

ROOSENDAAL

Molenstraat 44, 4701 JT Roosendaal

Tel. +31 (0)165 55 65 80
E-mail infoevandereijkenmakelaardij.nl
Website www.vandereijkenmakelaardij.nl

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

**LUCAS VAN
LEYDENSTRAAT 3**



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

LUCAS VAN LEYDENSTRAAT 3

Op loopafstand van het stadscentrum, in groene omgeving gelegen, verrassend grote, uitgebouwde eengezinswoning met aanpandige berging, voortuin en achtertuin op het zuiden.

**VERRASSEND GROTE, UITGEBOUWDE WONING VOOR € 285.000,- K.K.
UITGEBOUWDE WOONKAMER BIJNA 40 M2!**

Bouwjaar: circa 1962.
Perceelsoppervlakte: circa 123 m2.
Inhoud woonhuis: circa 430 m3.
Woonoppervlakte: circa 136 m2.
Oppervlakte berging: circa 13 m2.
Energie label: C.

**DUBBELE BEGLAZING EN GEDEELTELIJK KUNSTSTOF KOZIJNEN!
SLAAPKAMER IV MET DAKKAPEL!**

Deze woning is voorzien van dubbele beglazing en gedeeltelijk kunststof kozijnen voorzien van HR++ dubbele beglazing. De totale oppervlakte in de woning is 136 m2, waarvan 116 m2 gebruiksoppervlakte wonen en 20 m2 overig inpandige ruimte (ruimte op de tweede verdieping).

**OP LOOPAFSTAND STADSCENTRUM EN VLAKBIJ WINKELS EN SCHOLEN!
KINDVRIENDELIJKE OMGEVING GRENZEND AAN GROENSTROOK MET
SPEELVELDJE.**

Indeling:

Begane grond:

- Voorzien van betegelde vloer.
- Royale hal met meterkast (zes groepen en twee aardlekschakelaars).
- Toilet met wandcloset en fonteintje.
- Kelderkast.
- Wasruimte met wasmachineaansluiting.
- Dichte keuken (circa 9,5 m2) met eenvoudig keukenblok voorzien van 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en aansluiting voor een vaatwasser.
- Uitgebouwde woonkamer (circa 38,5 m2) met open haard (momenteel afgesloten), elektrisch rolluik en schuifpui naar achtertuin.

Eerste verdieping (betonvloer):

- Overloop met laminaatvloer.
- Slaapkamer I (circa 14,5 m2) met elektrisch rolluik, houten kozijn voorzien van dubbele beglazing en deur naar plat dak/dakterras.
- Slaapkamer II (circa 10 m2) met elektrisch rolluik en houten kozijn voorzien van dubbele beglazing.
- Slaapkamer III (oorspronkelijk 8,5 m2) met vaste trap naar zolder. Echter momenteel door middel van een dichte (gips) scheidingswand verdeeld in een gangetje met trap naar zolder en kleine slaapkamer met privacy. Dit kan eenvoudig in originele staat teruggebracht worden.
- Geheel betegelde, royale badkamer (circa 9 m2) voorzien van ligbad/douchecombinatie, wandcloset en twee vaste wastafels.

Tweede verdieping (houten vloer):

- Via vaste trap bereikbaar.
- Zolderkamer/slaapkamer IV (plafondhoogte circa 1,85 à 1,95 meter) met HR CV combiketel (2021), dakkapel voorzien van kunststof kozijn en dubbele beglazing.

Perceel:

- Voortuin.
- Kleine, zonnige achtertuin grenzend aan groenstrook.
- Berging (circa 13 m2) met wasmachineaansluiting.

Aanvaarding in overleg!

VRAAGPRIJS: € 285.000,-- K.K.

Disclaimer: bijgaande plattegronden zijn enkel bedoeld als grove indicatie van de ruimte en zijn geen "bouwtekeningen met exacte maatvoering". Aan deze plattegronden en de maatvoering kunnen dan ook geen rechten 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/ of eventueel op te vragen via ons kantoor.



Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Toilet



Eerste verdieping: slaapkamer I



Slaapkamer II



Gangetje met trapopgang en slaapkamer III





Badkamer





Badkamer



Tweede verdieping: zolderkamer/slaapkamer IV





Achtertuin





Voorzijde woning met aanpandige berging





Pad naar woning



Achterzijde woning



Achterzijde woning



Speelveldje



Speelveldje

Roosendaal, Lucas van Leydenstraat 3 (begane grond)

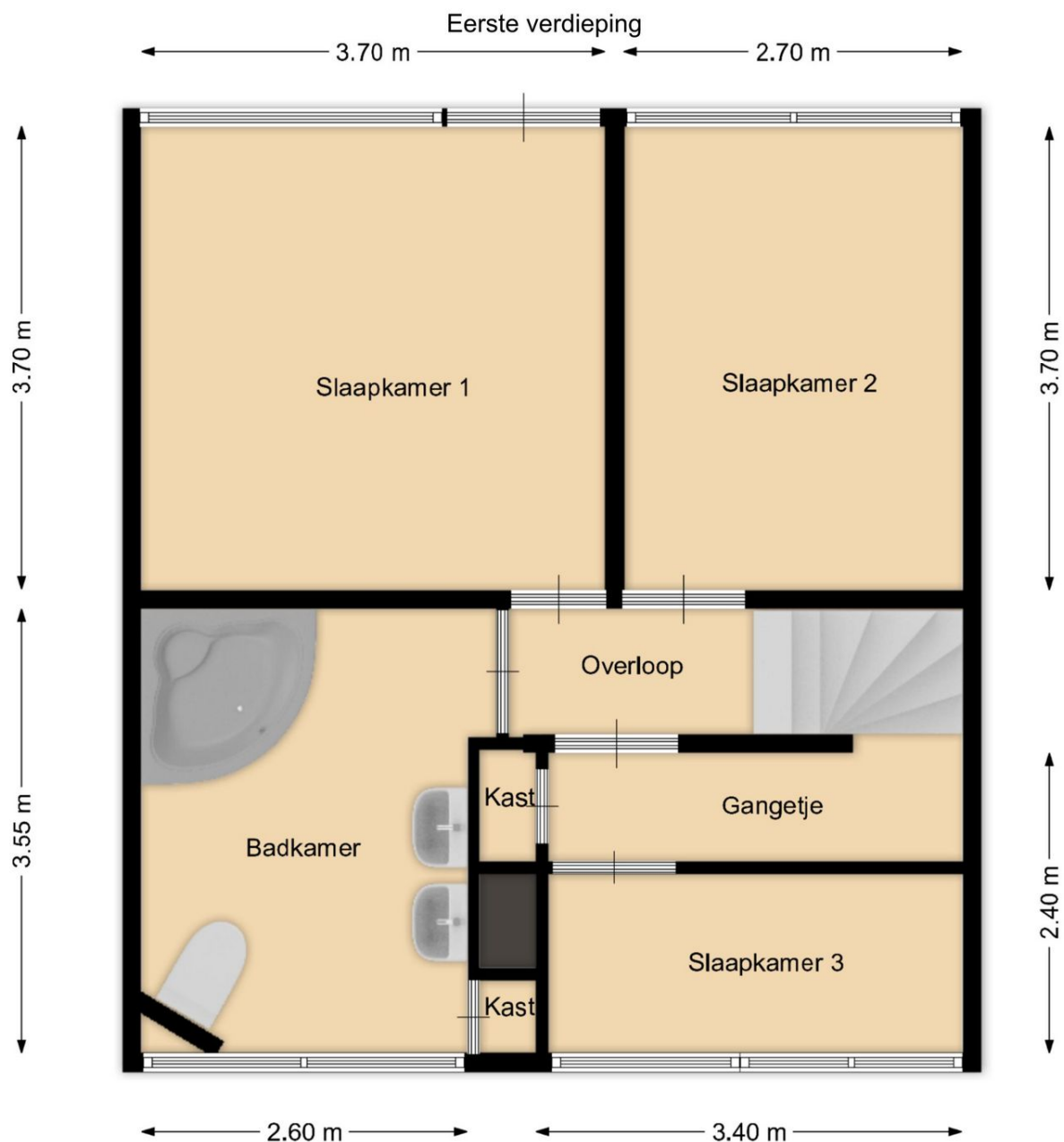
Afwijkingen voorbehouden



Disclaimer: bijgaande plattegrond is enkel bedoeld als grove indicatie van de ruimte en is geen "bouwtekening met exacte maatvoering". Aan deze plattegrond en de maatvoering kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Roosendaal, Lucas van Leydenstraat 3 (eerste verdieping)

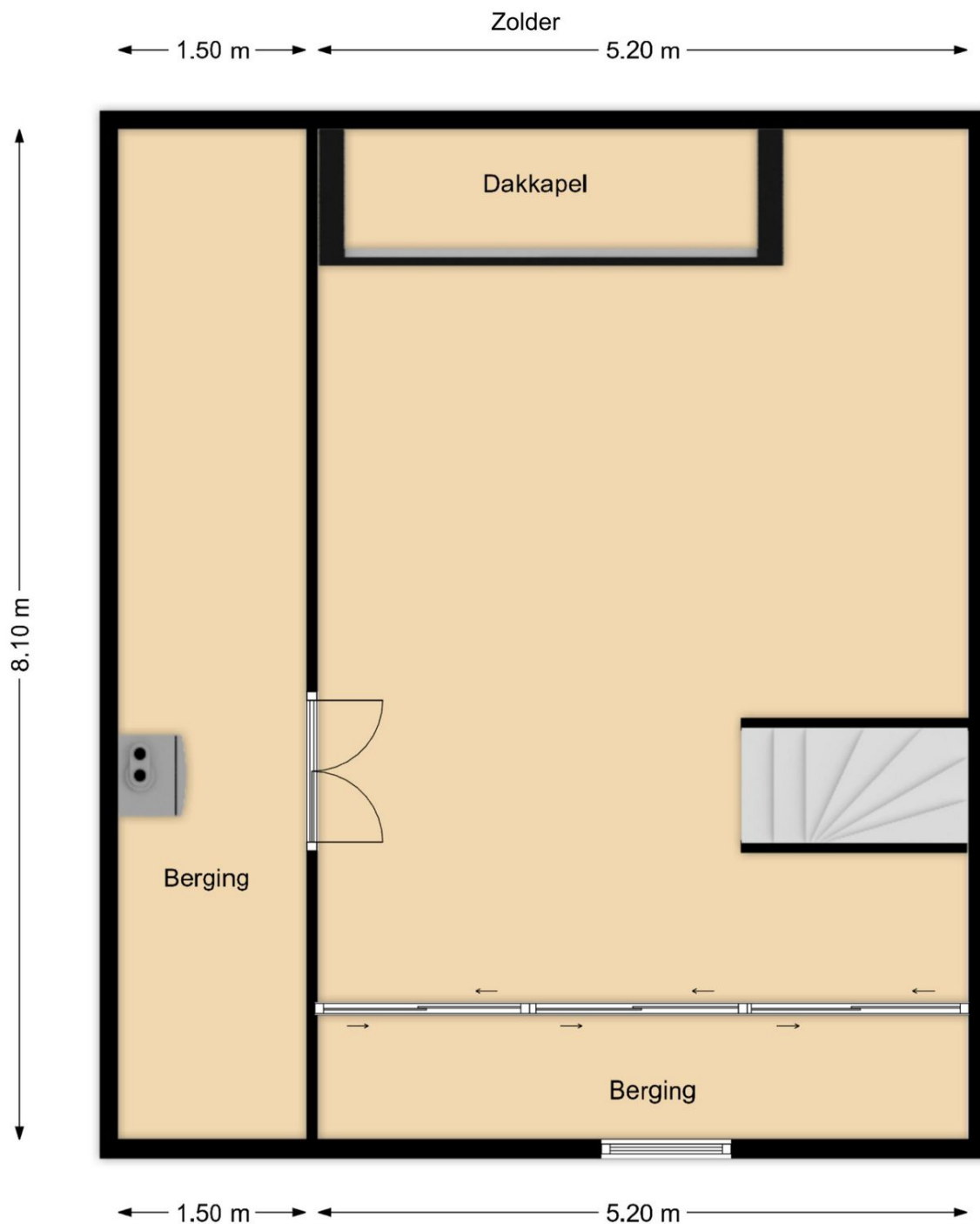
Afwijkingen voorbehouden



Disclaimer: bijgaande plattegrond is enkel bedoeld als grove indicatie van de ruimte en is geen "bouwtekening met exacte maatvoering".
Aan deze plattegrond en de maatvoering kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Roosendaal, Lucas van Leydenstraat 3 (tweede verdieping)

Afwijkingen voorbehouden



Disclaimer: bijgaande plattegrond is enkel bedoeld als grove indicatie van de ruimte en is geen "bouwtekening met exacte maatvoering". Aan deze plattegrond en de maatvoering kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen

Sectie K

Perceel 3626

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registersAan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.