



**Gerard Doustraat 133** Roosendaal  
vraagprijs € 350.000 k.k.



## Gerard Doustraat 133, Roosendaal

<b>Vraagprijs:</b>	€ 350.000 K.K.
<b>Type woning:</b>	tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1959
<b>Woonoppervlakte:</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	143 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	388 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Energieklasse:</b>	A



# Omschrijving

Vol trots presenteren wij deze luxe, volledig gemoderniseerde eengezinswoning, waar elk detail met zorg is afgewerkt! Het huis is niet alleen instapklaar, maar ook duurzaam, met maar liefst 15 zonnepanelen en een gloednieuwe CV-ketel uit 2025. De hoogwaardige afwerking wordt naadloos doorgetrokken naar de achtertuin, die met zijn onderhoudsvriendelijke design en fantastische overkapping het ideale buitenplekje biedt. Een woning waar genieten centraal staat, waar je direct kunt intrekken en waar je absoluut geweest moet zijn!

Indeling:

Begane grond:

Loop via de onderhoudsvriendelijke voortuin naar de voordeur, waarachter zich een verrassend ruime hal onthult. De gang biedt direct een voorproefje van de luxe afwerking die de rest van de woning kenmerkt, met stijlvol gekozen materialen en een gevoel van ruimte dat je meteen welkom doet voelen.

Vanuit de hal bereiken je de uitgebreide meterkast, toiletruimte, kelderkast, woonkamer en trapopgang naar de 1ste verdieping.

Woonkamer/keuken:

De woonkamer en keuken zijn de parels van dit huis, waar het gevoel van thuiskomen centraal staat. De doorlopende vissengraatvloer, strak gestucte wanden en plafonds zorgen voor een stijlvolle en warme uitstraling. Dankzij de grote raamoppervlakken stroomt er volop natuurlijk daglicht naar binnen, wat het binnen-buiten gevoel versterkt en de ruimte nog lichter en groter doet aanvoelen. Een plek waar je je meteen thuis zult voelen.

De huidige eigenaren hebben de muur tussen de oorspronkelijke woonkamer en keuken opengeboken, waardoor een ruime, open leefruimte is ontstaan. De moderne keuken uit 2017 is van topkwaliteit en is voorzien van hoogwaardig inbouwapparatuur, zoals een combi-oven, inbouwkoffiezetapparaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en een kokend waterkraan.

Aan de achterzijde kun je via enkele of openslaande tuindeuren direct de tuin in stappen, een perfecte manier om in het voorjaar en de zomer de woonkamer met de tuin te verbinden.

1ste verdieping:

Middels een trap, die recent gerenoveerd is, bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, een separate toiletruimte, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van dezelfde vloer-, wand- en plafondafwerking, wat zorgt voor een rustige en harmonieuze sfeer door het hele huis.

De badkamer is modern en stijlvol ingericht, met een wastafelmeubel met natuurstenen waskom, een verwarmde spiegel die condens voorkomt, een inloopdouche, mechanische ventilatie, en een raampje voor daglicht en extra ventilatie. Ook is er gedacht aan extra gemak: het raam in de badkamer kan elektrisch worden geopend en gesloten met een afstandsbediening, ideaal voor extra comfort en ventilatie.

Naast de badkamer bevindt zich een aparte toiletruimte, uitgerust met een hangcloset en ventilatie. Deze ruimte is praktisch ingericht en biedt extra comfort voor het gezin.

2de verdieping:

Als 'kers op de taart' bereik je via de vaste trap een royale bovenverdieping met een overloop, praktische opbergruimte en de vierde slaapkamer! Deze extra slaapkamer biedt volop ruimte voor het hele gezin. Zowel op de overloop als in de slaapkamer zorgen dakramen met ventilatiestand voor extra licht en frisse lucht. De doorlopende laminaatvloer en verzorgde wandafwerking creëren een rustige en aangename sfeer. Ook hier is de CV mooi weggewerkt, zodat de ruimte een nette, opgeruimde uitstraling heeft.

Achtertuint:

De achtertuin is een ware eyecatcher van de woning! Met zijn onderhoudsvriendelijke eigenschappen hoef je vrijwel geen tijd kwijt te zijn aan het onderhouden, waardoor je volop kunt genieten van de buitenruimte. Perfect voor ontspannen momenten in de zon of gezellige avonden onder de overkapping. Tevens is er een stenen berging aanwezig voor onder andere de fietsen, tuinkussens en/of tuingereedschap.

