

KOM EENS KIJKEN?

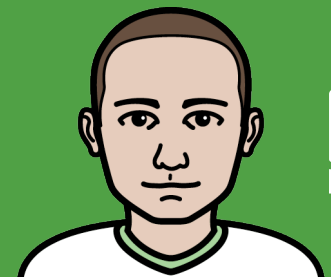


Boomgaardstraat 1 d
4701 HE Roosendaal

vraagprijs:

€ 300.000 k.k.

Johan*
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

87 m²

Inhoud

308 m³

Slaapkamers

2

Perceeloppervlakte

0 m²

Kamers

3

vraagprijs

€ 300.000 k.k.

Adres Boomgaardstraat 1 d

Postcode 4701 HE

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1935

Woontype Appartement

Soort woning Benedenwoning

Tuinligging Zuidwest

Tuin oppervlakte 7 m²

Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar

parkeren, betaald parkeren

CV-ketel bouwjaar 2013

Energie label -

Verwarming C.v.-ketel



Johan* uw makelaar heeft het genoegen u in het centrum van Roosendaal een goed onderhouden benedenwoning aanbieden met 2 slaapkamers, met een woonoppervlakte van ca 87m². Het appartement is gelegen aan de Boomgaardstraat 1D, op de begane grond, een zeer beschutte ligging dat onderdeel van een karakteristiek monumentaal pand in het oude centrum van Roosendaal.

PRAKTISCHE INDELING

Via de voordeur stap u gelijk de keuken binnen.

Vanuit de keuken is er ook toegang tot een grote kelder.

De keukeninrichting is functioneel met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast.

Aansluitend is er een bijkeuken met aansluitpunt voor uw witgoed.

Toiletruimte.

De woonkamer (ca 33 m²) voorzien van plavuizen.

Afgesloten gang die toegang geeft naar de slaapkamers .

2 slaapkamers resp ca 12 m² en 8 m². de grote slaapkamer heeft een inloopkast van ca 6 m².

Betegelde badkamer met douche en vaste wastafel en een vaste kast met de gasgestookte cv combiketel.

FIETSEN EN OPSLAG

Het appartement heeft een eigen berging voor fietsen. Deze ligt op een afgesloten binnenterrein, veilig en prettig in gebruik.

CENTRAAL EN GOED BEREIKBAAR

Wil je wonen op een plek waar alles dichtbij is. Centrum, bioscoop, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn allemaal op korte afstand. Ideaal als je werkt, studeert of graag de stad in gaat.

PARKEERPLAATS

Op het binnenterrein zijn 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, die ook te koop aangeboden worden voor € 17.500,- k.k. per parkeerplaats.

VVE

De vereniging van eigenaars is recent opgericht. De maandelijkse servicekosten bedragen € 130,04 per maand.

BOUWKUNDIGE ONDERDELEN

De gevels zijn opgemetseld in de spouwmuren.

De vloeren zijn van beton.

De kozijnen zijn van hout en voorzien van isolerende beglazing.

Plat dak voorzien van bitumen.

Gasgestookte cv ketel merk Remeha, b.j. 2013, vloerverwarming is hoofdverwarming in woonkamer, slaapkamers en badkamer

Meterkast met automatisch groepenkast.

Funderingsrisico:

Dit object heeft Funderingsrisico: niet hoog (A, B, C) (Bron: Brainbay)

De overheid heeft funderingsproblematiek de afgelopen jaren nadrukkelijk op de agenda gezet. Hierdoor ontstond druk op de vastgoed- en financieringsketen om de risico's beter zichtbaar te maken. De funderingsrisico word weergegeven in klasse A tot en met E. Hierbij staat A voor een laag risico en E voor een vastgesteld funderingsprobleem.

Vanaf 1 april 2026 wordt dit onderdeel belangrijker in het verkoopproces.

Wanneer het Funderingsrisicorapport een risicoklasse D of E vermeldt, is in principe eerst een aanvullend – beperkt - funderingsonderzoek vereist voordat een toekomstig taxatierapport kan worden afgerond.

