

Van Schendellaan 12 | Roosendaal

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Van Schendellaan 12 | Roosendaal



Kenmerken

Bouwjaar	1969	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	hoekwoning	Ligging tuin	zuidwest
Energie label	D	Inhoud	643 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	338 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	187 m ²

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning waar sfeer, comfort en leefruimte samenkomen? Dan is de Van Schendellaan 12 in Roosendaal echt iets voor jou. Deze hoekwoning beschikt over een lichte woonkamer, een royale leefkeuken, maar liefst 4 slaapkamers, een ruime master bedroom met inloopkast, een ruime tuin met maar liefst 2 heerlijke overkappingen en een stenen berging.

Zie jij jezelf hier al thuis komen? Neem dan contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je deze woning graag van binnen zien!

Omschrijving

Begane grond – sfeervolle woonkamer en royale woonkeuken
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating en groene borders bereiken we de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de praktische trapkast, het toilet (deels betegeld met hangcloset en fonteintje) en de trapopgang naar de 1e verdieping. Ook is hier een royale afsluitbare garderobe aanwezig.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde is dit een heerlijke lichte leefruimte. De houten vloer, de sfeervolle gaskachel en de ingebouwde spotjes zorgen voor een warme uitstraling. Daarnaast bieden de infraroodpanelen extra comfort tijdens de koudere dagen. Via de openslaande deuren loop je direct de overkapping in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Aan de zijkant bevindt zich de royale leefkeuken. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit dé plek is om gezellig samen te komen met familie of vrienden. De keuken is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, koelkast met vriezer, combioven/magnetron, spoelbak en volop kastruimte met lades en bovenkasten. De gezellige koffiecomer maakt het geheel compleet.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een extra keukenblok en een loopdeur naar de tuin.

1e verdieping – 3 slaapkamers waaronder een royale master bedroom
Via de trapopgang in de hal bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast.

Aan de rechterzijde bevinden zich 2 slaapkamers. Beide kamers zijn prettig van formaat en beschikken over grote raampartijen, waardoor ze heerlijk licht zijn. Daarnaast zijn beide kamers voorzien van een vaste kast.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad voorzien van thermostaatkraan en handdouche, een ruime inloophdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, een hangcloset en een elektrische designradiator.

De absolute eyecatcher van deze verdieping is de royale master bedroom. Deze slaapkamer heeft een hoog plafond, waardoor de ruimte nog groter aanvoelt. Daarnaast beschik je hier over een eigen wastafel, een ruime inloopkast en volop bergruimte achter de knieschotten. Ook bevindt zich hier een aparte berging met de cv-ketel (Vaillant, 2017). De twee kunststof dakramen uit 2019 zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

2e verdieping – volwaardige 4e slaapkamer
Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Op de overloop bevindt zich een praktische berging met de omvormer van de zonnepanelen.

Daarnaast is hier een ruime 4e slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de dakkapel en het dakraam is dit een heerlijk lichte kamer. Achter de knieschotten is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.

Tuin – meerdere fijne plekken om buiten te genieten
Vanuit zowel de woonkamer, de keuken en de bijkeuken stap je onder de overkapping. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijke plek waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en kunstgras en biedt meerdere fijne plekken om heerlijk buiten te zitten. Dankzij de 2 overkappingen, aan de zijkant én aan de achterzijde van de woning, geniet je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven. Bovendien kies je op ieder moment van de dag eenvoudig voor een plekje in de zon of juist in de schaduw.

Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen berging met elektra. De berging is opgedeeld in 2 delen, waarvan een deel voorzien is van openslaande deuren. Ideaal voor het stallen van fietsen of het uitoefenen van een hobby. Ook is er een poort aanwezig waardoor je op eigen terrein kunt parkeren.





