

# te koop



**Amarildijk 70**

**Roosendaal**

**Vraagprijs € 550.000 k.k.**



**IN DE ROOS**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**165 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**237 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**607 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1974**

ENERGIELABEL  
**C**





# Omschrijving

Welkom in deze goed onderhouden en verrassend royale twee-onder-één-kapwoning! De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over vier slaapkamers, een inpandige garage met bijkeuken én dakopbouw, een dakkapel en een heerlijke achtertuin op het zuiden. Ook op het gebied van comfort zit je hier goed: de woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, beschikt over spouwmuurisolatie en airconditioning. Een fijne en complete gezinswoning met volop leefruimte, zowel binnen als buiten!

## Ligging

De woning ligt op een rustige en prettige locatie in een doodlopende straat. Diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Winkels en scholen zijn op loopafstand gelegen en ook andere voorzieningen en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende speelgelegenheid voor kinderen. De combinatie van een rustige woonomgeving, veel ruimte en voorzieningen dichtbij maakt dit een heerlijke plek voor een gezin.

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin en royale eigen oprit bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een ruime en lichte hal met meterkast, toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen en is er volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een fijne en ruime woonkeuken is ontstaan die mooi in verbinding staat met de woonkamer. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en oven. Vanuit de woonkeuken heb je direct toegang tot het terras en de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

## Eerste verdieping

De lichte overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is gedeeltelijk afgewerkt met een laminaatvloer en zeil.

De drie slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De royale hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een groot bed en beschikt over een inbouwkledingkast, terwijl ook de overige slaapkamers praktisch en prettig zijn ingedeeld. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen en nachten.

De ruime badkamer is in 2025 vernieuwd en heeft een luxe en frisse uitstraling. De ruimte is licht betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, tweede toilet en een wastafelmeubel.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de cv-combiketel uit 2021 en is praktische bergruimte aanwezig.

Aansluitend vind je hier de vierde slaapkamer. Dankzij de in 2020 geplaatste dakkapel is deze verdieping optimaal benut en is er een volwaardige extra kamer ontstaan. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, waardoor ook deze verdieping verrassend praktisch en ruim is.

#### Garage

Een groot pluspunt van deze woning is de inpandige garage. Deze biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, opslag of hobbygebruik en staat in verbinding met een praktische bijkeuken. Hier bevinden zich onder andere de aansluiting voor de wasmachine en een wasbak.

Boven de garage bevindt zich bovendien een dakopbouw, waardoor er nog meer bruikbare ruimte beschikbaar is. In combinatie met de royale eigen oprit biedt dit gedeelte van de woning veel praktische mogelijkheden.

#### Tuin en buitenleven

Ook buiten is het hier heerlijk vertoeven. Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een royale eigen oprit.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en is in 2025 geheel aangepakt. Hierdoor ligt er een verzorgde en fijne buitenruimte waar je direct van kunt genieten. Dankzij de zonnige ligging en de aanwezige privacy is het een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een gezellige barbecue of gewoon een ontspannen moment in de zon.

Ook voor een gezin is de buitenruimte ideaal. In de tuin is voldoende plek om te spelen en daarnaast is er in de directe woonomgeving volop speelgelegenheid voor kinderen. Vanuit de woonkeuken loop je zo het terras op, waardoor binnen en buiten op mooie dagen vanzelf in elkaar overlopen.

Kortom: een royale en goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond, verrassend veel praktische ruimte en een in 2025 vernieuwde, zonnige achtertuin op het zuiden. Een heerlijke gezinswoning die absoluut een bezichtiging waard is!

#### Bijzonderheden

- Royale twee-onder-één-kapwoning op een rustige locatie
- Uitgebouwd aan de achterzijde en voorzien van een dakkapel
- Inpandige garage met bijkeuken en dakopbouw
- Vier slaapkamers
- Luxe badkamer vernieuwd in 2025
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Airconditioning
- Zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy
- Royale eigen oprit
- Energielabel C

