



Spoorstraat 202

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 275.000 k.k.

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
MAKELAARS

Kenmerken



Woonoppervlakte
75 m²

Perceeloppervlakte
101 m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
2 slaapkamers

Bouwjaar
1923

Energie label
D



Omschrijving

In een charmante straat vlak bij het bruisende hart van Roosendaal én op loopafstand van het station, ligt Spoorstraat 202. Een woning waar karakter en comfort

samenkomen. De ligging is ideaal: rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Denk aan winkels, horeca, scholen en goede verbindingen, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Deze sfeervolle woning weet je direct te verrassen met haar ruimte, slimme indeling en warme uitstraling. De L-vormige woonkamer biedt een fijne mix van openheid en knusheid, de keuken is modern en praktisch ingericht en ook de badkamer is strak afgewerkt met oog voor detail. Buiten wacht een diepe tuin met een gezellige overkapping, de ideale plek voor zomeravonden of een rustige ochtend met een kop koffie. Op de eerste verdieping vind je twee comfortabele slaapkamers, waarvan de grootste extra charme krijgt door de houten balken en schuine daken. Daarnaast is er op de begane grond nog een multifunctionele ruimte die zich perfect leent als thuishok, logeerkamer of hobbyruimte. Ben jij klaar om verliefd te worden op deze fijne plek? Plan snel die bezichtiging in en laat je verrassen, misschien is dit wel jouw nieuwe thuis!

Entree

Via de voordeur stap je binnen in een verzorgde hal waar je blik direct valt op de witte trap naar boven, strak en uitnodigend. Een mooie binnenkomer die gelijk de toon zet voor de rest van de woning.

Wonen & Koken

De ruime L-vormige woonkamer biedt het beste van twee werelden: een open sfeer én knusse hoekjes. Aan de voorkant vind je de gezellige zithoek, perfect voor een avondje Netflix of een goed boek. In het midden van de kamer is er ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners. Openslaande deuren brengen je naar de tuin, wat het buitengevoel helemaal naar binnen haalt. De half-open-keuken is ruim opgezet en praktisch ingericht met een lang keukenblok langs de wand. Witte kastfronten en een warm houten werkblad zorgen voor een rustige, moderne

uitstraling. Dankzij de inbouwapparatuur heb je alles binnen handbereik: een oven, kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Het grote raam boven het werkblad biedt niet alleen uitzicht op de tuin, maar zorgt ook voor veel lichtinval tijdens het koken. Hier ervaar je dagelijks hoe fijn het is om in een huis te wonen dat klopt tot in de details.

Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping zijn twee fijne slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim, met charmante schuine daken en houten balken, karakter ten top! De tweede kamer is licht en knus, ideaal als babykamer, kinderkamer of werkplek. De badkamer is modern en stijlvol met grote grijze tegels, een inloopdouche, toilet en een wit wastafelmeubel. Het houten plafond geeft een warme, natuurlijke touch.

