van der Eijken makelaardij

Molenstraat 44, 4701 JT Roosendaal

Tel. +31 (0)165 55 65 80
E-mail info@vandereijkenmakelaardij.nl
Website www.vandereijkenmakelaardij.nl

KvK 85339202
BTW NL863590901.B01
IBAN NL67 RABO 0184 3557 88

NVM makelaar / Register taxateur o.z
Dhr. L.J.M. van der Eijken

K-RMT makelaar
Mevr. R. van der Eijken

ROOSENDAAL

VIJFHUIZENBERG 80 A

NVM

NVM MAKELAAR / REGISTER TAXATEUR O.Z., LID NVM WONEN
Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. De onderneming "Van der Eijken" (Makelaardij og) wordt in maatschapsverband geëxploiteerd. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

verstand van verkopen.

DE VRAAGPRIJS BETREFT EEN “BIEDEN VANAF PRIJS”

BIEDEN VANAF: € 950.000,-- K.K.

Centraal in Roosendaal, tussen de wijk Hulsdonk en de gewilde woonwijk Tolberg, op kleinschalig bedrijventerrein “Vijfhuizenberg” gunstig gelegen, riante bedrijfswoning met grote multifunctionele, in units verdeelde, loods/bedrijfsruimte en grote tuin met zwembad.

ZEER ROYALE, LUXE, STIJLVOLLE WONING MET GROTE BEDRIJFSRUIMTE/LOODS

DE WONING IS INCLUSIEF AANLEUNWONING/MANTELZORG

Bouwjaar: circa 2004.
Perceelsoppervlakte: circa 1.095 m2.
Inhoud woonhuis: circa 1.050 m3.
Woonoppervlakte woonhuis: circa 247 m2.
Externe bergruimte: circa 185 m2.
Energielabel woonhuis: A+.
Energielabel loods: A++.

LIGGING CENTRAAL IN ROOSENDAAL OP KLEINSCHALIG BEDRIJVENTERREIN

Het woonhuis is voorzien van zeer goede isolatie, HR++ dubbele beglazing, 56 zonnepanelen, koelen en verwarmen door airco’s (stroom via zonnepanelen) en dus zeer lage energiekosten. Verder is de gehele woning zeer degelijk gebouwd en zeer goed, uitermate compleet afgewerkt. De grote ruimte en de zeer praktische, unieke, huidige indeling bieden u dan ook de directe mogelijkheid voor bijzonder gebruik, zoals:

- Mantelzorg/aanleunwoning.
- Diverse mogelijkheden voor eventueel bijzondere hobby’s.
- Thuiswerkruimtes, etc.
- Inwonende kinderen (toch zelfstandig).

ENERGIELABEL: A+ (woonhuis) en A++ (units)!

Indeling van het terrein en de gebouwen:

Perceel:
Entree via brede oprit naast de royale voortuin met aan de zijkant/achterkant van de woning royale parkeermogelijkheden en achter de woning een tuin met zwembad. De loods is goed bereikbaar vanuit de oprit/parkeermogelijkheden en de units aan de achterzijde zijn goed bereikbaar via een breed bestraat pad aan de achterzijde.

Woonhuis/semibungalow:
Entree via oprit en voortuin. Met twee aparte entrees naar de woning. De begane grond is momenteel ingedeeld als levensloopbestendige woning met aangrenzende aanleun-/mantelzorgwoning. U kunt de gehele begane grond ook eenvoudig als één geheel benutten, waardoor u echt een riante ruimte heeft. Daarnaast heeft u dan ook op de eerste verdieping nog vier compleet ingerichte kamers met elk een complete badkamer en suite.

Levensloopbestendige bungalow:
Indeling begane grond:
- Voorzien van vloerverwarming en vier airco's (2025).
- Hal met meterkast.
- Toilet.
- Mooie woonkamer met erker.
- Royale woonkeuken voorzien van koelkast, diepvries, Boretti gasfornuis, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u een mooi zicht op de tuin aan de achterzijde.
- Slaapkamer I met eerste badkamer en suite.
- Bijkeuken met vaste kast en deur naar tweede gang.
- Gang met diverse vaste kasten. Bereikbaar via aparte entree ofwel via voornoemde bijkeuken.
- Tweede woonkamer/hobbykamer met open keuken voorzien van koel/vriescombinatie, inductiekookplaat, combimagnetron en afzuigkap.
- Slaapkamer II.
- Badkamer II.
- Verwarming door CV ketel.
- Royale tuin met zwembad.