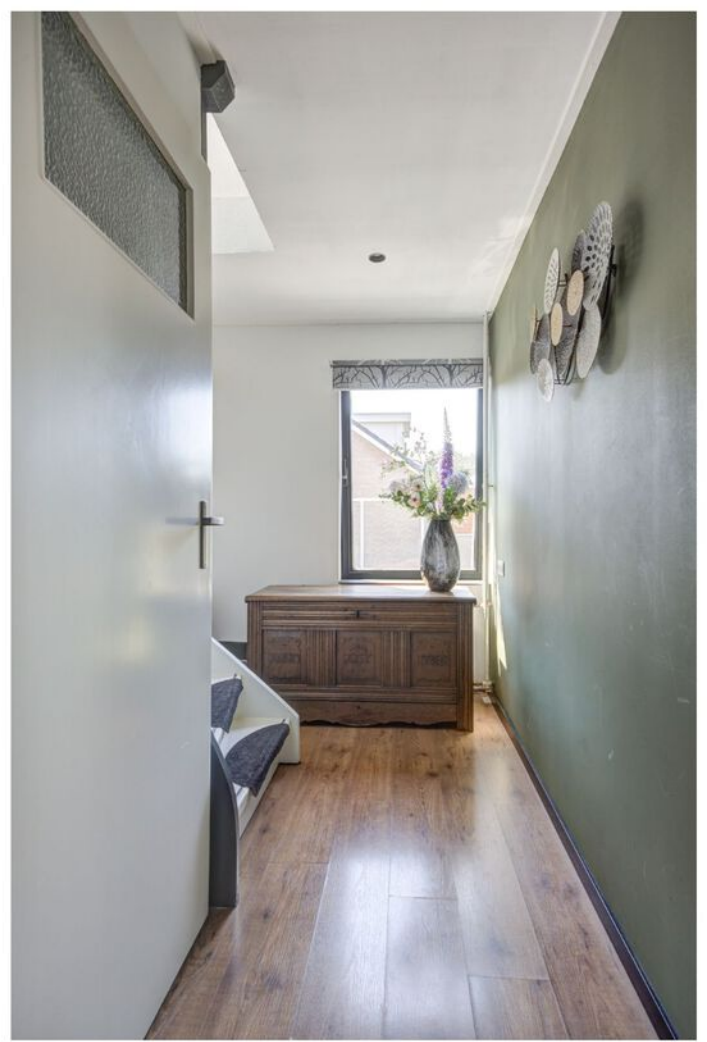












































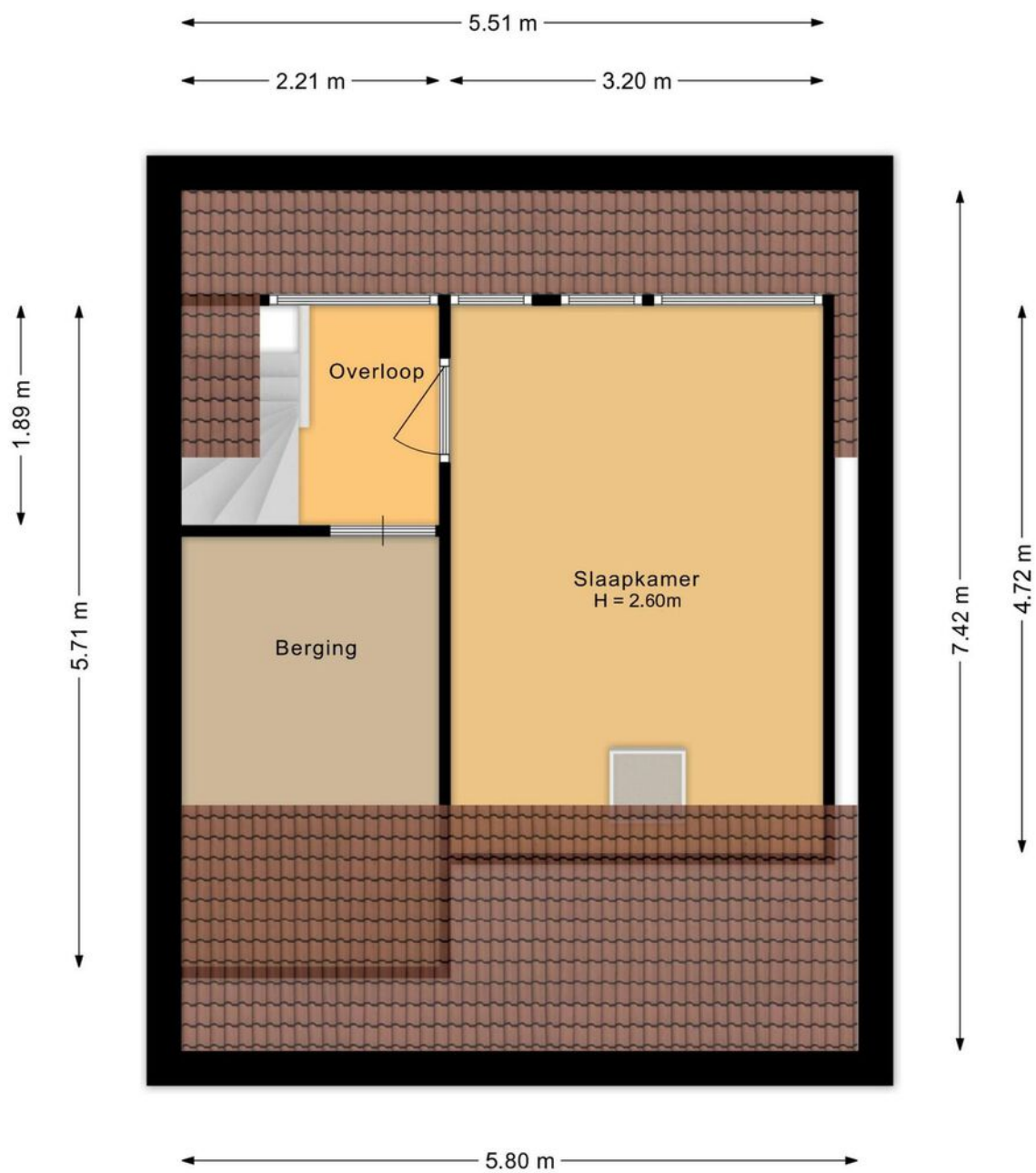
