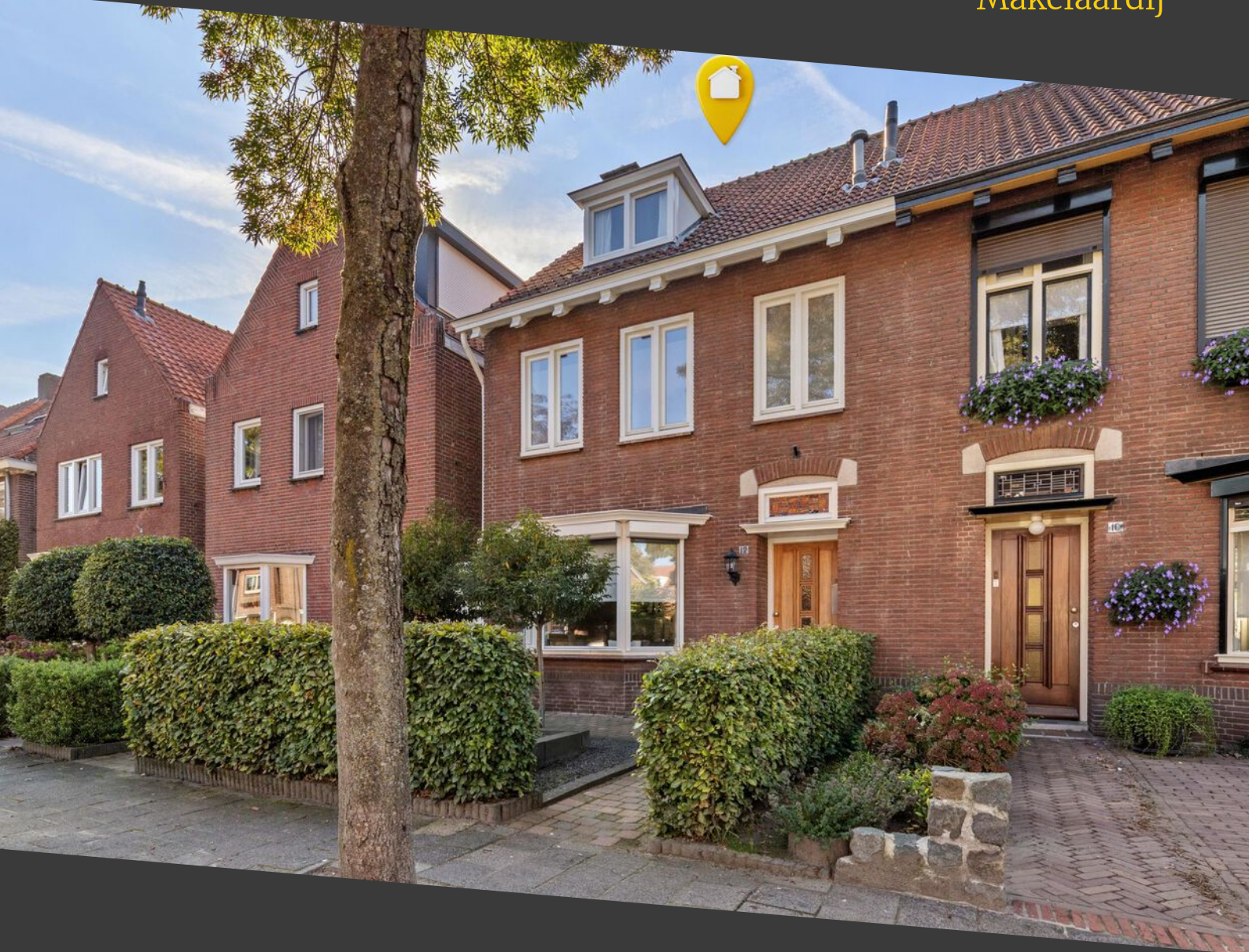




Fatimalaan 12 ROOSENDAAL
vraagprijs € 595.000 k.k.



Fatimalaan 12, ROOSENDAAL

Vraagprijs:	€ 595.000 K.K.
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	168 m ²
Perceeloppervlakte:	242 m ²
Inhoud:	485 m ³
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energieklasse:	B



Omschrijving

Wat een parel! Een karakteristieke uitstraling, verrassend veel leefruimte en een moderne afwerking die helemaal past bij het wooncomfort van nu. Aan de Fatimalaan 12 komen sfeer en functionaliteit op een bijzonder fijne manier samen. De woning is in 2019 grotendeels vernieuwd en sindsdien op verschillende punten verder aangepakt. Denk aan een royale uitgebouwde woonkamer met lichtstraat, een prachtige open keuken, een praktische bijkeuken én een volwaardige tweede verdieping met extra slaapkamer en badkamer.