Indeling eerste verdieping met vier mooie slaapkamers met elke een badkamer en suite:
- Aparte hal met trap naar eerste verdieping. Deze hal is zowel vanuit de gang (intern) toegankelijk als ook via een aparte, tweede voordeur.
- Overloop.
- Centrale keuken met twee magnetrons, twee inductiekookplaten, drie afzuigkappen en diverse voorraadkasten.
- Royale wasruimte met wasmachine, droger, WTW-unit en boiler.

Slaapkamer/kamer III:
- Voorzien van laminaatvloer.
- Woonkamer/slaapkamer.
- Kledingkast, airco (ook verwarmen) en koelkast.
- Badkamer voorzien van inloopdouche, wandcloset en vast wastafelmeubel.

Slaapkamer/kamer IV:
- Indeling en afwerking vergelijkbaar met voornoemde slaapkamer III.

Slaapkamer/kamer V:
- Indeling en afwerking vergelijkbaar met slaapkamer III, echter iets kleiner.

Slaapkamer/kamer VI:
- Indeling en afwerking vergelijkbaar met slaapkamer III, echter iets kleiner.

Achterliggende loods:
Deze loods kan gebruikt/ingedeeld worden als grote werkplaats/opslagruimte op begane grond en diverse bedrijfsunits op verdieping.
Meerdere varianten voor indeling zijn eenvoudig te realiseren.

Indeling loods begane grond:
- Loods/werk/opslagruimte bestaande uit twee garages met twee grote professionele overheaddeuren.

Volledig ingerichte unit op de begane grond:
- Hal.
- Kamer I met open keuken voorzien van koel/vriescombinatie, inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en afzuigkap.
- Kamer II.
- Badkamer voorzien van inloopdouche, wandcloset, vast wastafelmeubel en designradiator.
- Buitenruimte/zitje.

Bedrijfsunit 1 bestaande uit:
- Eigen hal/entree op begane grond
- Berging op begane grond (circa 4 m2).

Op verdieping:
- Portaal/hal.
- Toilet.
- Eerste kamer.
- Open keuken voorzien van aanrecht, vaatwasser, koel/vriescombinatie en kookeiland met combimagnetron en inductiekookplaat.
- Vaste kast met mechanische ventilatie.
- Tweede kamer met vaste kastenwand.
- Badkamer met inloopdouche en vast wastafelmeubel.

Bedrijfsunit 2:
- Bedrijfsunit vergelijkbaar met bedrijfsunit I, echter met mogelijkheid tot uitbreiding op de begane grond (opslag en/of één of twee garages).

Bedrijfsunit 3:
- Bedrijfsunit vergelijkbaar met bedrijfsunit I.

Bedrijfsunit 4:
Magazijn/opslagruimte met op begane grond een zeer sterk noodstroom aggregaat, die het gehele object (woonhuis/bungalow/loods/etc.) van stroom zou kunnen voorzien.

BIEDEN VANAF: € 950.000,-- K.K.

Belangrijke opmerking/disclaimer: alle bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn louter indicatief en kunnen mogelijk (iets) afwijken van de werkelijke situatie. Aan deze tekeningen kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580:
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 (maar wijkt hier wel enigszins vanaf). 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.
U kunt de meetinstructie nalezen via de website van de NVM:
nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/ of eventueel op te vragen via ons kantoor.

Woonhuis/semibungalow: woonkamer met erker

Keuken

Keuken

Slaapkamer

Badkamer en suite

Bijkeuken

Achterzijde woning met tuin en zwembad

Achterzijde woning met tuin en zwembad

Achterzijde woning met tuin en zwembad

Begane grond: woonkamer met open keuken

Open keuken

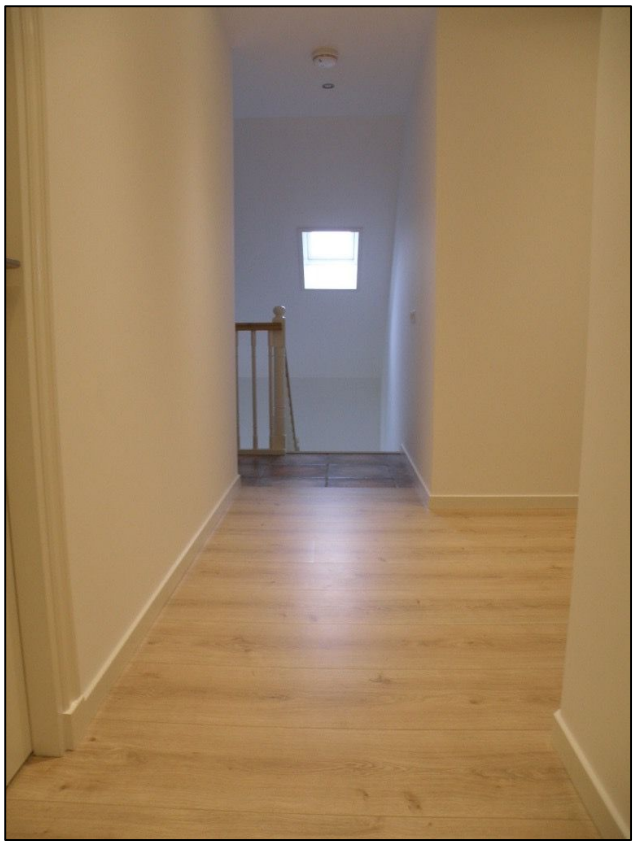
Slaapkamer

Slaapkamer

Badkamer

Badkamer

Aparte, 2e entree als toegang voor de 1e verdieping, die tevens intern bereikbaar is vanuit de gang/hal



