

# Chaletberg 18 | Roosendaal

Vraagprijs € 339.500,- k.k.



# Chaletberg 18 | Roosendaal



## Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	1986	<b>Ligging</b>	in woonwijk
<b>Soort woning</b>	eengezinswoning	<b>Ligging tuin</b>	west
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning	<b>Inhoud</b>	328 m <sup>3</sup>
<b>Energie label</b>	C	<b>Perceel</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4	<b>Woonoppervlakte</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	3		

Ben jij op zoek naar een charmante 2-onder-1-kapwoning in Roosendaal met een diepe achtertuin? Dan is Chaletberg 18 absoluut een bezichtiging waard!

Deze woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, 3 comfortabele slaapkamers en een nette badkamer. Daarnaast biedt de 2e verdieping volop ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek, hobbyruimte of extra opslag. Een groot pluspunt is de diepe achtertuin met 2 bergingen.

Heeft deze woning jouw interesse gewekt? Neem dan gerust contact op met ons kantoor. We plannen graag een bezichtiging met je in!

# Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met open keuken  
We betreden de woning via de hal. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische garderobe en de volledig betegelde toiletruimte (met staand toilet en een fonteintje).

Vanuit de hal lopen we door naar de lichte woonkamer. Het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een royale eethoek. Achter een deur bevindt zich de trapopgang naar de 1e verdieping.

De open keuken ligt aan de tuinzijde en is opgesteld in een praktische U-vorm. De keuken beschikt over diverse boven- en onderkasten, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een combi-oven/magnetron, een losse koelkast, een kokend waterkraan met boiler en een kunststof werkblad. Via de loopdeur stap je direct de achtertuin in.

1e verdieping – 3 slaapkamers en nette badkamer  
Via de trap in de woonkamer bereiken we de 1e verdieping. Onder de trap bevindt zich extra bergruimte. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

Aan de achterzijde van de woning liggen 2 slaapkamers, de derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. Alle kamers zijn prettig van formaat en profiteren van een fijne lichtinval.

De nette badkamer is eveneens aan de voorzijde gesitueerd. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, een wastafel met een meubel, een toilet en een designradiator.

2e verdieping – open ruimte met veel opbergruimte  
Op de 2e verdieping komen we uit op een open ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden. Hier bevinden zich de opstelplaats van de cv-combiketel (Vaillant, 2020), de aansluitingen voor de wasapparatuur en de mechanische ventilatie-unit. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Daarnaast zit er één Velux dakraam in deze ruimte.

Tuin – diepe achtertuin met diverse terrassen, vijver en bergingen  
De woning beschikt over een diepe achtertuin met een prettige indeling. De tuin is aangelegd met sierbestrating, borders met beplanting, een vijver en meerdere terrassen. Dankzij de diepte van de tuin is er altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Achterin de tuin bevinden zich zowel een houten als een stenen berging. Beide zijn voorzien van licht en elektra. Daarnaast is de voorzijde bereikbaar via een poort aan de zijkant van de woning.





















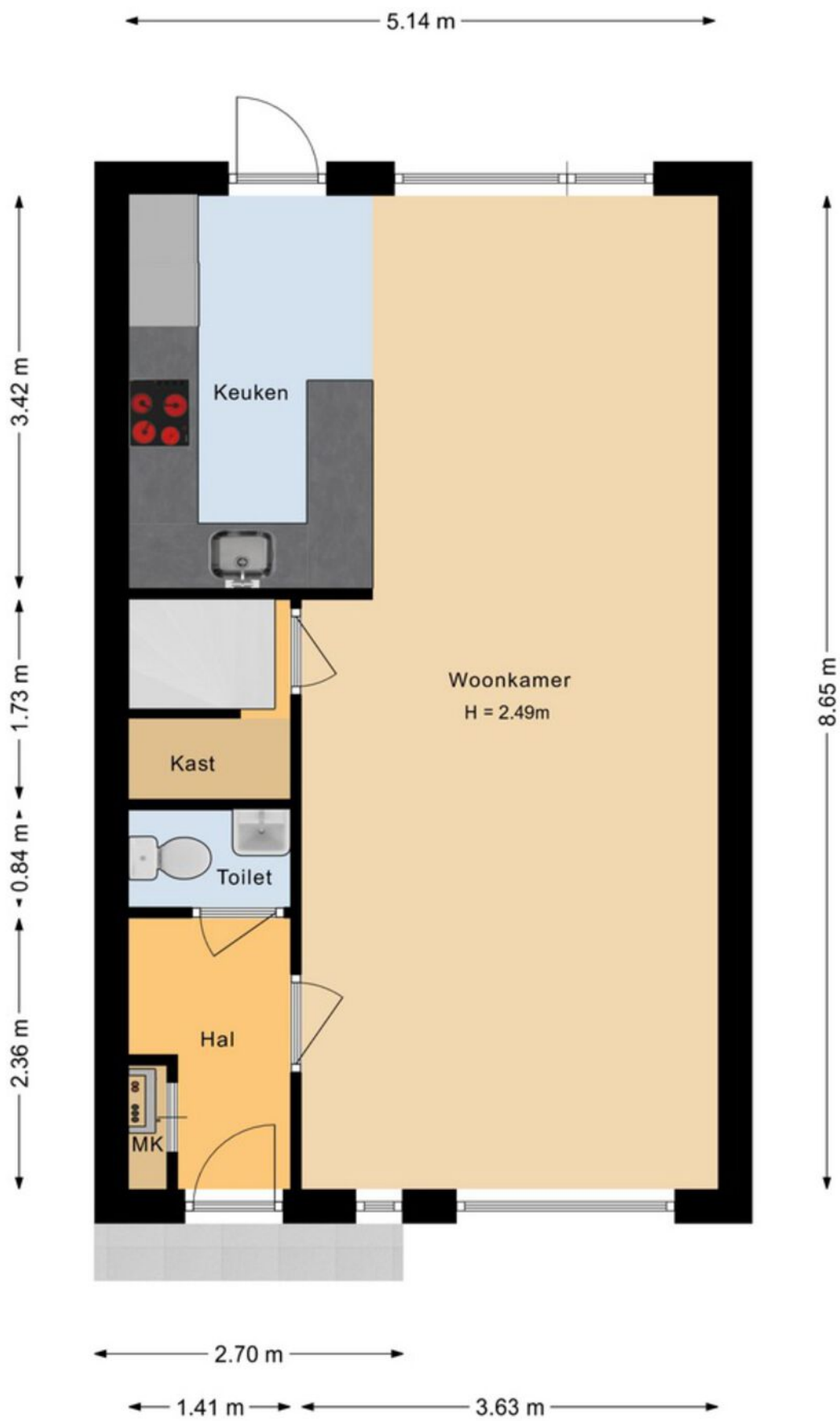




