

StaalMakelaars



**Stijlvolle woonboerderij
Biezenstraat 7 te Roosendaal**



Colofon

Staal Makelaars B.V.
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
T: 0162 - 570471
E: info@staalmakelaars.nl
W: www.staalmakelaars.nl

Tekst: Staal Makelaars
Fotografie: Zibber

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



**“Moderne en
sfeervolle
woonboerderij in
een landelijke
omgeving”**



Locatie en ligging

De woning is fraai en rustig gelegen in het buitengebied van Roosendaal, op een royaal perceel van circa 3.850 m². Vanuit de woning en tuin geniet u van vrij uitzicht over de omliggende weilanden, terwijl de natuurlijke begroeiing rondom veel privacy biedt. Dankzij de indeling en voorzieningen leent het woonhuis zich uitstekend voor dubbele bewoning of het realiseren van een mantelzorgsituatie.

In Roosendaal en de omliggende dorpen bevinden zich tal van voorzieningen die bijdragen aan een comfortabel woonklimaat: basisscholen, diverse sportverenigingen, een ruim winkelaanbod, kinderopvang, horeca en verschillende recreatieve gelegenheden. Ook meerdere bosgebieden en natuurgebieden zijn goed bereikbaar.

Daarnaast is de ligging bijzonder gunstig ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen. De A17 bereikt u binnen enkele minuten; via deze route zijn de A58, A16 en A4 eenvoudig aan te rijden. Grote steden zoals Breda, Rotterdam, Antwerpen en Bergen op Zoom liggen op circa 30 tot 40 minuten afstand, waardoor zowel rust als bereikbaarheid hier hand in hand gaan.









Bouwconstructie en voorzieningen

De woonboerderij, oorspronkelijk gebouwd rond 1880, is opgetrokken met geïsoleerde metselwerk spouwmuren, een geïsoleerde betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer. De gehele renovering heeft deels in 2004 (witte gedeelte woonhuis) en deels in 2006 plaatsgevonden. In 2022 is de oprit vernieuwd en in 2024 is deze doorgetrokken naar de in 2024 geplaatste carport. Het zadeldak bestaat uit een stalen dakconstructie en is in 2006 geheel vervangen en geïsoleerd (circa 12 cm), waarna het opnieuw is gedekt met een rieten kap van circa 25 cm dik. Sindsdien is het riet goed onderhouden, geïmpregneerd en aanvullend bijgewerkt. De hardhouten kozijnen zijn vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing. Voor de verwarming is een cv-ketel uit 2023 aanwezig. In 2025 is deze uitgebreid met een hybride warmtepomp die zowel kan verwarmen als koelen. Op de carport zijn 24 zonnepanelen geplaatst (2025). Verder beschikt de woning over glasvezel, gas, persriolering, elektra (geheel vernieuwd en met krachtstroomaansluiting) en water. In de badkamers en keuken is vloerverwarming aanwezig. In 2025 zijn er dakgoten geplaatst (enkel bijgebouw). Op het erf bevinden zich een regenreservoir met pomp (hydrofoor) en een bronpomp (30m.) ten behoeve van de tuinberegening.





Inhoud
1.899 m³

Woonopp.
438 m²



Indeling

Deze woning biedt twee gelijkwaardige woongedeeltes, elk met een eigen karakter en voorzieningen. Middels de entree aan de voorzijde van de woning betreedt u de woning en komt u terecht in de keuken. Vanuit de keuken is één van de twee woongedeeltes toegankelijk, evenals de bijkeuken/hal. Dit woongedeelte geeft toegang tot de opkamer, de (wijn)kelder en, middels openslaande deuren, tot de achtertuin. In de bijkeuken bevinden zich de achter entree, een separaat toilet, diverse bergkasten en is er toegang tot nog een woongedeelte. Inhoud ca. 1.899 m³ (incl. bijgebouw) en woonopp. ca. 438 m².

Middels de open trap in de keuken komt u op de eerste verdieping op de overloop terecht. Deze biedt toegang tot de eerste badkamer, een bergruimte en drie slaapkamers.

Het volgende woongedeelte is voorzien van een eigen (tweede) woonkamer met toegang tot de slaapkamer en een trap naar de eerste verdieping. De slaapkamer is voorzien van een inloopkast en geeft direct toegang tot de tweede badkamer. Op de eerste verdieping is een royale open ruimte aanwezig welke momenteel is ingericht als thuiswerkplek en hobbyruimte. Dit extra woongedeelte is ideaal te gebruiken voor dubbele bewoning of als mantelzorgwoning.



Keuken

De keuken is praktisch ingedeeld en biedt volop ruimte om gezellig samen te zijn met partner, gezin, familie of vrienden. De vloer is afgewerkt met tegels voorzien van comfortabele vloerverwarming, terwijl de wanden strak zijn gestuct.

Het plafond is smaakvol uitgevoerd met lambrisering en houten balken, wat de ruimte extra karakter geeft.

