



# Esdoornlaan 45

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 315.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

102 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

140 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1957

**Energie label**

D





# Omschrijving

**Welkom aan de Esdoornlaan 45!** In een rustige en groene wijk wacht deze heerlijke woning op jou. Hier komen comfort en stijl samen, en het resultaat is een plek waar je elke dag van kunt genieten. Met maar liefst vier slaapkamers, een luxe badkamer en een sfeervolle open keuken, biedt deze woning volop mogelijkheden. Benieuwd? Kom snel kijken en ontdek jouw nieuwe thuis!

## Entree

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal geeft toegang tot het toilet, een handige kast, en leidt je naar de woonkamer.

## Wonen & Koken

De woonkamer is ruim en profiteert van een prachtige lichtinval, zowel aan de kant van de zithoek als bij het eetgedeelte. Dit creëert een warme, uitnodigende sfeer. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt alle ruimte om heerlijke maaltijden te bereiden.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers. Deze verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers. De derde kamer is ideaal als kinder- of werkkamer. De nette badkamer is een oase van rust, uitgerust met een inloopdouche, een heerlijk ligbad, en een dubbele wasbak. De tweede verdieping verrast met een extra ruime slaapkamer, voorzien van inbouwkasten voor optimale opbergruimte. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De woning beschikt over een nette tuin, perfect voor een middag in de zon of een gezellige barbecue. Achterin de tuin vind je een schuur, ideaal als extra berging.

## Omgeving en Faciliteiten

De Esdoornlaan is gelegen in een rustige buurt. In de directe omgeving vind je scholen, winkels, en openbaar vervoer, waardoor veel binnen handbereik is. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden om van de natuur te genieten, met parken en wandelroutes in de buurt.

## Jouw Toekomst aan de Esdoornlaan 45

De sfeer van deze woning is licht en warm, perfect voor gezinnen, starters, of iedereen die op zoek is naar een comfortabele plek met voldoende ruimte.