Ook aan duurzaamheid en comfort is gedacht, met onder meer HR++-glas, vloerverwarming en 12 zonnepanelen. Met vier slaapkamers, twee badkamers en een diepe, fraai aangelegde tuin met veranda is dit een huis waar je klaar bent voor de toekomst. We vertellen je graag meer.

Binnenkomst:

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van deze sfeervolle woning. Zodra je binnenstapt, valt direct de combinatie van karakter en licht op. Het glas-in-lood boven de voordeur geeft de hal een authentieke uitstraling en zorgt tegelijkertijd voor een mooie lichtinval. De entree is netjes afgewerkt en biedt ruimte voor jassen en schoenen. Ook vind je hier de vernieuwde meterkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de verdiepingen.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. En dan wordt meteen duidelijk hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft!

Woonkamer:

Wauw, wat een leefruimte! De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een heerlijke, royale ruimte is ontstaan. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek, waar de karakteristieke erker met zitbank direct de aandacht trekt. Een heerlijke plek om te zitten en te genieten van het uitzicht op de woonwijk.

Halverwege de woonkamer is ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange avonden tafelen met familie en vrienden. De lichte afwerking en de doorlopende parketvloer geven het geheel een warme, rustige uitstraling. Er zijn twee vaste kasten nabij, geschikt voor extra opslag.

De uitbouw maakt deze leefruimte extra bijzonder. De lichtstraat zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval en is voorzien van een elektrisch zonnescherm, zodat je ook op zonnige dagen comfortabel kunt genieten. Dankzij de open verbinding met de keuken blijft iedereen gezellig met elkaar in contact.

En met vloerverwarming in de woonkamer, hal en keuken is het hier het hele jaar door aangenaam wonen.

Keuken:

Ben je een kookliefhebber? Dan voel je je hier meteen thuis. De moderne open keuken is in 2019 gerealiseerd en vormt een prachtig geheel met de woonkamer. Het royale kookeiland is dé plek waar je kunt koken en tafelen. Het eiland beschikt over een spoelbak, een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een gezellig bargedeelte waar je tijdens het koken alvast kunt aanschuiven.

Ook aan werk- en bergruimte is geen gebrek. De keuken is voorzien van een vaatwasser en een fraaie apparatenwand met zwarte fronten, twee ovens, een koelkast en een vriezer. Daarnaast is er een praktische koffiecorner ingericht. De openslaande tuindeuren zorgen daarnaast voor een fijne verbinding met buiten.

Bijkeuken:

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een bijzonder ruime en praktische bijkeuken. Deze ruimte is volledig vernieuwd, geïsoleerd en strak afgewerkt. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, veel bergruimte en achterin een extra keukenblok met spoelbak.

Ook is er ruimte voor een extra vriezer en zijn er diverse stroompunten, plafondspots en verwarming aanwezig. Via de achterdeur loop je bovendien rechtstreeks de achtertuin in.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk licht afgewerkt en bieden verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamer.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met twee openslaande ramen en verwarming. Een fijne, lichte kamer met een prettige sfeer.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Eén daarvan is royaal van formaat en beiden kijken via de brede raampartij uit op de tuin. De vaste kast biedt extra praktische bergruimte. De andere kamer is momenteel ingericht als werkkamer. Hier bevindt zich ook de omvormer van de zonnepanelen en vanuit deze kamer is er een deur naar het dak van de bijkeuken.

Badkamer:

De badkamer is modern met grijze vloertegels en witte wandtegels. Je beschikt hier over een douche, een dubbel wastafelmeubel, een designradiator en inbouwspots. Dankzij de openslaande ramen is er bovendien natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Op de overloop bevindt zich tot slot een separaat toilet met fonteintje, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer. Ook biedt de overloop nog ruimte voor een extra kast.

Tweede verdieping:

Via de vaste spiltrap bereik je de tweede verdieping. Achter de schuifdeur wacht een verrassend ruime vierde slaapkamer, waar de hoge nok en het speelse schuine dak zorgen voor een karaktervolle uitstraling.

De brede dakkapel aan de achterzijde maakt hier echt het verschil. Niet alleen komt er volop daglicht binnen, ook ontstaat er veel extra ruimte. Hierdoor is dit een volwaardige verdieping met vele mogelijkheden. De kamer biedt gemakkelijk ruimte voor een bed én een werkplek, zoals nu het geval is, maar is natuurlijk ook uitstekend geschikt als hobbyruimte. De aanwezige airconditioning zorgt hierbij voor extra comfort op warme dagen.

