

KOM EENS KIJKEN?

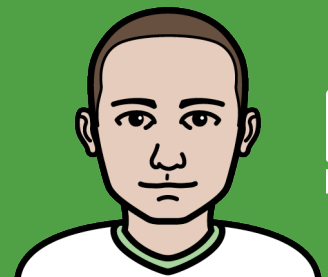


Egbertdonk 10
4707 VN Roosendaal

vraagprijs:

€ 950.000 k.k.

Johan*
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

215 m²

Inhoud

924 m³

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

1060 m²

Kamers

6

vraagprijs

€ 950.000 k.k.

Adres Egbertdonk 10

Postcode 4707 VN

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1974

Woontype Vrijstaande woning

Soort woning Bungalow

Tuinligging rondom

Tuin oppervlakte 471 m² achterzijde

Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar 2022

Energie label B

Verwarming C.v.-ketel



VRIJSTAANDE SEMIBUNGALOW MET LUXE AFWERKING OP EEN RUIM PERCEEL

Johan* uw makelaar heeft het genoeg u deze onder architectuur gebouwde semibungalow aan te bieden die u direct het juiste gevoel geeft.

Ruimte, rust en comfort komen hier perfect samen. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.060 m².

Deze semibungalow is in de laatste jaren volledig gemoderniseerd, gerenoveerd én verduurzaamd.

Dit is zo'n woning waar je zonder zorgen in kunt trekken.

De semibungalow is klaar voor de toekomst. Met een energielabel B, aluminium kozijnen met HR++ glas, 36 zonnepanelen en een elektrische boiler zit je hier goed.

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming die als hoofdverwarming dient. Dat voelt comfortabel en zorgt voor een strakke, rustige uitstraling.

INDELING

BEGANE GROND:

U komt binnen in de hal waarvan uit u toegang heeft tot alle vertrekken.

De woonkamer is voorzien van een houten vloer, stucwerk wanden, grote ramen met veel lichtinval. Hier valt direct het uitzicht op de tuin op, samen met de sfeervolle houtkachel die het geheel warmte en karakter geeft.

Aansluitend komt u in de woonkeuken.

Deze woonkeuken is modern en strak uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Denk aan een inductiekookplaat, afzuigkap, cooker, koelkast en vaatwasser. Hier leef je echt.

Vanuit de hal heeft u via een gang toegang naar o.a de slaapkamers.

De master bedroom voelt als een luxe hotelsuite met een eigen badkamer, voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en een dubbele wastafel met meubel. De inloopkast maakt het compleet.

De twee andere slaapkamers zijn ideaal voor kinderen en maken gebruik van een tweede badkamer met douche en wastafel.

Een slaapkamers heeft een extra ruimte te bereiken via een losse trap, deze slaapkamer heeft zo hun eigen dynamic.

Verder is hier op de begane grond ook nog een bijkeuken met een extra keukenopstelling, ook voorzien van diverse inbouwapparatuur en kastruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de garage.

Deze is praktisch ingedeeld met een aparte technische ruimte voor de cv-ketel, elektrische boiler, waterontharder, ventilatiesysteem en aansluitpunten voor uw witgoed. Alles is al ook al voorbereid op een toekomstige warmtepomp.

Boven de garage bevindt zich nog een handige zolderberging via een vlizotrap.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de woonkamer komt u op de eerste verdieping.

Hier bevindt zich een sfeervolle tv-kamer, afgescheiden met een glazen wand. Hierdoor blijft het contact met de begane grond behouden, terwijl je toch een eigen plek hebt.

Daarnaast is er een werkkamer aanwezig met toegang tot de zolderberging.

BUITENLEVEN

Het perceel van 1.060 m² biedt volop privacy en mogelijkheden. Hier geniet je van een vrij uitzicht, ruimte, privacy en het buitenleven. Of je nu wilt ontspannen, spelen of gasten ontvangen, het kan hier allemaal.

Voor en naast de woning is voldoende ruimte om uw auto's of camper te plaatsen.

In de tuin is verder een tuinhuis aanwezig, opslag voor uw houtvoorraad en stallingsruimte voor de fietsen.

De tuin is grotendeels voorzien van een hekwerk.