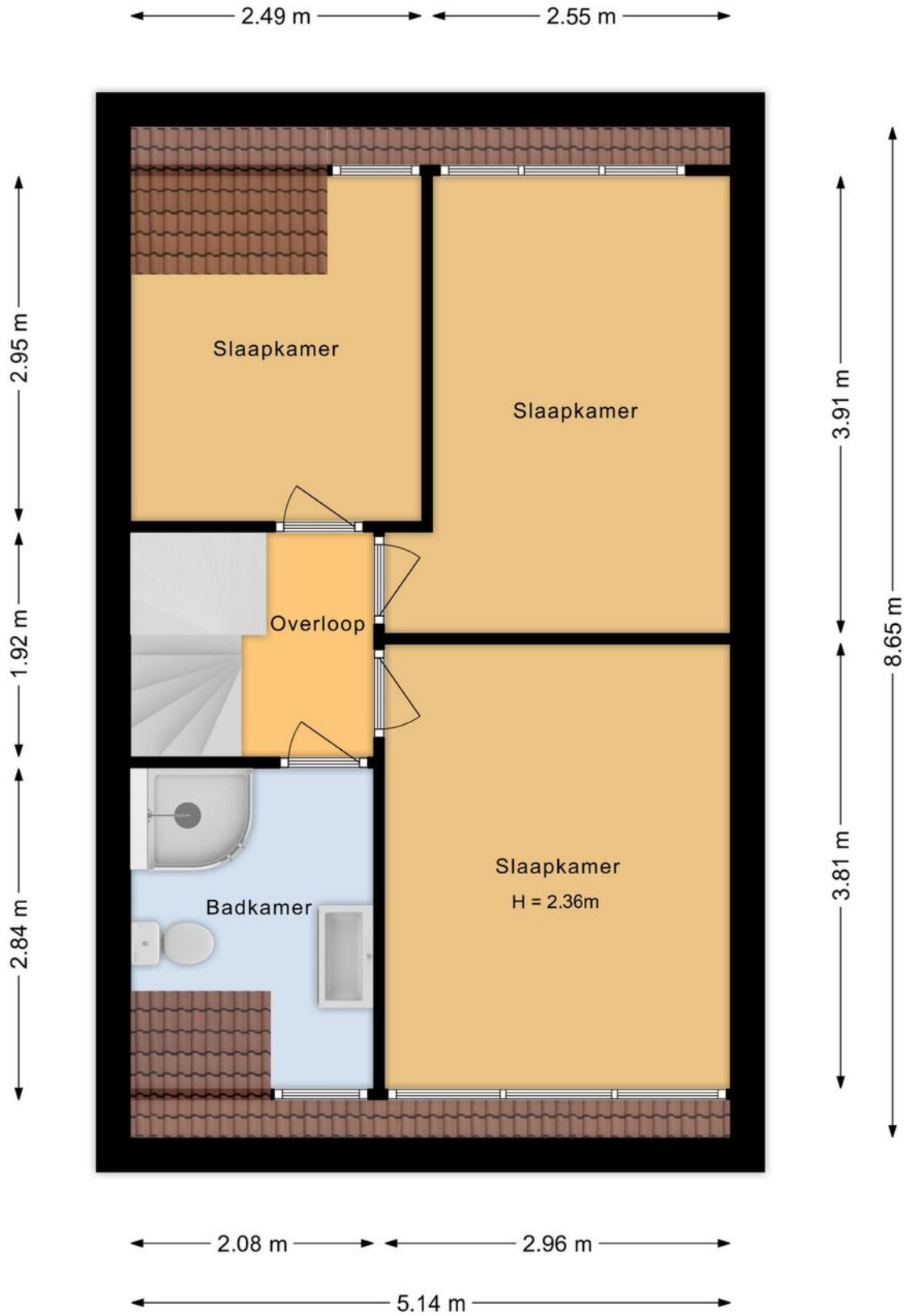




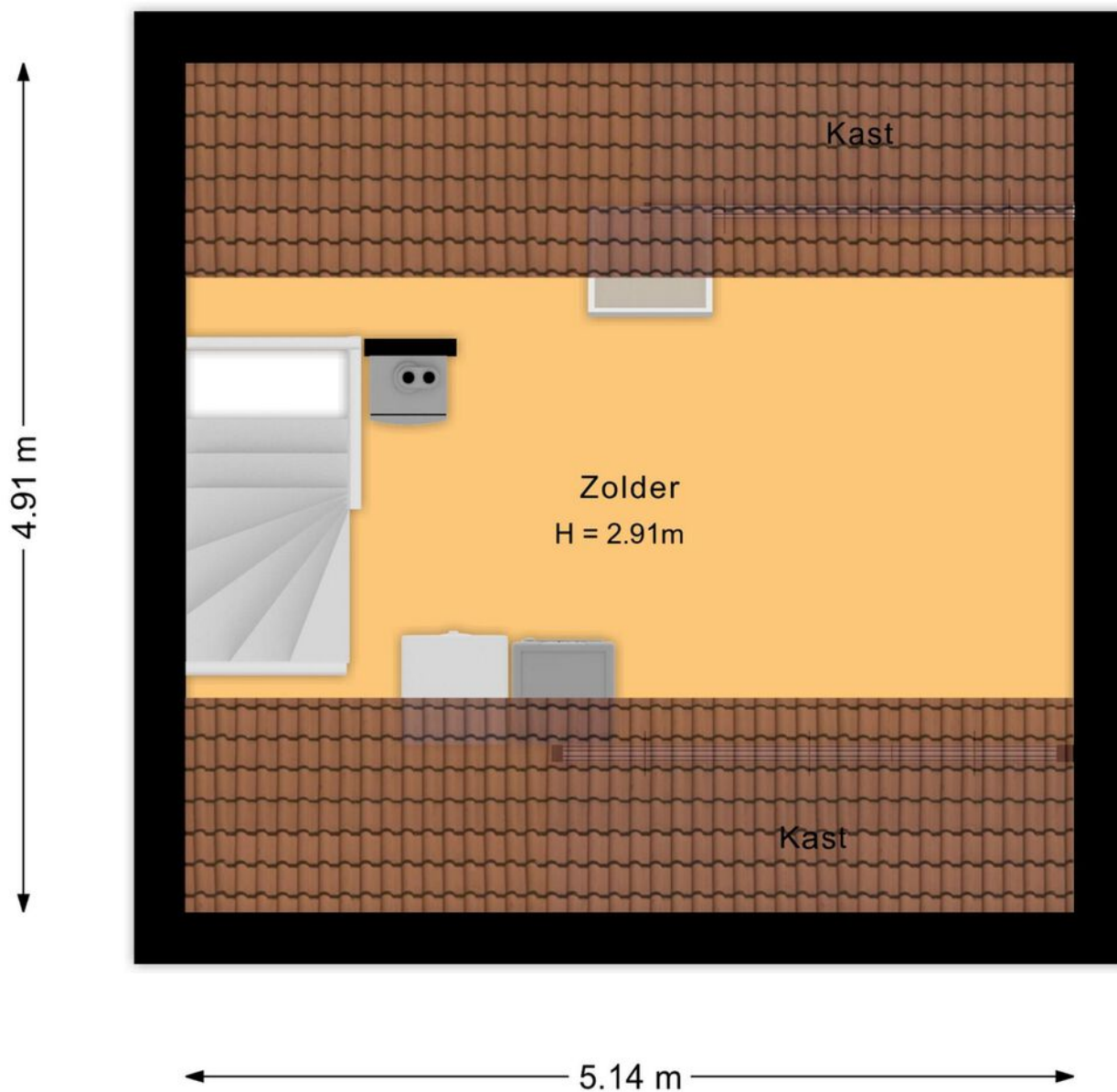
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