Een bijzonder pluspunt is de tweede badkamer, die direct vanuit de slaapkamer bereikbaar is en een semi-open verbinding heeft. De combinatie van de lichtgrijze vloer, het dubbele wastafelmeubel met twee spiegels voorzien van geïntegreerde verlichting en de inloopdouche met geglazuurde visgraattegels geeft deze ruimte een moderne, luxe uitstraling.

Achtertuint:

Ook buiten is het genieten. De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt verschillende plekken om op elk moment van de dag lekker buiten te zitten.

Direct achter de woning ligt een terras aan de achtergevel, met sfeervolle borderbeplanting. Verderop vind je een stuk gazon en aan de rechterzijde nog een tweede terras. Een fijne plek om uitgebreid te tafelen in de zon.

Achterin de tuin staat een royale veranda met berging die zich uitstrekt over de volledige breedte van de tuin. Hier zit je heerlijk beschut, met uitzicht op de tuin en de woning.

Aansluitend bevindt zich de berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. En dan is er nog een praktisch voordeel: de diepe achterom aan de linkerzijde van de woning biedt een directe verbinding met de straat.

Highlights:

- Karakteristieke woning met een fraaie combinatie van authentieke details en moderne afwerking
- In 2019 grotendeels vernieuwd, met onder meer een royale uitbouw, nieuwe keuken, vernieuwde bijkeuken en nieuwe elektra
- Heerlijke uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en elektrisch zonnescherf
- Moderne open keuken met kookeiland, Bora-inductiekookplaat, twee ovens en koffiecokner - Ruime, geïsoleerde bijkeuken met keukenblok, spoelbak en aansluitingen voor wasmachine en droger
- Vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Twee badkamers, waaronder een tweede badkamer op zolder, gerealiseerd in 2022
- Vloerverwarming in de hal, woonkamer en keuken
- HR++-glas, spouwmuurisolatie, dakisolatie en vloerisolatie
- 12 zonnepanelen en een cv-ketel uit 2019
- Energielabel B
- Platte daken van de keuken en aanbouw vernieuwd in 2019; het platte dak van de bijkeuken/berging vernieuwd in 2022
- Buitenkozijnen voor het laatst geschilderd in 2024
- Diepe, fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen, gazon, veranda en berging
- Diverse voorzieningen, waaronder supermarkten, op loopafstand

De Fatimalaan 12 is zo'n huis waar je binnenkomt en meteen ziet hoeveel aandacht en werk erin is gestoken. De karakteristieke uitstraling en de royale leefruimtes maken dit tot een bijzonder fijne plek om thuis te komen. Kom kijken en laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft!

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.

















