

# Morelberg 23

ROOSENDAAL

**Prijs op aanvraag**

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

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

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

**C&R**  
MAKELAARS

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
282 m<sup>2</sup>

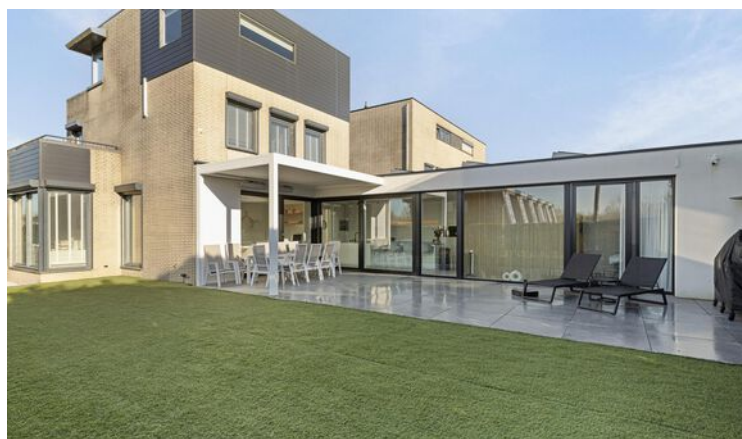
**Perceeloppervlakte**  
454 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
9 kamers

**Aantal slaapkamers**  
6 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1999

**Energie label**  
A





# Omschrijving

## Royaal wonen aan de Morelberg 23 in de Weihoek!

Welkom aan Morelberg 23, gelegen in de geliefde wijk de Weihoek. Deze woning combineert luxe, ruimte en comfort op een rustige locatie aan het einde van de wijk. Hier geniet je van een modern afgewerkte woning met maar liefst zes slaapkamers, een schitterende keuken, en een verrassend souterrain dat is omgetoverd tot een stijlvolle man cave. Dit alles op een locatie waar rust en privacy centraal staan. Plan snel een bezichtiging in, want deze unieke woning wil je niet missen!

### Entree

Parkeren kan voor de deur of op je eigen oprit. Via de onderhoudsvriendelijke voortuin, met toegang tot zowel de garage als de achtertuin, bereik je de voordeur. De hal is praktisch ingedeeld met een modern toilet, een meterkast, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de royale living.

### Wonen & Koken

De woonkamer is ruim en slim ingedeeld in drie zones: een gezellige zithoek met sfeerhaard, een royaal eetgedeelte met uitzicht op de achtertuin en een stijlvolle leefkeuken. De woonkamer aan de voorzijde biedt ruimte voor een grote hoekbank, terwijl de iets lager gelegen eetkamer perfect is voor een royale eettafel. Een thuiswerkplek is hier subtiel verwerkt. De keuken is een echte eyecatcher met strak design, een groot eiland met barretje en topapparatuur zoals een Quooker, combi-oven, koelkast, vriezer en koffiemachine. Hier kook je in stijl! Op de begane grond bevinden zich twee kamers: een ruime slaapkamer met grote raampartijen en een vaste inbouwkast, en een aparte kamer die momenteel in gebruik is als schoonheidssalon. Deze laatste ruimte is ideaal als werkplek, hobbykamer of zelfs als extra slaapkamer. Daarnaast is er een moderne badkamer aanwezig, voorzien van een luxe inloopdouche en een dubbele wastafel met stijlvol meubel, waarmee de begane grond volledig compleet is.

## Slapen, Dromen & Douchen

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers. De grootste kamer heeft toegang tot een balkon, terwijl de kleinste kamer perfect is als babykamer of inloopkast. De badkamer op deze verdieping heeft een ligbad, douche en wastafel; het aparte toilet bevindt zich op de overloop. De tweede verdieping beschikt over twee royale slaapkamers, waarvan één met balkon. Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

### Souterrain

Uniek voor deze woning is het souterrain. Hier bevindt zich een luxe man cave met een complete bar, biljarttafel en ruimte voor fitnessapparatuur. Dit strakke en moderne vertrek met houtlook en zwarte accenten is een droomplek om te ontspannen of gasten te ontvangen. Een modern toilet maakt het helemaal af.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is een oase van rust en privacy. Via de schuifpui bereik je een strak aangelegd terras met overkapping, ideaal voor lange zomeravonden. Het kunstgras zorgt voor een onderhoudsvriendelijke uitstraling. Daarnaast is er een berging aanwezig, perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van andere spullen. De berging is via de voorzijde van de woning makkelijk te bereiken.

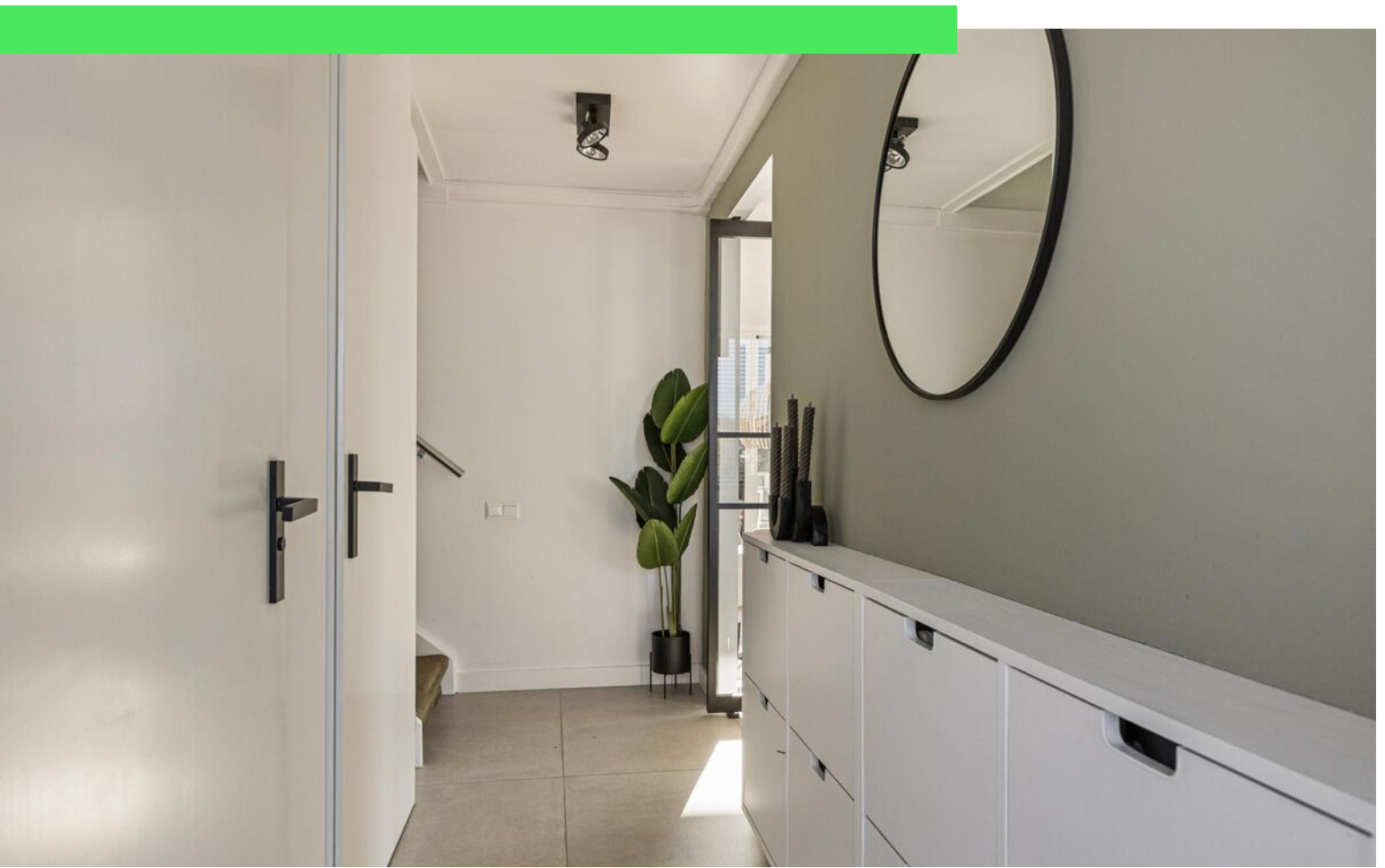
### Omgeving

De Weihoek is een rustige en kindvriendelijke wijk, geliefd om de combinatie van privacy en nabijheid van voorzieningen. Scholen, winkels, en groenvoorzieningen zijn binnen handbereik, en je bent zo op de uitvalswegen.

