

KOM WONEN
IN HARTJE
ROSENDAAL



Panneboeter 15

Roosendaal

€ 319.000 k.k.

** 3-kamer appartement ** derde verdieping ** modern ** balkon ** instapklaar
** leuke woonplek ** binnenstad van Roosendaal ** energielabel A **

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319

KENMERKEN

Inhoud woning:	238 m ³	CV-ketel	Remeha
Woonoppervlakte:	77 m ²	Bouwjaar CV ketel	2011
Externe bergruimte:	6 m ²	Ligging:	in centrum
Bouwjaar woning:	1999	Aantal woonlagen	1
Woningtype:	appartement	Aantal kamers	3
Soort woning:	portiekflat	Aantal slaapkamers:	2
		Energie label:	A



BESCHRIJVING

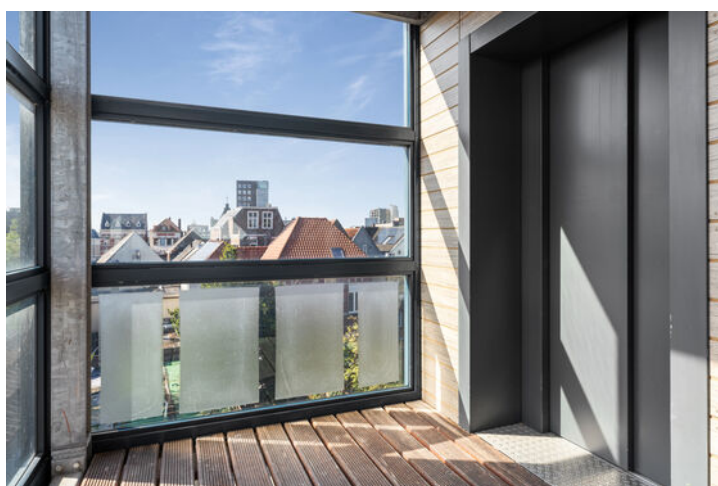
In het hart van Roosendaal, dichtbij alle gezelligheid van de binnenstad, mogen we een tof 3-kamer appartement aanbieden binnen het complex De Drossaard. Dit appartement is recent (maart 2026) gemoderniseerd. Dit maakt het een fantastisch instapklare woonplek welke op de derde verdieping van het complex is gelegen. Er is een moderne keuken aanwezig, prachtige badkamer, keurige vloer, een strakke wandafwerking gerealiseerd én meer! Kom zelf ervaren wat deze unieke plek in Roosendaal jou te bieden heeft!

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Vernieuwd sanitair (maart 2026);
- Volledig nieuw stucwerk (maart 2026);
- Nieuwe vloer aangelegd (maart 2026);
- Lift aanwezig;
- De maandelijkse VvE kosten: ca. € 246,-;
- Oplevering kan spoedig plaatsvinden;
- Er zijn foto's uit een modelwoning met meubels ter inspiratie toegevoegd.

THUISKOMEN

De entree met bellentableau en brievenbussen geven je toegang tot het complex. Vervolgens kun je zowel per trap of lift naar het appartement op de derde verdieping.



HART VAN HET HUIS

Het appartement kent een sfeervolle woonkamer met open keuken. De ochtendzon zal de woonkamer doen verblijden met haar zonnestralen. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het balkon. De keuken is in de loop der jaren reeds vernieuwd in een moderne hoekopstelling welke ruim is opgesteld zodat het je aan kook- én opbergruimte niets ontbreekt.





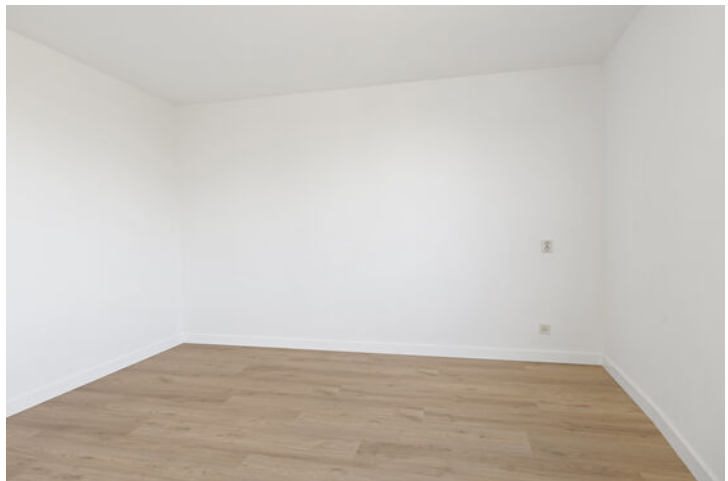


*Moderne keuken
voorzien van alle
gemakken!*



SLAPEN & BADEN

De twee slaapkamers zijn goed van formaat en dankzij de grote raampartijen ook heerlijk licht te noemen. De strakke afwerking zorgt ervoor dat je alleen jouw meubilair nog hoeft te plaatsen. De nieuwe badkamer is eveneens goed van formaat en modern afgewerkt met een inloopdouche, designradiator en wastafelmeubel. De wasmachine aansluiting bevindt zich eveneens in de badkamer. Het toilet is vanuit de hal bereikbaar en eveneens volledig gemoderniseerd.





*Recent vernieuwde
badkamer!*



TER INSPIRATIE

Een instapklaar appartement. Dat betekent alleen nog jouw meubels op de gewenste plek zetten.

Om jou te laten zien wat een prachtig thuis je kunt creëren hebben we ter inspiratie al wat foto's gemaakt met inrichting (modelwoning).

Laat je verrassen!





Zo kan het dus worden!



BERGING & PARKEREN

Op de begane grond bevindt zich de externe berging. Een ideale ruimte voor je fiets of het opbergen van spullen die je niet direct nodig hebt.

Parkeren

In het centrum van Roosendaal is het betaald parkeren. Je kunt gebruik maken van het naast het complex gelegen parkeerterrein. Indien wenselijk kan er een parkeervergunning aangevraagd worden via Parkeerbeheer van de gemeente Roosendaal.



PLATTEGROND

(excl. keukenwand)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

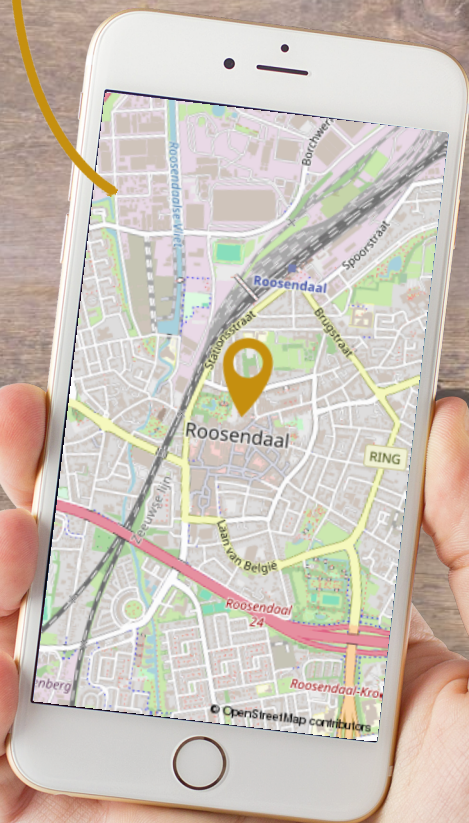


LOCATIE OP DE KAART

Je zit overal fijn dichtbij!

Zowel per auto als openbaar vervoer goed bereikbaar.

De stad kent vele evenementen die bijdragen aan de levendigheid van de stad.



ROOSENDAAL

'Om de hoek' tref je diverse cafés en restaurants, de schouwburg, een bibliotheek en het gezellige winkelcentrum 'de Roselaar'. Dit alles is op loop- of fietsafstand bereikbaar. Je kunt naar hartenlust shoppen bij unieke boetiekwinkels, grote winkelketens en in de luxe Designer Outlet. In de buitengebieden ontdek je de groene omgeving door middel van prachtige wandel- en fietsroutes.

HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Halderberge, Roosendaal en Etten-Leur. Wij begrijpen jouw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in je leven. Graag stellen wij ons team aan je voor!



Loek Storms
NVM Makelaar /
Taxateur



Erwin van Vugt
Makelaar KRMT



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
Makelaar KRMT



Leontine Stolk
Assistent Makelaar



Jamy van den Berg-Mijvis
Commerciële Binnendienst



Kimberly Ripson
Commerciële
Binnendienst



Desiree Boer
Commerciële Binnendienst



Brittany Penafiel Ortega
Commerciële Binnendienst

NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- De akte van levering zal gepasseerd worden op (datum) of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Van Buttingha Wichers notarissen, Koninginnegracht 23, 2514 AB 's-Gravenhage, Postbus 85736, 2508 CK 's-Gravenhage, e-mail: info@vbwnotarissen.nl, telefoonnummer: 070-3566800, hierna verder te noemen notaris. Koper zal de hypotheekakte benodigd voor de financiering van het bij onderhavige koopovereenkomst gekochte registergoed doen verlijden bij een notaris van zijn eigen keuze. Koper is er tijdig van in kennis gesteld dat de keuze van de notaris voor verkoper een wezenlijk onderdeel van de overeenkomst vormt en dat die keuze daarvan aan verkoper is voorbehouden.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
- Verkoper attendeert in de koopovereenkomst koper nadrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet laatstelijk zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- De verkoper heeft het verkochte niet laatstelijk zelf gebruikt of bewoond, derhalve is er geen vragenlijst en lijst van zaken aan de koopovereenkomst gehecht. De koper heeft het recht onderzoek te doen naar de bouwkundige staat van het verkochte zodat deze genoegzaam bekend is.
- 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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

10 meest gestelde vragen:

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een

nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

De Hypotheekshop
doet het anders.
In j ouw voordeel!

Bel voor een gratis kennismakingsgesprek
(0165) 55 53 30 of maak online 24/7 een
afspraak op **[hypotheekshop.nl/roosendaal](https://www.hypotheekshop.nl/roosendaal)**

We doen nog veel meer dan hypotheeken

vergelijken! Hypotheken vergelijken en de beste hypotheek voor jou uitkiezen is heel belangrijk. Maar je wilt waarschijnlijk ook antwoord op vragen als 'Wat is mijn maximale hypotheek?' en 'Welke hypotheekaanbieder heeft de laagste rente?'. Vanzelfsprekend kun je voor antwoord op deze vragen ook bij ons terecht. Ver hoeft je niet te reizen. We hebben een vestiging in Roosendaal, Hoeven, Goes, Middelburg, Zierikzee en Terneuzen. Ook is een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis mogelijk.

Onafhankelijk advies én zoveel meer Onze onafhankelijkheid helpt ons jou het beste advies te geven. Maar De Hypotheekshop is nog zoveel meer. We houden van ons werk en helpen je graag jouw woonwensen te realiseren. We begrijpen wat er voor jou op het spel staat en komen daarom onze afspraken na en staan altijd voor je klaar.

Wij vinden de laagste rente Door de lage hypotheekrente en aantrekkelijke huizenprijzen is dit hét moment om een woning te kopen. De Hypotheekshop vindt voor jou de laagste rente. Check onze site voor de huidige top 5 rentes.



Vrijblijvend een afspraak inplannen?

Bel onze Afsprakenlijn
(0165) 55 53 30, app
naar **06 57 09 03 30** of maak
online 24/7 een afspraak op
[hypotheekshop.nl/roosendaal](https://www.hypotheekshop.nl/roosendaal)

Je vindt ons in
Roosendaal, Hoeven,
Goes, Middelburg,
Terneuzen en Zierikzee

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen

Nu én straks Wij zorgen dat je geen omkijken hebt naar je financiën. Als je dat wilt, houden we jouw hypotheek en je persoonlijke situatie ook in de toekomst in de gaten en geven we een seintje als het goedkoper of beter kan. En heb je op een ander moment een (financiële) vraag? Ook dan staan we voor je klaar.

Verduurzamen Het verduurzamen van je woning is geen overbodige luxe, zeker niet gezien de gestegen gas- en energieprijzen. Verduurzamen is (op langere termijn) beter voor je portemonnee, je wooncomfort en het milieu. Je kunt bijvoorbeeld investeren in het aanschaffen van zonnepanelen of je woning beter isoleren.

Dichtbij en altijd bereikbaar Je bent van harte welkom in één van onze vestigingen. Liever een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis en eventueel 's avonds? Geen probleem!



WONEN IN HARTJE ROOSENDAAL ?



St. Janstraat 69
4741 AM Hoeven
hoeven@heijblommakelaardij

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319