



# Rucphensebaan 120

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 995.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS



# Kenmerken



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

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

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
4 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1915

**Energie label**  
A+



# Omschrijving

## Welkom aan de Rucphensebaan 120!

Een unieke combinatie van landelijk wonen, duurzaamheid en modern comfort, op een prachtige locatie net buiten Roosendaal. Hier geniet je van vrij uitzicht over de velden, ultieme rust én een woning die klaar is voor de toekomst. Je bevindt je op de rand van de populaire villa wijk de Landerije op loopafstand van de mooie Rucphense heide. Deze volledig gerenoveerde woning is gasloos, voorzien van maar liefst 28 zonnepanelen en heeft energielabel A+. Met vier slaapkamers, een spectaculaire woonkamer met open vide, een luxe keuken met kookeiland en een prachtige tuin met vrij uitzicht, biedt deze woning alles wat je zoekt. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in!

## Entree

Via de grote weg rijd je zo je eigen oprijlaan op richting de woning. Parkeer je auto onder de carport, die voorzien is van laadpaal, of op de andere parkeerplekken voor het huis. Stap binnen in de hal! Deze geeft je toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, de slaapkamer en de deur richting de keuken.

## Wonen & koken

De woonkamer is een absolute eyecatcher en een heerlijke plek om te ontspannen. Met prachtige houten balken, een strakke vloer en strak afgewerkte wanden straalt de ruimte zowel karakter als moderniteit uit. De hoge plafonds en grote ramen zorgen voor een zee van licht en een fantastisch uitzicht op de achtertuin. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote zithoek én een ruime eettafel voor acht of meer personen – perfect voor gezellige diners en borrelavonden.

Gezelligheid is gegarandeerd met de sfeervolle houtkachel, die niet alleen warmte geeft, maar ook een uitnodigende ambiance creëert. De open vide versterkt het ruimtelijke gevoel en biedt een mooie verbinding tussen de verdiepingen. Hier kun je bijvoorbeeld een fijne thuiswerkplek inrichten.

De keuken is werkelijk prachtig en tot in de puntjes afgewerkt. De combinatie van een stijlvolle groene kleur met warme houtaccenten geeft een luxe uitstraling. Het grote kookeiland maakt dit dé plek

voor koken, borrelen en samenzijn. Uiteraard is de keuken voorzien van alle moderne gemakken, zoals een kookplaat, oven, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een kokendwaterkraan. Ook is er toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en de aangrenzende inpandige bergruimte. De bijkeuken is al voorbereid om omgetoverd te worden tot een stijlvolle badkamer, compleet met aansluitingen voor een douche en wastafel. Daarnaast is er nog een handige berging, ideaal voor de opslag van boodschappen of andere spullen.

## Slapen, dromen & douchen

Met vier slaapkamers is er ruimte genoeg voor het hele gezin. Op de begane grond vind je een ruime slaapkamer met werkplek, slim verdeeld door een subtiele verhoging. Vanuit hier heb je een prachtig uitzicht op het groen – een heerlijke plek om wakker te worden! Op de bovenverdieping bevinden zich nog drie sfeervolle slaapkamers, elk met unieke details zoals houten balken en veel opbergruimte. De badkamer boven is compleet met douche, bad, toilet en wastafel. Wil je hier jouw droom badkamer van maken? De ruimte en mogelijkheden zijn er!

## Tuinieren, zonnen & genieten

Buiten genieten? De ruime tuin biedt alle mogelijkheden om te ontspannen, te spelen of te tuinieren. Met vrij uitzicht over de velden voel je je hier elke dag op vakantie. En voor de echte natuurliefhebber: schapen in de achtertuin, kippen rond het erf – een idyllisch plaatje dat past bij deze unieke landelijke woning.

# Vervolg

## Highlights van deze toffe woning:

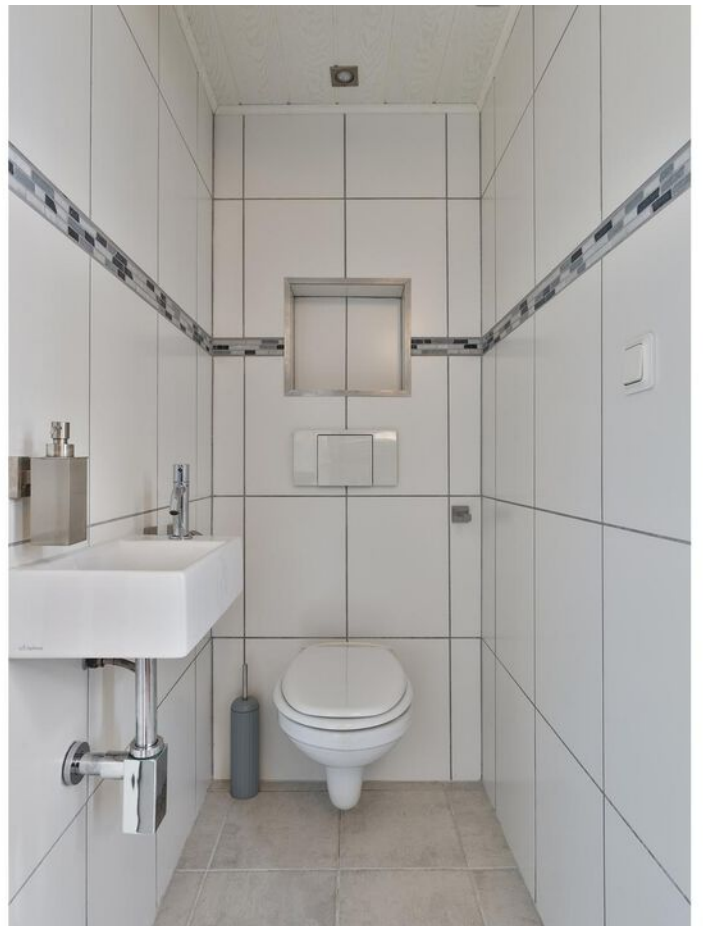
- 229 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van maar liefst 13.042 m<sup>2</sup>
- Volledig gerenoveerd, gasloos en voorzien van 28 zonnepanelen (energielabel A+)
- Spectaculaire woonkamer met open vide, hoge plafonds, houten balken en veel lichtinval
- Luxe keuken met kookeiland, stijlvolle groene kleur, houtaccenten en topapparatuur
- Vier ruime slaapkamers, waaronder een slaapkamer op de begane grond
- Grote tuin met vrij uitzicht over de velden – ultieme rust en natuurbeleving
- Garage, bijkeuken en extra berging voor volop opslag- en gebruiksruimte
- Carport met laadpaal en meerdere parkeerplekken op eigen terrein

