

# ROOSENDAAL

Molenstraat 44, 4701 JT Roosendaal

Tel. +31 (0)165 55 65 80  
E-mail [infoevandereijkenmakelaardij.nl](mailto:infoevandereijkenmakelaardij.nl)  
Website [www.vandereijkenmakelaardij.nl](http://www.vandereijkenmakelaardij.nl)

# VIJFHUIZENBERG 80 A

KvK 85339202  
BTW NL863590901.B01  
IBAN NL67 RABO 0184 3557 88

NVM makelaar / Register taxateur o.z.  
Dhr. L.J.M. van der Eijken

K-RMT makelaar  
Mevr. R. van der Eijken



NVM MAKELAAR / REGISTER TAXATEUR O.Z., LID NVM WONEN

Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. De onderneming "Van der Eijken" (Makelaardij og) wordt in maatschapsverband geëxploiteerd. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

# ROOSENDAAL

## VIJFHUIZENBERG 80A

Centraal in Roosendaal, tussen de wijk Hulsdonk en de gewilde woonwijk Tolberg, op kleinschalig bedrijventerrein “Vijfhuizenberg” gunstig gelegen, riante bedrijfswoning met grote multifunctionele, in units verdeelde, loods/bedrijfsruimte en grote tuin met zwembad.

**ZEER ROYALE, LUXE, STIJLVOLLE WONING MET GROTE  
BEDRIJFSRUIMTE/LOODS!**

**AANLEUNWONING/MANTELZORG MOGELIJK!**

Bouwjaar: circa 2004.  
Perceelsoppervlakte: circa 1.095 m<sup>2</sup>.  
Inhoud woonhuis: circa 1.050 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte woonhuis: circa 247 m<sup>2</sup>.  
Externe bergruimte: circa 185 m<sup>2</sup>.  
Energie label woonhuis: A+.  
Energie label loods: A++.

**LIGGING CENTRAAL IN ROOSENDAAL OP KLEINSCHALIG  
BEDRIJVENTERREIN!**

Het woonhuis is voorzien van zeer goede isolatie, HR++ dubbele beglazing, 56 zonnepanelen, koelen en verwarmen door airco's (stroom via zonnepanelen) en dus zeer lage energiekosten. Verder is de gehele woning zeer degelijk gebouwd en zeer goed, uitermate compleet afgewerkt. De grote ruimte en de zeer praktische, unieke indeling bieden u dan ook zeer veel mogelijkheden voor bijzonder gebruik, zoals:

- Mantelzorg/aanleunwoning.
- Diverse mogelijkheden voor eventueel bijzondere hobby's.
- Thuiswerkruimtes, kantoor, etc.
- Inwonende kinderen (toch zelfstandig).

**ENERGIELABEL: A+ (woonhuis) en A++ (units)!**

### Indeling van het terrein en de gebouwen:

#### Perceel:

Entree via brede oprit naast de royale voortuin met aan de zijkant/achterkant van de woning royale parkeermogelijkheden en achter de woning een tuin met zwembad. De loods is goed bereikbaar vanuit de oprit/parkeermogelijkheden en de units aan de achterzijde zijn goed bereikbaar via een breed bestraat pad aan de achterzijde.

### **Woonhuis/semibungalow:**

Entree via oprit en voortuin. Met twee aparte entrees naar de woning. De begane grond is momenteel ingedeeld als levensloopbestendige woning met aangrenzende aanleun-/mantelzorgwoning. U kunt de gehele begane grond ook eenvoudig als één geheel benutten, waardoor u echt een riante ruimte heeft. Daarnaast heeft u dan ook op de eerste verdieping nog vier compleet ingerichte kamers met elk een complete badkamer en suite.

### **Levensloopbestendige bungalow:**

#### **Indeling begane grond:**

- Voorzien van vloerverwarming en vier airco's (2025).
- Hal met meterkast.
- Toilet.
- Mooie woonkamer met erker.
- Royale woonkeuken voorzien van koelkast, diepvries, Boretti gasfornuis, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u een mooi zicht op de tuin aan de achterzijde.
- Slaapkamer I met eerste badkamer en suite.
- Bijkeuken met vaste kast en deur naar tweede gang.
- Gang met diverse vaste kasten. Bereikbaar via aparte entree ofwel via voornoemde bijkeuken.
- Tweede woonkamer/hobbykamer met open keuken voorzien van koel/vriescombinatie, inductiekookplaat, combimagnetron en afzuigkap.
- Slaapkamer II.
- Badkamer II.
- Verwarming door CV ketel.
- Royale tuin met zwembad.

#### **Indeling eerste verdieping met vier mooie slaapkamers met elke een badkamer en suite:**

- Aparte hal met trap naar eerste verdieping. Deze hal is zowel vanuit de gang (intern) toegankelijk als ook via een aparte, tweede voordeur.
- Overloop.
- Centrale keuken met twee magnetrons, twee inductiekookplaten, drie afzuigkappen en diverse voorraadkasten.
- Royale wasruimte met wasmachine, droger, WTW-unit en boiler.

#### **Slaapkamer/kamer III:**

- Voorzien van laminaatvloer.
- Woonkamer/slaapkamer.
- Kledingkast, airco (ook verwarmen) en koelkast.
- Badkamer voorzien van inloopdouche, wandcloset en vast wastafelmeubel.

#### **Slaapkamer/kamer IV:**

- Indeling en afwerking vergelijkbaar met voornoemde slaapkamer III.

#### **Slaapkamer/kamer V:**

- Indeling en afwerking vergelijkbaar met slaapkamer III, echter iets kleiner.

#### **Slaapkamer/kamer VI:**

- Indeling en afwerking vergelijkbaar met slaapkamer III, echter iets kleiner.

### **Achterliggende loods:**

Deze loods is geheel, perfect geïsoleerd en voorzien van HR++ dubbele beglazing.

Totale vloeroppervlakte begane grond is circa 180 m<sup>2</sup>.

Deze luxe loods kan desgewenst ook (gedeeltelijk) in de huidige, bestaande units verhuurd worden, hetgeen uw woonlasten aanzienlijk kan verlagen.

### **Indeling loods begane grond:**

- Loods/werk/opslagruimte bestaande uit twee garages met twee grote professionele overheaddeuren (momenteel in eigen gebruik).

### **Volledig ingerichte kantoorunit op de begane grond:**

- Hal.
- Kamer I met open keuken voorzien van koel/vriescombinatie, inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en afzuigkap.
- Kamer II.
- Badkamer voorzien van inloopdouche, wandcloset, vast wastafelmeubel en designradiator.
- Buitenruimte/zitje.

### **Indeling verdieping boven begane grond loods:**

**Let op:** Deze units mogen niet gebruikt/verhuurd worden als woonruimte, echter wel als kantoor/praktijk/bedrijfsruimte.

### **Bedrijfsunit 1 bestaande uit:**

- Eigen hal/entree op begane grond
- Berging op begane grond (circa 4 m<sup>2</sup>).

### **Op verdieping:**

- Portaal/hal.
- Toilet.
- Eerste kamer/kantoor/praktijkruimte.
- Open keuken voorzien van aanrecht, vaatwasser, koel/vriescombinatie en kookeiland met combimagnetron en inductiekookplaat.
- Vaste kast met mechanische ventilatie.
- Tweede kamer/kantoor/praktijkruimte met vaste kastenwand.
- Badkamer met inloopdouche en vast wastafelmeubel.

### **Bedrijfsunit 2:**

- Bedrijfsunit vergelijkbaar met bedrijfsunit I, echter met mogelijkheid tot uitbreiding op de begane grond (opslag en/of één of twee garages). Thans in gebruik/verhuurd aan schoonheidssalon.

### **Bedrijfsunit 3:**

- Bedrijfsunit vergelijkbaar met bedrijfsunit I, thans in gebruik/verhuurd aan kapsalon.

### **Bedrijfsunit 4:**

Magazijn/opslagruimte met op begane grond een zeer sterk noodstroom aggregaat, die het gehele object (woonhuis/bungalow/loods/etc.) van stroom zou kunnen voorzien.

## **VRAAGPRIJS: € 1.250.000,-- K.K.**

**Belangrijke opmerking/disclaimer:** alle bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn louter indicatief en kunnen mogelijk (iets) afwijken van de werkelijke situatie. Aan deze tekeningen kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 (maar wijkt hier wel enigszins vanaf). 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.

U kunt de meetinstructie nalezen via de website van de NVM:

[nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/](http://nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/) of eventueel op te vragen via ons kantoor.



**Woonhuis/semibungalow: woonkamer met erker**



**Keuken**



**Keuken**



**Slaapkamer**



**Badkamer en suite**



**Bijkeuken**



**Achterzijde woning met tuin en zwembad**





**Achterzijde woning met tuin en zwembad**





**Achterzijde woning met tuin en zwembad**





**Begane grond: woonkamer met open keuken**





**Open keuken**



**Slaapkamer**



**Slaapkamer**



**Badkamer**



**Badkamer**



**Aparte, 2e entree als toegang voor de 1e verdieping, die tevens intern bereikbaar is vanuit de gang/hal**



**Gang/overloop**





**Centrale keuken en wasruimte**





**Woon-/slaapkamer**





**Badkamer**



**Woon-/slaapkamer**





**Badkamer**



**Woon-/slaapkamer**





**Badkamer**



**Woon-/slaapkamer**





**Badkamer**



**Royale parkeermogelijkheden**



**Achterliggende loods**



**Loods/werk/opslagruimte bestaande uit 2 garages**



**Noodagregaat**



**Volledig ingerichte kantoorruimte op de begane grond met buitenruimte**





**Kantoor/kamer met open keuken**



**Hal**



**2e kamer**



**Badkamer**



**Bedrijfsunit 1 met eigen hal/entree op begane grond**



**Kamer/kantoor/praktijkruimte met open keuken**



**Kamer/kantoor/praktijkruimte met open keuken**





**Tweede kamer/kantoor/praktijkruimte met vaste kastenwand**

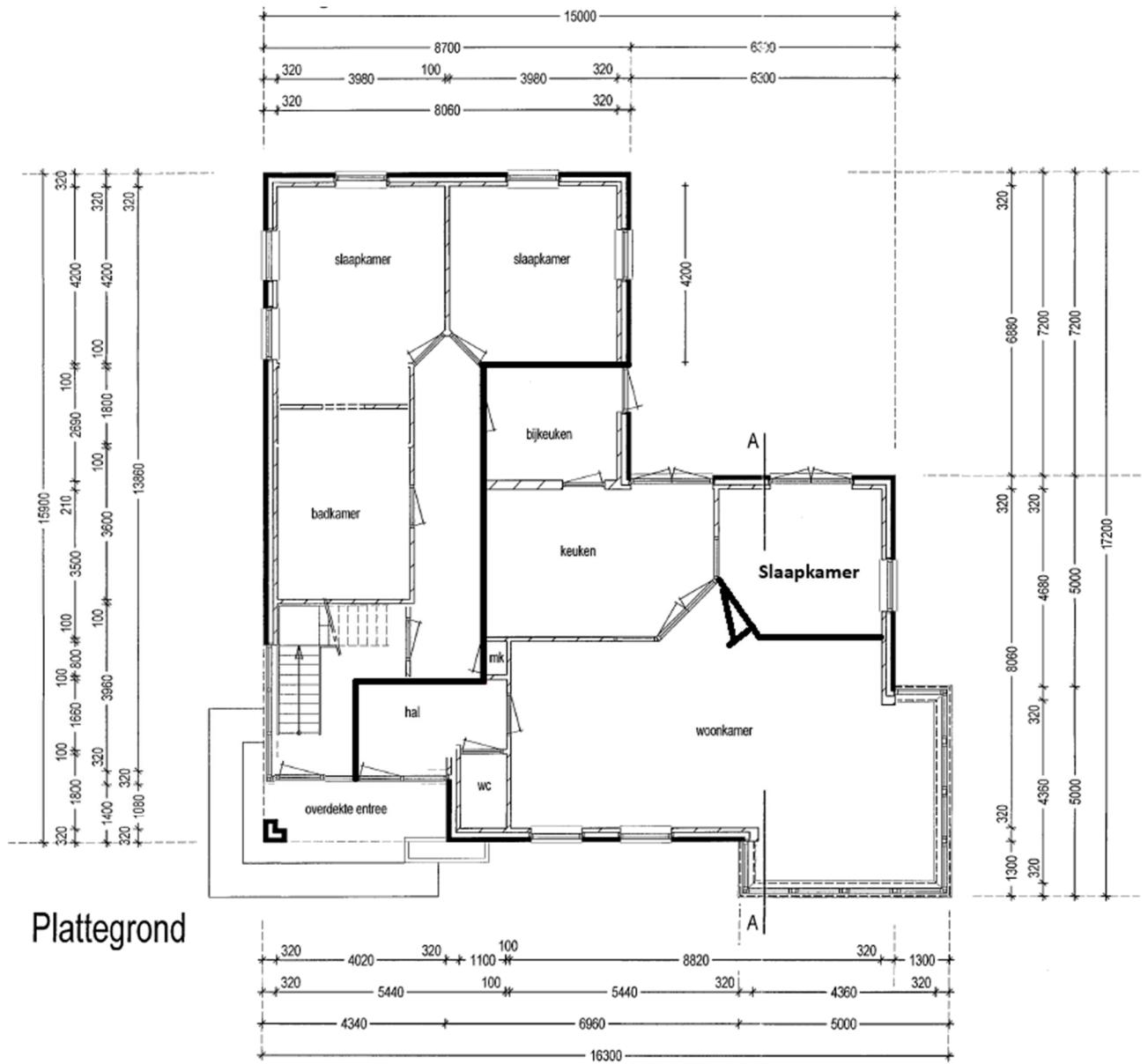




**Badkamer**

# Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (begane grond)

Afwijkingen voorbehouden



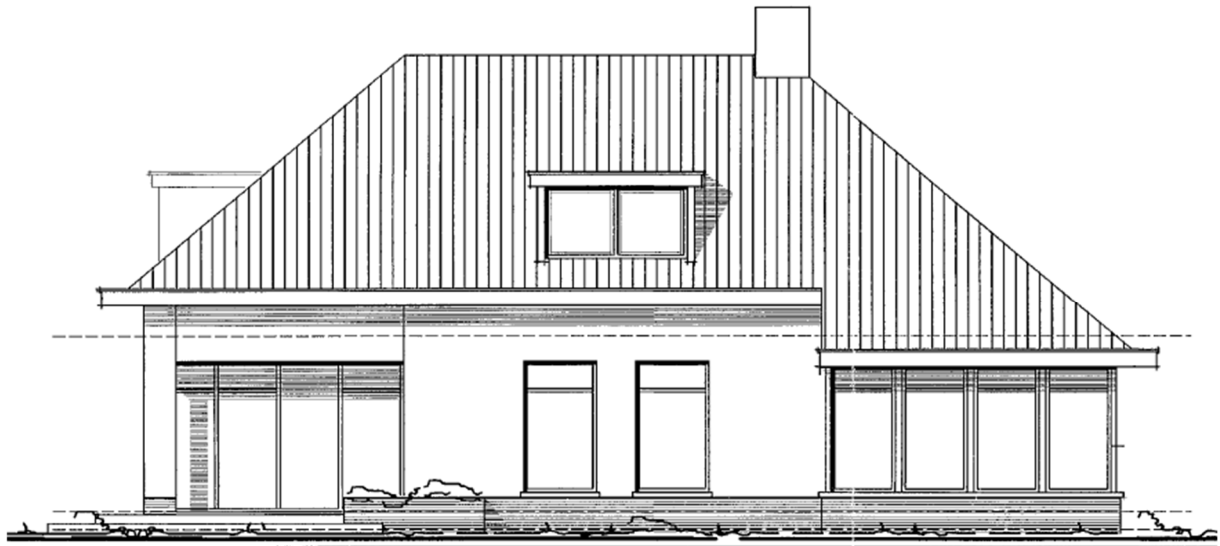
**Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (eerste verdieping)**

Afwijkingen voorbehouden

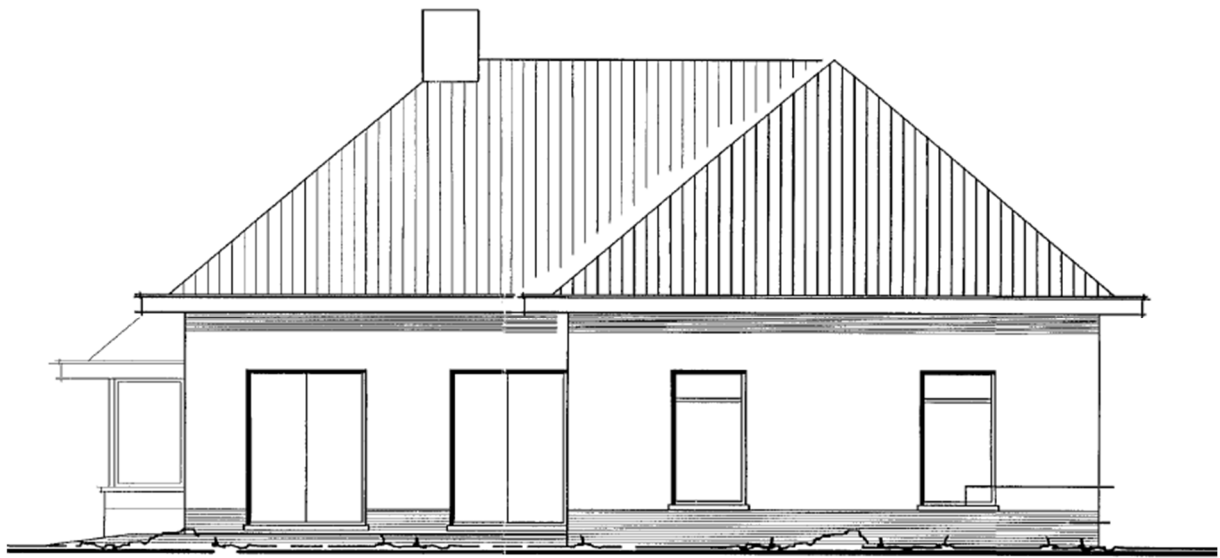


**Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (aanzichten)**

Afwijkingen voorbehouden



Voorgevel



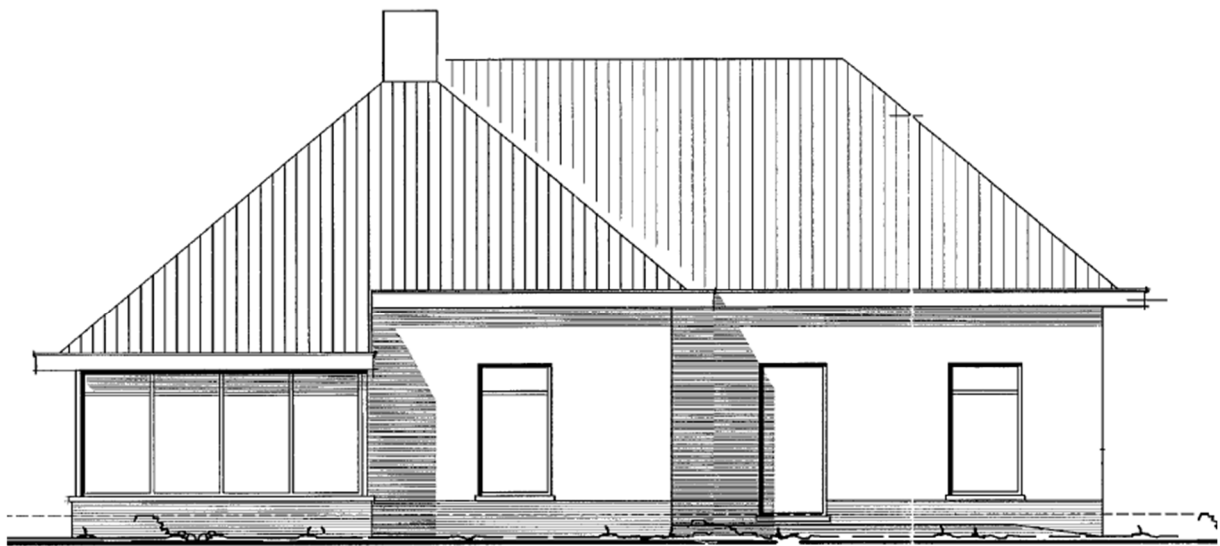
Achtergevel

**Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (aanzichten)**

Afwijkingen voorbehouden



Linker Zijgevel



Rechter Zijgevel

# Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 N t/m S (begane grond)

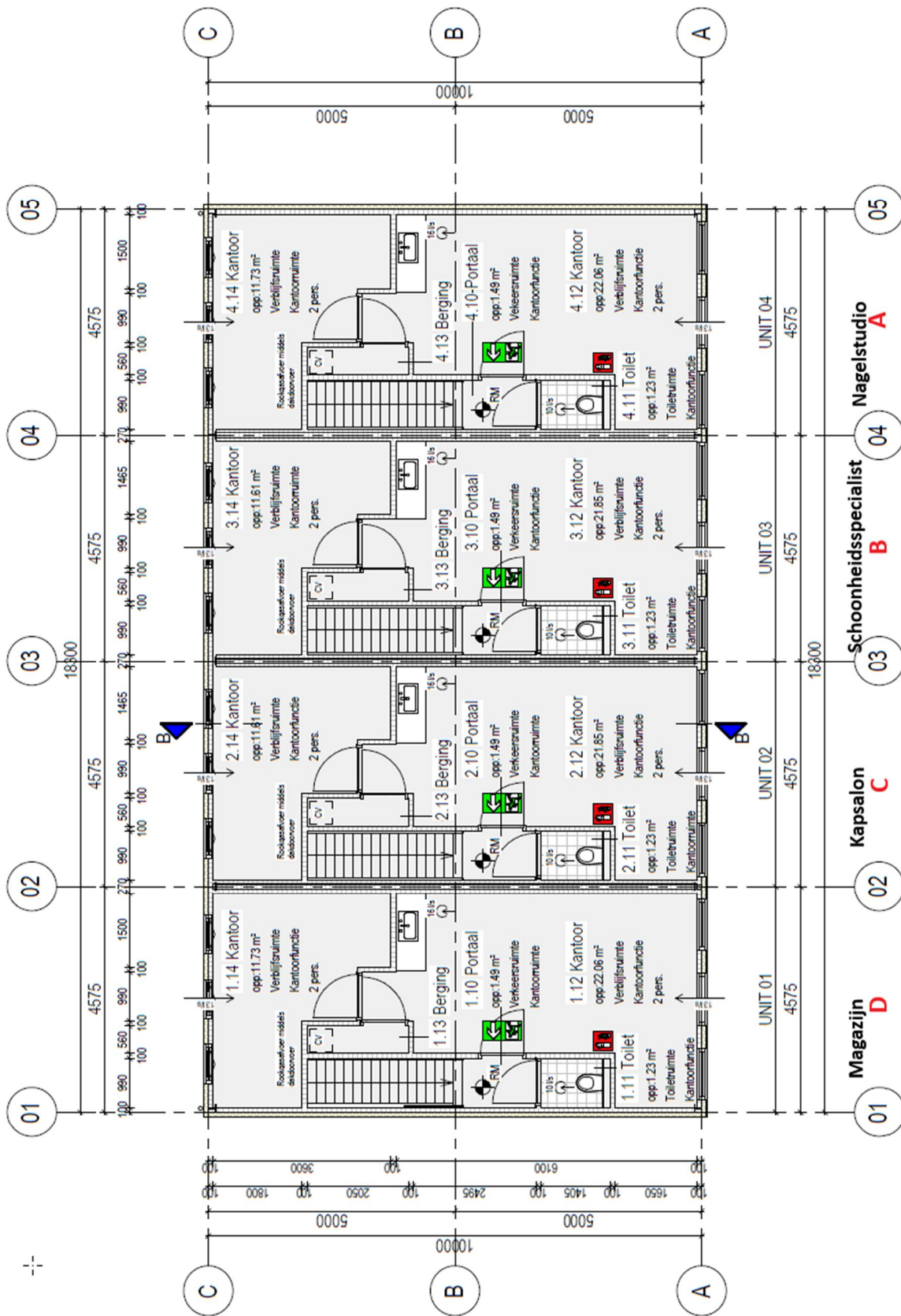
Afwijkingen voorbehouden



Begane grond nieuw

# Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 N t/m S (eerste verdieping)

Afwijkingen voorbehouden



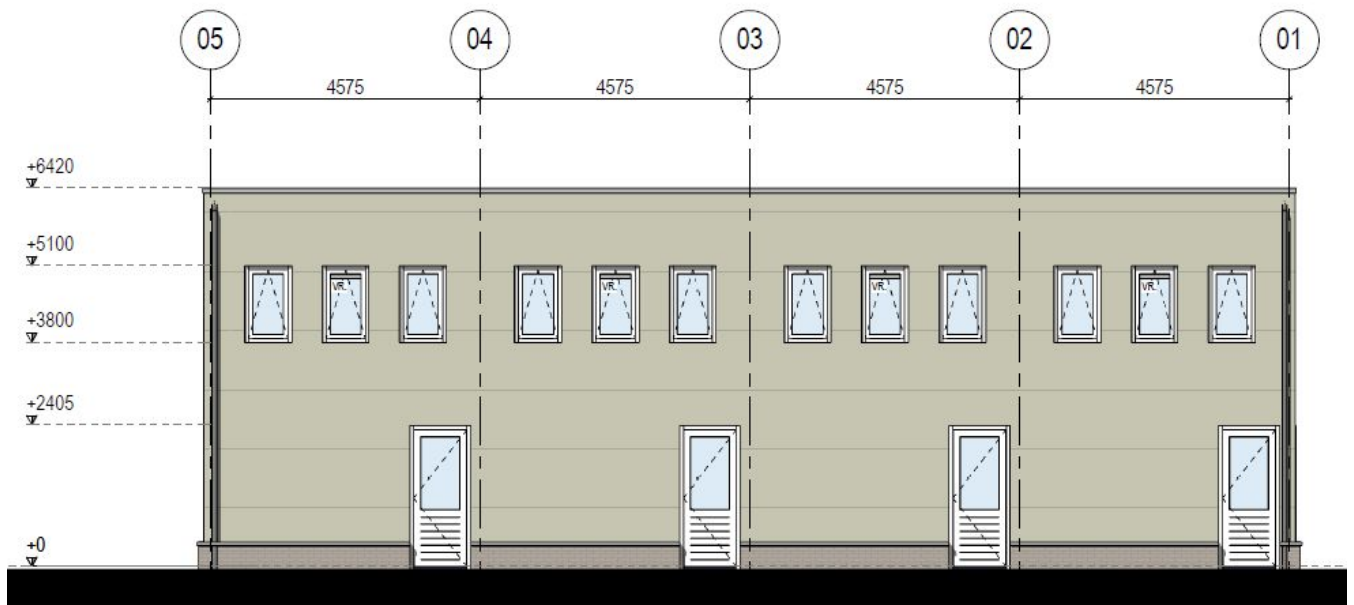
1e Verdieping

**Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 N t/m S (aanzichten)**

Afwijkingen voorbehouden

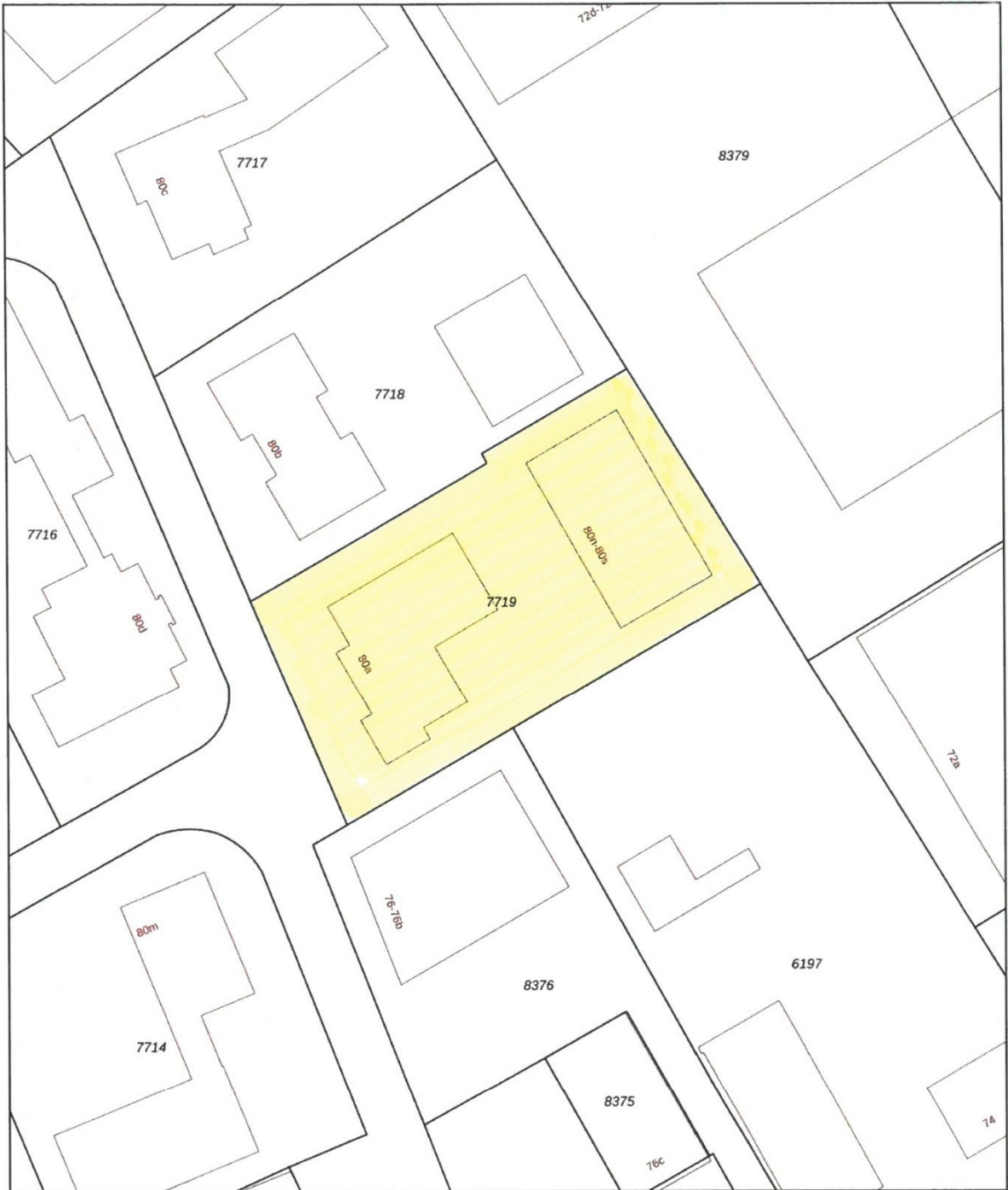


Vooraanzicht




Achteraanzicht





0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen Sectie K Perceel 7719</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 databankenrecht.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------