## 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



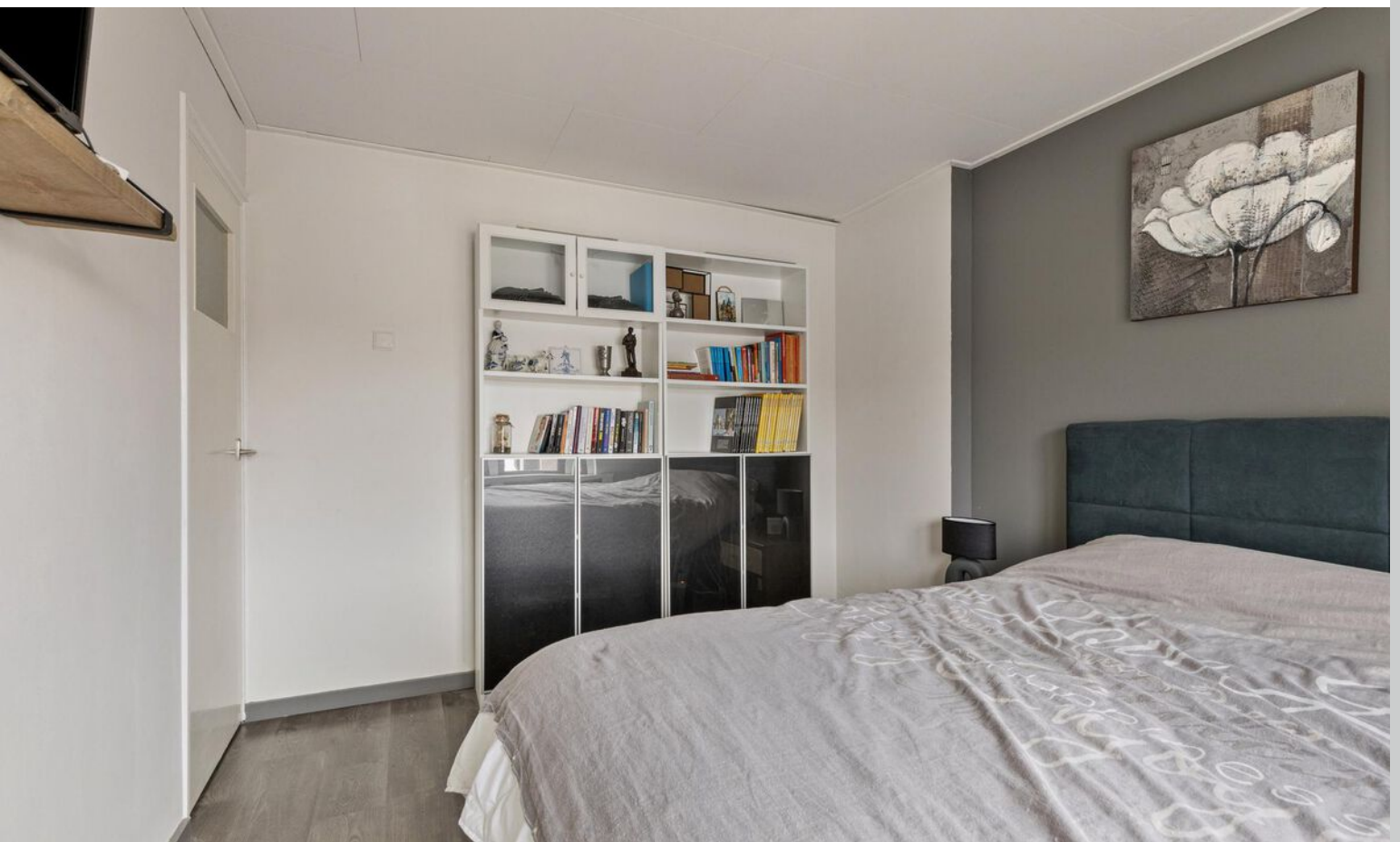




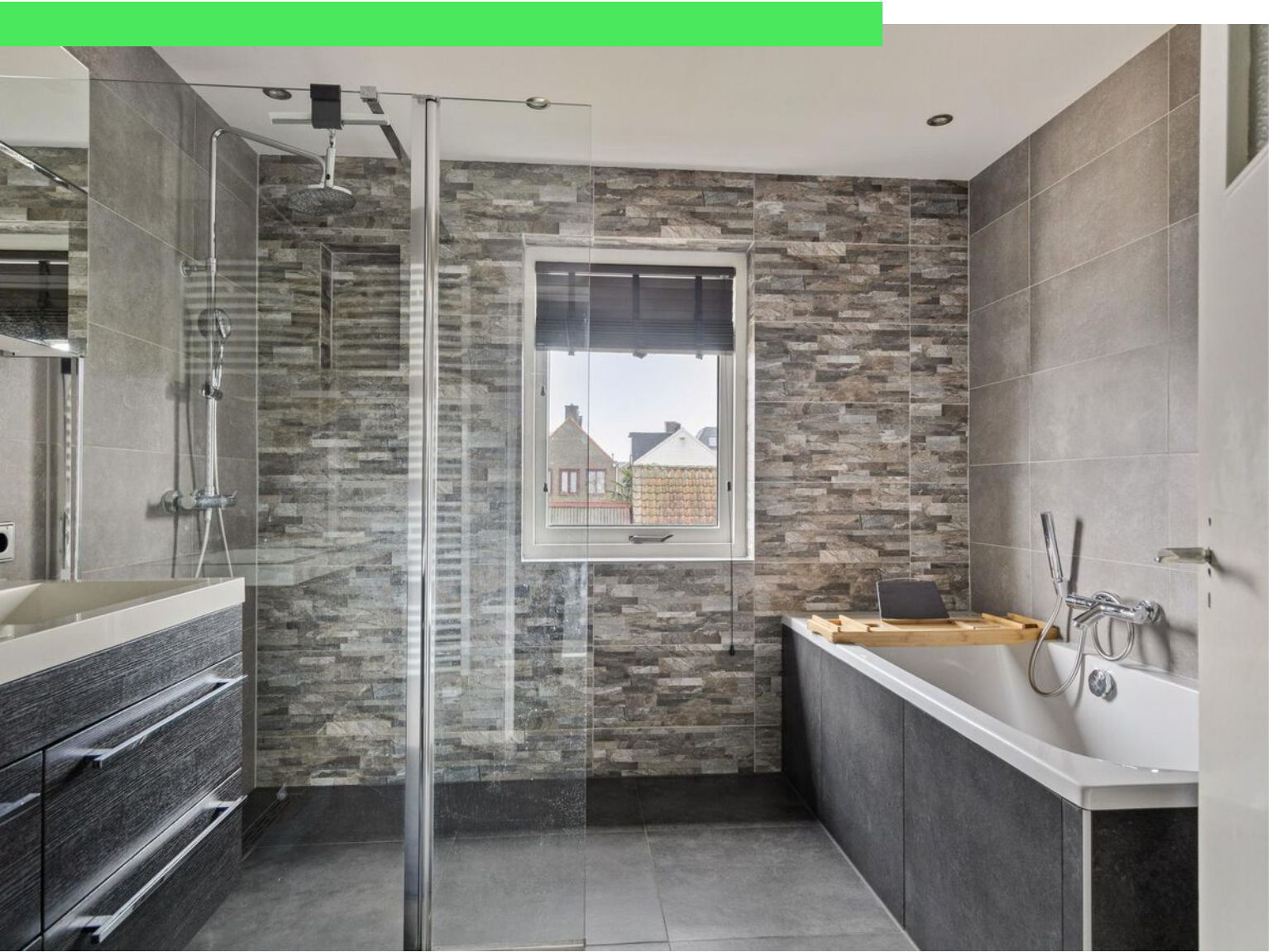


































