



PROFESSIONELE
TATTOO'S EN PIERCINGS

INTERNATIONAL
AWARD WINNING
ARTIST

CUSTOM DESIGN
FREE HAND
COVER UP'S

ROOSENDAAL
Kalsdonksestraat 4

Vraagprijs
€ 255.000,- k.k.

Te koop!

Lenaers
M A K E L A A R D I J

0165 - 52 03 04 | info@lenaers.nl
www.lenaers.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1900

Soort:
Commerciële ruimte met bovenwoning

Gebruiks oppervlakte:
134 m²

Perceeloppervlakte:
63 m²

Oppervlakte dakterras
12 m²

Energie label
C

Omschrijving

Kalsdonksestraat 4 – Roosendaal

Wonen en werken combineren op één locatie – met dakterras en energielabel C

Aan de Kalsdonksestraat 4 in Roosendaal mogen wij dit veelzijdige object aanbieden: een gecombineerd pand met een commerciële ruimte op de begane grond en een bovenwoning verdeeld over twee verdiepingen.

Het object is ideaal voor wie beneden een eigen zaak wil exploiteren en boven wil wonen, maar biedt tevens de mogelijkheid om het geheel als woning te gebruiken (conform bestemming). Daarnaast bestaat de mogelijkheid om, na het uitvoeren van enkele bouwkundige aanpassingen, de bovenwoning te voorzien van een zelfstandige entree, waardoor de begane grond en de bovenwoning ook los van elkaar gebruikt kunnen worden.

Met een totale gebruiksoppervlakte van circa 134 m², een dakterras van circa 12 m² en energielabel C is dit een aantrekkelijk object voor zowel ondernemers als particulieren.

Indeling

Begane grond – commerciële ruimte / multifunctionele ruimte (ca. 57 m²)

De begane grond heeft een oppervlakte van circa 57 m² en is momenteel ingericht als commerciële ruimte, maar kan ook dienstdoen als woonruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de open ruimte met goede lichtinval. Er is een klein keukenblok aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische opslagruimte. Aan de zijkant bevindt zich de trapopgang naar de 1e verdieping.

Deze verdieping biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals winkelruimte, kantoor aan huis, praktijkruimte of aanvullende woonruimte. Bij realisatie van een separate entree voor de bovenwoning kan deze verdieping bovendien zelfstandig worden gebruikt.

Eerste verdieping – woonverdieping (ca. 51 m²)

De eerste verdieping heeft een oppervlakte van circa 51 m² en beschikt over een ruime en lichte woonkamer aan de voorzijde.

Verder bevinden zich op deze verdieping: De keuken, badkamer voorzien van ligbad en toilet, separaat toilet, berging met de trapopgang naar de tweede verdieping alsmede een tweede berging met dakraam.

Tweede verdieping – slaapkamers en dakterras (ca. 26 m²)

De tweede verdieping heeft een oppervlakte van circa 26 m² en is ingedeeld met: twee slaapkamers, extra toilet en de toegang tot het dakterras. Het dakterras van circa 12 m² vormt een fijne buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van de zon.

Oppervlakten:

Begane grond: ca. 57 m²

Eerste verdieping: ca. 51 m²

Tweede verdieping: ca. 26 m²

Totaal: ca. 134 m²

Dakterras: ca. 12 m²

Bestemming

Het object is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan met de bestemming "Gemengd – 3". Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan:

- wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten
- dienstverlening
- kantoren

Kopers dienen zelf onderzoek te doen naar de exacte gebruiksmogelijkheden en eventuele vergunningsvereisten.

Bijzonderheden:

- Gecombineerd wonen en werken
- Mogelijkheid tot los gebruik van begane grond en bovenwoning na bouwkundige aanpassingen
- Ook geschikt voor volledig gebruik als woning (conform bestemming)
- Totale gebruiksoppervlakte ca. 134 m²
- Dakterras ca. 12 m²
- Energielabel C
- Voorzien van geïsoleerde beglazing
- Twee slaapkamers
- Veel gebruiksmogelijkheden
- Gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen

Overdrachtsbelasting

Voor zover (een gedeelte van) het object bij levering wordt aangemerkt en/of gebruikt als niet-woning, kan over dat gedeelte het verhoogde tarief voor overdrachtsbelasting van 10,4% van toepassing zijn. Kopers dienen dit zelf te onderzoeken en zich hierover desgewenst te laten adviseren.

Ligging

Gelegen aan de Kalsdonksestraat, op korte afstand van het centrum van Roosendaal, met winkels, horeca, openbaar vervoer en diverse voorzieningen in de directe omgeving. De locatie is goed bereikbaar en biedt een mooie combinatie van wonen en ondernemen.