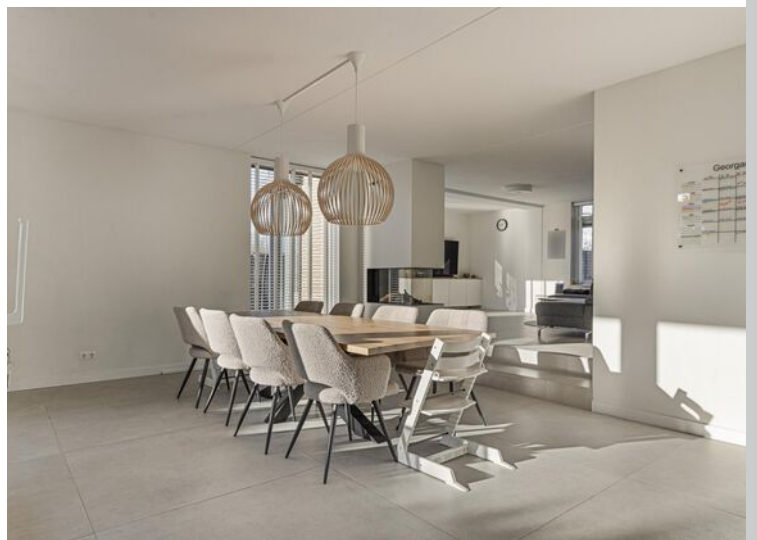
### Extra's die het verschil maken:

- Maar liefst 27 zonnepanelen voor duurzame energie
- Rollluiken voor extra comfort
- Moderne afwerking in de gehele woning
- Airconditioning op drie slaapkamers
- Garage met eigen ingang, ideaal voor een salon of praktijk aan huis