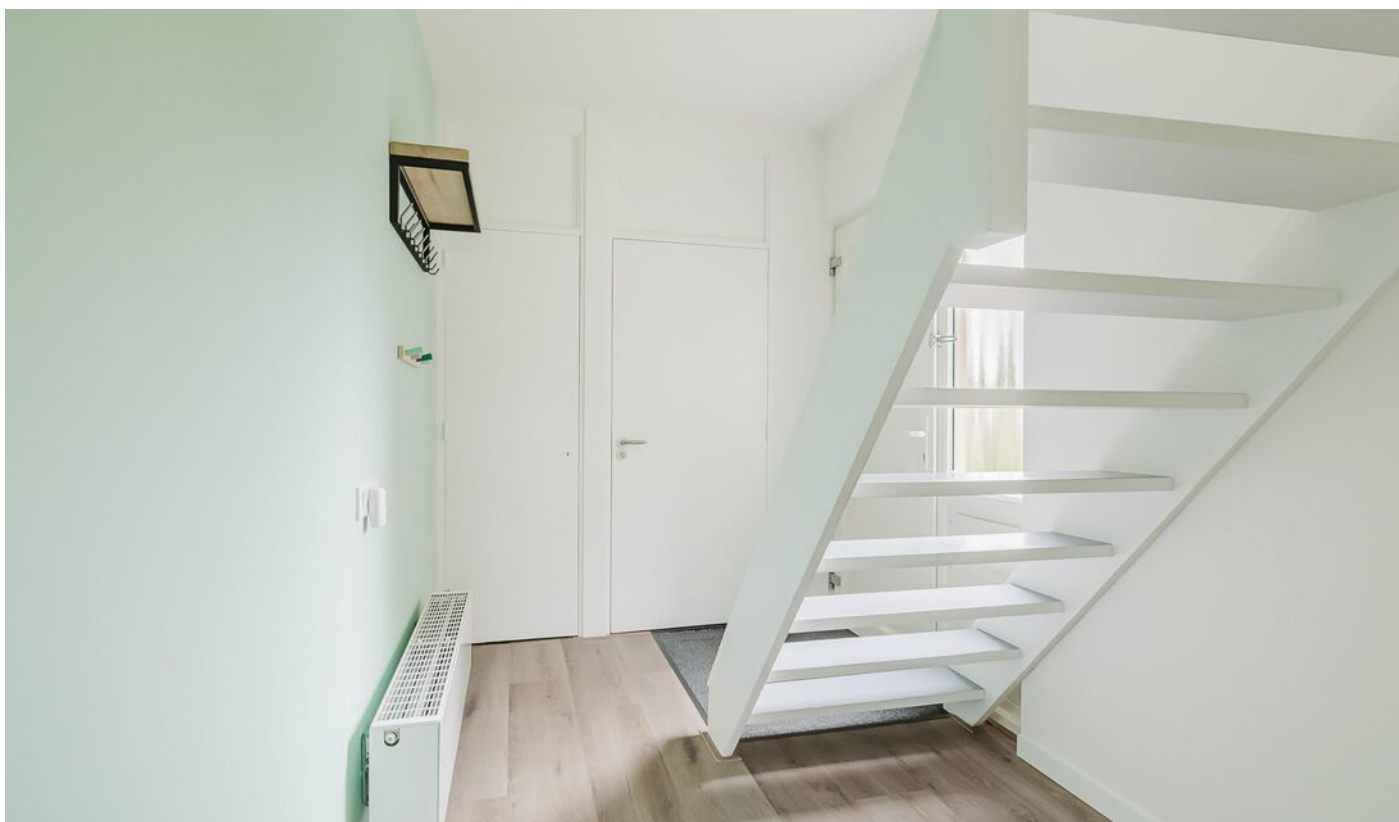
































# Begane grond

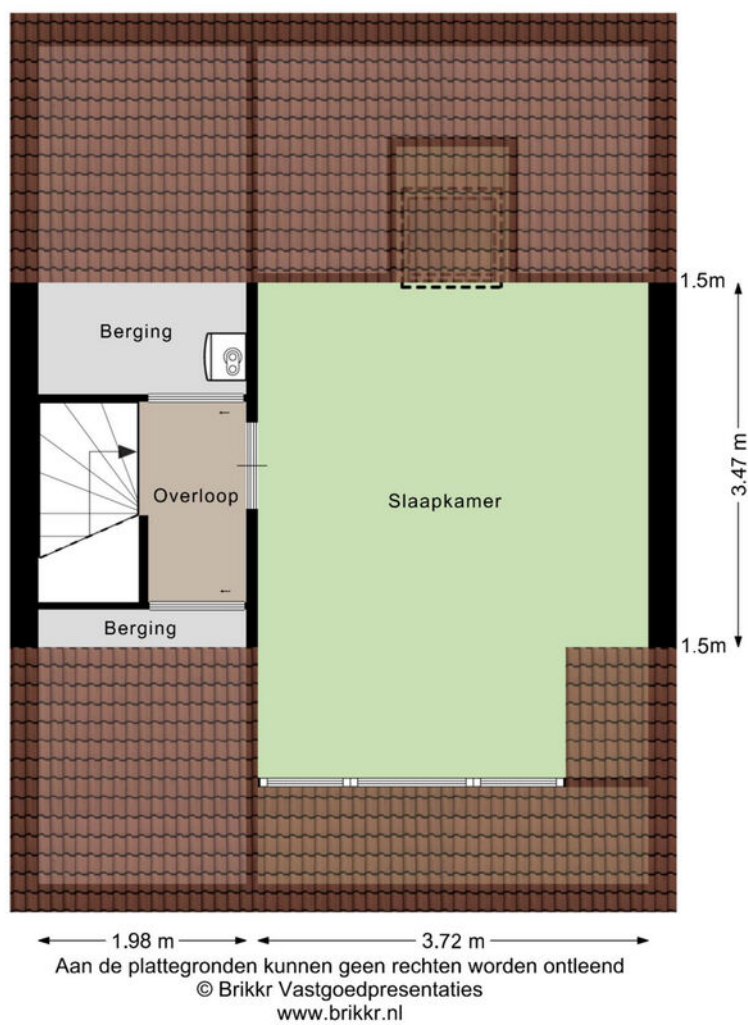


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
[www.brikk.nl](http://www.brikk.nl)

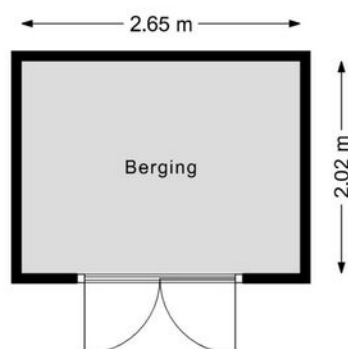
# Eerste verdieping



# Zolder

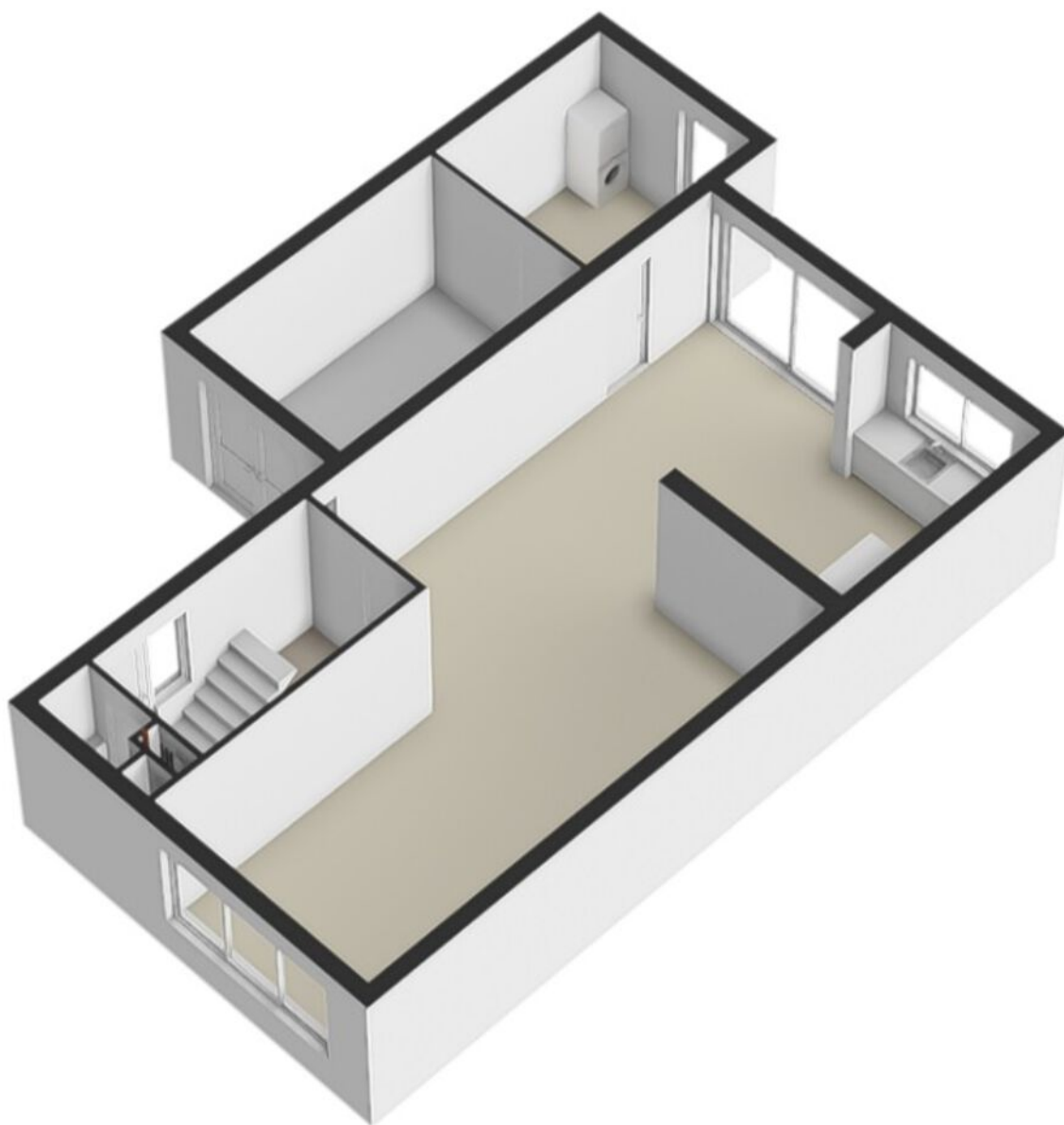


# Berging