Dit veelzijdige object biedt volop mogelijkheden voor zowel wonen, werken als een combinatie daarvan.

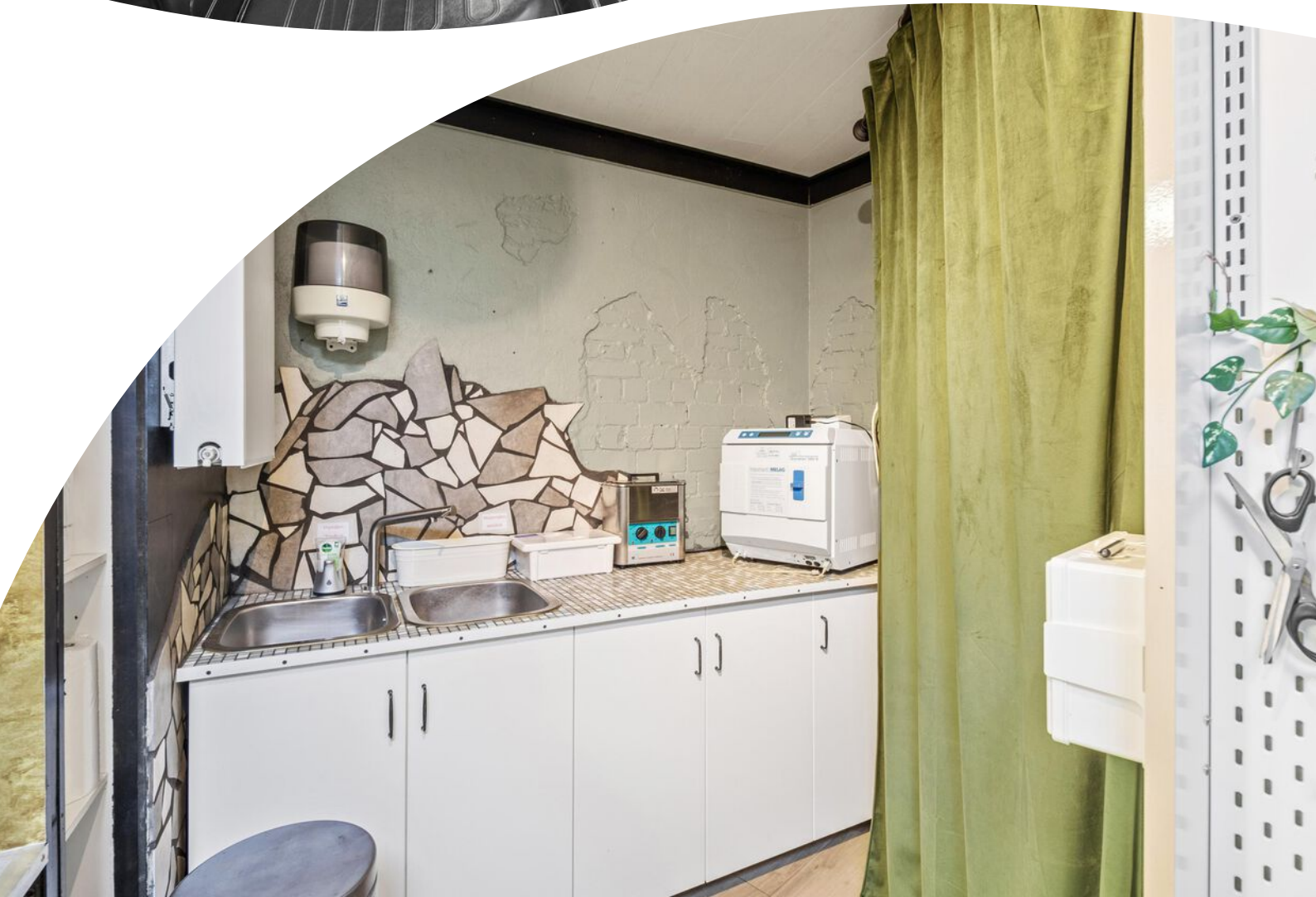
Bent u benieuwd naar de mogelijkheden die Kalsdonksestraat 4 te Roosendaal te bieden heeft? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



