

KOM EENS KIJKEN?

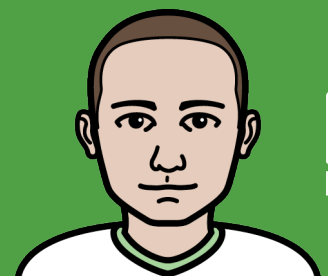


Doctor Mollerlaan 65
4702 JW Roosendaal

richtprijs:

€ 299.000 k.k.

Johan*
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

86 m²

Inhoud

378 m³

Slaapkamers

2

Perceeloppervlakte

ca 180 m²

Kamers

3

richtprijs

€ 299.000 k.k.

Adres Doctor Mollerlaan 65

Postcode 4702 JW

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1961

Woontype Hoekwoning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Noordoost

Tuin oppervlakte 81 m²

Berging ja/nee Nee

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar -

Energie label C

Verwarming -



EEN WONING VOL MOGELIJKHEDEN OP EEN PRACHTIGE LOCATIE.

Bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen smaak kunt afwerken? Dan biedt deze halfvrijstaande woning een unieke kans. De basis is uitstekend: de woning is intern volledig gestript, waardoor u direct kunt starten met de afbouw en inrichting. Alle oude afwerkingen zijn verwijderd en de woning is voorbereid op een complete metamorfose. Hier creëert u zonder sloopwerk uw ideale thuis, volledig afgestemd op uw eigen woonwensen.

De woning dient nog volledig te worden voorzien van de binnenafwerking. Denk hierbij aan het plaatsen van een nieuwe keuken, een moderne badkamer, vloer- en wandafwerking, binnendeuren en een nieuw verwarmingssysteem. Juist daardoor ontstaat de mogelijkheid om de woning direct te verduurzamen en uit te rusten met de nieuwste technieken, zoals een warmtepomp, vloerverwarming en uitstekende isolatie. U investeert daarmee niet alleen in wooncomfort, maar ook in een toekomstbestendige woning.

De indeling is praktisch en biedt verrassend veel ruimte. Op de begane grond bevinden zich een hal met toiletruimte, een ruime en lichte woonkamer en een aangrenzende keuken. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken en de achtergelegen bergruimte, ideaal voor hobby, opslag of het stallen van fietsen.

Op de eerste verdieping bevinden zich ruimtes geschikt voor een royale hoofdslaapkamer (voorheen 2), een tweede slaapkamer, een badkamer en een overloop. De overloop heeft een luik die toegang geeft naar de 2e verdieping.

De huidige situatie biedt volop mogelijkheden om de ruimtes modern in te delen en af te werken.

FIJNE WOONLOCATIE

De woning is gelegen aan de Doctor Mollerlaan in Roosendaal, een geliefde en groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Winkels, supermarkten, basisscholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand.

Ook het centrum van Roosendaal, het NS-station en diverse horecagelegenheden zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A17 en A58 zijn steden als Breda, Bergen op Zoom, Rotterdam en Antwerpen snel te bereiken.

Hier woont u in een woonwijk met veel groen, terwijl alle voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Kortom: een woning met een solide basis, een uitstekende ligging en eindeloze mogelijkheden om geheel naar eigen smaak af te werken.

Een ideale kans voor kopers die waarde hechten aan kwaliteit, ruimte en de vrijheid om een woning volledig naar eigen inzicht te realiseren.

Om u een idee te geven wat de mogelijkheid zou kunnen, zijn bij de foto's enkele art impressions toegevoegd.

Bouwkundige onderdelen:

- * De gevels zijn opgemetseld in de metselwerk.
- * De vloeren zijn van beton en hout.
- * De kozijnen zijn van hout voorzien van isolerende beglazing.

Klaar om te beginnen?

Bent u klaar om de potentie van Doktor Mollerlaan 65 Roosendaal te ontdekken en een eigen stempel te drukken op deze prachtige woning? Neem dan vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging te

plannen.

Johan* uw makelaar staat klaar om u te begeleiden bij elke stap van het proces en uw droomhuis werkelijkheid te laten worden!

Laat u verder in het aankooptraject adviseren door een deskundige en neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de huidige renteontwikkelingen adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële situatie.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Deze verkoop wordt gerealiseerd onder de noemer "as is Where is" .

Verkoper heeft het pand niet bewoond en de vragenlijst en lijst van zaken is niet beschikbaar.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst zodra de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig, eveneens een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Deze informatie is met zorg samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie is er in grote mate een afhankelijkheid van derden.