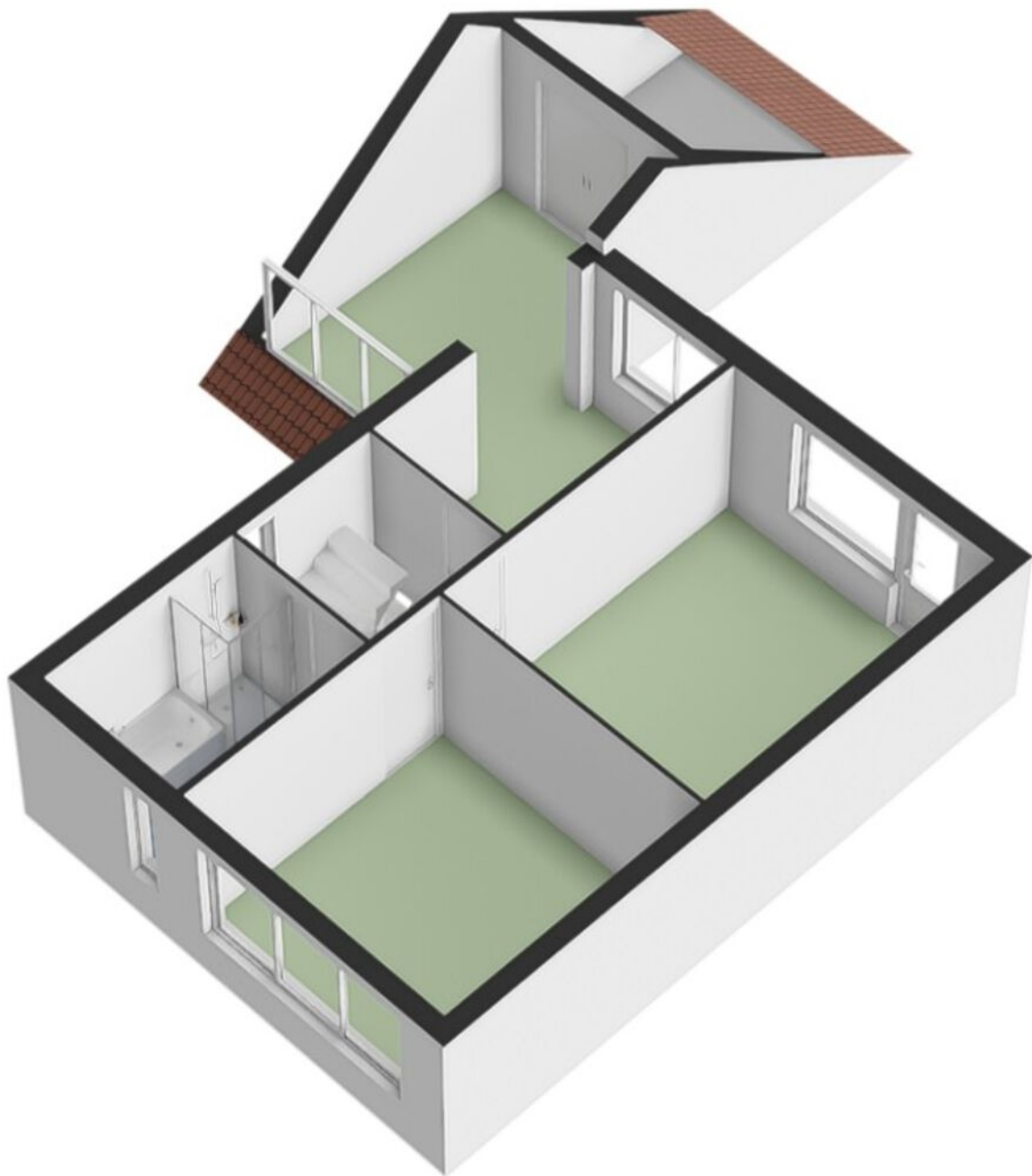


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© BrikkR Vastgoedpresentaties  
[www.brikkR.nl](http://www.brikkR.nl)