HET GEVOEL

Dit is geen standaard woning. Dit is een plek waar alles klopt. Luxe, ruimte en duurzaamheid komen samen in een woning die met zorg is vernieuwd.

Johan uw makelaar wist het meteen: dit is thuiskomen op niveau.

BOUWKUNDIGE ONDERDELEN

De gevels zijn opgemetseld in de spouwmuren.

De vloeren zijn van beton en hout.

De kozijnen zijn van aluminium voorzien van isolerende HR++beglazing.

Woning voorzien van dakpannen, platte daken voorzien van kunststof.

Gasgestookte cv ketel merk Remeha, b.j. 2022

Meterkast met automatisch groepenkast.

Vloerverwarming is hoofdverwarming.

De airco's op de eerste verdieping voor zowel warmte als verkoeling.

Klaar om te beginnen?

Bent u klaar om de potentie van EGBERTDONK 10 te ontdekken en uw eigen thuis te ervaren in deze prachtige woning? Neem dan contact 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 adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële situatie.

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.

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.

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.

Via Move krijgt u toegang tot documenten die voor u als bezichtiging/koper belangrijk kunnen zijn, zoals bouwtekeningen, bestemmingsplan, bodeminfo etc.

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, deskundig en persoonlijk, uw woning, onze zorg!!!