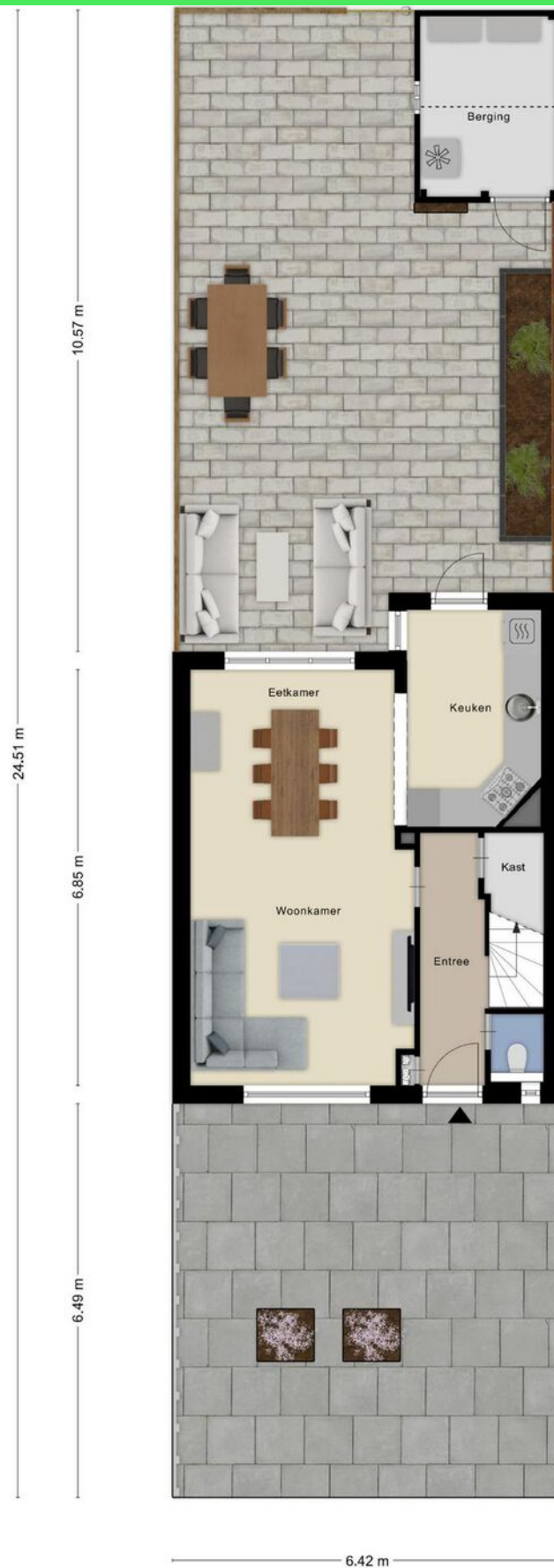








# Plattegrond