Plattegronden



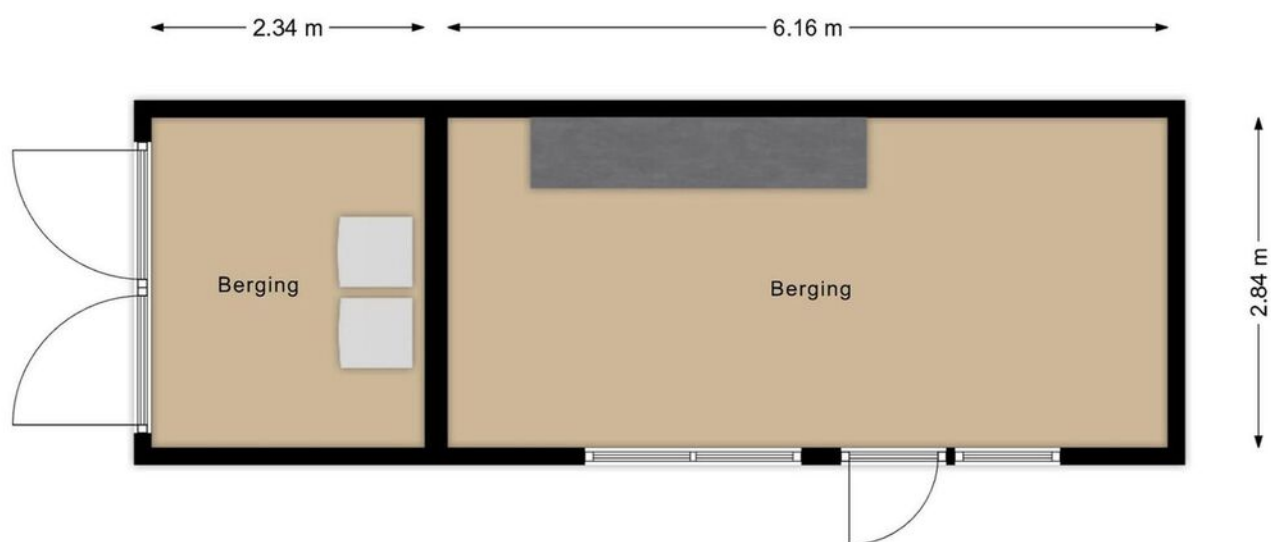
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