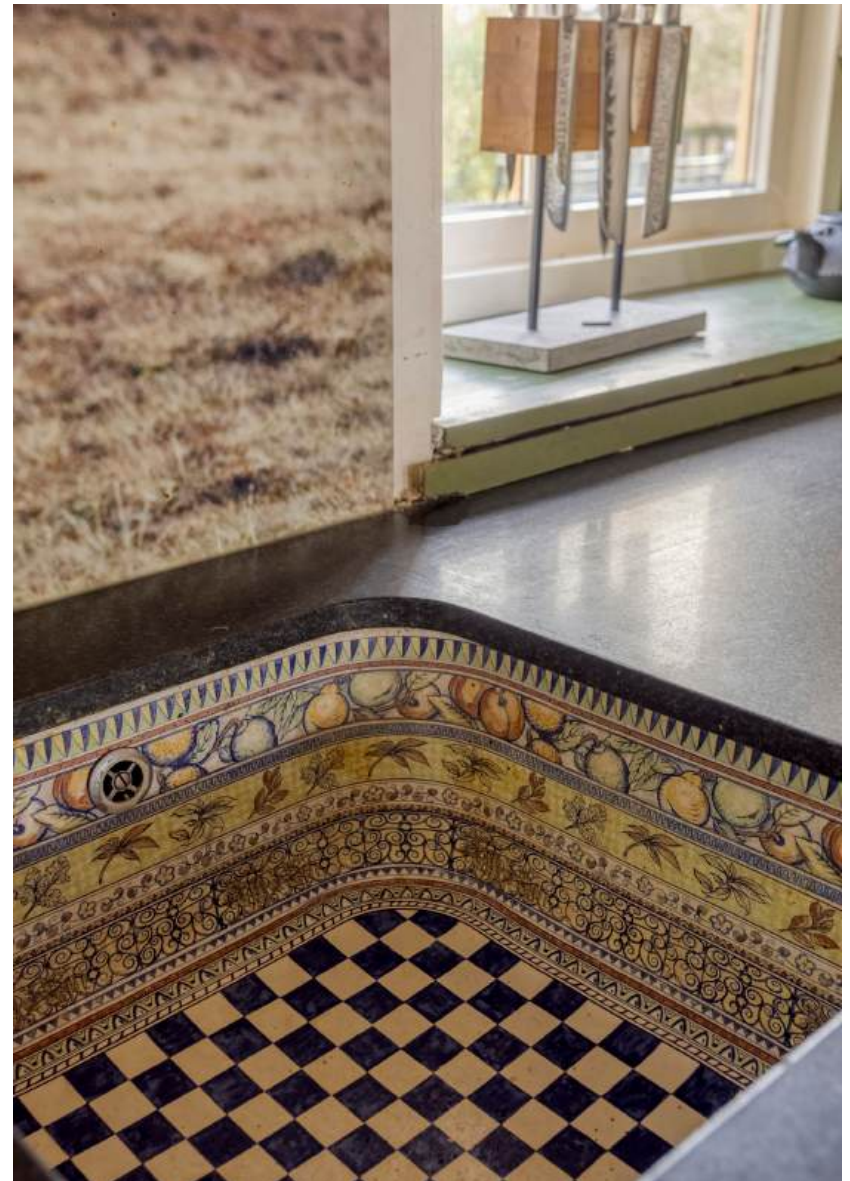
Het centraal geplaatste kookeiland vormt een fijne en ruime werkplek.

De keuken is uitgerust met een dubbele spoelbak met Quooker kraan en met een breed SMEG fornuis met een 5-pits inductiekookplaat en drie ovens: een heteluchtoven, een oven/grill en een oven/bordenwarmer.









Hal / Bijkeuken

Direct gelegen naast de keuken bevindt zich een ruime hal/bijkeuken, die dankzij de royale afmetingen en een eigen entree voor diverse doeleinden geschikt is. De vloer is afgewerkt met plavuizen, de wanden met stucwerk en het plafond met hout en houten balken. De houten kozijnen zijn ingezet met dubbel glas. In deze ruimte bevinden zich de meterkast (elektra is recent vernieuwd), twee vaste kasten, een technische ruimte en er is plek voor wasapparatuur. Tevens is hier de toiletruimte. Ook de wasapparatuur is hier opgesteld. Een waterontharder is tevens aanwezig. Verwarming vindt plaats via radiatoren.

De toiletruimte is in 2025 grotendeels vernieuwd. De tegelvloer en het balkenplafond zijn behouden, maar de lambrisering en het behang hebben plaatsgemaakt voor strak gestucte wanden. Het toilet is vernieuwd, de achterwand is voorzien van een nette betegeling en er is een nieuw wastafelmeubel geplaatst.









Eerste woongedeelte

Op de begane grond bevinden zich maar liefst twee woongedeeltes. Deze ruimte, in 2023/2024 gemoderniseerd, is bereikbaar via de bijkeuken/hal en is afgewerkt met een PVC vloer met vloerverwarming, gestucte wanden en een sfeervol balkenplafond.

De houten kozijnen zijn uitgerust met dubbel glas. De ruimte is met zorg vernieuwd: de lichte kleurstelling in combinatie met de royale raampartijen zorgt voor een frisse, open uitstraling.

De openslaande deuren naar de tuin vormen een stijlvolle toevoeging en versterken de verbinding met buiten.











Slaapkamer met walk-in closet

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met aangrenzende walk-in closet, direct toegankelijk vanuit de woonkamer.

De walk-in closet (ca. 4,89 m x 1,90 m) biedt volop ruimte met zowel hang- als leggedeelten. De PVC vloer loopt naadloos door vanuit de woonkamer, terwijl de gestucte wanden en het balkenplafond de ruimte een rustige en verzorgde uitstraling geven.

De slaapkamer zelf is bijzonder royaal en baadt in het licht. Dankzij de openslaande deuren naar buiten ontstaat een gevoel van luxe en vrijheid, waardoor dit een heerlijke plek is om tot rust te komen.







Badkamer

Naast de voornoemde woonkamer bevindt zich op de begane grond een moderne badkamer.

Deze badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en gemoderniseerd. Er is een fraaie tegelvloer aangebracht, de wanden zijn voorzien van strak stucwerk en ook hier is het karakteristieke balkenplafond behouden gebleven. De houten kozijnen zijn uitgerust met dubbel glas.

De ruimte is compleet ingericht met een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en hangend closet en is daarmee van alle gemakken voorzien. Er is bergruimte aanwezig onder de klep van het bankje, bijvoorbeeld voor vuile was.

De badkamer wordt op natuurlijke wijze geventileerd en de (elektrische) vloerverwarming zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Daarnaast zijn aansluitingen voor wasapparatuur aanwezig en is er ruim voldoende plaats voor het opstellen van uw machines.









Eerste verdieping (deel 1)

Vanuit voornoemde woonruimte op de begane grond is via een vaste trap een gedeelte van de eerste verdieping bereikbaar.