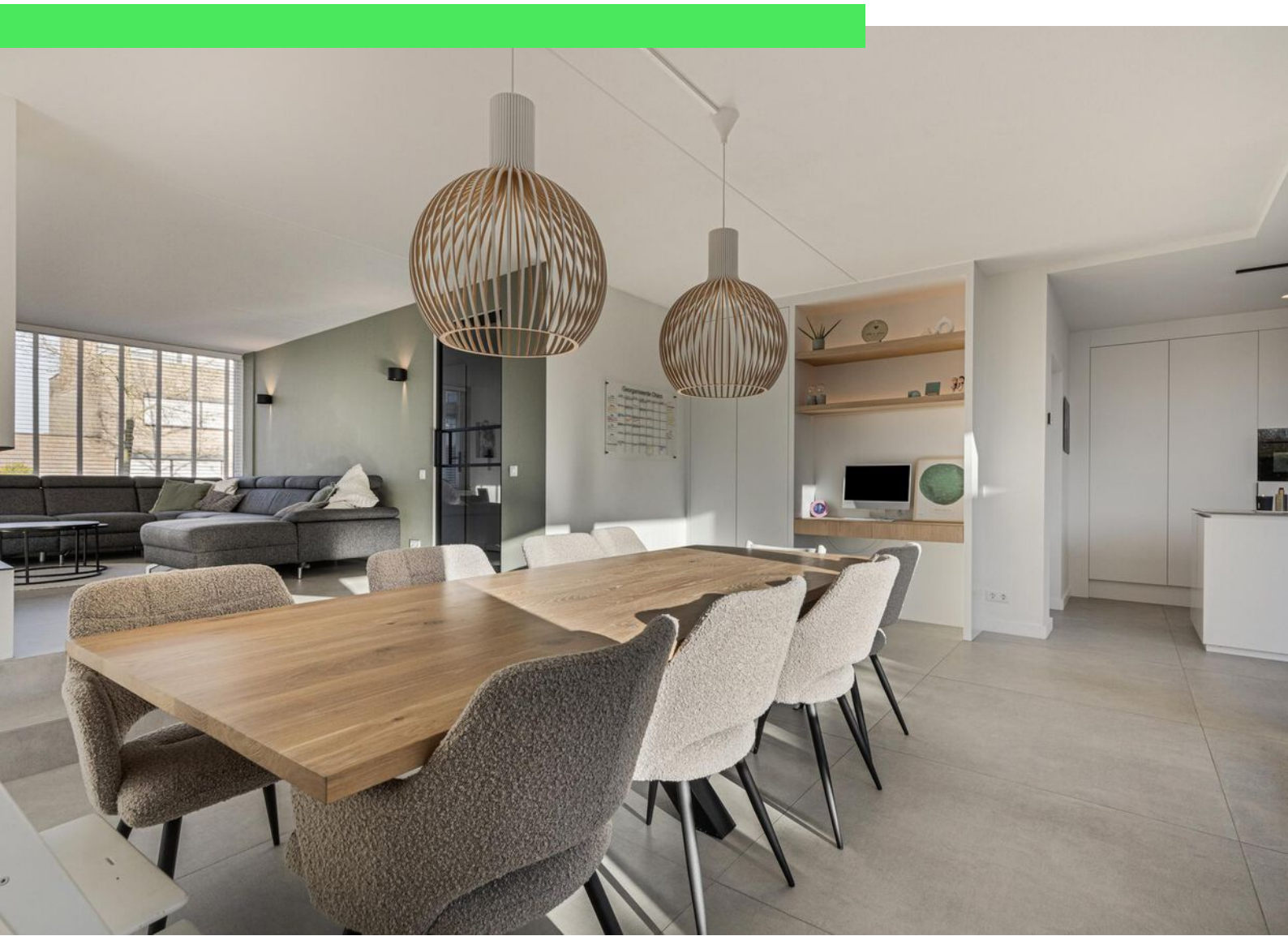
# Foto's





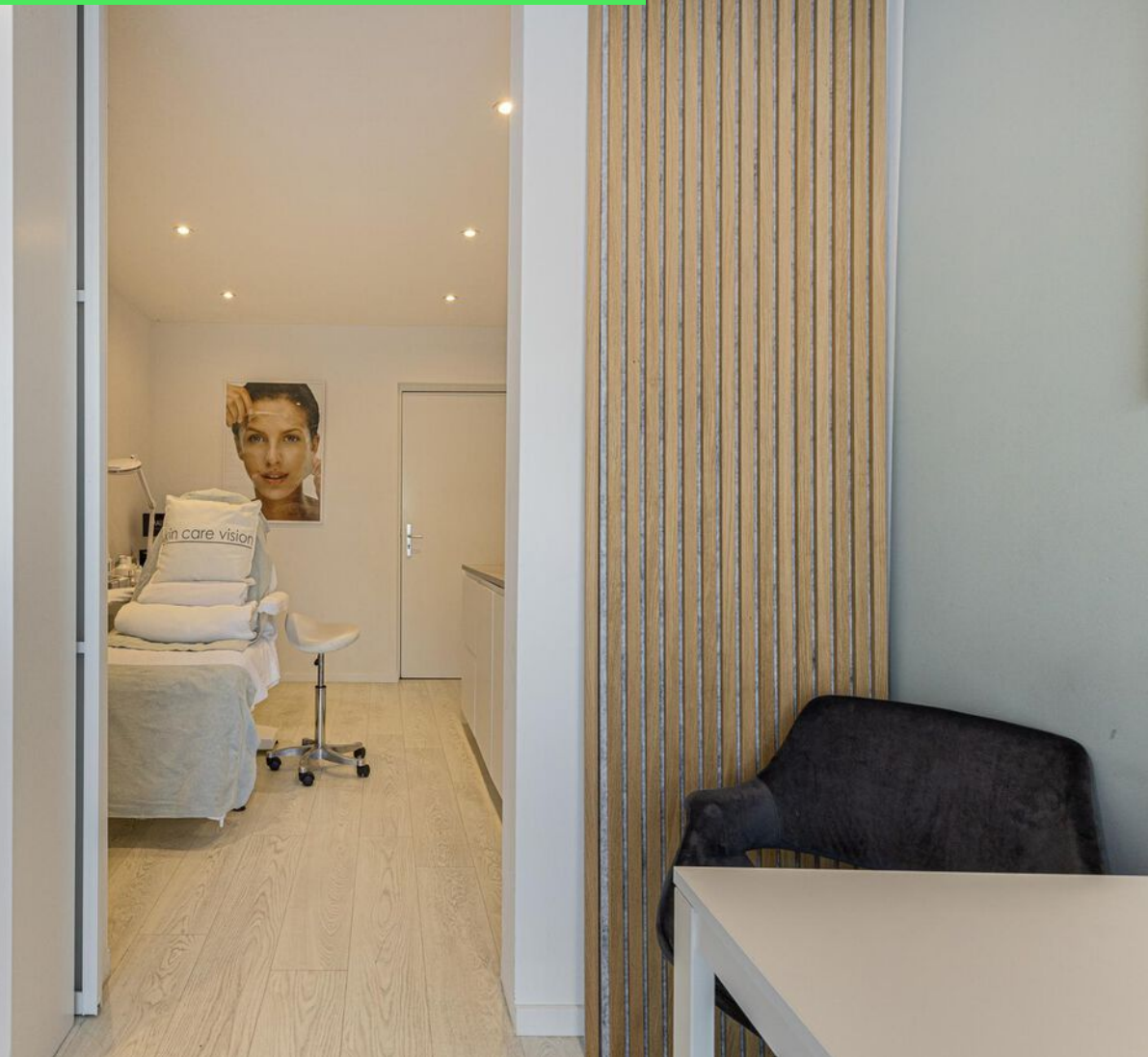














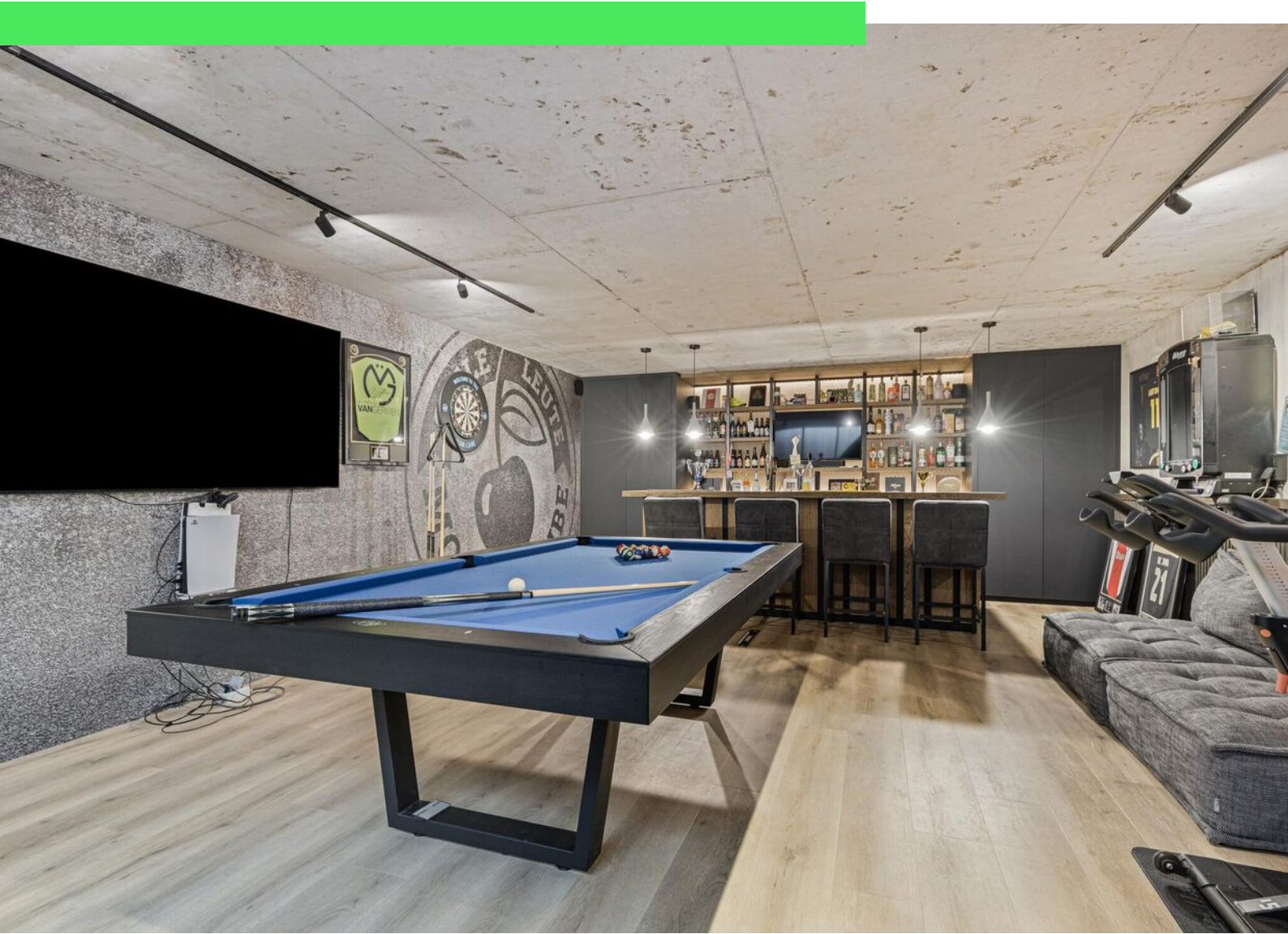








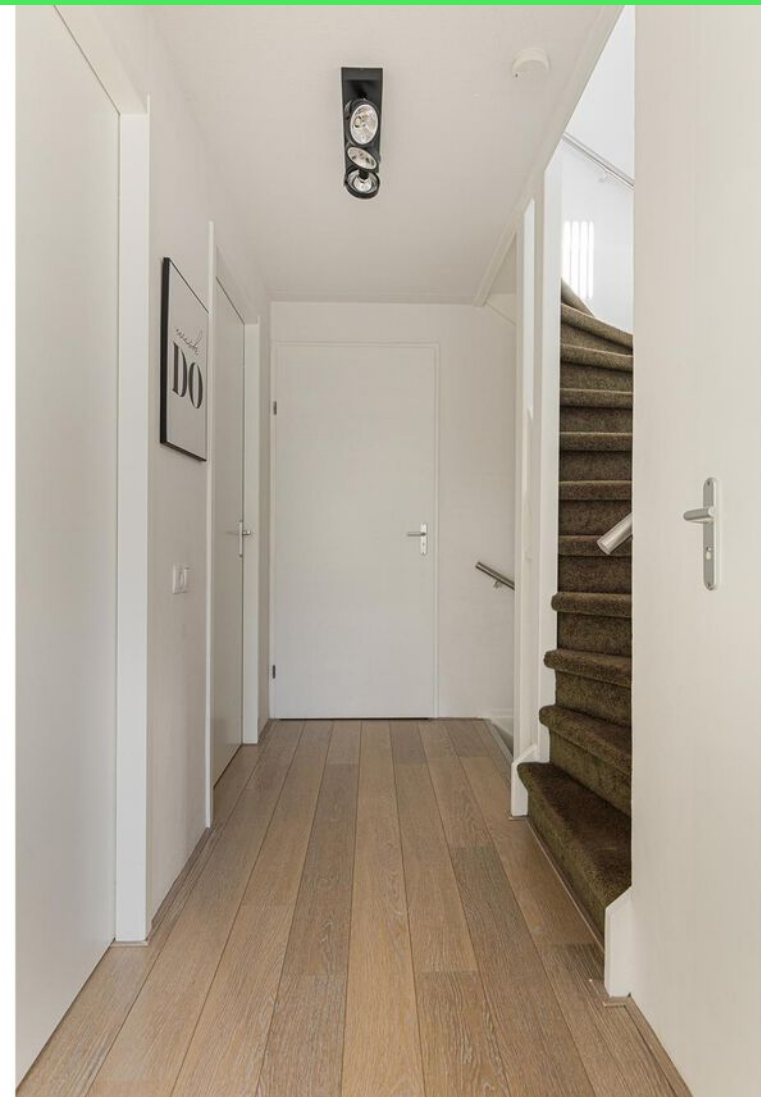








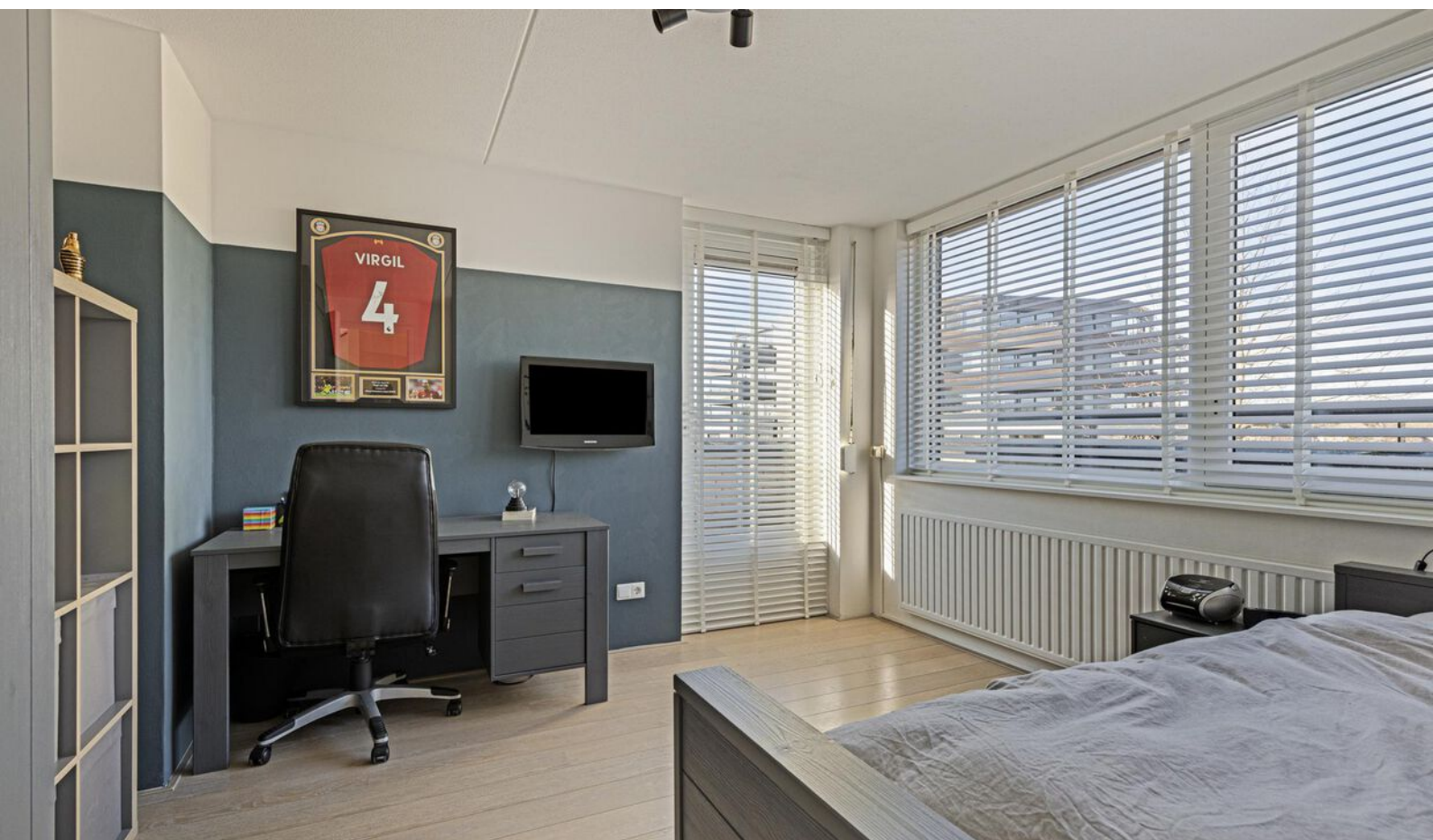
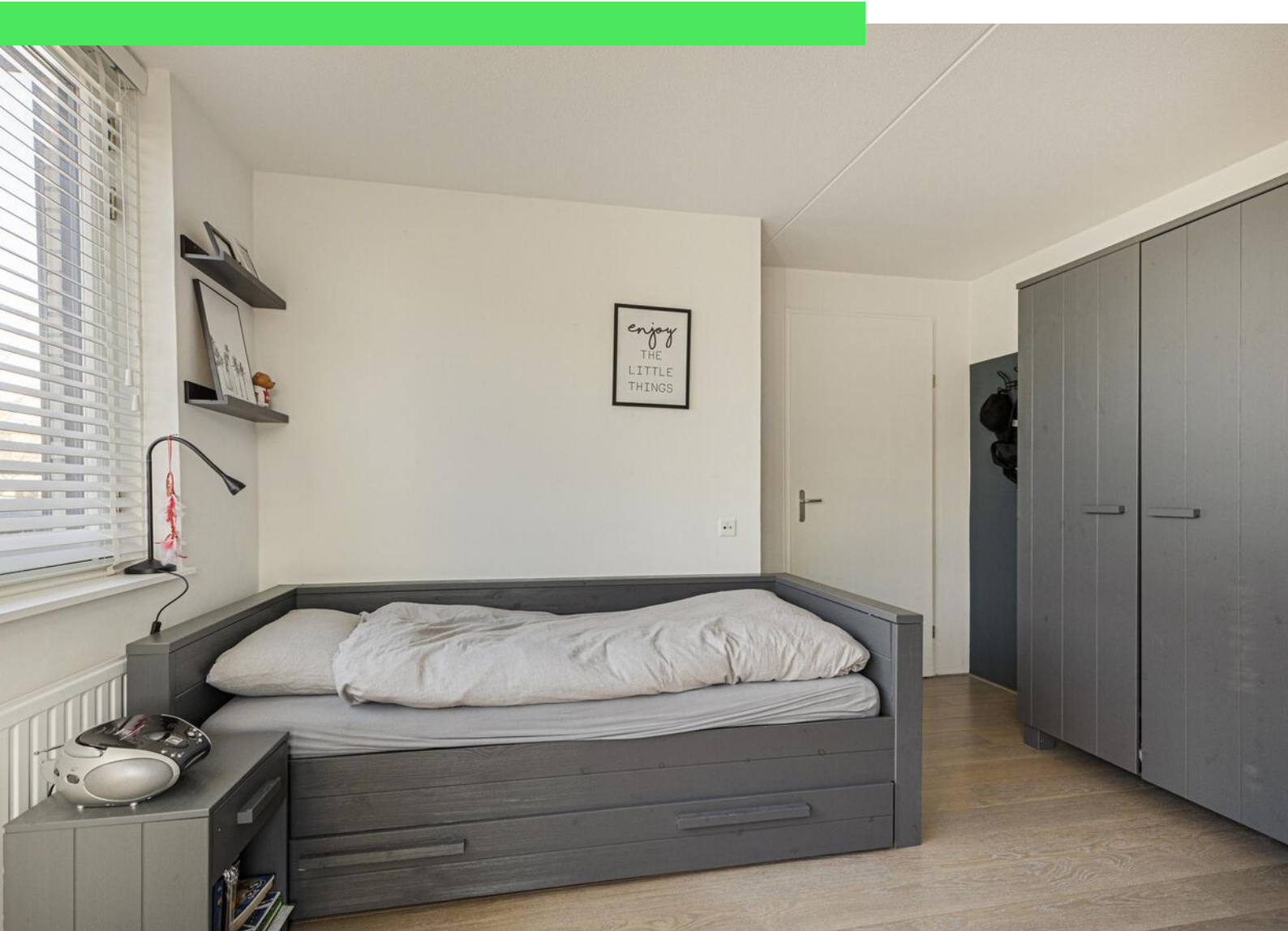












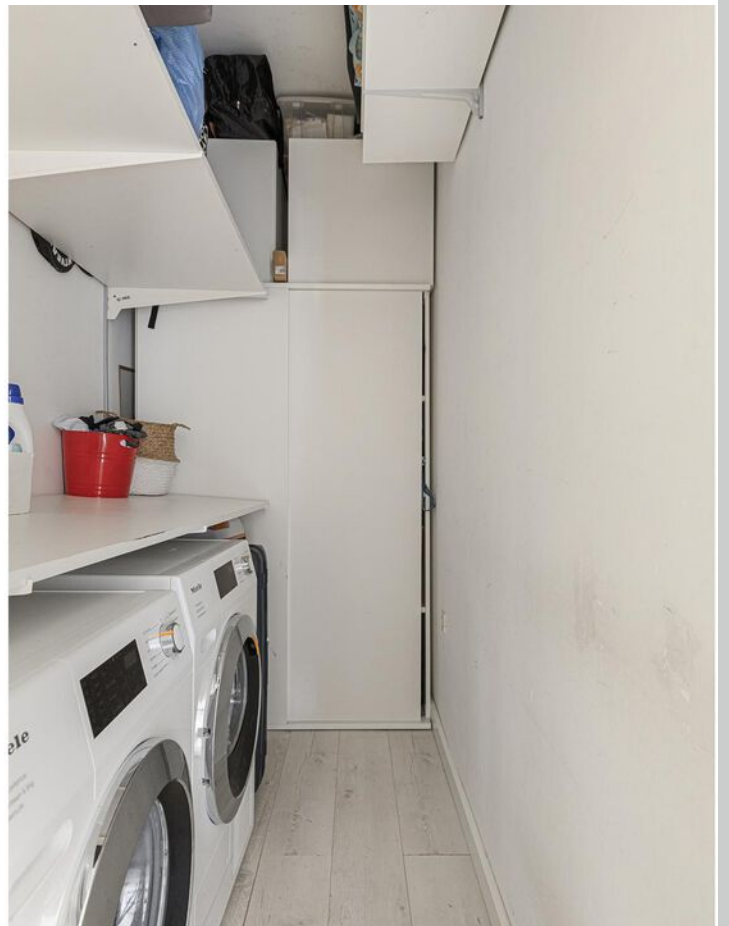


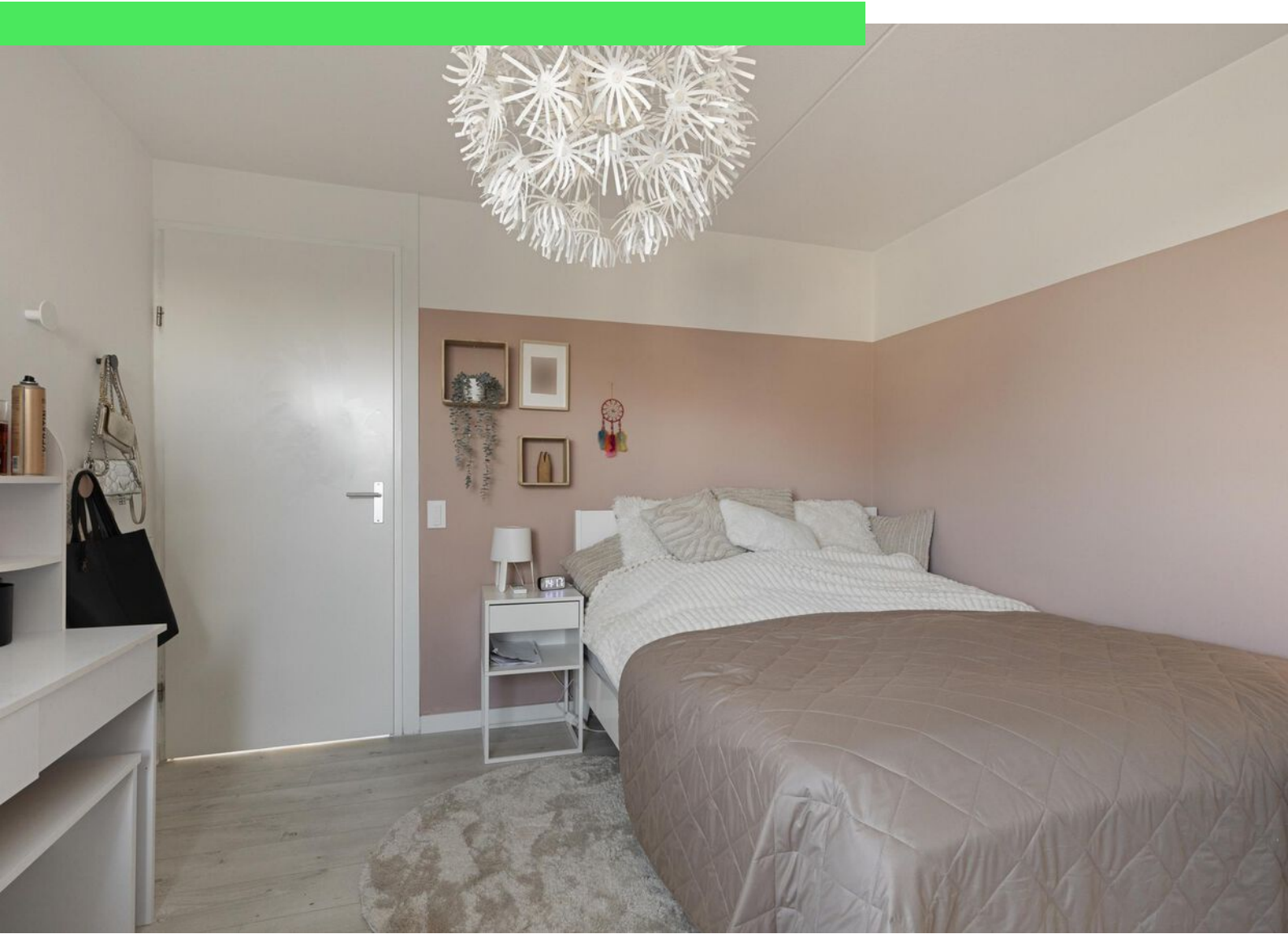




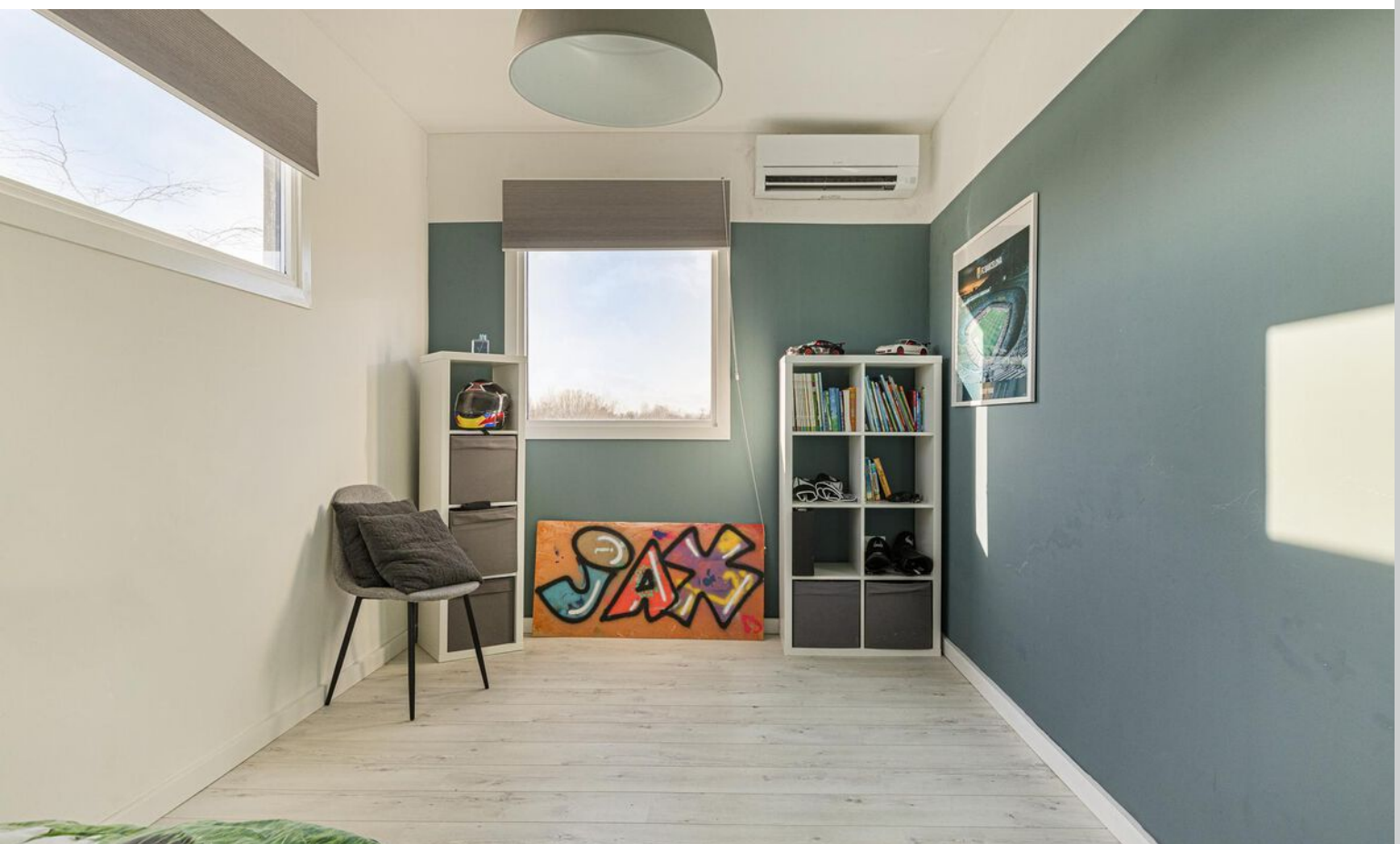




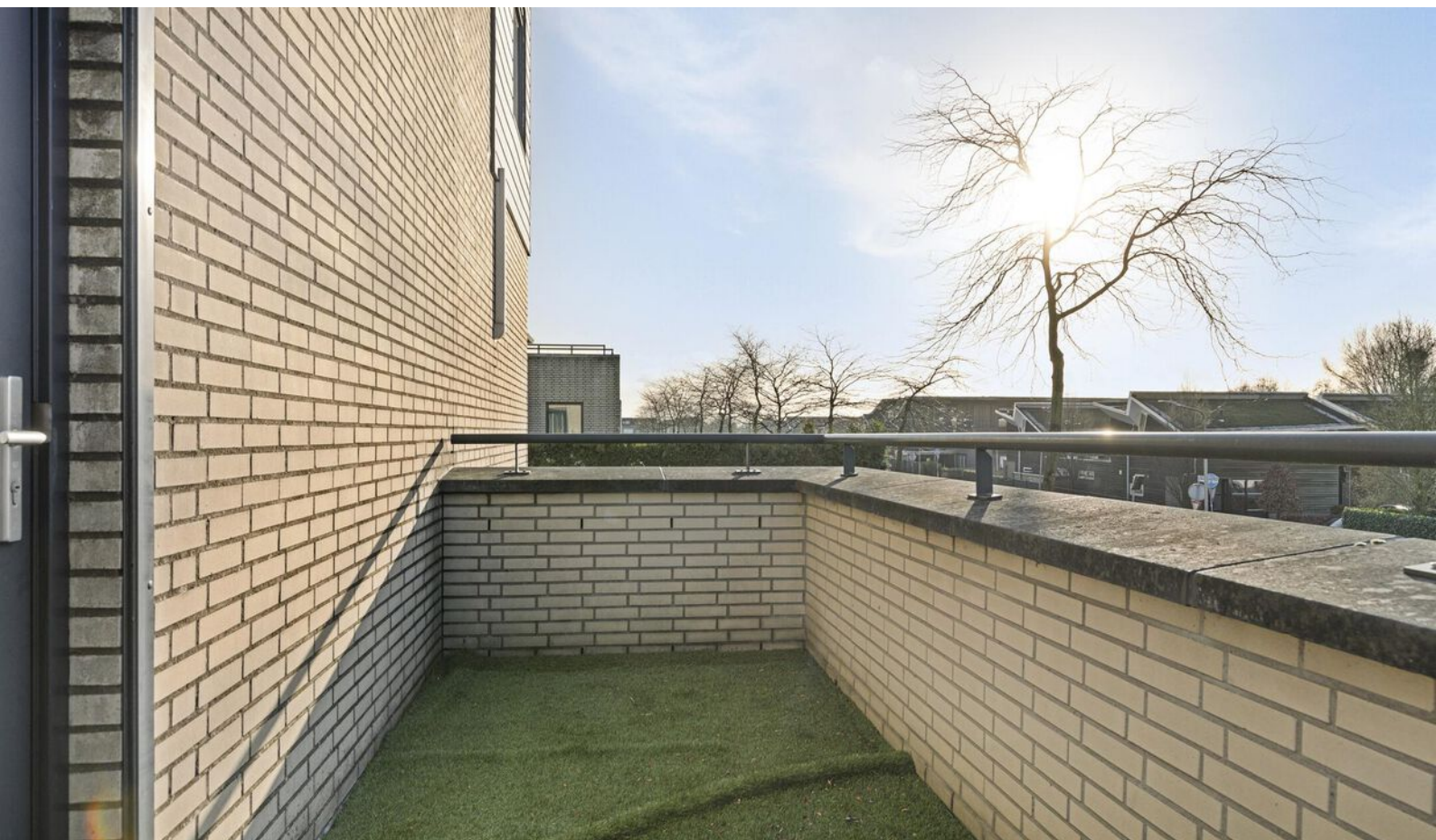








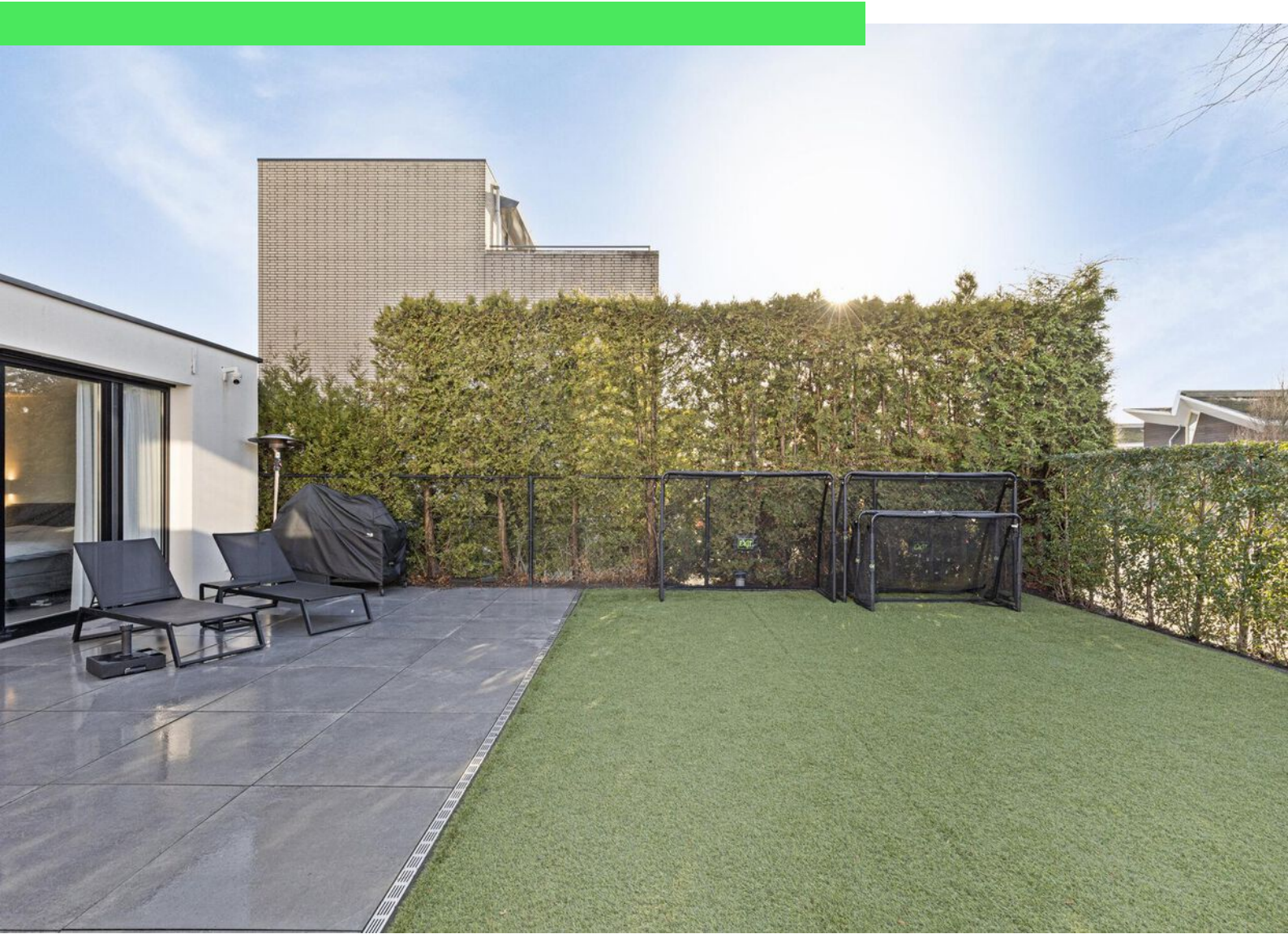


