# Plattegrond





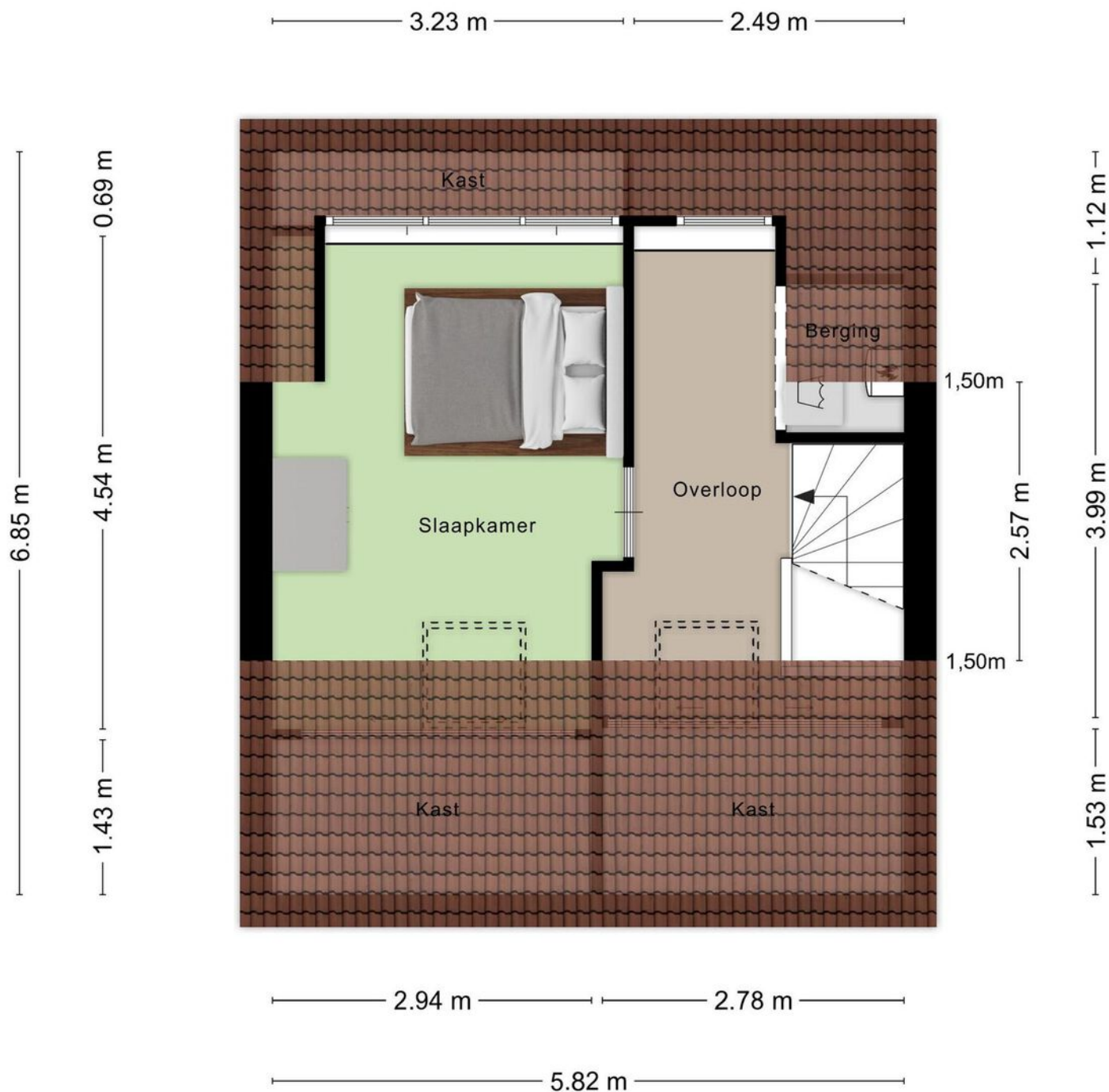
# Plattegrond



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