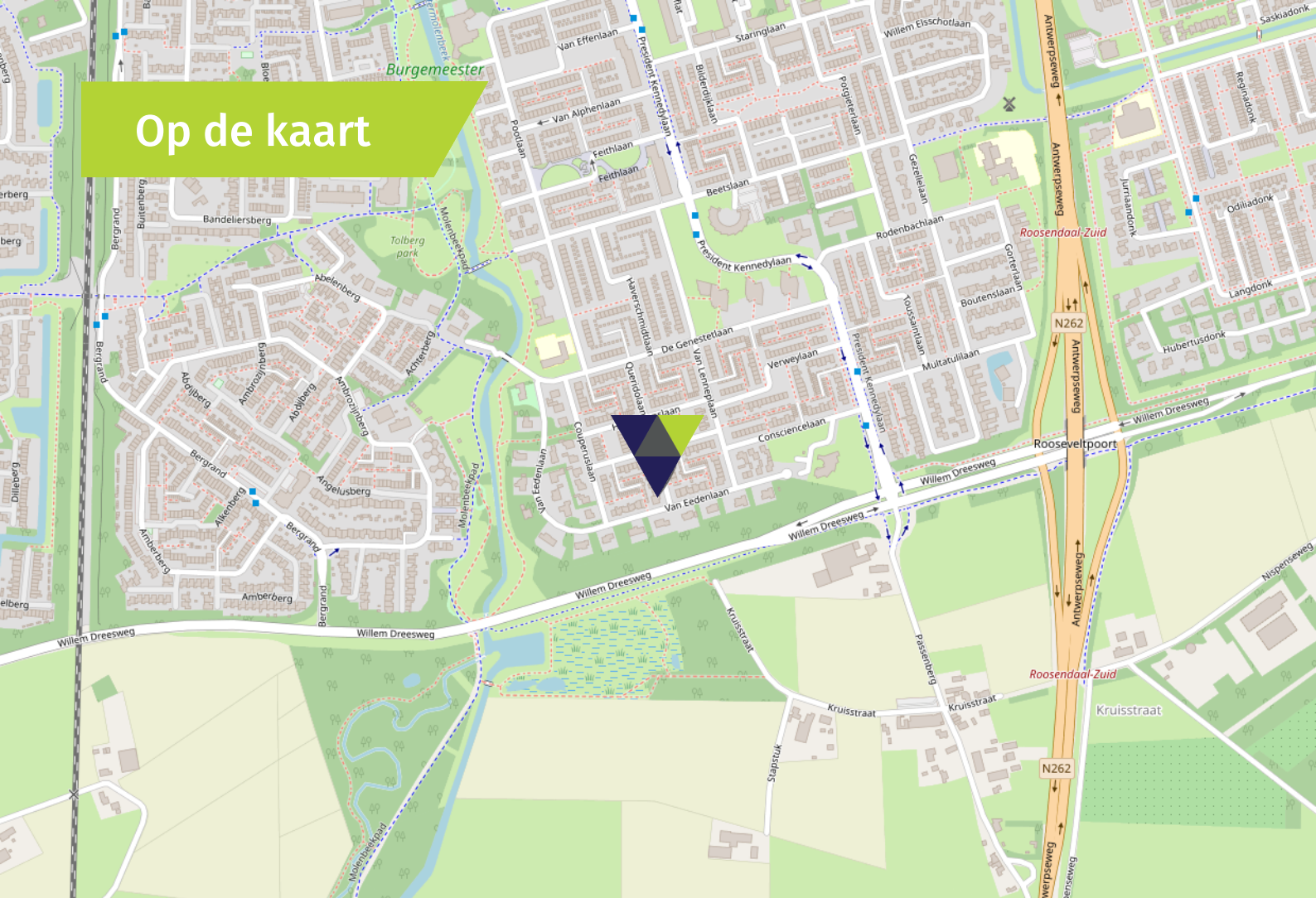
Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen Sectie D Perceel 4752 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 databankrecht.	kadaster 
---	---	---

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van deels aluminium kozijnen en deels kunststof met HR++ glas.
- De woning is voorzien van 18 zonnepanelen.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is voorzien van infraroodpanelen in de hal, woonkamer en keuken.
- De platte daken van de woning zijn vervangen in 2025.
- Het toilet en de badkamer zijn in 2023 volledig vernieuwd.
- De woning is gelegen in een rustige woonwijk.
- Er is plek om op eigen terrein te parkeren. Overige parkeergelegenheid is in de nabije omgeving aanwezig.

Wonen in **Roosendaal**

Roosendaal is een stad gelegen in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant, tussen Breda en Bergen op Zoom, aan de A58. De stad is ontstaan op 1 januari 1997 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Roosendaal en Nispen en Wouw. Naast de kern Wouw en de stad Roosendaal bestaat de gemeente uit de dorpen Moerstraten, Wouwse Plantage, Heerle en Nispen.

Door zijn centrale ligging tussen Rotterdam en Antwerpen vervult de stad een belangrijke internationale logistieke functie. Er is hierdoor volop werkgelegenheid. Daarnaast heeft in u in Roosendaal alle voorzieningen binnen handbereik en bevindt zich hier het bekende Rosada Fashion Outlet. Ook zijn er goede openbaar vervoersverbindingen aanwezig, waaronder een treinstation.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

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

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur