

# KOM EENS KIJKEN?

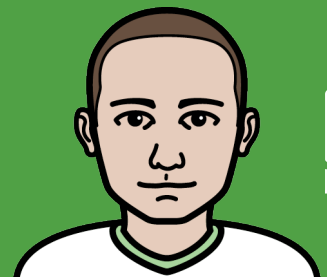


Kalsdonksestraat 8 a  
4702 ZE Roosendaal

vraagprijs:

€ 349.000 k.k.

**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

**170 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**676 m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**5**

Perceeloppervlakte

**325 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

vraagprijs

**€ 349.000 k.k.**

Adres Kalsdonksestraat 8 a

Postcode 4702 ZE

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1968

Woontype Tussenwoning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Oost

Tuin oppervlakte 156 m<sup>2</sup>

Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar

parkeren, betaald parkeren,

parkeervergunningen

CV-ketel bouwjaar 2013

Energie label C Verwarming C.v.-ketel





Kom eens kijken naar de Kalsdonksestraat 8a in Roosendaal. Wonen aan de rand van het centrum. Een voormalig winkel-woonhuis dat nu volledig in gebruik is als woonhuis, gelegen nabij het centrum en op loopafstand van het station. Een perfecte locatie voor wie ruimte zoekt én een woning volledig naar eigen inzicht wil renoveren en moderniseren.

Het woonhuis is gelegen aan de rand van het centrum, hier heerst een gezellig en actief straatleven en kent een mix van jong en oud, met mensen die ervan houden leuke dingen te doen.

Het station is op 7 minuten lopen verwijderd.

Door de diversiteit vind je er van alles op het gebied van food, supermarkten, maar ook diverse restaurants waar u fijn naar toe kunt wandelen voor het genieten van een heerlijke maaltijd, of waar u ook even wat kunt drinken in één van de cafeetjes en de ambachtelijke winkeltjes.

Verder is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen A17 en A58. Kortom, een ideale combinatie!

De woning beschikt over een royale woonkamer van circa 63 m<sup>2</sup>, vijf slaapkamers en een grote badkamer en op de tweede verdieping ook een ruime zolder berging. Dit biedt een uitstekende basis om een eigentijdse indeling te creëren, passend bij jouw woonwensen. Denk aan een grote leefkeuken, meerdere werk- of hobbykamers of juist extra ruime slaapkamers. Het perceel van circa 325 m<sup>2</sup> maakt het plaatje compleet en biedt volop mogelijkheden voor een fijne tuin, terras of uitbreiding.

De tuin is qua oppervlakte voor in het centrum groot te noemen met een diepte van ca 23 m, gelegen op het oosten.

In de tuin is ook een berging aanwezig.

Het woonhuis verkeert in een redelijke staat van onderhoud en vraagt om modernisering en verduurzaming. Juist dát maakt deze woning zo interessant. Hier ligt een uitgelezen kans om waarde toe te voegen, zowel in wooncomfort als in toekomstbestendigheid. Met de juiste aanpak transformeer je dit pand tot een comfortabel, energiezuinig en eigentijds woonhuis, volledig afgestemd op jouw smaak en levensstijl.

Parkeren in de Kalsdonksestraat gebeurt via betaald parkeren of met een parkeervergunning.

Zoek jij een woning met volume en vooral veel potentie? Dan is dit jouw project.

Wij laten je graag zien wat hier allemaal mogelijk is en denken graag met je mee over de renovatieplannen.

**Bouwkundige onderdelen:**

De gevels zijn opgemetseld in de spouwmuren.

De vloeren zijn van beton en hout.

De kozijnen zijn van hout en aluminium en deels voorzien van isolerende beglazing.

Meterkast met stoppenkast en krachtstroom

Het platte dak op de berging is voorzien van bitumen dakbedekking.

**Klaar om te beginnen?**

Bent u klaar om de potentie van de Kalsdonksestraat 8a Roosendaal te ontdekken en een eigen stempel te drukken op deze woning?

Neem dan vandaag nog contact op om een bezichtiging te plannen.

Johan\* uw makelaar staat klaar om u te begeleiden bij elke stap van het proces en uw 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 adviseert Johan\* uw makelaar u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële situatie.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst zodra de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig, eveneens een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Deze informatie is met zorg samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie is er in grote mate een afhankelijkheid van derden. Verder is het mogelijk dat door tijdverloop onderdelen anders uitzien dan u waarneemt.

Derhalve aanvaarden de verkoper en Johan\* uw makelaar geen aansprakelijkheid.

#### 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 uw juiste woonwens waar te maken.

Transparant, deskundig en persoonlijk, uw woning, onze zorg!!!









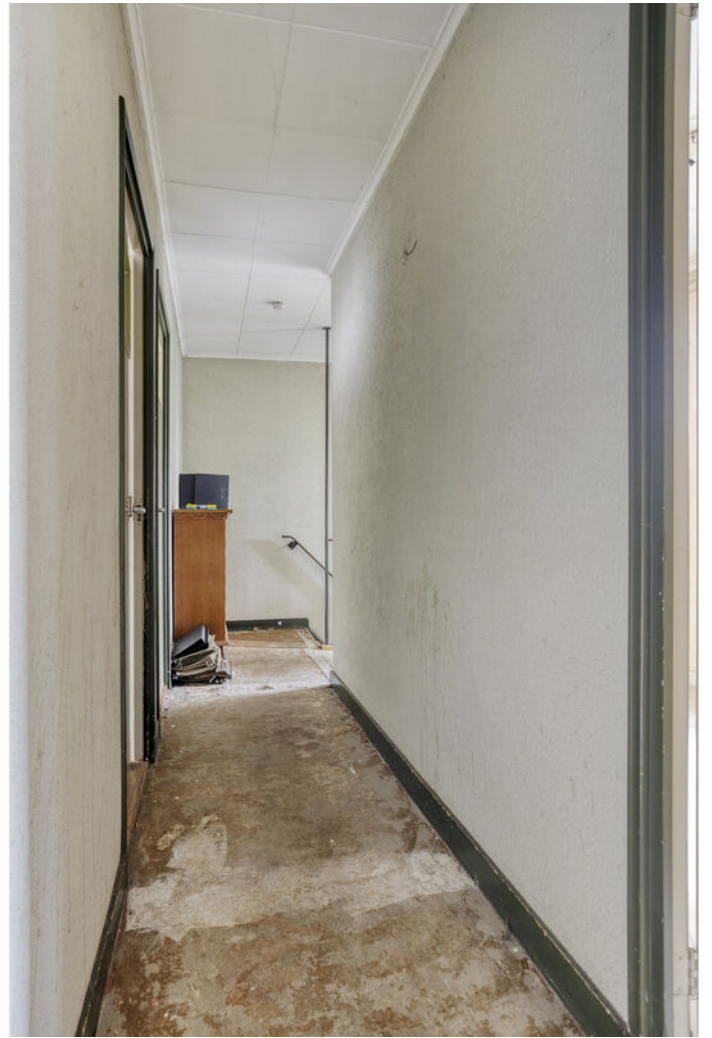




































Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







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

Begane grond

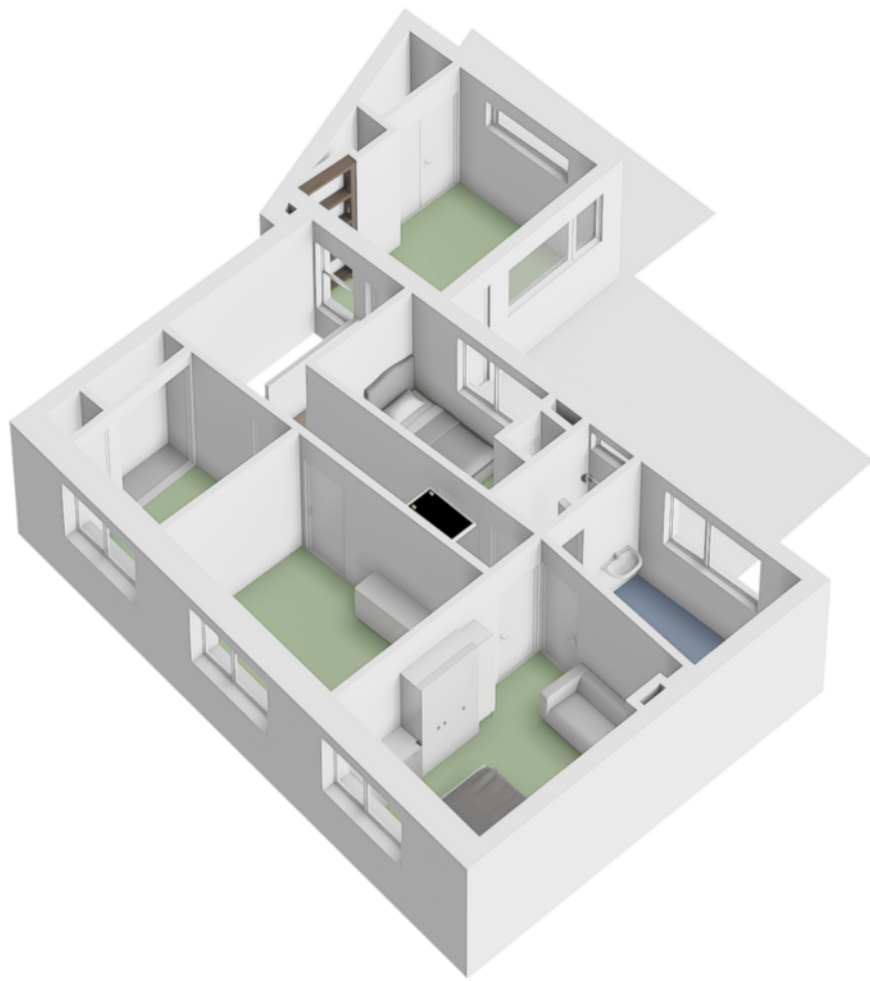




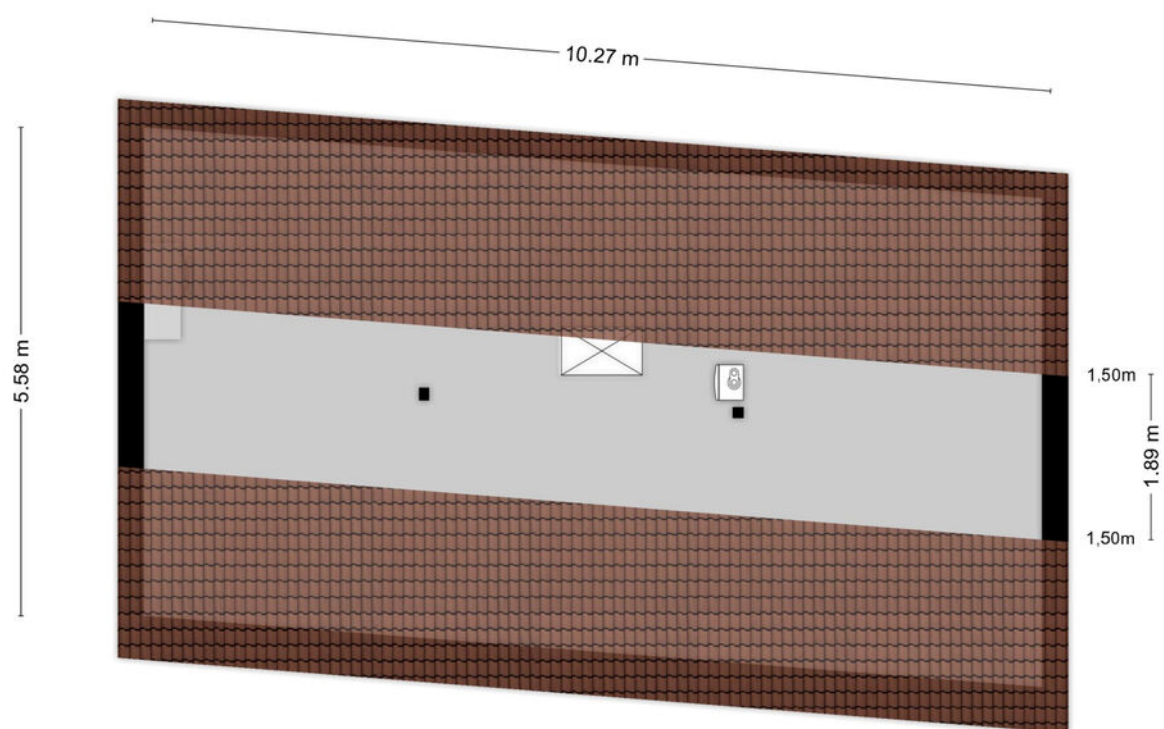


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



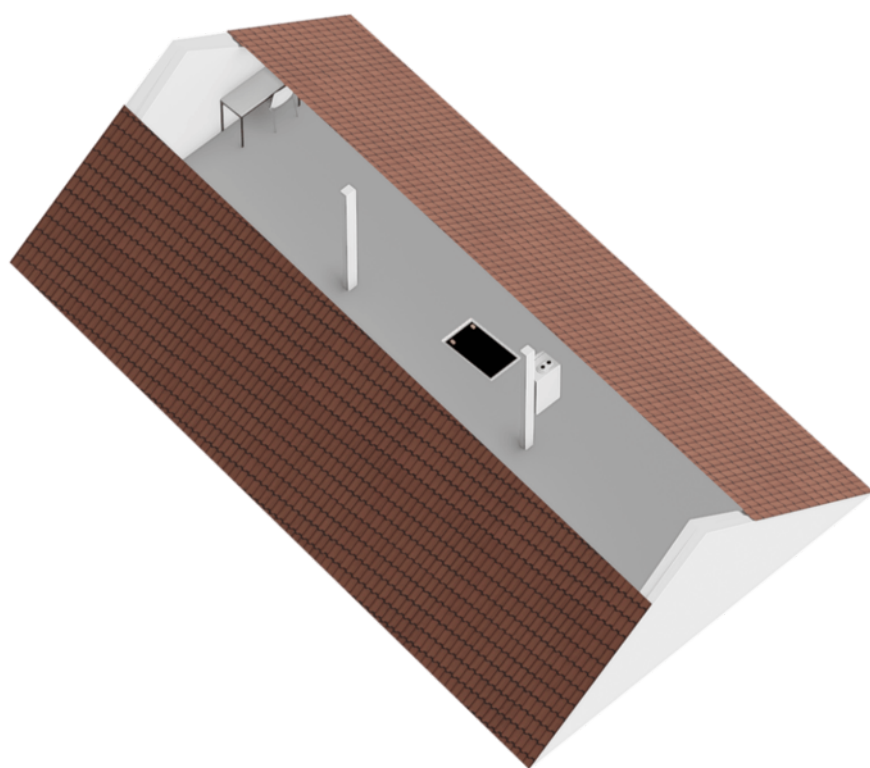




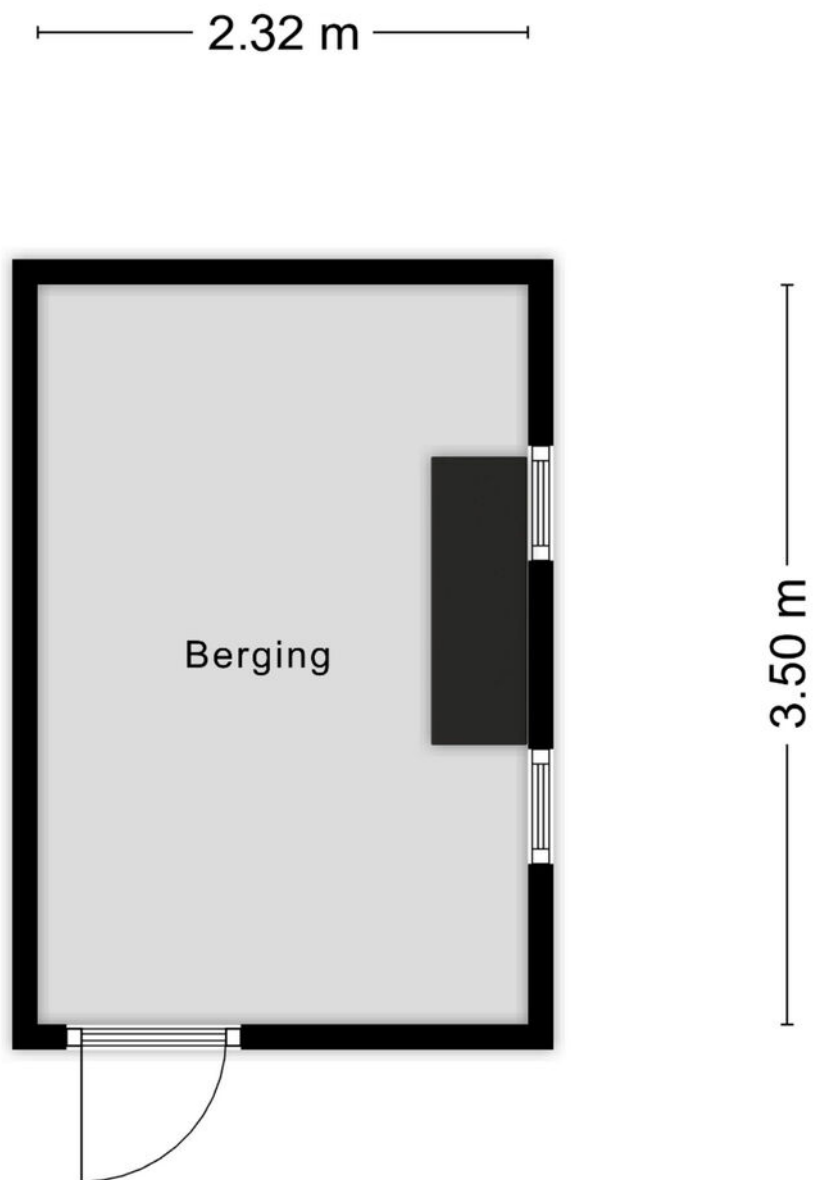


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

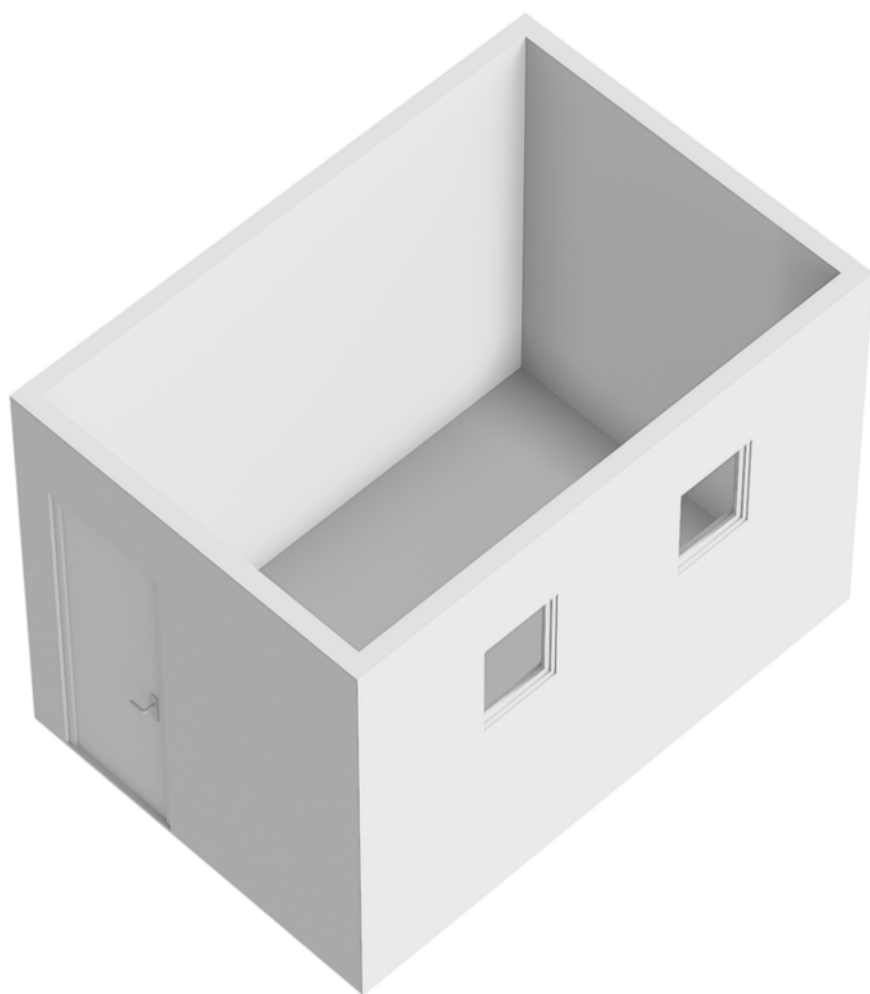
zolder







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





### Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud'.

### 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 5 dagen na het verstrijken van de ontbindende voorwaarde 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.

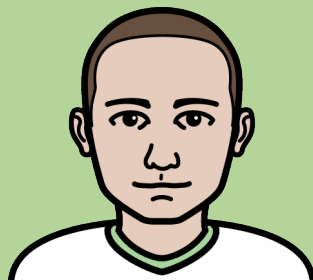
### Rechtsgeldige overeenkomst

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 verkooperperiode 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.

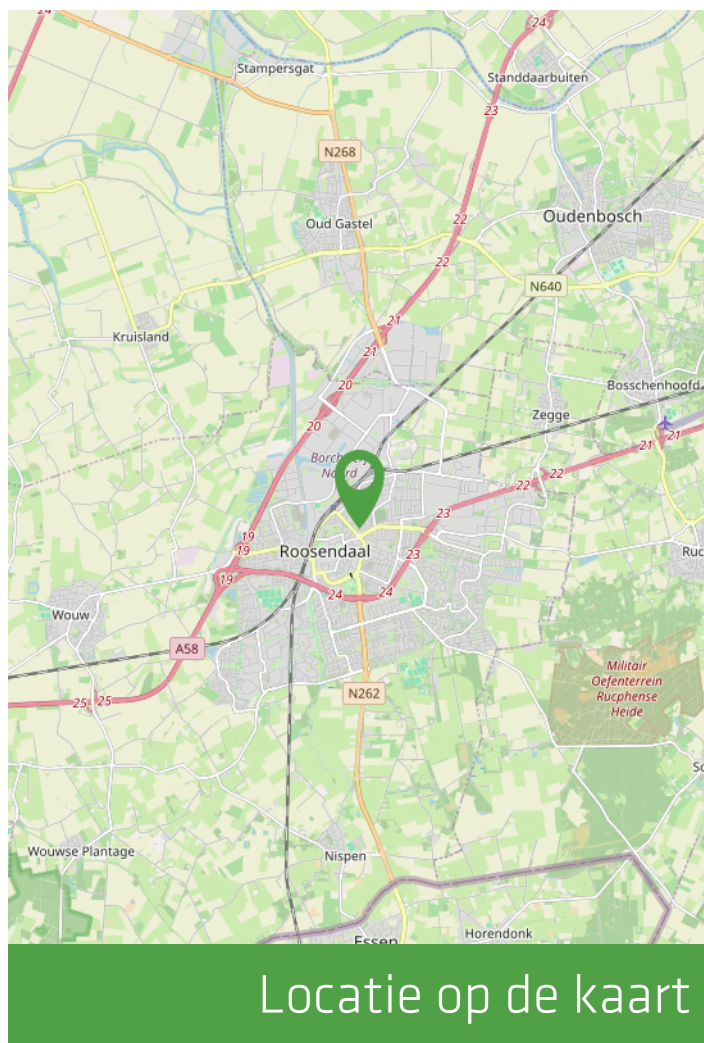
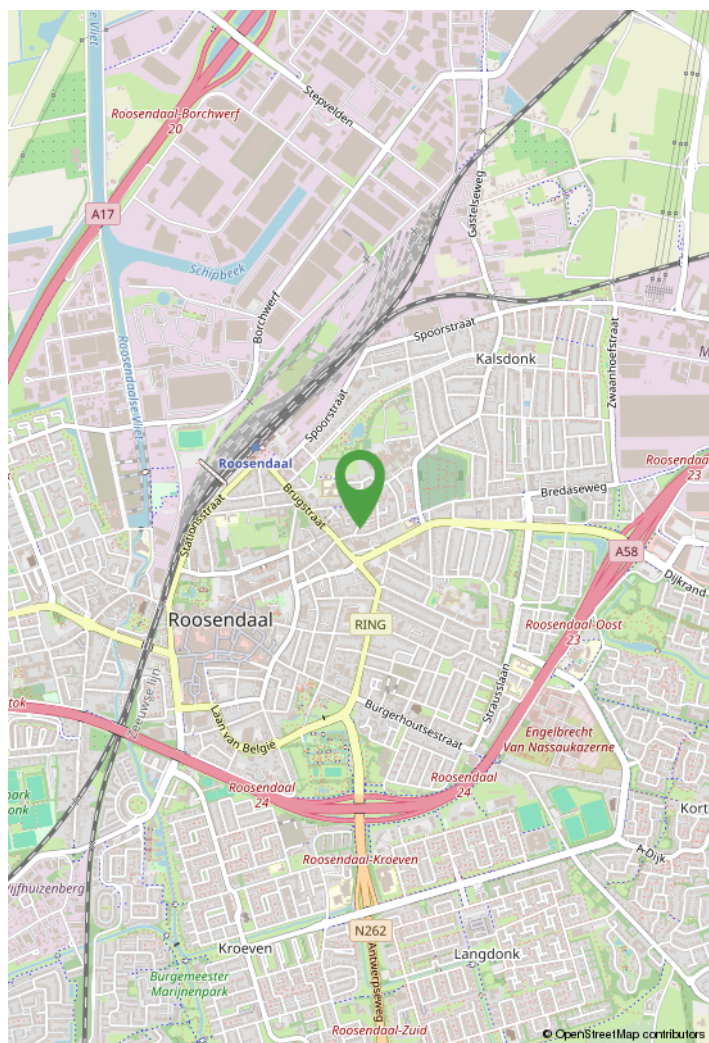
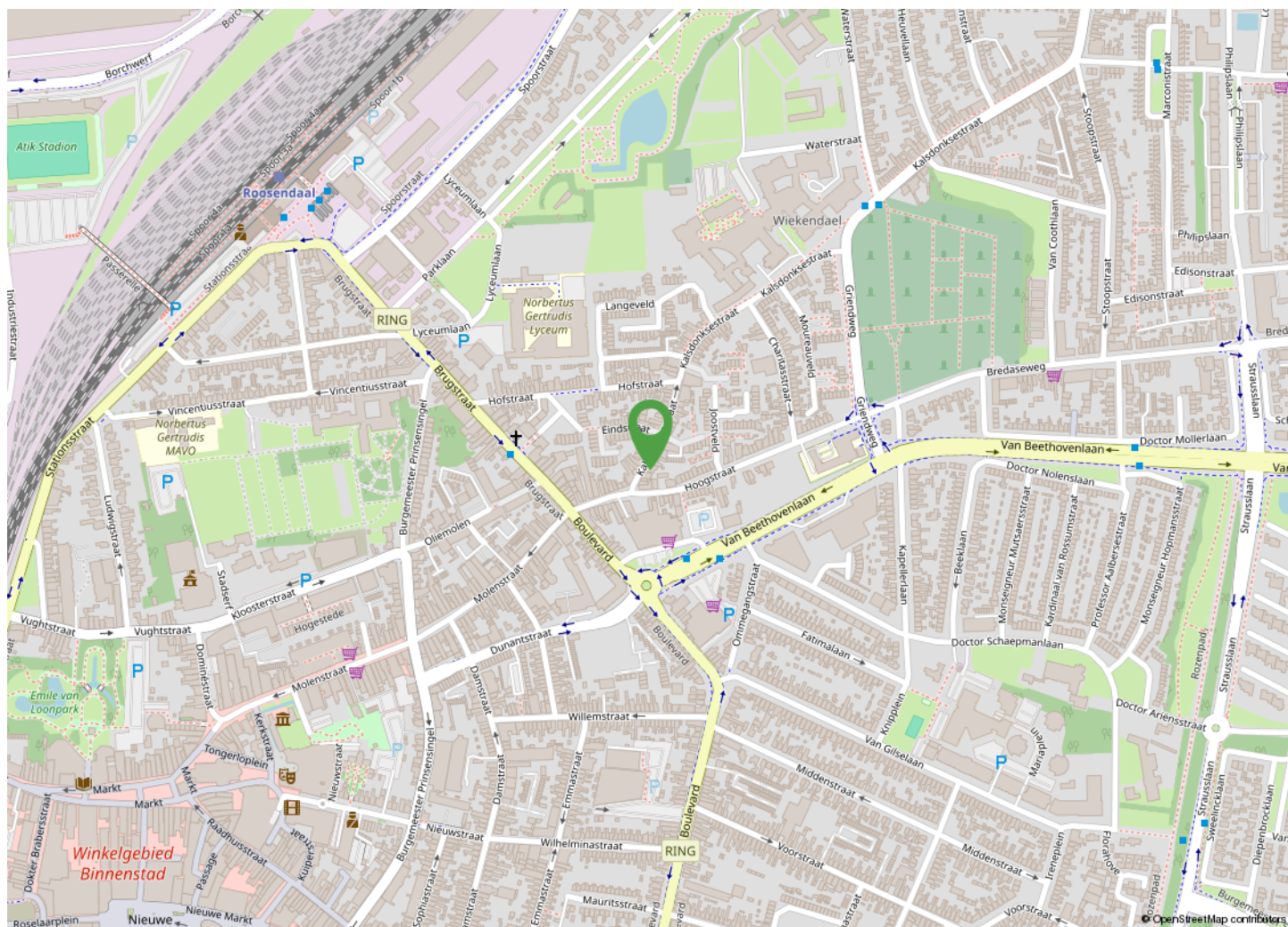
De bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer, maakt het een ideale plaats om te wonen en te werken. Met een rijk verenigingsleven en tal van sportmogelijkheden is er altijd wel iets te doen. Roosendaal is strategisch gelegen tussen Antwerpen en Rotterdam.

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.

Lined area for notes.



## Waarom Johan\* uw makelaar

Sinds 1990 geeft Johan van Overveld objectieve, onafhankelijke, duidelijke en deskundige dienstverlening bij woning- en bedrijfsmakelaardij, taxaties en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding op basis van No-nonsens en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern. Johan van Overveld is aangesloten bij de NVM, ingeschreven in het register van taxateurs, het NRVt onder nr RT982933200.

## Taxaties

Van woonhuizen, incourant onroerend goed, bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, 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

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\*