Verder is het mogelijk dat door tijdverloop onderdelen anders uitzien dan u waarneemt.

Derhalve aanvaarden de verkoper en Johan* uw makelaar geen aansprakelijkheid.

Ten slotte :

Wanneer er voor u een afspraak is ingepland voor een bezichtiging, zorgt Johan* uw makelaar ervoor dat u kennis kunt nemen van overige informatie in uw eigen MOVE omgeving.

Als u nog niet beschikt over een dergelijk MOVE account, kan die nadat de bezichtiging is ingepland voor u geactiveerd worden.

Tijdens de bezichtiging zullen wij u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die deze woning u kan bieden.

Graag vernemen we ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht kunnen wij samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

Wanneer u naar de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met ons op dat kan zowel telefonisch als via e-mail.

Welkom thuis bij Johan* uw makelaar, waar we u begeleiden om uw juiste woonwens waar te maken.

Transparant, deskundig en persoonlijk, uw woning, onze zorg!!!

Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden!!!!

Funderingsrisico:

Dit object heeft Funderingsrisico: NIET HOOG (A, B, C) (BRON: Brainbay)

De overheid heeft funderingsproblematiek de afgelopen jaren nadrukkelijk op de agenda gezet.

Hierdoor ontstond druk op de vastgoed- en financieringsketen om de risico's beter zichtbaar te maken.

De funderingsrisico word weergegeven in klasse A tot en met E.

Hierbij staat A voor een laag risico en E voor een vastgesteld funderingsprobleem.

Vanaf 1 april 2026 wordt dit onderdeel belangrijker in het verkoopproces.

Wanneer het Funderingsrisicorapport een risicoklasse D of E vermeldt, is in principe eerst een aanvullend – beperkt - funderingsonderzoek vereist voordat een toekomstig taxatierapport kan worden afgerond.

Klasse A,B en C geven aan dat het funderingsrisico niet hoog is

Klasse D geeft aan hoog risico, nader onderzoek passend

Klasse E geeft aan vastgesteld probleem

Voor verdere informatie kunt u terecht op de webpagina van KCAF.





