



Spoorstraat 116 Roosendaal
vraagprijs € 369.500 k.k.



Spoorstraat 116, Roosendaal

Vraagprijs:	€ 369.500 K.K.
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1934
Woonoppervlakte:	129 m ²
Perceeloppervlakte:	210 m ²
Inhoud:	524 m ³
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Energieklasse:	C



Omschrijving

Ben jij starter op de woningmarkt en zoek je een huis waar je direct kunt wonen én jarenlang plezier van hebt? Dan is Spoorstraat 116 precies wat je zoekt! Deze royale twee-onder-een-kapwoning combineert karakteristieke details met verrassend veel ruimte en comfort. Met drie slaapkamers (en de mogelijkheid voor een vierde), een grote zolder en een fijne kantoorruimte biedt deze woning niet alleen een heerlijke start, maar ook alle ruimte om mee te groeien met jouw toekomst.

Ook buiten is het volop genieten. De zonnige tuin met achterom, de grote berging én de mogelijkheid om deze te gebruiken als hobbyruimte of kantoor aan huis maken het plaatje compleet. Dankzij de goede isolatie (energielabel C), het rolluik, vloerverwarming en de moderne keuken is klussen hier verleden tijd. Je kunt hier direct je spullen neerzetten en genieten.

Tegenover de woning verrijst de komende jaren het nieuwe Stationskwartier: een groene, levendige en toekomstbestendige stadsentree waar wonen, werken, onderwijs, horeca en cultuur samenkomen. Volgens de huidige plannen blijft de woning daarbij profiteren van een groen en vrij uitzicht aan de voorzijde (verder in de omschrijving lees je hierover meer). Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!

Bij aankomst parkeer je de auto eenvoudig in één van de vele openbare parkeergelegenheden in de straat. Vervolgens loop je richting de overdekte entree, waar je direct wordt verwelkomd door een prachtige, karakteristieke voordeur met glas-in-lood bovenlicht. Een sfeervolle binnenkomst die meteen een warm thuisgevoel geeft.

Indeling:

Begane grond:

Zodra je binnenstapt, ervaar je direct de ruimte en de charmante jaren '30-sfeer. De royale hal biedt toegang tot de woonkamer en keuken via stijlvolle paneeldeuren. Ook vind je hier de meterkast met 8 groepen.

Woonkamer:

De ruime woonkamer biedt alle mogelijkheden om een gezellige zithoek én een royale eethoek te creëren. Ideaal voor een etentje met vrienden of een ontspannen avond op de bank. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. De gedeeltelijke vloerverwarming maakt het comfort compleet.

Keuken:

De moderne keuken is slechts enkele jaren oud en voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, softclose lades en sfeervolle verlichting onder en in de bovenkastjes. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een gezellige ontbijttafel. Een complete keuken waar je direct van kunt genieten.

Vanuit de keuken bereik je de praktische kelder: ideaal voor extra voorraad of spullen die je netjes uit het zicht wilt opbergen.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de Vaillant cv-ketel, aansluitingen voor de wasmachine en droger, een handige inbouwkast en een verzorgd toilet. Dankzij het valraam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers, meerdere praktische opbergkasten, een aparte kantoorruimte en een royale badkamer. De extra kamer is ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of inloopkast.

De badkamer aan de achterzijde is compleet ingericht met een ligbad, ruime douche, toilet en wastafelmeubel. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Via een slim weggewerkte steektrap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

De zolder biedt volop mogelijkheden. Momenteel bereikbaar via een steektrap, maar met de mogelijkheid om een vaste trap te realiseren. Hiermee creëer je eenvoudig een extra slaapkamer én circa 17 m² extra woonoppervlakte, waardoor het totaal uitkomt op ongeveer 146 m². Ideaal wanneer je in de toekomst meer ruimte nodig hebt.

De zolder beschikt over een hoge nok, veel bergruimte, stroompunten en een dakraam. Bovendien is het dak aan de buitenzijde geïsoleerd, waardoor je optimaal gebruik kunt maken van deze verdieping.

Achtertuint:

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sfeervolle borders en beschikt over een praktische

achterom.

Achter in de tuin staat een zeer ruime berging met spouwmuurconstructie. Deze ruimte is geschikt als hobbyruimte, werkplek aan huis of extra opslag. Een veelzijdige toevoeging die deze woning nog aantrekkelijker maakt.

