



# Faunaberg 17

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 475.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

118 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

252 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

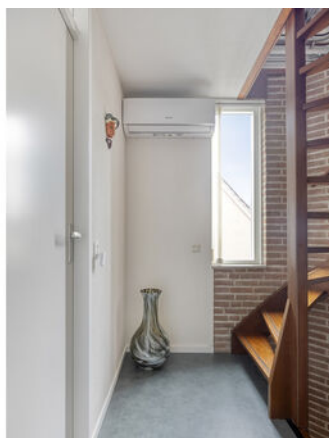
4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1990

**Energie label**

A



# Omschrijving

**Welkom aan de Faunaberg 17, een fijne twee-onder-een-kapwoning in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Tolberg.** Met een speeltuintje recht voor de deur, volop ruimte binnen én buiten, én een moderne afwerking is dit het ideaal wonen. Je geniet hier van een lichte woonkamer met schuifpui, een moderne halfopen keuken, vier slaapkamers, een verzorgde tuin én een energielabel A. Alles wat je zoekt in een comfortabele, duurzame én gezinsvriendelijke woning is hier aanwezig. Zie jij jezelf hier al thuis komen? Plan dan snel die bezichtiging in, dit plekje is zó weg!

## Entree

Parkeer je auto eenvoudig op de eigen oprit. Je komt binnen via de hal, waar je direct toegang hebt tot de meterkast, het toilet, de trap naar boven én de woonkamer. Alles netjes en overzichtelijk.

## Wonen & Koken

De woonkamer is ruim en heerlijk licht, met volop mogelijkheden qua inrichting. Richt je zithoek gezellig in aan de voorzijde en geniet van de open verbinding met de eettafel bij de schuifpui, perfect voor zomerse avonden met de deur open. De halfopen keuken is strak, modern en praktisch ingericht. Met veel werkruimte én direct contact met de eettafel kook je hier met gemak en gezelligheid. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook hier vind je de toegang tot de tuin én de garage. Superhandig!

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping vind je drie ruime en lichte slaapkamers, waarvan één is voorzien van ingebouwde kasten. De badkamer is modern en netjes afgewerkt, met een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De tweede verdieping is verrassend ruim: een grote voorzolder én een vierde slaapkamer met meer dan genoeg ruimte voor een logeerkamer, thuishkantoor of tienerkamer. Mogelijkheden genoeg!

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De tuin is strak aangelegd, goed verzorgd en biedt meerdere terrassen om heerlijk te genieten van de zon of juist de schaduw. Groen, sfeervol en met voldoende privacy. Hier heb je echt een fijne buitenruimte om tot rust te komen.

## Omgeving en Faciliteiten

Wonen aan de Faunaberg betekent wonen in een rustige, gezellige buurt in de populaire wijk Tolberg. Kindvriendelijk, met een speeltuintje pal voor de deur, scholen en winkels op loopafstand, én goede bereikbaarheid richting het centrum of de uitvalswegen. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik.

## Toelichtingsclausule NEN2580:

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.

# Foto's

















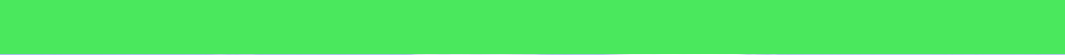
















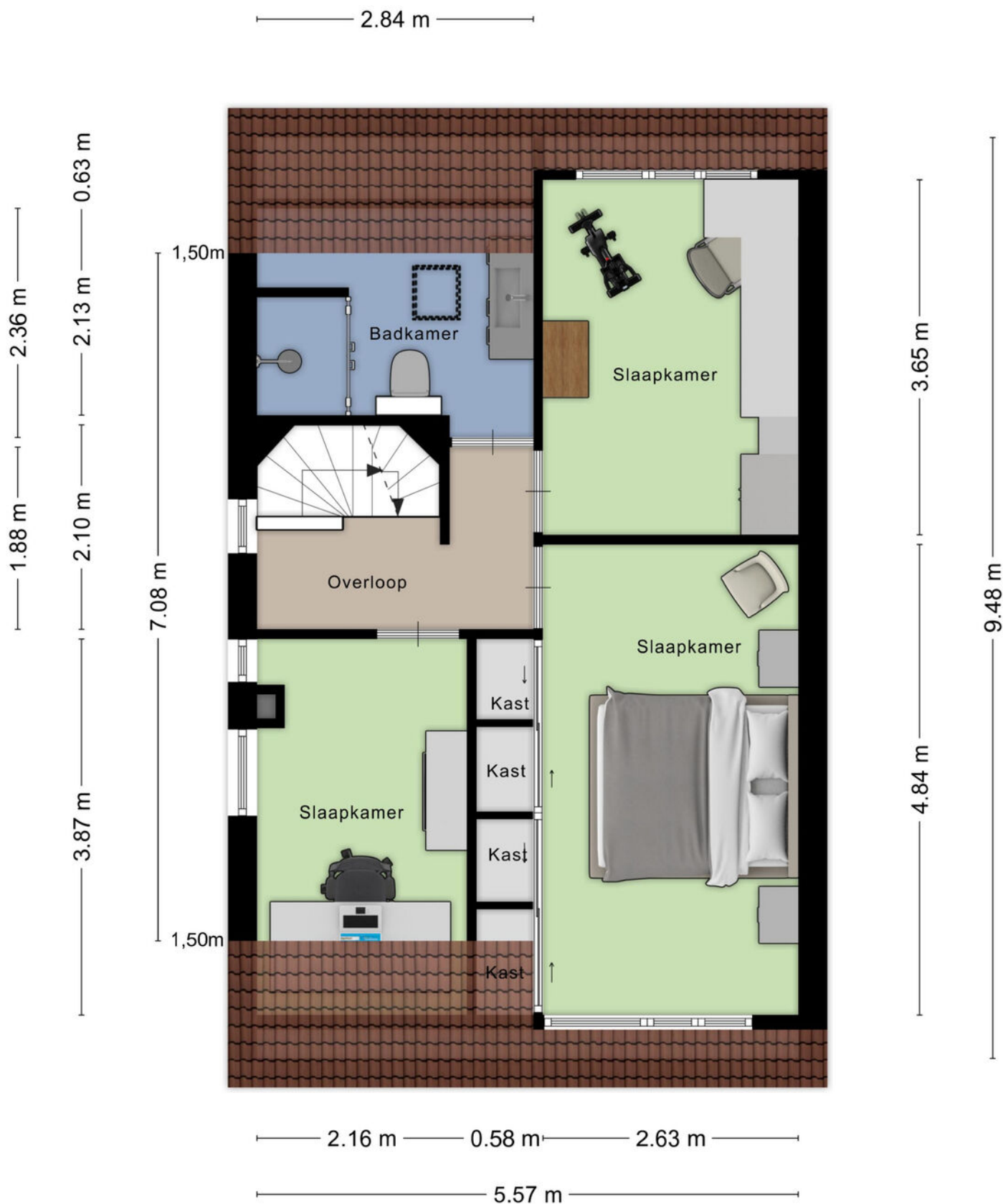
