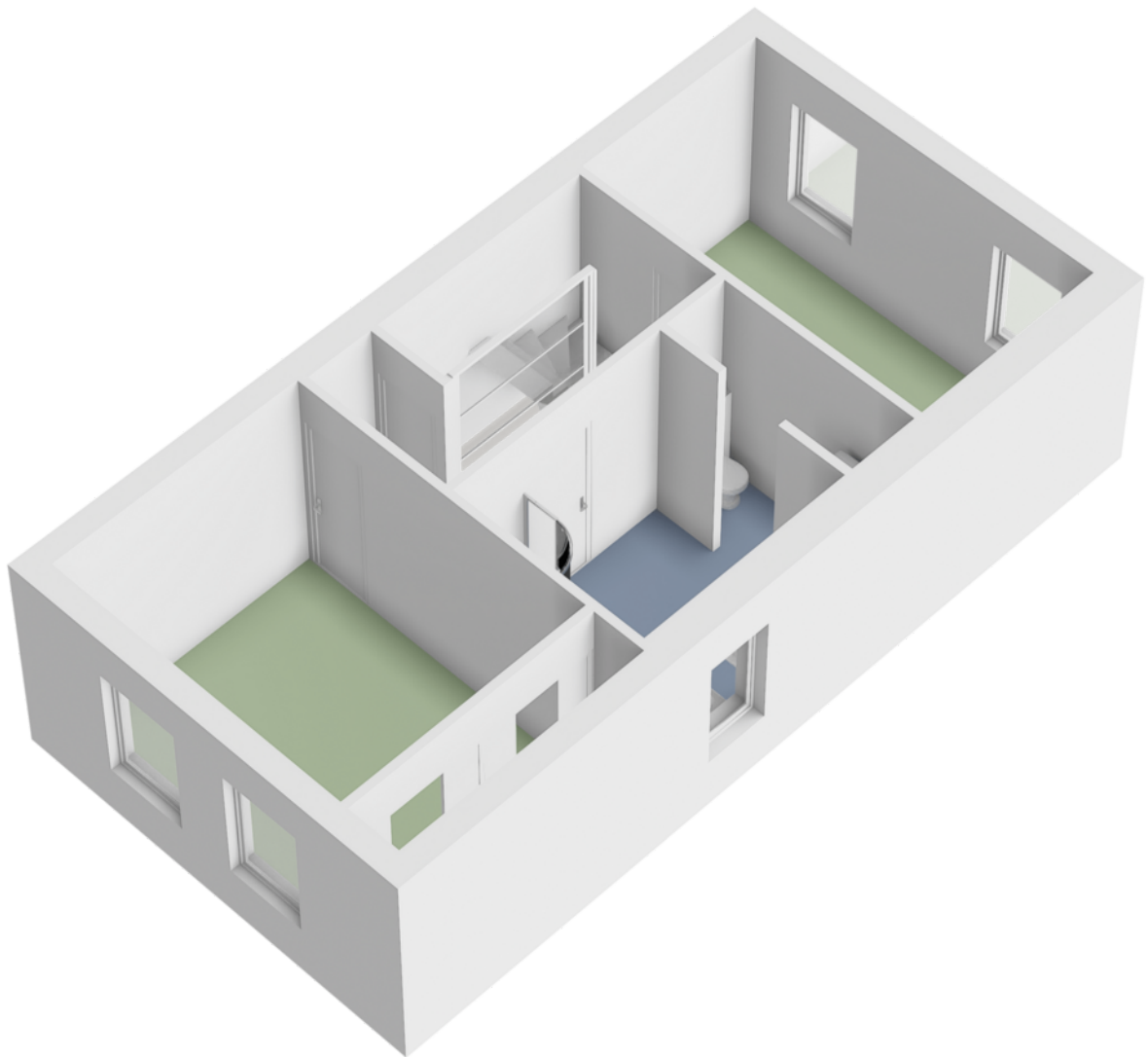


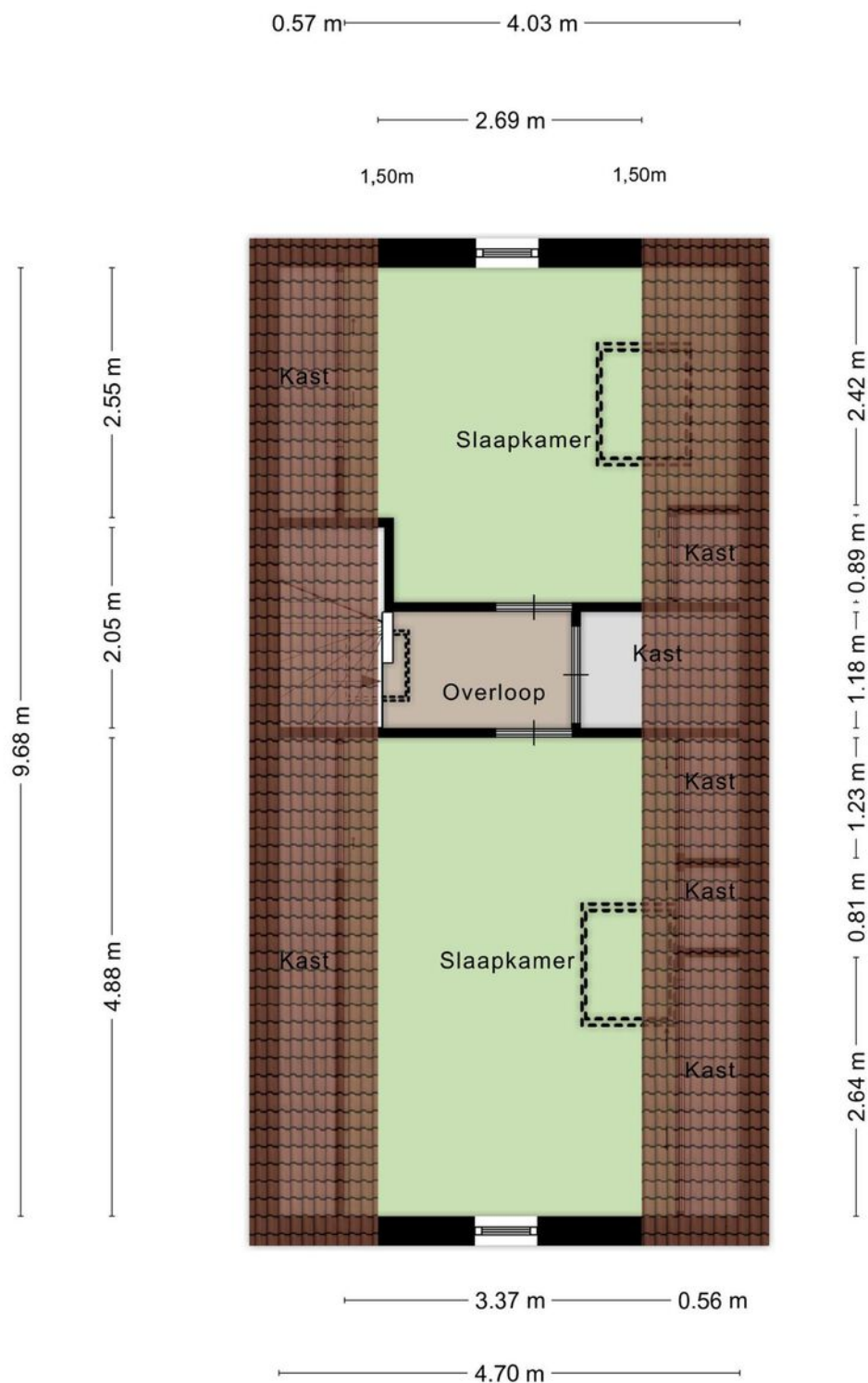


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