Omgeving:

De ligging van deze woning is bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier in alle rust, terwijl het gezellige centrum van Roosendaal, winkels, horeca, scholen en het NS-station zich op korte afstand bevinden. Zo profiteer je van een fijne combinatie van rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een extra pluspunt is de toekomstige ontwikkeling nabije omgeving, "het Stationskwartier", direct tegenover de woning. De komende jaren transformeert dit gebied tot een groene, levendige en toekomstbestendige stadsentree, waar wonen, werken, ontmoeten, onderwijs, horeca en cultuur op een natuurlijke manier samenkomen. De openbare ruimte wordt groen ingericht en zorgt voor een prettige verbinding tussen de verschillende voorzieningen.

Volgens de huidige plannen blijft de woning aan de voorzijde profiteren van een groen en vrij uitzicht. Daarnaast zal het uitdunnen van het spoorgebied bijdragen aan een rustigere woonomgeving. Een ontwikkeling die niet alleen de leefkwaliteit vergroot, maar ook perspectief biedt voor de toekomst.

Benieuwd naar de plannen voor het Stationskwartier? Wij vertellen je hier tijdens een bezichtiging graag meer over! Bekijk alvast meer via: [Stationskwartier - Bouwen aan Roosendaal](#).

Binnen de startersleninggrens. De perfecte kans voor starters!

Deze woning valt binnen de maximale kostengrens voor de starterslening en is daarmee een interessante mogelijkheid voor starters op de woningmarkt. Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) kan, wanneer u aan de voorwaarden voldoet, een starterslening worden aangevraagd om het verschil tussen uw maximale hypotheek en de koopsom te overbruggen. De woning biedt starters hierdoor extra mogelijkheden om hun eerste eigen woning te realiseren. Een mooie kans om de stap naar een eigen huis te maken!

Ben jij op zoek naar een instapklare woning met karakter, veel ruimte én mogelijkheden voor de

toekomst? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat Spoorstraat 116 te bieden heeft.

Highlights:

Dak-, gevel- en vloerisolatie

Energielabel C

Gedeeltelijk voorzien van rolluik

Recent geplaatste keuken met Siemens inbouwapparatuur

Praktische kelder aanwezig

Praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting

Royale zolder met uitbreidingsmogelijkheden

Zonnige achtertuin op het zuidwesten met achterom

Gevel gereinigd in 2021

Hardhouten kozijnen, geschilderd in 2023

Trespa boeidelen

Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming

Grote berging met diverse gebruiksmogelijkheden

Dakpannen vernieuwd

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.











