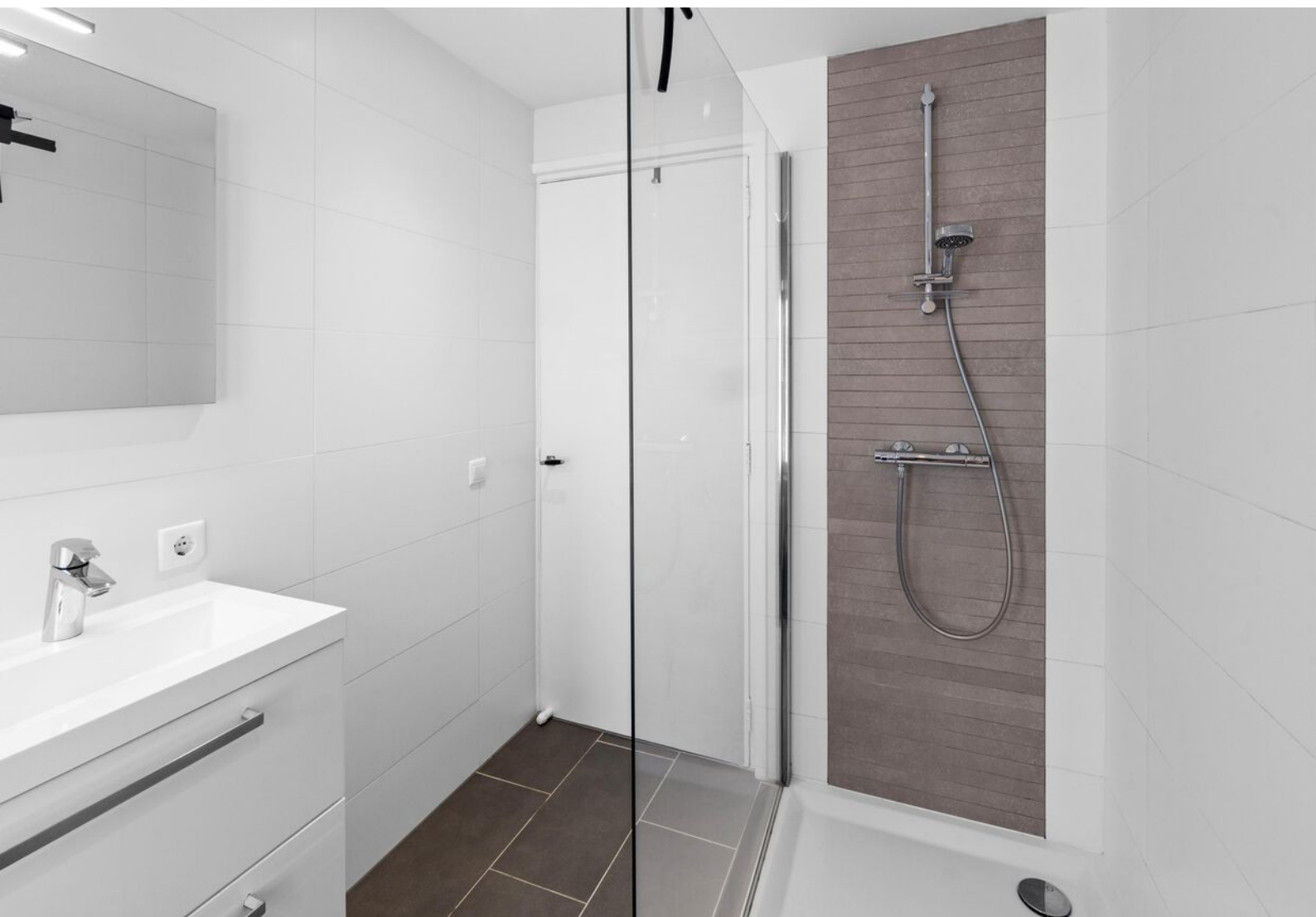






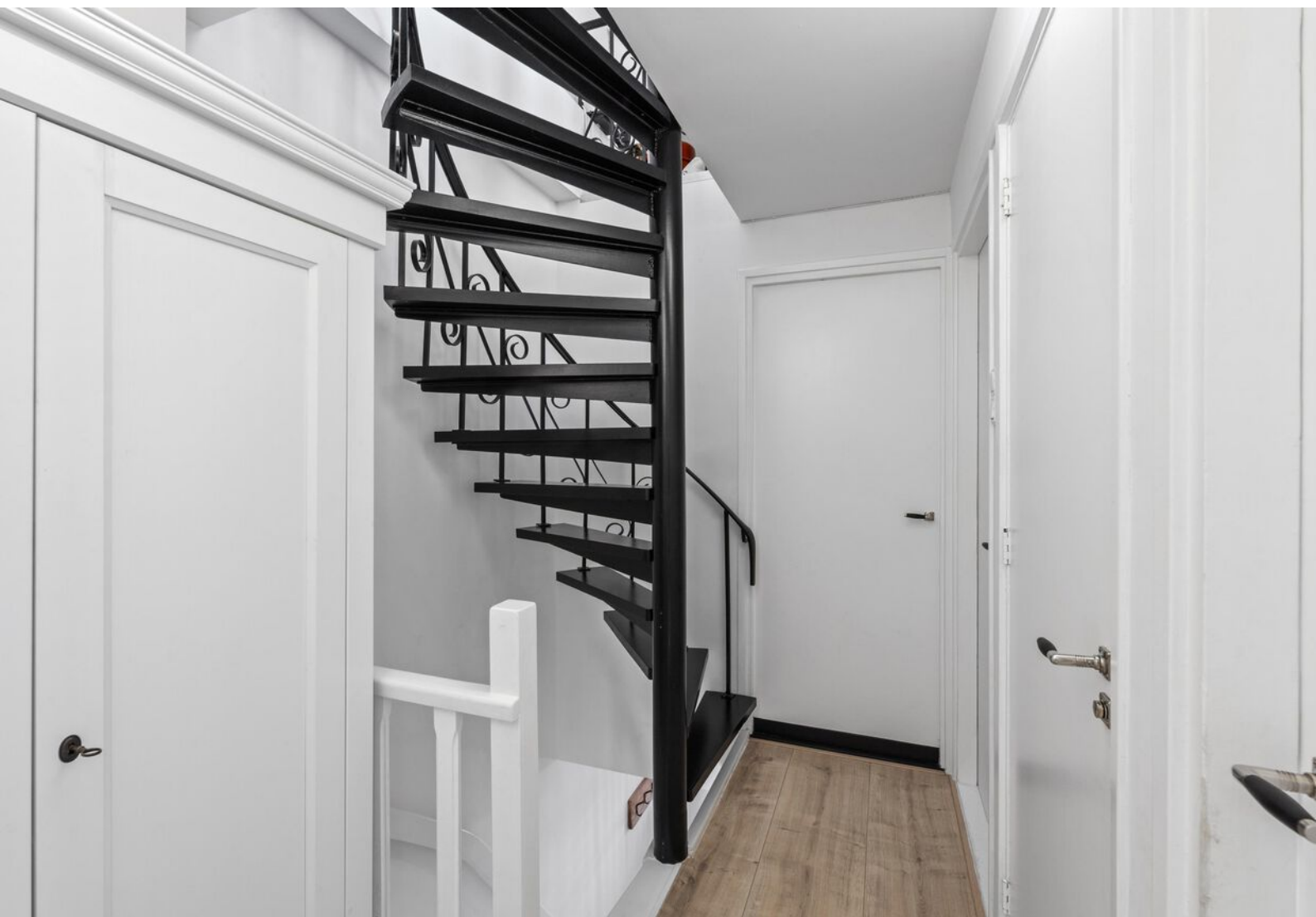




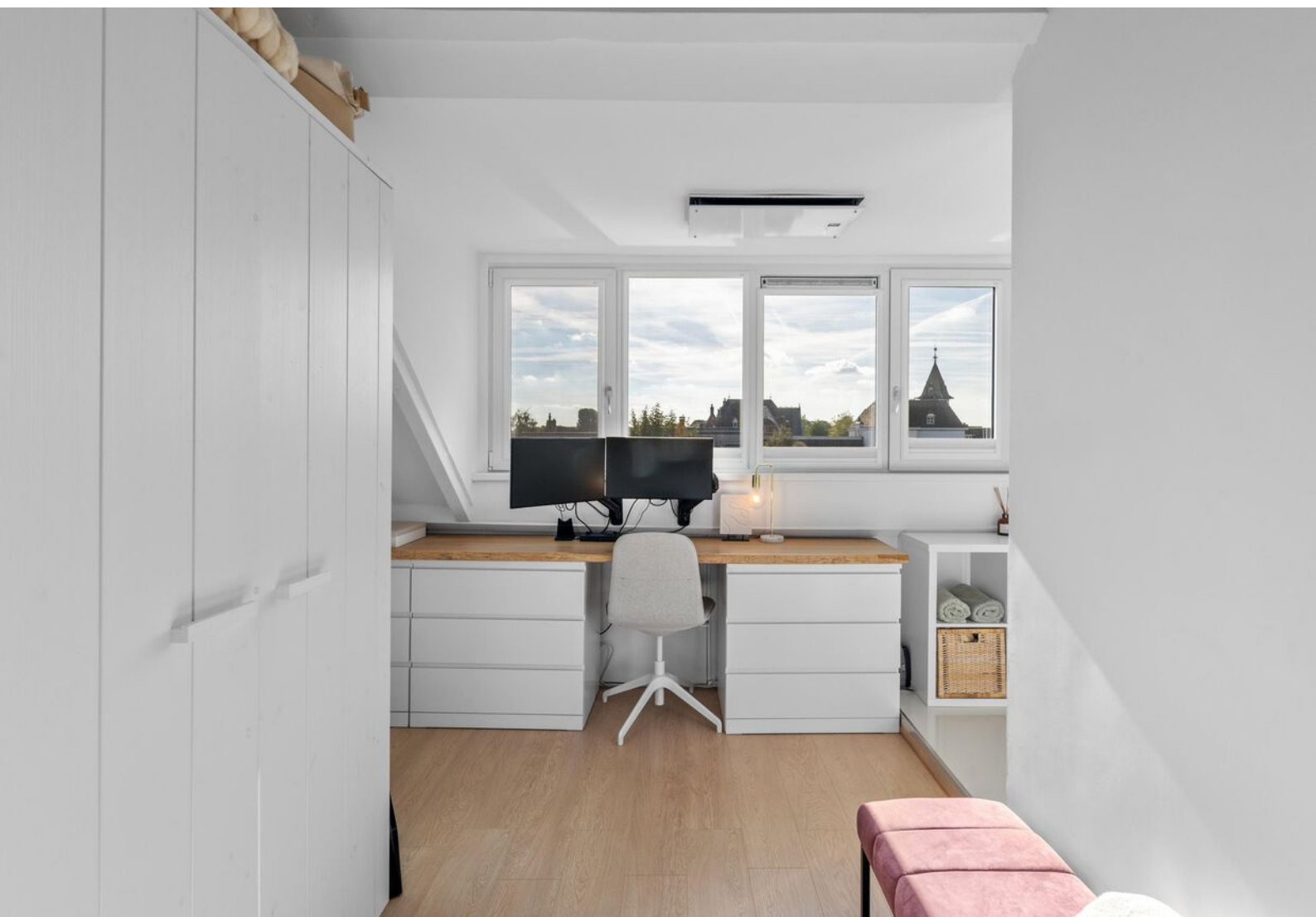




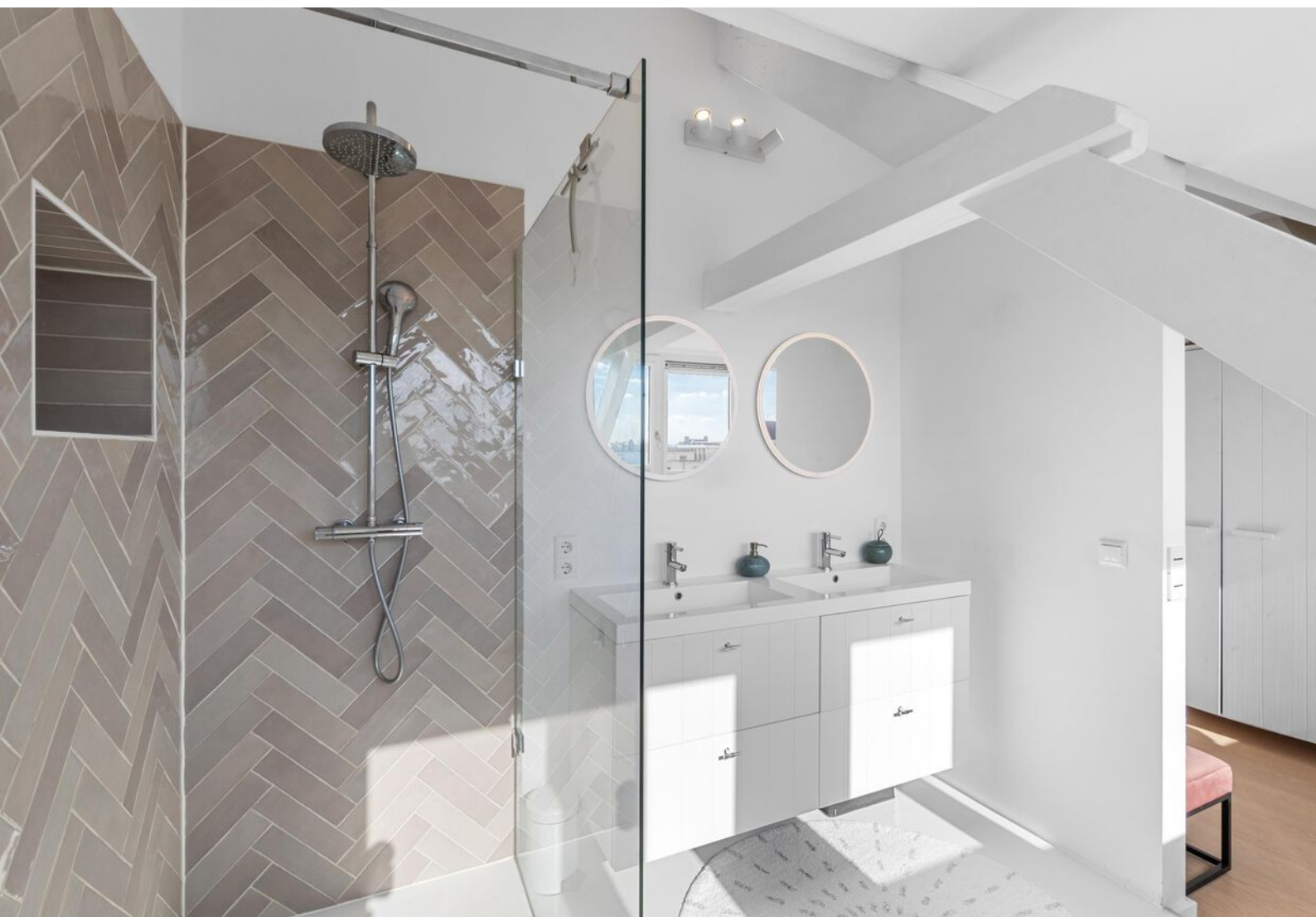






















