

Welkom thuis!



Jordaensplein 46

Roosendaal

van
goedehuizen
makelaar





Jordaensplein 46
Roosendaal

€ 299.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte

Ongeveer 87 m²

Inhoud

Ongeveer 352 m³

Perceel (volgens Kadaster)

144 m²

Bouw

Typewoning

Tussen woning | Eengezinswoning

Bouwjaar (volgens BAG)

1956

Bouwaard

Traditioneel uit metselsteen opgetrokken

Vloeraard

Beton | Verdiepingen hout

Dak

Zadeldak met pannen bedekt

Kozijnen

Hout

Installatie

Verwarming

Combiketel: Vaillant (2011)

Warm Water

Via combiketel

Elektra

6 groepen | 1 aardlekschakelaar

Energie label



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Deels dubbelglas
- ✓ Dakisolatie

Omschrijving

Ben je een handige Harry met groene vingers, of barst je simpelweg van de ideeën voor je eerste eigen stek? Dit is je kans! Aan het gezellige Jordaensplein 46 in de wijk West van Roosendaal duikt deze karakteristieke tussenwoning uit 1956 op: klaar om flink opgefrist te worden, maar zeker al voorzien van een fijne basis. Hier kun je klussen, dromen en verbouwen tot je erbij neerploft!

Om te beginnen: de locatie. Dit stuk Roosendaal staat niet voor niets bekend om z'n gemoedelijke sfeer en snelle verbindingen naar alles wat het leven leuk maakt. Scholen, winkels om de hoek, vrienden op de fiets... Het kan hier allemaal zonder moeite.

Zodra je binnenstapt, voel je het meteen: dit huis ademt aan alle kanten potentie. De gezinswoning is gebouwd in de jaren '50 (zeg hallo tegen hoge plafonds en originele details!) en wacht nu geduldig op een frisse wind. Alles kan, als je maar zelf de handen uit de mouwen wilt steken! Zie je die dichte keuken? Gooi die muur eruit en maak er een open keuken van, mét uitzicht op je royale tuin – zo wordt koken ineens een feestje.

Met een perceel van 144 m² ligt de wereld letterlijk aan je voeten. Buiten krijg je een voortuin én een achtertuin van maar liefst 84 m². Echt waar, denk aan zomeravonden barbecueën, kinderen die hun fantasie de vrije loop laten in het gras, of juist lekker relaxen met een boek en een kop koffie – jouw tuin, jouw regels. Geen gebrek aan privacy trouwens, dankzij het diepe perceel zit je hier heerlijk vrij.

Aan comfort geen gebrek. Veel ramen zijn voorzien van rolluiken – lekker koel binnen in de zomer en extra veilig om je spullen achter te laten. Rustig slapen gegarandeerd! Goed nieuws voor wie let op de centen: het huis heeft energielabel C. Een fijne basis die je verder kunt opwaarderen, waardoor je stookkosten laag blijven. Misschien een paar slimme investeringen in isolatie en je bent helemaal klaar voor de toekomst.

De zolderverdieping biedt nog meer mogelijkheden dan je nu misschien denkt. Trek die ruimte bij de woning – desnoods met een dakkapel – en voilà: extra slaapkamers, een rustige thuiswerkplek of wat dacht je van een hobbykamer? Met iets creativiteit maak je hier zó veel meer van je huis. Met momenteel 3 ruime slaapkamers al een mooie basis voor jou en je (toekomstig) gezin.

Deze woning is beslist niet standaard – en dat is juist waarom je hier als starter of klusser je hart kunt ophalen. Hou je van aanpakken, ideeën uitwerken en dromen najagen? Zet dan vooral je schouders onder Jordaensplein 46. Want reken maar: als je hier eenmaal klaar bent, wil je nooit meer weg.

Wacht niet te lang, want huizen waarmee je échte waarde toe kunt voegen zijn zeldzaam. Plan snel een bezichtiging en kom met eigen ogen ontdekken hoe jouw woonwensen hier werkelijkheid worden! Zie jij jezelf deze woonkamer omtoveren tot je droomhuis? Bel of mail gerust, dan gaan we samen op avontuur aan het Jordaensplein!