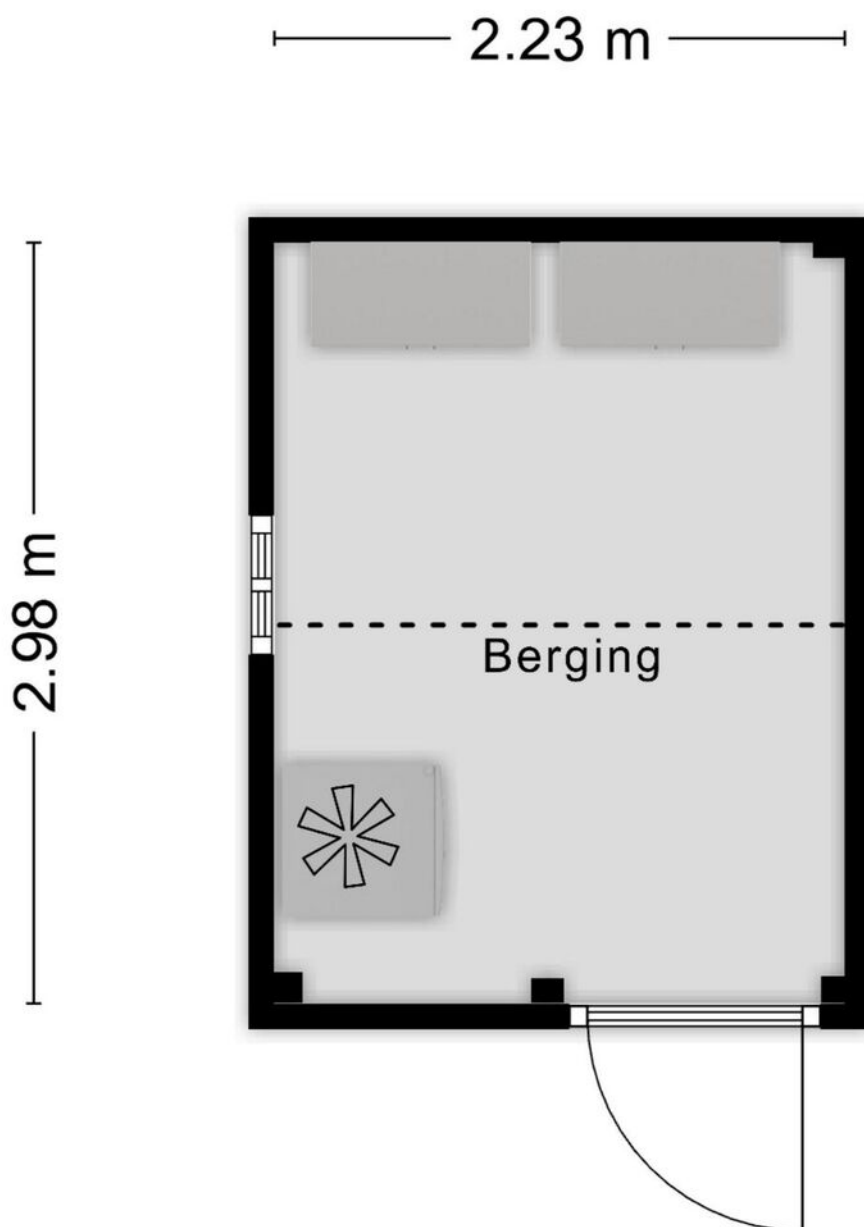
# Plattegrond



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



# Plattegrond



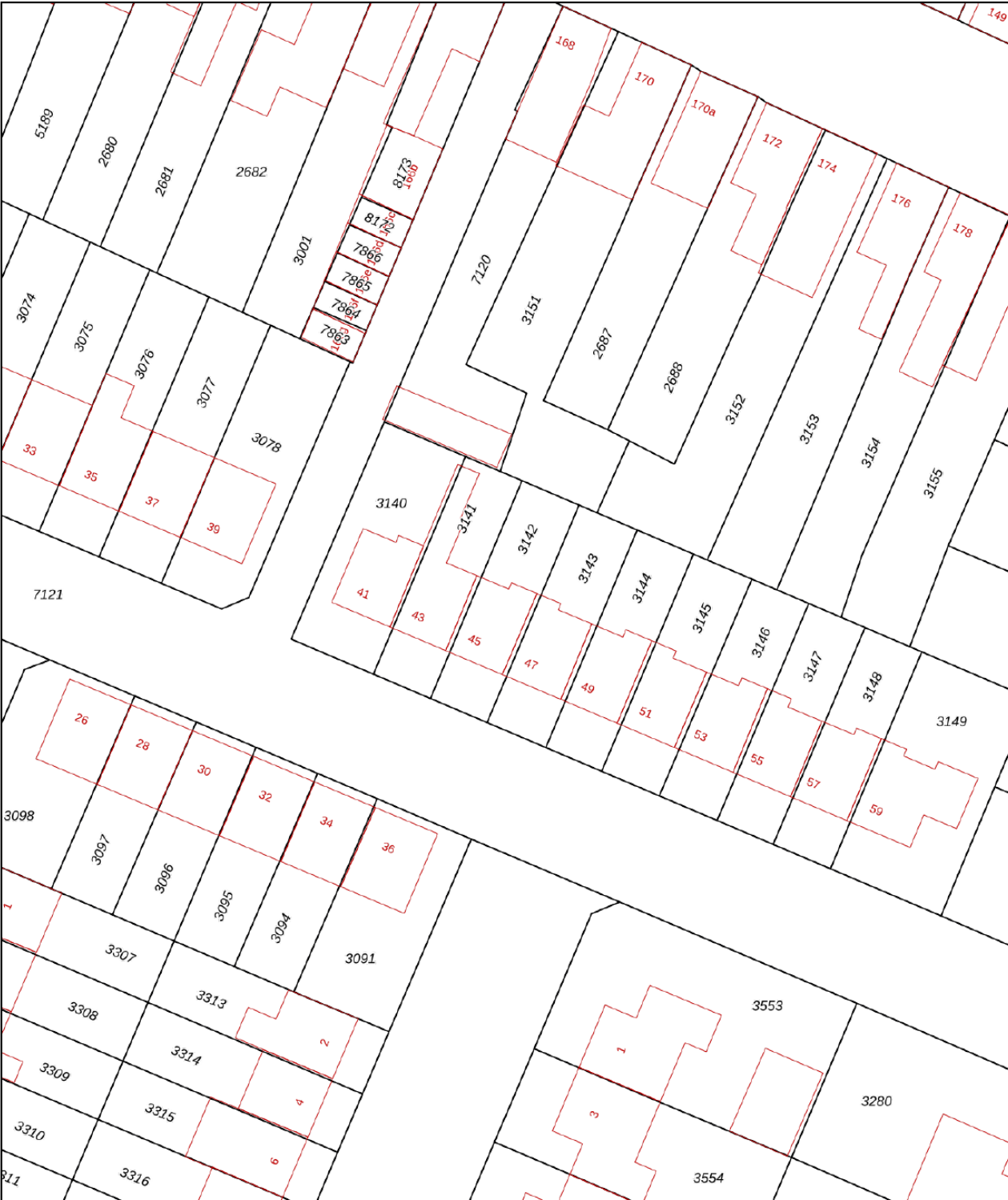
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Roosendaal en Nispen

