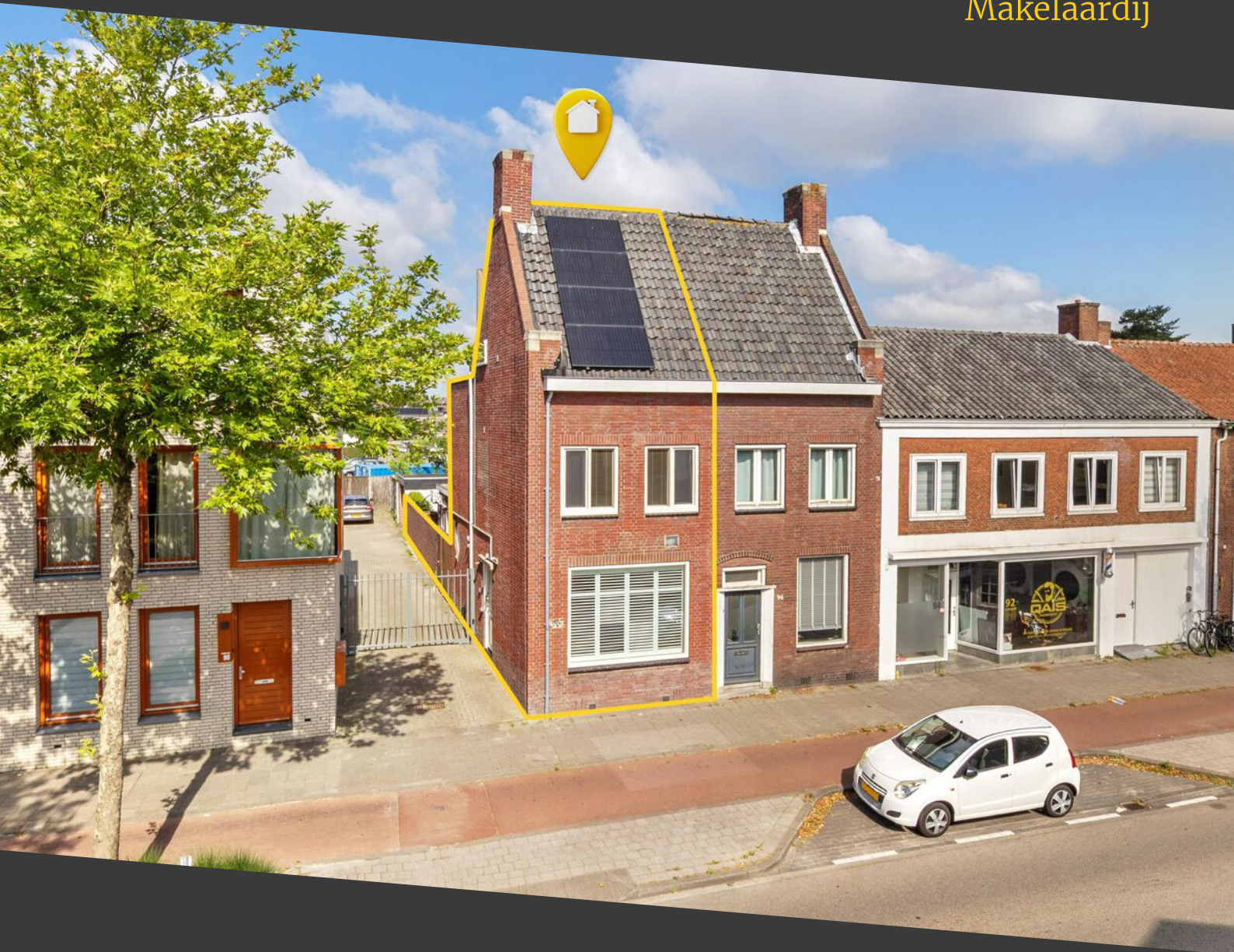




Vermunt
Makelaardij



Boulevard 96 a Roosendaal
vraagprijs € 359.500 k.k.



vastgoedcert
gecertificeerd



Boulevard 96 a, Roosendaal

Vraagprijs:	€359.500
Type woning:	hoekwoning
Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	101 m ²
Perceeloppervlakte:	103 m ²
Inhoud:	427 m ³
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Energieklasse:	A



Omschrijving

Wij bieden je deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning aan de Boulevard 96A, waar karakter, moderniteit en duurzaam wonen op unieke wijze samensmelten, een verscholen parel op loopafstand van het centrum van Roosendaal. De woning is door de huidige bewoners met veel zorg en aandacht gemoderniseerd en uitstekend onderhouden, waardoor jij als volgende eigenaar hier direct kunt wonen zonder je ook maar ergens zorgen over te hoeven maken.