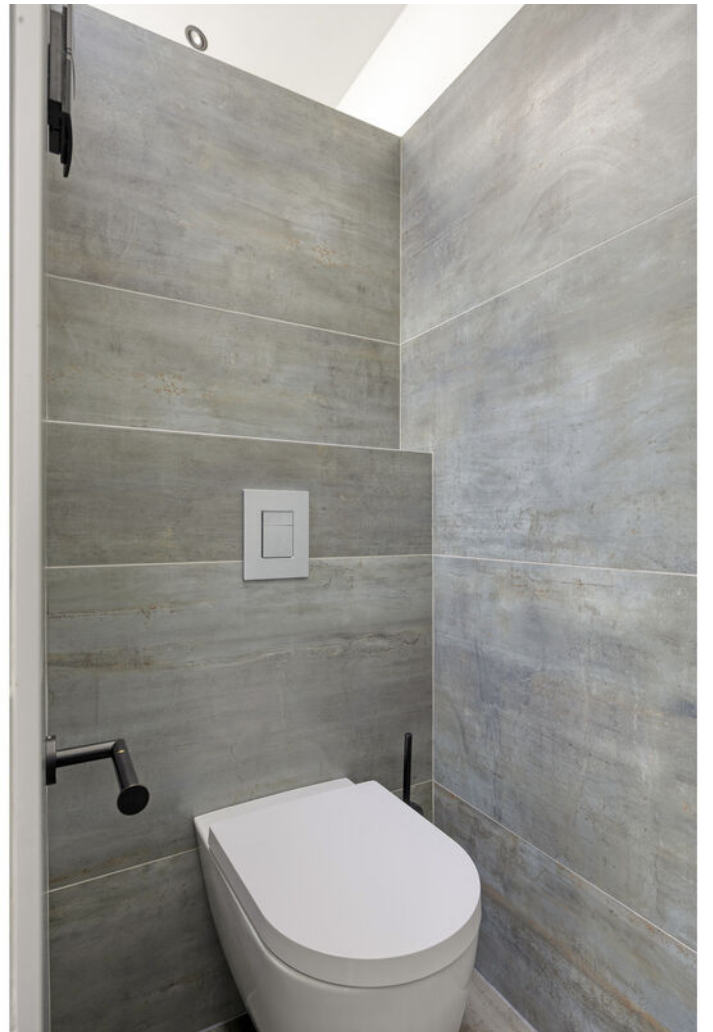




































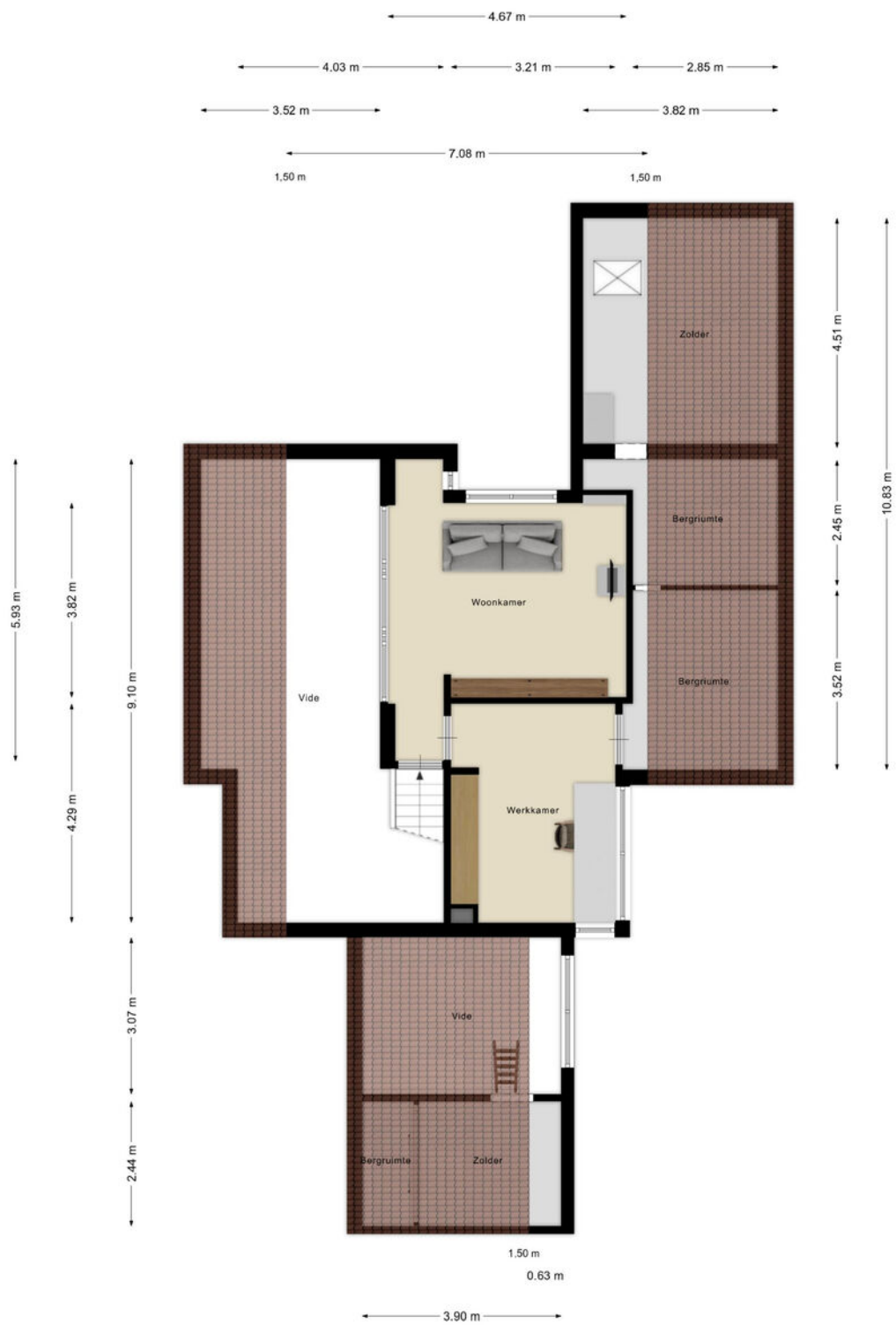






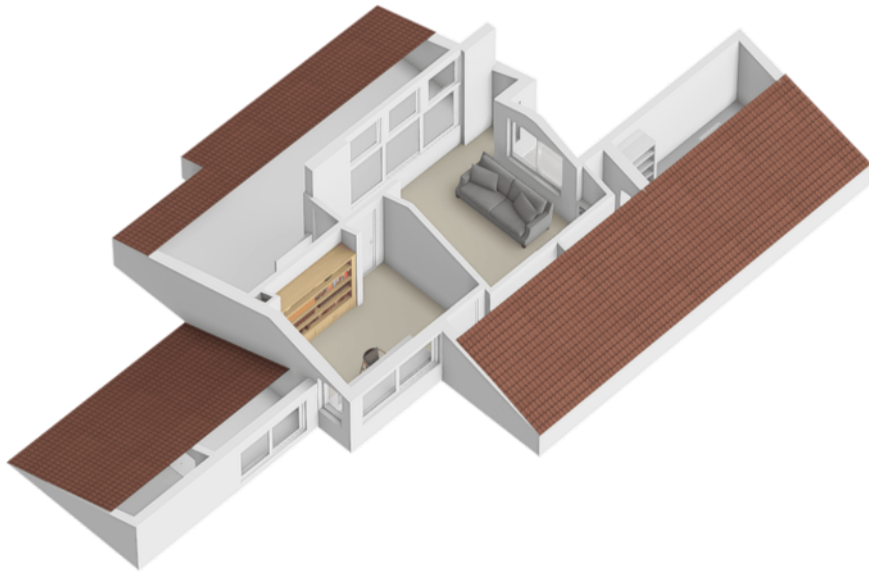
Begane grond

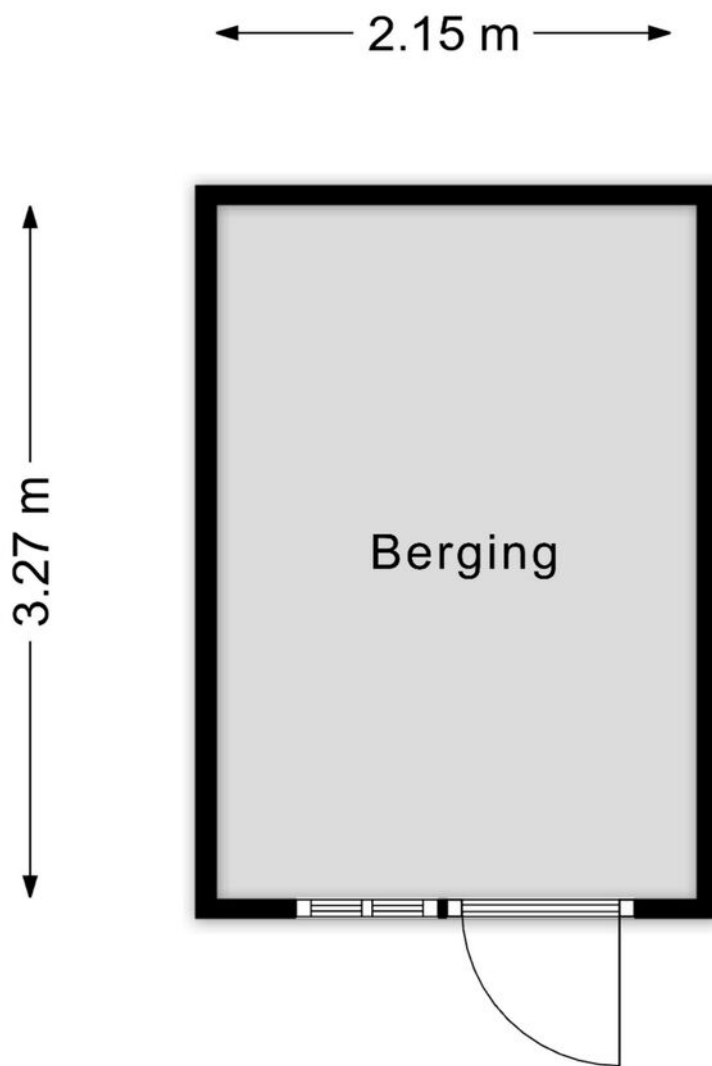




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

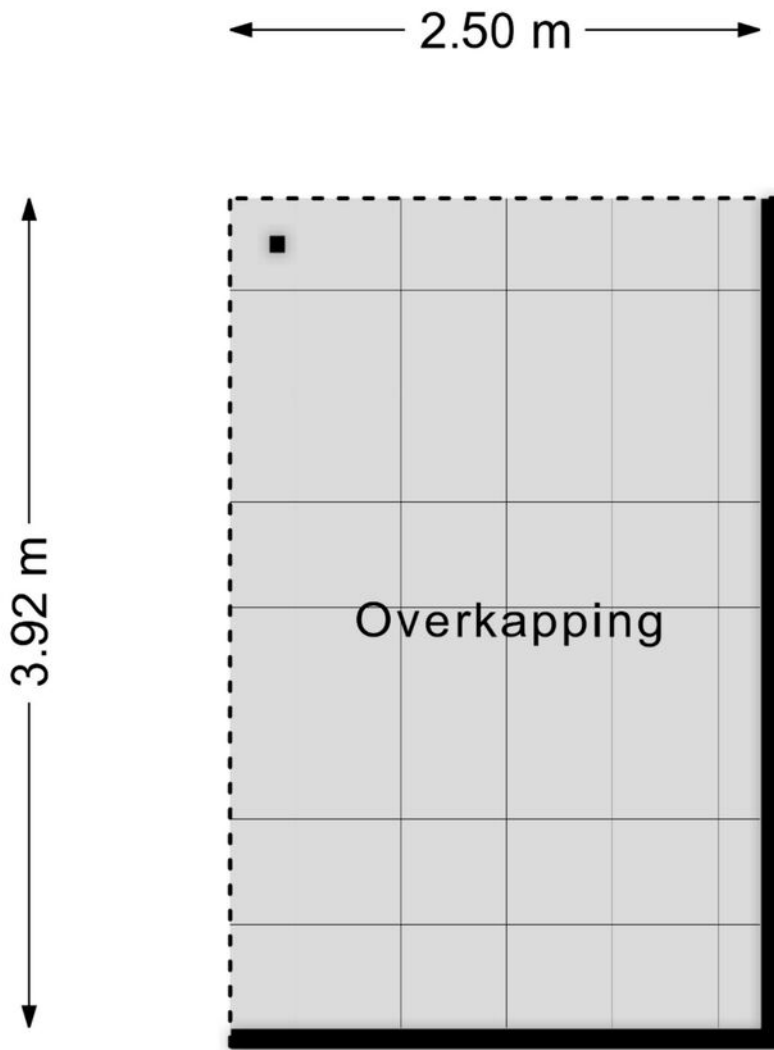
eerste verdieping





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





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





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 6290</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p>
--	--	-----------------

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.

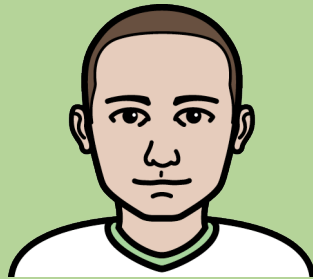
Rechtsgeldige overeenkomst

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 verkoopperiode 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.

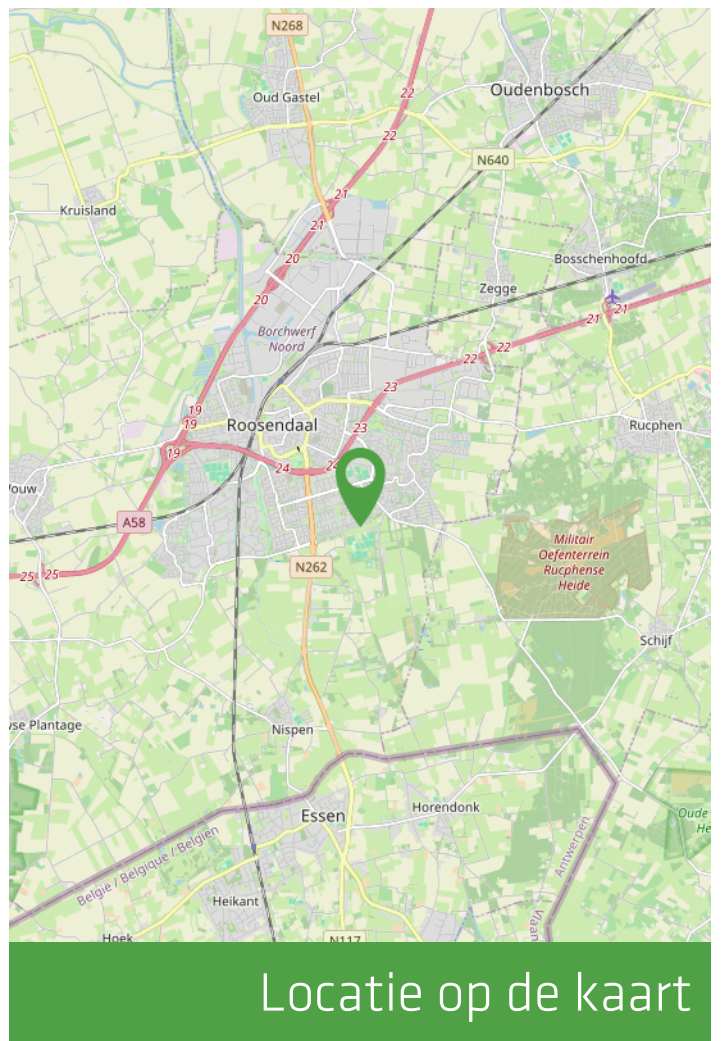
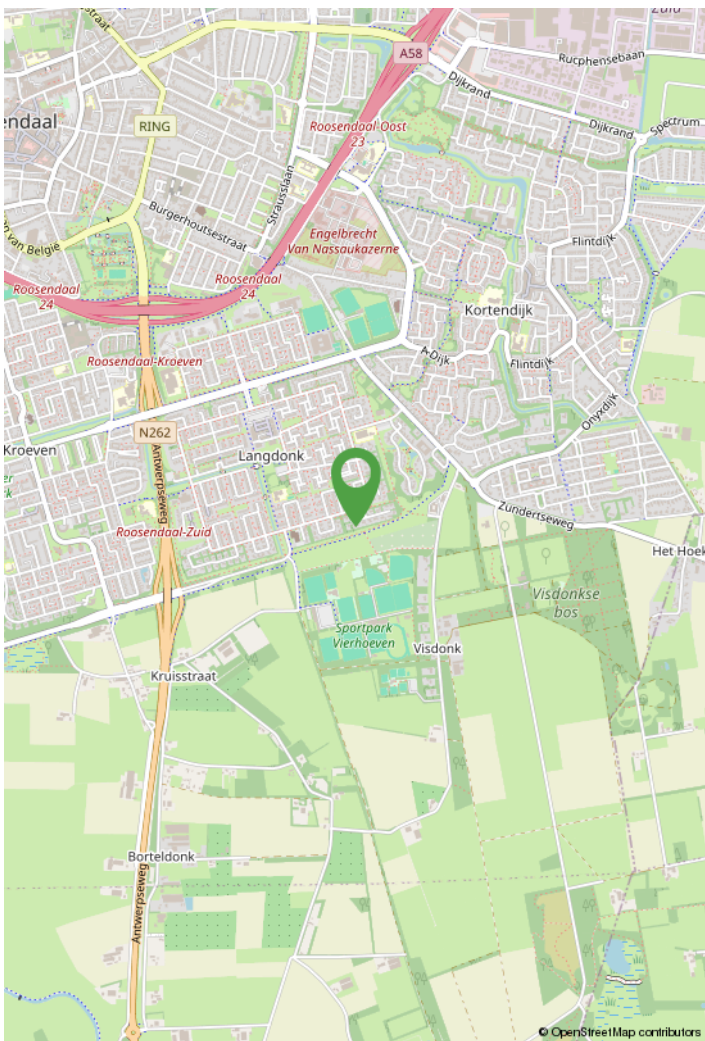
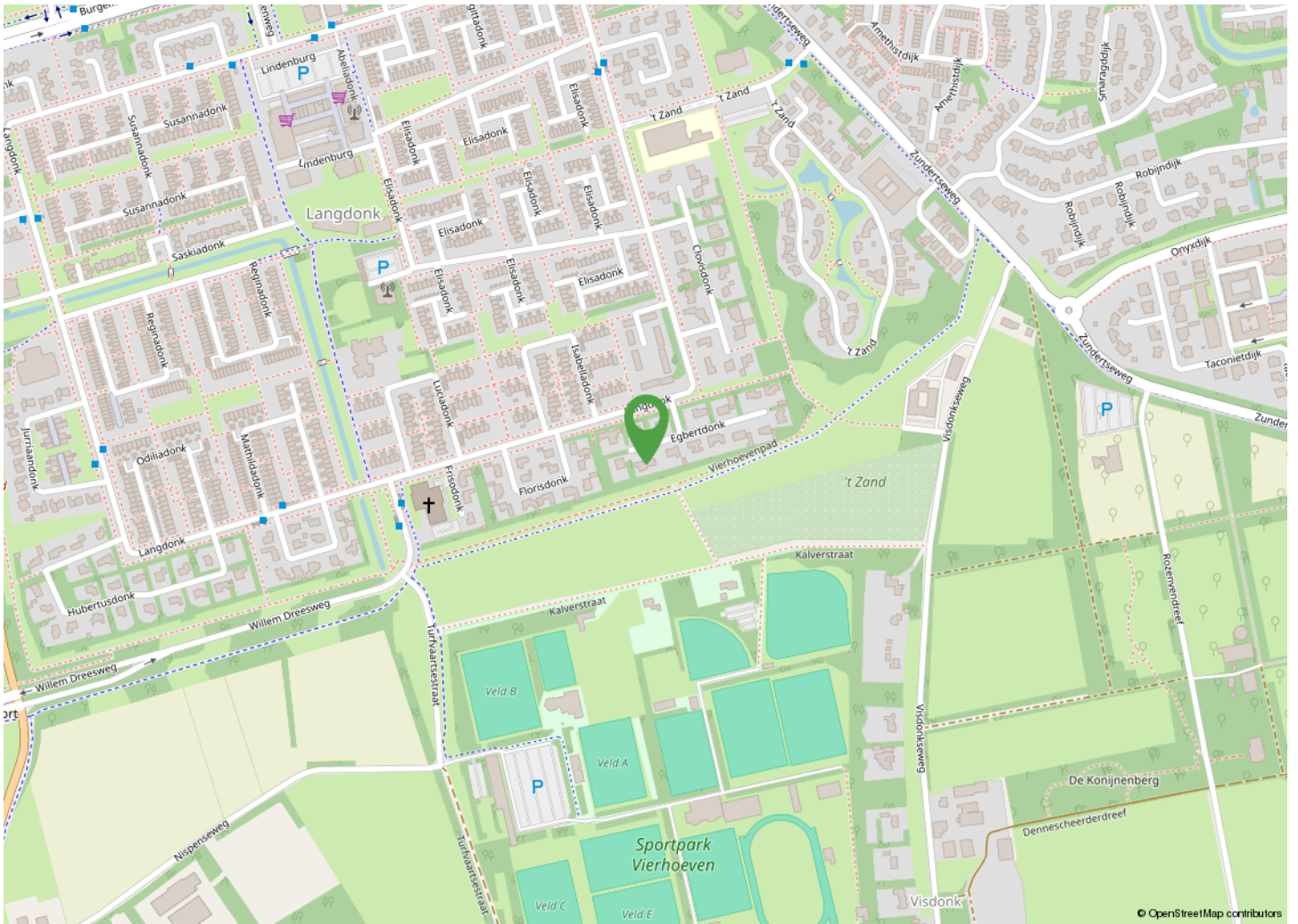
Er is een gevarieerd aanbod van woningen, appartementen tot statige villa's, voor ieder is er wat wils. Het bruisende culturele leven met theater De Kring, de gezellige cafés en de restaurants maken Roosendaal tot de plaats die je nooit verveelt.

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





Locatie op de kaart

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

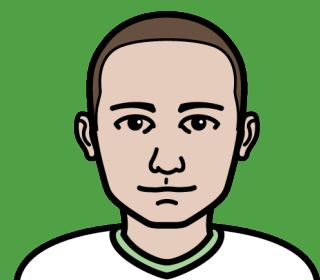
Johan* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

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



Energie label woningen

Registratienummer
666256755

Datum registratie
18-04-2026

Geldig tot
10-04-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Boosterwarmtepomp Verbeteradvies
3 Daken	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	++	12 Zonnepanelen	3780 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 15,1 %
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Egbertdonk 10
4707VN Roosendaal
BAG-ID: 1674010000021357

Detailaanduiding

Bouwjaar 1973
Compactheid 2,64
Vloeroppervlakte 223m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam Marc Verkerke **Vakbekwaamheidsnummer** 1132.7648.1106

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer EPG2020-54 **KvK-nummer** 87870258

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid