

Vinkenbroeksestraat 16

Roosendaal

Vraagprijs

€ 825.000,=

k.k.



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 208 m²**

Perceeloppervlakte **1.765 m²**

Inhoud **1.019 m³**

Energie label **A++**

Vraagprijs

€ 825.000,=

k.k.



Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



Omschrijving

In het buitengebied van Roosendaal gelegen vrijstaande woonboerderij met inpandige schuur en een authentiek karakter op een perceel van maar liefst 1.765 m². Er is een mogelijkheid om het aangrenzende perceel van 8.125 m² erbij aan te kopen. De woning bevindt zich op een mooie rustige, groene locatie met vrij uitzicht over de landerijen.

Het centrum van Roosendaal is op fietsafstand gelegen en voorziet in alle denkbare voorzieningen. Er is onder andere een uitgebreid winkelaanbod, basis- en middelbaaronderwijs, sportfaciliteiten en een gezellige binnenstad met verschillende horecagelegenheden. Daarbij beschikt Roosendaal over een NS-station en zijn andere steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen goed te bereiken middels de nabij gelegen snelweg. Hier komen rust, ruimte en comfort perfect samen.

De woning dateert oorspronkelijk van omstreeks 1935, maar is in 2003/2004 geheel gerenoveerd en verbouwd. De lindebomen op het erf staan op de gemeentelijke monumentenlijst en geven dan ook een prachtig karakter aan het object.

Verwarming van de woning geschiedt middels een gasgestookte HR-combiketel in combinatie met een hybride warmtepomp. De gehele woning is voorzien van hardhouten Meranti kozijnen met HR++ beglazing, beschikt over 15 zonnepanelen en is daarnaast gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming. Samen met volledige isolatie zorgt dit voor een energielabel A++.

Woonoppervlakte: ca. 208 m²
Perceeloppervlakte: 1.765 m²
Energietabel: A++

Indeling:

Begane grond

Binnenkomst in de ruime hal voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en de trapopgang naar de verdieping. Tevens in de hal een deels betegeld toilet met handwasbakje en een doucheruimte. De doucheruimte met een inlopdouche en wastafel is voorzien van een tegelvloer, deels betegelde wanden en beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Door de aanwezige raampartijen geniet je in de woonkamer van veel natuurlijk lichtinval, de schuifdeuren met glas in lood geven extra karakter aan de ruimte. Aansluitend de eetkamer, welke is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De eetkamer beschikt over vloerverwarming, maar ook een gaskachel voor extra sfeer en warmte. De authentieke vaste kasten (voorheen bedsteden) maken het geheel mooi af. Tevens bevindt zich hier de meterkast. Vervolgens toegang tot de keuken met dezelfde tegelvloer (en vloerverwarming) in een mooie landelijke stijl. De keuken is oa voorzien van een vaatwasser, gasfornuis, koelkast en een combi-magnetron. Vanuit de keuken te bereiken kelderruimte met een betonvloer en de opkamer. De opkamer is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden en een authentiek balkenplafond.

Verdieping

De overloop geeft toegang tot een separaat toilet, vier slaapkamers, een werkkamer (of vijfde slaapkamer) en een badkamer. Tevens bevindt de C.V.-installatie (2020) en hybride warmtepomp (2023) zich op de overloop en is er bergruimte door middel van vaste kasten

bij het knieschot. Ook op deze verdieping is het authentieke karakter van de woning zichtbaar door de prachtige houten balken die in het zicht zijn gehouden. Het toilet is deels betegeld en voorzien van een handwasbakje.

De ouderslaapkamer beschikt over twee dakramen en ook hier zijn de houten spanten in het zicht gelaten. De slaapkamer is over de gehele diepte aan de linkerkant van de woning gelegen met uitzicht over de landerijen. Aan de voorzijde van de woning zijn drie slaapkamers gelegen, allen voorzien van een dakraam en een vergelijkbaar afwerkingsniveau. Aan de rechter achterzijde van de woning een vijfde kamer, voorzien van extra bergruimte door middel van vaste kasten bij het knieschot. Deze kamer staat in open verbinding met de overloop, maar kan met een kleine aanpassing ook ingericht worden als vijfde slaapkamer. De badkamer is grotendeels betegeld en voorzien van een douche, twee wastafels en een wasbak.

Inpandige schuur / Hobbyruimte

De inpandige schuur / hobbyruimte is middels de centrale hal te bereiken en voorzien van een betonvloer, stucwerk wanden en elektra. Daarnaast is deze ruimte voorzien van vloerverwarming en mede hierdoor voor vele doeleinden geschikt. Door middel van openslaande houten deuren is er directe toegang tot de tuin. De totale oppervlakte bedraagt circa 43,5 m².

Buitenruimte en Tuin

De woning is gelegen op een perceel van totaal 1.765 m² groot en beschikt over een fraai aangelegde verzorgde tuin die rondom het object is gelegen. Aan de voorzijde een riante oprit met plaats voor meerdere auto's. Zo kun je zelf en je bezoek altijd gemakkelijk parkeren. Daarnaast is de tuin voorzien van enkele fruitbomen, een gazon, fijne zitplekken,

diverse bomen, struiken en vaste planten. Hier geniet je van een prachtig uitzicht over het uitgestrekte landelijk gebied, welke rondom de woning is gelegen. Er is tevens een mogelijkheid om het aangrenzende perceel van 8.125 m² erbij aan te kopen.

Bijgebouw

Op het erf bevindt zich ook nog een houten vrijstaand bijgebouw met een garage met vliering, carport en een overkapping aan de tuinzijde. Het dak van het bijgebouw is met pannen gedekt en aan de buitenzijde voorzien van gepotdekselde houten planken.

Algemeen

- Woonboerderij met authentieke details;
- Gelegen aan een fietsweg, auto's te gast;
- Perceel van maar liefst 1.765 m²;
- Ruime woning met vijf slaapkamers;
- Landelijk gelegen op een centrale locatie;
- Duurzaam met een energielabel A++.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.

