



ROOSENDAAL
Bredaseweg 22-24

Vraagprijs
€ 950.000,- k.k.

Te Koop!

Lenaers
M A K E L A A R D I J

4702 KT Roosendaal

0165 - 52 03 04 | info@lenaers.nl
www.lenaers.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1966

Soort:
Woning met commerciële ruimte / kangarowonen

kamers:
4

Inhoud:
1300 m³

Woonoppervlakte:
170 m²

Perceeloppervlakte:
327 m²

Overige inpandige ruimte:
265 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
110 m²

Energie label
A+ / A++

Omschrijving

TE KOOP – KARAKTERISTIEK DETAILHANDELSPAND MET LOODS, ZEER RUIME BOVENWONING EN RIANTE DAKTERRASSEN

Op een uitstekende zichtlocatie aan de Bredaseweg bieden wij dit bijzondere en multifunctionele object aan, bestaande uit een karakteristiek detailhandelspan met achtergelegen loods/opslagruimte én een zeer ruime bovenwoning met riante dakterrassen.

Het pand wordt in zijn geheel aangeboden en biedt daardoor diverse gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden. Door de combinatie van commerciële ruimte, opslagruimte en een royale bovenwoning is dit object bij uitstek geschikt voor ondernemers die wonen en werken op één locatie willen combineren. Denk hierbij aan een winkel, showroom, kantoor, praktijkruimte, atelier of dienstverlening op de begane grond, met daarboven een ruime en comfortabele woning. Daarnaast is het object interessant voor eigen gebruik, verhuur, belegging, gedeeltelijke of volledige herontwikkeling of het realiseren van een royaal woonobject met commerciële ruimte aan huis. Voor het commerciële gedeelte op de begane grond is reeds vergunning verleend voor transformatie naar één woning.

Het pand is voorzien van PV-panelen. De bovenwoning beschikt over een energielabel A+ en de commerciële ruimte beschikt over een energielabel A++. Daarmee is het object niet alleen multifunctioneel en ruim opgezet, maar ook op energetisch vlak aantrekkelijk.

Indeling en afwerking

Begane grond

De begane grond beschikt momenteel over een commerciële invulling en is voorzien van een representatieve entree met toegang tot diverse winkel-/showroomruimten. Door de royale frontbreedte en grote raampartijen is sprake van uitstekende zichtbaarheid vanaf de Bredaseweg en veel natuurlijke lichtinval.

Verder beschikt de begane grond over kantoorruimte, pantry-/kastvoorzieningen en sanitaire ruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische loods/opslagruimte met separate toegang, geschikt voor opslag, werkruimte of hobbymatig gebruik.

Bovenwoning

De bovenwoning is verrassend ruim van opzet, verdeeld over twee woonlagen en beschikt over een woonoppervlakte van circa 170 m². De woning is hoogwaardig afgewerkt met onder andere glad gestucte wanden en plafonds, een fraaie parketvloer, hoogwaardige maatwerkinterieurelementen en riante dakterrassen.

De eerste verdieping bestaat uit een royale woonkamer, keuken, twee slaapkamers en een badkamer. De woonkamer beschikt over veel lichtinval en heeft een prettige verbinding met het dakterras van circa 53,5 m². De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een fraaie overgang tussen binnen en buiten.

De keuken is uitgevoerd als hoogwaardige maatwerkkeuken en voorzien van diverse

inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker-kraan, hardstenen aanrechtblad, wijnkast en een ingebouwd koffiezetapparaat. Aangrenzend is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor een sfeervolle leefkeuken ontstaat.

Eén van de kamers op de eerste verdieping is uitstekend geschikt als bureau-/werkkamer en voorzien van een prachtige maatwerk bibliotheekkast, welke fraai doorloopt in het bureau. De badkamer op deze verdieping is compleet ingericht en onder andere voorzien van een inloopdouche met een in het plafond weggewerkte regendouche en een dubbele wastafel.