Overige pluspunten:

- Dakisolatie
- Dubbel glas (m.u.v. badkamerraam)
- Cv eigendom 2025

- Airco 2023
- 15 zonnepanelen 2019
- Lood rondom schoorstenen vervangen 2024
- Schilderwerk kozijnen 2023/2025
- Meterkast en volledige elektrische installatie vernieuwd 2017
- Badkamer 2019
- Keuken 2017
- Renovatiejaar 2017
- Uitstekende staat

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.



















































# Plattegronden



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



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

3.60 m 2.20 m



3.67 m 2.41 m



Aan de inhoud van de informatie en de maakvoering 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

An aerial photograph of Roosendaal, showing a mix of residential areas with red-tiled roofs, green spaces, and industrial zones. The city is situated in a valley with a wide river or canal system visible in the background. The sky is clear and blue.

# Wonen in Roosendaal

De Gemeente Roosendaal bestaat 750 jaar! In de loop der jaren hebben meerdere dorpen zich bij de gemeente toegevoegd; Nispen, Wouw, Wouwse Plantage, Heerle en Moerstraten. Het inwonertal staat op ca. 77.000 (bron: CBS 2017). Met het NS-station is Roosendaal een belangrijk spoorwegknooppunt ten opzichte van o.a. Rotterdam, Vlissingen, Breda en Antwerpen.

In Roosendaal valt veel te beleven! De stad staat o.a. bekend om de vele, jaarlijkse, evenementen zoals Carnaval (Tullepetaonen stad!), Beachvolleybal, HapStap, Kermis (in top 5 van grootste kermissteden), Halve Marathon en 10 km, Wielerevenement Draai van de Kaai en Palm Parkies. Naast de vele evenementen is er het hele jaar door genoeg te bezoeken in Roosendaal. Theater en schouwburg De Kring is er voor haar gasten en inwoners, zij verbindt, snuif er ook eens cultuur en inspiratie op. Roosendaal heeft een bruisend centrum met vele winkels en horecagelegenheden. Hier bevindt zich de spraakmakende overdekte passage in Italiaanse barokstijl. Ook in diverse woonwijken zijn er kleinere winkelcentra. Landelijk bekend is de Rosada Fashion Outlet aan de rand van de stad. Tevens aan de rand gelegen is de vernieuwde woonboulevard de 'GoStores', met alles voor je huis, tuin en vrije tijd. Voor de sportieve inwoner zijn er een twintigtal sportverenigingen actief en is er bij 'de Stok' het zwembad en de Golfbaan. Er is ook veel natuur te vinden in en rond de stad. De stadsparken bieden veel groen. Het Vrouwenhof is naast een mooi park, ook een grote speeltuin en een plaatst voor verschillende concerten en evenementen. Verder kun je heerlijk recreëren in de Visdonkse bossen en Rucpense Heide.





## Mario Vermunt

Eigenaar Vermunt Makelaardij, zeer enthousiaste makelaar met een groot inlevingsvermogen in de wensen van de klanten, gelooft in een eerlijk en goed advies. Door zijn grote netwerk, jarenlange ervaring en oprechte interesse heeft hij al veel mensen kunnen helpen bij de verkoop/aankoop van hun droomwoning.



## Nanda Vermunt-Wilbrink

Heeft een meedenkend vermogen en is overtuigd van een persoonlijke benadering. Haar drive in combinatie met haar enthousiasme en spontaniteit maken haar een belangrijke spil. Door haar oog voor detail houdt zij het overzicht op kantoor. Naast alle werkzaamheden in de binnendienst is zij ook de administratieve kracht bij Vermunt Makelaardij.

# Wij hebben het!

Een woning kopen en/of verkopen is een grote stap om te zetten. Hierbij kun je een beroep doen op een specialist verkoop/aankoop die niet alleen alle kennis ervan heeft, maar juist eerlijk is en met je mee denkt.

Wij zijn geïnteresseerd in het verhaal achter deze beslissing, willen mee denken met jou en proberen je zoveel mogelijk te ontzorgen in het gehele proces. Door onze ervaringen, opgebouwde klantenkring, opleidingsachtergrond o.a. Makelaardij en bijscholingen en lidmaatschap van de NVM kunnen wij met alle kennis jou goed adviseren bij het kopen en/of verkopen van je woning. Wij werken met veel passie en plezier, en zijn ervan overtuigd dat onze positieve en eerlijke instelling altijd bijdraagt aan het zo optimaal mogelijk begeleiden van onze klanten.



## De specialist van Roosendaal

6 professionals, 3 gecertificeerde makelaars, 45 jaar ervaring én marketeers in huis. Wij hebben het!