# Plattegrond



# Plattegrond

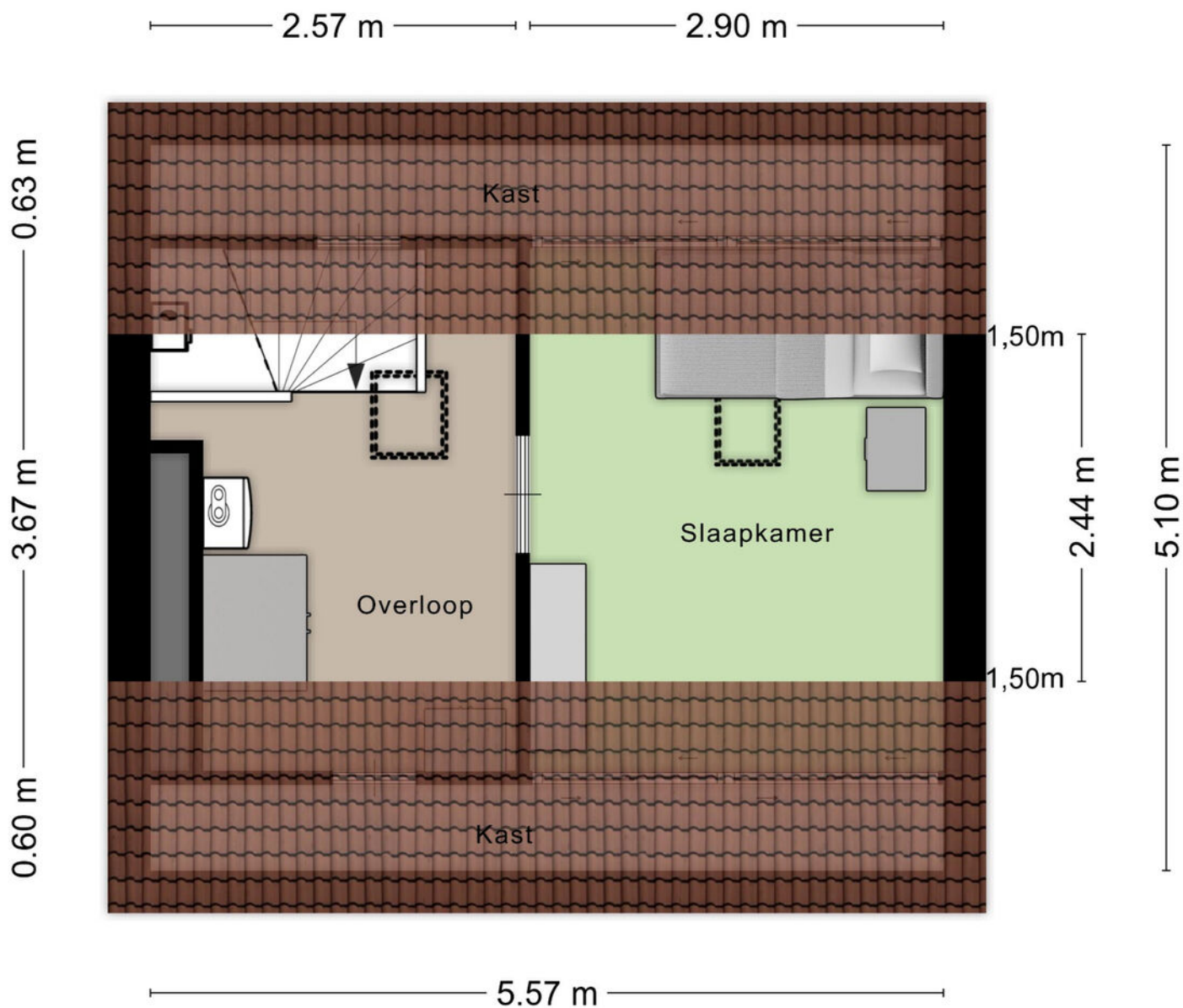


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

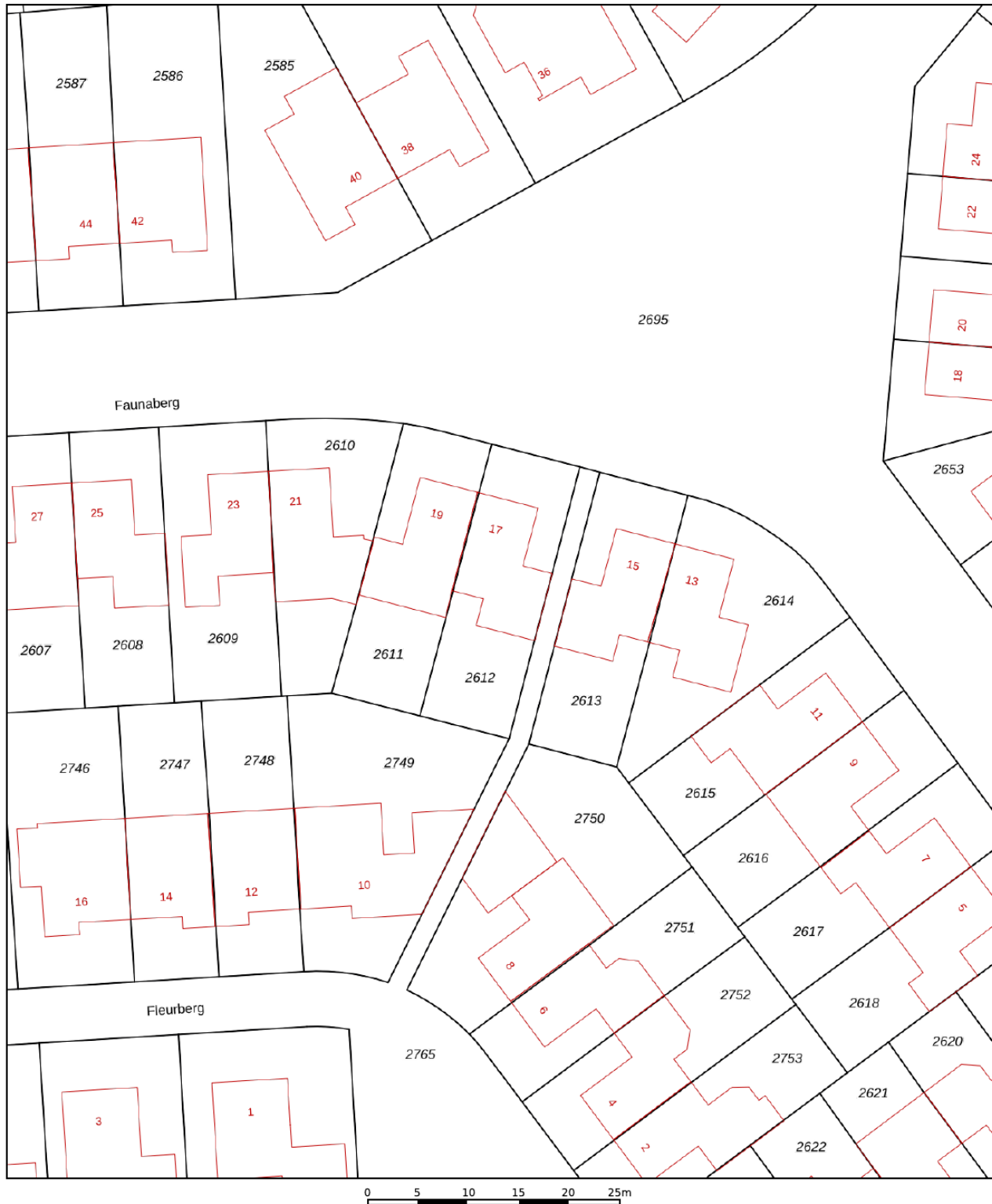


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fauna

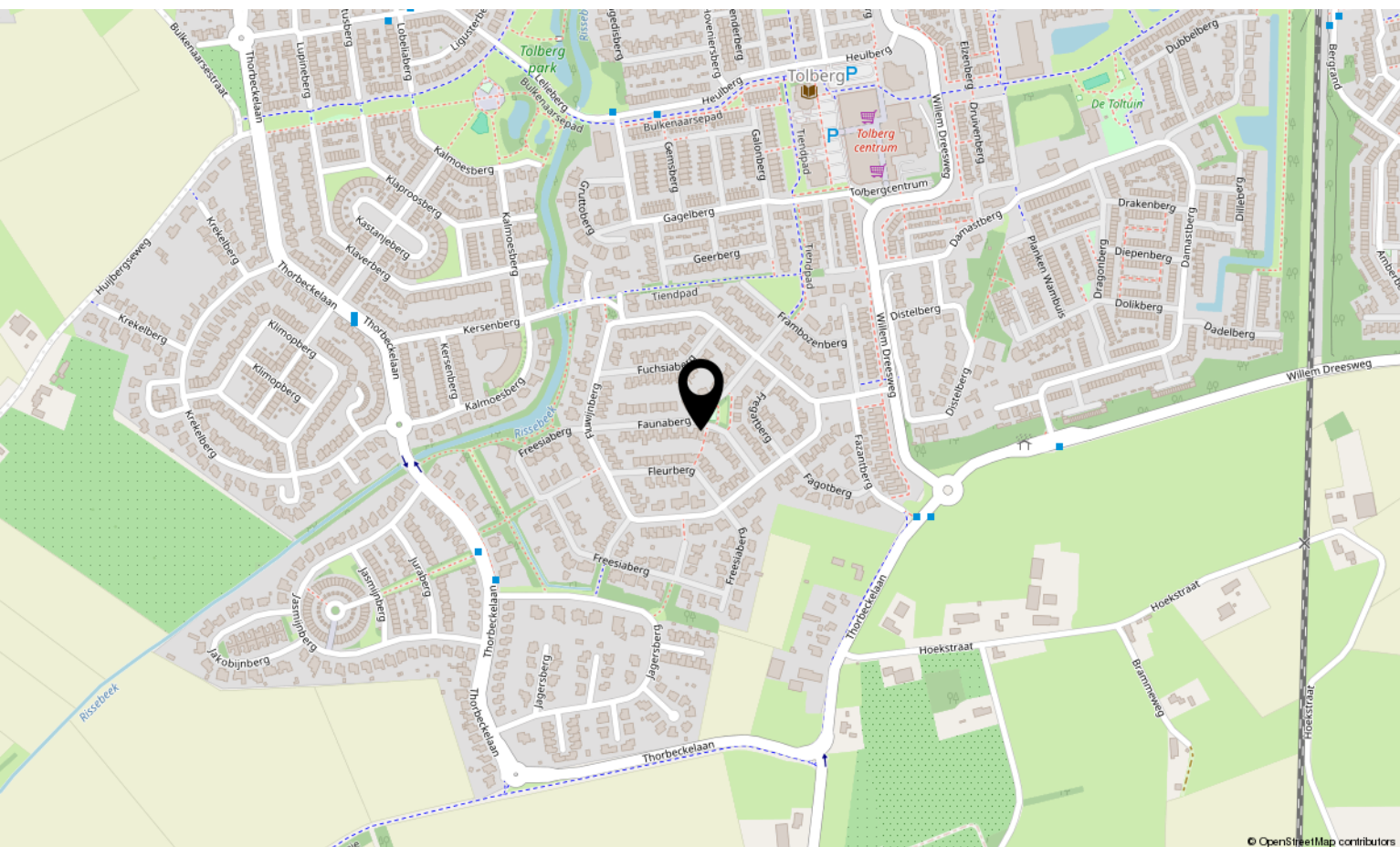
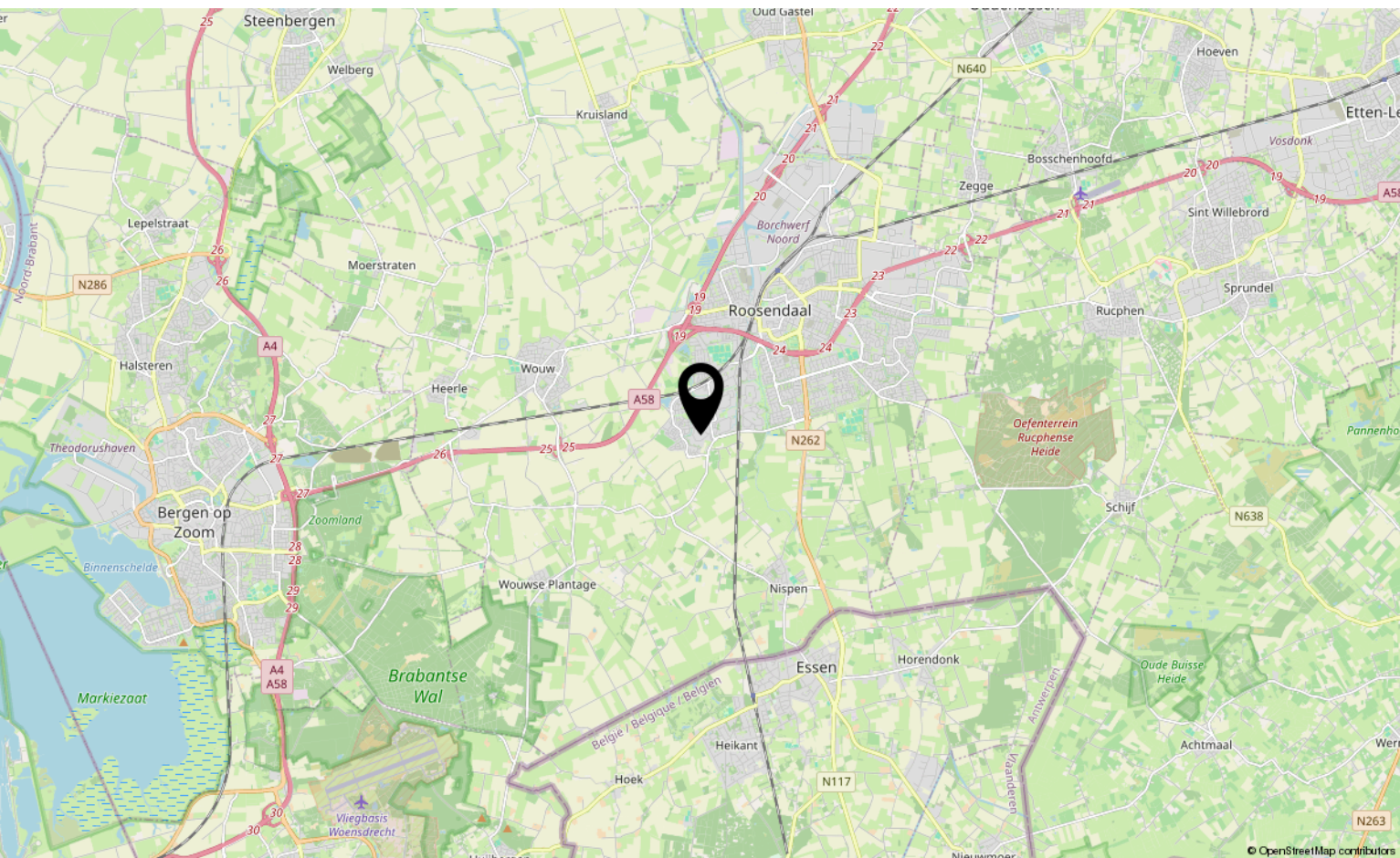


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Roosendaal en Nispen
—	Huisnummer	Secctie		N
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2612	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025  
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 op kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp overl. 1e et., spot slk. achter, 2xlamp (bij)-keuken, spot +alle (hang)-lampen woonk., wandlamp gang beneden.		X	
- Tl. armatuur garage		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plank kamer + boekenrek overloop 2e etage, vakken/ ladenkast + laag kastje slk. achter, blad bijkeuken, 3 kasten + planken garage.	X		
- Grote kast en dressoir 2e etage, grote kast slk. achter, kasten kantoor. Bureaublad slk. achter + plank erboven, kast bijkeuken.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Bijkeuken: 2 Verosol plissé gordijnen en vitrage + ophangstelsel.	X		
- 3 Velux verduisteringsgordijnen voor dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking (3 kamers) 1e etage	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- WMF handdoekrek en plafondlamp		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Spiegelwand met lampjes	X		
- Ophangstang bevestigd achter muurtje		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Alle het tuinmeubilair en zweefparasol		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Alle verlichting in tuin blijft achter.	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
parasolvoet op wieltjes	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Over ons



HOI! WIJ ZIJN  
C&R MAKELAARS

Woon jij in Roosendaal of omstreken en ben je van plan je huis te gaan verkopen? Dan ben je bij ons aan het juiste adres! We hebben makelaardij en marketing onder 1 dak en zijn hiermee groot genoeg om op te vallen en klein genoeg om met een persoonlijke aanpak te werk te kunnen gaan.

Van onze klanten onze ambassadeurs maken. Dat is onze missie. Klanten die zo tevreden zijn, dat ze C&R Makelaars bij hun vrienden en familie aanraden. Hoe bereik je dat? Bij C&R Makelaars doen wij het net even anders. Wij zijn de nieuwe generatie met een frisse blik en topdiensten. Daarmee gaan wij sa-men met jou voor succes!

**C&R MAKELAARS**

0165 – 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

---

**C&R**  
MAKELAARS



# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
MAKELAARS