eerste verdieping



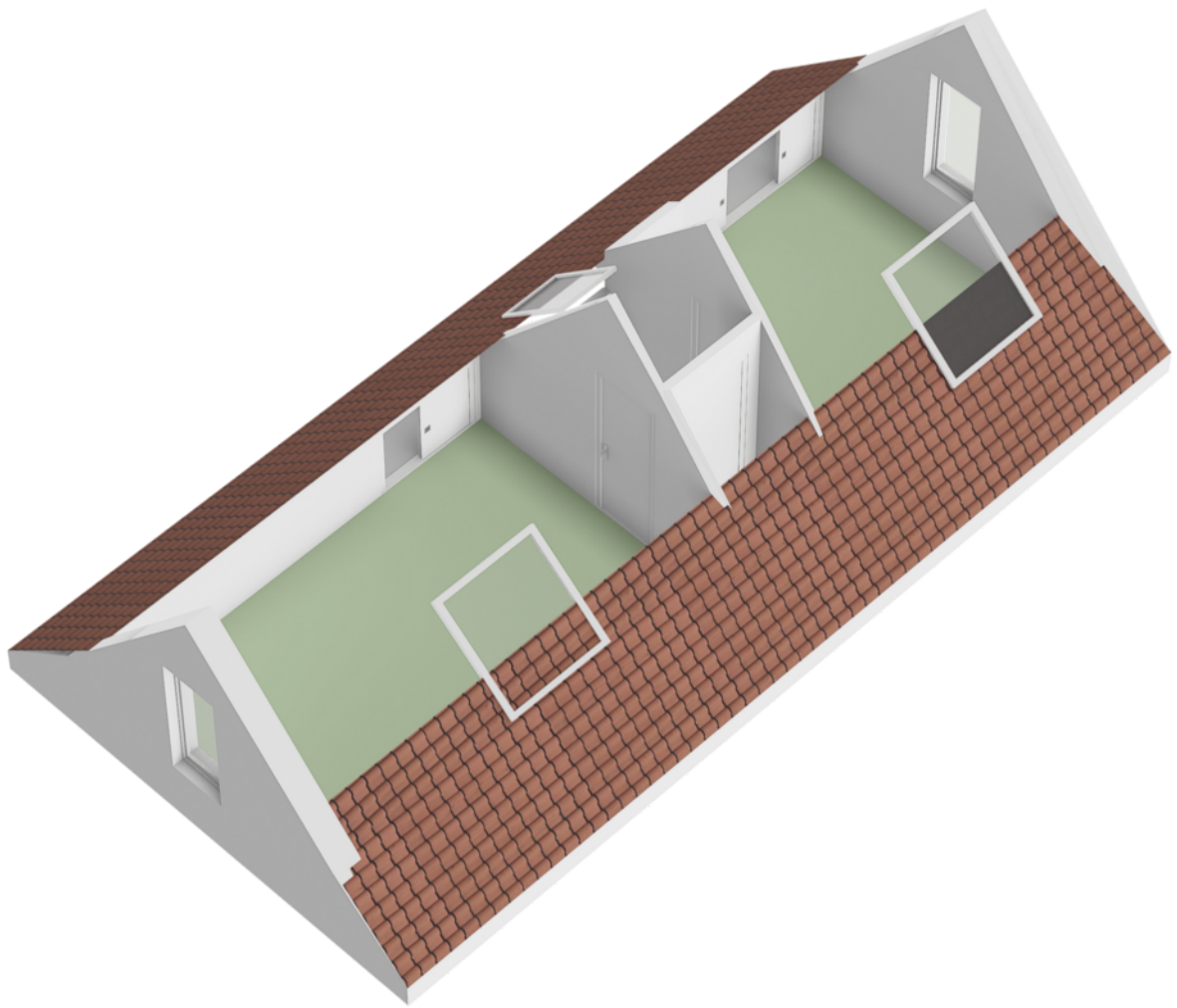


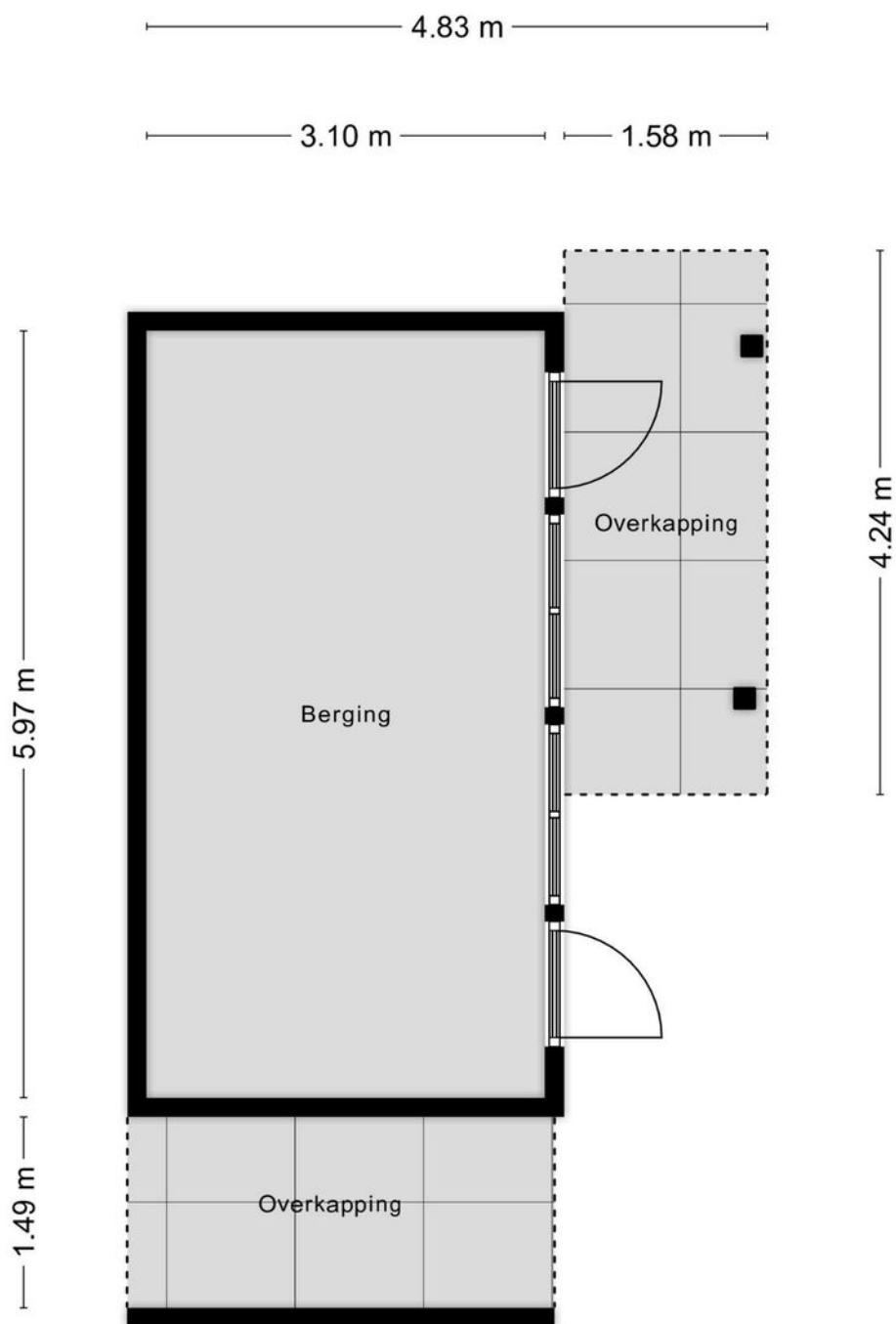


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

tweede verdieping



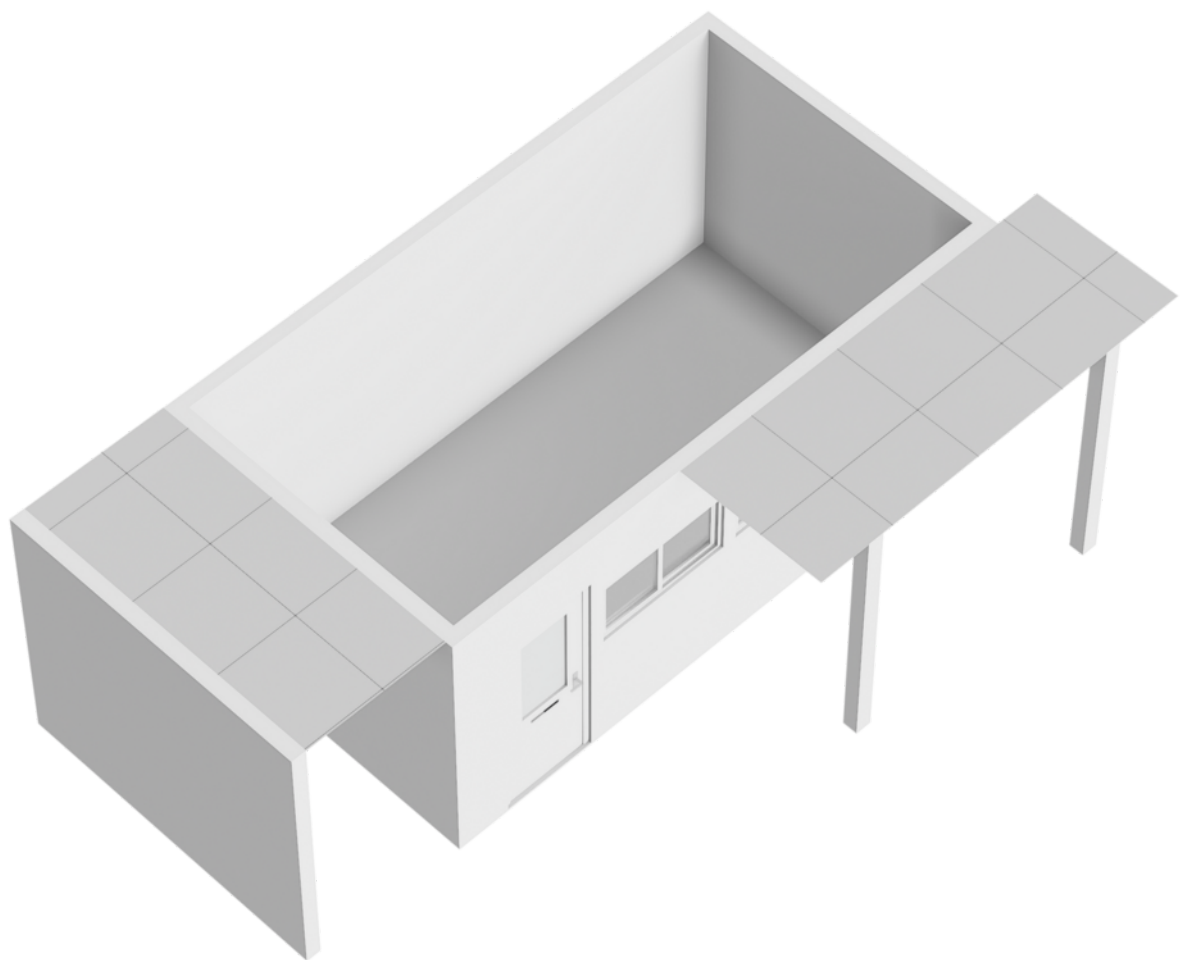




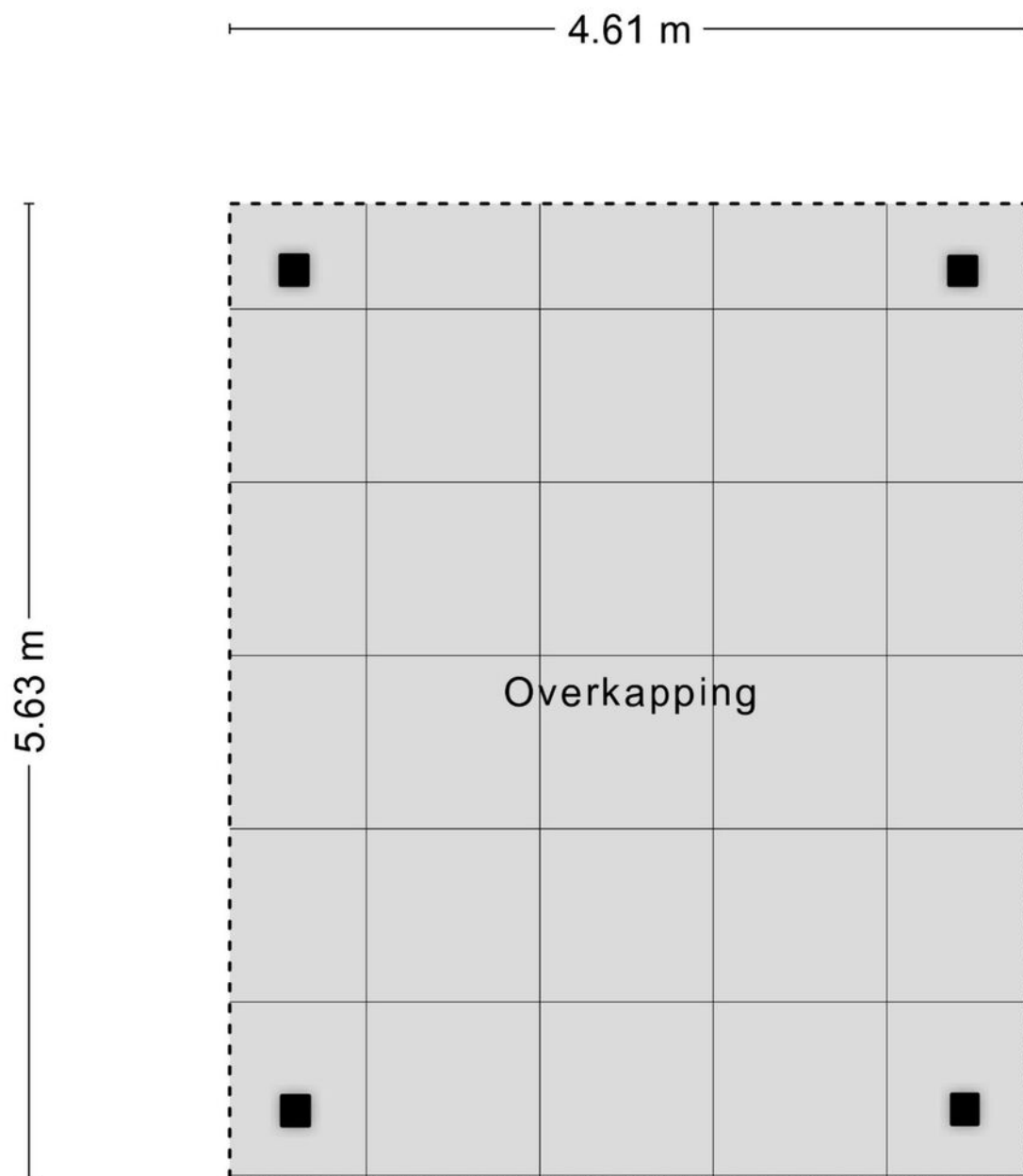
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





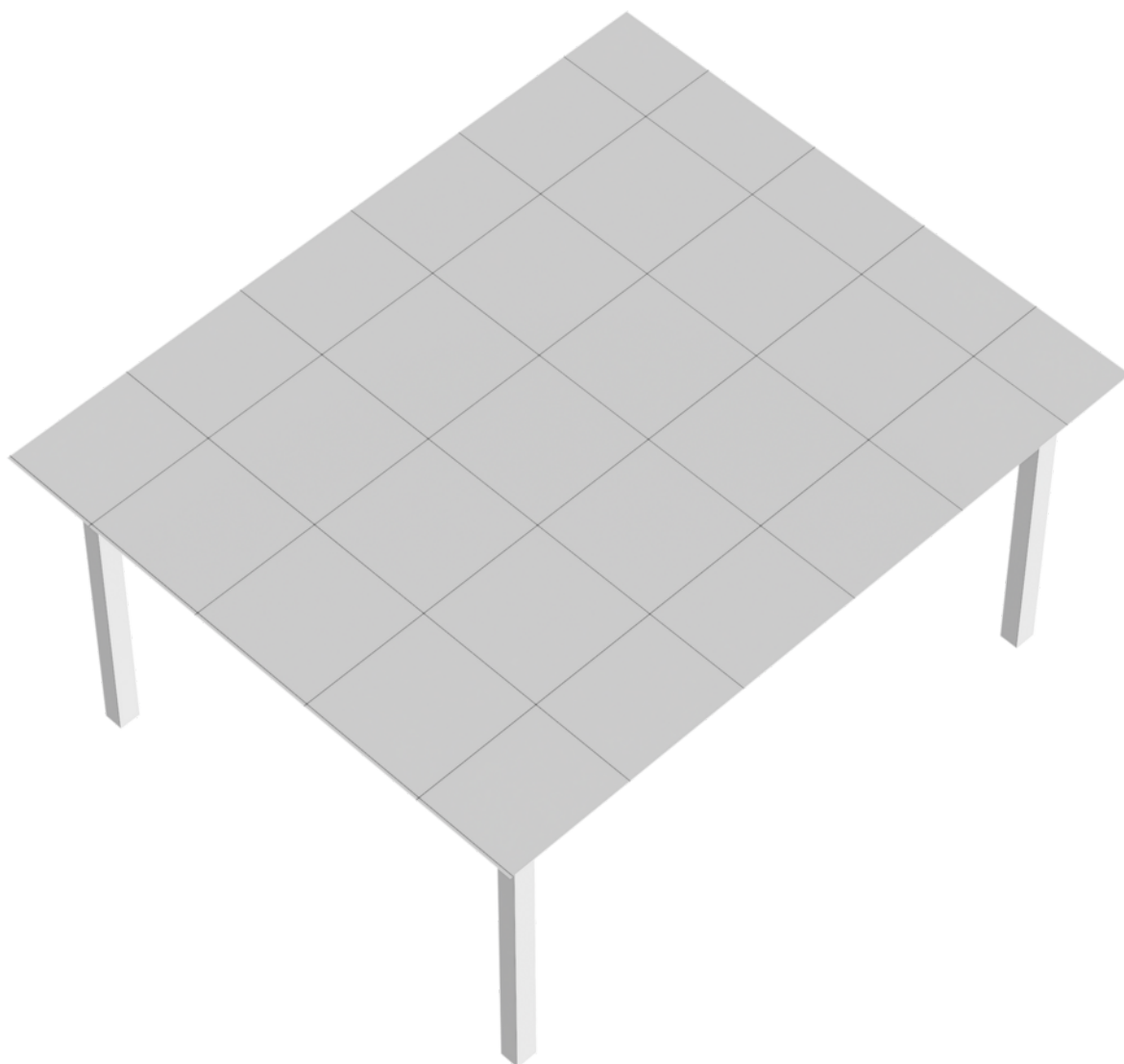


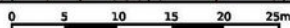
berging



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







12345  
 25  
 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente  
 Sectie  
 Perceel

Roosendaal en Nispen  
 C  
 9553

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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



### Bouwkundige keuring

In overleg met de opdrachtgevers wordt bekeken of er een bouwkundige keuring uitgevoerd moet worden en in dat geval staat dit vermeld in de aanbiedingstekst. Indien u wenst kunt u het rapport per e-mail ontvangen. Johan\* geeft er de voorkeur aan om woningen ouder dan 25 jaar, voor aanvang van de verkoop, te laten keuren. Bij woningen ouder dan 25 jaar wordt in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule opgenomen. Wanneer een woning niet bouwkundig is gekeurd, kunt u zelf hiervoor de opdracht verstrekken. Vanuit Johan\* wordt hiervoor medewerking verleend.

### Waarborgsom

De verkoop van een woonhuis is voor onze opdrachtgever een spannende aangelegenheid. In de koopovereenkomst wordt, als extra zekerheid, een waarborgsom (of bankgarantie) van 10% van de koopsom opgenomen. Deze waarborgsom dient ca. 7 weken na de aankoop gestort te zijn op de bankrekening van de notaris. Bij de eigendomsoverdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

### Asbestclausele

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die tijd gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal Johan\* in dat geval een artikel opnemen dat koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/renovatie het toegestaan was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschot, gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige asbesthoudende materialen in het pand.

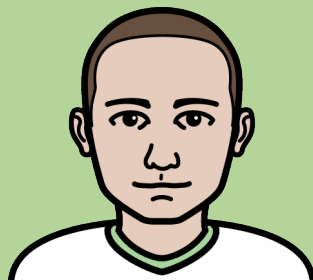
### Rechtsgeldende koopovereenkomst

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen koop. (Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Uw reactie wordt op prijs gesteld

De verkoper opent zijn voordeur om u de gelegenheid te geven zijn pand te bezichtigen. Zoals u met een zekere verwachting een aangeboden woning gaat bezoeken, zo is ook de verkooperiode voor de verkoper een spannende tijd. Daarom verneemt Johan\* graag binnen enkele dagen na het bezichtigen van de woning uw reactie. Ook wanneer u verder geen interesse meer in de woning heeft, dan horen we dat graag van u.

Deze brochure is met grote zorg samengesteld door Johan\* uw makelaar. Incidentele onvolkomenheden en afwijkingen kunnen zich desalniettemin voordoen. Ook kan het voorkomen dat bepaalde informatie is achterhaald door tijdsverloop. Bijgevoegde tekeningen in de brochure zijn circa maten. Johan\* uw makelaar is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomendheden ten aanzien van de in deze brochure getoonde informatie. Aan gegevens uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest up-to-date informatie verzoekt Johan\* uw makelaar u telefonisch contact op te nemen.





Roosendaal, een bruisende stad waar gezelligheid en gemak samenkomen.

Van de historische markt tot aan de moderne winkelcentra, het is een plaats waar je je direct thuisvoelt. De prachtige parken zoals het Vrouwenhof geven rust en ruimte te midden van de stadsdrukke.

Er is een gevarieerd aanbod van woningen, appartementen tot statige villa's, voor ieder is er wat wils. Het bruisende culturele leven met theater De Kring, de gezellige cafés en de restaurants maken Roosendaal tot de plaats die je nooit verveelt.

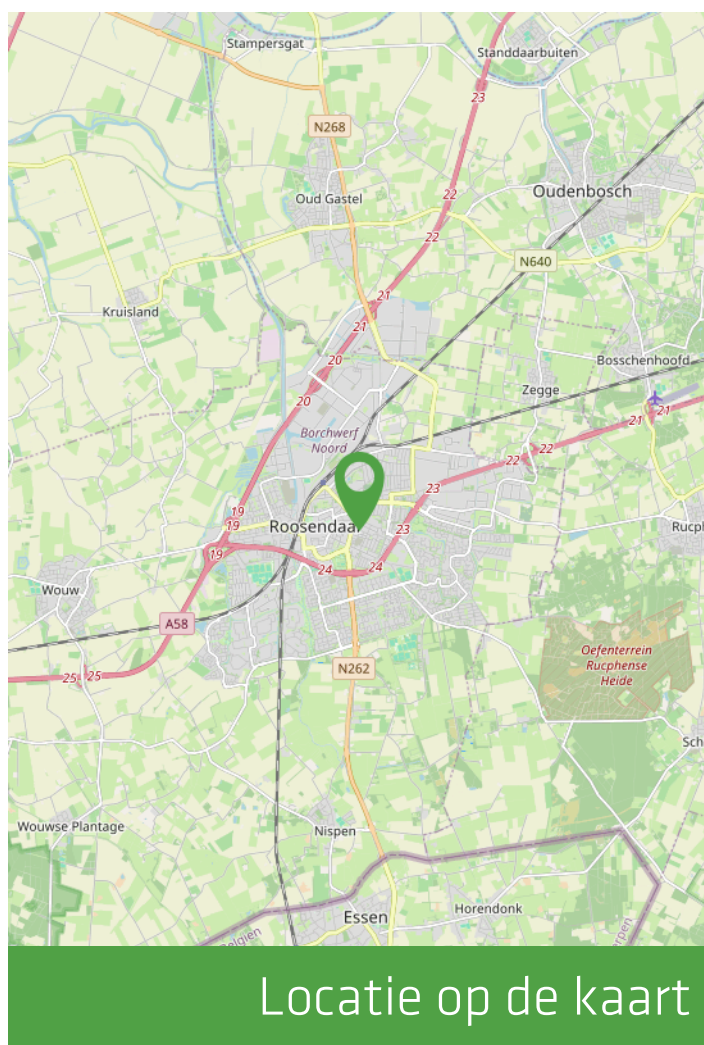
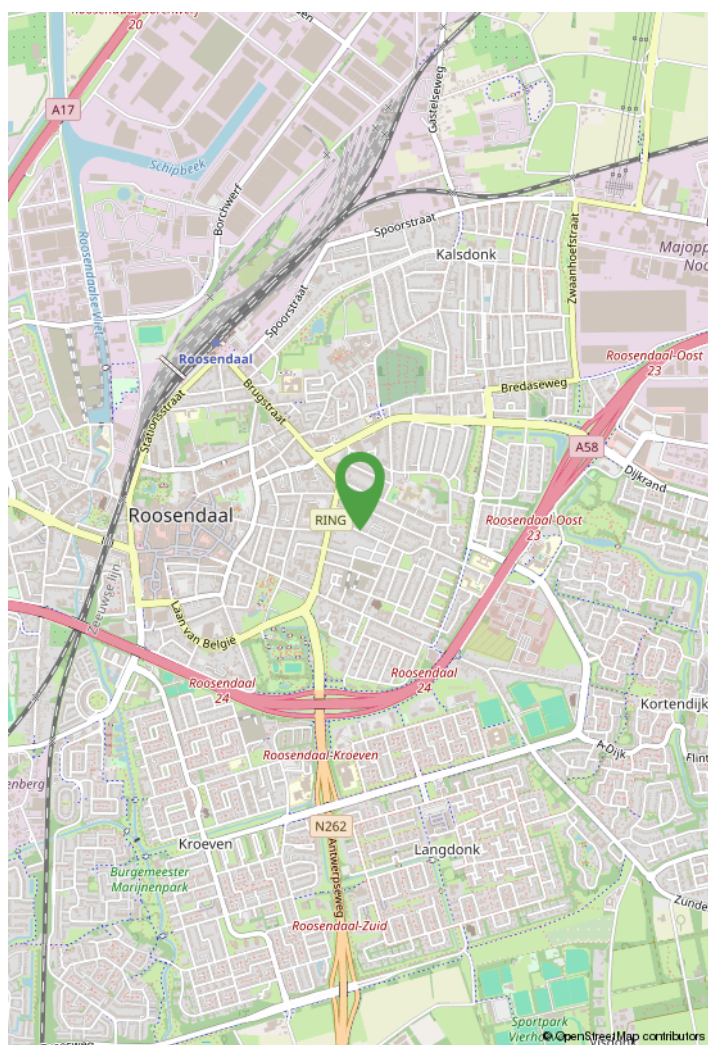
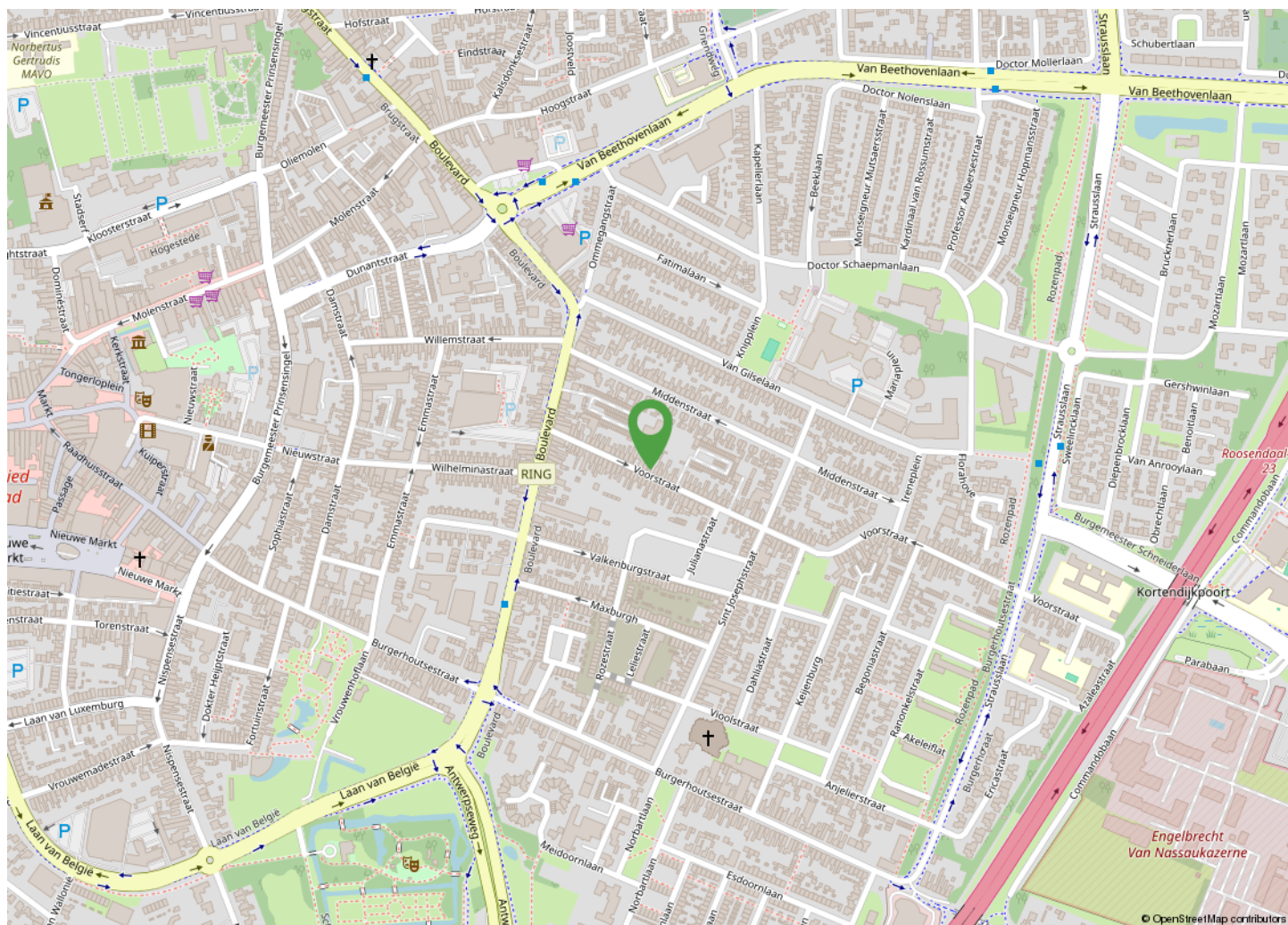
De bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer, maakt het een ideale plaats om te wonen en te werken. Met een rijk verenigingsleven en tal van sportmogelijkheden is er altijd wel iets te doen. Roosendaal is strategisch gelegen tussen Antwerpen en Rotterdam.

Deze locatie is een perfecte uitvalsbasis voor werk en ontspanning. Kortom: Roosendaal is een stad waar je leeft, lacht, sport en werkt, een plaats die je met trots thuis kunt noemen !!!

# WONEN IN ROOSENDAAL







Locatie op de kaart



Lined area for notes.

## Waarom Johan\* uw makelaar

Al meer dan 30 jaar geeft Johan\* objectieve, onafhankelijke, snelle en deskundige dienstverlening bij taxaties, woning- en bedrijfsmakelaardij en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern.

### Taxaties

Van woonhuizen, incurant onroerend goed, ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, verkrijgen NHC, aan-of verkoopbeslissing, verbouwing, fiscale aangelegenheid, etc.

### Woningmakelaardij

Het verkopen van een woning roept bij veel mensen vraagtekens op. Wilt u hierin begeleid worden door Johan\* dan wordt u in normale, begrijpelijke taal uitgelegd wat de verkoop van uw woning inhoudt. Het verkopen van een woning volstaat niet alleen met een bord in de tuin. Kennis van de lokale situatie, marktwaarde en de bouwkundige kennis zorgen ervoor dat u samen met Johan\* tot een optimale verkoopstrategie komt, die gebaseerd is op een verwachte reële transactieprijs.

### Bedrijfsmakelaardij

Johan\* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

### Aankoopbegeleiding woningen

Johan\* kent de lokale markt door en door en daarom is hij altijd goed geïnformeerd over het actuele woningaanbod. Gericht en intensief zoeken: met uw woonwensen in de hand zoekt Johan\* naar het huis dat bij u past en informeert hij u snel over de mogelijke geschikte woningen. Kritische kijk op huizen, locatie, deskundige waardebeoordeling, professioneel onderhandelen. Kortom: een totale begeleiding tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris en ook daarna !!

# uw makelaar

Johan\*