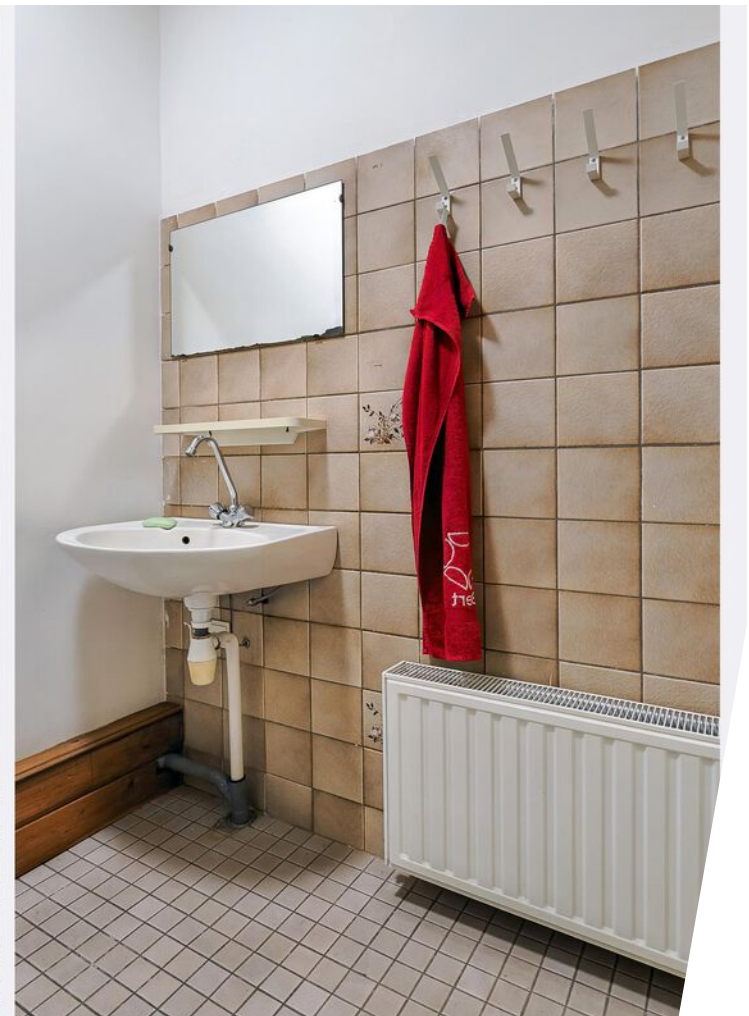


Voorzijde





Hal / Toilet / Doucheruimte





Woonkamer







Eetkamer





Keuken





Opkamer



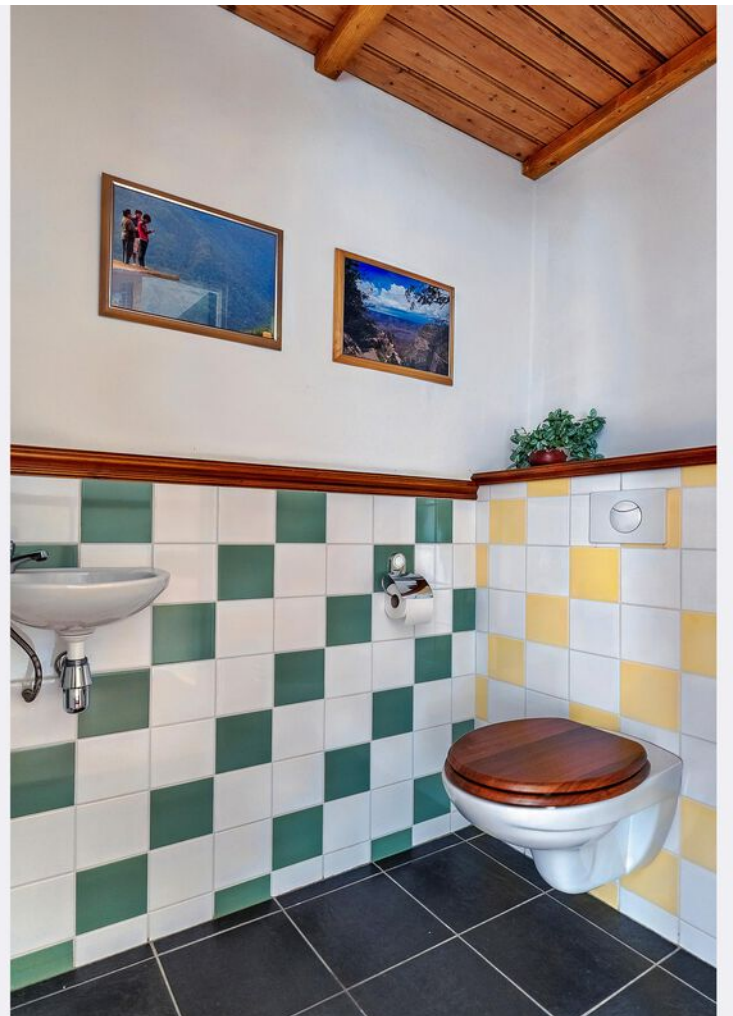


Kelder