D

3142

kadaster

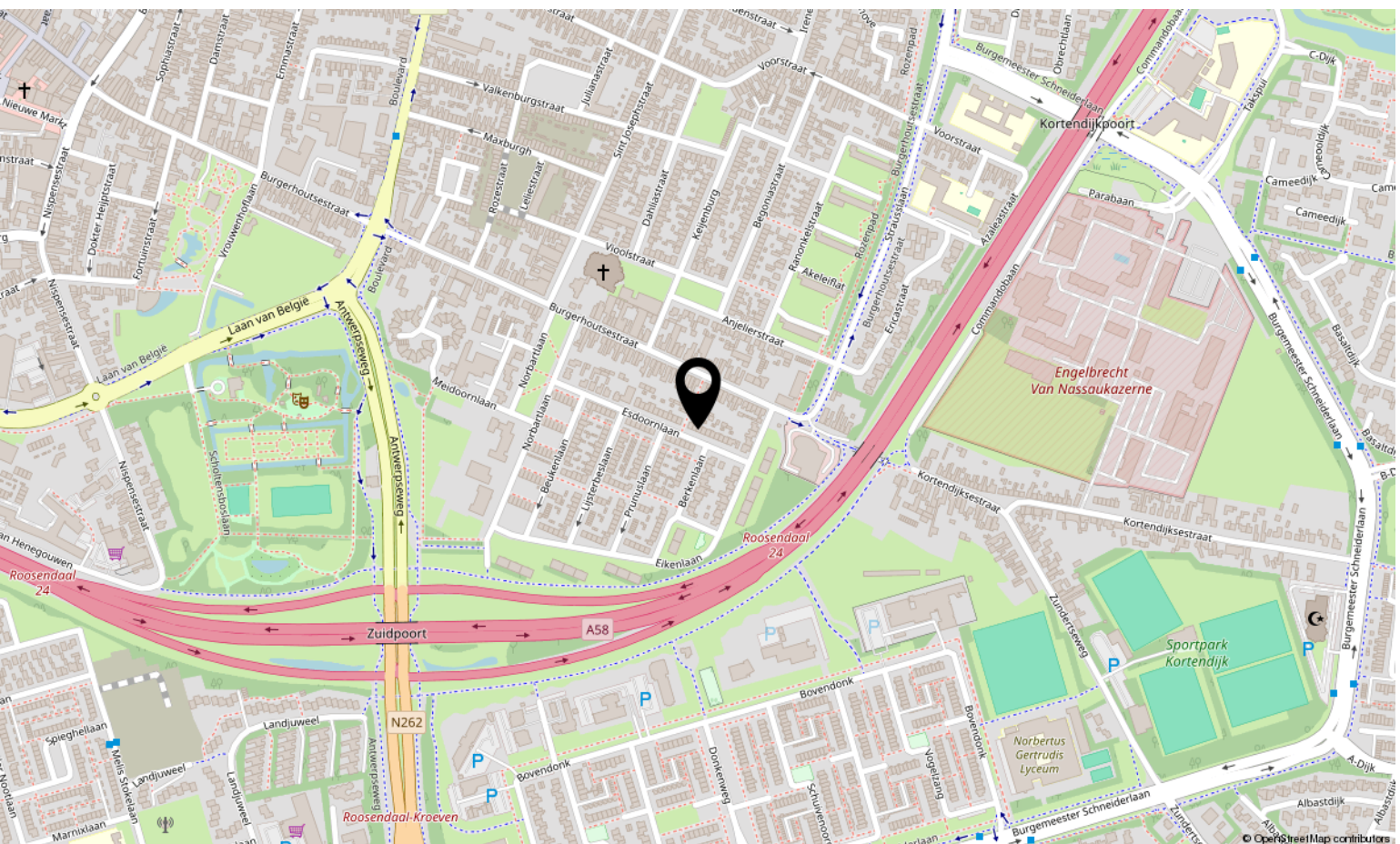
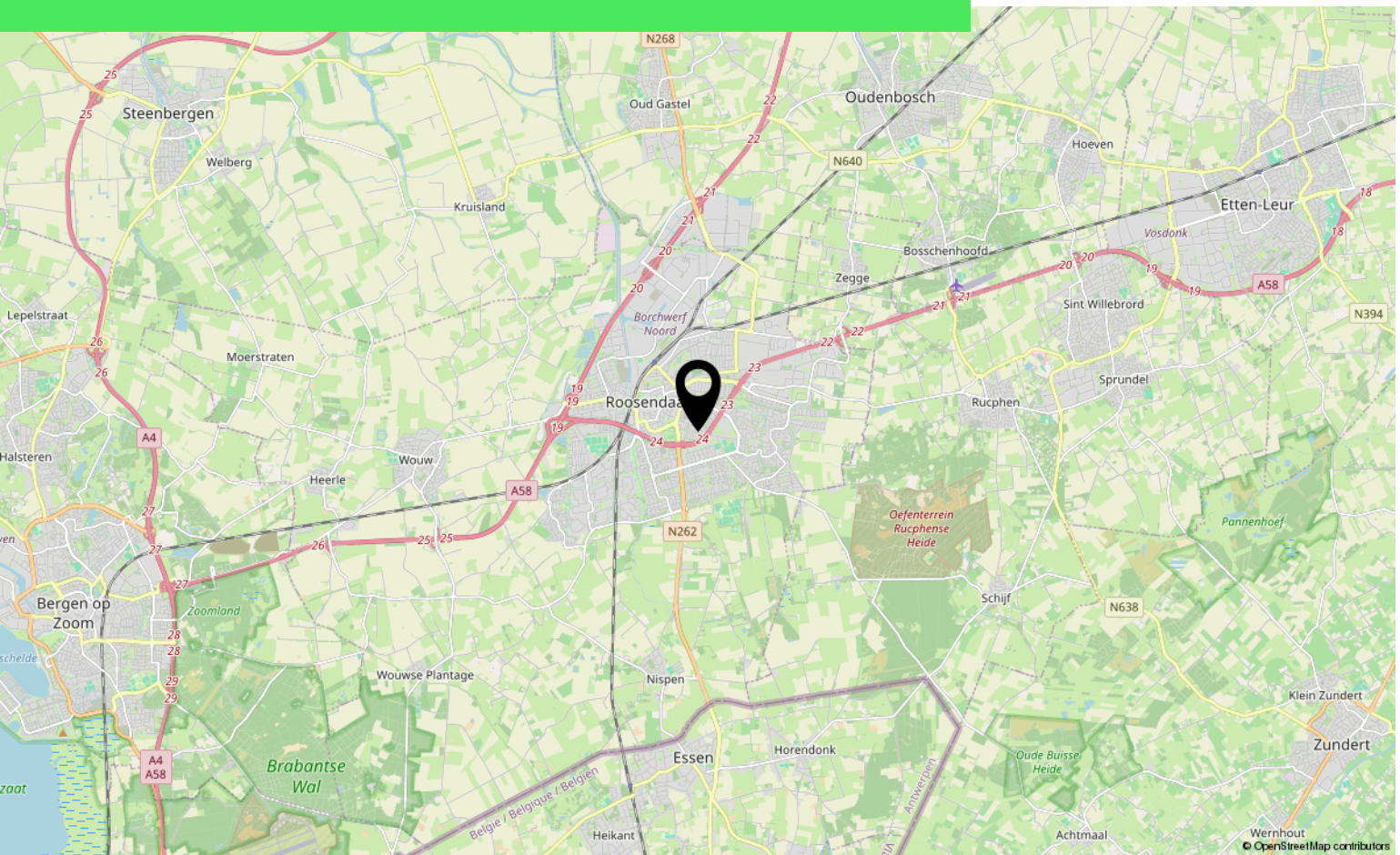
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	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	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Plisse gordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



# Aantekeningen

[illegible]





# 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