De tweede verdieping is ingericht als luxe master bedroom en vormt een comfortabele privéverdieping. Deze verdieping beschikt over een royale slaapkamer met vaste maatwerkkasten, een badkamer en suite met ligbad, toilet en inloopdouche, alsmede een eigen dakterras van circa 60 m². Door de royale opzet, hoogwaardige afwerking en eigen buitenruimte heeft deze verdieping een luxe en exclusief karakter.

Dakterrassen

De woning beschikt over twee riante dakterrassen: een dakterras van circa 53,5 m² op de eerste verdieping en een eigen dakterras van circa 60 m² bij de master bedroom op de tweede verdieping. De dakterrassen zijn gelegen op het zuiden, waardoor men hier gedurende de dag optimaal van de zon kan genieten. Door de beschutte ligging bieden de terrassen bovendien veel privacy. Er is volop ruimte voor meerdere zitgedeelten, een eettafel, beplanting en een loungehoek. Daarmee vormen de dakterrassen een volwaardig verlengstuk van de leefruimte.

Een belangrijk pluspunt van dit object is de mogelijkheid om wonen en werken op één locatie te combineren. De commerciële ruimte op de begane grond biedt volop mogelijkheden voor een winkel, showroom, kantoor, praktijkruimte, atelier of andere bedrijfs-/dienstverlenende invulling. De achtergelegen loods/opslagruimte is daarbij praktisch bruikbaar als magazijn, werkruimte of aanvullende opslag.

De bovenwoning vormt een volwaardige en royale woonruimte met een eigen karakter, meerdere vertrekken en riante dakterrassen. Hierdoor is het object zeer geschikt voor ondernemers die hun bedrijf aan huis willen vestigen, zonder in te leveren op wooncomfort en buitenruimte.

Voor het commerciële gedeelte op de begane grond is reeds vergunning verleend voor transformatie naar één woning. De vergunning en bijbehorende bouwtekeningen zijn op verzoek beschikbaar. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om het object geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen, bijvoorbeeld tot een royale gelijkvloerse woning, praktijkruimte aan huis, kantoorruimte of een combinatie van wonen en werken.

Door gedeeltelijke of volledige sloop van de achtergelegen loods kan eventueel een ruime stadstuin of patio worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat een bijzonder woonconcept met veel binnenruimte én buitenruimte op korte afstand van het stadscentrum.











