

ROOSENDAAL
Fluwijnberg 9

Vraagprijs
€ 515.000,- k.k.

# Te Koop!

Lenaers
MAKELAARDIJ

4708 CA ROOSENDAAL

0165 - 52 03 04 | info@lenaers.nl
www.lenaers.nl

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1990

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6 (4 slaapkamers)

Inhoud:
480 $m^3$

Woonoppervlakte:
120 $m^2$

Perceeloppervlakte:
246 $m^2$

Overige inpandige ruimte:
16 $m^2$

Externe bergruimte:
7 $m^2$

Energielabel
B

# Omschrijving

Fluwijnberg 9 – Roosendaal
Sfeervolle en verrassend ruime gezinswoning met vier slaapkamers, inpandige garage, carport en fraai aangelegde tuin!

Aan de Fluwijnberg 9 in Roosendaal staat deze karakteristieke en verzorgde woning met een speelse indeling, royale leefruimtes en een prachtig aangelegde tuin.
De woning onderscheidt zich door de bijzondere kapvorm, de grote raampartijen en de prettige combinatie van ruimte, licht en wooncomfort.

Met onder andere een royale woonkamer met sfeervolle houtkachel, een uitgebouwde keuken, vier slaapkamers, een inpandige garage en een overdekte oprit biedt deze woning volop mogelijkheden voor het hele gezin.
Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht. Zo beschikt de woning over energielabel B, acht zonnepanelen, isolerende beglazing, vloerverwarming in de woonkamer en twee airconditioningsystemen.

Begane grond
Via de overdekte entree bereiken we de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer toegankelijk.

De royale woonkamer kenmerkt zich door de speelse indeling en de grote raampartijen, die zorgen voor een bijzonder prettige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar de karakteristieke schouw met houtkachel een sfeervol middelpunt vormt.
De lichte tegelvloer, gecombineerd met vloerverwarming, zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Richting de achterzijde gaat de woonkamer over in het eetgedeelte. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor een fijne plek ontstaat om uitgebreid te dineren of gezellig samen te komen.
De grote raampartijen bieden bovendien een fraai uitzicht op de achtertuin.

De keuken bevindt zich in de in 2001 gerealiseerde aanbouw en is uitgevoerd in een praktische opstelling met een combinatie van lichte kastfronten en warme houtaccenten.
De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast en vaatwasser. De apparatuur is in de loop der jaren gedeeltelijk vernieuwd, waaronder de combioven in 2024 en de gaskookplaat in 2026.

Dankzij de aanwezige ramen en tuindeuren is ook de keuken aangenaam licht en staat deze in directe verbinding met de achtertuin.

Vanuit de keuken is daarnaast de inpandige garage bereikbaar.

Eerste verdieping
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast.
De slaapkamers hebben ieder een eigen indeling en bieden diverse mogelijkheden voor gebruik als slaap-, kinder- of werkkamer. Door de karakteristieke dakvorm hebben de vertrekken een speelse uitstraling.
De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en beschikt over een douchecabine met glazen wanden, een wastafelmeubel met bergruimte en een toilet.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping.
Hier bevinden zich een vierde slaapkamer, een afzonderlijke betegelde wasruimte en diverse bergruimtes onder de schuine dakvlakken.
De extra slaapkamer is uitstekend te gebruiken als logeer-, werk- of hobbykamer. In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur.
De aanwezige bergruimtes bieden bovendien volop plaats voor het opbergen van seizoensspullen.

Tuin
De fraai aangelegde achtertuin vormt een bijzonder aantrekkelijk onderdeel van deze woning.
Hier is duidelijk aandacht besteed aan zowel de inrichting als de beplanting.
De tuin beschikt over een ruim betegeld terras, diverse groenborders, strak gesnoeide hagen en sierlijke beplanting.

De combinatie van groene elementen, natuursteen en verschillende terrassen geeft het geheel een verzorgde en sfeervolle uitstraling.
Er is volop ruimte voor een gezellige tuinset, zodat u hier heerlijk buiten kunt eten of ontspannen. Door de omsloten ligging biedt de tuin bovendien veel privacy.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaand gefundeerd tuinhuis, dat geschikt is voor het opbergen van tuingereedschap, tuinmeubilair en overige spullen.
Ook de voortuin is met zorg aangelegd en voorzien van diverse groenblijvende beplanting en sierstenen, wat bijdraagt aan de fraaie uitstraling van het geheel.

Garage en parkeren
De woning beschikt over een ruime inpandige garage met een sectionaaldeur.
De garage is geschikt voor het stallen van fietsen, motoren en het opbergen van diverse spullen.
Voor de garage bevindt zich een ruime, grotendeels overdekte oprit met carport, waardoor er parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Duurzaamheid en comfort
Naast de praktische indeling beschikt de woning over diverse voorzieningen die bijdragen aan een comfortabel woonklimaat.

De woning is voorzien van isolerende beglazing en beschikt over energielabel B. In 2017 zijn acht zonnepanelen geplaatst.
Voor de verwarming en warmwatervoorziening is een Intergas cv-ketel uit 2011 aanwezig. Daarnaast beschikt de woonkamer over vloerverwarming en zijn er twee airconditioningsystemen aanwezig. De meest recent geplaatste airconditioning dateert uit 2026.

Bijzonderheden
- Het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd.
- Uitbouw van de keuken gerealiseerd in 2001;
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Royale woonkamer met houtkachel en vloerverwarming;
- Inpandige garage en overdekte oprit met carport;
- Fraai aangelegde achtertuin met vrijstaand gefundeerd tuinhuis;
- Energielabel B;
- Acht zonnepanelen;
- Vernieuwde combioven (2024) en gaskookplaat (2026);

Kortom: Fluwijnberg 9 is een sfeervolle woning met een verrassend ruime indeling, veel praktische voorzieningen en een prachtig aangelegde tuin.
Een fijne plek voor wie op zoek is naar comfortabel wonen met voldoende ruimte voor het hele gezin.

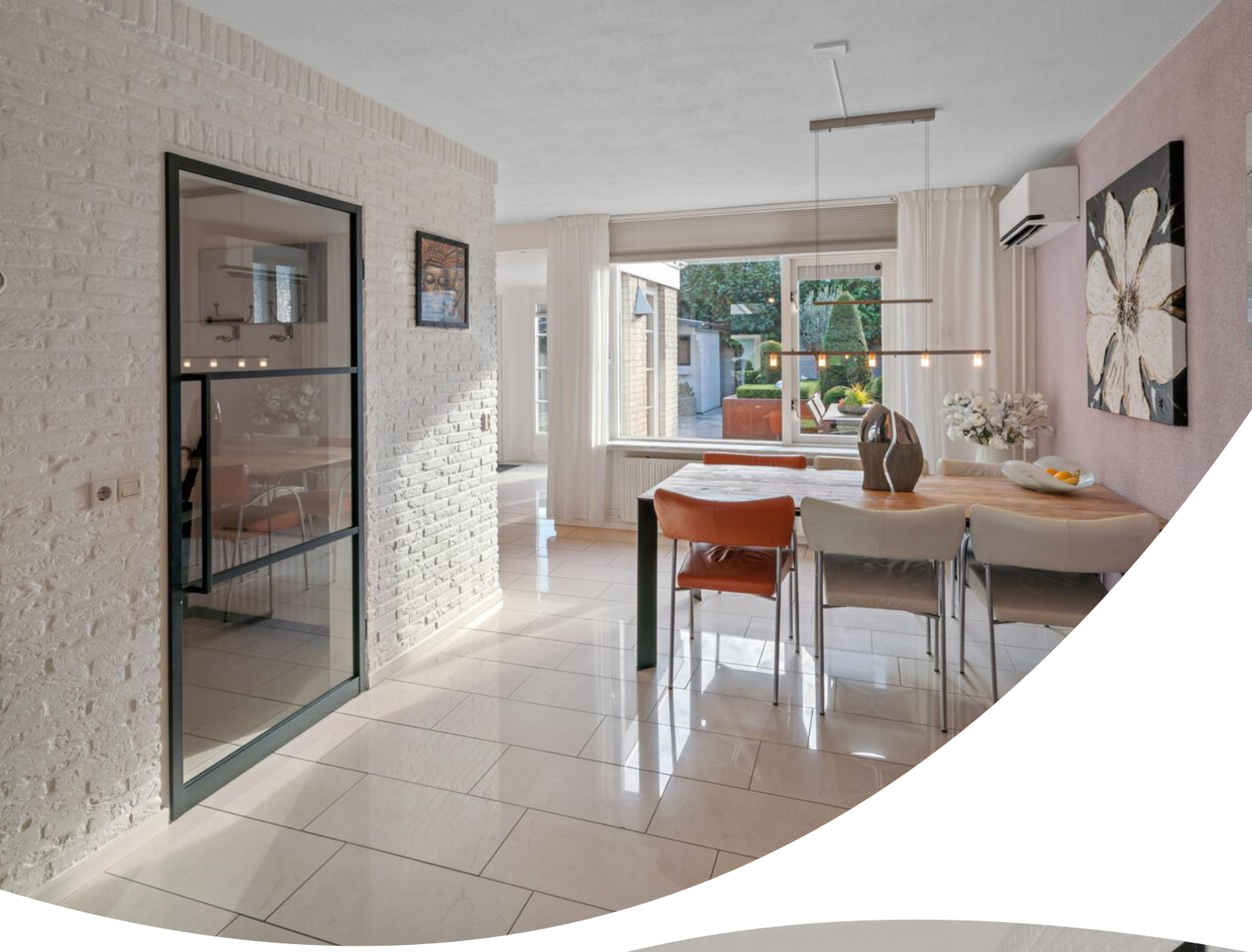
Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat Fluwijnberg 9 te bieden heeft!





























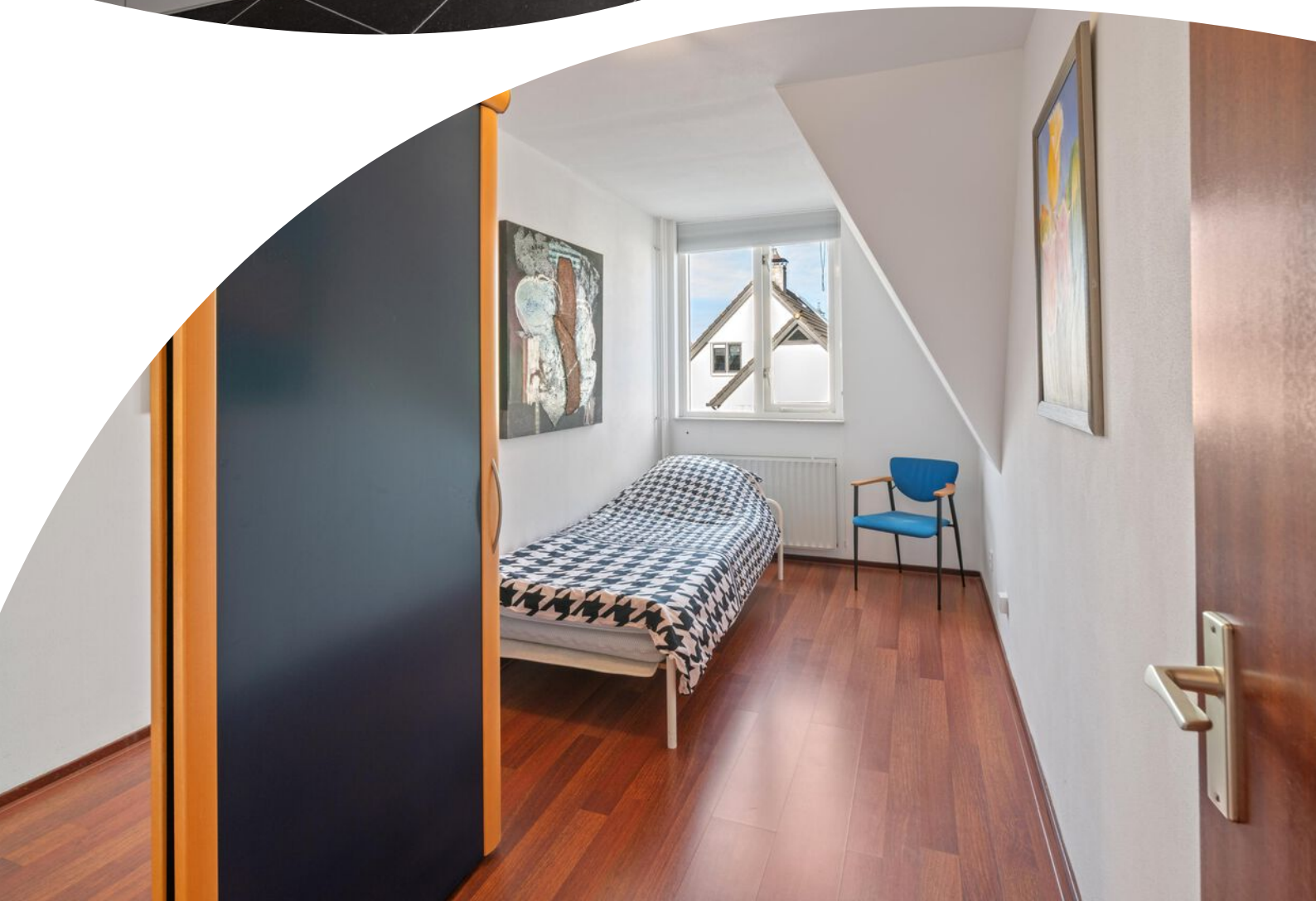






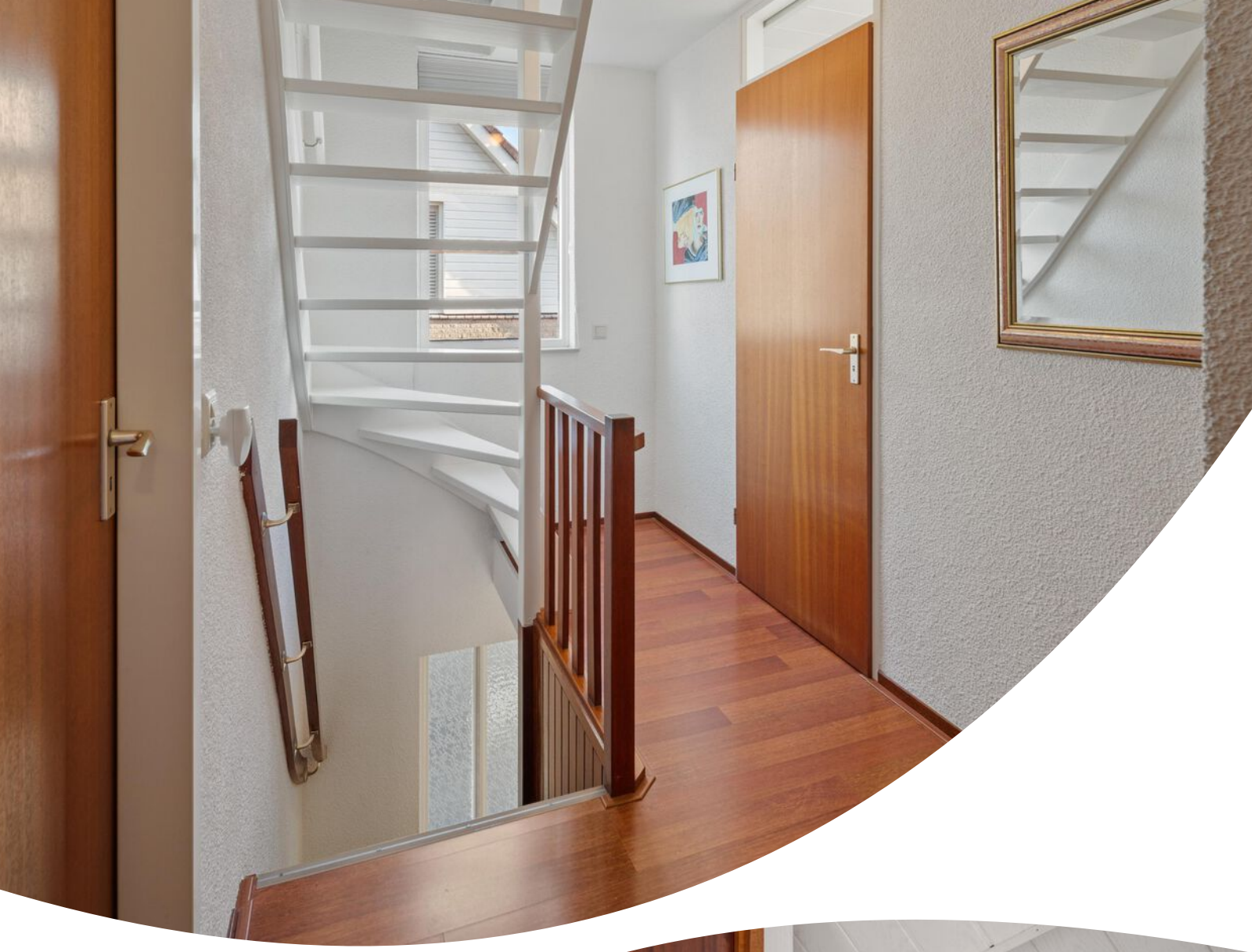



















The unexpected...
MUSTANG






CYCLOPENTANE



















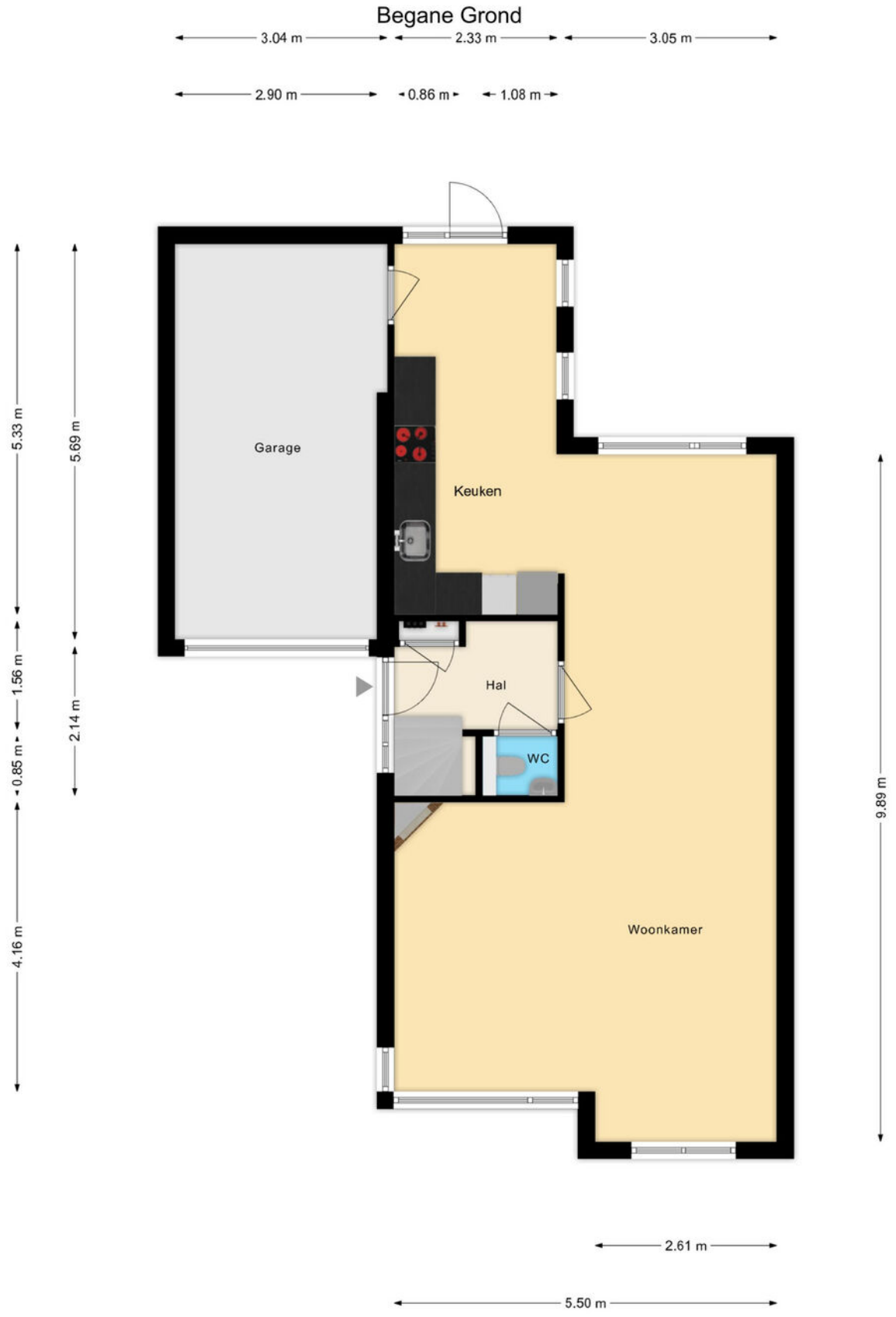