Klasse A,B en C geven aan dat het funderingsrisico niet hoog is

Klasse D geeft aan hoog risico, nader onderzoek passend

Klasse E geeft aan vastgesteld probleem

Voor verdere informatie kunt u terecht op de webpagina van KCAF.

JOHAN* uw makelaar kijkt uit om u te verwelkomen in uw nieuwe thuis aan de Boomgaardstraat 1D
Roosendaal

Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen.

Wij staan 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 en wellicht aanpassingen uw eigen inkomen, adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële mogelijkheden

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.

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.

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, no-nonsense, deskundig en persoonlijk, dus uw woning, onze zorg!!!

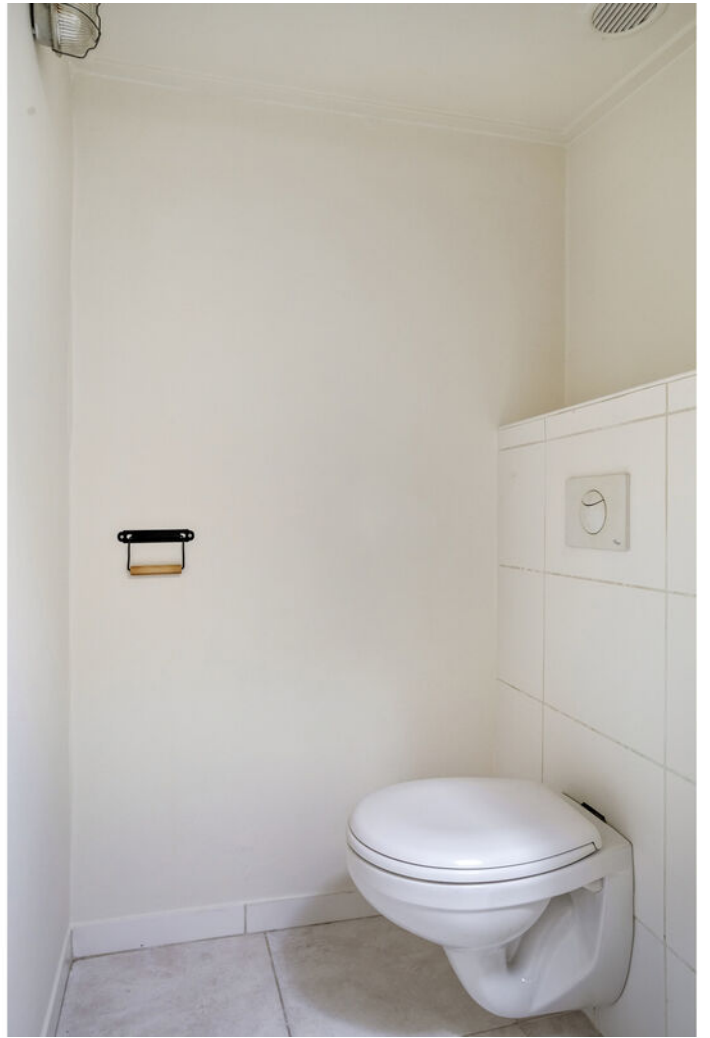
Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden!!!!