Overloop / Toilet





Badkamer





Slaapkamers











Schuur





Buitenruimte







Tuin











Bijgebouw





Straatbeeld





Uitzicht





Hoogtefoto's

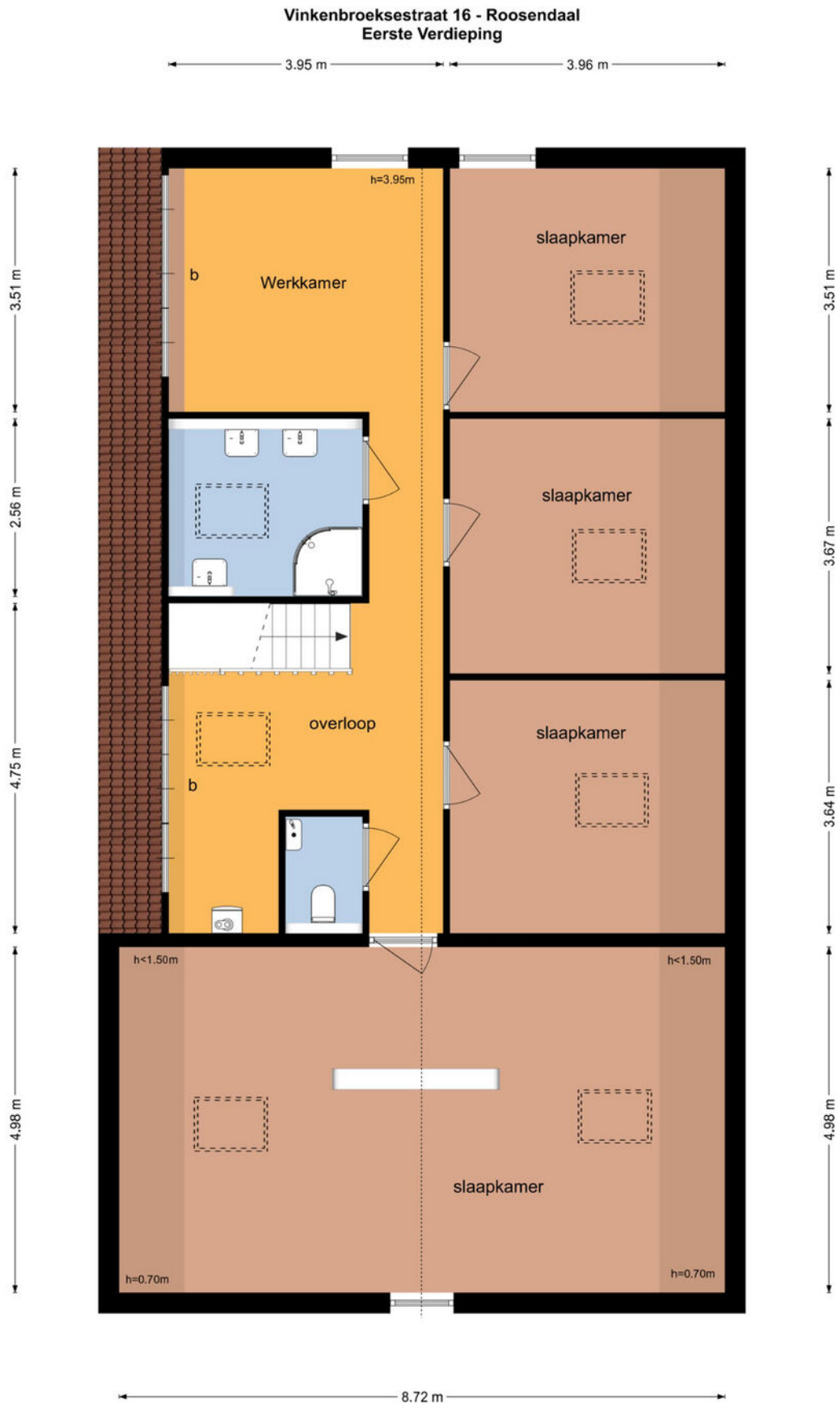




