



Polanenlaan 11 Roosendaal
vraagprijs € 869.000 k.k.



Polanenlaan 11, Roosendaal

Vraagprijs:	€ 869.000 K.K.
Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2005
Woonoppervlakte:	166 m ²
Perceeloppervlakte:	582 m ²
Inhoud:	752 m ³
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Energieklasse:	A++



Omschrijving

Vrijstaande villa in De Landerije met serre, wellness en unieke ligging aan groene parkzone.

Deze prachtige vrijstaande villa uit 2005 ligt in de gewilde woonwijk De Landerije, in een groene en ruim opgezette woonomgeving nabij bossen en buitengebied. De woning grenst direct aan een brede parkachtige natuurzone met riet, water en wandelpaden. Hier komen rust, ruimte en privacy samen met modern wooncomfort.

Met energielabel A++, 30 zonnepanelen, een hybride lucht/water-warmtepomp, vloerverwarming en een cv-ketel uit 2023 geniet je hier van optimaal comfort en lage energielasten. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen en HR++ glas.

Naast de ruime en lichte leefruimtes beschikt de woning ook over een fijne werkkamer op de begane grond. Boven zijn er 3 slaapkamers, een wellness-badkamer met sauna en stoomdouche en een 2e badkamer. De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin rondom en een oprit met parkeergelegenheid voor 3 auto's. Een woning die je vooral zelf moet ervaren. We nemen je graag mee.

Entree:

Via de verzorgde groene voortuin bereik je de ruime hal waar meteen het stijlvol gelegde hardhouten Afzelia parket opvalt. Het parket loopt door in de woonkamer en zorgt voor eenheid en rust. De hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Het verzorgde toilet is voorzien van witte wandtegels, een hangend toilet en een fonteintje. De hal biedt verder toegang tot de woonkamer, de bijkeuken en de garage.

Woonkamer:

De woonkamer valt direct op door de royale afmetingen, de prettige lichtinval en de hoogwaardige afwerking. Hier tref je het comfortabele zitgedeelte met plaats voor een royale hoekbank. De stijlvolle Kalfire E-one designhaard met realistisch holografisch vlammeffect vormt hier het sfeervolle middelpunt. Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in een ruime en lichte serre, waar wonen, eten en genieten van de tuin op natuurlijke wijze samenkomen. De grote glaspartijen en twee dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin. De doorlopende parketvloer en rustige afwerking creëren één stijlvol en harmonieus geheel. Vanuit de serre bereik je tevens de separate kantoor-/werkkamer, eveneens met openslaande tuindeuren en dezelfde hoogwaardige afwerking.

Keuken:

De open keuken aan de voorzijde van de woning is ruim opgezet en uitgevoerd in een tijdloze magnolia witte kleurstelling. Centraal staat het royale kookeiland met inductiekookplaat, rvs-afzuigkap en een fraai hardhouten Jatoba werkblad. De wandopstelling beschikt over een verdiept werkblad met spoelgedeelte, inbouwapparatuur en volop praktische opbergruimte. De grote raampartij biedt uitzicht op de groene voortuin en de rustige woonomgeving. Dankzij de royale opzet is er bij de keuken bovendien ruimte voor een eet- of zitgedeelte. De open verbinding met de woonkamer en serre, samen met de openslaande tuindeuren, zorgt voor een lichte leefruimte met een mooie relatie tussen binnen en buiten.

Bijkeuken en garage:

Via de hal bereik je de ruime en praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, extra bergruimte en daglicht dankzij het aanwezige raam. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel (2023) en de Atlantic hybride lucht/water-warmtepomp met koelfunctie (2023), die bijdragen aan het energiezuinige wooncomfort. De inpandige garage (ca. 15 m²) is zowel vanuit de bijkeuken als via de oprit bereikbaar en biedt volop mogelijkheden voor opslag, fietsen of het uitoefenen van hobby's.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de ruime overloop met een brede raampartij, die zorgt voor veel daglicht en een schitterend vrij uitzicht. Ook op de gehele eerste verdieping ligt de mooie Afzelia parketvloer, die zorgt voor een warme uitstraling en een mooie eenheid met de rest van de woning. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk licht en met uitzicht op het groene karakter van De Landerije. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een praktische inloopkledingkamer. De twee overige slaapkamers zijn eveneens ruim van opzet en beschikken beide over een charmant Frans balkon. De luxe badkamer biedt een compleet wellnessgevoel met een ligbad, stoomdouche, sauna, dubbele wastafel en toilet. De combinatie van daglicht, inbouwverlichting en stijlvolle rode mozaïekaccenten geeft de ruimte een bijzondere uitstraling. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, voorzien van douche, wastafel en designradiator; ideaal voor een gezin, gasten of logees. Vanuit de overloop is bovendien een ruime bergzolder bereikbaar, die zorgt voor praktische extra opslagruimte.

Tuin:

De prachtig aangelegde tuin rondom de woning versterkt het vrije en groene karakter van deze bijzondere plek. De verzorgde voortuin zorgt voor een sierlijke entree, terwijl de achtertuin op het zonnige zuidwesten volop gelegenheid biedt om van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning

bevindt zich een ruim terras, terwijl achterin de tuin een tweede zitplek is gecreëerd. Het gazon, de volwassen beplanting en de ligging grenzend aan de groene parkzone zorgen voor een heerlijk beschutte tuin met veel privacy. De tuin is tevens via de zijkant bereikbaar. De parkachtige omgeving met water en groen zorgt voor een rijke natuurbeleving en geeft deze plek een bijzonder vrij en ontspannen karakter.

Highlights:

- Vrijstaande villa (2005) op een ruime kavel, direct grenzend aan een groene parkzone met veel privacy
- Energielabel A++ met 30 zonnepanelen (2023)
- Hybride lucht/water-warmtepomp met koelfunctie en HR-combiketel (2023)
- Volledig geïsoleerd met hardhouten kozijnen en HR++ glas
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en eerste verdieping (m.u.v. garage/berging)
- Royale leefruimte met lichte serre en directe verbinding met de tuin
- Kantoor-/werkkamer op de begane grond met openslaande tuindeuren
- Drie ruime slaapkamers en twee badkamers, waaronder een wellness-badkamer met sauna en stoomdouche
- Riante oprit met laadpaal voor elektrische auto
- Beschutte, fraai aangelegde tuin grenzend aan groen en water

Oplevering & verkoop:

- Flexibele oplevering mogelijk tussen oktober 2026 en juni 2027
- Dankzij deze ruime termijn hebben kopers volop gelegenheid hun eigen verkoop- of verhuistraject zorgvuldig te organiseren. De voorkeur gaat uit naar biedingen zonder voorbehoud van verkoop eigen woning.

Kortom, een sfeervolle en instapklare vrijstaande woning waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen. De royale leefruimtes, hoogwaardige afwerking, beschutte tuin en unieke ligging aan de groene parkzone maken dit een bijzondere plek waar rust en natuur dagelijks voelbaar zijn. Wij nodigen je van harte uit om de woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.

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

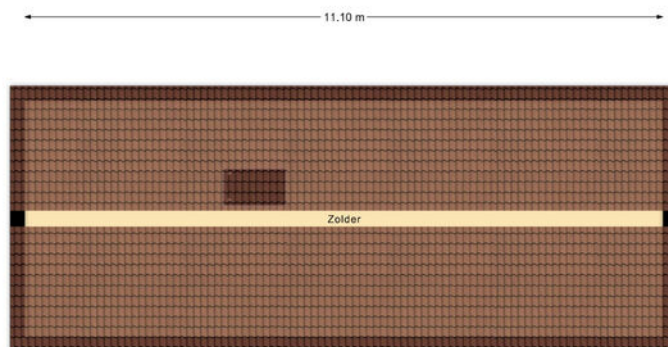


Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
© www.viditour-vastgoed.nl



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

Plattegrond



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 in the background. A yellow banner is overlaid on the top left of the image.

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/Polanenlaan 11/](https://vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Polanenlaan_11/)**

Vermunt Makelaardij B.V.

Nieuwe Markt 57
4701 AD Roosendaal

T 0165 - 560 111

E info@vermunt-makelaardij.nl

www.vermunt-makelaardij.nl



vastgoedcert
gecertificeerd