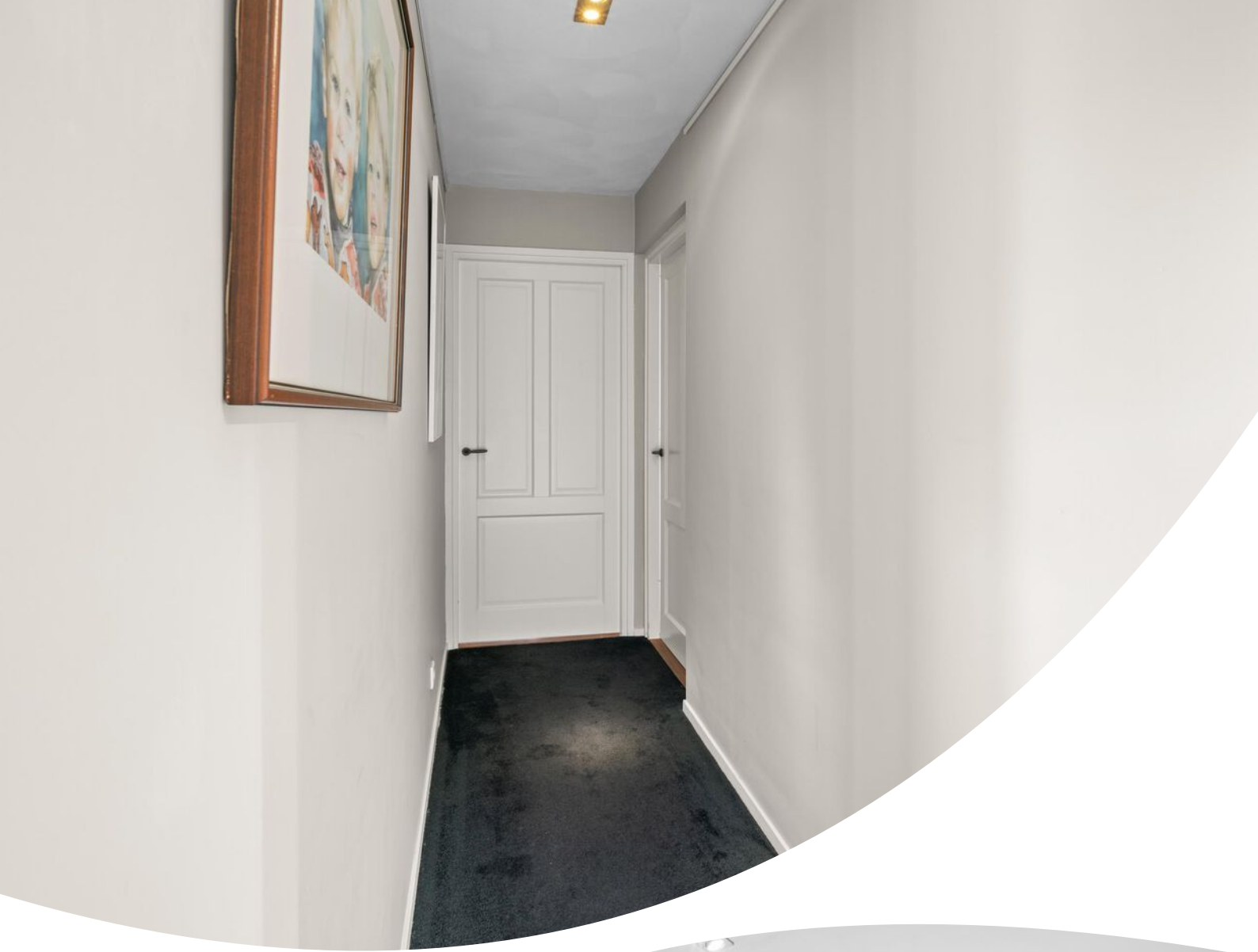








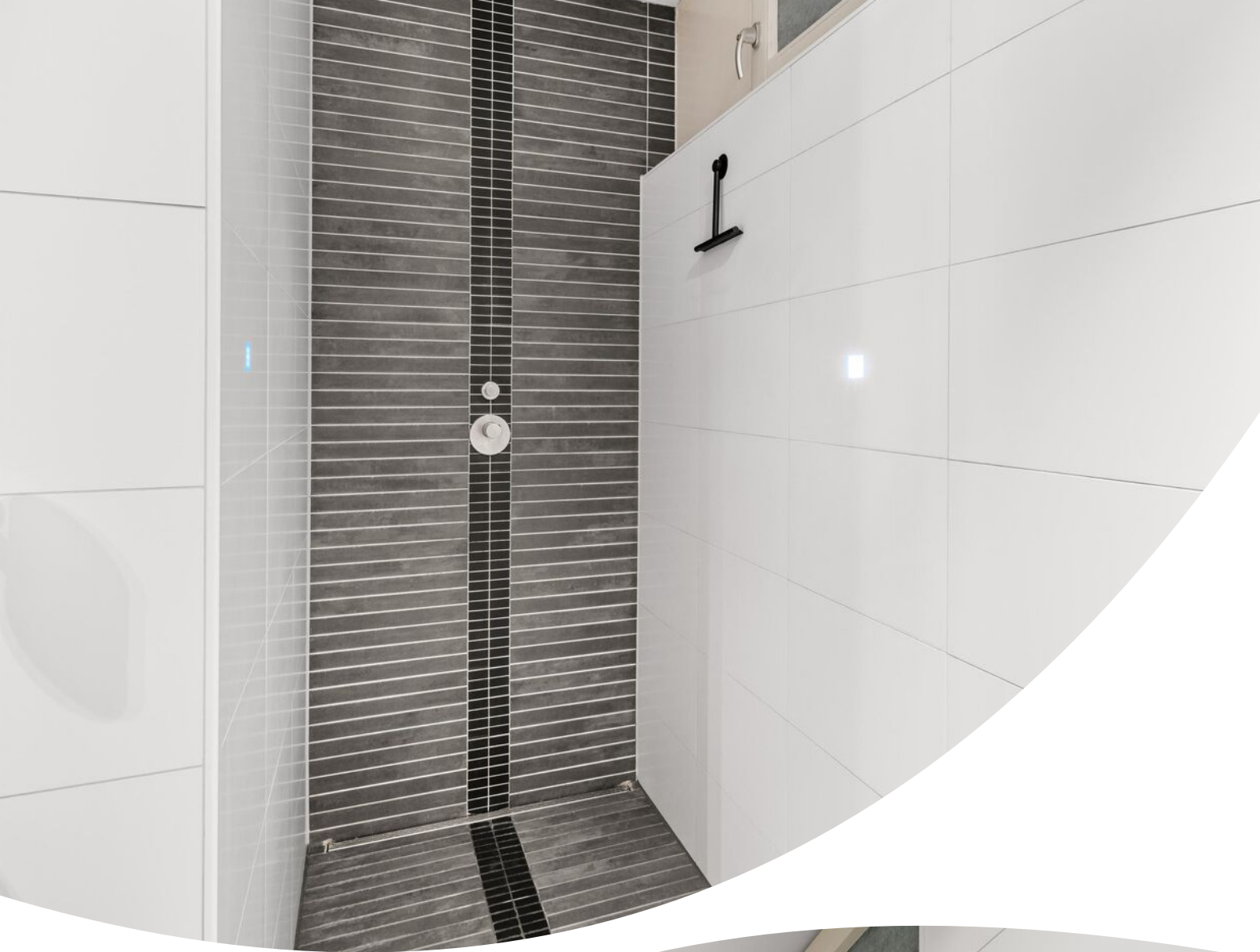
