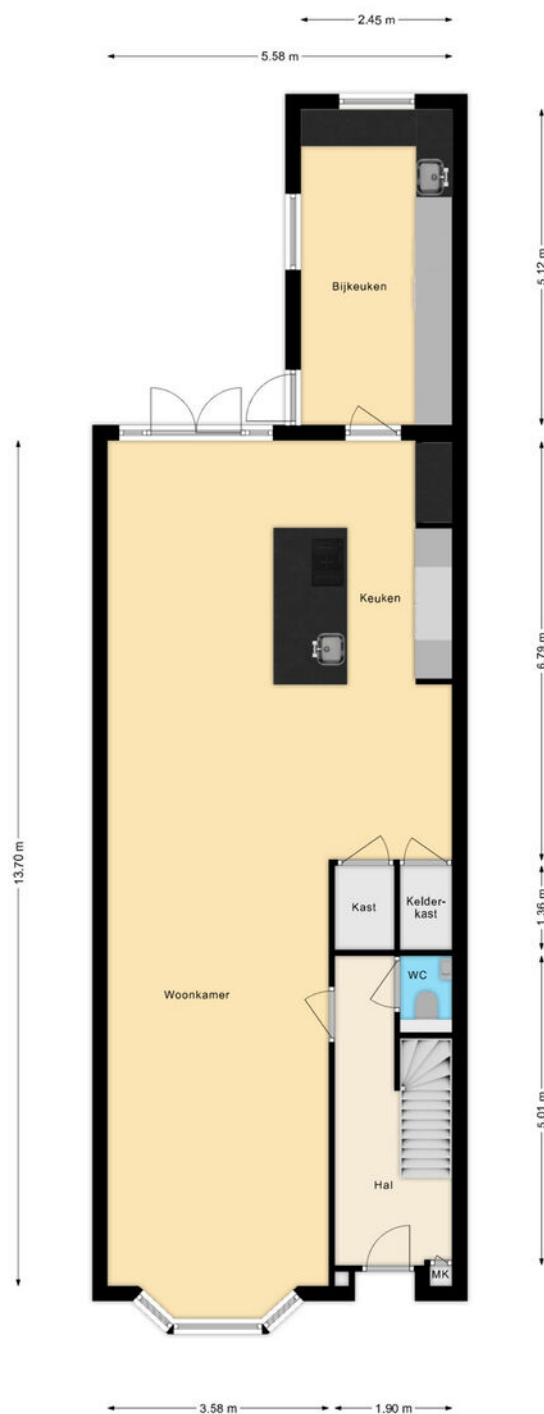




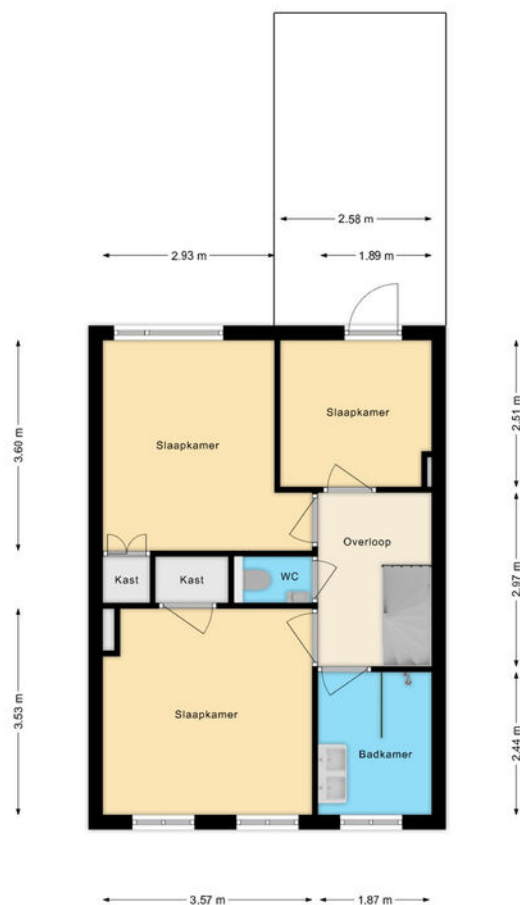




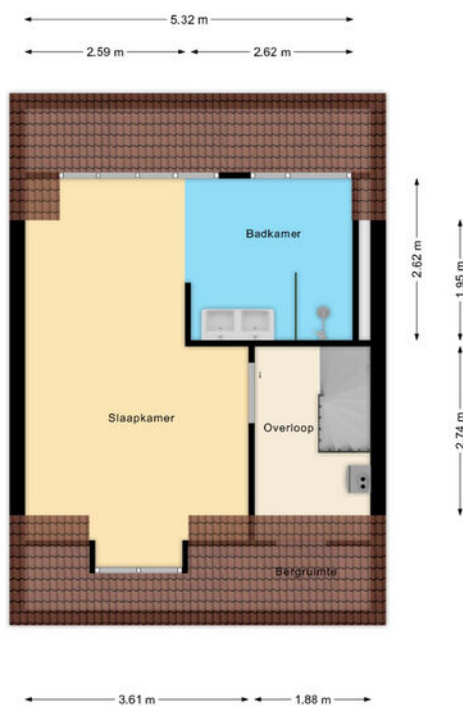
Plattegronden



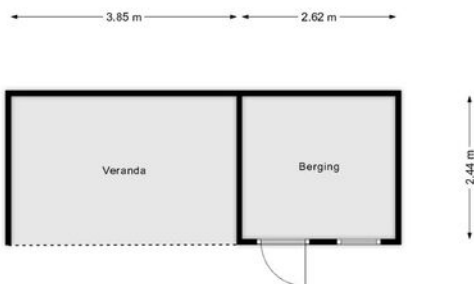
Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
© www.viditour-vastgoed.nl



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.vdltour-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



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!

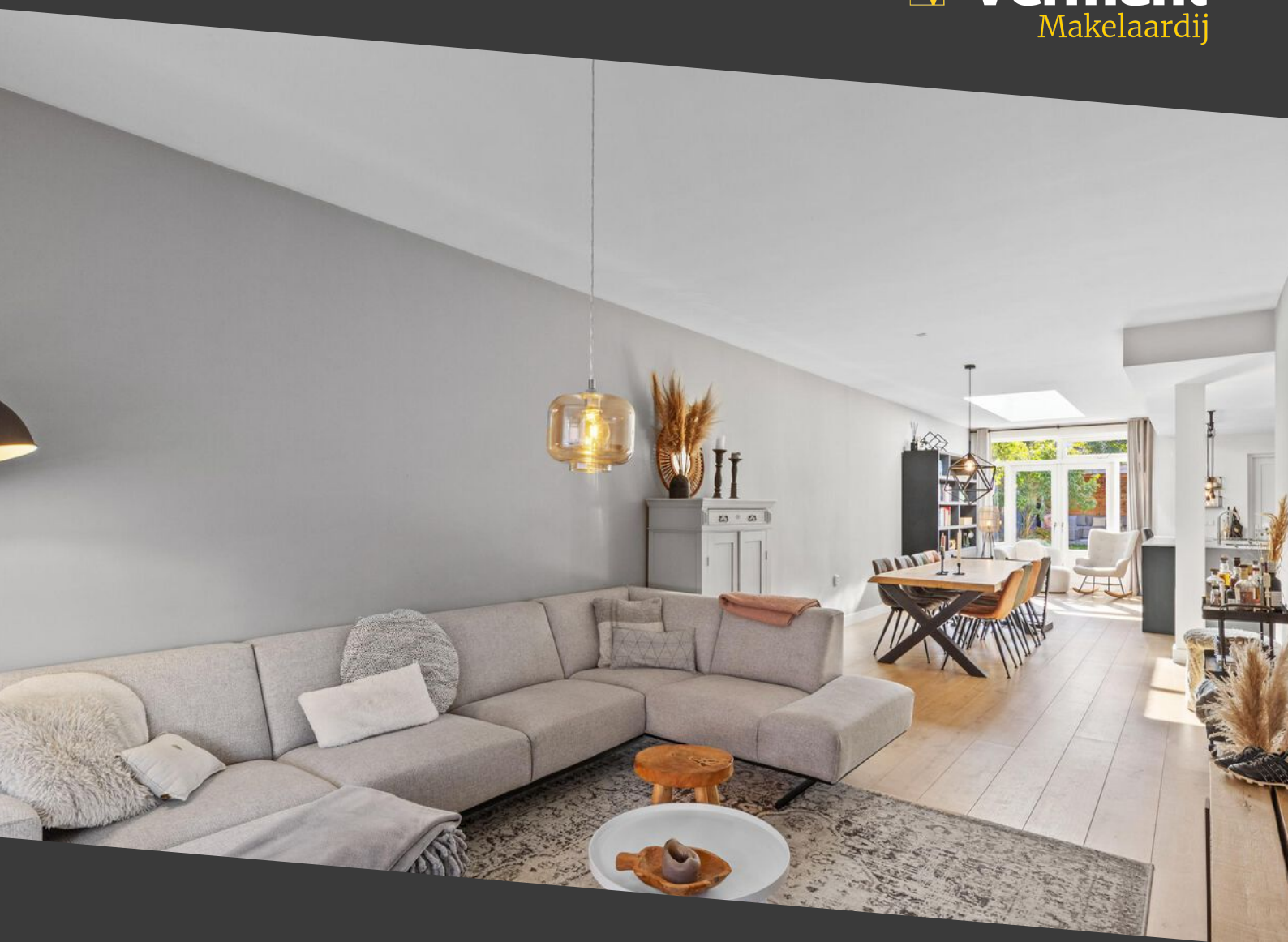
Met 45 jaar ervaring in de aankoop en verkoop van woningen in Roosendaal en omstreken, is Vermunt Makelaardij dé makelaar waar je op kunt vertrouwen.

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/Fatimalaan 12/](https://vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Fatimalaan%2012/)**

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