



Hagedisberg 29 Roosendaal
vraagprijs € 939.000 k.k.



Hagedisberg 29, Roosendaal

Vraagprijs:	€ 939.000 K.K.
Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1989
Woonoppervlakte:	205 m ²
Perceeloppervlakte:	638 m ²
Inhoud:	864 m ³
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Energieklasse:	A



Omschrijving

In de geliefde wijk Tolberg-Centrum staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met energielabel A en 5 slaapkamers. Met een totaal gebruiksoppervlakte van ca. 258 m² (inclusief een ruime garage en bergzolder) en een riant woonoppervlakte van ca. 205 m² biedt deze woning volop leefruimte. De woning ligt op een royaal perceel in een rustige straat, direct grenzend aan de ecologische verbindingszone van de Rissebeek. Hier woon je op een prachtige locatie met maximale rust en privacy, waarbij voorzieningen als scholen, winkels en openbaar vervoer zich op loopafstand bevinden.

Ben je op zoek naar een ruime, instapklare woning met karakter en uitstekende afwerking op een toplocatie in Roosendaal? Plan dan snel een bezichtiging in.

Indeling:

Begane grond:

Via de diepe oprit voor meerdere auto's bereik je de entree dat toegang biedt tot een royale hal met vide en bordestrap. In de centraal gelegen hal is het toilet met fonteintje en de meterkast (nieuwe groepenkast in 2025 met o.a. overspanningsbeveiliging en extra groepen), de toegang naar de garage, en bereik je de ruime woonkamer en de keuken. De hal, keuken en woonkamer zijn voorzien van een prachtige Italiaanse marmeren vloer met vloerverwarming.

De woonkamer is ruim van opzet (70m²) en heeft een eetkamer en meerdere zithoeken, waarvan onder een gezellige hoek met een inbouw-houtkachel (Dik Geurts HR Instyle-Corner Slim, energielabel A+). Grote ramen en een schuifpui zorgen voor veel lichtinval en direct contact met de prachtige tuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over elektrische screens met afstandsbediening.

De grote woonkeuken met inrichting in U-opstelling is compleet met een granieten werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur: koelkast, oven, magnetron, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2024), anderhalve spoelbak, apothekerskast en close-in boiler.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een multifunctionele kamer die kan dienen als slaapkamer of werkkamer. Deze ruimte is zowel vanuit de keuken als via een aparte buitendeur bereikbaar, wat hem ideaal maakt als werk- of praktijkruimte aan huis.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot vier royale slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een inbouwkast

en toegang tot een balkon. Twee slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafelmeubel. De moderne badkamer is uitgerust met een kunststof ligbad, douchecabine, twee vaste wastafelmeubels en een raam voor natuurlijke ventilatie. Op deze verdieping bevindt zich ook een separaat toilet.

Tweede verdieping:

Een (na geïsoleerde) bergzolder (ca. 23 m²) bereikbaar via vlizotrap met overloop en kamer en opstelling van de ATAG HR cv-ketel (warmtepomp ready), ATAG zonneboiler (HotTop 200) en veel bergruimte.

Tuin:

De fijne tuin is gunstig gelegen op het Zuiden en Westen aan de hoofdgroenstructuur en de Rissebeek, in een parkachtige omgeving met veel privacy en geen directe achterburen. De tuin is voorzien van een terras, siervijver, een groot gazon, borderbepanting en een ideale achterom naar de voortuin.

Garage:

De woning beschikt ook over een verwarmde en geïsoleerde garage (ca. 30 m²) die inpandig bereikbaar is vanuit de hal. De garage is voorzien van een houten kanteldeur met loopdeur, een loopdeur naar de tuin. Voor de garage is een carport aanwezig en er is parkeergelegenheid op de ervoor gelegen diepe oprit en openbare parkeergelegenheid voor de woning.

Overige informatie:

Eind 2026 wordt gestart met de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis en het 30 HA groot landschapspark 'De Bulkenaar', gelegen op nog geen km-afstand van de woning.

Deze ontwikkeling omvat tevens een nieuwe ontsluitingsweg aan de Zuidkant van de wijk Tolberg, die het ziekenhuis verbindt met de A58, afrit 25 (Wouwse Plantage) en daarmee de wijk een goede ontsluiting geeft.

Highlights:

- Energielabel A
- 5 slaapkamers (of 4 slaapkamers en een werkkamer op de begane grond)
- Marmeren vloer met vloerverwarming (woonkamer en keuken)
- Vernieuwde groepenkast (2025)
- Alarminstallatie (bedraad)
- ATAG HR cv-ketel (2019, warmtepomp ready)

- 200 liter ATAG HotTop (1998) met zonnecollector en indirect gestookt met cv-boiler.
- 16 SunPower zonnepanelen (2021) 375 WP per paneel met SolarEdge omvormer.
- De woning voldoet aan de TO-juli eis (voorkoming oververhitting woning in de zomer).
- HR inbouw-houtkachel (2022)
- Buitenschilderwerk professioneel uitgevoerd in 2024
- Hardhouten buitenkozijnen met HR++ glas en dubbel glas.
- Geïsoleerde en verwarmde garage met carport
- Zongunstige tuin op het zuiden en westen
- Diepe oprit
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Waterput van ca. 30 meter diep in de achtertuin
- Prachtige ligging aan groen en water, zonder achterburen met zicht op het wijkpark.
- De woning is gebouwd en later uitgebreid onder architectuur
- Nabij basisscholen, een recent vernieuwd winkelcentrum met paramedisch dienstencentrum en openbaar vervoer

Interesse?

Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen en zelf deze unieke woning te ervaren!

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.















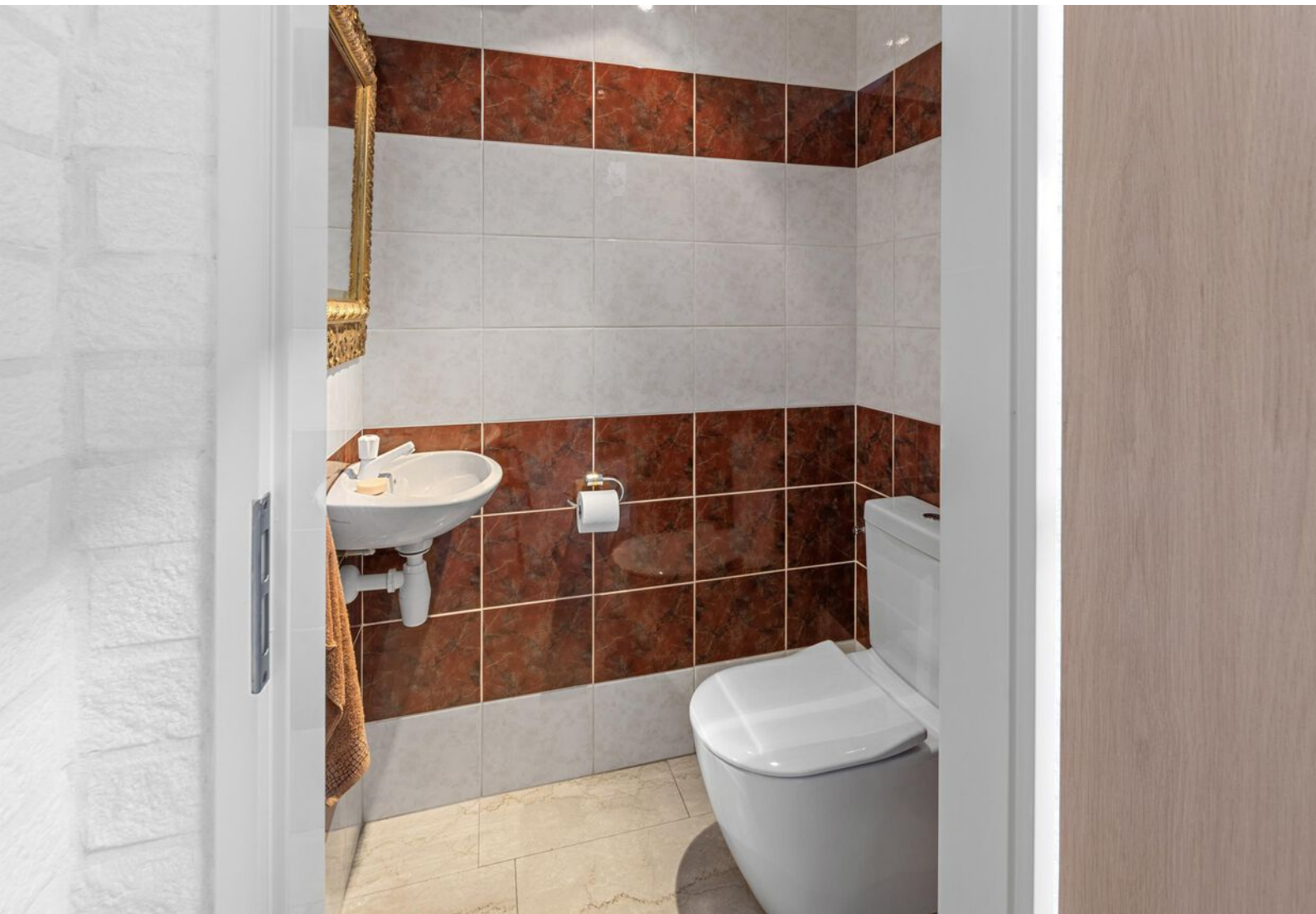




























Plattegronden



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

An aerial photograph of Roosendaal, showing a mix of residential areas with red-tiled roofs, green parks, 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!

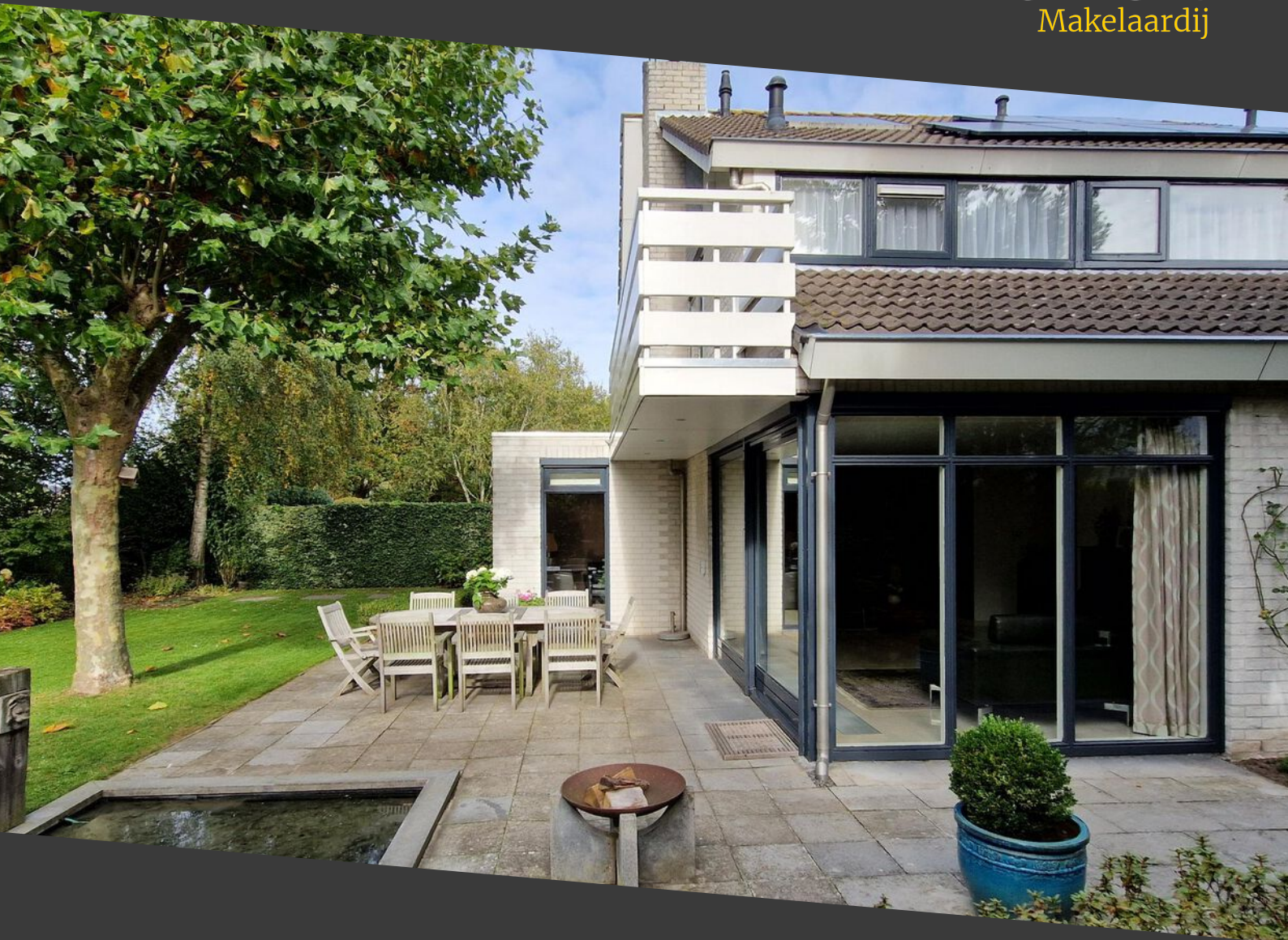
Met 45 jaar ervaring in de aankoop en verkoop van woningen in Roosendaal en omstreken, is Vermunt Makelaardij dé makelaar waar je op kunt vertrouwen.

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/Hagedisberg 29/](https://vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Hagedisberg%2029/)

Vermunt Makelaardij B.V.

Nieuwe Markt 57
4701 AD Roosendaal

T 0165 - 560 111

E info@vermunt-makelaardij.nl
www.vermunt-makelaardij.nl

