

TE KOOP



Abdijberg 91, Roosendaal

Vraagprijs € 365.000 k.k.

Govers Makelaars
Mill Hillplein 13
4701 BS Roosendaal

0165-786945
www.goversmakelaars.nl
info@goversmakelaars.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

102 m²

Perceeloppervlakte

172 m²

Inhoud

318 m³

Energie label

B

> Omschrijving

Ben jij op zoek naar een gezellige tussenwoning in de kindvriendelijke wijk Tolberg, perfect voor starters, doorstromers of gezin? Dan is deze woning precies wat je zoekt! Gelegen op een rustige locatie biedt deze tussenwoning volop leefruimte, een eigen oprit en een zonnige achtertuin met overkapping. Daarnaast beschikt de woning over drie ruime slaapkamers en een praktische indeling, waardoor je hier direct comfortabel kunt wonen. Een ideale woning voor wie op zoek is naar rust, ruimte en wooncomfort op een fijne woonlocatie.

De woning is gelegen in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en met vrij uitzicht op een speeltuintje. Diverse voorzieningen, zoals scholen, een winkelcentrum, speelgelegenheden, een kinderboerderij en openbaar vervoer, bevinden zich in de directe nabijheid. Ook het centrum is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast ligt het prachtige Molenbeekpad op korte afstand, waar je heerlijk kunt wandelen en van de natuur kunt genieten. Een ideale combinatie van comfortabel wonen, rust en gemak.

Ben jij enthousiast geworden, lees dan gauw verder!

Entree

Thuiskomen is extra comfortabel dankzij de eigen oprit met plaats voor één of twee auto's. Voor een extra auto of bezoek zijn er bovendien parkeervakken aanwezig. De buitenkraan is handig voor het wassen van de auto. Kom verder, welkom aan de Abdijberg 91 in Roosendaal.

Begane grond

Je komt binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de meterkast en het moderne, hangende toilet met fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de sfeervolle doorzonwoonkamer. De drie ramen aan zowel de voor- als achterzijde geven de ruimte een speels karakter en zorgen voor een aangename lichtinval gedurende de dag. De woonkamer beschikt over een praktische trapkast voor extra bergruimte en een afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte laminaatvloer vormt een mooi geheel en loopt naadloos door over de gehele begane grond, inclusief de keuken.





Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken, uitgerust met een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, aparte koelkast, aparte vrieskast en ingebouwde vaatwasser. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is verrassend ruim en geniet van een prettige lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde kijkt uit over de tuin en is voorzien van een nieuw dak-/kantelraam. De overloop en beide slaapkamers zijn afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als de benedenverdieping.

De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een ligbad met geïntegreerde douche, een toilet en een wastafelmeubel met wastafel. De ruimte is afgewerkt met een witte tegelvloer en lichtgrijze wandtegels, wat zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling. Het Velux dakraam biedt aangename lichtinval en zorgt tevens voor natuurlijke ventilatie.

Zolder

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale derde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam. Dankzij de aangename lichtinval is deze ruimte veelzijdig in gebruik en uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer. Achter de aanwezige knieschotten is bovendien praktische bergruimte gecreëerd, ideaal voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn. Ook op deze verdieping is dezelfde fraaie laminaatvloer doorgelegd, wat zorgt voor een verzorgde en stijlvolle uitstraling.

Tuin

De fraai aangelegde tuin, gunstig gelegen op het zuiden, biedt veel groen en sfeer dankzij de diverse beplanting, het sfeervolle vijvertje en de aanwezige kersen- en vijgenboom. Door de royale diepte is het hier optimaal genieten van het buitenleven. De kunststof overkapping aan de woning zorgt ervoor dat je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

Achterin de tuin vind je een handige achterom én een praktische berging voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap of andere spullen.

Omgeving

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Tolberg, in een rustige straat waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Schuin tegenover de woning bevindt zich een speeltuintje en op loopafstand ligt een kinderboerderij, waardoor jonge kinderen volop mogelijkheden hebben om veilig buiten te spelen. Ook het Tolbergcentrum ligt op korte loop- en fietsafstand, zodat je eenvoudig terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. Daarnaast ligt het prachtige Molenbeekpad op korte afstand, waar je heerlijk kunt wandelen en van de natuur kunt genieten. Een ideale combinatie van comfortabel wonen, rust en gemak. Daarnaast zijn diverse middelbare scholen en het centrum van Roosendaal snel en gemakkelijk per fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de uitvalswegen goed toegankelijk, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de omliggende regio.































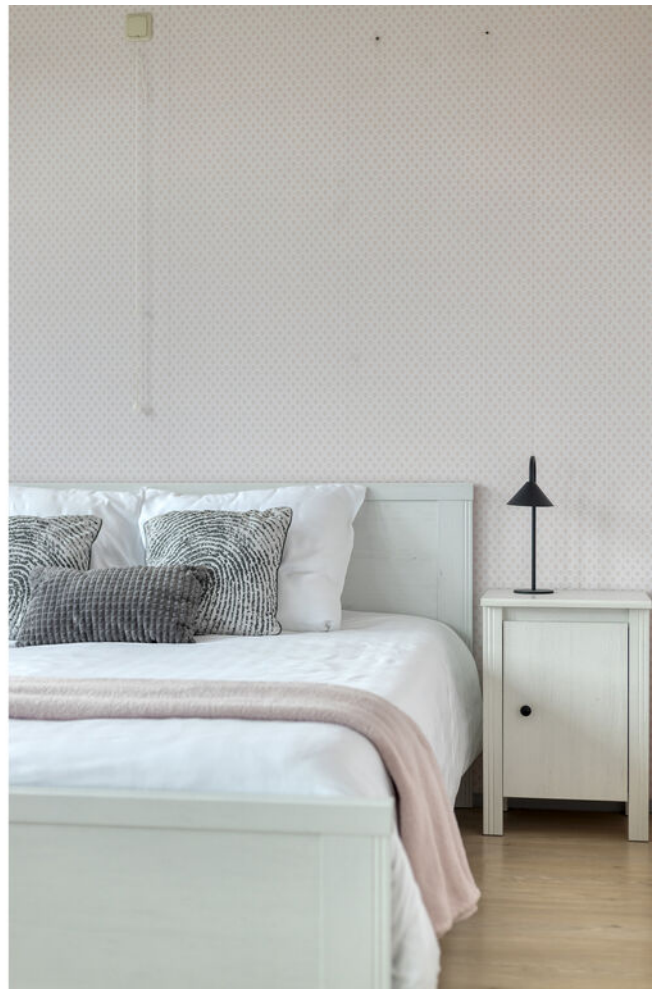


















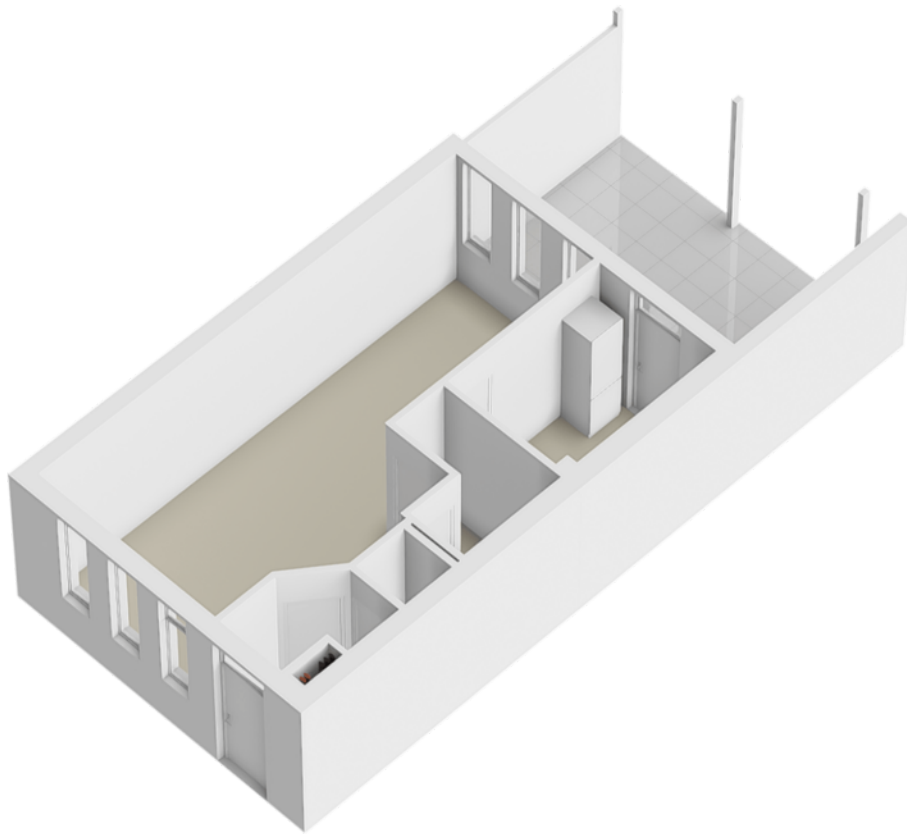




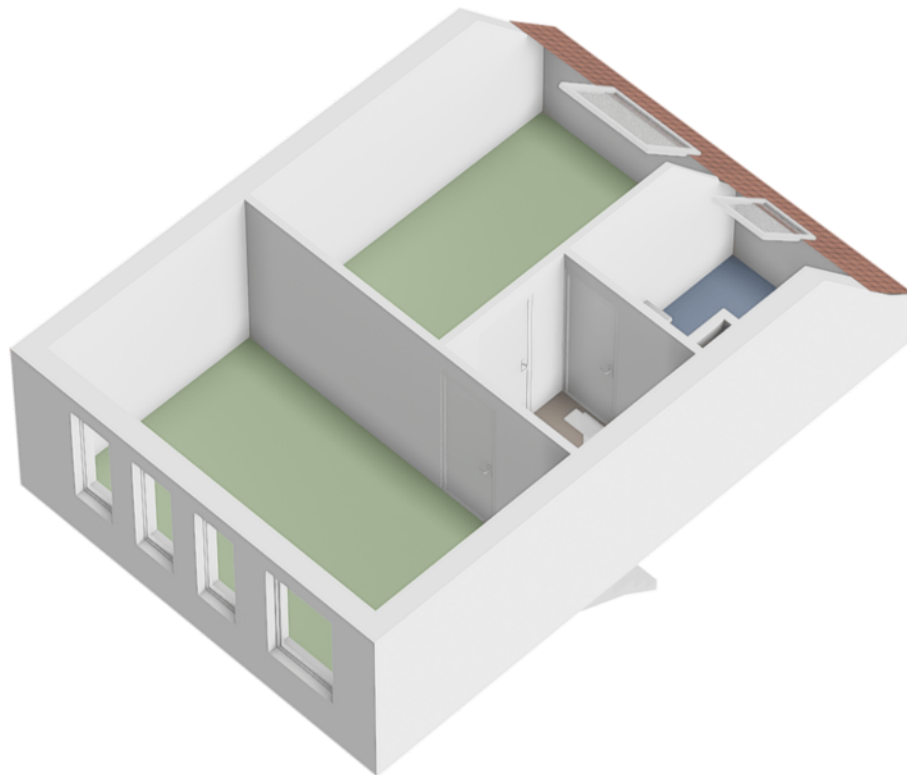
B



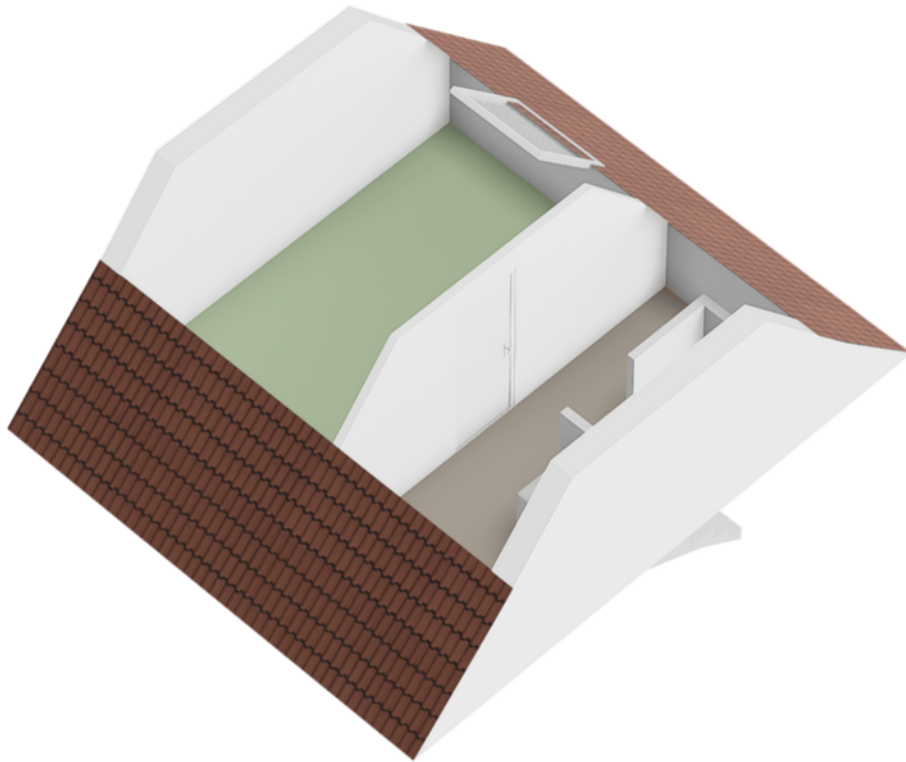
> Plattegrund



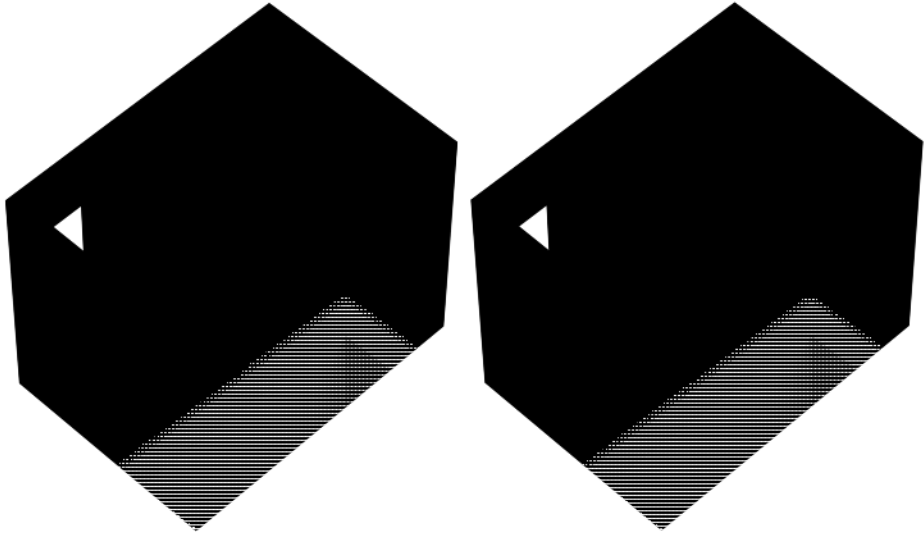
> Plattegrund



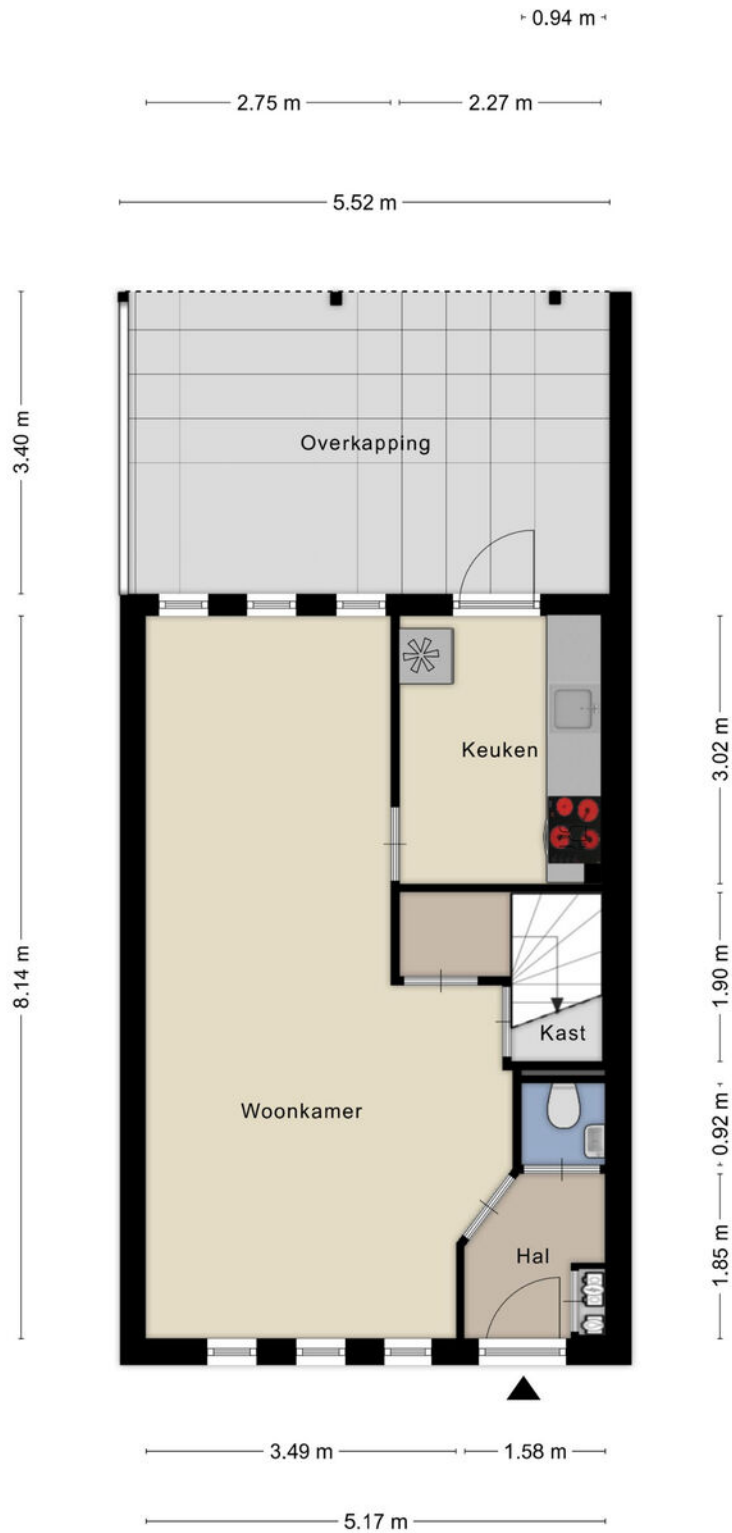
> Plattegrond



> Plattegrond

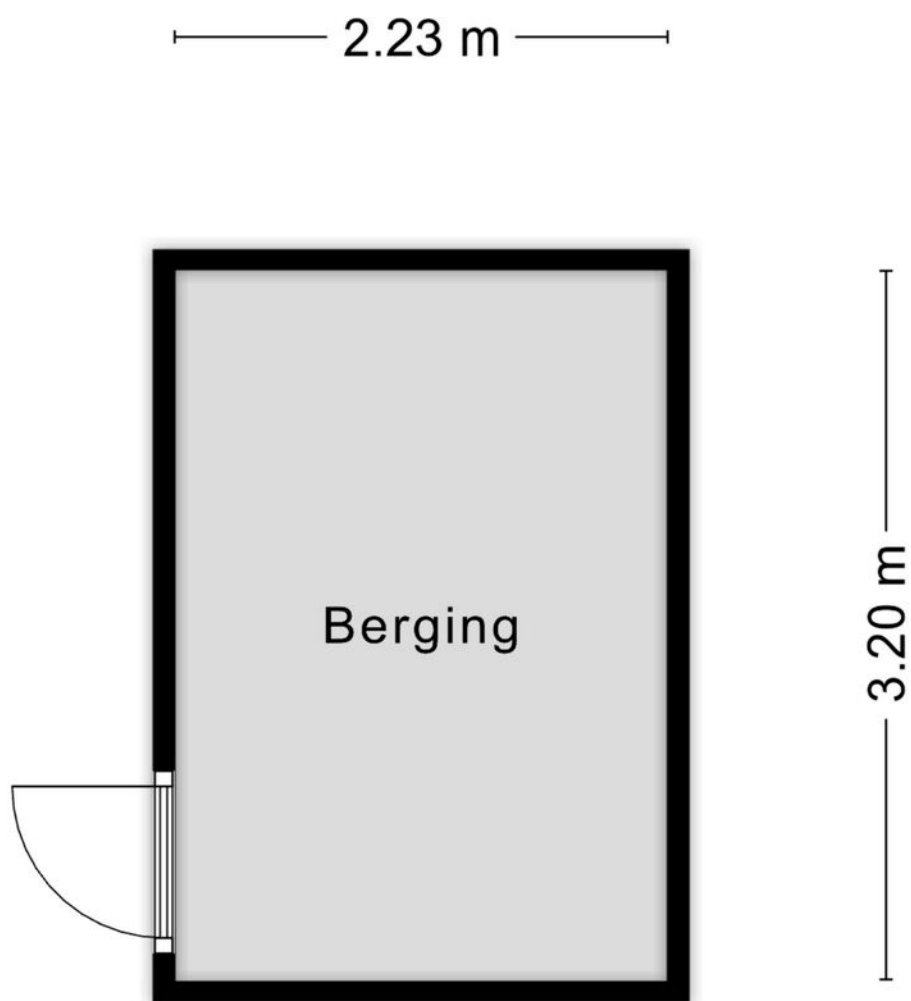


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



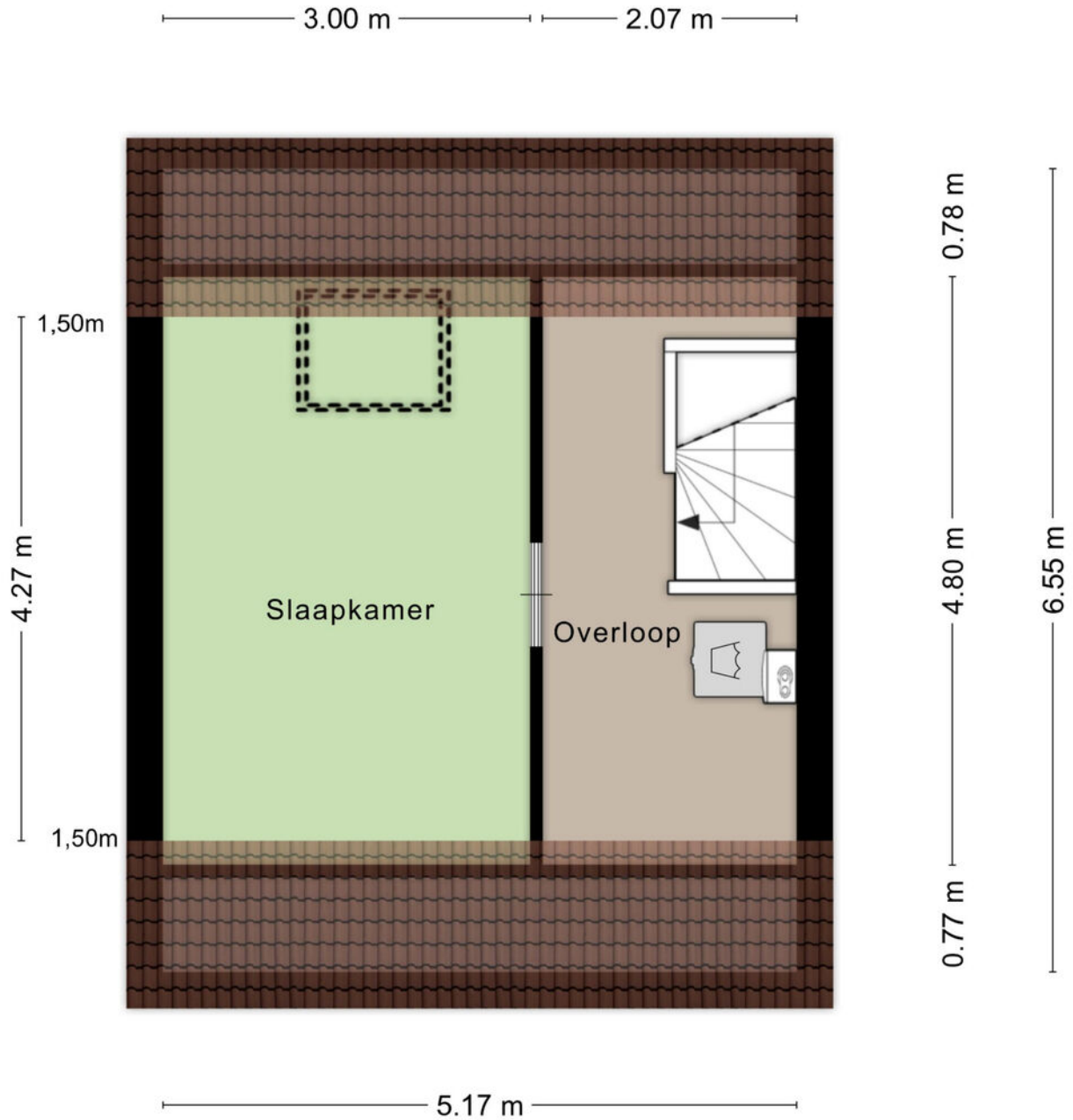
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



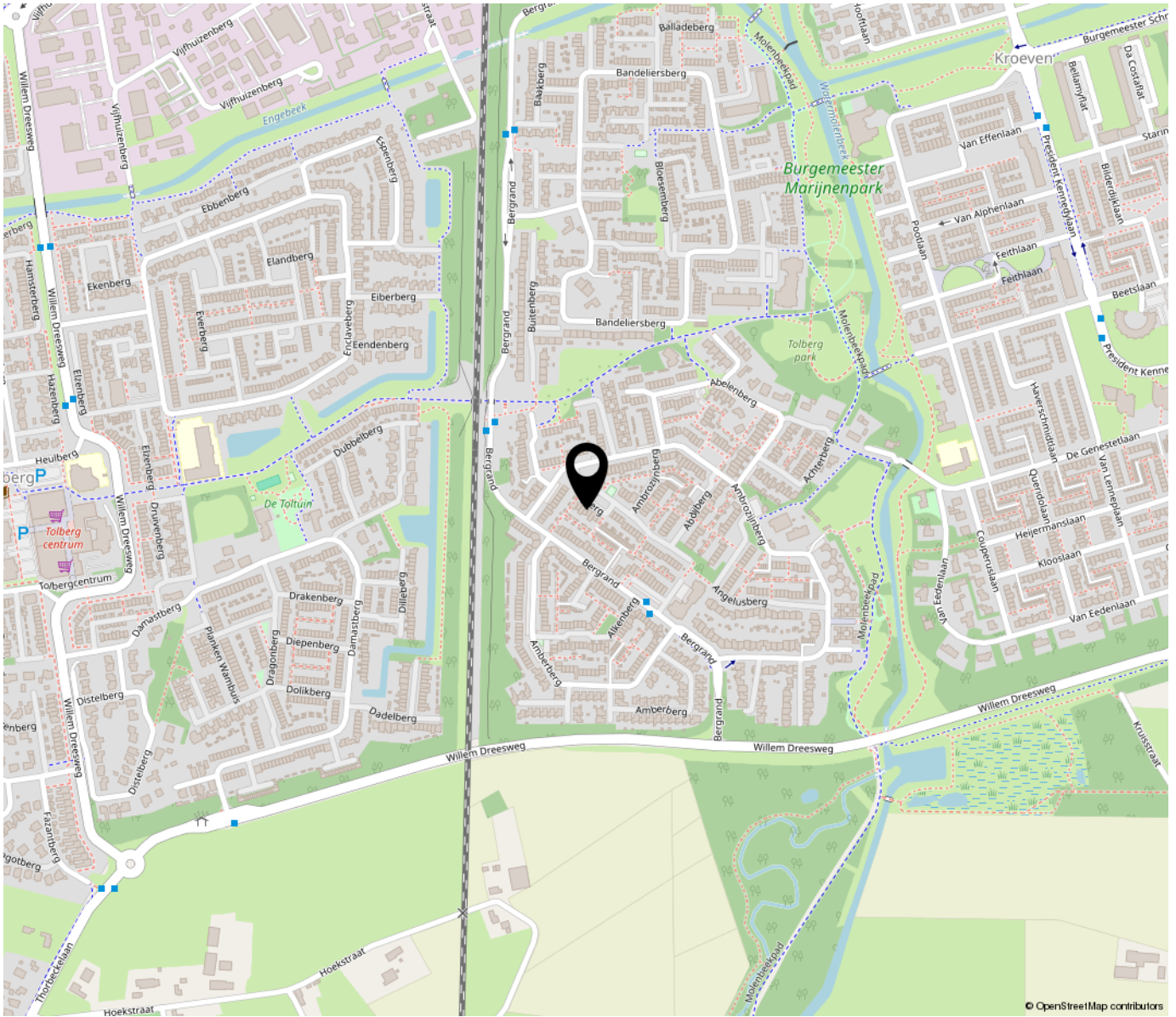
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2. Kadastrale kaart

Uw referentie Abdijsberg 91, 4707 MZ Roosendaal

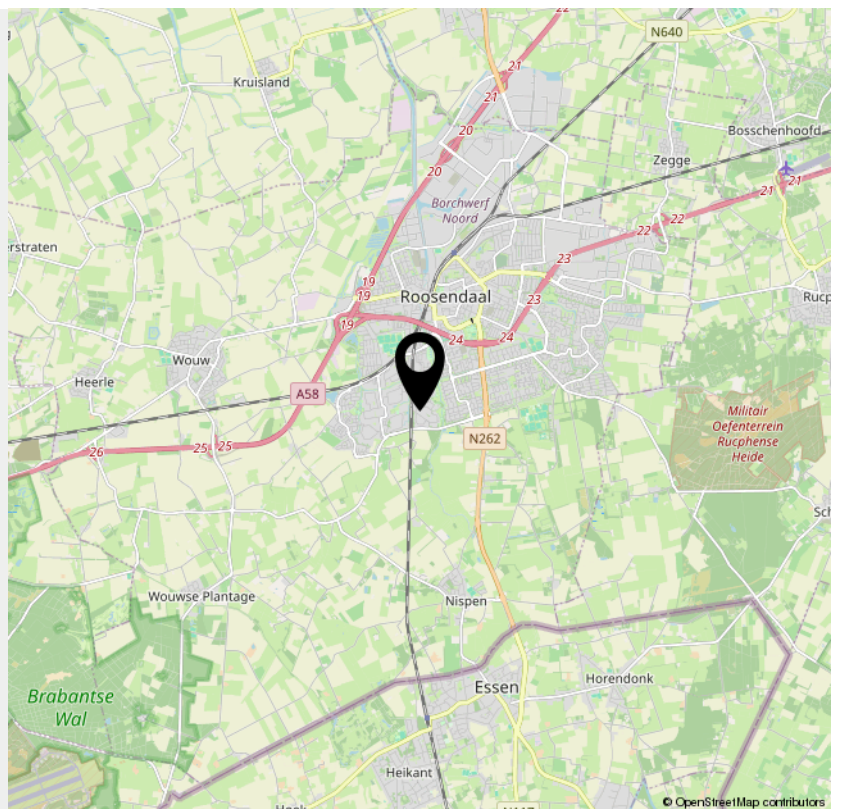


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Geleverd op 06 19 2025</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Roosendaal</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 4418</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>
---	--



© OpenStreetMap contributors

**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



© OpenStreetMap contributors

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

> **Bekijk deze
woning online!**

abdijberg91.nl



Abdijberg 91, Roosendaal



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Govers Makelaars
Mill Hillplein 13
4701 BS Roosendaal

0165-786945
www.goversmakelaars.nl
info@goversmakelaars.nl