Naast de moderne aanpassingen, zoals de stijlvolle keuken, strak wanden en plafonds en een moderne gietvloer, geniet je hier bovendien van tal van duurzame voorzieningen. Zo beschikt de woning over kunststof kozijnen met HR, HR++ en HR+++ beglazing, gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, comfortabele vloerverwarming, een HR cv-ketel uit 2025 (eigendom), vier aircosystemen uit 2022 en maar liefst 10 zonnepanelen uit 2021.

Een woning met een indrukwekkende lijst aan specificaties die je eigenlijk in het echt moet komen ervaren. Is dit misschien jouw nieuwe thuis?

Bij aankomst tref je een statige, verzorgde voorgevel vol karakter, die dankzij gevelreiniging en impregnatie een nog frissere uitstraling heeft gekregen.

Entree:

Je betreedt de woning via de voordeur in de zijgevel, waarachter zich een hal bevindt met toegang tot de meterkast en via een moderne glazen deur de woonkamer.

Woonkamer:

Dromen zijn bedrog? Zeker niet, deze woonkamer laat die droom werkelijkheid worden. Alle elementen van comfortabel wonen, strakke afwerking en ruimte komen hier samen. Geniet van een indrukwekkende gietvloer, inbouwnissen met spotverlichting en vloerverwarming. Het ronde kantelraam en de hoge plafonds geven bovendien een knipoog naar het karakter van vroeger.

Vanuit de woonkamer vervolg je je weg naar de centrale hal die de woonkamer, woonkeuken, toiletruimte, trapkast en trapopgang met elkaar verbindt.

Woonkeuken:

Een van de verrassingen van de woning is deze goed onderhouden leefkeuken waar koken en samenkomen nog leuker worden. Borrel hier met vrienden tot in de late uurtjes of geniet in alle rust

van een ontspannen ontbijt.

Stap vanuit de woonkeuken eenvoudig de zijtuin en, middels een eenvoudig te gebruiken schuifpui, de achtertuin in. Door de omvangrijke raampartijen in de schuifpui wordt het contact met het buitenleven vrijwel naadloos.

1ste verdieping:

De uitzonderlijk goede sfeer die je op de begane grond ervaart, is verfijnd doorgetrokken naar de bovenverdieping. Op de eerste verdieping tref je een ruime slaapkamer, een royale overloop en een riant badkamer die van alle gemakken is voorzien.

Daarnaast biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor wie graag vooruitdenkt. Zie jij kansen om de badkamer te verkleinen? Dan ontstaat hier eenvoudig de mogelijkheid om een tweede slaapkamer te realiseren en de woning nog beter aan te laten sluiten op jouw woonwensen!

Vanuit de overloop bereik je het platte dak met sedum bedekking en vlonderterras, evenals de trapopgang naar de tweede verdieping. Het sedum dak draagt niet alleen bij aan een aangenaam binnenklimaat tijdens warme zomermaanden, maar zorgt daarnaast ook voor een betere waterafvoer en extra isolatie gedurende de winterperiode.

2de verdieping:

Op de tweede verdieping treffen we een uitzonderlijk fijne slaapkamer met dakkapel, waardoor deze ruimte niet alleen comfortabel aanvoelt maar ook geniet van extra lichtinval. Vanuit deze verdieping bereik je bovendien een praktische derde verdieping, ideaal voor het opbergen van al je spullen. Voor extra gemak zijn hier dakramen geplaatst, wat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Achtertuin:

Een waar genot voor de tuinliefhebber die wil genieten van het buitenleven, zonder dat dagelijks onderhoud een vaste taak hoeft te zijn. Relaxen in de tuin is hier nog nooit zo prettig geweest.

Trek je heerlijk terug in deze moderne, goed doordachte achtertuin en geniet van rust en privacy. En dat allemaal terwijl het stadscentrum zich op steenworp afstand bevindt!

