



ROOSENDAAL  
Spoorstraat 65

Vraagprijs  
€ 325.000,- k.k.

# Te Koop!

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

0165 - 52 03 04 | [info@lenaers.nl](mailto:info@lenaers.nl)  
[www.lenaers.nl](http://www.lenaers.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1961

Soort:  
eengezinswoning

Slaapkamers:  
4

Inhoud:  
653 m<sup>3</sup>

oppervlakte:  
173 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
250 m<sup>2</sup>

Energie label  
E



# Omschrijving

Spoorstraat 65 – Roosendaal

Ruime woning met 4 slaapkamers, grote werkruimte, oprit en tuin

Aan de Spoorstraat 65 in Roosendaal bieden wij deze ruime woning aan met een verrassend praktische indeling, veel leefruimte en een royale werkruimte op de begane grond. De woning beschikt samen met de werkruimte over circa 173 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, verdeeld over onder andere een lichte woonkamer, keuken, 4 slaapkamers, 2 sanitaire ruimtes, een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een tuin met fraaie palmbomen.

Een bijzonder pluspunt is de grote werkruimte van circa 52 m<sup>2</sup> op de begane grond. Deze ruimte is voorzien van een keukenblok en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld opslag, hobby, werk aan huis of praktischmatig gebruik. Met enkele bouwkundige aanpassingen kan deze ruimte mogelijk ook geschikt worden gemaakt als garage of werkplaats.

Het object is gelegen op een perceel van 250 m<sup>2</sup> en beschikt over energielabel E.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is ruim van opzet en beschikt over veel natuurlijke lichtinval. De strak gestucte wanden en plafonds zorgen voor een verzorgde uitstraling, terwijl de karakteristieke houten vloer de ruimte extra sfeer geeft.

Aansluitend bevindt zich de keuken, welke is voorzien van een hoekopstelling met gasfornuis, afzuigkap, koelkast en spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot een gang richting de badkamer.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een royale werkruimte van circa 52 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is voorzien van een keukenblok en maakt het object bijzonder geschikt voor wie extra ruimte zoekt voor werk, opslag, hobby of praktischmatige doeleinden. Met enkele bouwkundige aanpassingen kan deze ruimte mogelijk ook worden ingericht als garage of werkplaats.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via de trapopgang in de hal. Hier bevindt zich een overloop met toegang tot 4 slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten, wat zorgt voor praktische bergruimte.

Daarnaast beschikt de verdieping over een separaat toilet en een badkamer met wastafel, douche en handdoekradiator.

### Buitenruimte

Het object beschikt over een eigen oprit met voldoende ruimte voor meerdere auto's. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van fraaie palmbomen, wat zorgt voor een prettige en groene buitenruimte.

#### Bestemming en gebruik

Het object beschikt over de enkelbestemming "Bedrijventerrein - 1" en betreft planologisch een bedrijfswoning. Dit maakt het object met name interessant voor kopers die wonen graag willen combineren met extra werk-, opslag- of hobbyruimte aan huis.

Bij aankoop van een bedrijfswoning kunnen de mogelijkheden voor gebruik en financiering afwijken van die van een reguliere woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich hierover vooraf goed te laten informeren. Uiteraard lichten wij de bestemming en gebruiksmogelijkheden graag nader toe tijdens een bezichtiging.

#### Kenmerken

- Grote woonkamer met veel lichtinval
- Strak gestucte wanden en plafonds
- Karakteristieke houten vloer
- Perceeloppervlakte: 250 m<sup>2</sup>
- Energielabel E
- Keuken met hoekopstelling en diverse voorzieningen
- 4 slaapkamers op de eerste verdieping
- Slaapkamers voorzien van inbouwkasten
- Badkamer op de begane grond en badkamer op de eerste verdieping
- Grote werkruimte van circa 52 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlak ca. 122 m<sup>2</sup>
- Mogelijkheid om wonen en werken te combineren
- Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Bestemming: Bedrijventerrein - 1
- Planologisch aangeduid als bedrijfswoning

Bent u op zoek naar een ruime woning met veel praktische gebruiksmogelijkheden, een royale werkruimte en parkeergelegenheid op eigen terrein? Neem dan gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

