Plattegrond - Begane grond



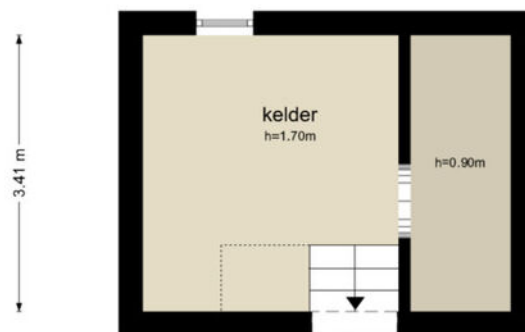
Plattegrond - Verdieping



Plattegrond - Kelder

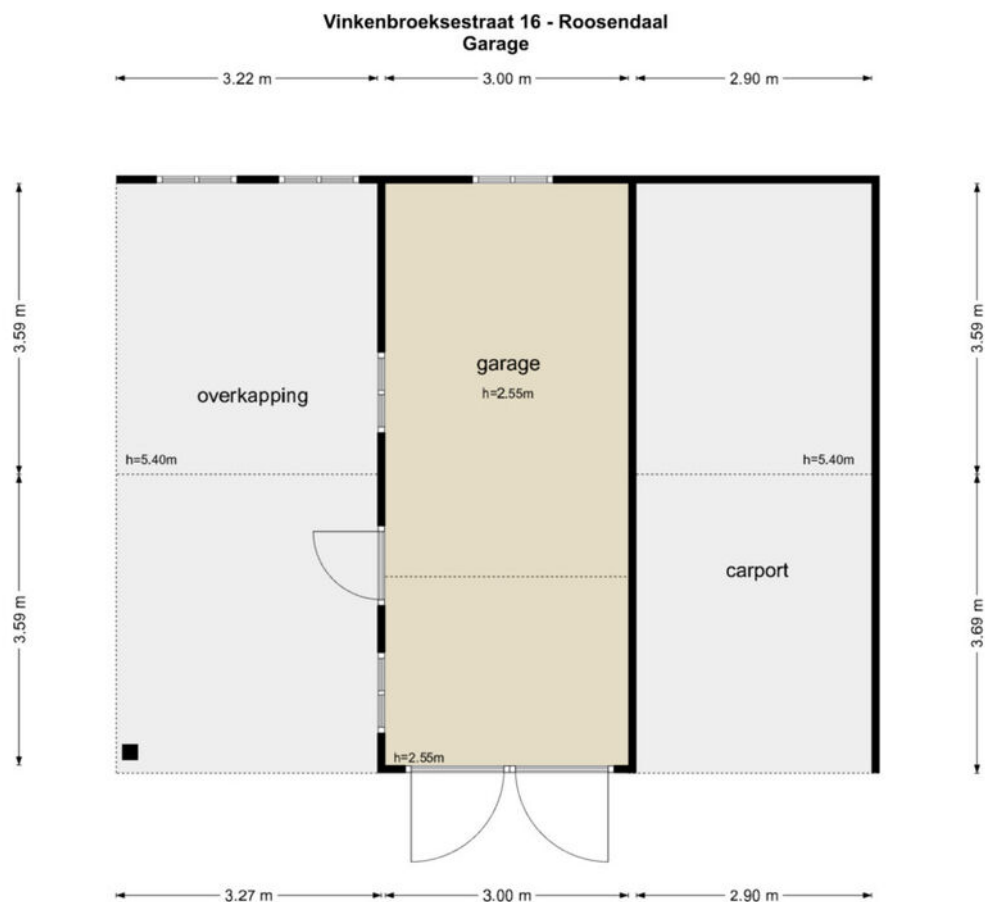
Vinkenbroeksestraat 16 - Roosendaal
Kelder

← 3.15 m → ← 1.23 m →



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

Plattegrond - Bijgebouw



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

Plattegrond - Perceel

Vinkenbroeksestraat 16 - Roosendaal
Perceel

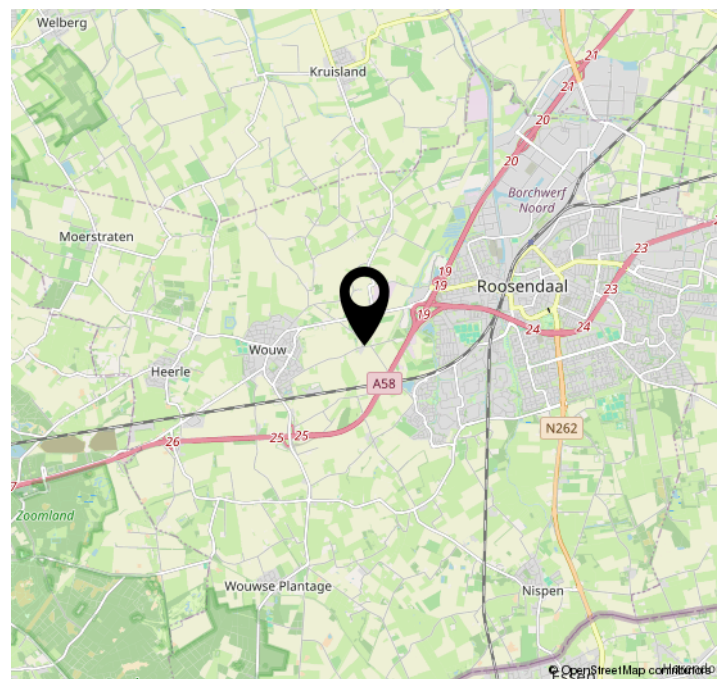
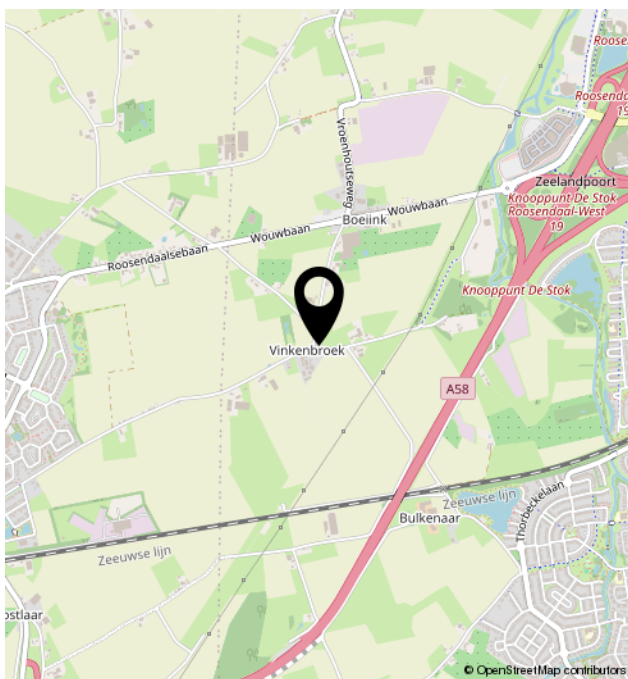
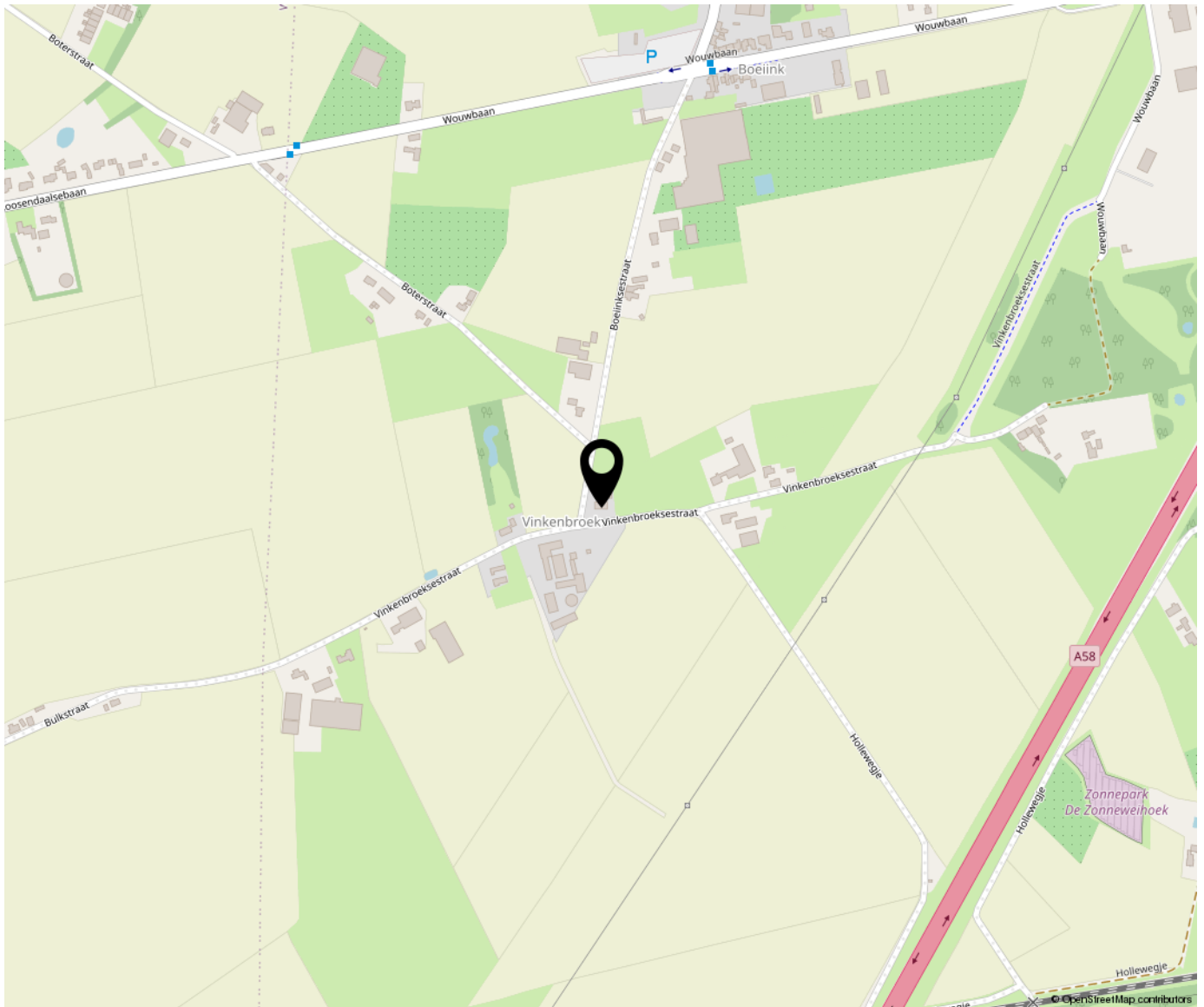


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.wezenbeekmakelaardij.nl - Tel. 0165 - 30 28 55



Vinkenbroeksestraat 16, Roosendaal



Vragen? Stel ze
gemakkelijk via
Whatsapp. Scan de
QR-code hiernaast!



Extra informatie

Bezichtigingen

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook eventueel op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging verkrijgt u een algemene indruk van de woning. Indien u verder geïnteresseerd bent, nodigen wij u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor de verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben getekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden.

Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM makelaar inschakelen, om hem bij de aankoop te begeleiden.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Biedlogboek

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop verplicht bij NVM-makelaars. In dit biedlogboek worden alle biedingen van kandidaat-kopers automatisch geanonimiseerd vastgelegd. Om meer transparantie te geven aan het koopproces is het biedlogboek na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden voor alle kandidaat-kopers die, in de drie maanden daarvoor, een bod hebben uitgebracht inzichtelijk via [move.nl](https://www.move.nl).

Move.nl

Voordat u het object gaat bezichtigen activeren we voor u een Move-account. In dit account is de gemaakte afspraak terug te vinden, kunnen er aanvullende documenten worden gedownload en kunt u bij interesse een bod uitbrengen.

Disclaimer

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Wezenbeek Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