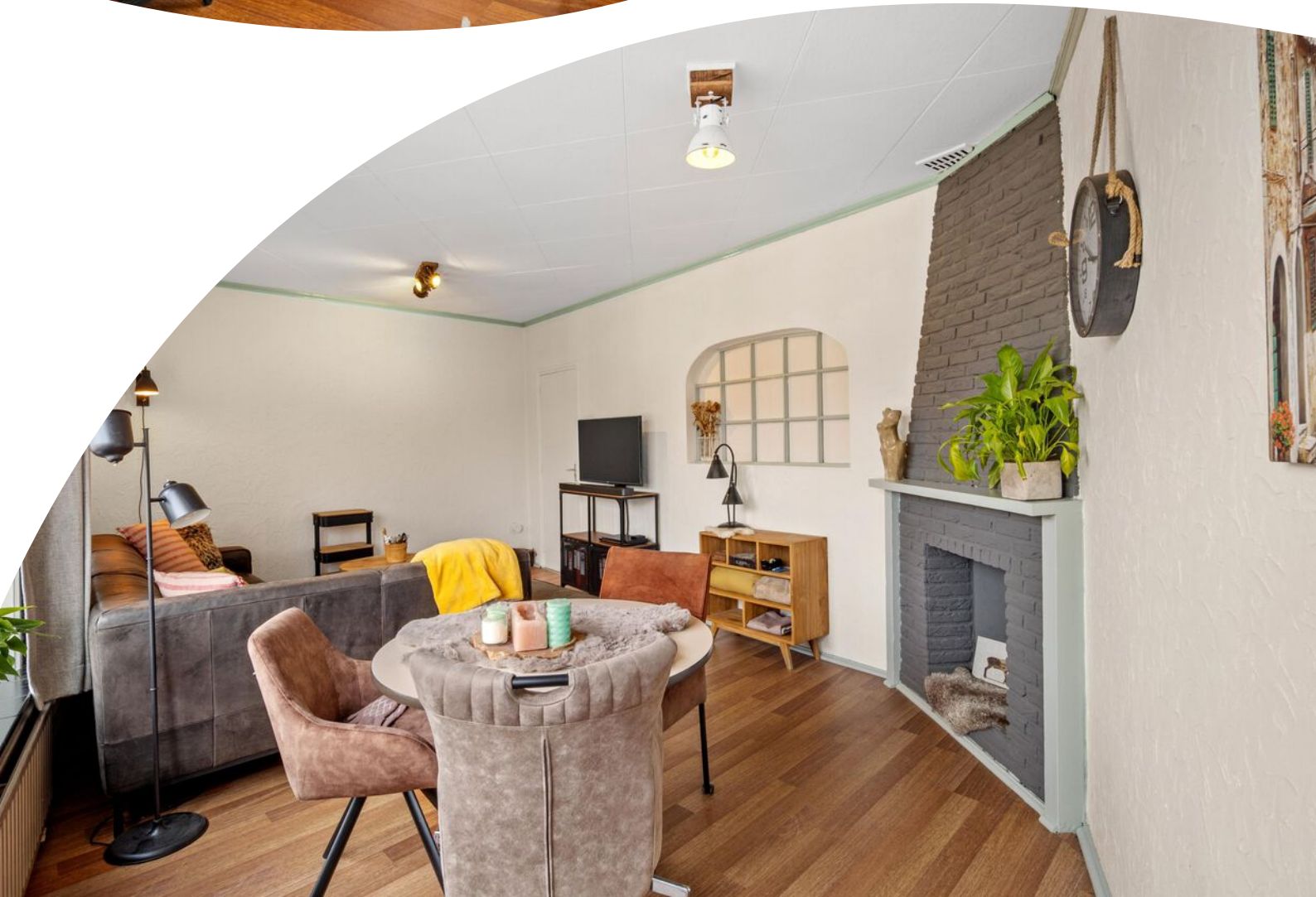












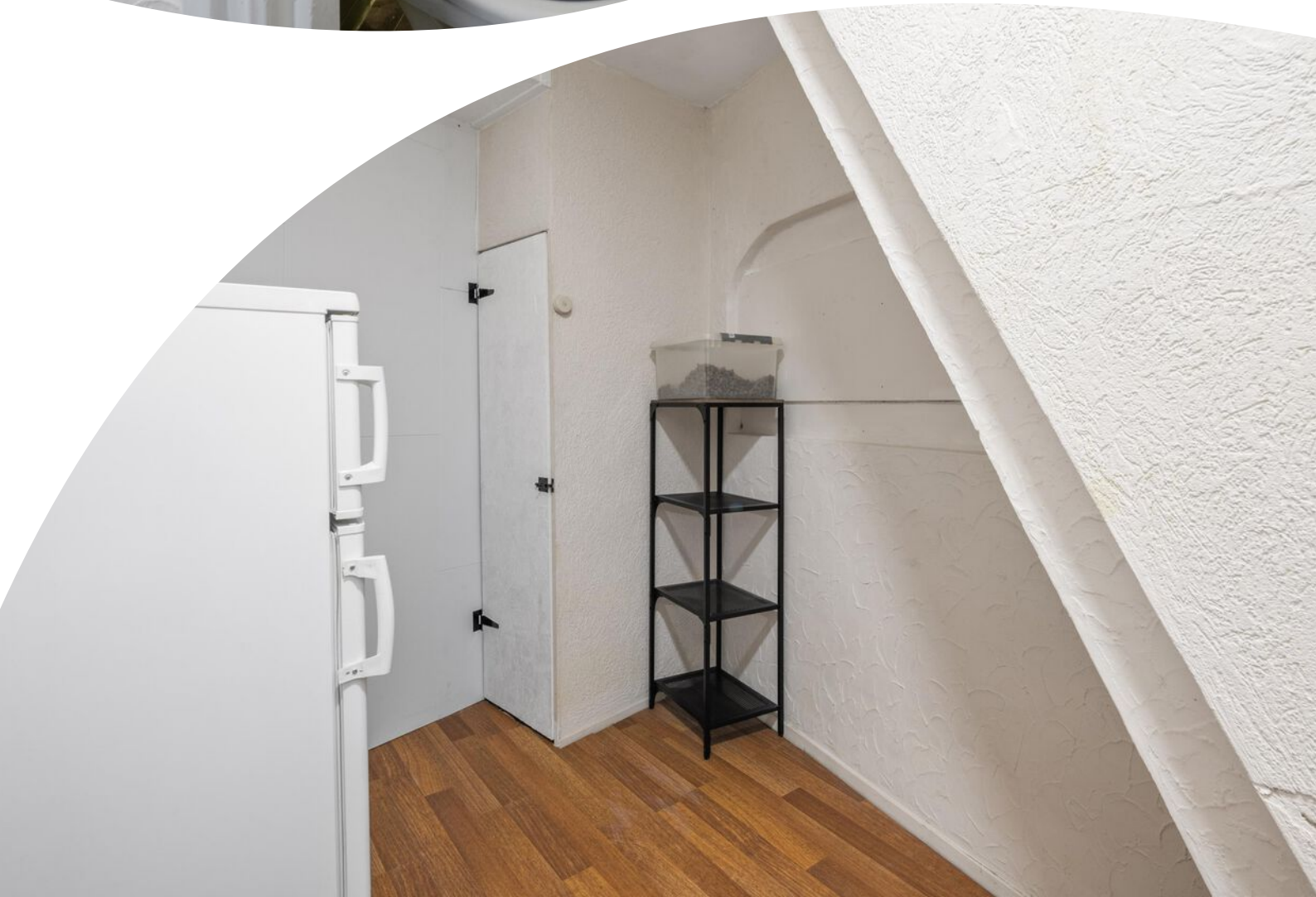