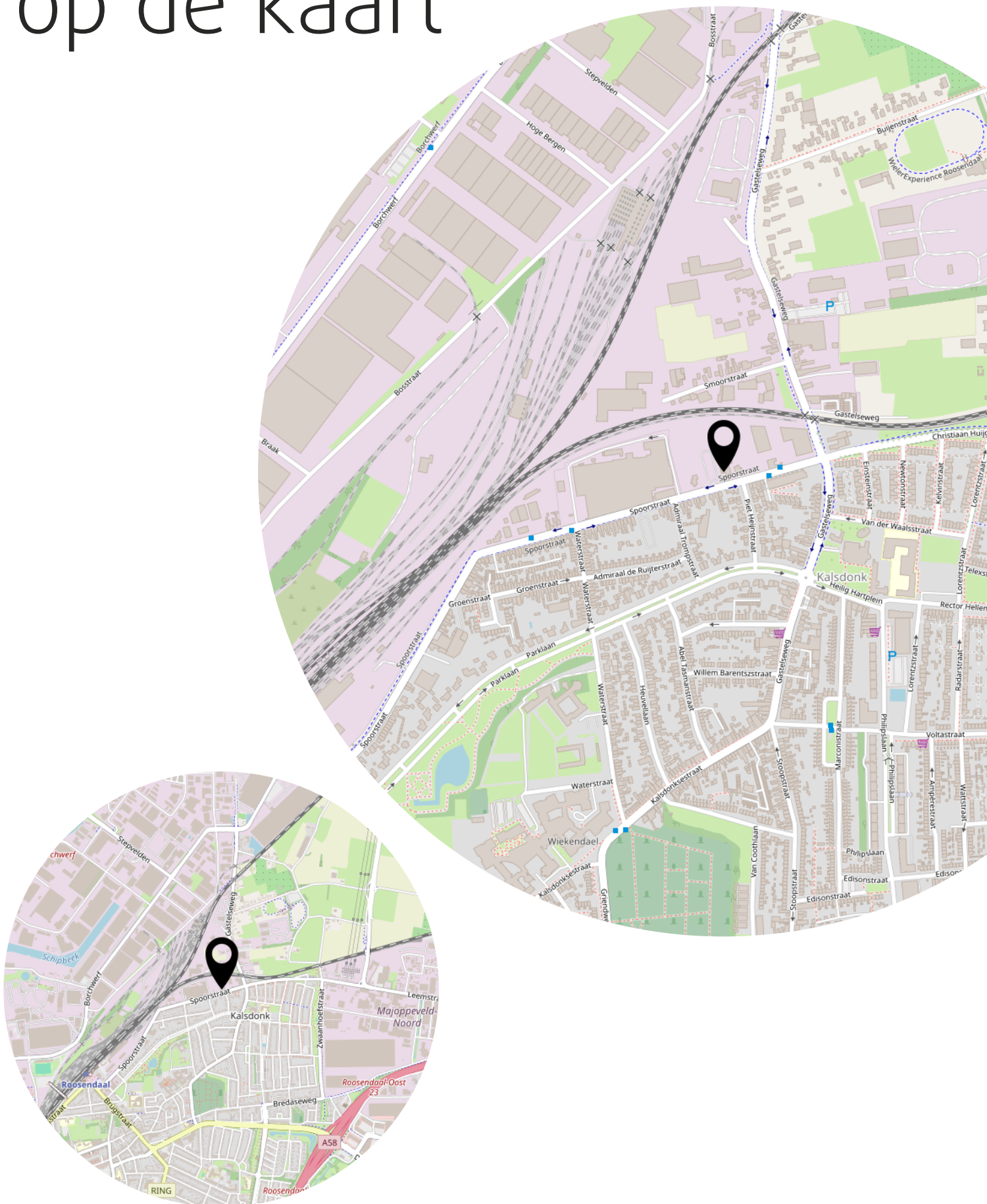


# Plattegrond



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

# Locatie op de kaart



Heeft u  
interesse?



Nispensestraat 9  
4701 CR Roosendaal

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