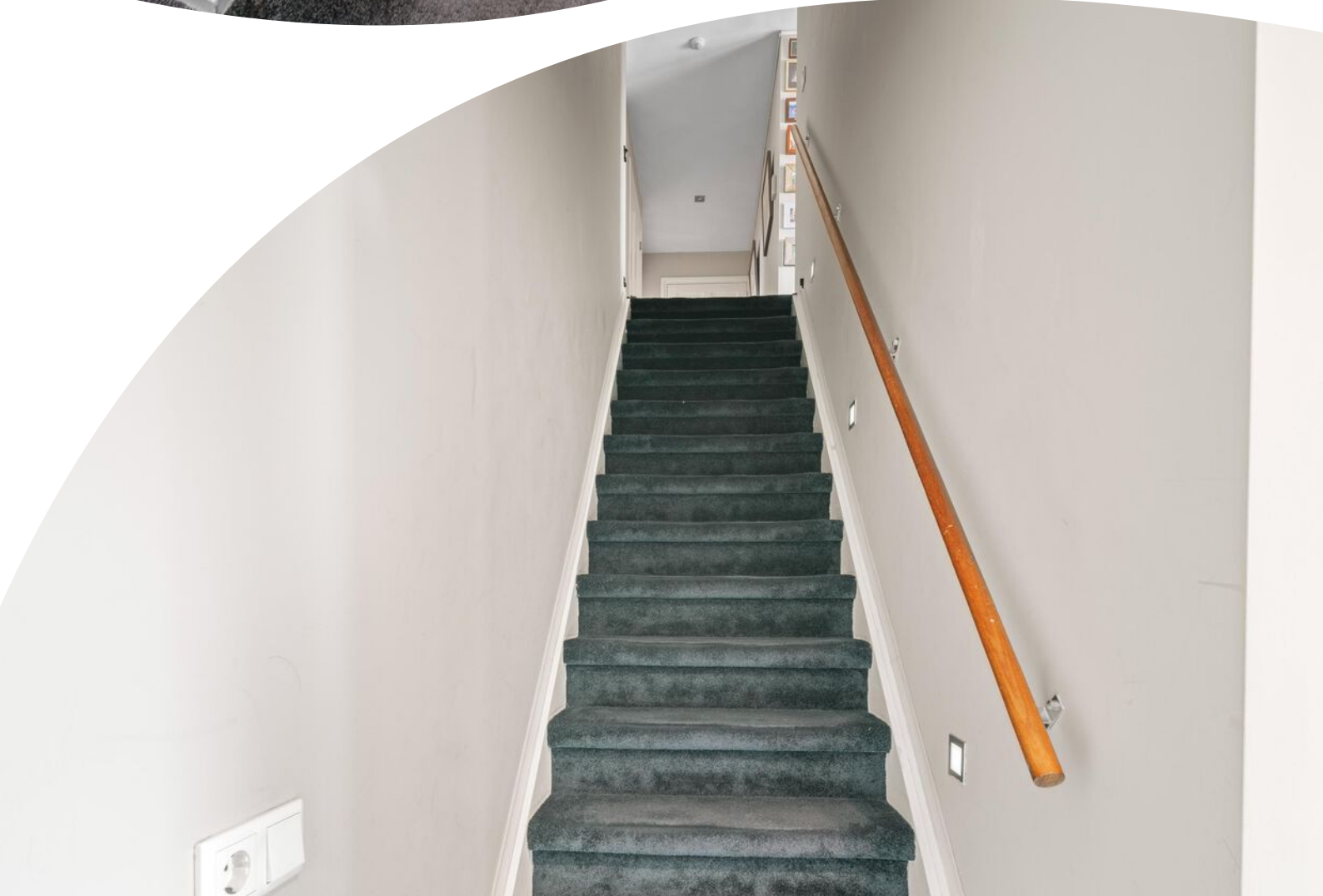


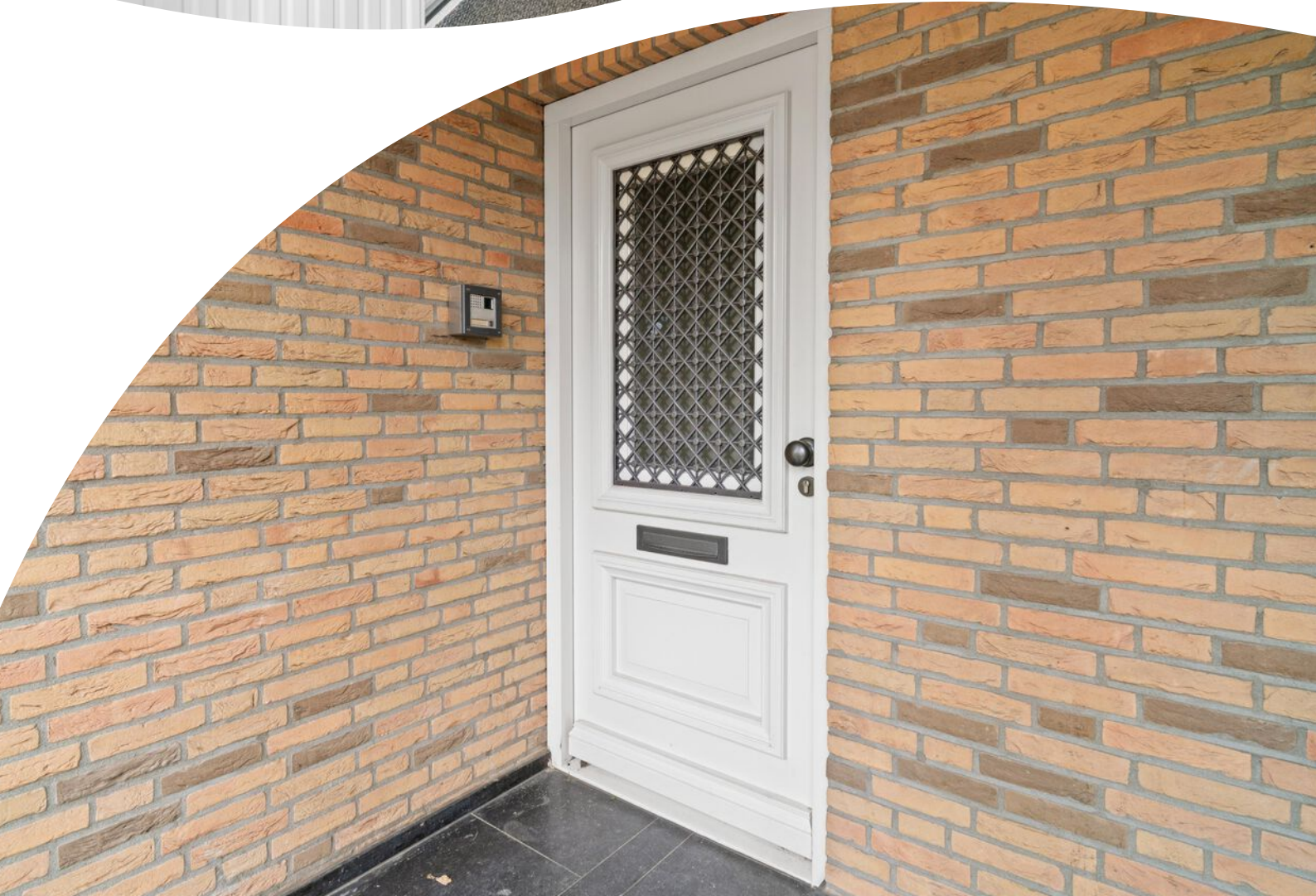






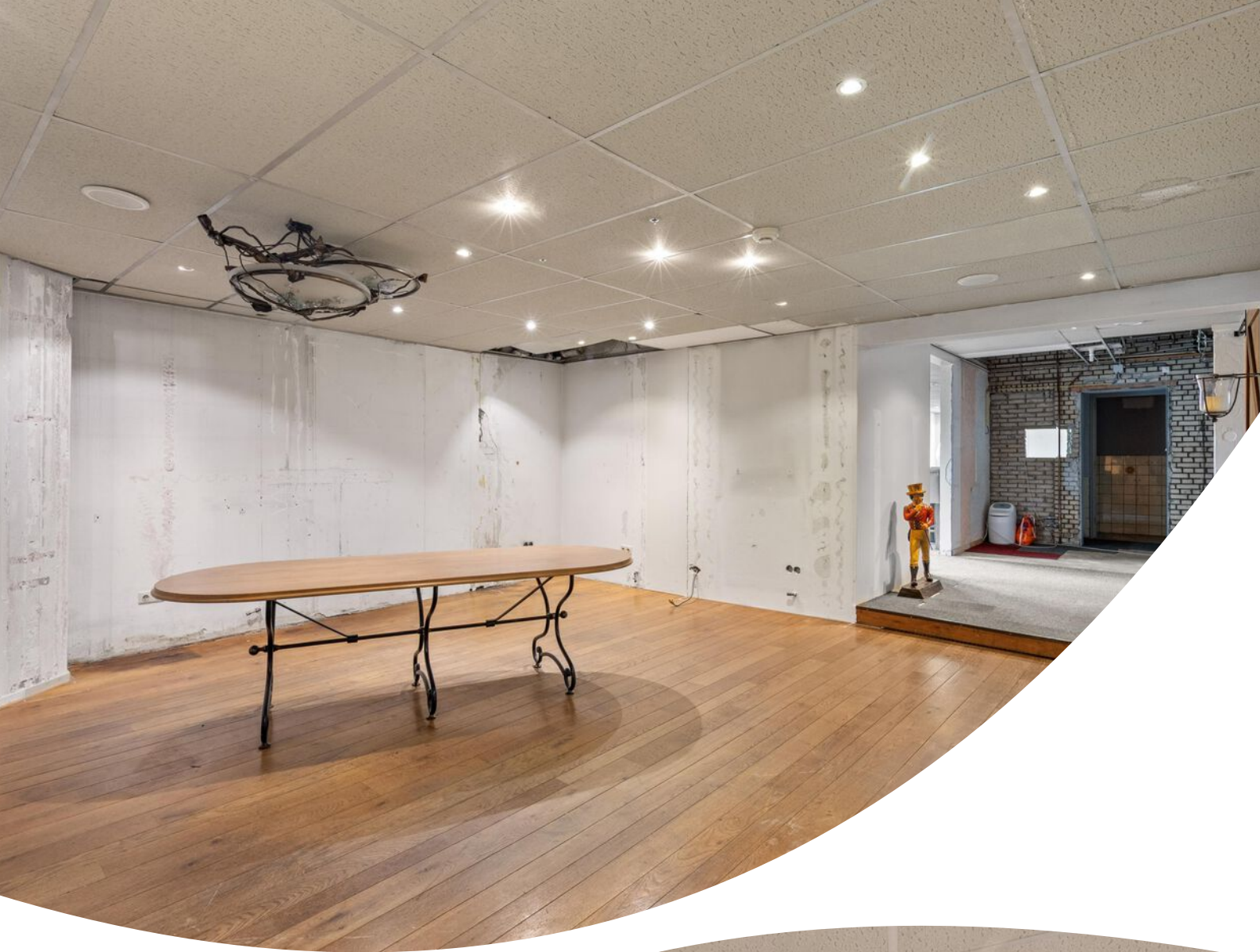
















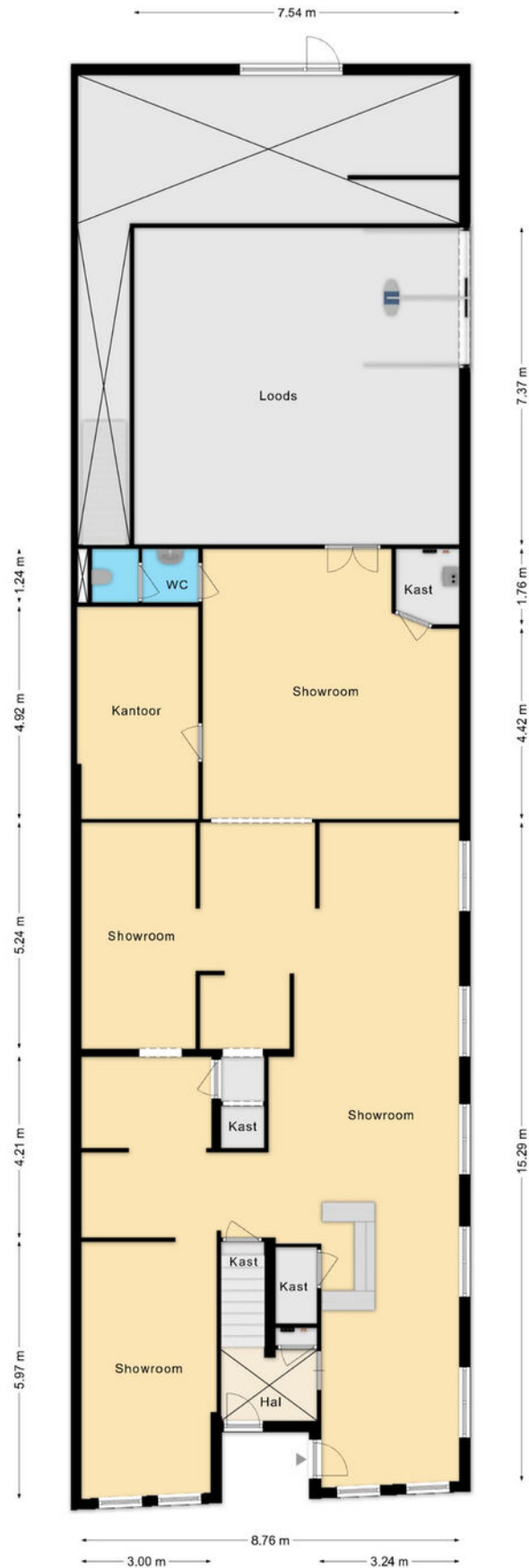