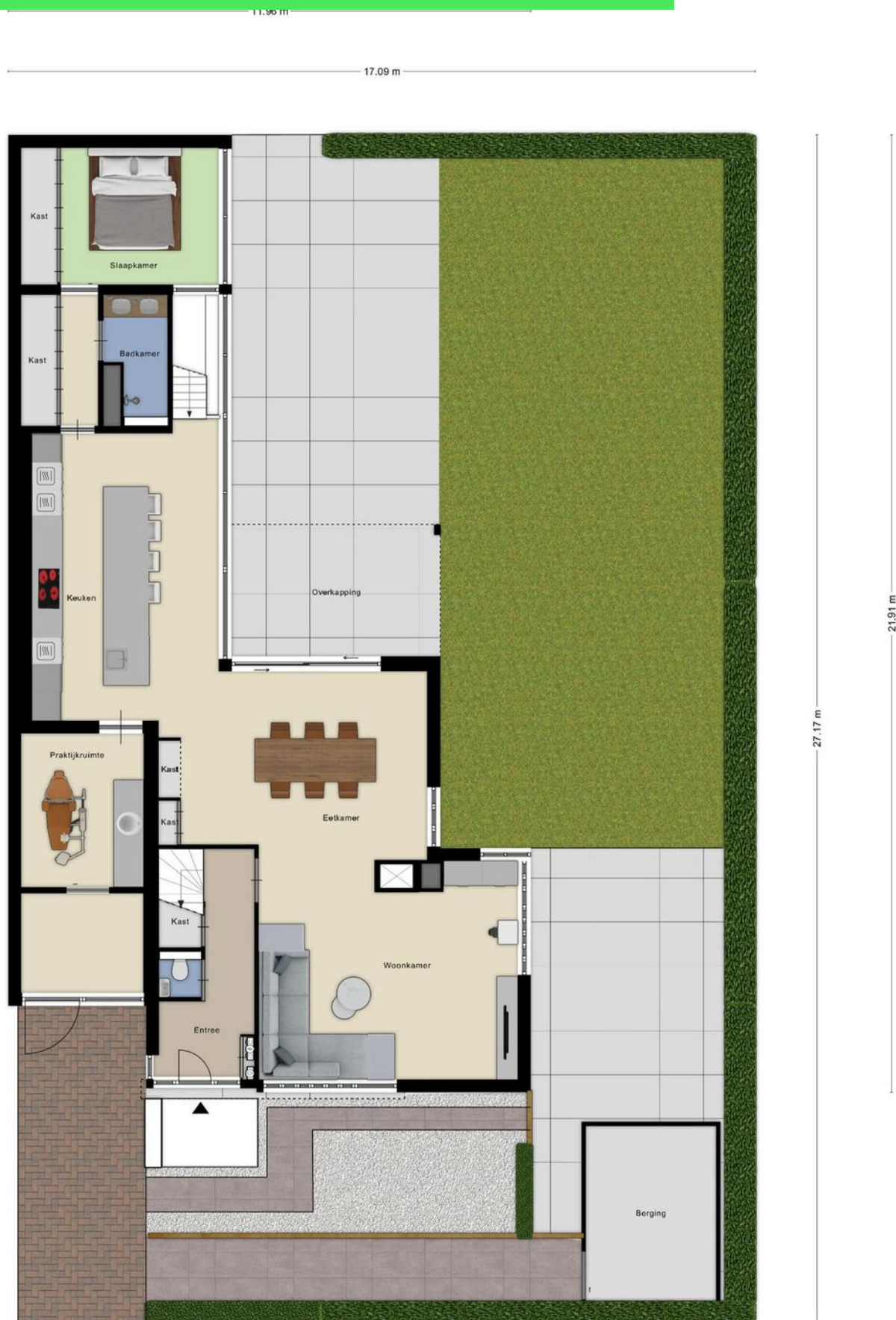








# Plattegrond



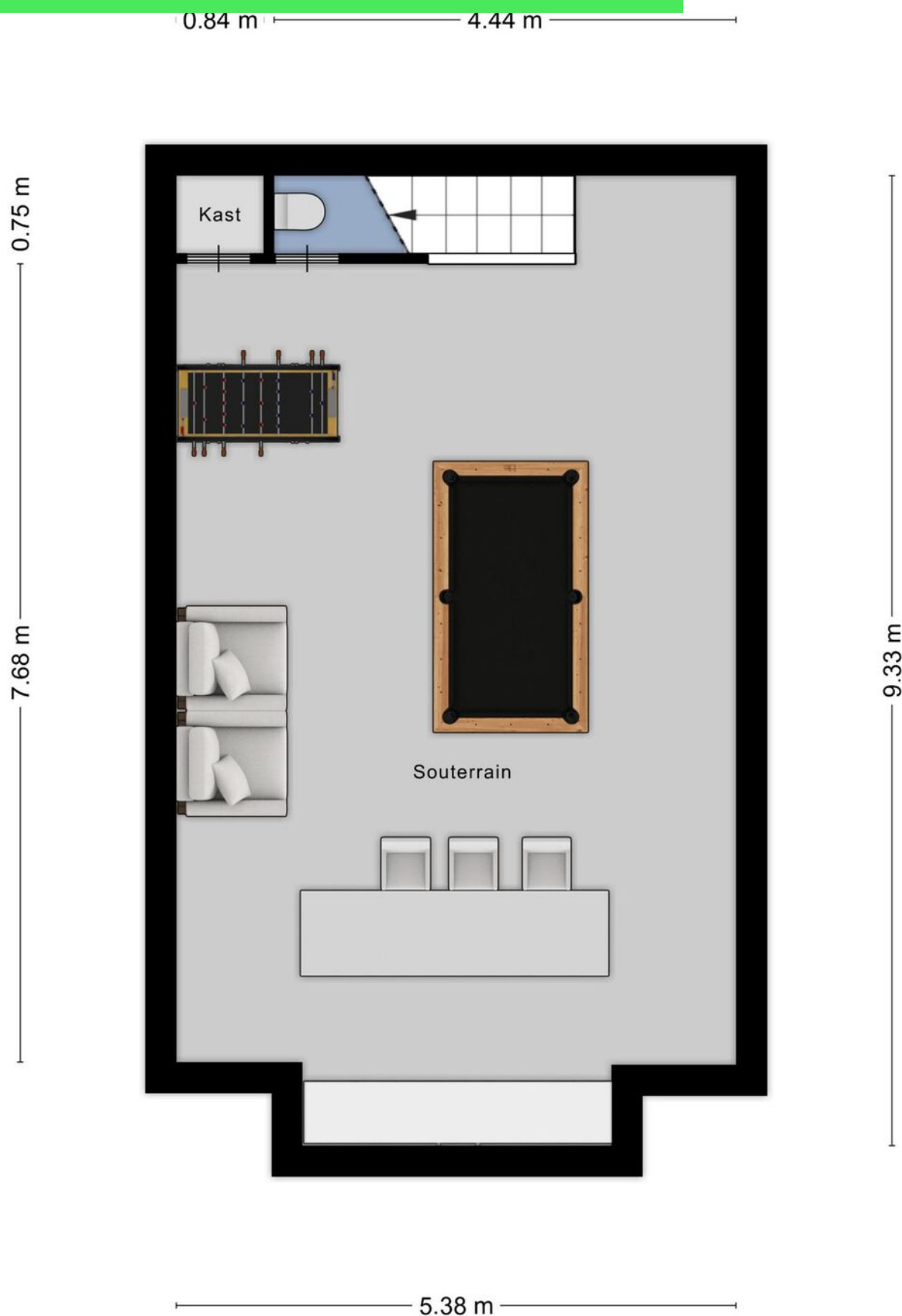


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond



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



# Plattegrond

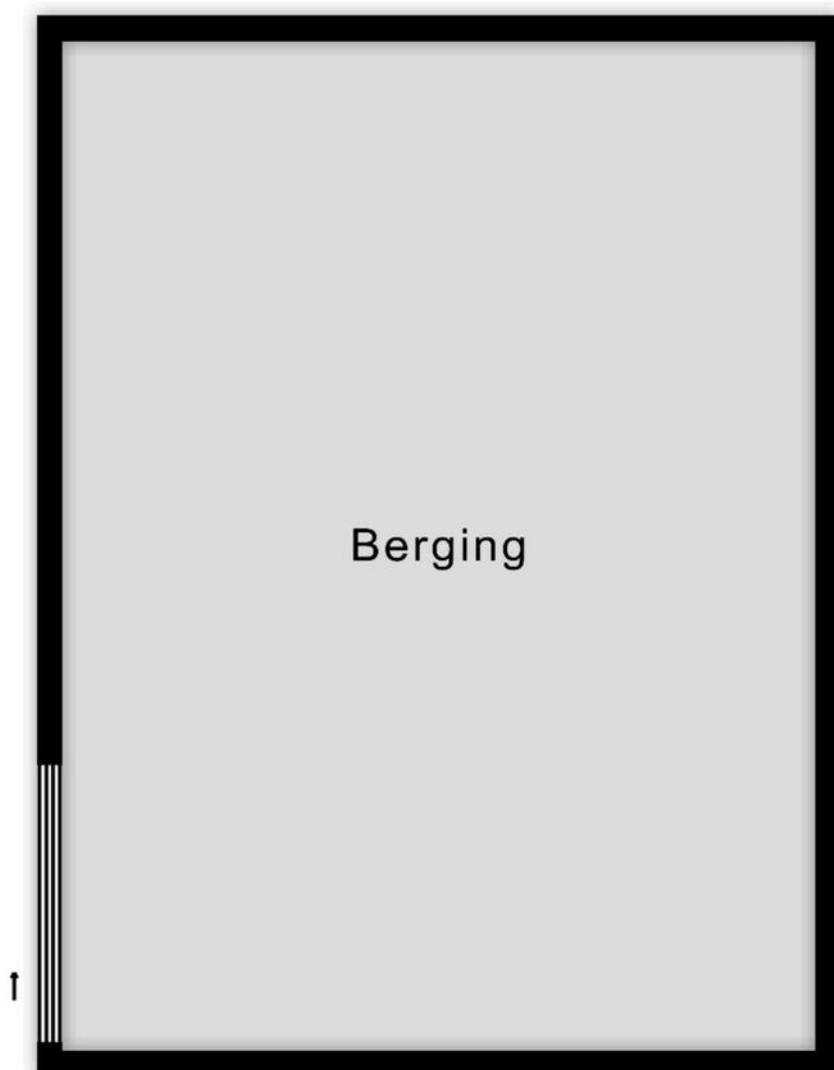




# Plattegrond

2.98 m

4.00 m



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosendaal en Nispen

K

6955

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2024

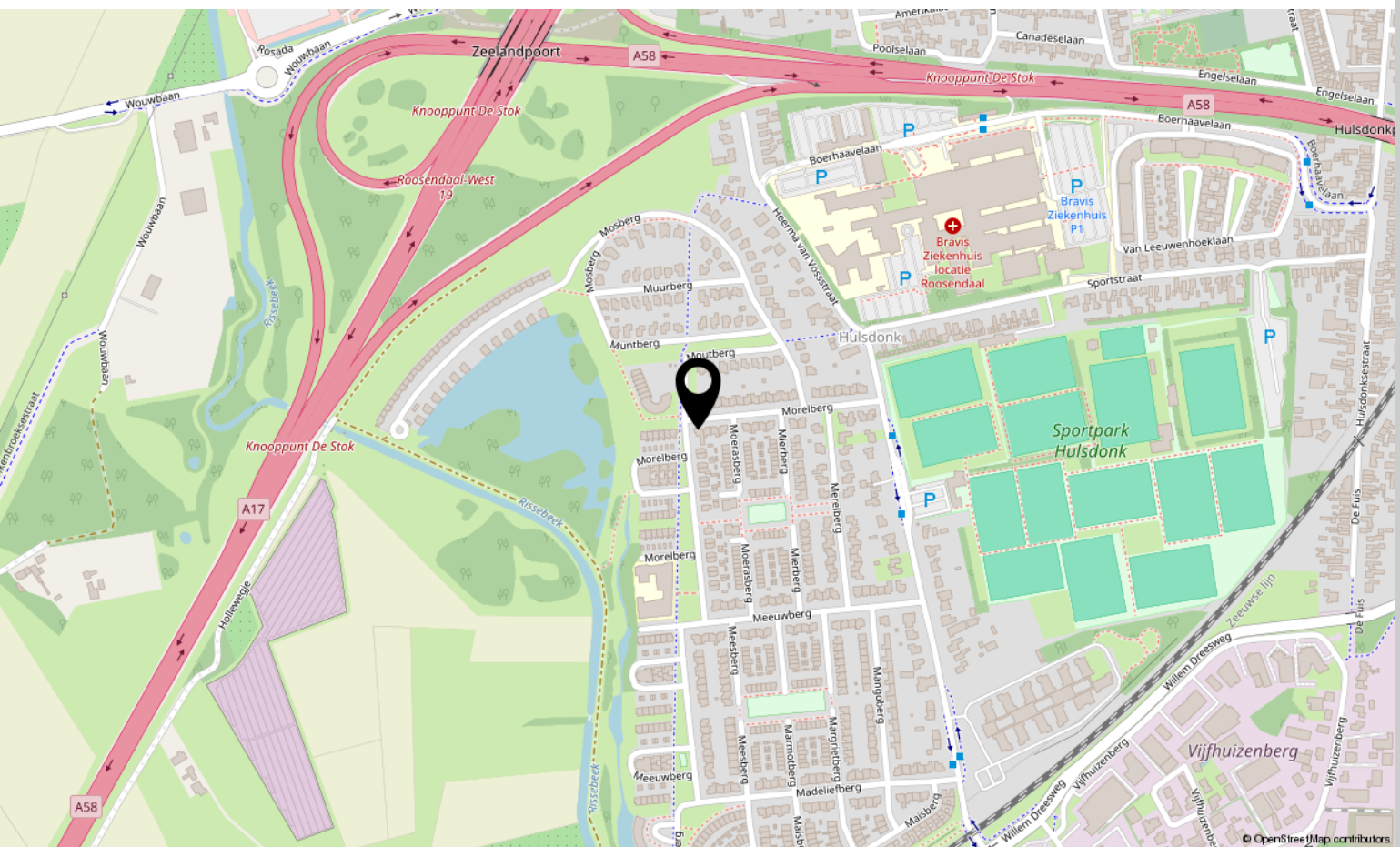
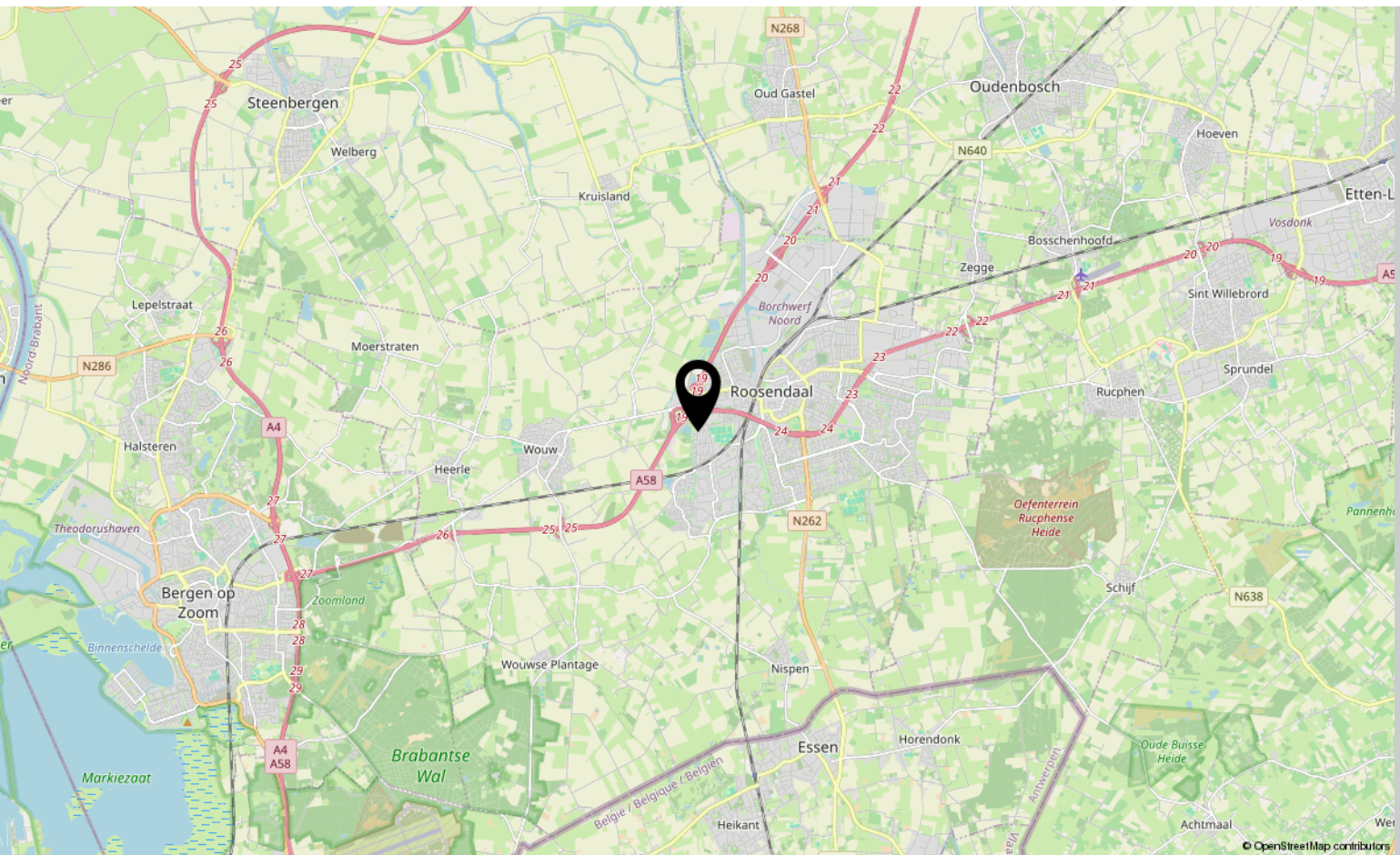
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	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		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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)





# 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