Gang/overloop

Centrale keuken en wasruimte

Woon-/slaapkamer

Badkamer

Woon-/slaapkamer

Badkamer

Woon-/slaapkamer

Badkamer

Woon-/slaapkamer

Badkamer

Royale parkeermogelijkheden

Achterliggende loods

Loods/werk/opslagruimte bestaande uit 2 garages

Noodagregaat

Volledig ingerichte bedrijfsunit op de begane grond met buitenruimte

Kamer met open keuken

Hal

2e kamer

Badkamer

Bedrijfsunit 1 met eigen hal/entree op begane grond

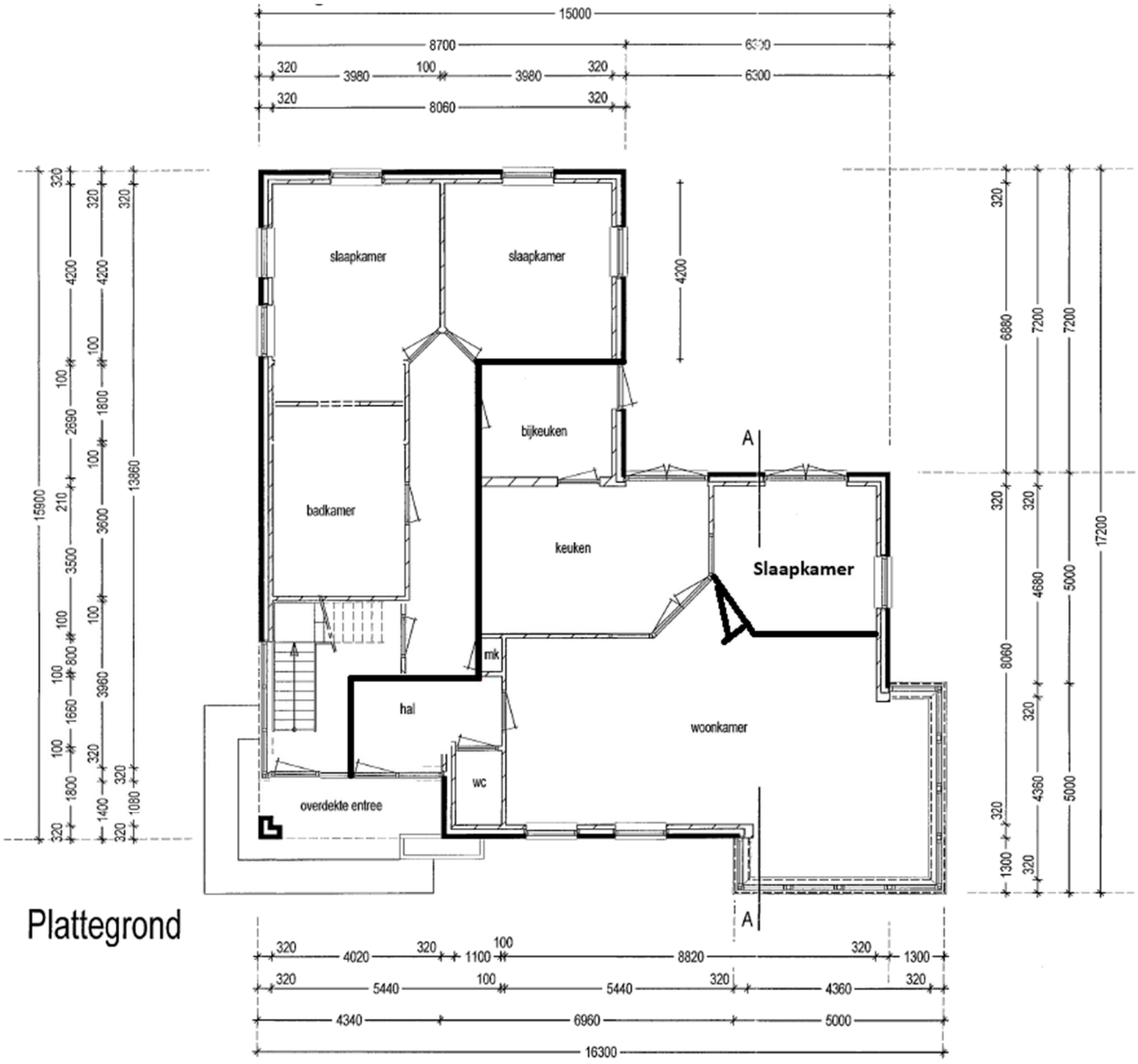
Kamer met open keuken

Kamer met open keuken

Tweede kamer met vaste kastenwand

Badkamer

Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (begane grond)
Afwijkingen voorbehouden



Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (eerste verdieping)
Afwijkingen voorbehouden

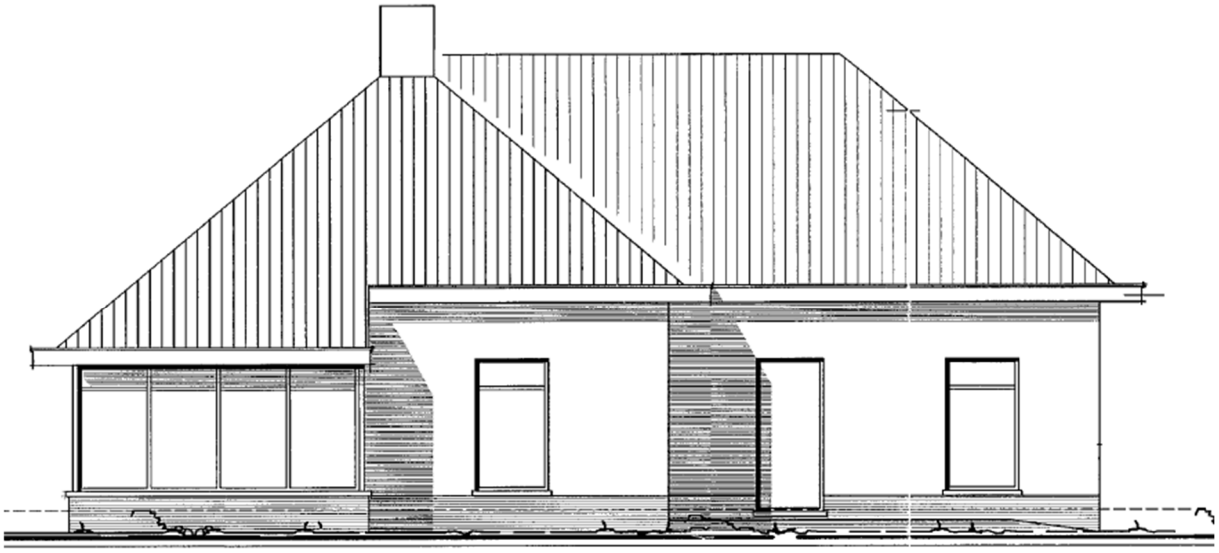
Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (aanzichten)
Afwijkingen voorbehouden