Plattegrond



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

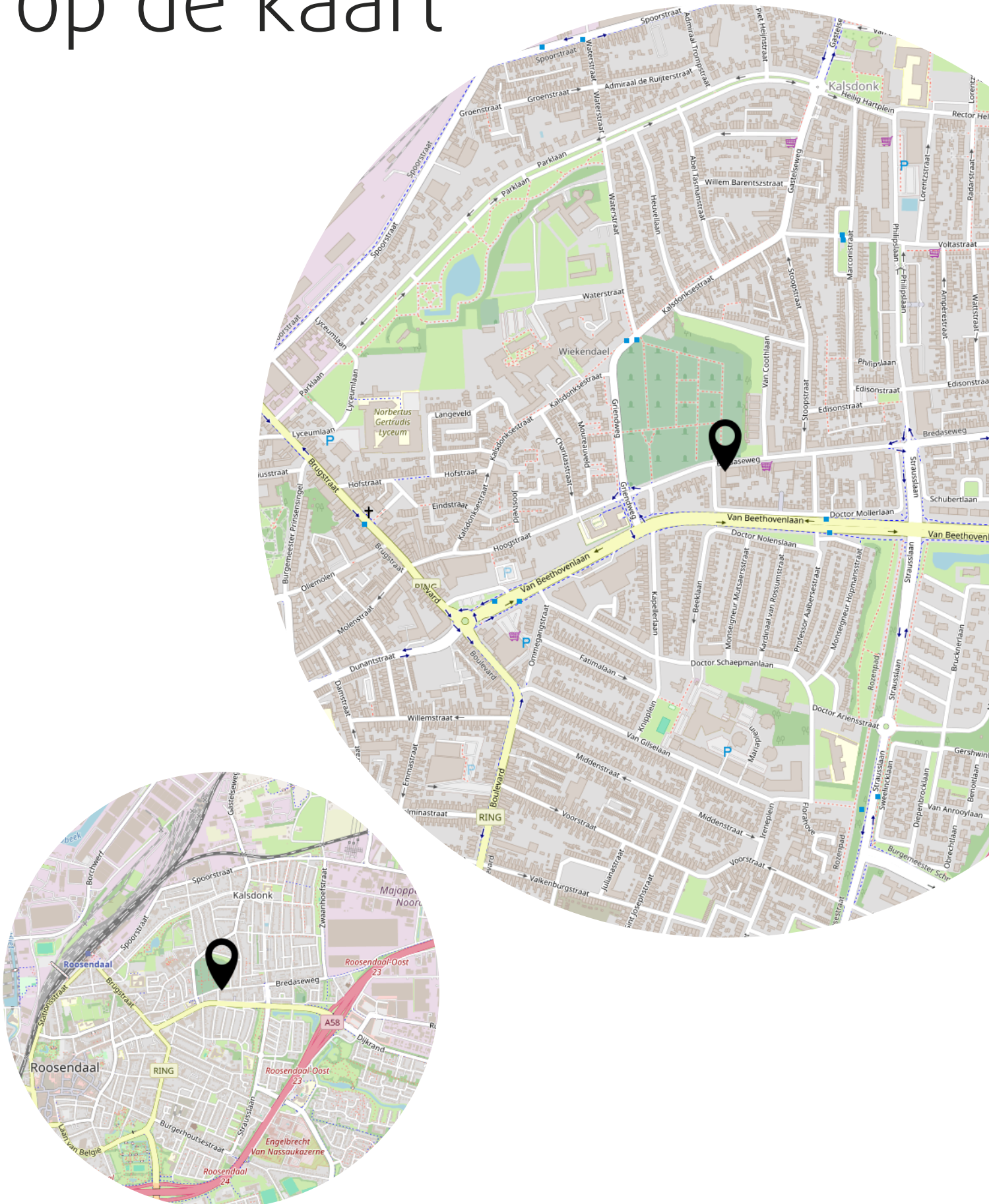
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Heeft u
interesse?



Nispensestraat 9
4701 CR Roosendaal

0165 - 52 03 04
info@lenaers.nl
www.lenaers.nl