Pluspunten

- ✓ Woning met enorm veel potentie!
- ✓ Mogelijkheid tot 4 slaapkamers!
- ✓ Uitvalswegen en voorzieningen om de hoek!

Begane grond

Entree/Hal:

Wat een leuke en speelse binnenkomst in deze woning. Door het bordes van de eerste verdieping is er een mooi open geheel. Het daglicht kan via het glas-in-lood raam goed binnenstromen wat de hal alleen maar nog fijner maakt. Een handige trapkast zorgt voor de nodige bergruimte en de hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, het toilet en de trapopgang naar eerste verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een zachtboard plafond.

Woonkamer:

Een prettige doorzonwoonkamer die stiekem ruimer is dan je in eerste instantie zou verwachten. Een leuke zit- en eethoek passen hier met gemak in. De schouw is een sfeervoldetail en maakt de woonkamer ook wat huiselijker. De kamer leent zich uitstekend voor openslaande deuren richting de tuin, waardoor deze als het ware aan elkaar verbonden wordt. Wil je een openkeuken? Dat kan hier goed worden gerealiseerd. De woonkamer heeft momenteel een tweetal vast kasten voor bijvoorbeeld het servies goed.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, granolwanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

Een prima gesloten keuken die eenvoudig is van opzet. Via de keuken is er toegang tot de tuin en een grappig detail is de nis. Houdt je van kokkerellen? Dan kun je hier zeker een mooie droomkeuken kwijt met een apparatenwand een kookeiland en al het moderne inbouwapparatuur wat je maar wilt.

De huidige keuken is voorzien van:

+ 4 pits gaskookplaat

+ Enkele spoelbak

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een houtenpanelen plafond.

Toilet:

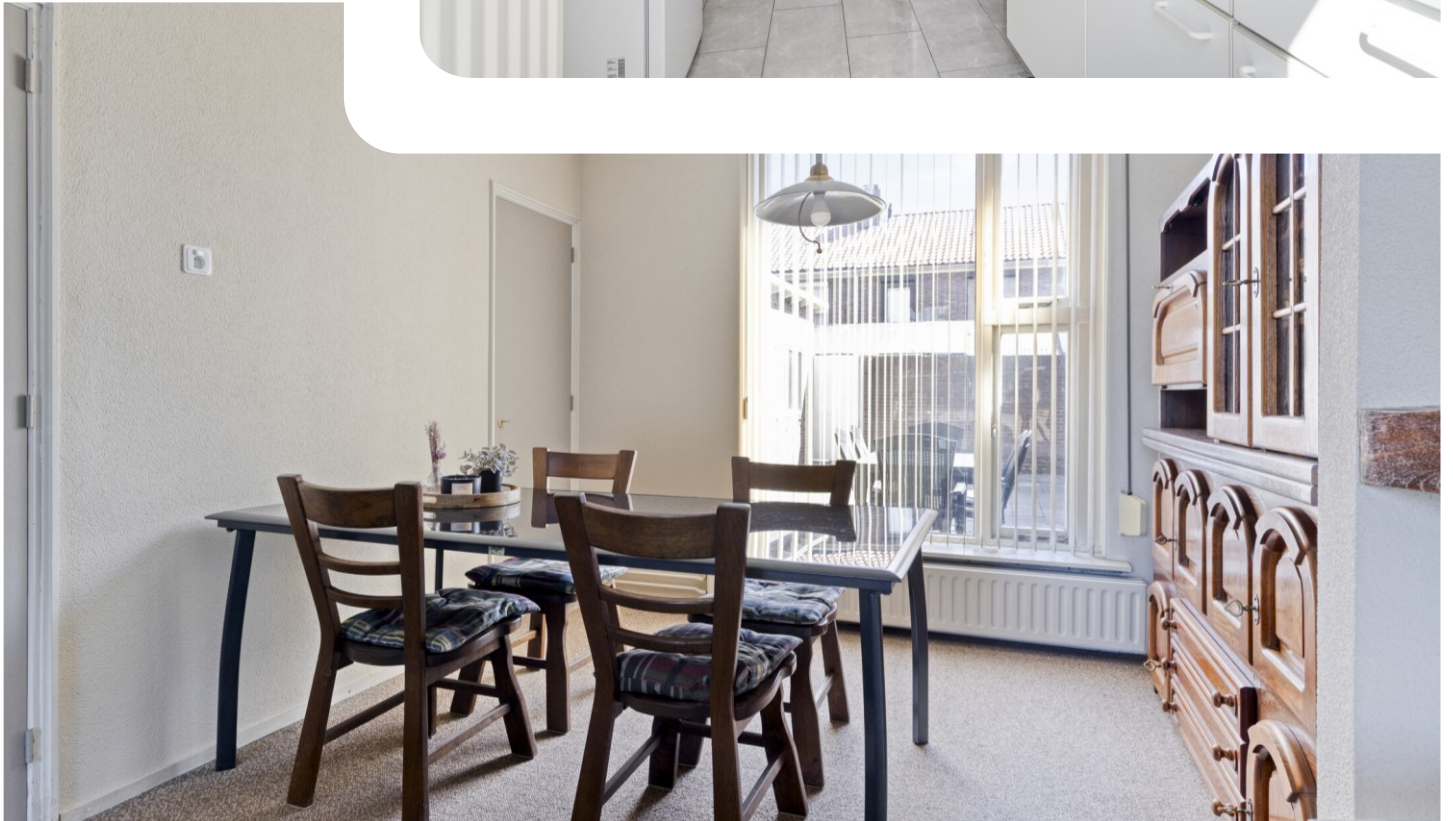
Keurige toiletruimte die via de hal is te benaderen. Het toilet is voorzien van een duoblok wc.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een houtenpanelen plafond.