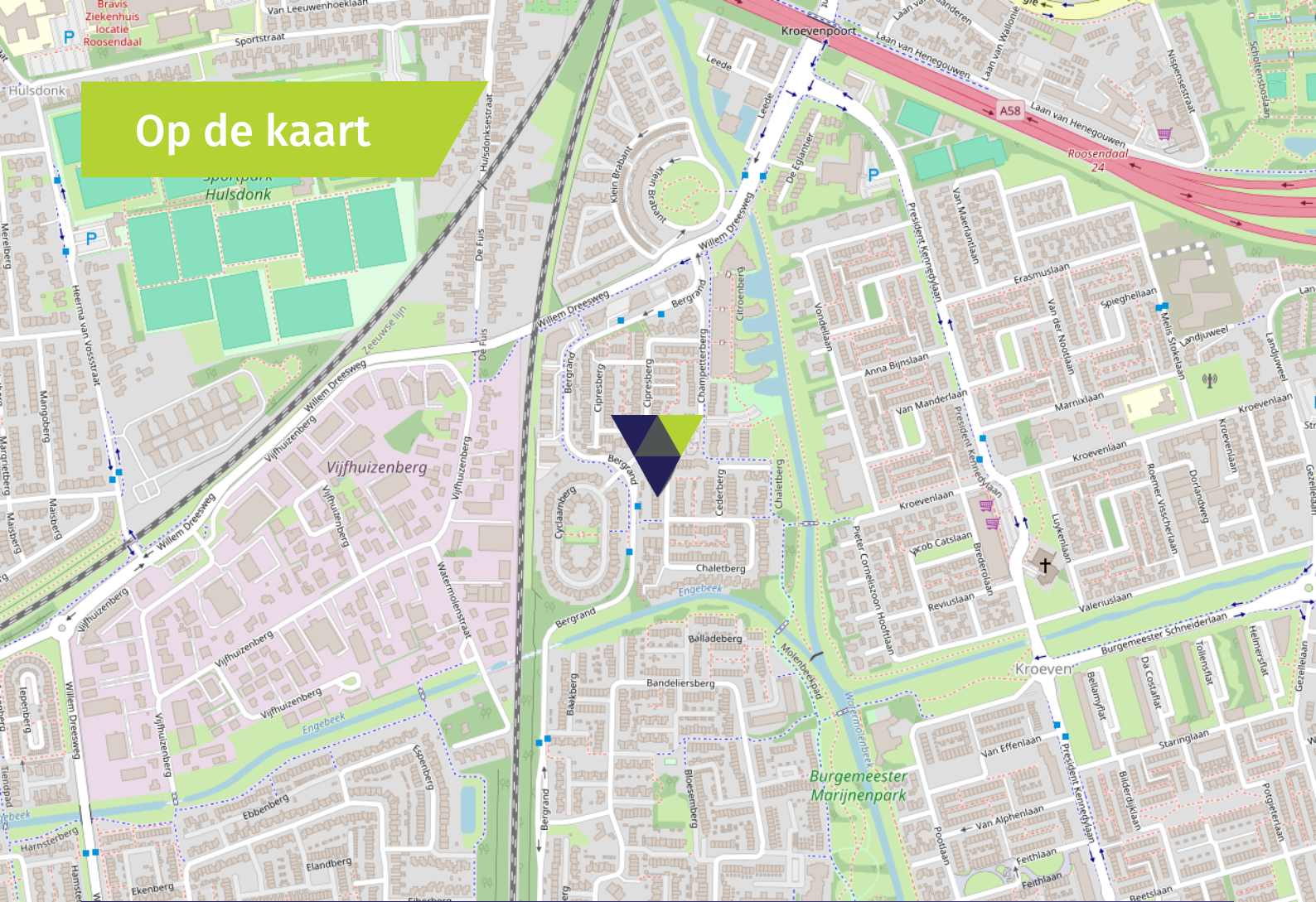
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 26</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, gelteerd op 6 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen Sectie N Perceel 1047</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Diens voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

# Op de kaart



## Algemeen

- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond heeft een pvc vloerafwerking, met uitzondering van de betegelde toiletruimte.
- De 1e verdieping beschikt over een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De 2e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- De begane grond en 2e verdieping zijn voorzien van houten kozijnen en de 1e verdieping beschikt over kunststof kozijnen.
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.
- De begane grond heeft aan de achterzijde een elektrisch bedienbaar zonnescerm.
- Er is een parkeerplek in de voortuin op eigen terrein. Overige parkeergelegenheid in de nabije omgeving aanwezig.

## Wonen in Roosendaal

Roosendaal is een stad gelegen in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant, tussen Breda en Bergen op Zoom, aan de A58. De stad is ontstaan op 1 januari 1997 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Roosendaal en Nispen en Wouw. Naast de kern Wouw en de stad Roosendaal bestaat de gemeente uit de dorpen Moerstraten, Wouwse Plantage, Heerle en Nispen.

Door zijn centrale ligging tussen Rotterdam en Antwerpen vervult de stad een belangrijke internationale logistieke functie. Er is hierdoor volop werkgelegenheid. Daarnaast heeft in u in Roosendaal alle voorzieningen binnen handbereik en bevindt zich hier het bekende Rosada Fashion Outlet. Ook zijn er goede openbaar vervoersverbindingen aanwezig, waaronder een treinstation.



# Verkoopvoorwaarden

## Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

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

## Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



# Onze diensten

## ▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## ▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## ▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## ▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## ▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## ▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topcores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



## Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



# Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



**Agnes Tomesen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-51 51 32 44**



**Tim Stassen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-33 35 34 76**



**Marthe Staring**

Makelaar (K-RMT)

**06-34 46 43 41**



**Kim Nooijens**

Makelaar (A-RMT)

**06-42 19 45 80**



**Iris Prins**

Commerciële binnendienst  
Vastgoedstyliste



**Margot Patist**

Commerciële binnendienst



**Jennifer Brok**

Commerciële binnendienst



**Bjorn van Beek**

Commerciële binnendienst



**Stan van den Bosch**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendrickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder

# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