# Plattegrond




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

# Plattegrond

1e Verdieping




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

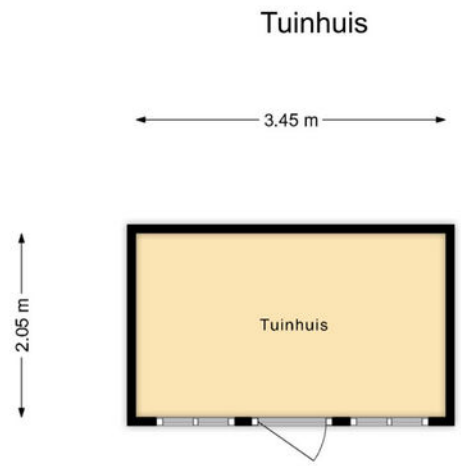
# Plattegrond

2e Verdieping



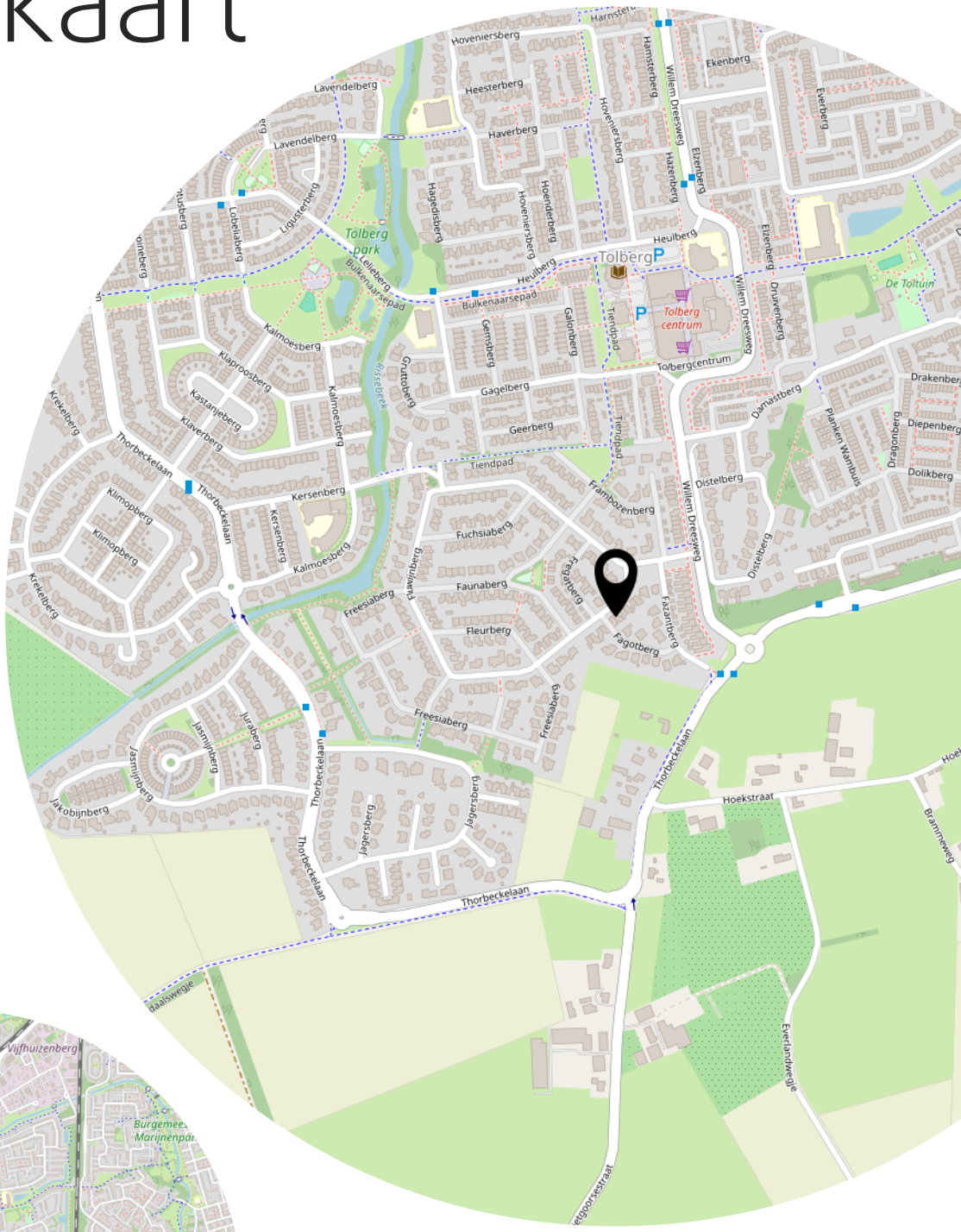

Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
© www.viditour-vastgoed.nl

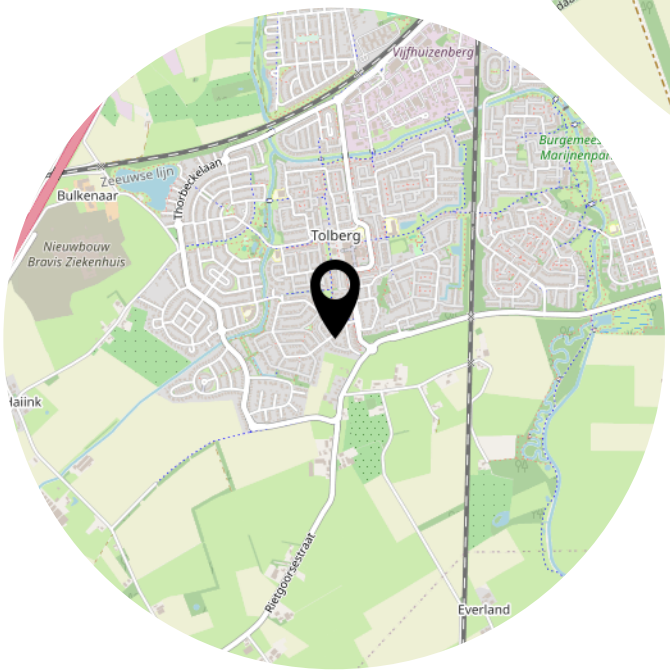
# Plattegrond




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

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?

Lenaers
MAKELAARDIJ

Nispensestraat 9
4701 CR Roosendaal

0165 - 52 03 04
info@lenaers.nl
www.lenaers.nl