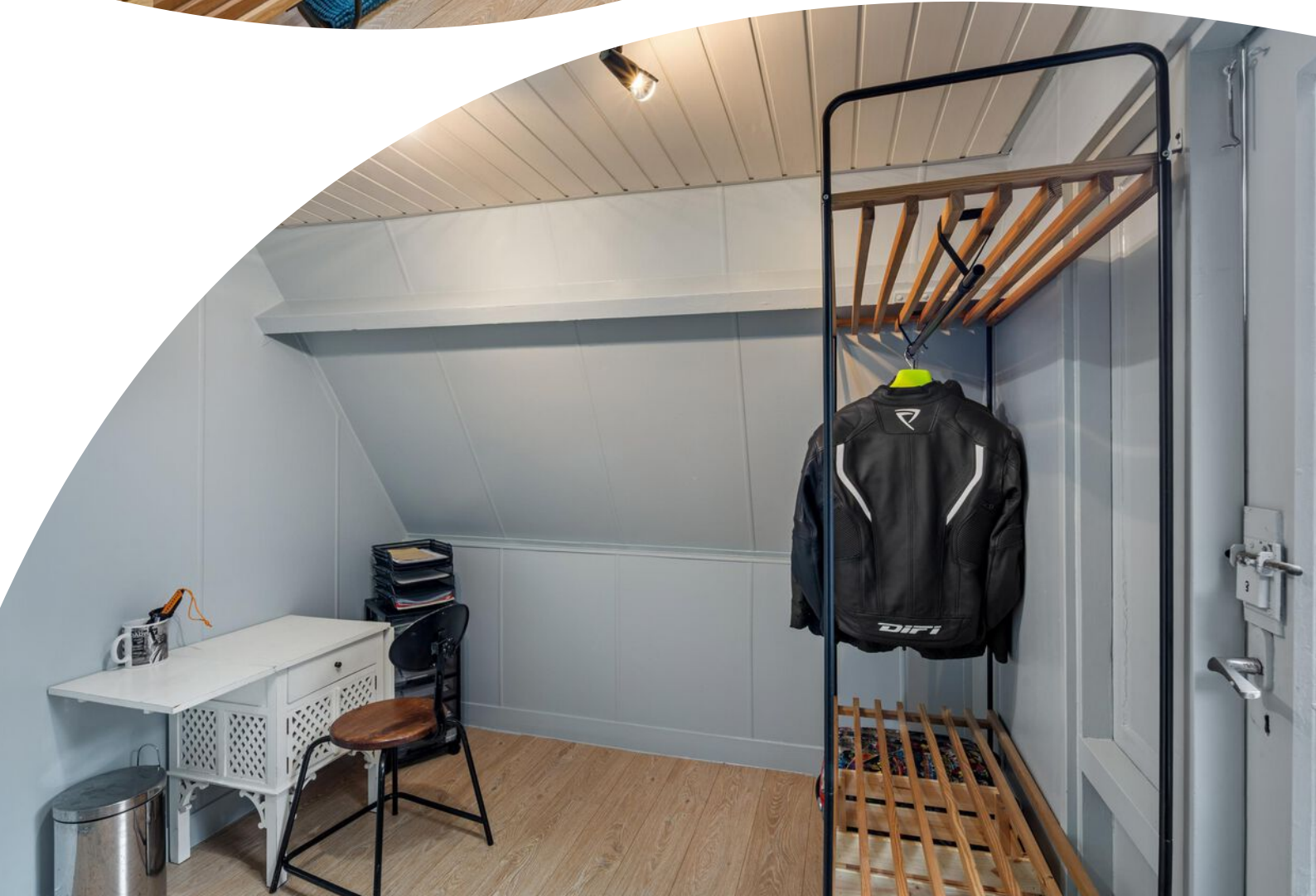














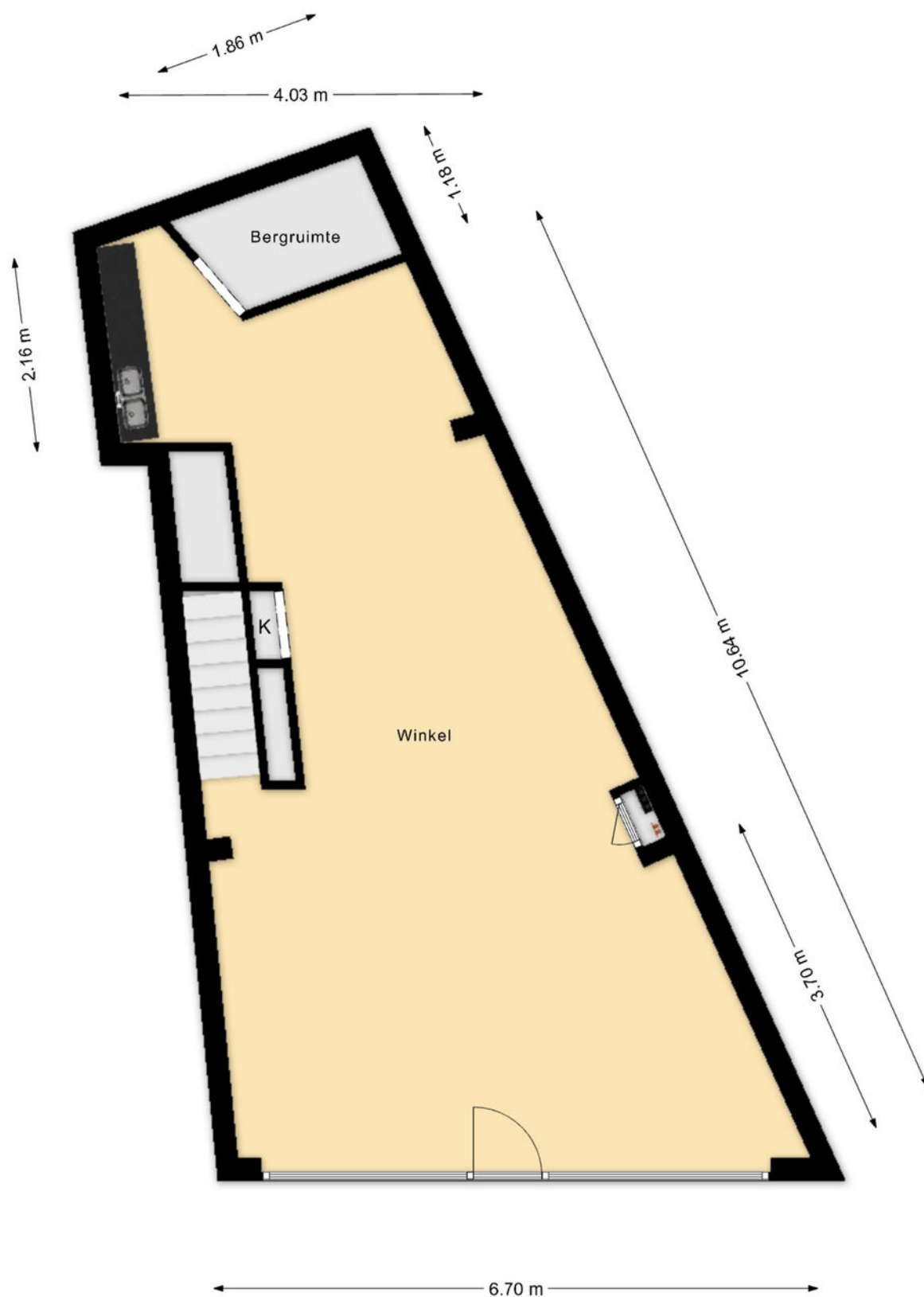






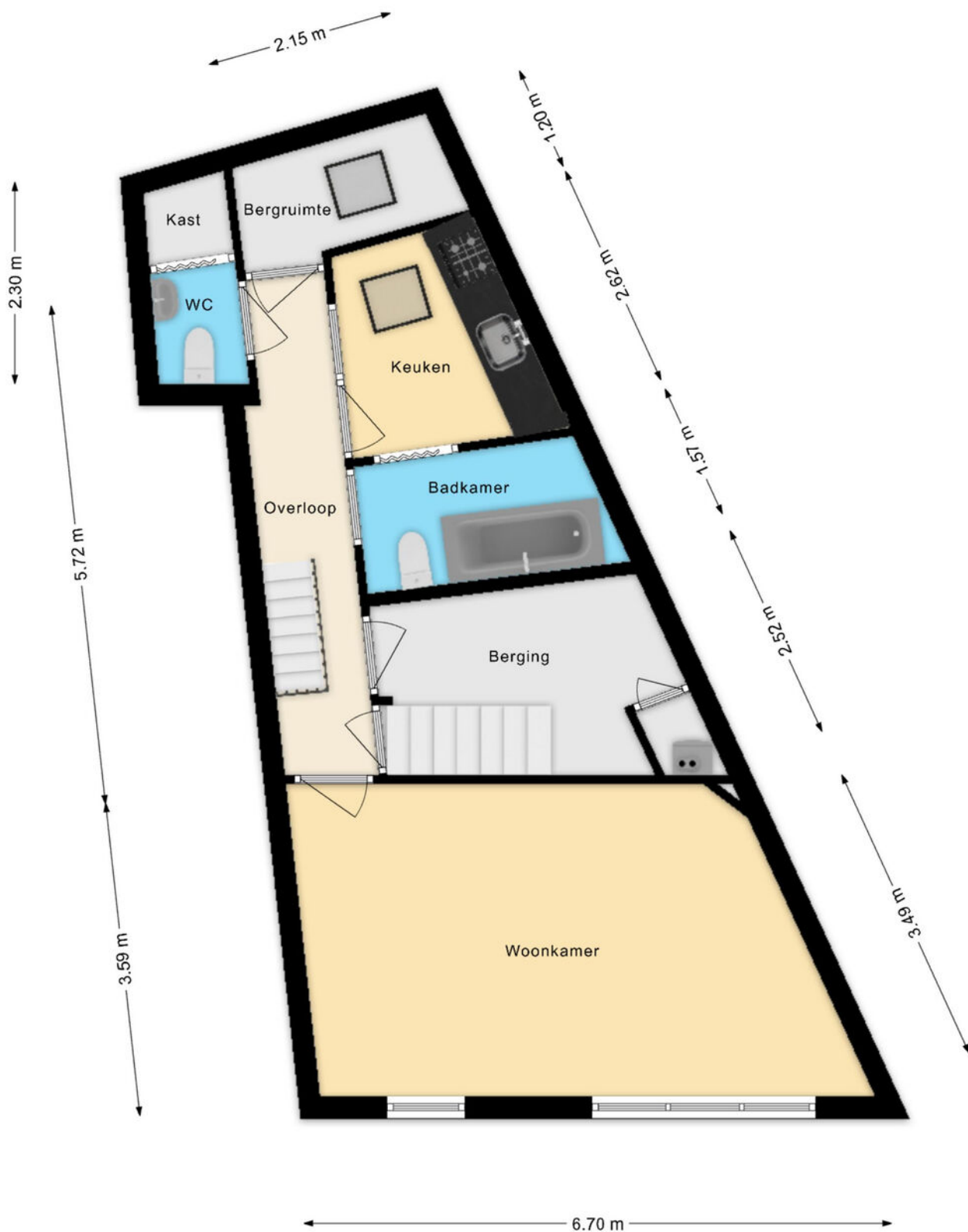