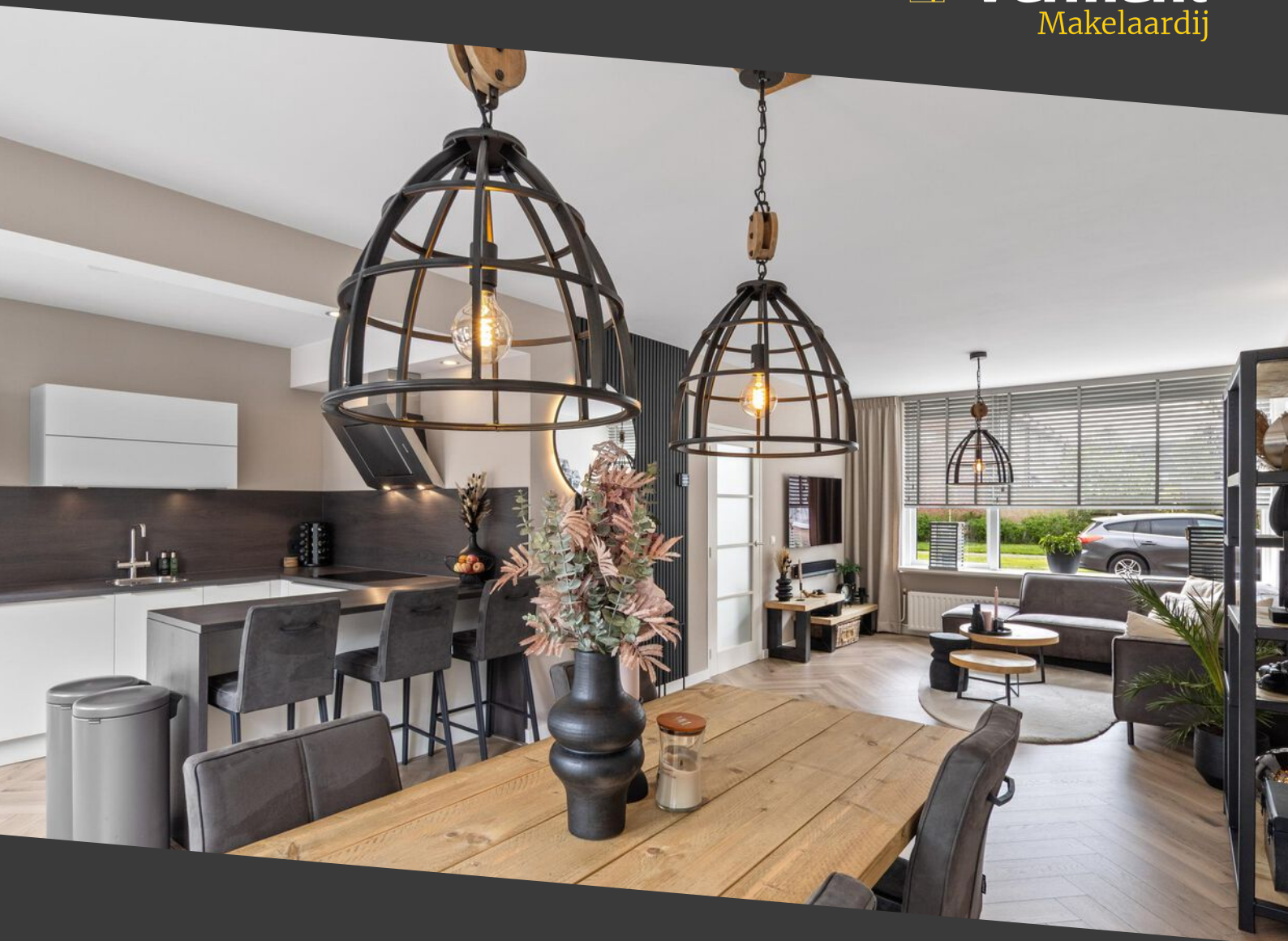
Met 45 jaar ervaring in de aankoop en verkoop van woningen in Roosendaal en omstreken, is Vermunt Makelaardij dé makelaar waar je op kunt vertrouwen.

## 1 miljoen views in 1 maand!

Bij Vermunt Makelaardij Roosendaal zetten we in op een unieke, hoogstaande presentatie van jouw woning. Het resultaat? Niet alleen een prachtige presentatie, maar ook een aanzienlijk betere online vindbaarheid.

- 360-graden foto's
- 2D en 3D plattegronden
- (lucht)foto's en (long- en short-form) video's





Meer informatie over deze woning kunt u vinden op  
[vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Gerard Doustraat  
133/](https://vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Gerard%20Doustraat%20133/)

**Vermunt Makelaardij B.V.**

Nieuwe Markt 57  
4701 AD Roosendaal

T 0165 - 560 111

E [info@vermunt-makelaardij.nl](mailto:info@vermunt-makelaardij.nl)

[www.vermunt-makelaardij.nl](https://www.vermunt-makelaardij.nl)