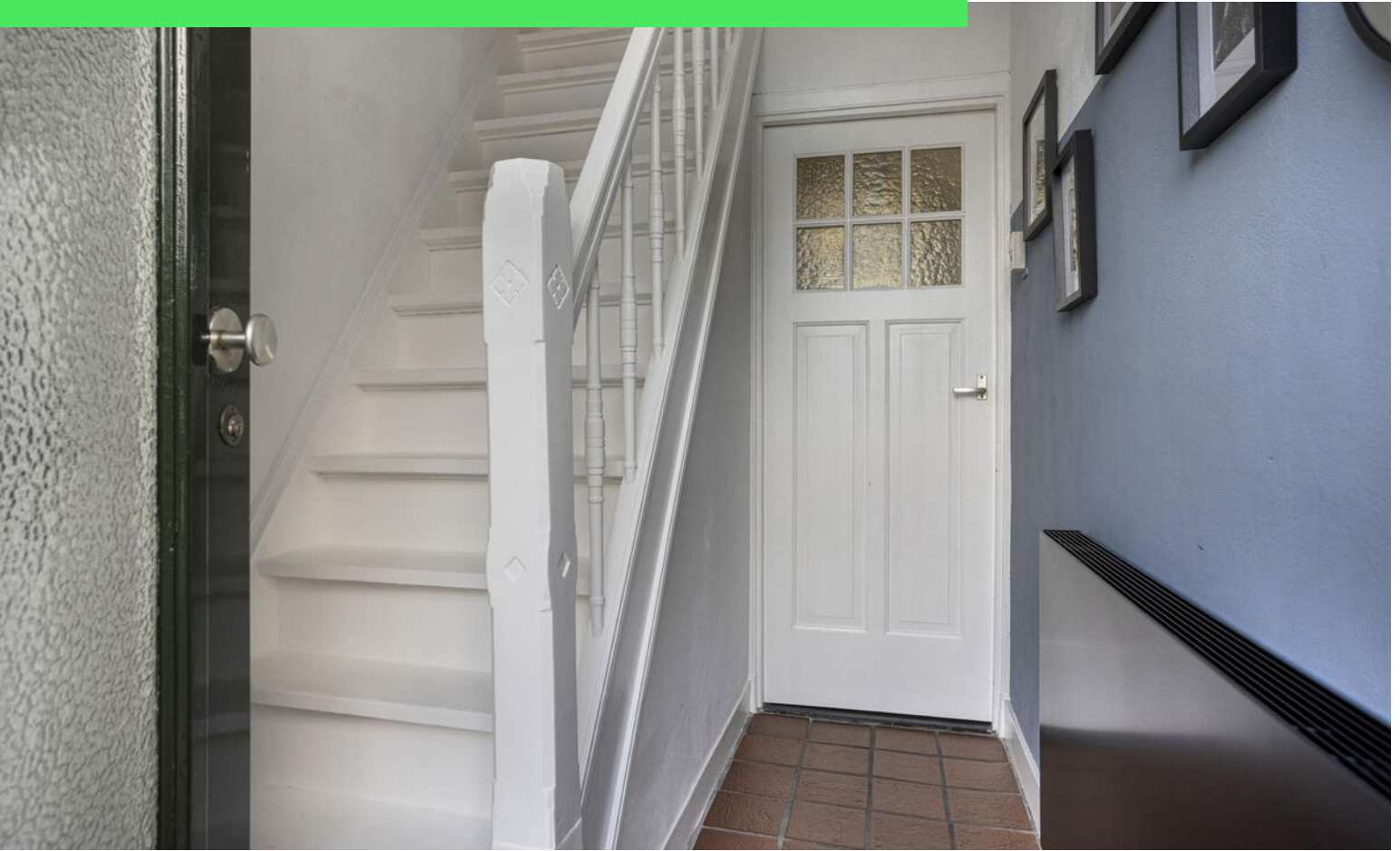
Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning. Direct aan huis is er ruimte voor een grote eettafel op de betegeling, perfect voor een zomerse barbecue. Achterin de tuin vind je een overkapping waar je een loungehoek kunt creëren: lekker chillen met een drankje in de avondzon. Aansluitend aan deze overkapping bevindt zich een praktische berging – ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap.