De houten vloer is afgewerkt met laminaat en het karakteristieke balkenplafond is aan de onderzijde voorzien van riet, wat de ruimte een sfeervolle uitstraling geeft.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en kan uitstekend worden gebruikt als werkruimte, extra slaapkamer of comfortabele ontspanningsruimte.



Opkamer en kelder

In het tweede woongedeelte, direct naast de keuken gelegen, bevindt zich het tweede woongedeelte, waar vandaan zowel de (wijn) kelder als de opkamer toegankelijk is. De opkamer is voorzien van vloerbedekking, gestucte wanden en een plafond afgewerkt met lambrisering en houten balken. De ruimte wordt verwarmd via een radiator.

De kelder is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde wanden en deels wanden uitgevoerd met schroten. Het plafond bestaat uit houten delen met houten balken.





Tweede woongedeelte

Deze prachtige woning heeft maar liefst 2 woongedeeltes. Deze woonruimte heeft houten vloerdelen als afwerking. Dit zorgt in combinatie met de aanwezige houthaard (allesbrander) voor een warme en sfeervolle uitstraling.

De wanden zijn strak gestuct en het plafond is voorzien van houten delen met zichtbare balken. Via de openslaande deuren is er directe toegang tot de achtertuin, zodat binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.







Eerste verdieping (deel 2)

Het tweede gedeelte van de eerste verdieping is bereikbaar vanuit de keuken.
De overloop/hal biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer.

De verdieping is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een plafond met houten balken.





Slaapkamers

Alle slaapkamers zijn in dezelfde stijl afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een sfeervol balkenplafond.

In alle slaapkamers zijn de houten kozijnen voorzien van dubbel glas, wat zorgt voor een aangenaam en comfortabel binnenklimaat.

Verwarming geschiedt in alle slaapkamers middels radiatoren.

De eerste slaapkamer ligt direct naast de badkamer. De overige twee slaapkamers zijn naast elkaar gelegen.

De ruimtes kunnen, indien gewenst, ook goed als werkruimte ingericht worden.











Badkamer

De tweede badkamer van de woning is eveneens royaal van opzet. De vloer is voorzien van tegels met vloerverwarming, de wanden zijn gestuct en het plafond is afgewerkt met gipsplaten.

De ruimte beschikt over twee wastafels, een staand toilet en een douchecabine. Dankzij de aanwezige raampartijen (dubbel glas) kan de badkamer eenvoudig en op natuurlijke wijze worden geventileerd.





Bijgebouw

Op het perceel bevindt zich een vrijstaand, volledig geïsoleerd bijgebouw van circa 116 m², uitgevoerd in gepotdekselde stijl. Het gebouw deed voorheen dienst als kinderdagverblijf en biedt ruime indelingsmogelijkheden voor diverse functies. In 2025 heeft het bijgebouw een aantal belangrijke vernieuwingen ondergaan. Zo is de complete pui vernieuwd en geïsoleerd, is de c.v.-ketel vervangen, zijn er dakgoten aangebracht en is er een moderne doucheruimte gerealiseerd. De verwarming vindt plaats middels vloerverwarming (c.v.). De ruimte wordt, naast natuurlijke ventilatie, ook mechanisch geventileerd. Tevens zijn er elektrische screens aanwezig. De camerabewaking (meerdere buitencamera's) is onderdeel van het beveiligingssysteem voor woonhuis, bijgebouw en buitenruimte.











Indeling bijgebouw

Het bijgebouw beschikt op de begane grond over een royale open ruimte, die desgewenst eenvoudig in meerdere vertrekken kan worden opgedeeld. De vloer is afgewerkt met linoleum, de wanden met behang en het plafond met gipsplaten in combinatie met houten balken.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een nette sanitaire ruimte, voorzien van een wastafelmeubel, hangend closet en een douchecabine (gerealiseerd in 2025). Aangrenzend ligt een praktische pantry met keukenmeubel en spoelbak. In deze ruimte zijn tevens de c.v.-ketel en de boiler opgesteld. De meterkast is uitgerust met een slimme meter en beschikt over 6 groepen. Ook is een brandslanginstallatie aanwezig. De serre is volledig uitgevoerd met dubbel glas, voorzien van zonwering en biedt middels twee openslaande deuren directe toegang tot de tuin.



Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig.

Slaapkamer 1 beschikt over een houten vloer, wanden met deels behang en deels houten betimmering en een plafond afgewerkt met stucwerk.

Slaapkamer 2 heeft eveneens een houten vloer, met wanden afgewerkt in stucwerk en gedeeltelijk houten schroten.





Extra ruimtes

Aan de buitenzijde van dit gebouw bevinden zich drie afzonderlijk toegankelijke ruimtes, ideaal voor extra opslag of hobbymatige activiteiten.











Tuin en terrein

Het perceel is royaal van opzet, biedt optimale privacy en is de afgelopen jaren met zorg onderhouden en verder verfraaid. In 2024 is een carport gerealiseerd en in 2025 is een overkapping toegevoegd, waardoor er meerdere comfortabele buitenruimtes zijn ontstaan. Ook zijn zonnepanelen geplaatst (2025) en is er een praktische houten opslagruimte gebouwd.

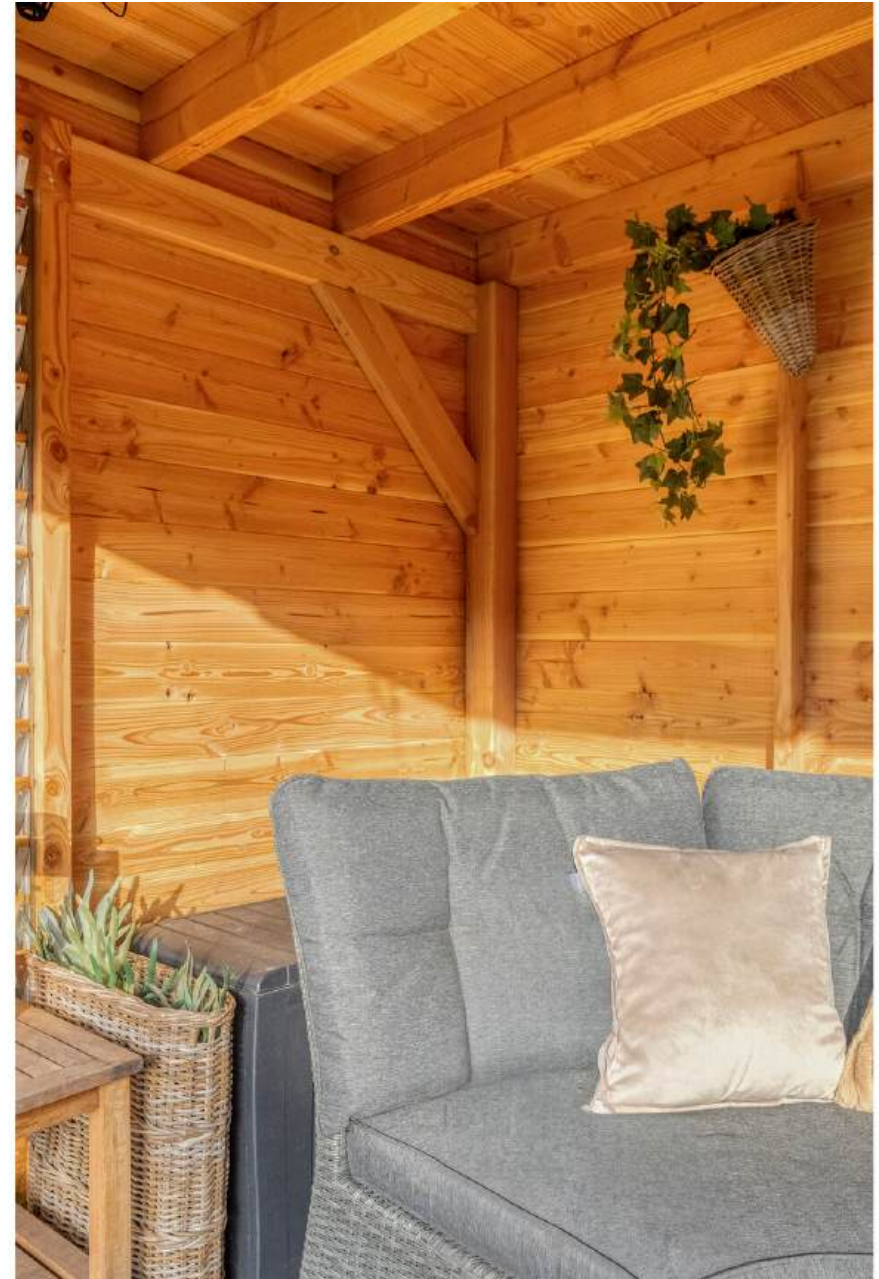
De tuin is aantrekkelijk ingericht met meerjarige beplanting, een natuurvijver en diverse sfeervolle prieeltjes. Ook zijn er meerdere verhoogde moestuinbakken gerealiseerd. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een fijn plekje te vinden om tot rust te komen of om actief in de tuin aan de slag te gaan.





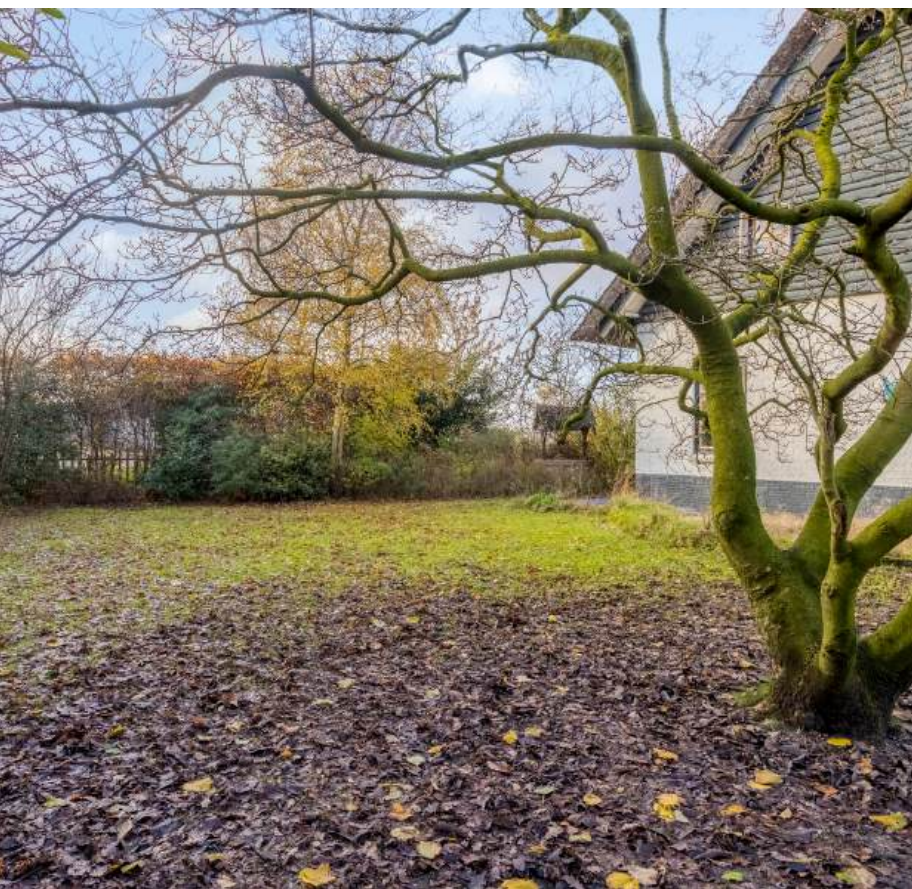




















Buitengebied Roosendaal Nispen

bestemmingsplan - Gemeente Roosendaal

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 02-11-2016 - geheel onherroepelijk in werkin

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij toelichting

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

 **Waarde - Archeologie 1** >

 **Wonen - 2** >

Functieaanduidingen (1)

 **maatschappelijk**

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Roosendaal Nispen” van de gemeente Roosendaal, vastgesteld 02-11-2016, heeft dit object deels de bestemming ‘Enkelbestemming Wonen - 2’ en deels de bestemming ‘dubbelbestemming Archeologie-1’. Verder is hier de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ van toepassing.

Gebruiksmogelijkheden

Naast wonen is het object tevens geschikt voor diverse andere doeleinden zoals aan huis gebonden (kleinschalige) beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten en ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’ een (kleinschalige) kinderopvang.

M.b.t. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 50 m² van de bijgebouwen of woning benut worden ten behoeve van deze activiteiten.

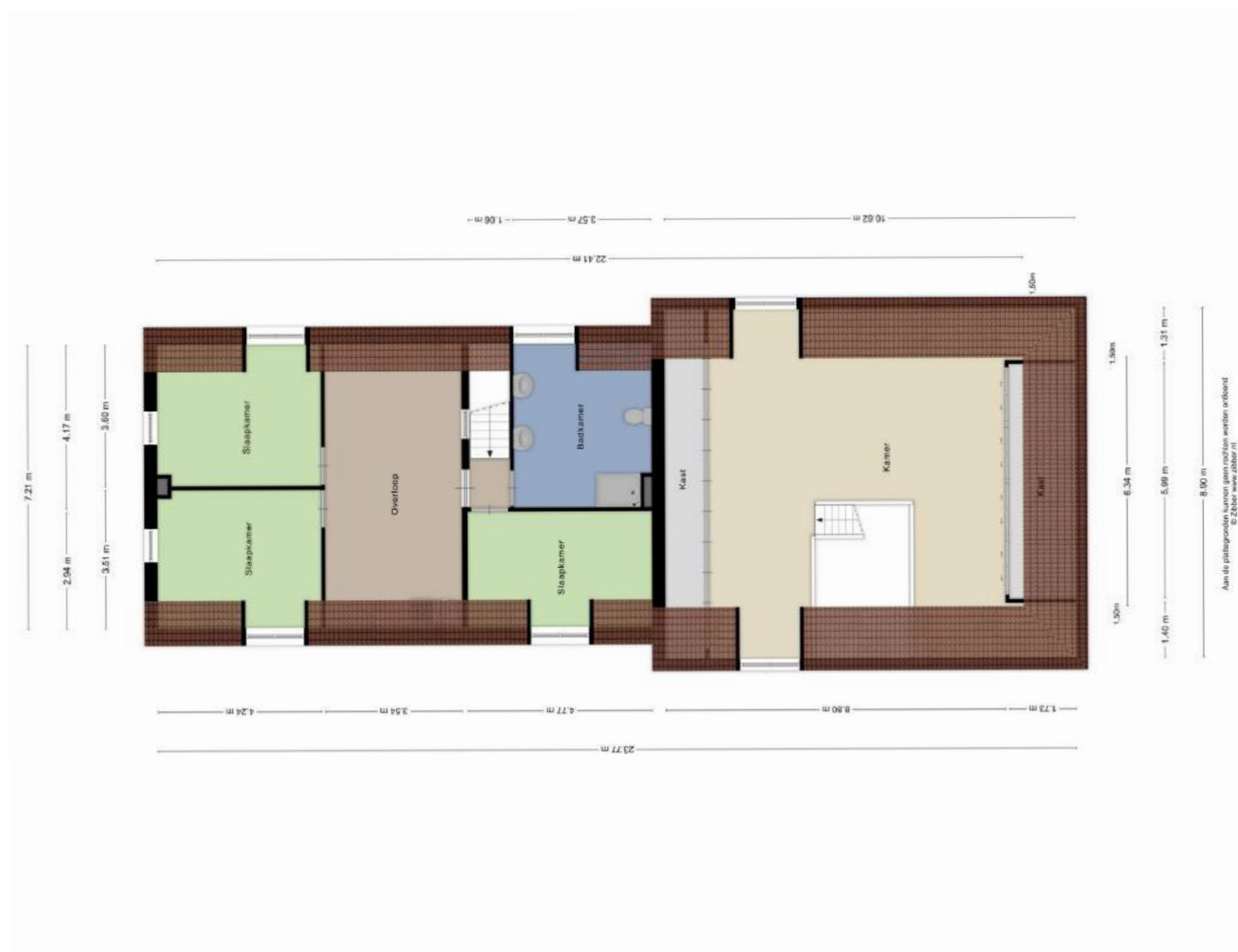
Onder 'aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten' wordt het volgende verstaan:

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerptechnisch, consumenten verzorgend of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.