Smakelijk eten!







Verdieping

Overloop:

Een blikvanger van de woning. Door de balustrade staat de overloop in direct verbinding met de entree/hal. Een leuk detail van de woning wat het geheel openlijk maakt. Via de overloop is er mooi zicht op het glas-in-lood. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en via een vlizotrap tot de tweede-/zolderverdieping. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 1:

De perfecte hoofdslaapkamer welke aan de achterzijde van de woning is gelegen. Door het flinke formaat van de kamer kun je hier makkelijk een tweepersoonsbed, kledingkast en kaptafel in kwijt. Een echt masterbedroom. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 2:

Aan de voorzijde een prima tweede slaapkamer van ongeveer 11,5 m². Via het raam is er een redelijk vrij uitzicht wat de kamer alleen maar nog prettiger maakt. In de kamer past makkelijk een tweepersoonsbed en een ruime kleding kast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 3:

Voor de thuiswerkers onder ons een ideale werk-/studeerkamer. De kamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een vloeroppervlakte van bijna 8m². Uiteraard is de ook een leuke (kinder)slaapkamer met bed, kledingkast en bureau.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond.

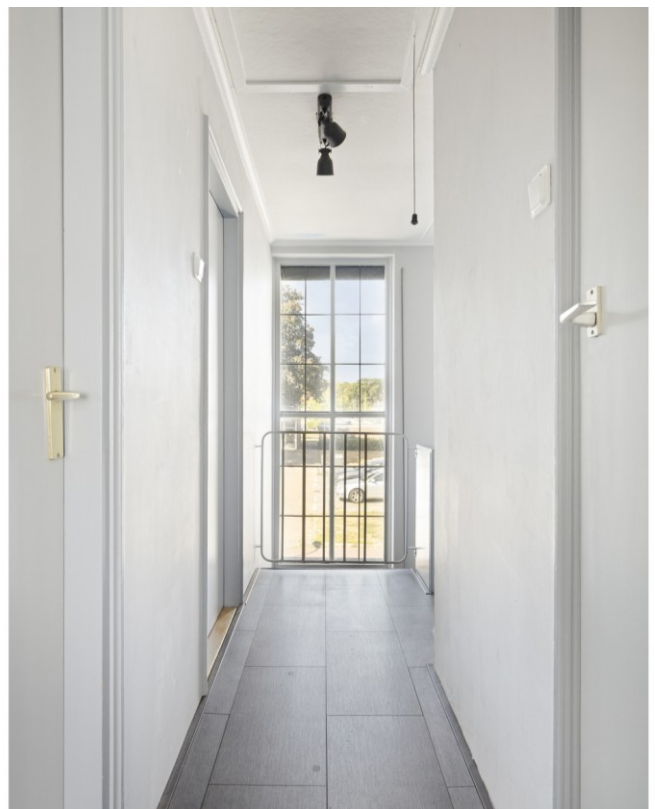
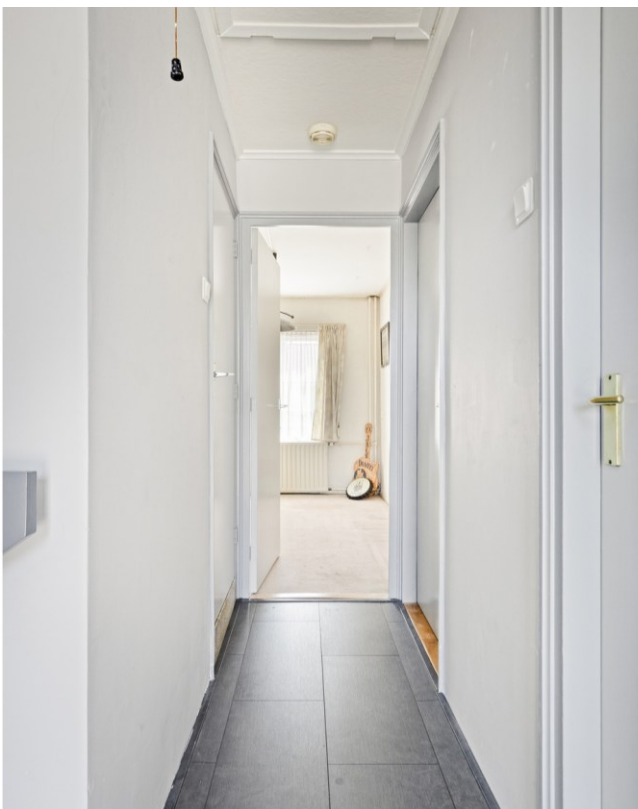
Badkamer:

De vernieuwde badkamer is misschien compact van formaat maar heeft alles wat je minimaal nodig hebt. Door de neutrale kleurstelling is het een fijne ruimte om je even in op te frissen.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Douchecabine
- + Handdoeken radiator.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.







Tweede-/Zolderverdieping

Voorzolder/Overloop:

Via de vlizotrap kom je uit op de voorzolder. Deze verdieping kan – door het plaatsen van een vast trap – ook als woonruimte worden gebruikt. Om nog meer ruimte te creëren plaats je aan de achterzijde een dakkapel waardoor in deze woning kunt groeien als gezin. Op de huidige voorzolder hangt de combiketel.

Zolder/Slaapkamer 4:

Momenteel een heerlijk ruime bergzolder met een stahoogte van 2,25 meter. Alle kerstversiering en vakantiespullen kun je hier makkelijk op kwijt. Door het plaatsen van een dakkapel of twee grote dakramen kun je hier ook een mooie ruime vierde slaapkamer realiseren. Hoe handig is dat!



Tuin

Voortuin:

De onderhoudsvriendelijk voortuin is geeft niet alleen een prettig zicht aan de woning maar ook voor wat privacy. De tuin is voorzien van sierbestrating en een plantenborder.

Achtertuin:

De ruim 10 meter diepe achtertuin is op het oosten gelegen. Geniet lekker van de ochtendzon en in de avond – tijdens de zomermaanden – kun je ook achter in de tuin genieten van de zon. Heb je groene vingers? Dan weet jij wel raadt met deze achtertuin. Een groot terras een aantal plantenborders of een kleine moestuintje? Het kan hier allemaal. Praktisch is het achterom en de tuin geeft toegang tot de stenenberging.