Plattegrond



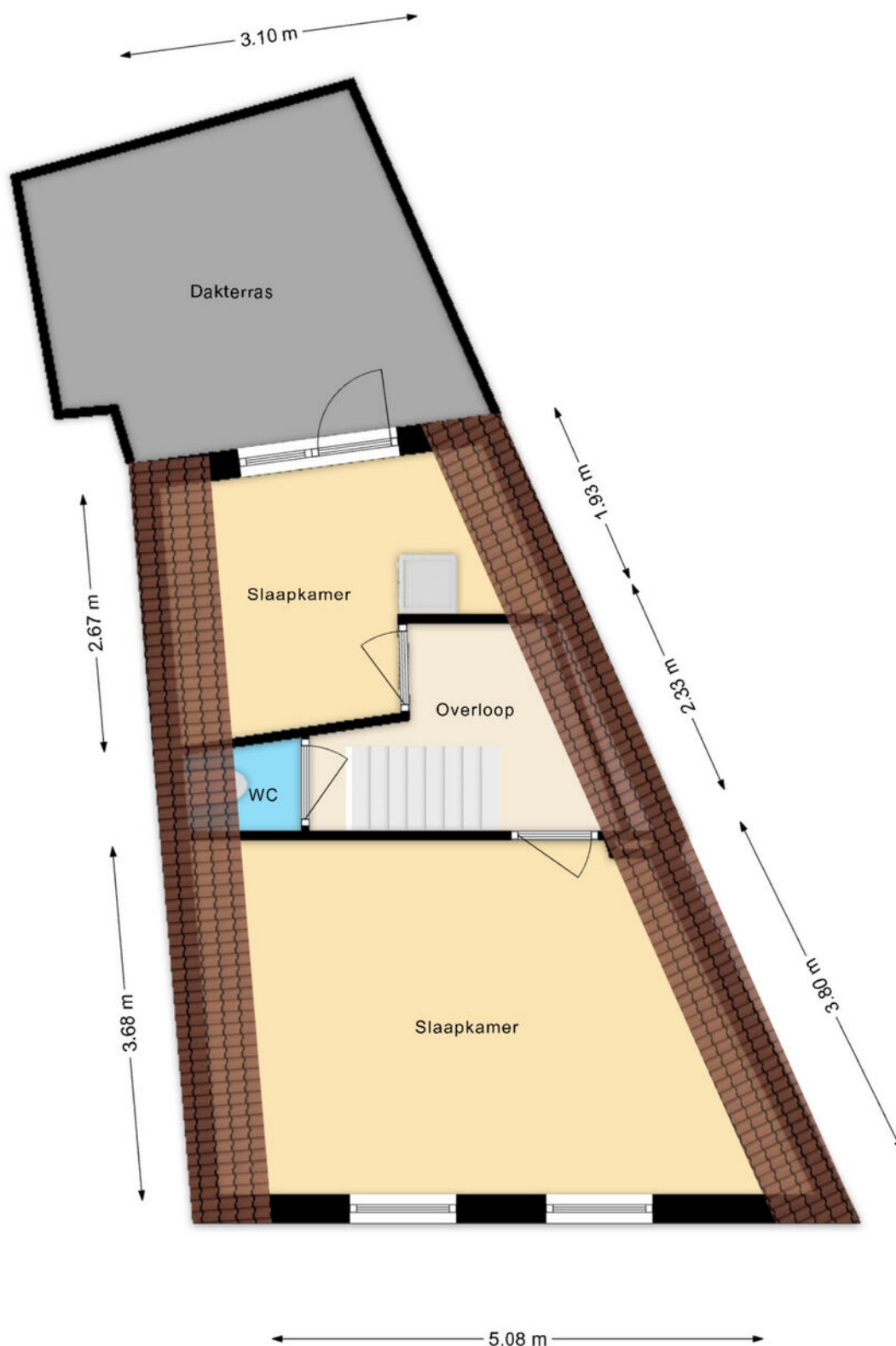
Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
© www.viditour-vastgoed.nl