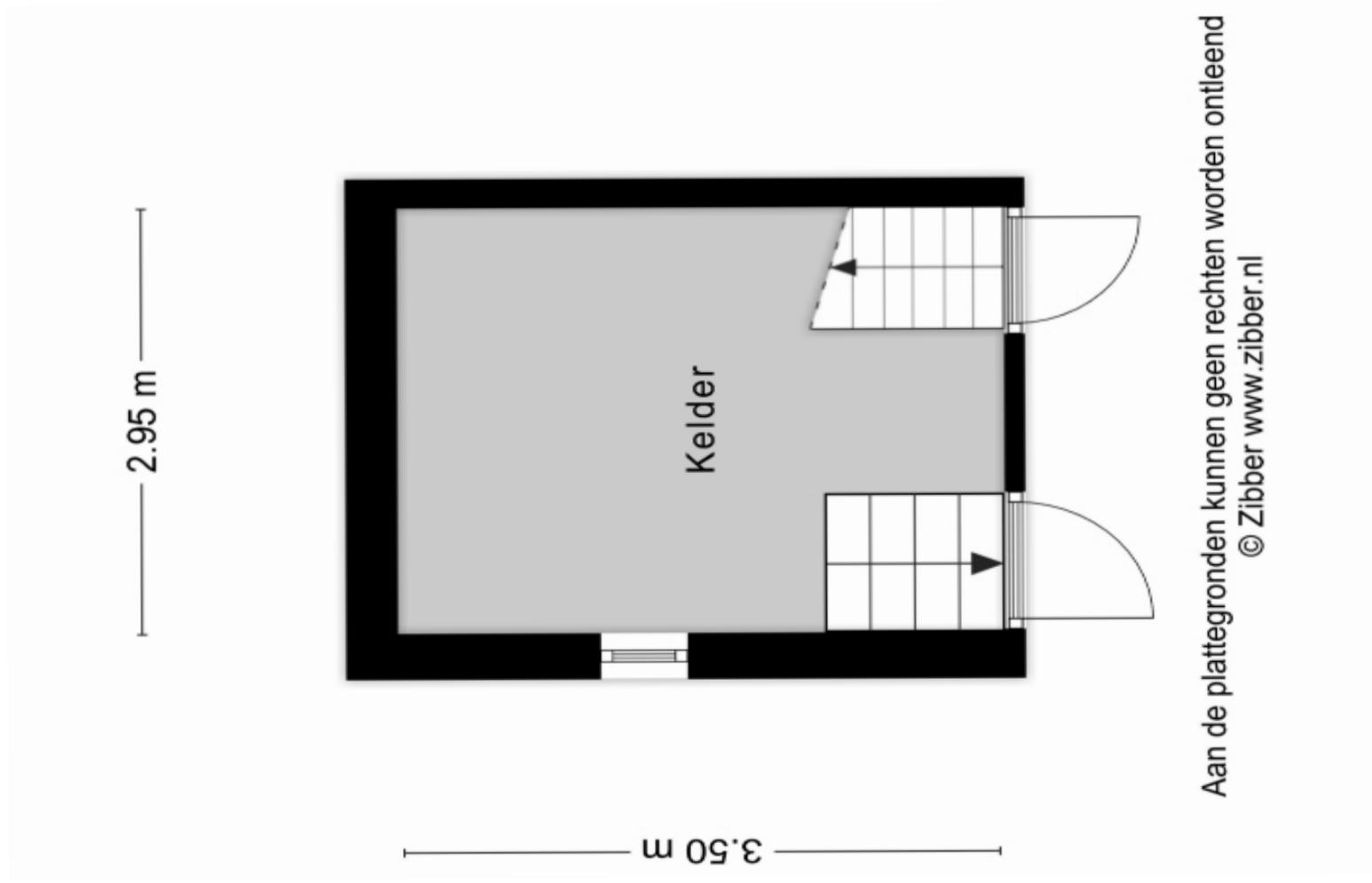


Begane grond woonhuis



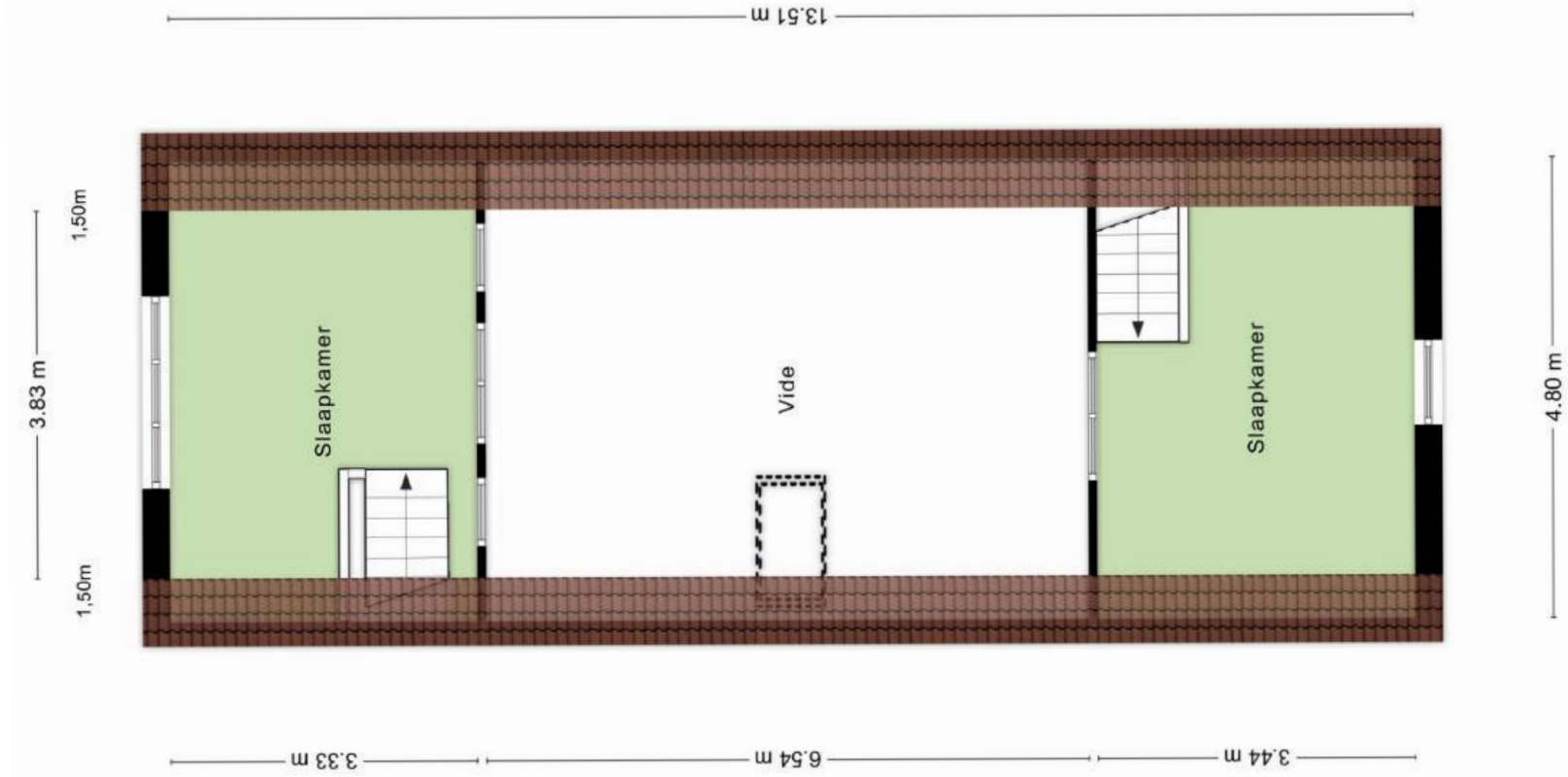
Eerste verdieping woonhuis





Kelder woonhuis

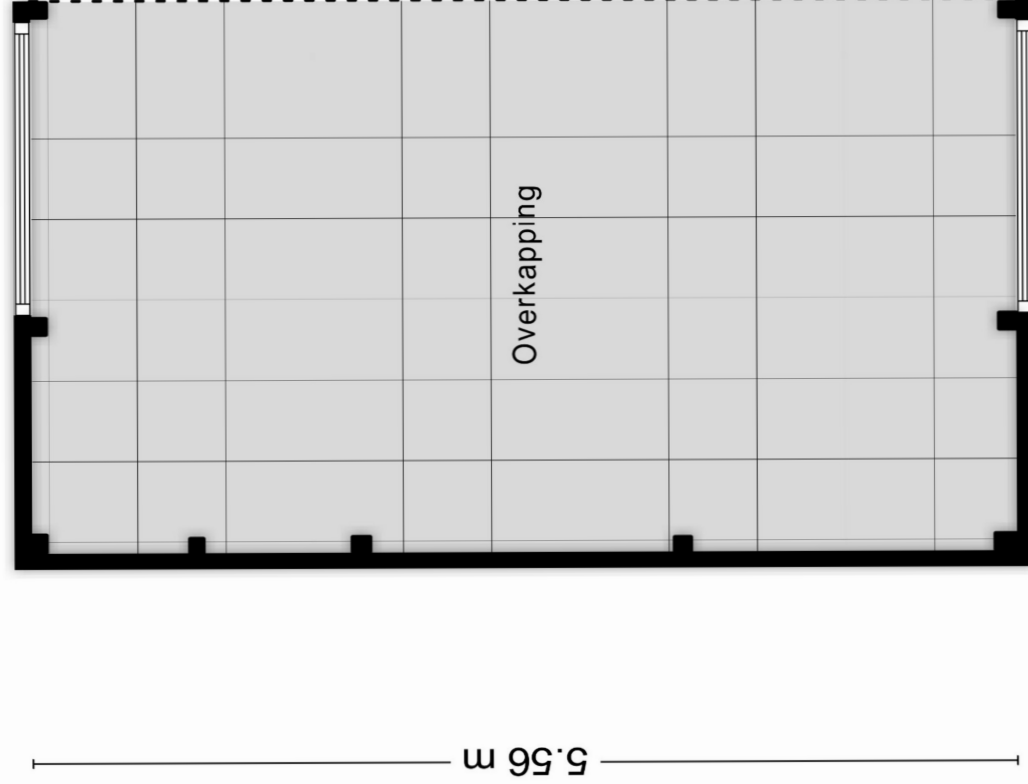




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping bijgebouw

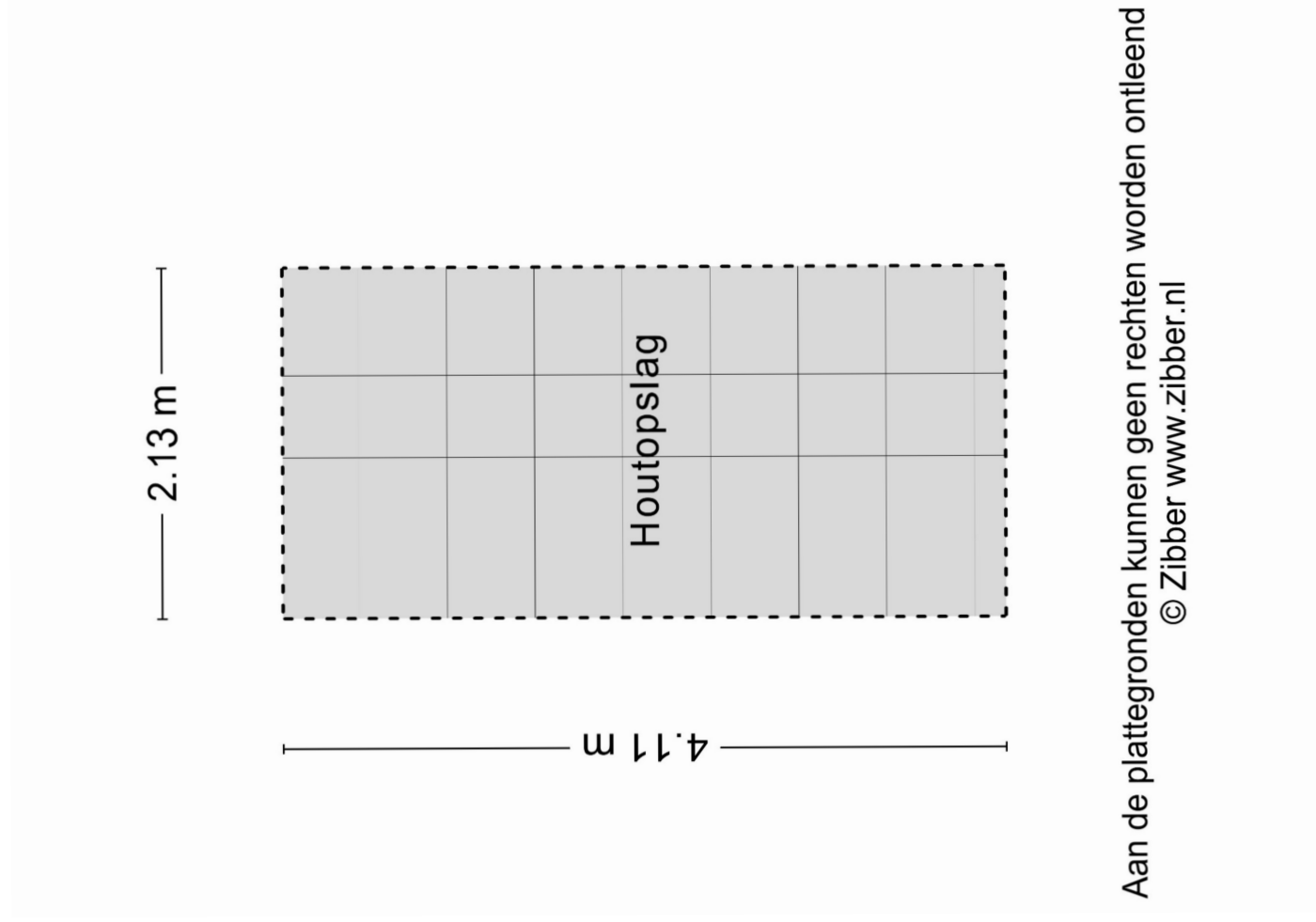
3.42 m



Overkapping

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



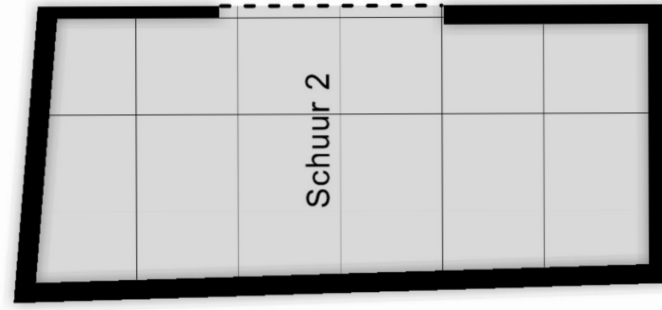


Houtopslag