Overige pluspunten:

- Gevelreiniging en geïmpregneerd in 2022
- Dakisolatie
- Gevelisolatie met HR+++ kwalificatie
- Vloerisolatie
- Gedeeltelijk v.v. comfortabele vloerverwarming
- Kunststof kozijnen met HR, HR++ en HR+++ beglazing
- 4 aircosystemen
- 10 zonnepanelen 2021
- Keuken 2019
- In overleg parkeerplaats te huur op afgesloten naastgelegen terrein

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.









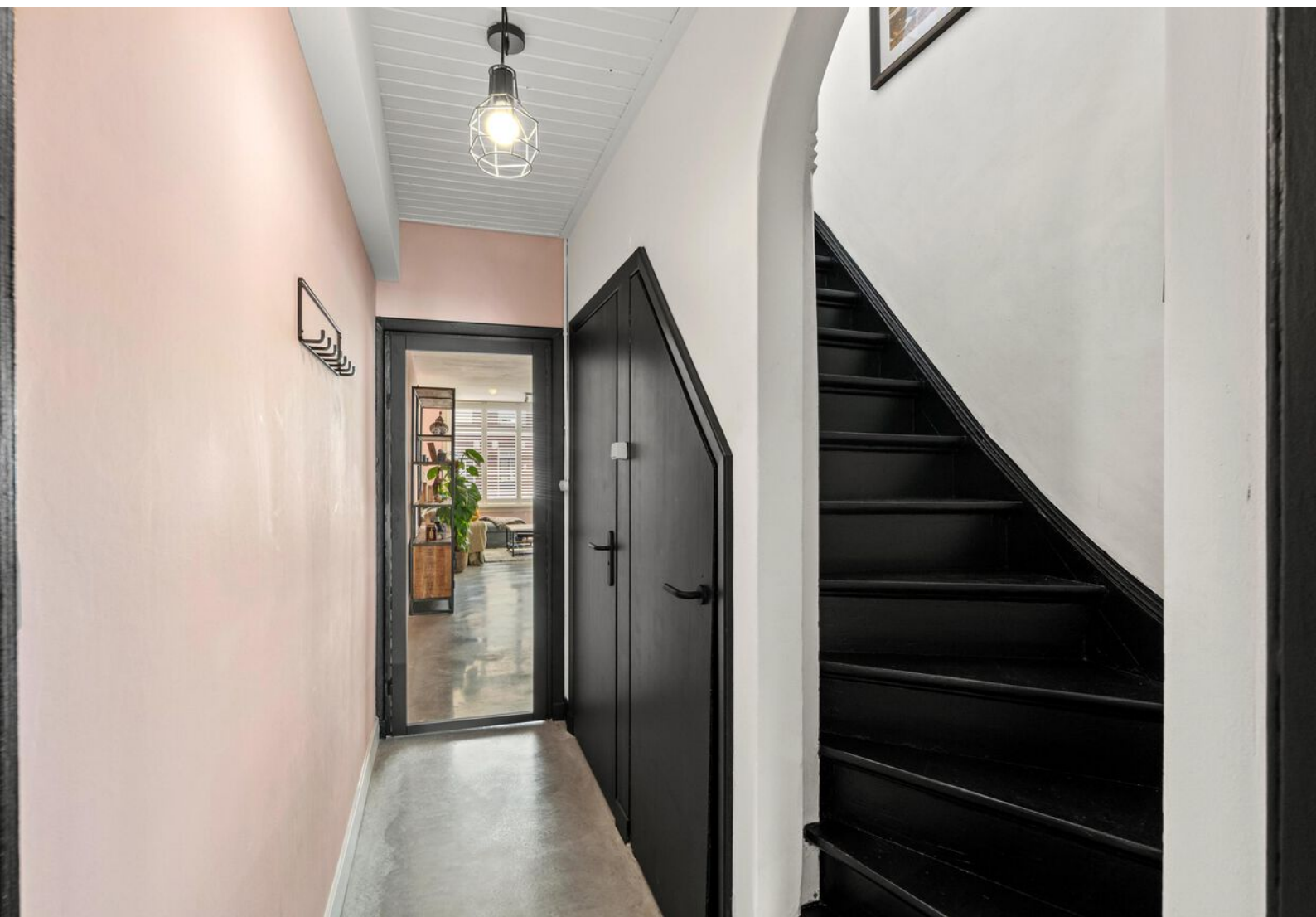




















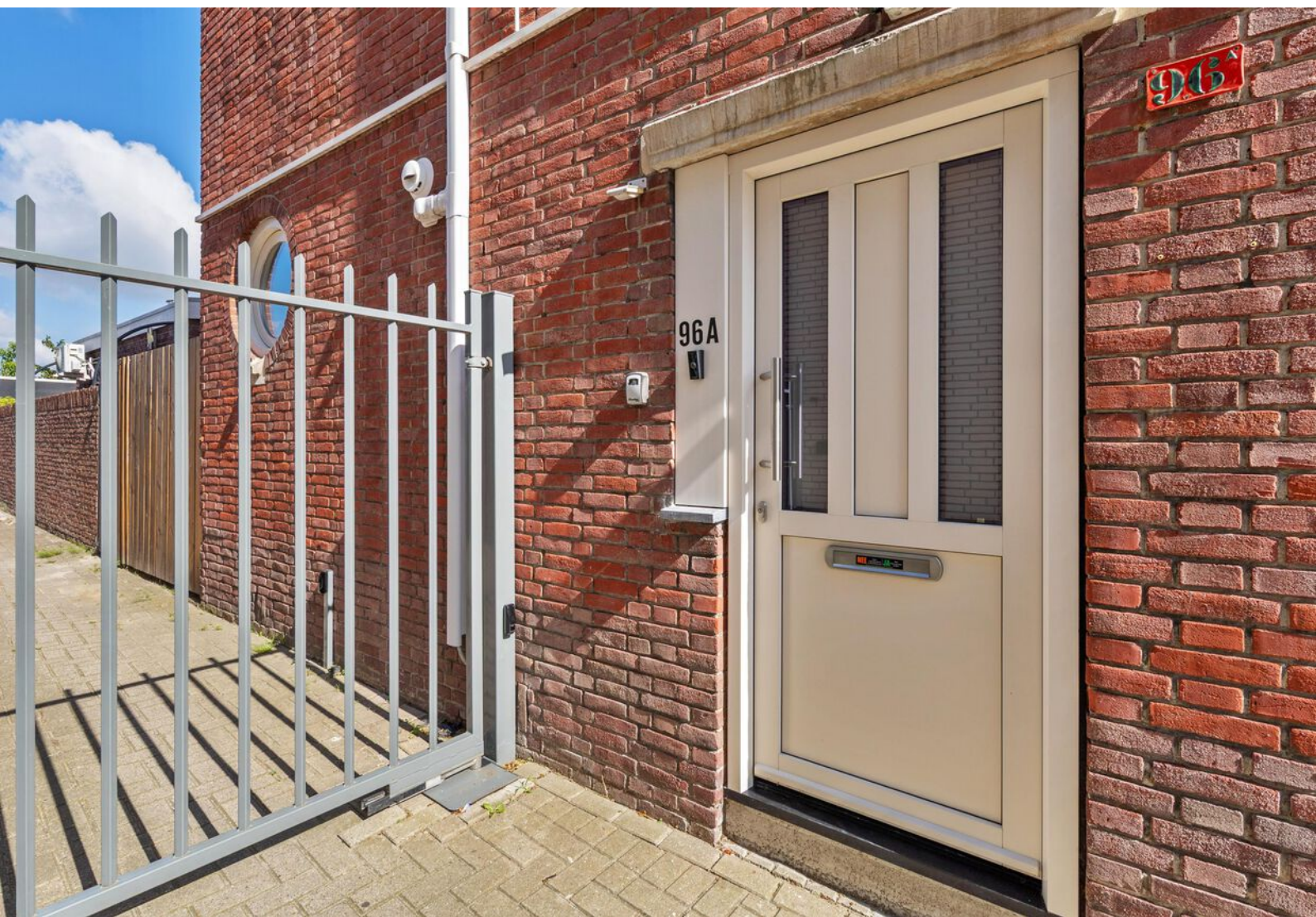












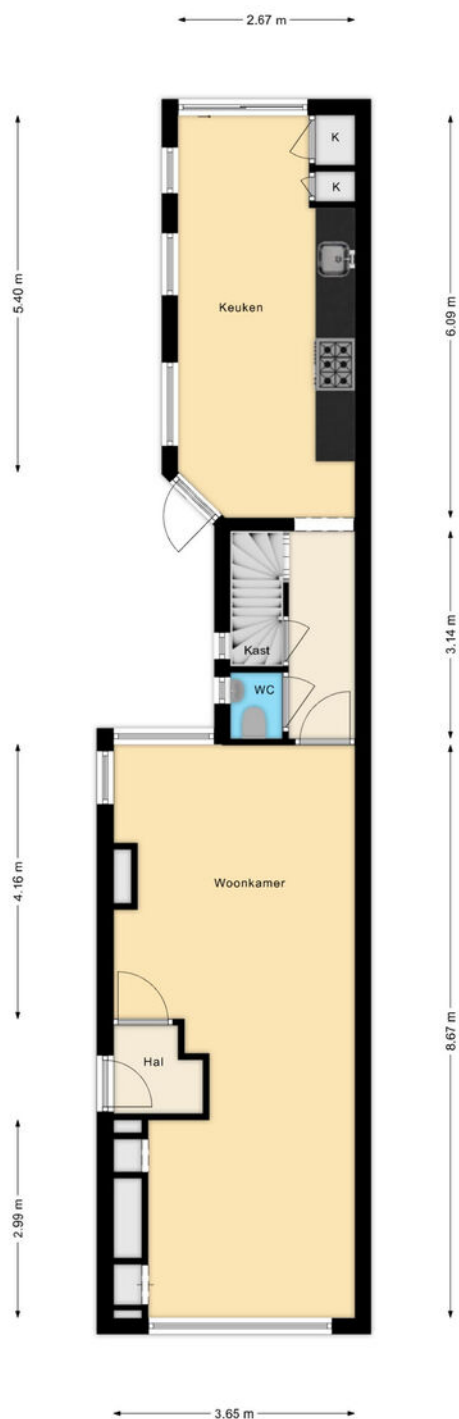




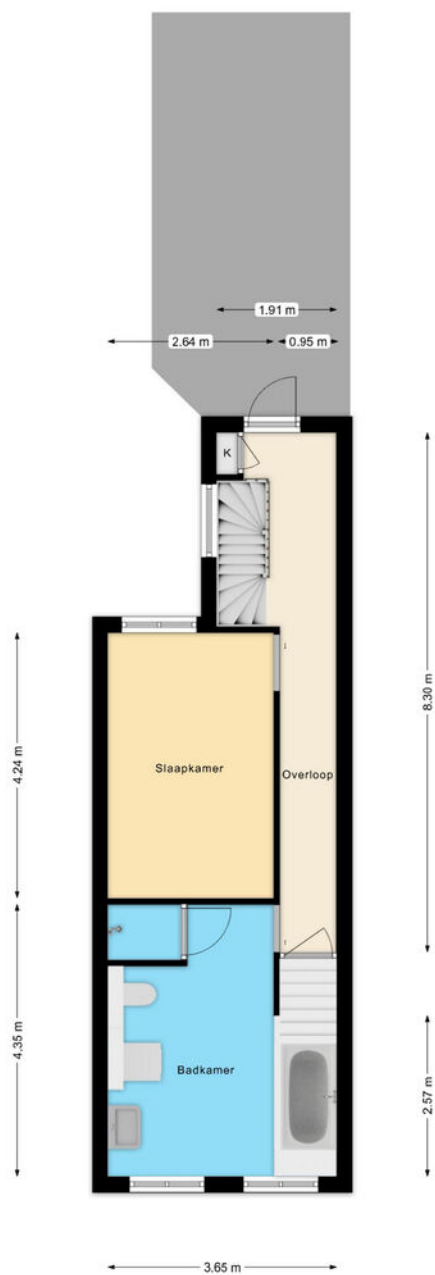




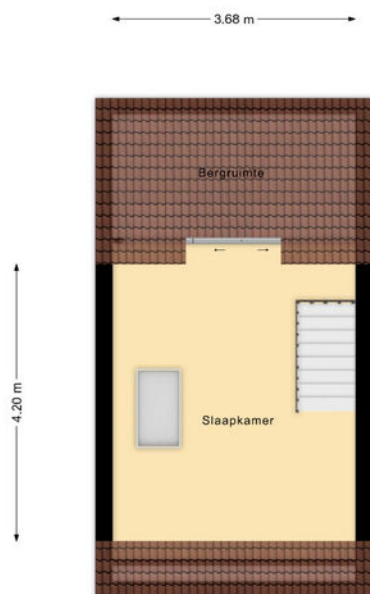
Plattegronden



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

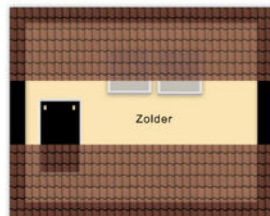


Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
 © www.vidfour-vastgoed.nl



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

← 3.70 m →



↑
1.01 m
↓

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.vidtour-vastgoed.nl

An aerial photograph of Roosendaal, showing a mix of green fields, urban areas with red-roofed houses, and a railway line. The image is split into two parts: a top section showing a wide landscape with wind turbines in the distance, and a bottom section showing a more detailed view of the town's layout.