ART IMPRESSION

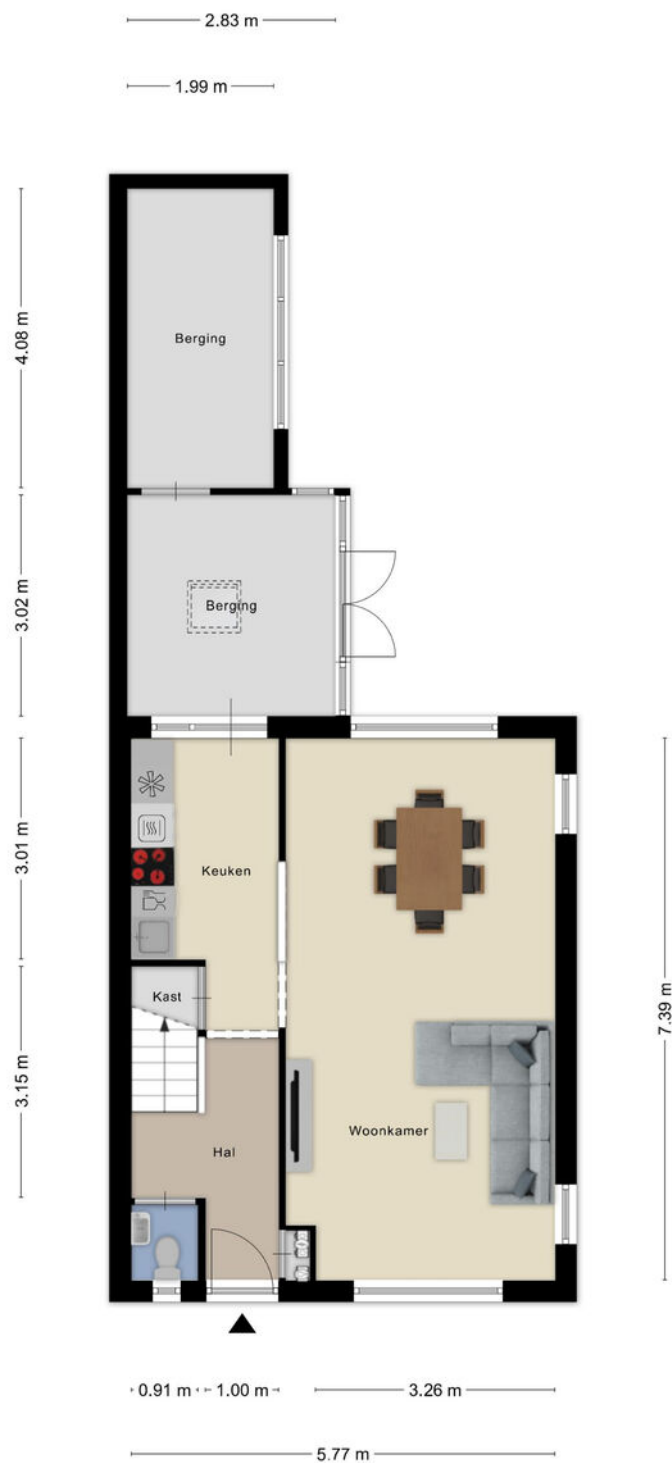






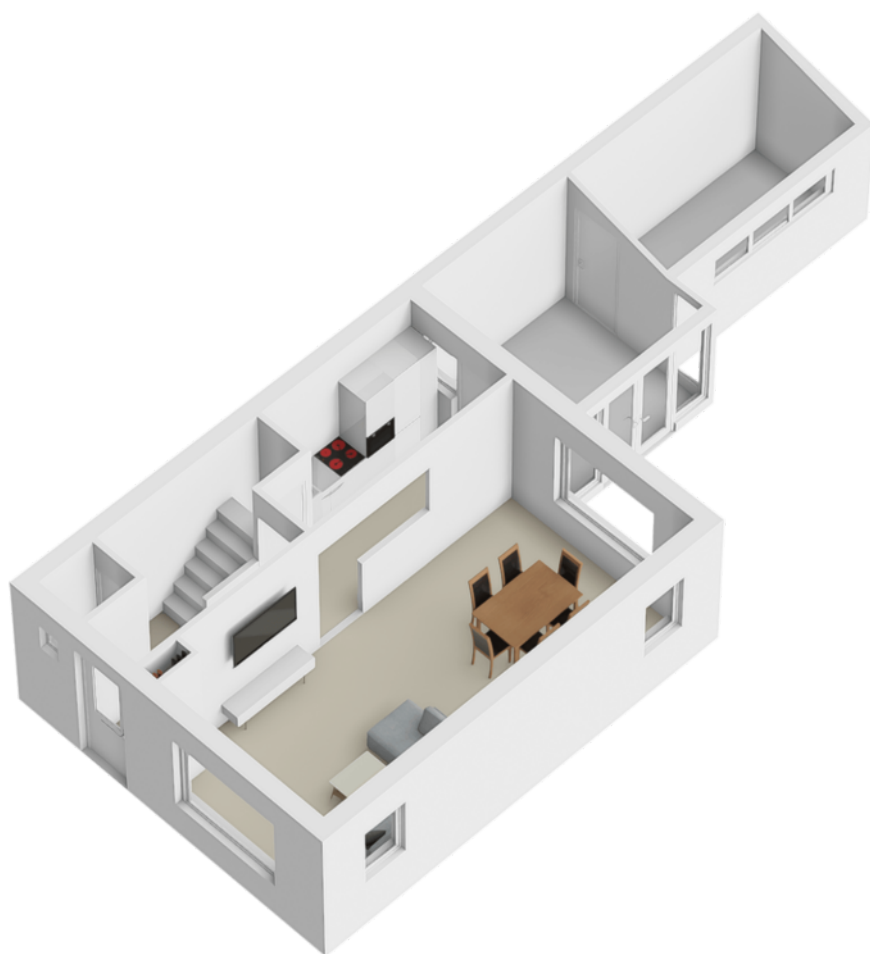






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Begane grond



0.71 m

1.99 m 3.68 m

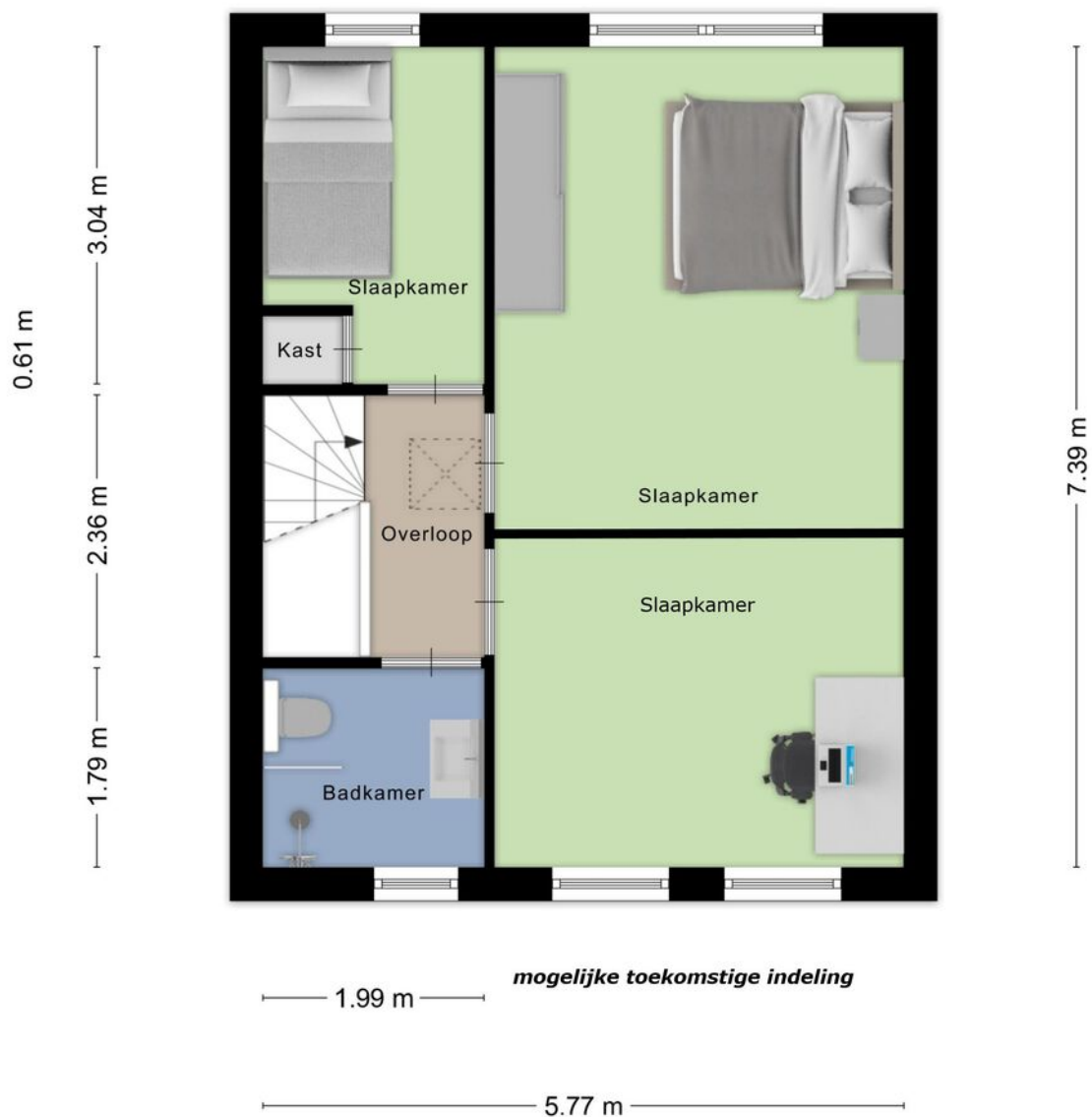


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond

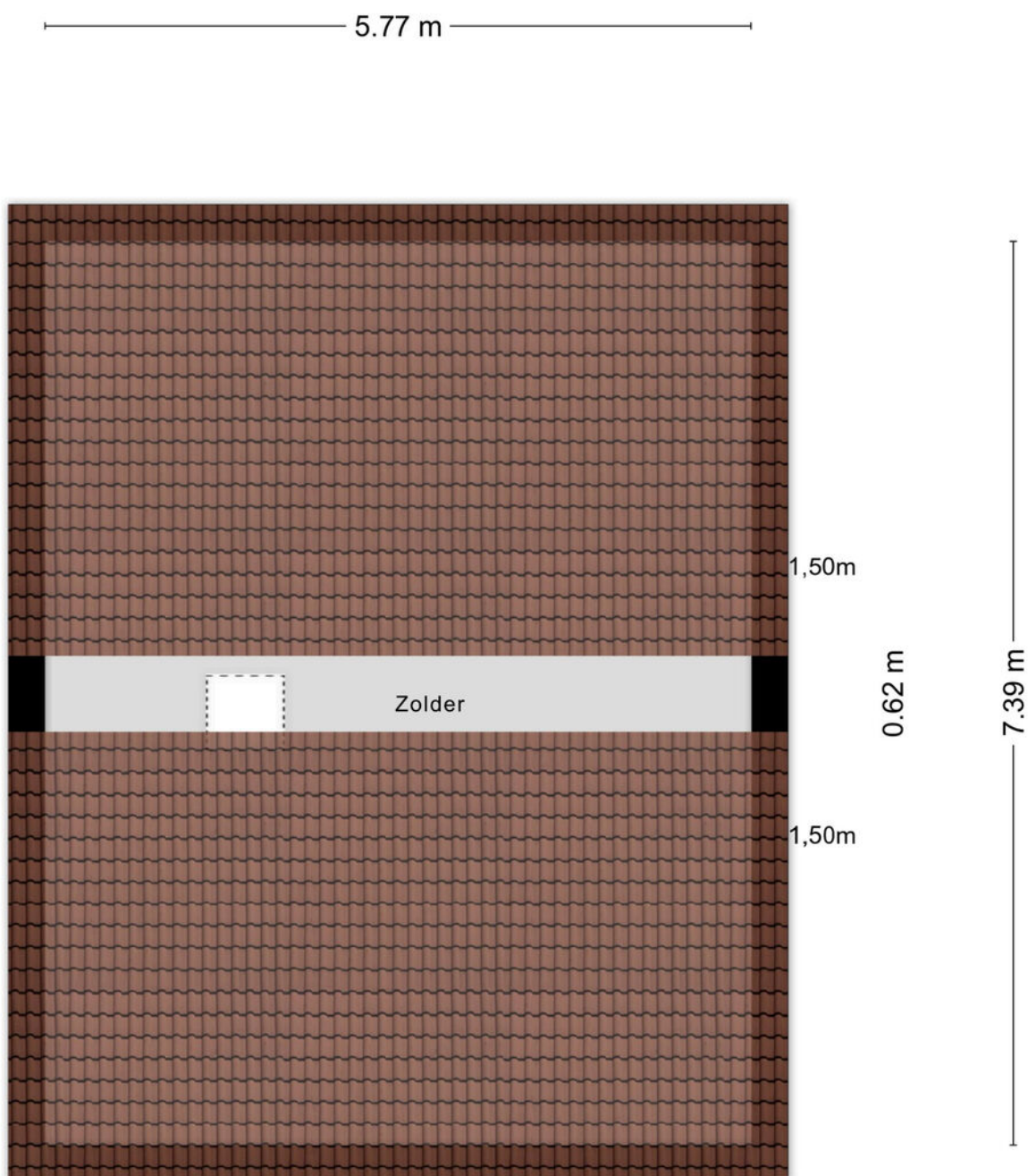
0.71 m

1.99 m 3.68 m



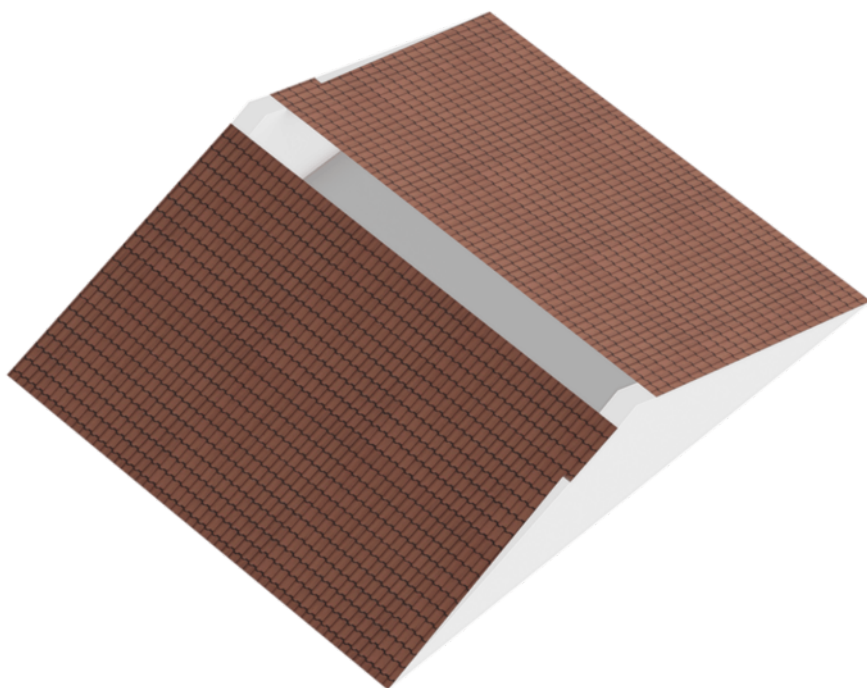
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

impressie 3 slaapkamers



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

Zolder





Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen		
25	Huisnummer	Sectie C		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6595		
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud'.