Plattegrond



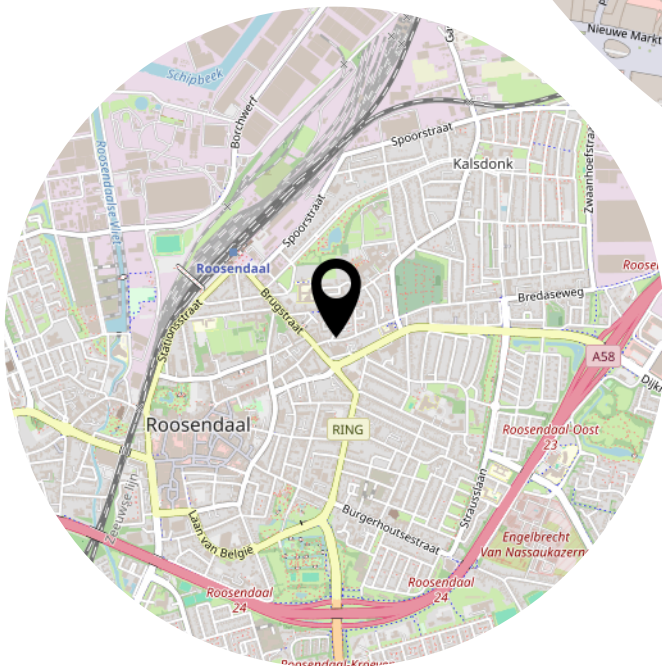
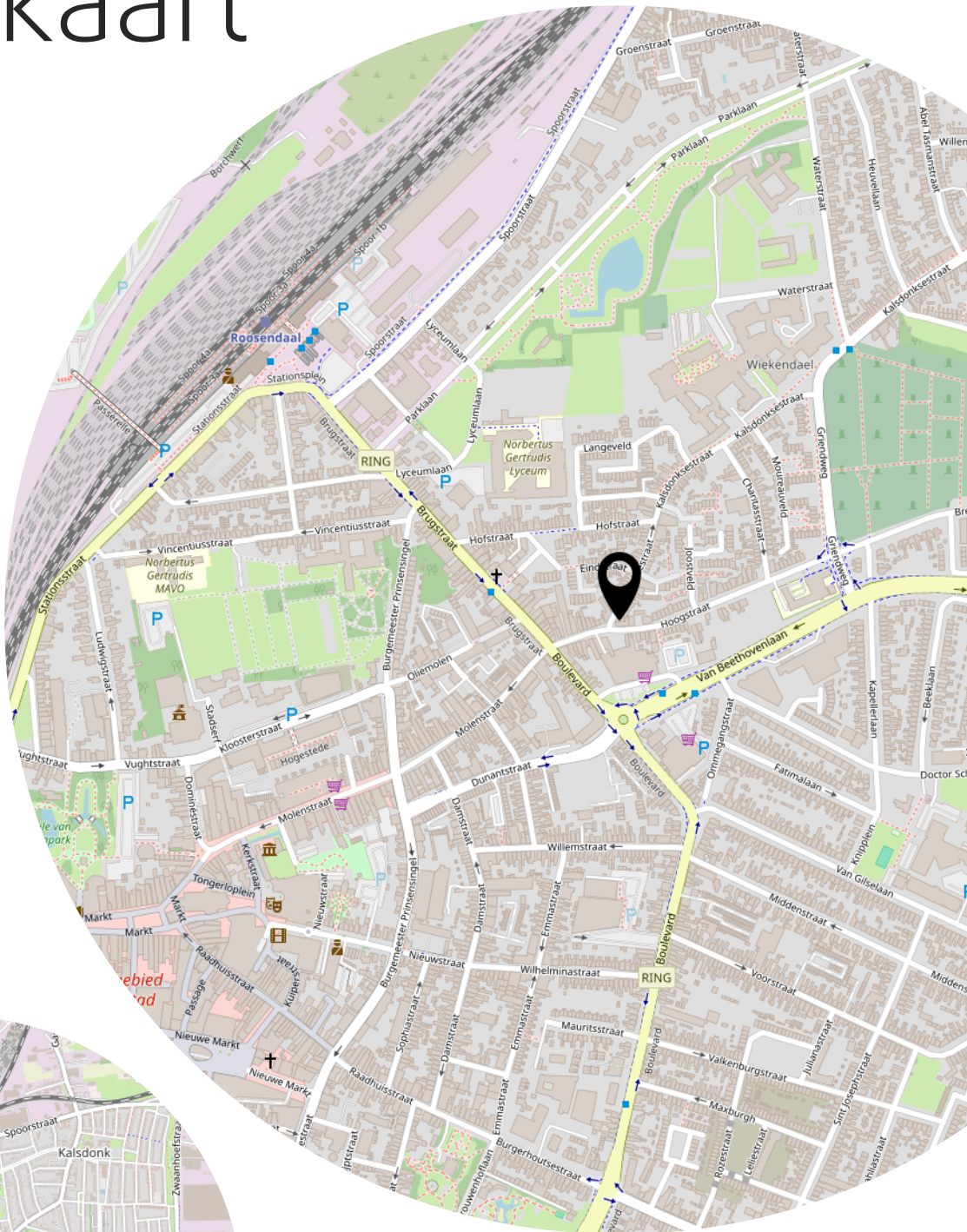
Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
© www.viditour-vastgoed.nl

Plattegrond



Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
© www.viditour-vastgoed.nl

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Nispensestraat 9
4701 CR Roosendaal

0165 - 52 03 04
info@lenaers.nl
www.lenaers.nl