Voorgevel

Achtergevel

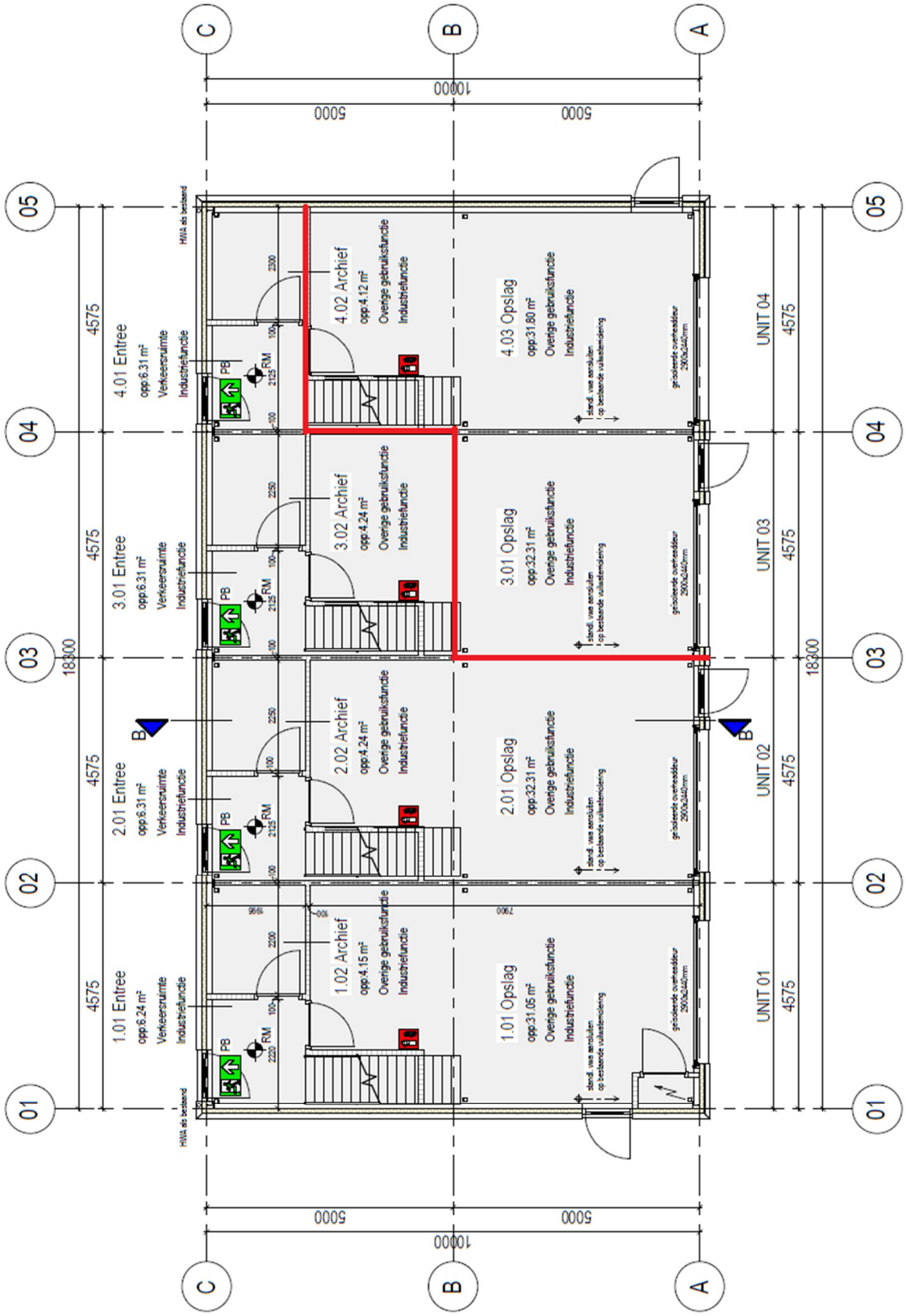
Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (aanzichten)
Afwijkingen voorbehouden

Linker Zijgevel



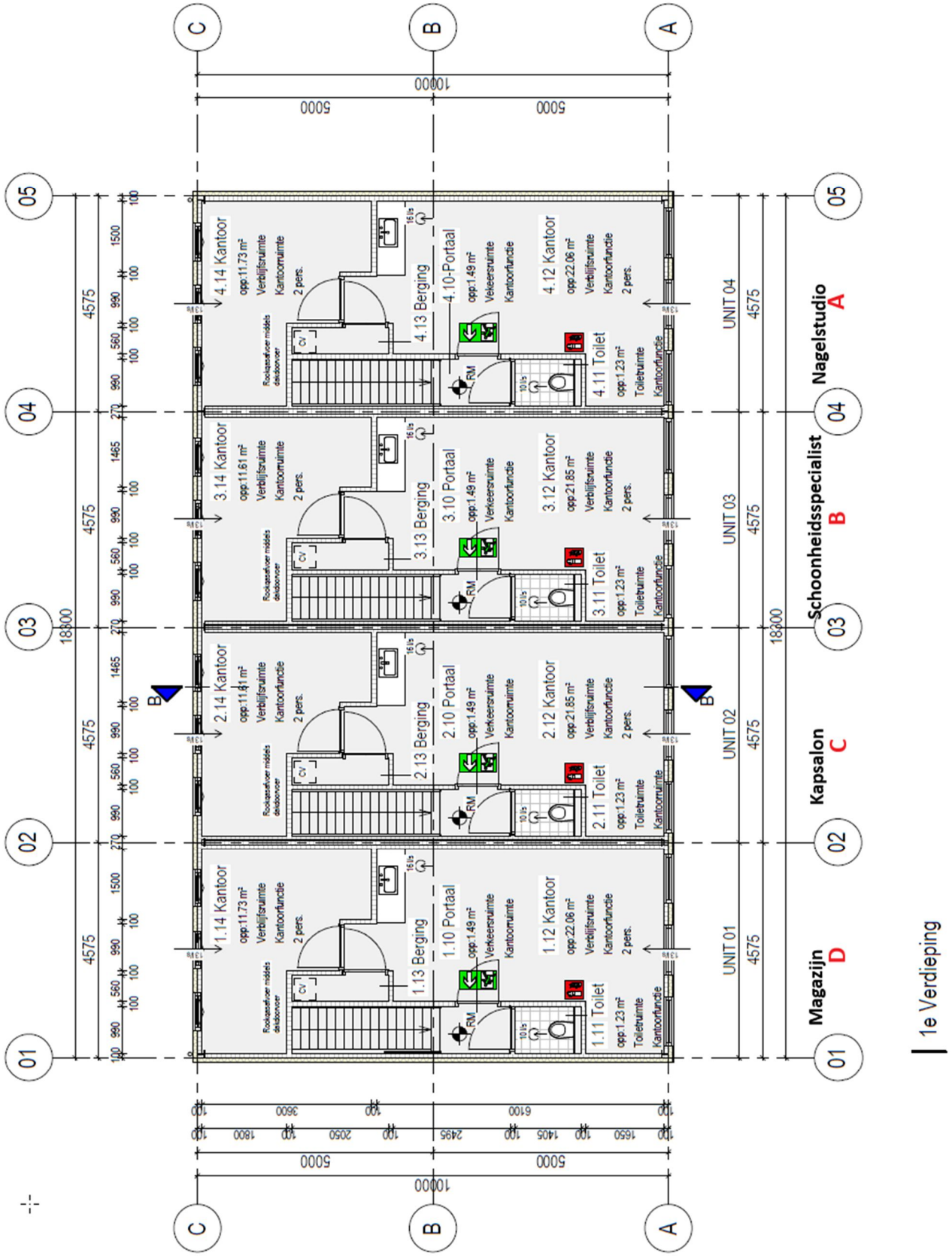
Rechter Zijgevel

Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 N t/m S (begane grond)
Afwijkingen voorbehouden



Begane grond nieuw

Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 N t/m S (eerste verdieping)
Afwijkingen voorbehouden

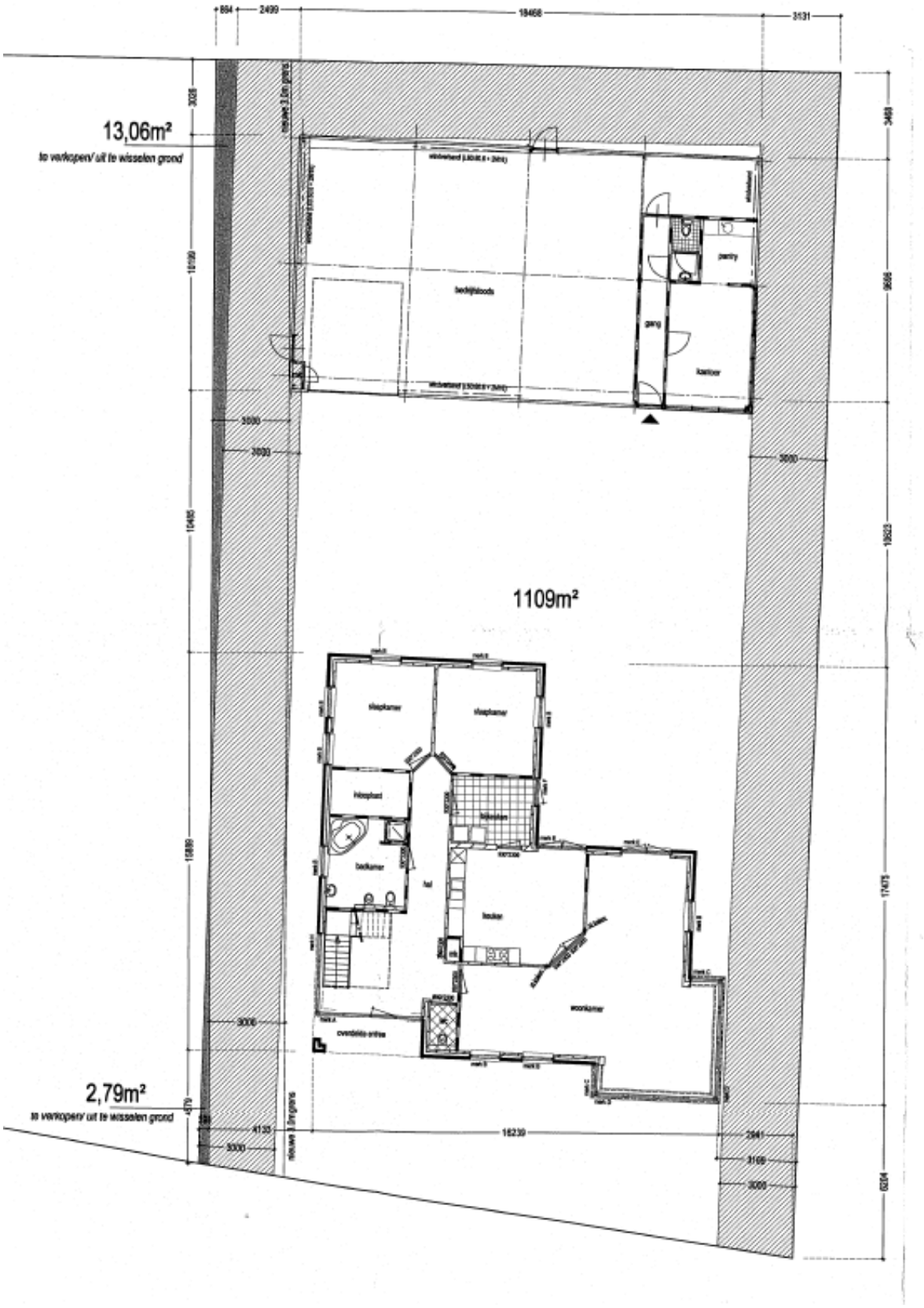


Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 N t/m S (aanzichten)
Afwijkingen voorbehouden