Waarborgsom

De verkoop van een woonhuis is voor onze opdrachtgever een spannende aangelegenheid. In de koopovereenkomst wordt, als extra zekerheid, een waarborgsom (of bankgarantie) van 10% van de koopsom opgenomen. Deze waarborgsom dient 5 dagen na het verstrijken van de ontbindende voorwaarde gestort te zijn op de bankrekening van de notaris. Bij de eigendomsoverdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

Asbestclausele

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die tijd gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal Johan* in dat geval een artikel opnemen dat koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/renovatie het toegestaan was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschot, gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige asbesthoudende materialen in het pand.

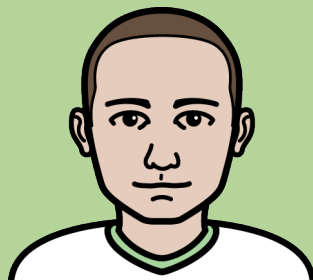
Rechtsgeldige overeenkomst

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen koop. (Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Uw reactie wordt op prijs gesteld

De verkoper opent zijn voordeur om u de gelegenheid te geven zijn pand te bezichtigen. Zoals u met een zekere verwachting een aangeboden woning gaat bezoeken, zo is ook de verkoopperiode voor de verkoper een spannende tijd. Daarom verneemt Johan* graag binnen enkele dagen na het bezichtigen van de woning uw reactie. Ook wanneer u verder geen interesse meer in de woning heeft, dan horen we dat graag van u.

Deze brochure is met grote zorg samengesteld door Johan* uw makelaar. Incidentele onvolkomenheden en afwijkingen kunnen zich desalniettemin voordoen. Ook kan het voorkomen dat bepaalde informatie is achterhaald door tijdsverloop. Bijgevoegde tekeningen in de brochure zijn circa maten. Johan* uw makelaar is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomendheden ten aanzien van de in deze brochure getoonde informatie. Aan gegevens uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest up-to-date informatie verzoekt Johan* uw makelaar u telefonisch contact op te nemen.



Roosendaal, een bruisende stad waar gezelligheid en gemak samenkomen.

Van de historische markt tot aan de moderne winkelcentra, het is een plaats waar je je direct thuisvoelt. De prachtige parken zoals het Vrouwenhof geven rust en ruimte te midden van de stadsdrukke.