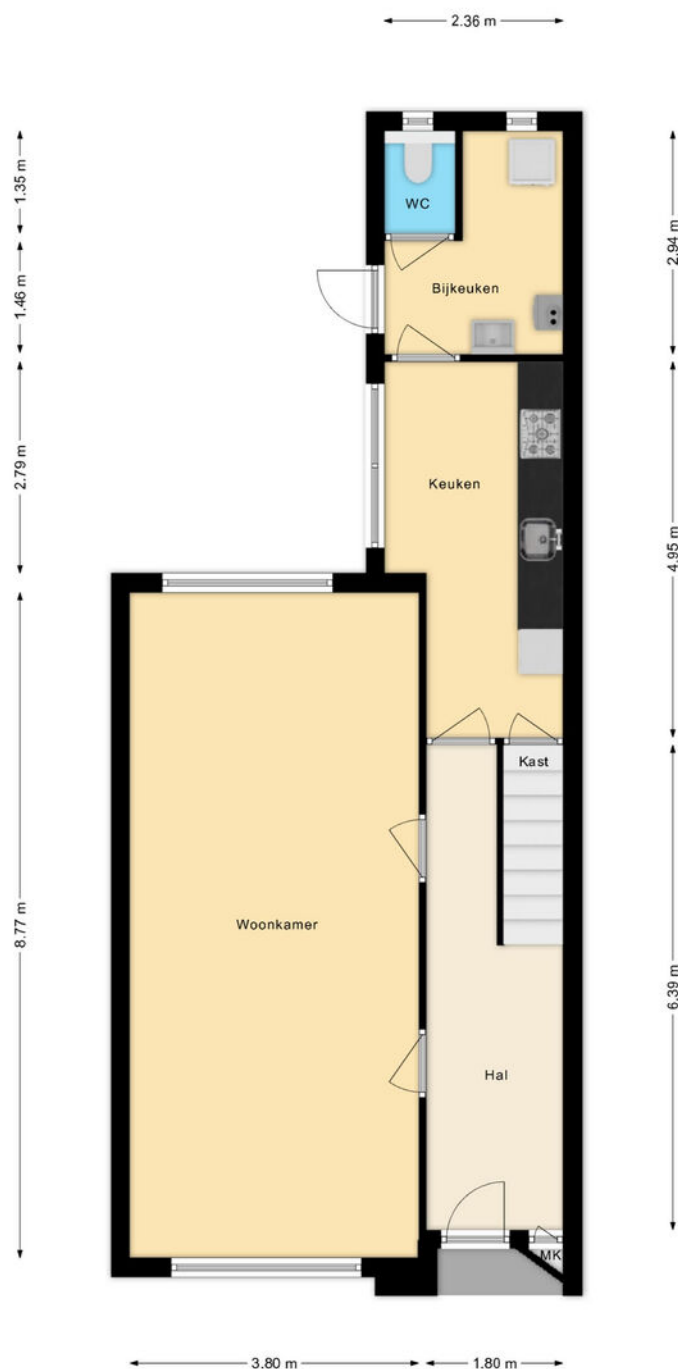








Plattegronden

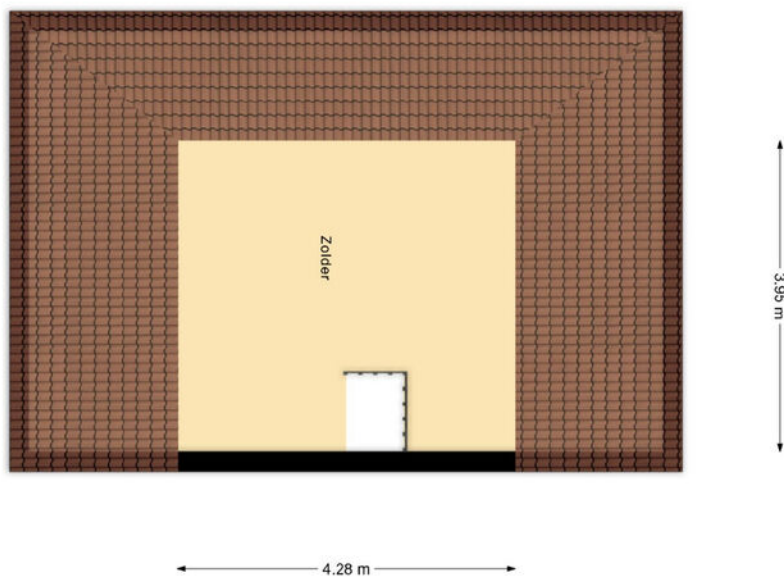


Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
© www.viditour-vastgoed.nl



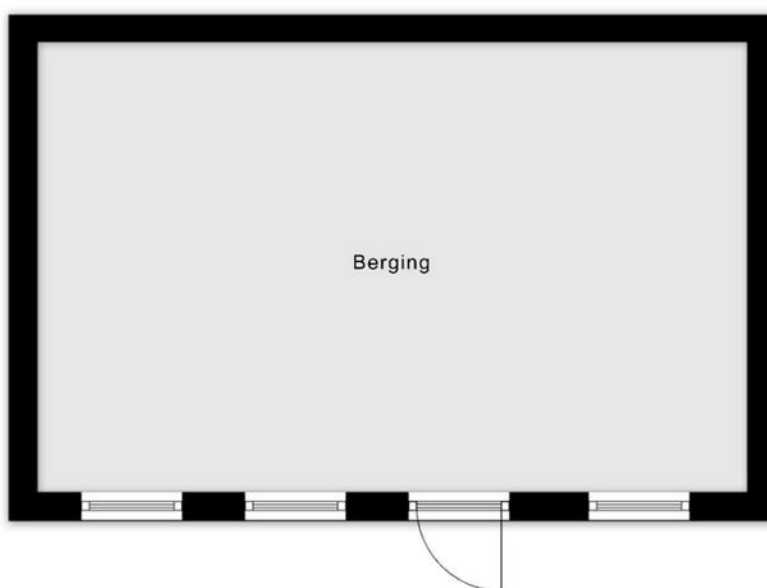
Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
 © www.viditour-vastgoed.nl