Wonen in Roosendaal

De Gemeente Roosendaal bestaat 750 jaar! In de loop der jaren hebben meerdere dorpen zich bij de gemeente toegevoegd; Nispen, Wouw, Wouwse Plantage, Heerle en Moerstraten. Het inwonertal staat op ca. 77.000 (bron: CBS 2017). Met het NS-station is Roosendaal een belangrijk spoorwegknooppunt ten opzichte van o.a. Rotterdam, Vlissingen, Breda en Antwerpen.

In Roosendaal valt veel te beleven! De stad staat o.a. bekend om de vele, jaarlijkse, evenementen zoals Carnaval (Tullepetaonen stad!), Beachvolleybal, HapStap, Kermis (in top 5 van grootste kermissteden), Halve Marathon en 10 km, Wielerevenement Draai van de Kaai en Palm Parkies. Naast de vele evenementen is er het hele jaar door genoeg te bezoeken in Roosendaal. Theater en schouwburg De Kring is er voor haar gasten en inwoners, zij verbindt, snuif er ook eens cultuur en inspiratie op. Roosendaal heeft een bruisend centrum met vele winkels en horecagelegenheden. Hier bevindt zich de spraakmakende overdekte passage in Italiaanse barokstijl. Ook in diverse woonwijken zijn er kleinere winkelcentra. Landelijk bekend is de Rosada Fashion Outlet aan de rand van de stad. Tevens aan de rand gelegen is de vernieuwde woonboulevard de 'GoStores', met alles voor je huis, tuin en vrije tijd. Voor de sportieve inwoner zijn er een twintigtal sportverenigingen actief en is er bij 'de Stok' het zwembad en de Golfbaan. Er is ook veel natuur te vinden in en rond de stad. De stadsparken bieden veel groen. Het Vrouwenhof is naast een mooi park, ook een grote speeltuin en een plaatst voor verschillende concerten en evenementen. Verder kun je heerlijk recreëren in de Visdonkse bossen en Rucpense Heide.





Mario Vermunt

Eigenaar Vermunt Makelaardij, zeer enthousiaste makelaar met een groot inlevingsvermogen in de wensen van de klanten, gelooft in een eerlijk en goed advies. Door zijn grote netwerk, jarenlange ervaring en oprechte interesse heeft hij al veel mensen kunnen helpen bij de verkoop/aankoop van hun droomwoning.



Nanda Vermunt-Wilbrink

Heeft een meedenkend vermogen en is overtuigd van een persoonlijke benadering. Haar drive in combinatie met haar enthousiasme en spontaniteit maken haar een belangrijke spil. Door haar oog voor detail houdt zij het overzicht op kantoor. Naast alle werkzaamheden in de binnendienst is zij ook de administratieve kracht bij Vermunt Makelaardij.

Wij hebben het!

Een woning kopen en/of verkopen is een grote stap om te zetten. Hierbij kun je een beroep doen op een specialist verkoop/aankoop die niet alleen alle kennis ervan heeft, maar juist eerlijk is en met je mee denkt.

Wij zijn geïnteresseerd in het verhaal achter deze beslissing, willen mee denken met jou en proberen je zoveel mogelijk te ontzorgen in het gehele proces. Door onze ervaringen, opgebouwde klantenkring, opleidingsachtergrond o.a. Makelaardij en bijscholingen en lidmaatschap van de NVM kunnen wij met alle kennis jou goed adviseren bij het kopen en/of verkopen van je woning. Wij werken met veel passie en plezier, en zijn ervan overtuigd dat onze positieve en eerlijke instelling altijd bijdraagt aan het zo optimaal mogelijk begeleiden van onze klanten.



De specialist van Roosendaal

6 professionals, 3 gecertificeerde makelaars, 45 jaar ervaring én marketeers in huis. Wij hebben het!