# Begane grond



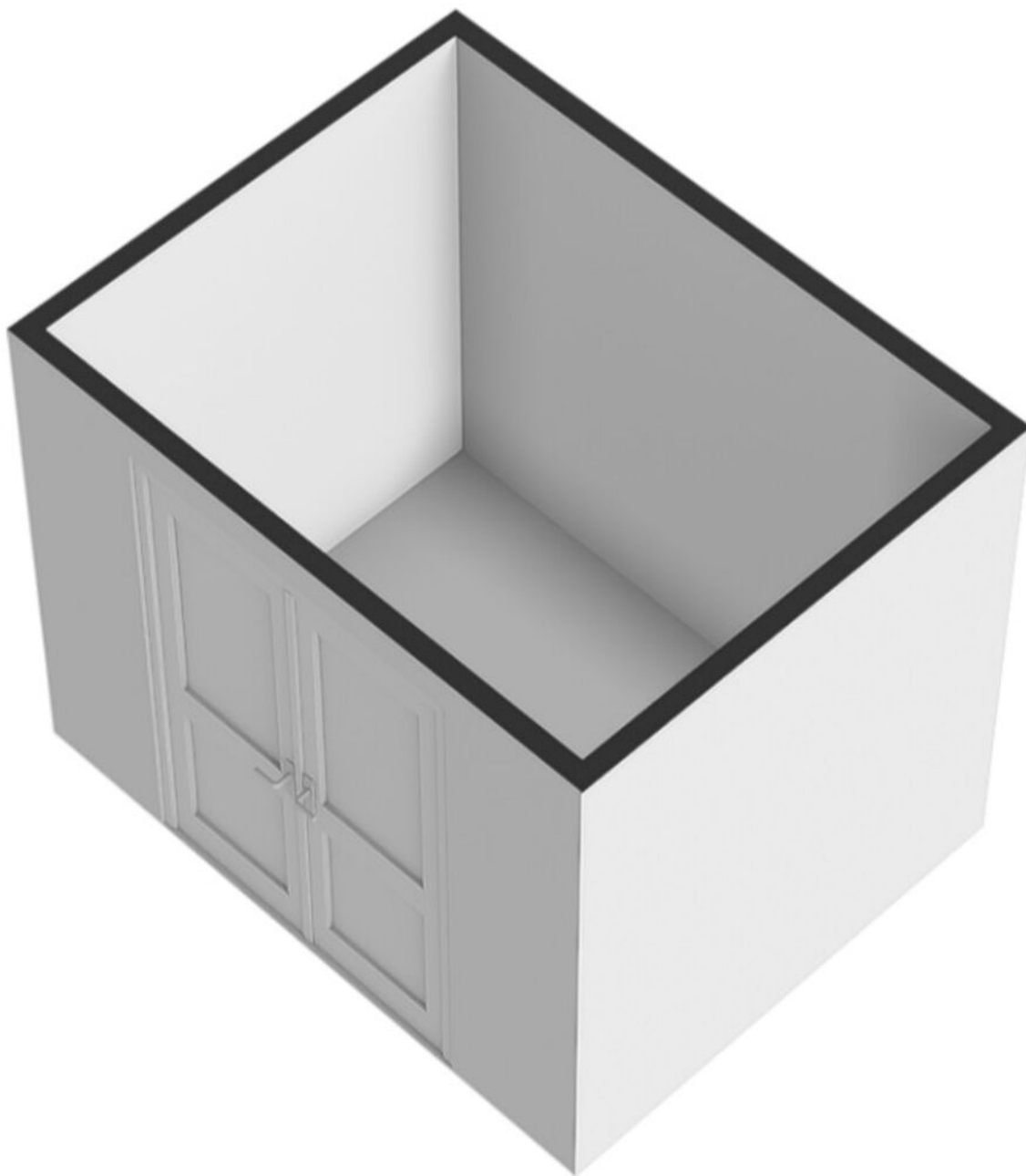
# Eerste verdieping



# Zolder



# Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