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

— 1.37 m —

— 3.01 m —



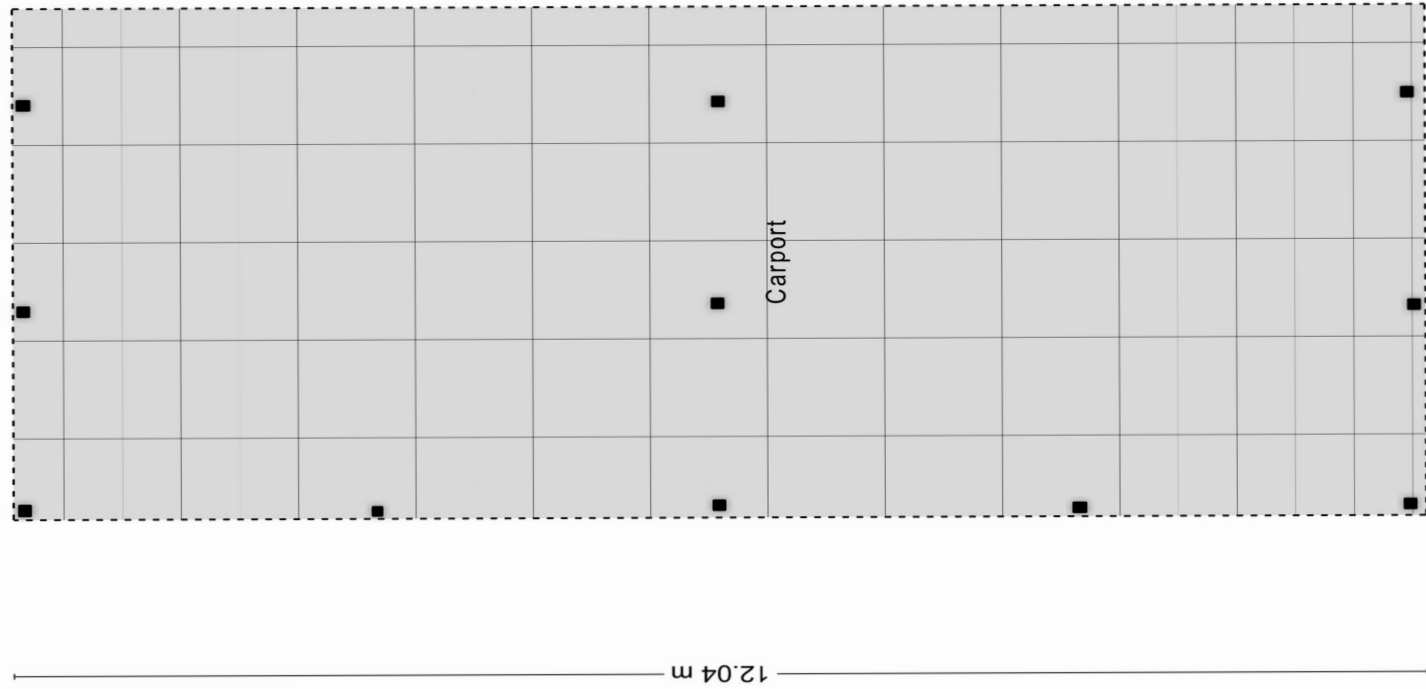
— 1.24 m —

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

Schoor/Berging



Carport





Aanvullende informatie

Deze prachtige woonboerderij is recent vernieuwd en gemoderniseerd en biedt diverse mogelijkheden om, indien gewenst, wonen, werken en hobby te combineren. Aan-huisgebonden beroepen en activiteiten zijn toegestaan. Mede vanwege de maatschappelijke bestemming is het mogelijk een kleinschalige kinderopvang te realiseren. Ook een B&B behoort tot de mogelijkheden.

Een groot pluspunt van deze locatie is dat dubbele bewoning mogelijk is.

Vraagprijs: Op aanvraag
Oplevering in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



StaalMakelaars

www.staalmakelaars.nl
0162 - 57 04 71

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.