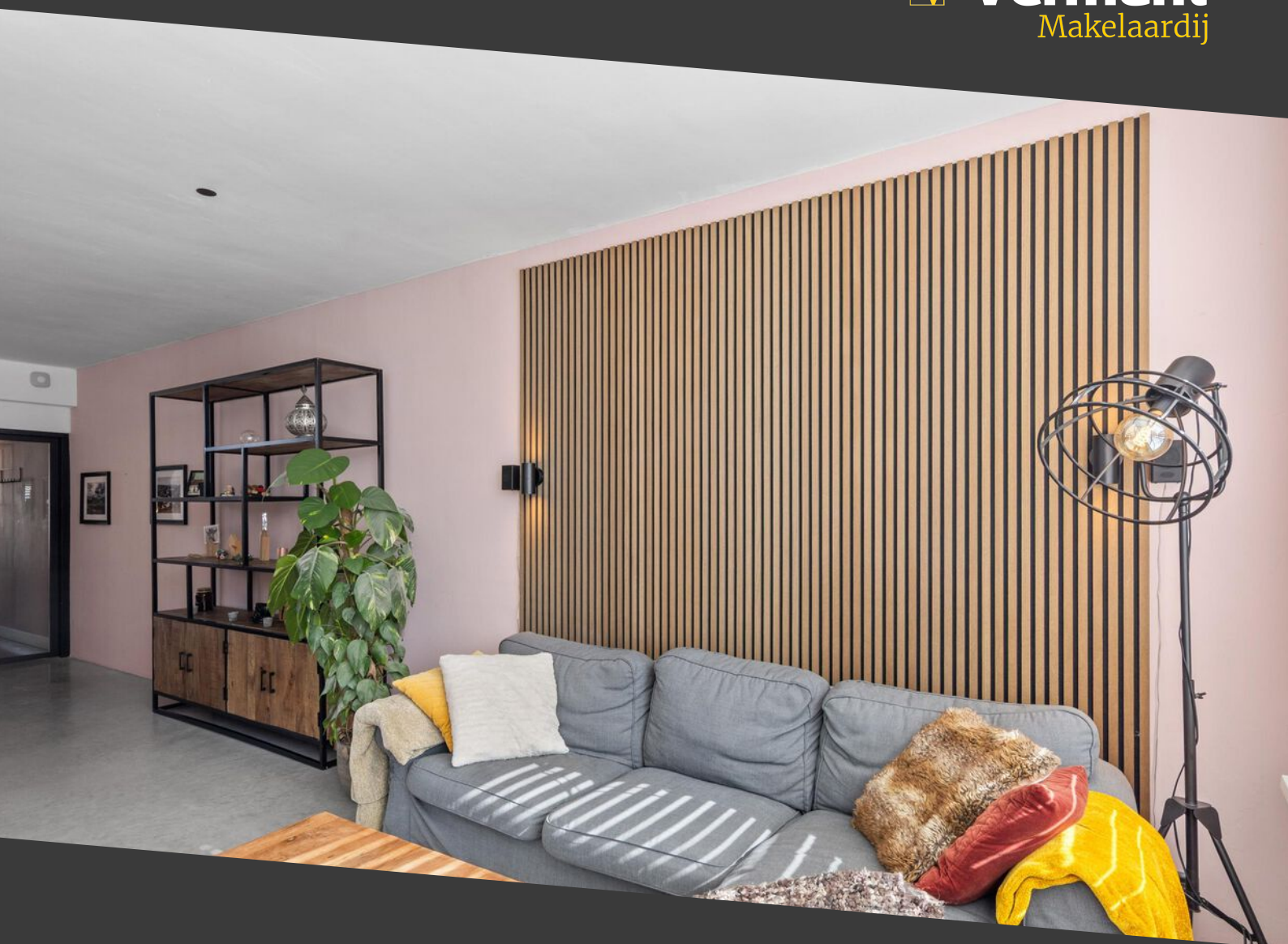
Met 45 jaar ervaring in de aankoop en verkoop van woningen in Roosendaal en omstreken, is Vermunt Makelaardij dé makelaar waar je op kunt vertrouwen.

1 miljoen views in 1 maand!

Bij Vermunt Makelaardij Roosendaal zetten we in op een unieke, hoogstaande presentatie van jouw woning. Het resultaat? Niet alleen een prachtige presentatie, maar ook een aanzienlijk betere online vindbaarheid.

- 360-graden foto's
- 2D en 3D plattegronden
- (lucht)foto's en (long- en short-form) video's





**Meer informatie over deze woning kunt u vinden op
[vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Boulevard 96 a/](https://vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Boulevard%2096%20a/)**

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