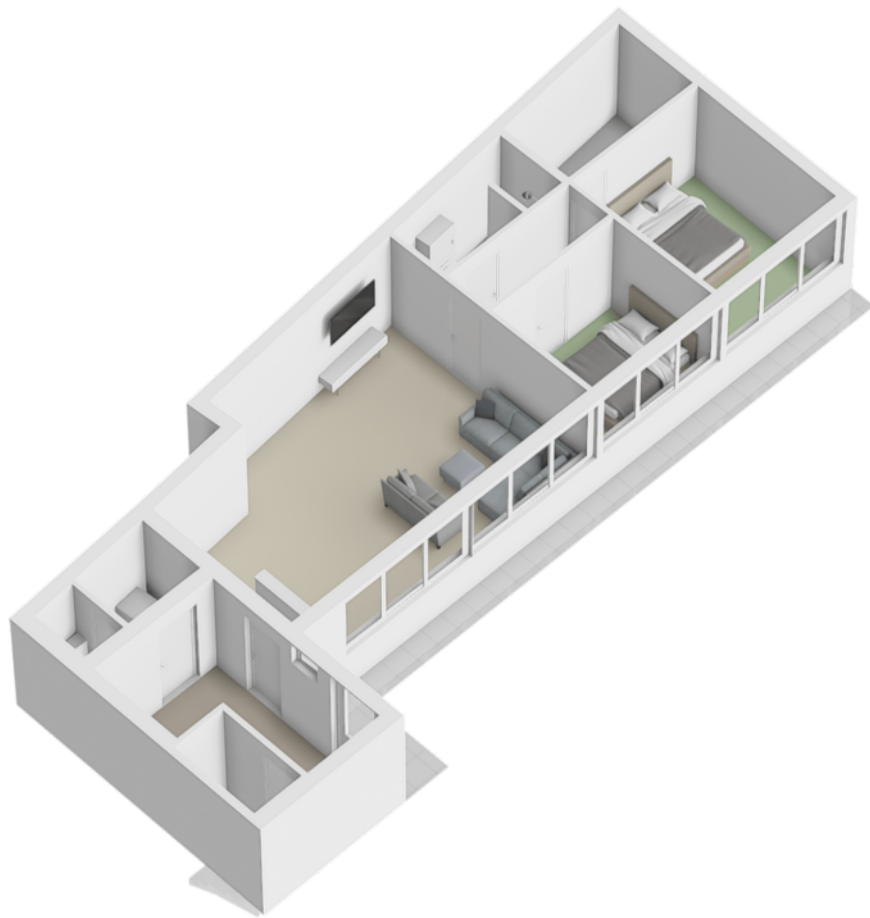


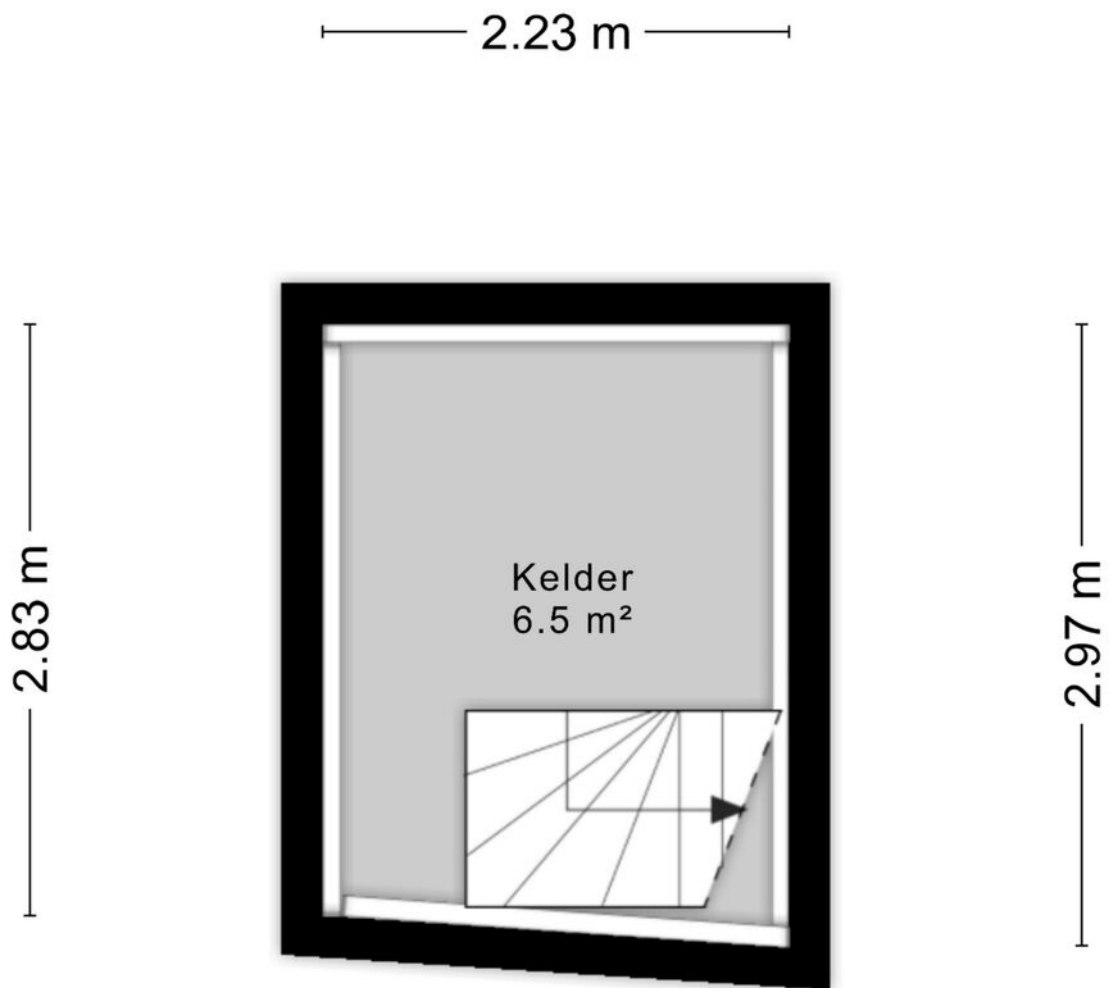




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

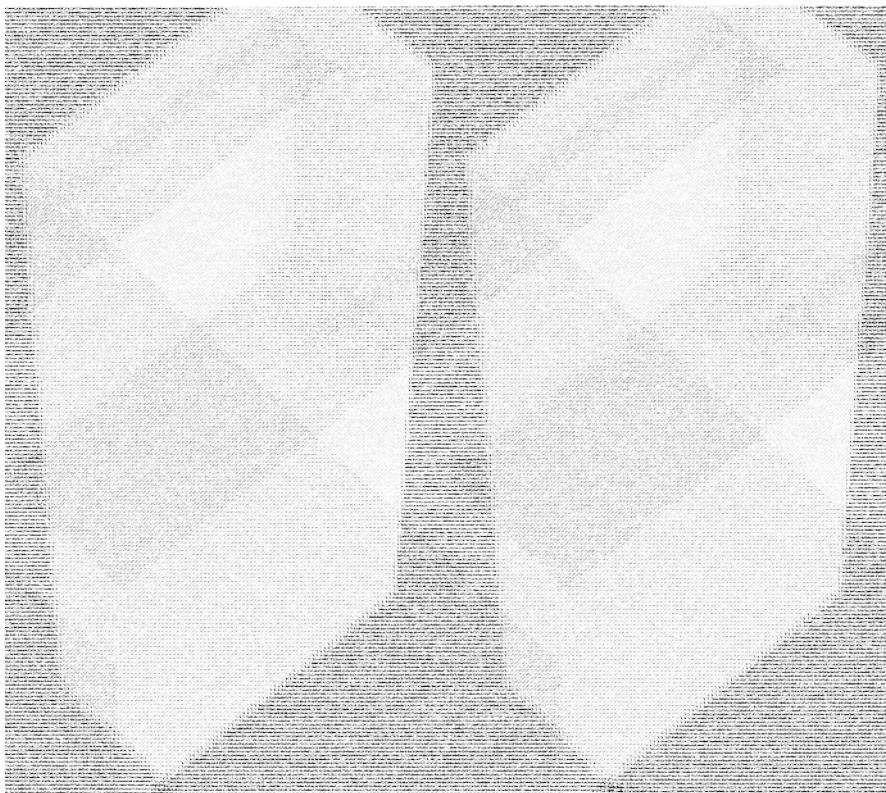
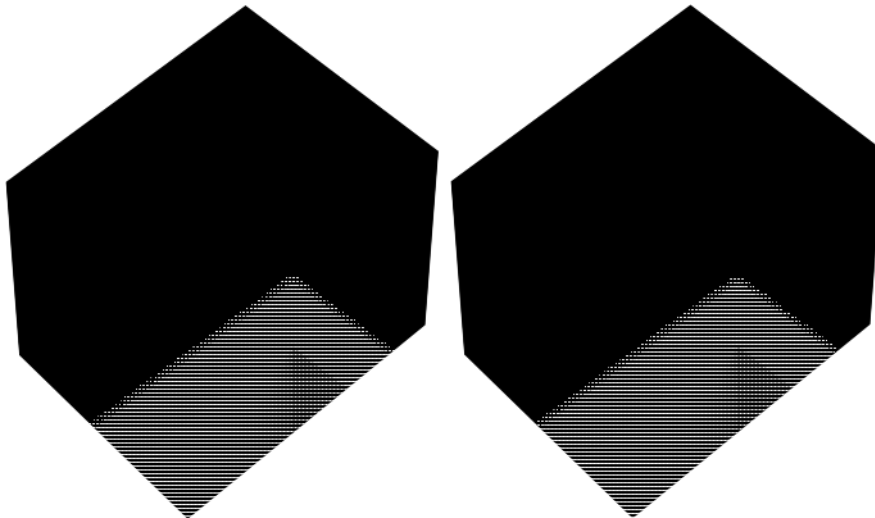
Plattegrond