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



















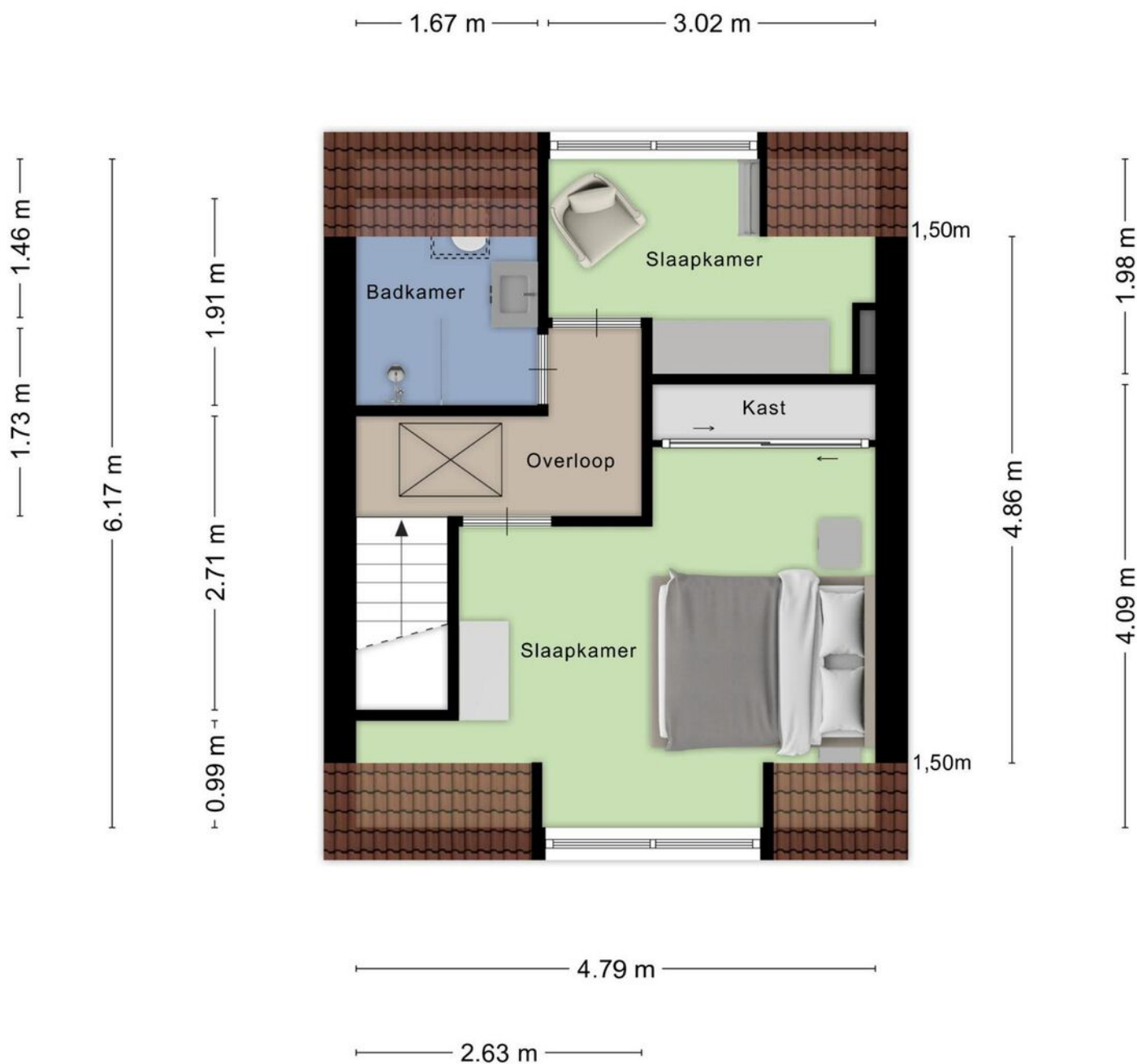
Plattegrond



Plattegrond



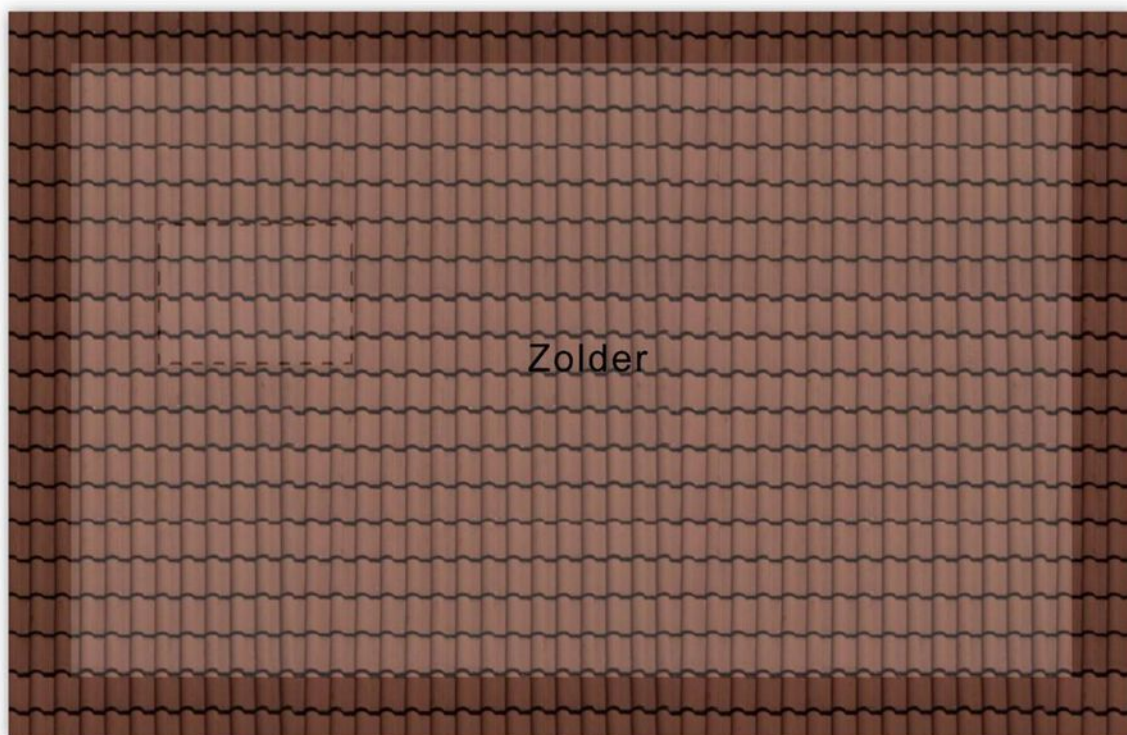
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

4.79 m



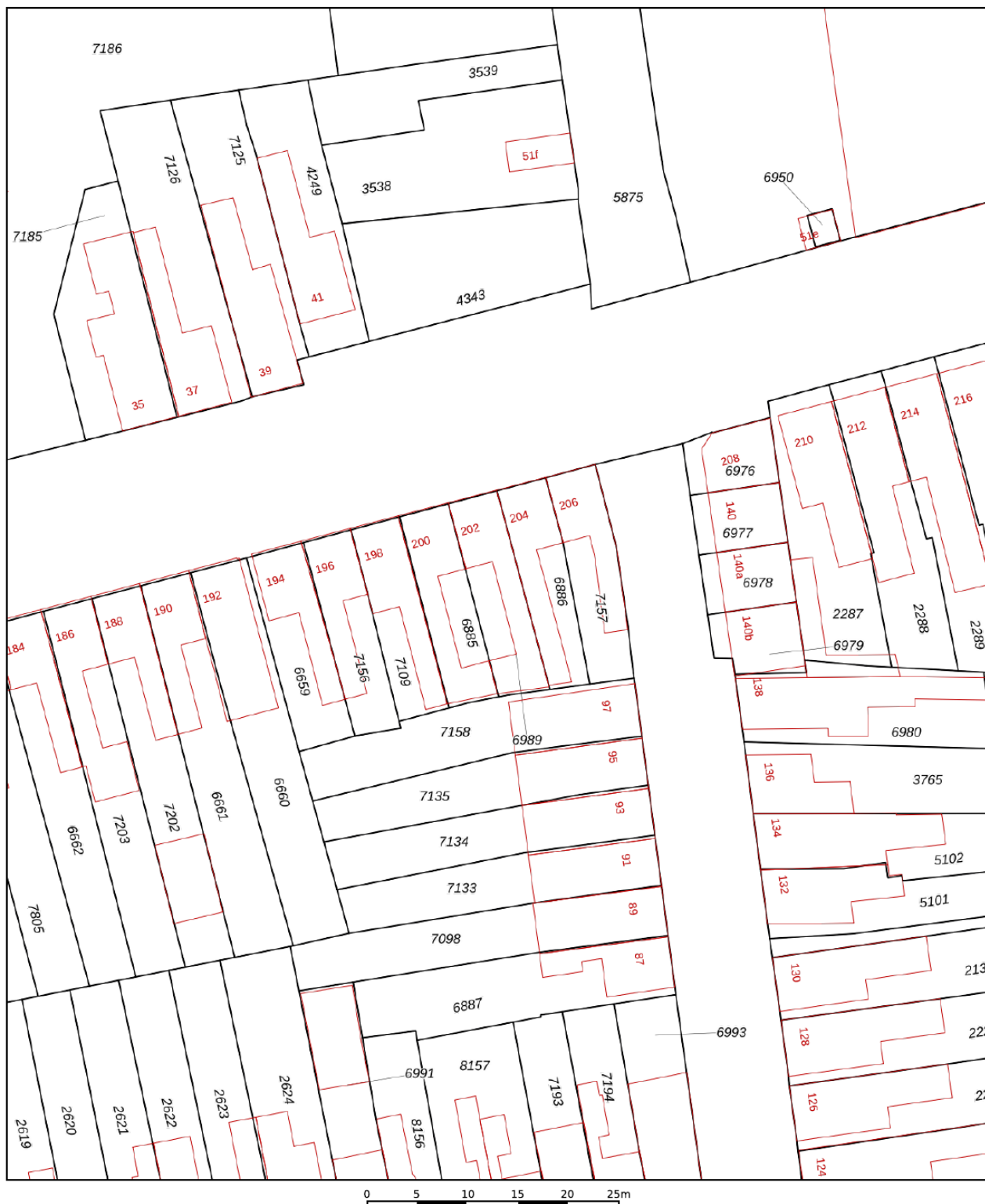
2.94 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



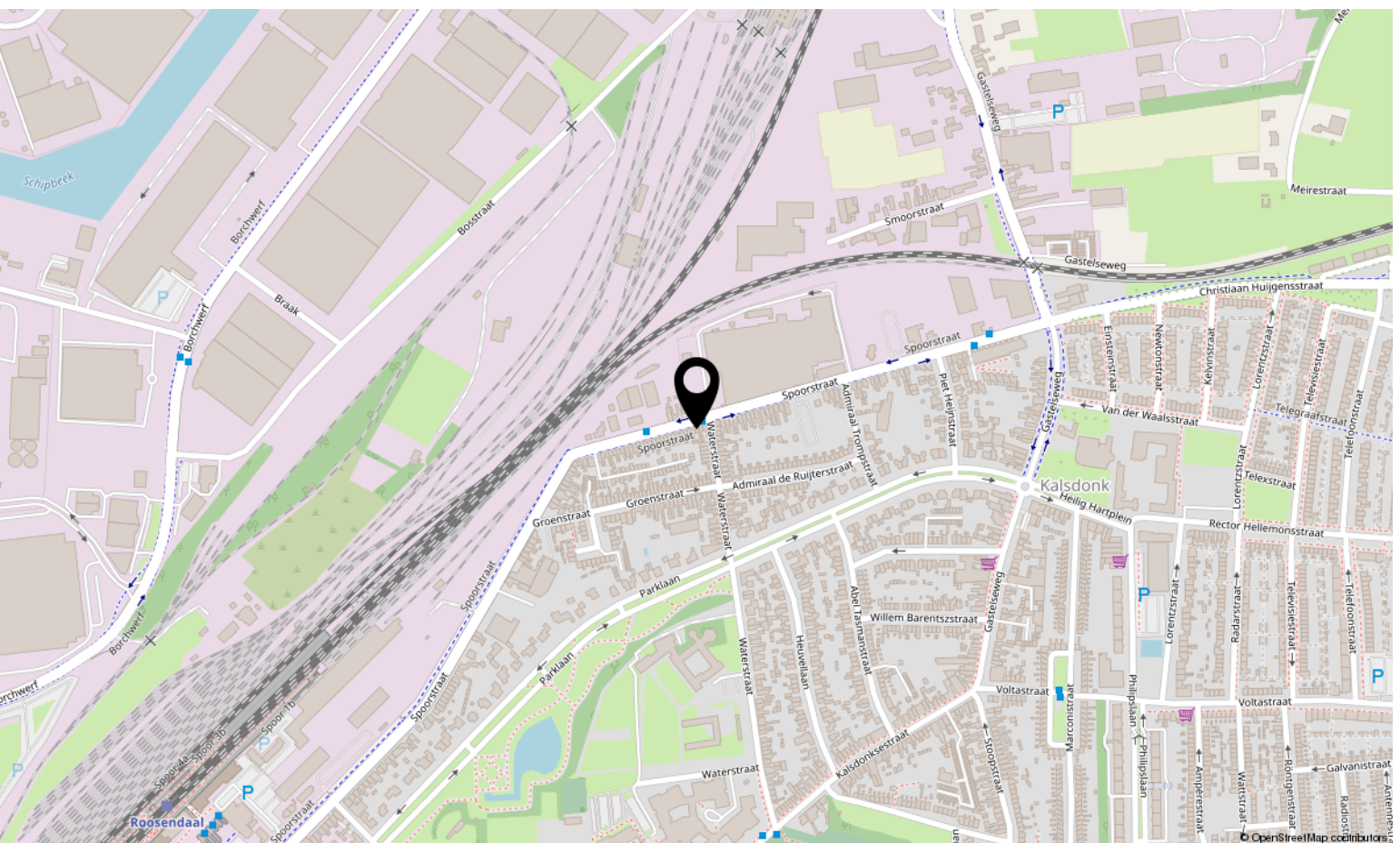
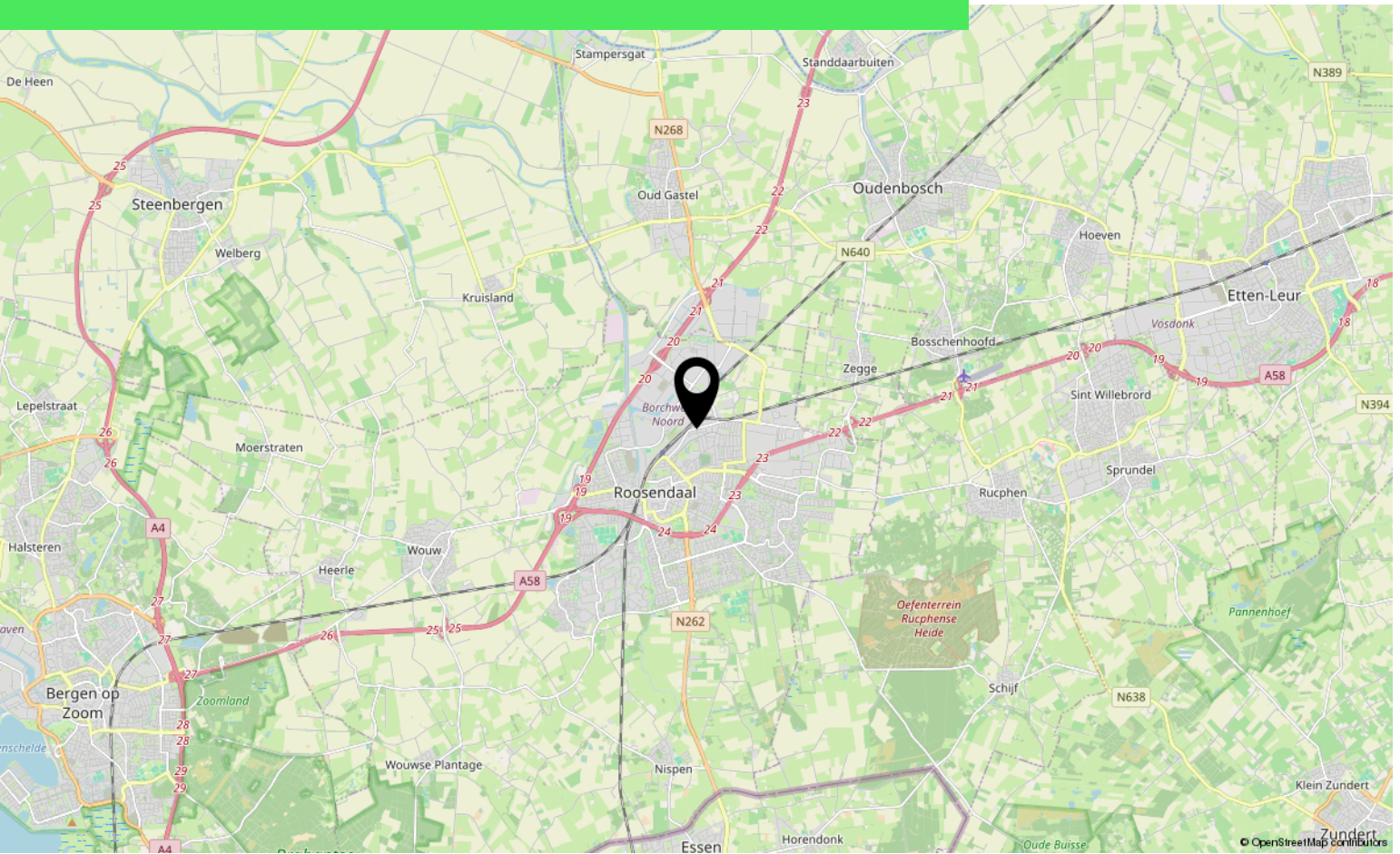
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Rooseendaal en Nispen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6989
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Staande lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA vakken kast woonkamer (mag gratis overgenomen worden indien interesse)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bank mag eventueel gratis overgenomen worden, let op gebruikte staat			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast in achterste kamer		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- (sier)hek

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

crmakelaars.nl

C&R
MAKELAARS



Interesse?

Neem contact met ons op!

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
MAKELAARS