Stenenberging:

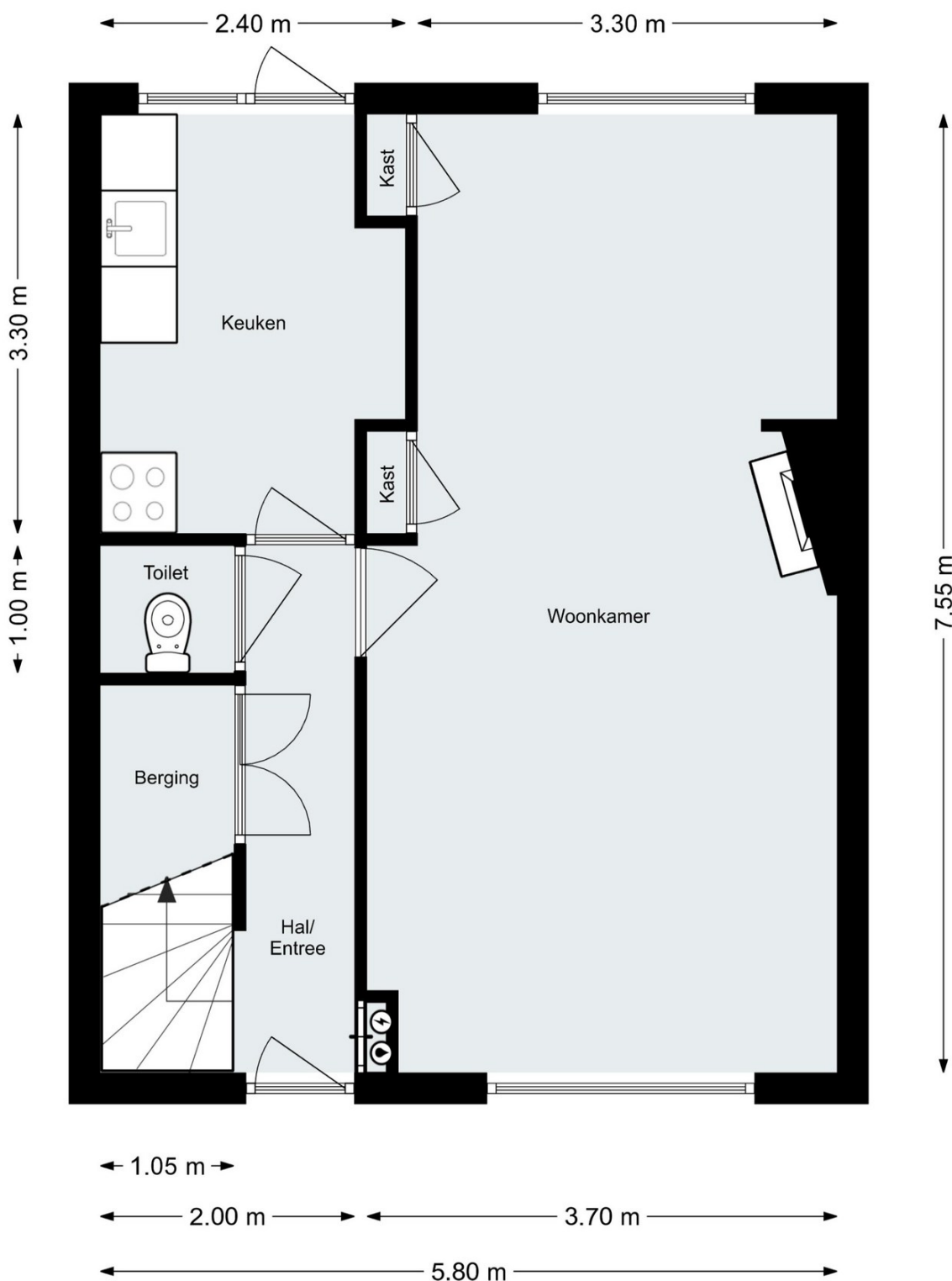
De praktische stenenberging (ongeveer 3,35 x 2,80) is voorzien van elektra en geeft veel ruimte voor de fietsen en het (tuin)gereedschap.





Plattegrond

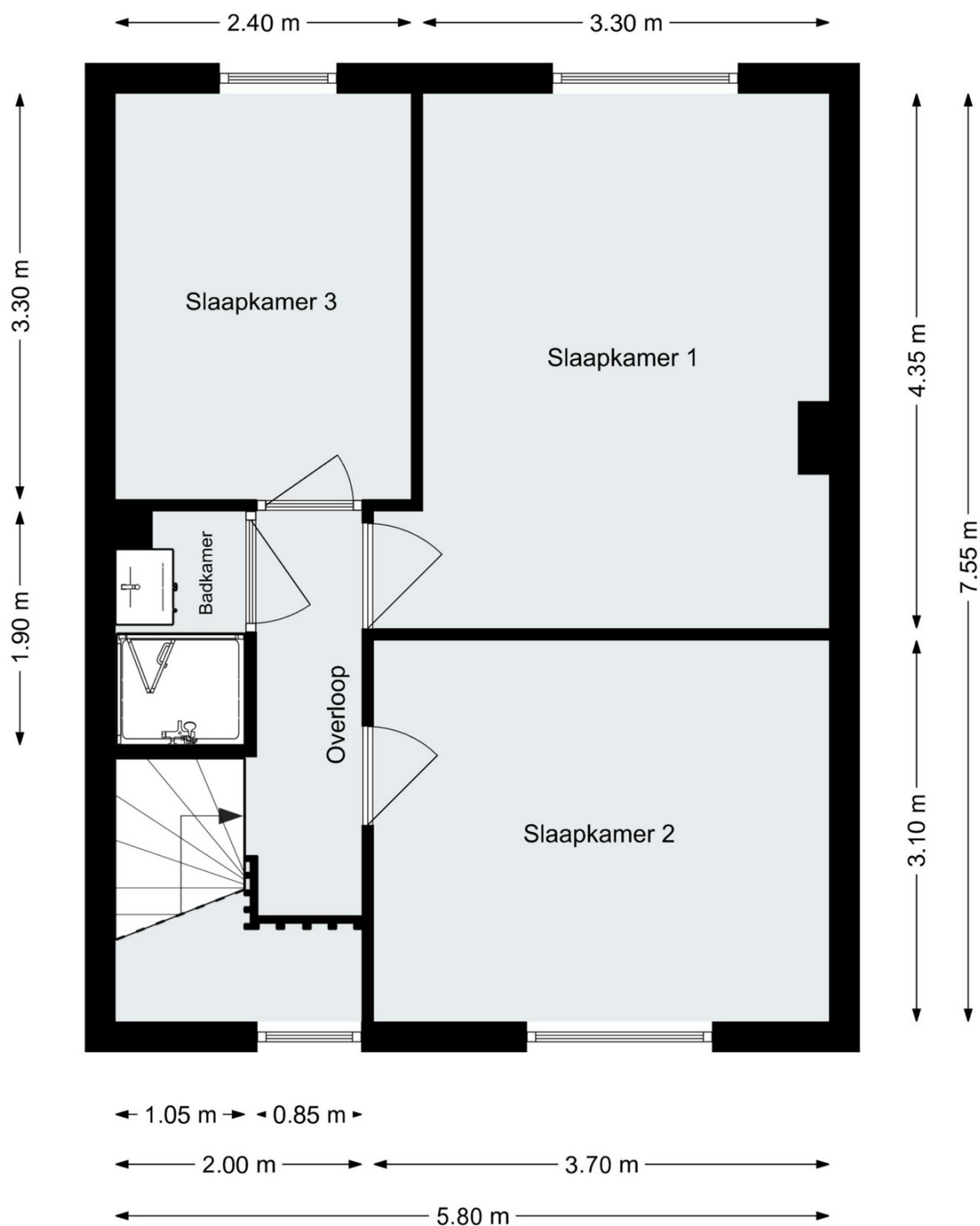
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

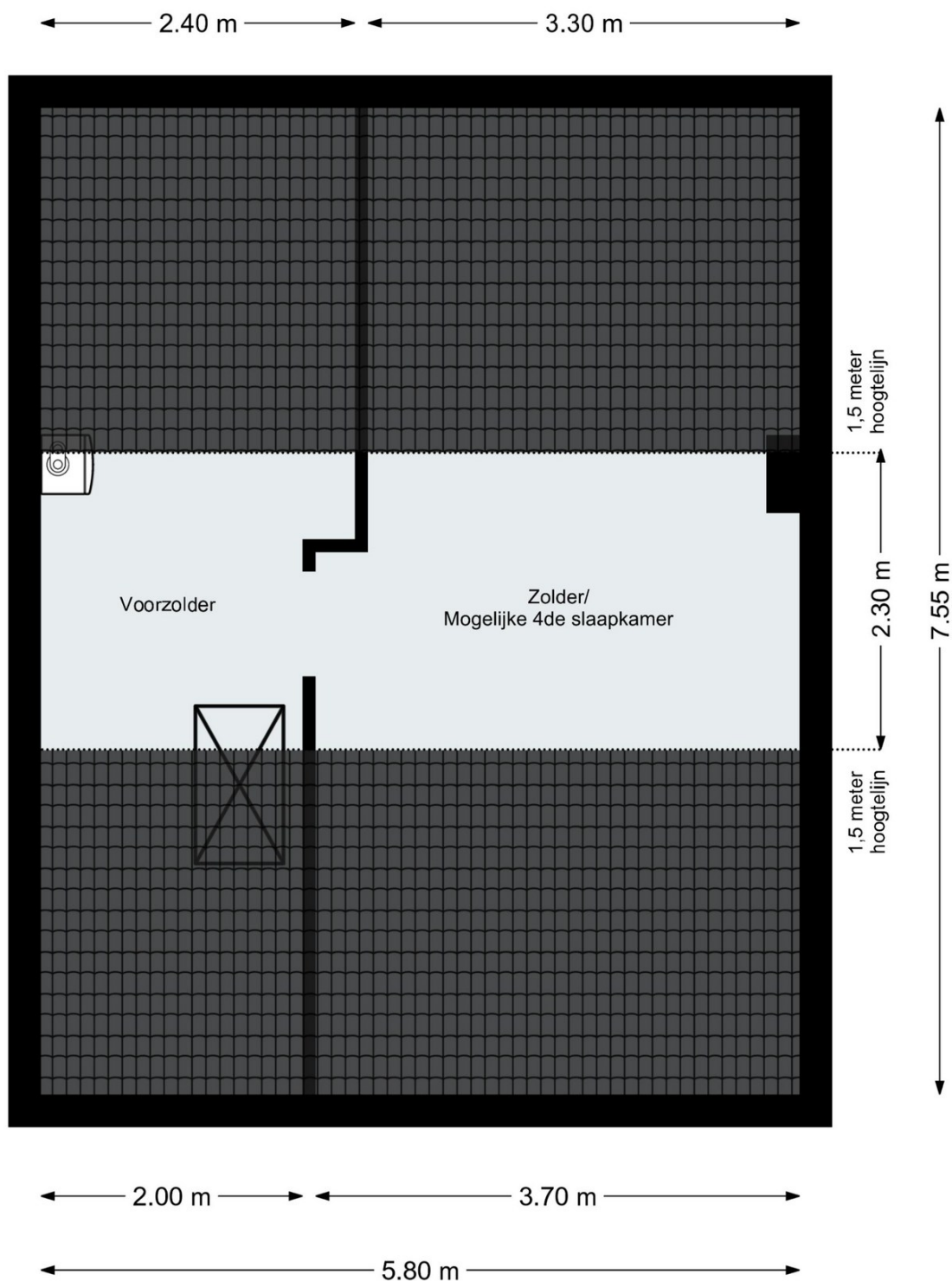
Verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Tweede-/ Zolderverdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0127



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen
Sectie K
Perceel 4269

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.

kadaster

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

[illegible]

Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink

Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotografie!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldigen betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