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

kelder



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.

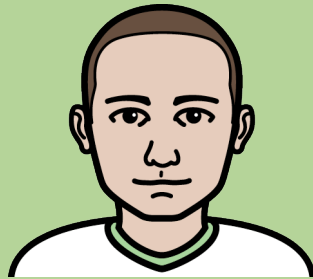
Rechtsgeldige overeenkomst

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 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 onvolkomenheden 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.

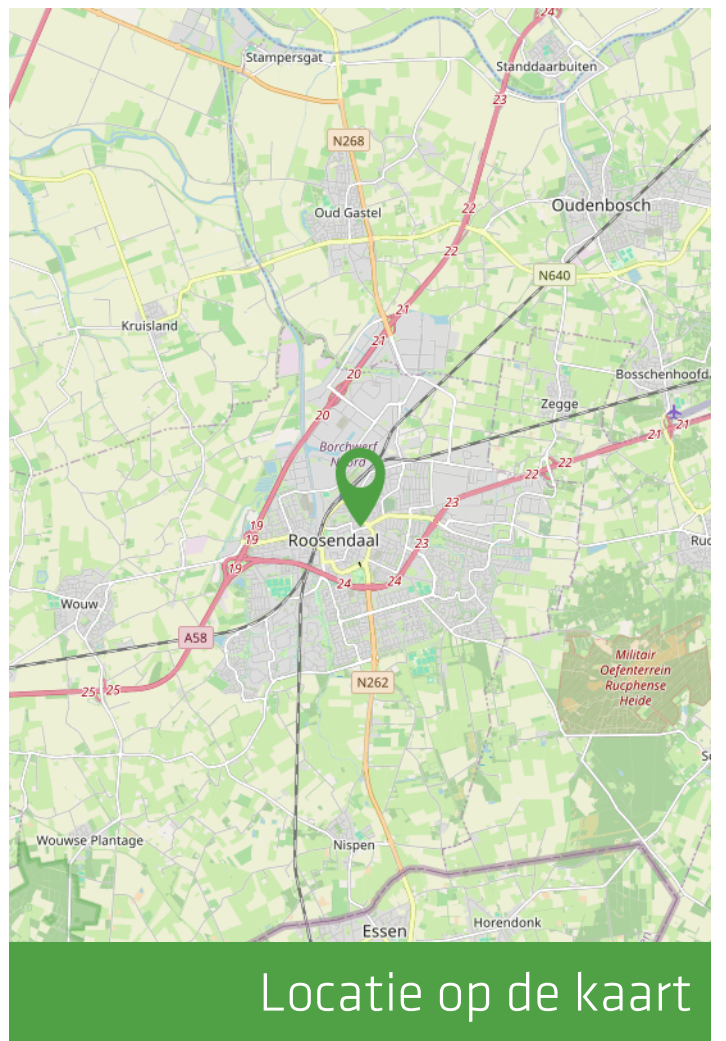
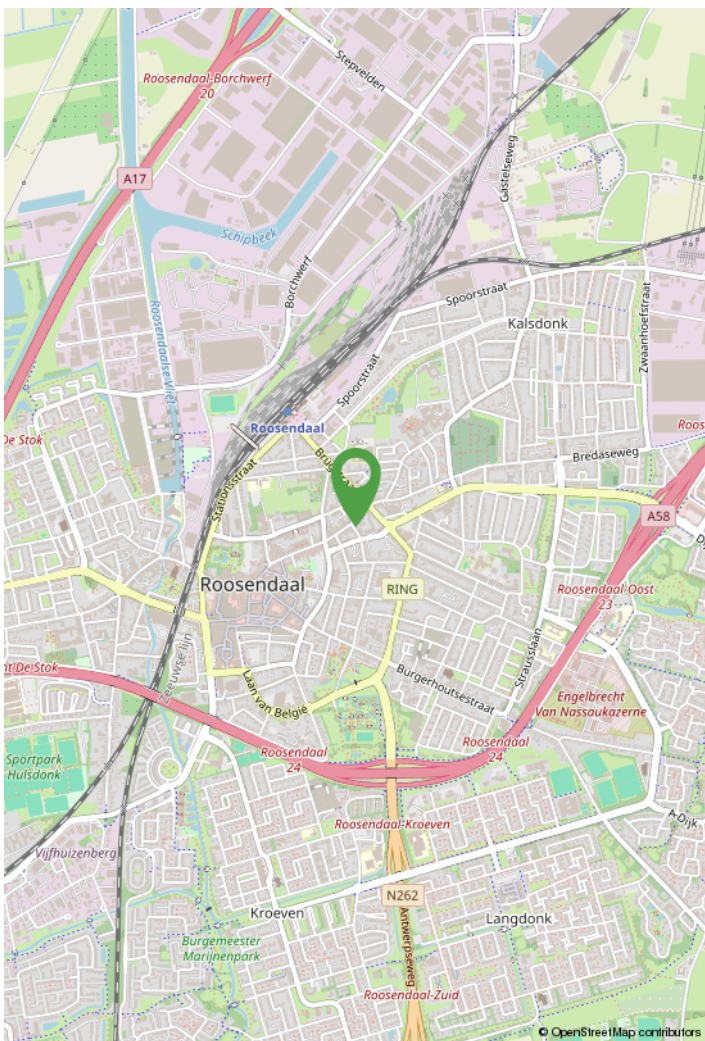
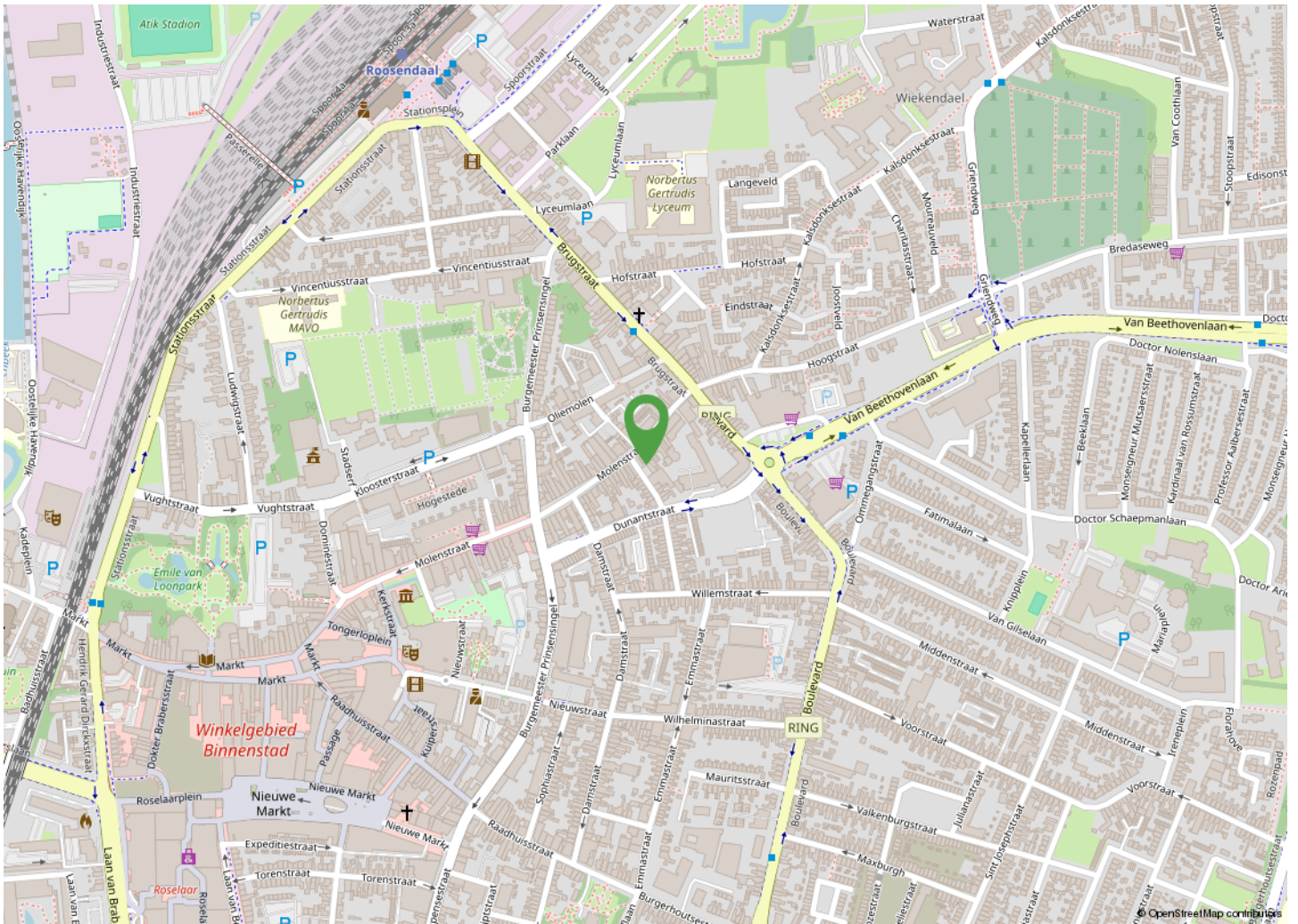
Er is een gevarieerd aanbod van woningen, appartementen tot statige villa's, voor ieder is er wat wils. Het bruisende culturele leven met theater De Kring, de gezellige cafés en de restaurants maken Roosendaal tot de plaats die je nooit verveelt.

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





Lined writing area with horizontal green lines.

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, incurant 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

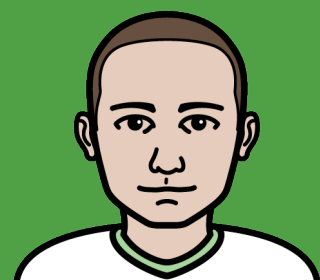
Johan* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

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*



Johan*
johanuwmakelaar.nl

Johan uw makelaar
Adres van Gilselaan 28
Postcode 4702 GK
Plaats Roosendaal
Telefoonnummer 0165-560780
info@johanuwmakelaar.nl