Vooraanzicht

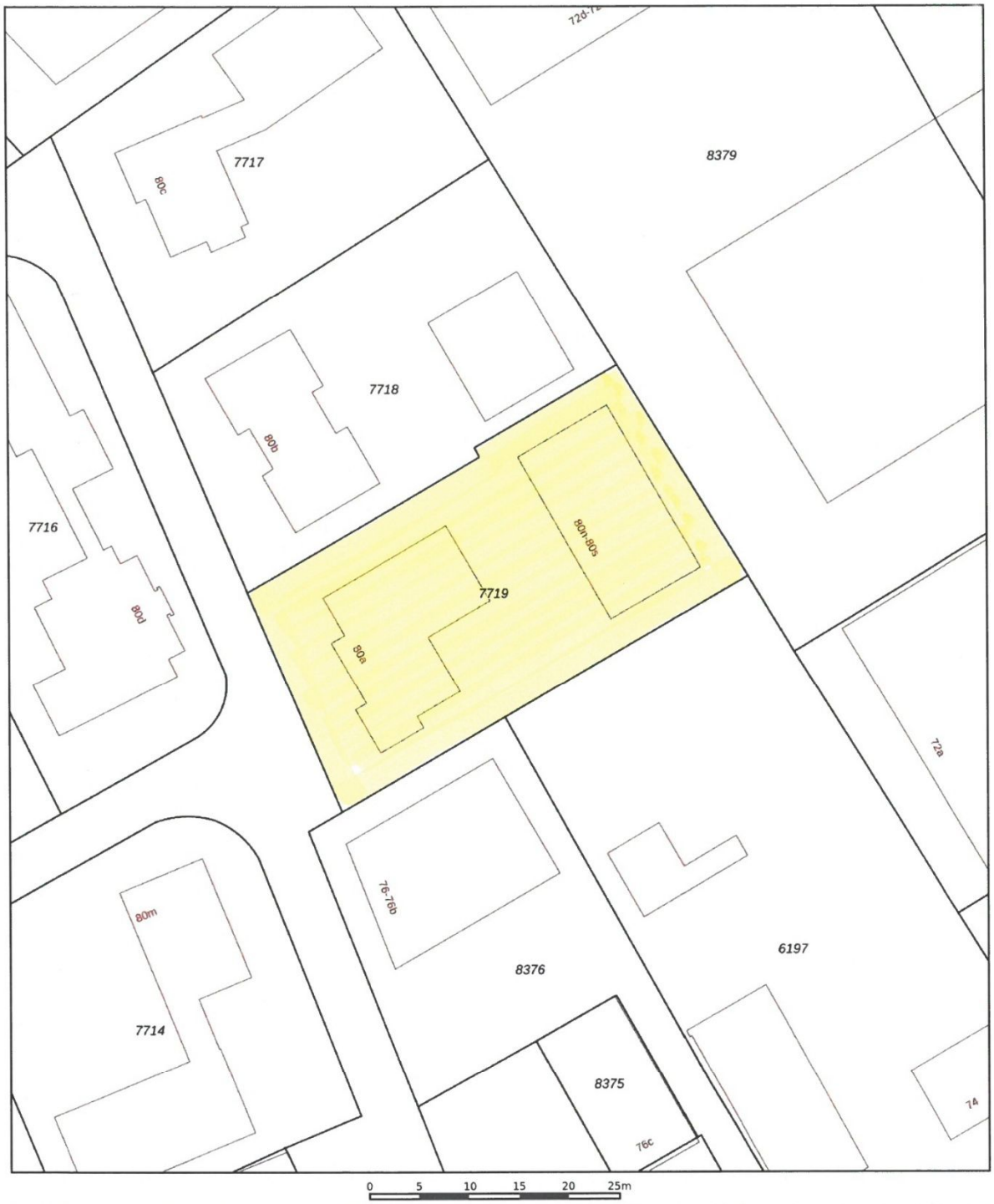
Achteraanzicht

Roosendaal, Vijfhuizenberg 80 A (situatietekening)
Afwijkingen voorbehouden



Kadastrale kaart

Uw referentie: lvde



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Roosendaal en Nispen
Sectie	K
Perceel	7719

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