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

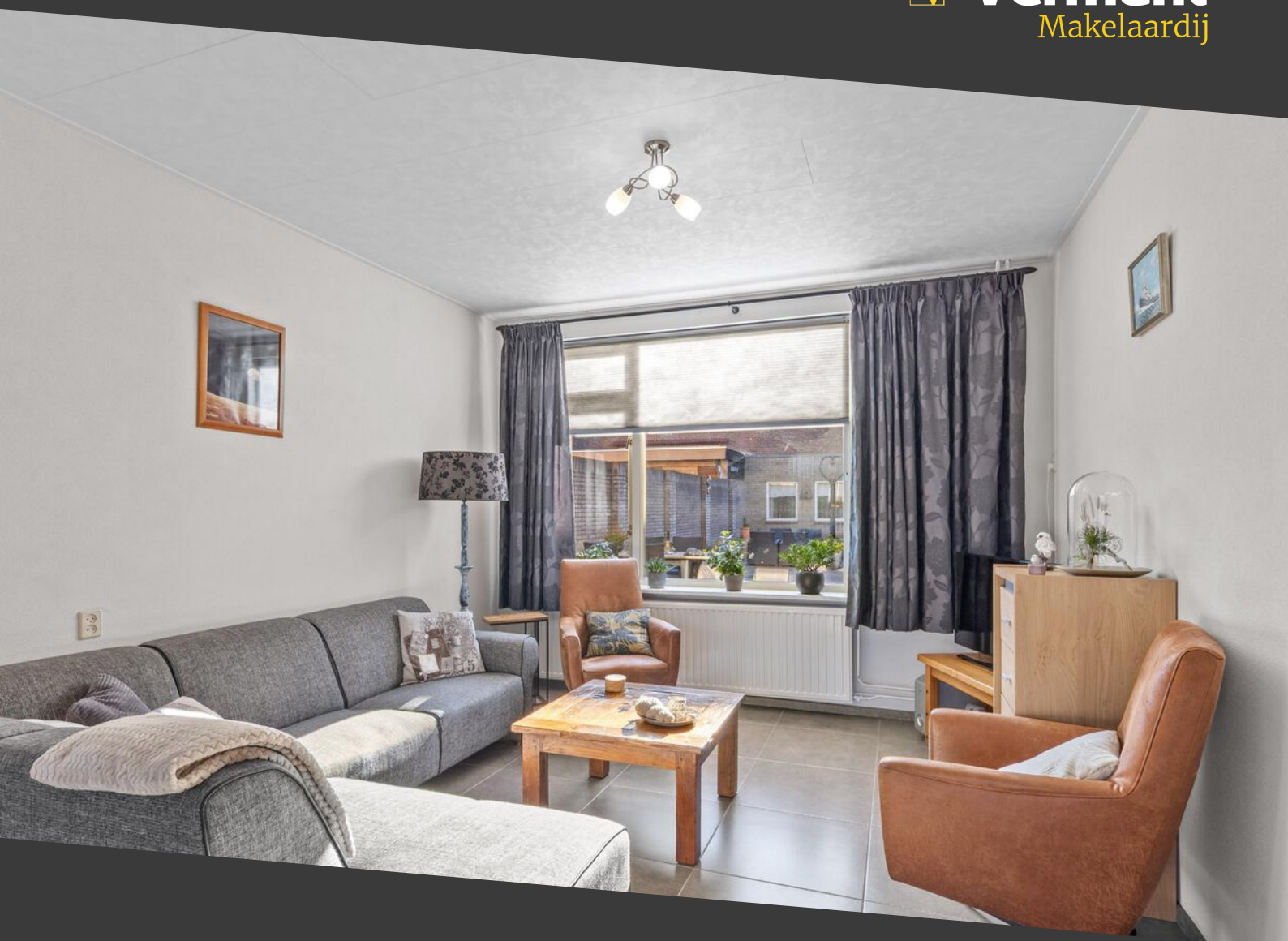


6.35 m

4.02 m



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



**Meer informatie over deze woning kunt u vinden op
[vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Spoorstraat 116/](https://vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Spoorstraat%20116/)**

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