Amarildijk 70



**12345**

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen

Sectie C

Perceel 7405

**kadaster**



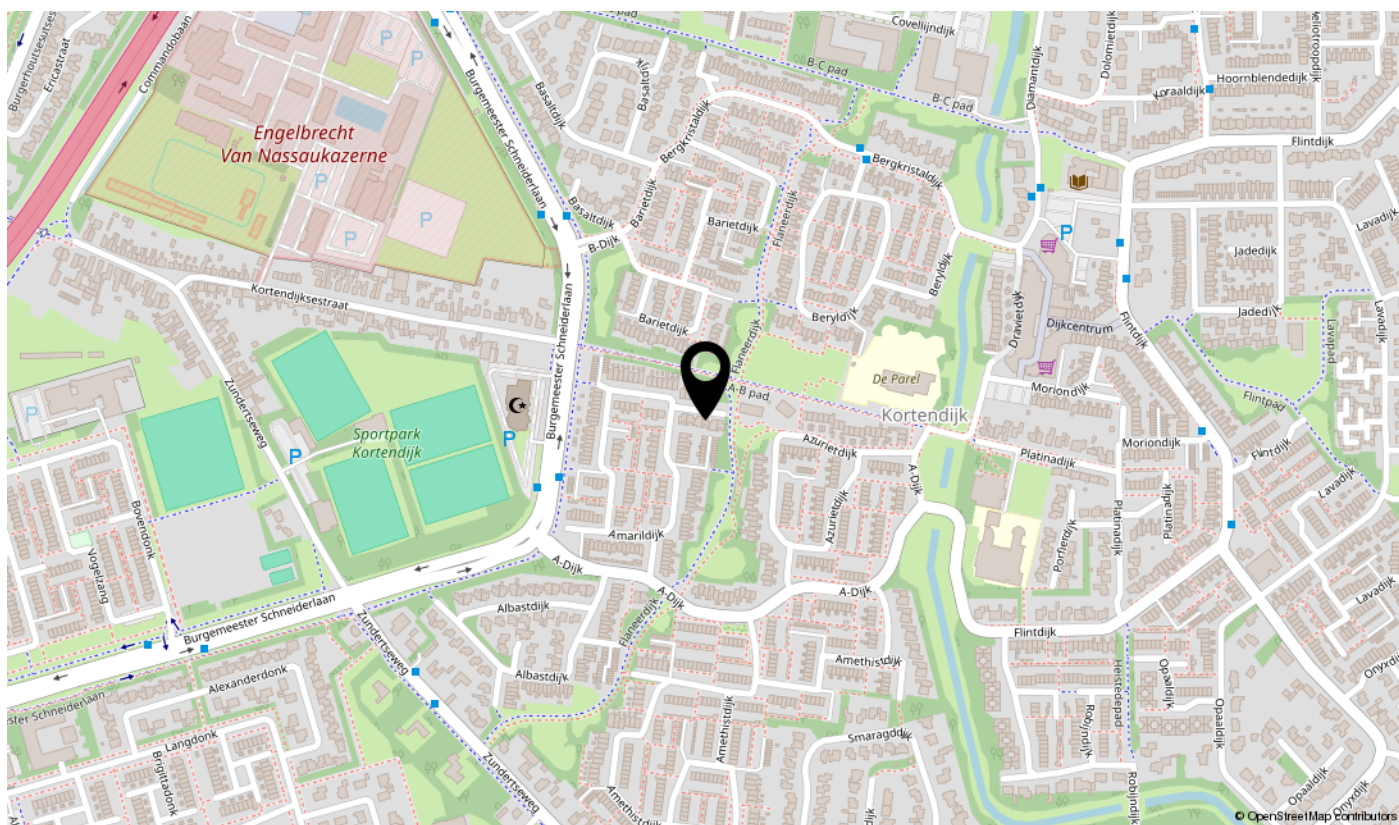
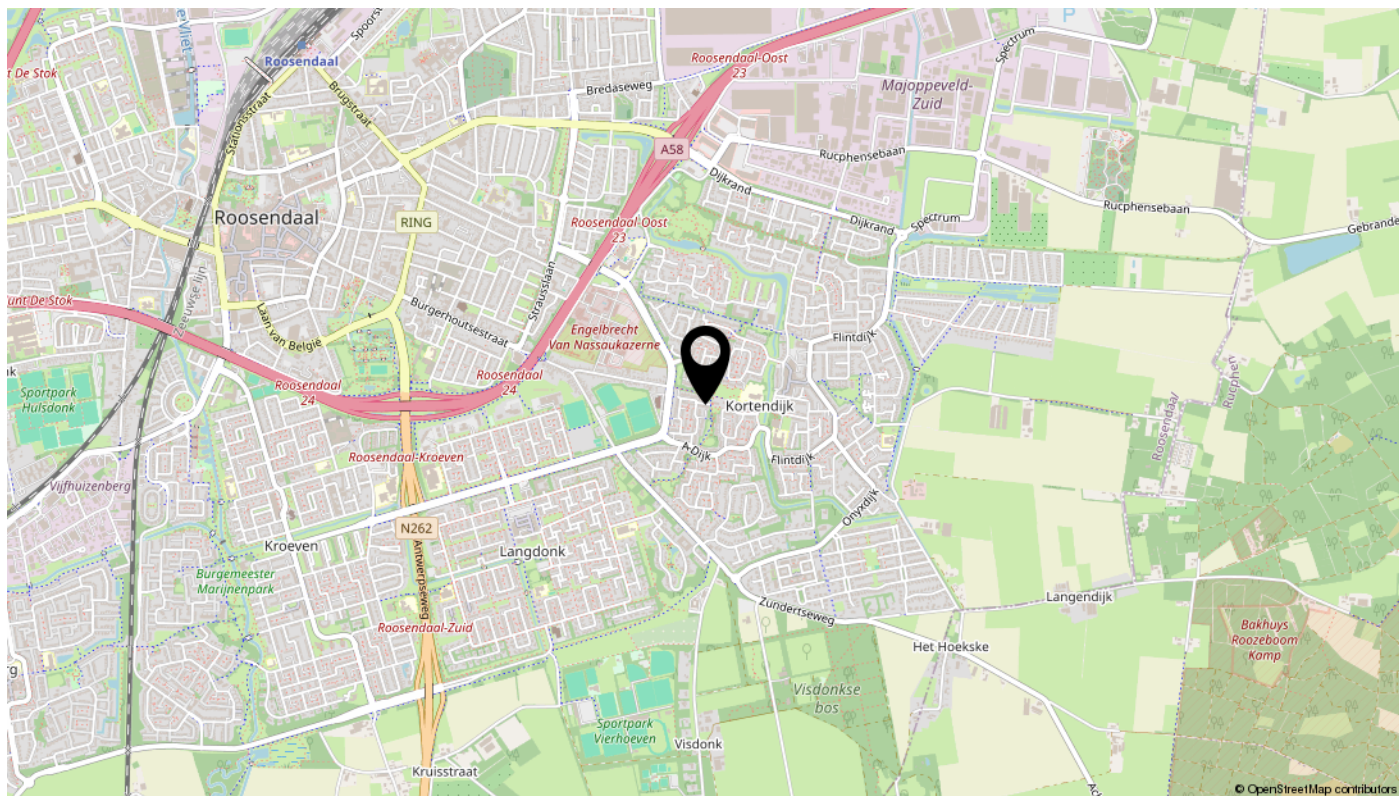
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie



# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X      |
| Allesbrander                             |               |          |              | X      |
| Houtkachel                               |               |          |              | X      |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X      |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |        |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X      |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |        |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |        |
| - losse (hang)lampen                     |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |        |
| -                                        |               |          | X            |        |
| - Kledingkasten + bijkeukenkasten        |               |          | X            |        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |        |
| - gordijnrails                           |               |          |              | X      |
| - gordijnen                              | X             |          |              |        |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |        |
| - vitrages                               |               |          |              | X      |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X      |
| - lamellen                               |               |          |              | X      |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X      |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |        |
| - In between                             | X             |          |              |        |
| -                                        |               |          |              | X      |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |        |
| - vloerbedekking                         |               |          |              | X      |
| - parketvloer                            |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)                    |               |          |              | X      |
| - laminaat                               | X             |          |              |        |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - plavuizen                         |               |          |              | X      |
| - Zeil                              | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Woning - Keuken                     |               |          |              |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |        |
| - kookplaat                         | X             |          |              |        |
| - (gas)fornuis                      |               |          |              | X      |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |        |
| - magnetron                         |               |          |              | X      |
| - oven                              | X             |          |              |        |
| - combi-oven/combimagnetron         |               |          |              | X      |
| - koelkast                          | X             |          |              |        |
| - vriezer                           | X             |          |              |        |
| - koel-vriescombinatie              |               |          |              | X      |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |        |
| - Quooker                           |               |          |              | X      |
| - koffiezetapparaat                 |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren                                               |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              | X      |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |        |
| - toilet                                                           | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |        |
| - fontein                                                          | X             |          |              |        |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |        |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |        |
| - jacuzzi/whirlpool                                                |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |        |
| - stoomdouche (cabine)                                             |               |          |              | X      |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |        |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |        |
| - planchet                                                         | X             |          |              |        |
| - toiletkast                                                       |               |          |              | X      |
| - toilet                                                           | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |        |
| - Rekje in douche                                                  | X             |          |              |        |
| - Spiegel                                                          | X             |          |              |        |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X      |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |        |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Kluis                                                             |               |          |              | X      |
| (Voordeur)bel                                                     | X             |          |              |        |
| Alarminstallatie                                                  |               |          |              | X      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                   |               |          |              | X      |
| Rookmelders                                                       | X             |          |              |        |
| (Klok)thermostaat                                                 | X             |          |              |        |
| Airconditioning                                                   | X             |          |              |        |
| Screens                                                           |               |          |              | X      |
| Rolluiken                                                         | X             |          |              |        |
| Zonwering buiten                                                  |               |          |              | X      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X      |
| Waterslot wasautomaat                                             |               |          |              | X      |
| Zonnepanelen                                                      |               |          |              | X      |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
|                                                                   |               |          |              | X      |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |        |
| - CV-installatie                                                  | X             |          |              |        |
| - boiler                                                          |               |          |              | X      |
| - geiser                                                          |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |        |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| -                                                                 |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X             |          |              |        |
| Beplanting                                                        | X             |          |              |        |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
|                                            |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |        |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X      |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X      |
| - Plantenbakken                            | X             |          |              |        |
| -                                          |               |          |              | X      |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |        |
| CV: Nee                                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |        |

# interesse

in deze mooie woning?



**IN DE ROOS**  
MAKELAARDIJ