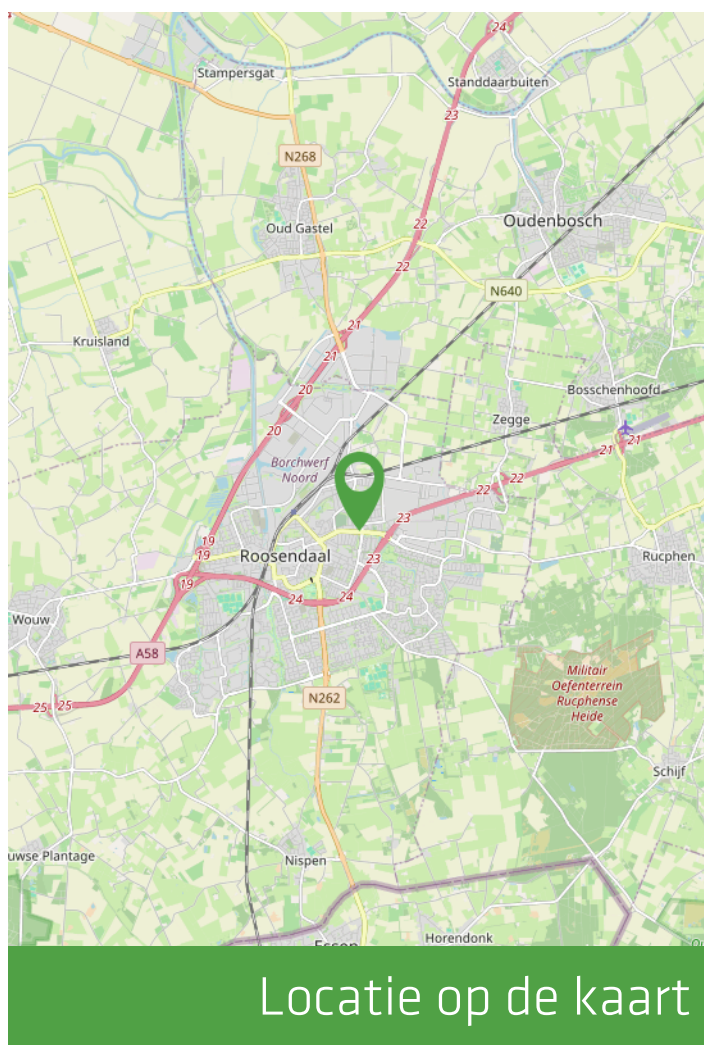
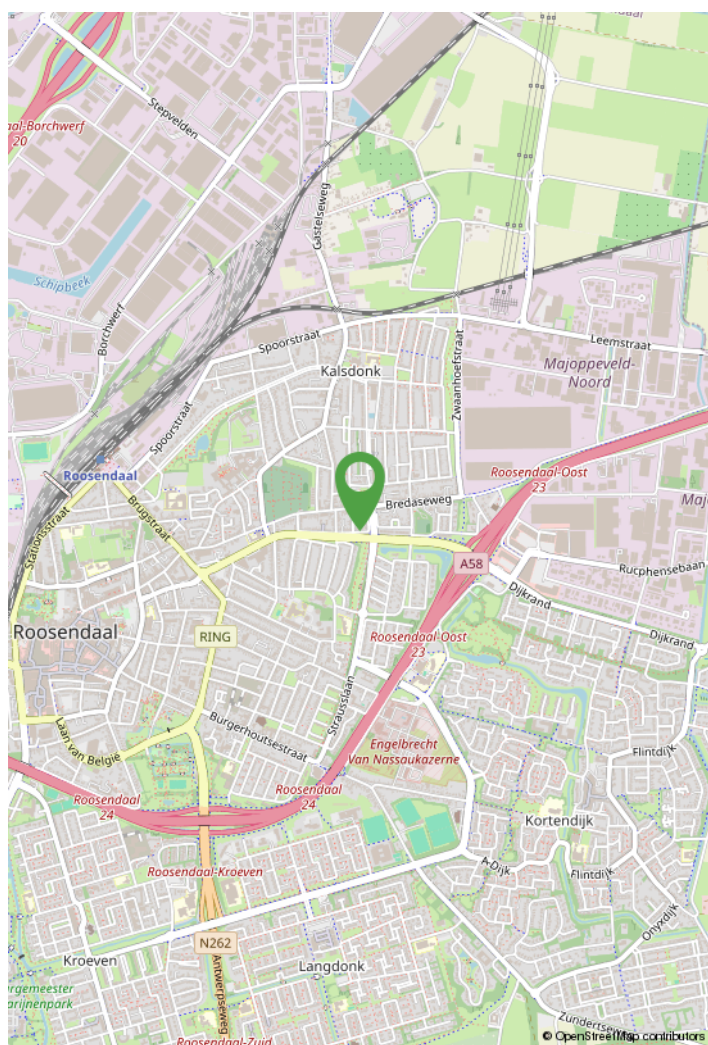
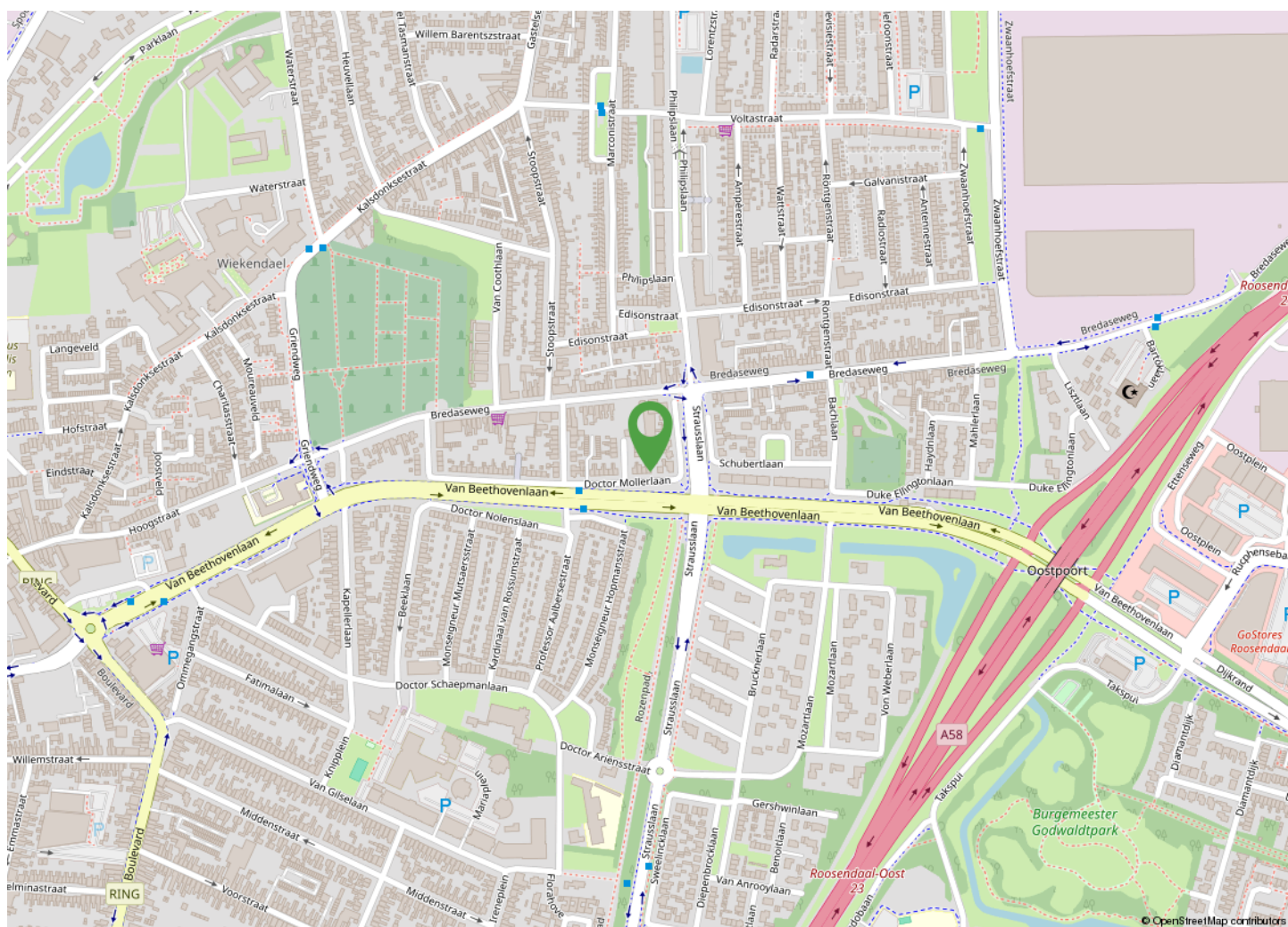
Er is een gevarieerd aanbod van woningen, appartementen tot statige villa's, voor ieder is er wat wils. Het bruisende culturele leven met theater De Kring, de gezellige cafés en de restaurants maken Roosendaal tot de plaats die je nooit verveelt.

De bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer, maakt het een ideale plaats om te wonen en te werken. Met een rijk verenigingsleven en tal van sportmogelijkheden is er altijd wel iets te doen. Roosendaal is strategisch gelegen tussen Antwerpen en Rotterdam.

Deze locatie is een perfecte uitvalsbasis voor werk en ontspanning. Kortom: Roosendaal is een stad waar je leeft, lacht, sport en werkt, een plaats die je met trots thuis kunt noemen !!!

WONEN IN ROOSENDAAL





Locatie op de kaart

Lined area for notes.

Lined area for notes.

Waarom Johan* uw makelaar

Sinds 1990 geeft Johan van Overveld objectieve, onafhankelijke, duidelijke en deskundige dienstverlening bij woning- en bedrijfsmakelaardij, taxaties en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding op basis van No-nonsens en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern. Johan van Overveld is aangesloten bij de NVM, ingeschreven in het register van taxateurs, het NRVt onder nr RT982933200.

Taxaties

Van woonhuizen, incourant onroerend goed, bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, aan-of verkoopbeslissing, verbouwing, fiscale aangelegenheid, etc.

Woningmakelaardij

Het verkopen van een woning roept bij veel mensen vraagtekens op. Wilt u hierin begeleid worden door Johan* dan wordt u in normale, begrijpelijke taal uitgelegd wat de verkoop van uw woning inhoudt. Het verkopen van een woning volstaat niet alleen met een bord in de tuin. Kennis van de lokale situatie, marktwaarde en de bouwkundige kennis zorgen ervoor dat u samen met Johan* tot een optimale verkoopstrategie komt, die gebaseerd is op een verwachte reële transactieprijs.

Bedrijfsmakelaardij

Johan* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

Aankoopbegeleiding

Johan* kent de lokale markt door en door en daarom is hij altijd goed geïnformeerd over het actuele woningaanbod. Gericht en intensief zoeken: met uw woonwensen in de hand zoekt Johan* naar het huis dat bij u past en informeert hij u snel over de mogelijke geschikte woningen. Kritische kijk op huizen, locatie, deskundige waardebeoordeling, professioneel onderhandelen. Kortom: een totale begeleiding tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris en ook daarna !!

uw makelaar

Johan*