## 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











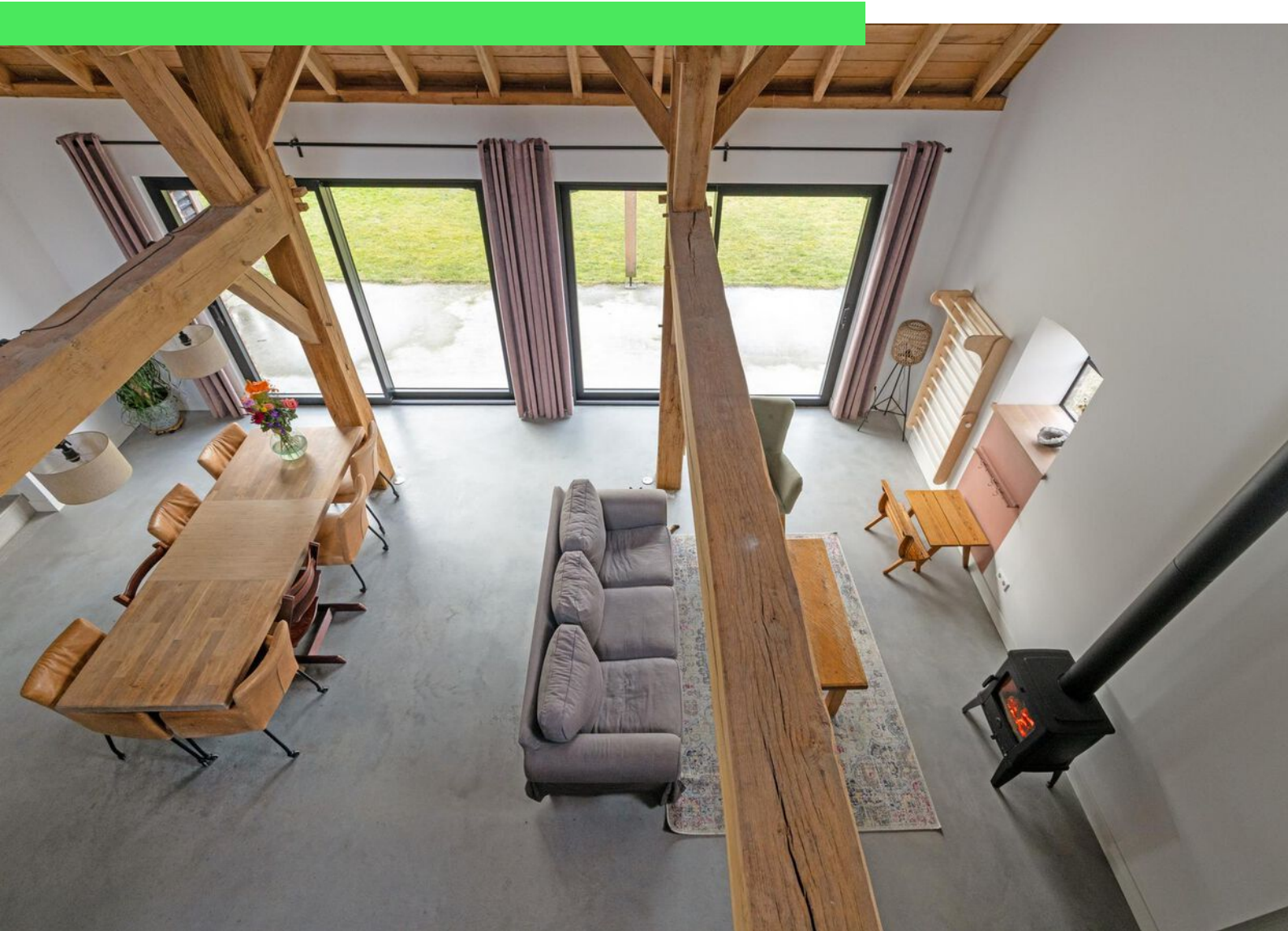






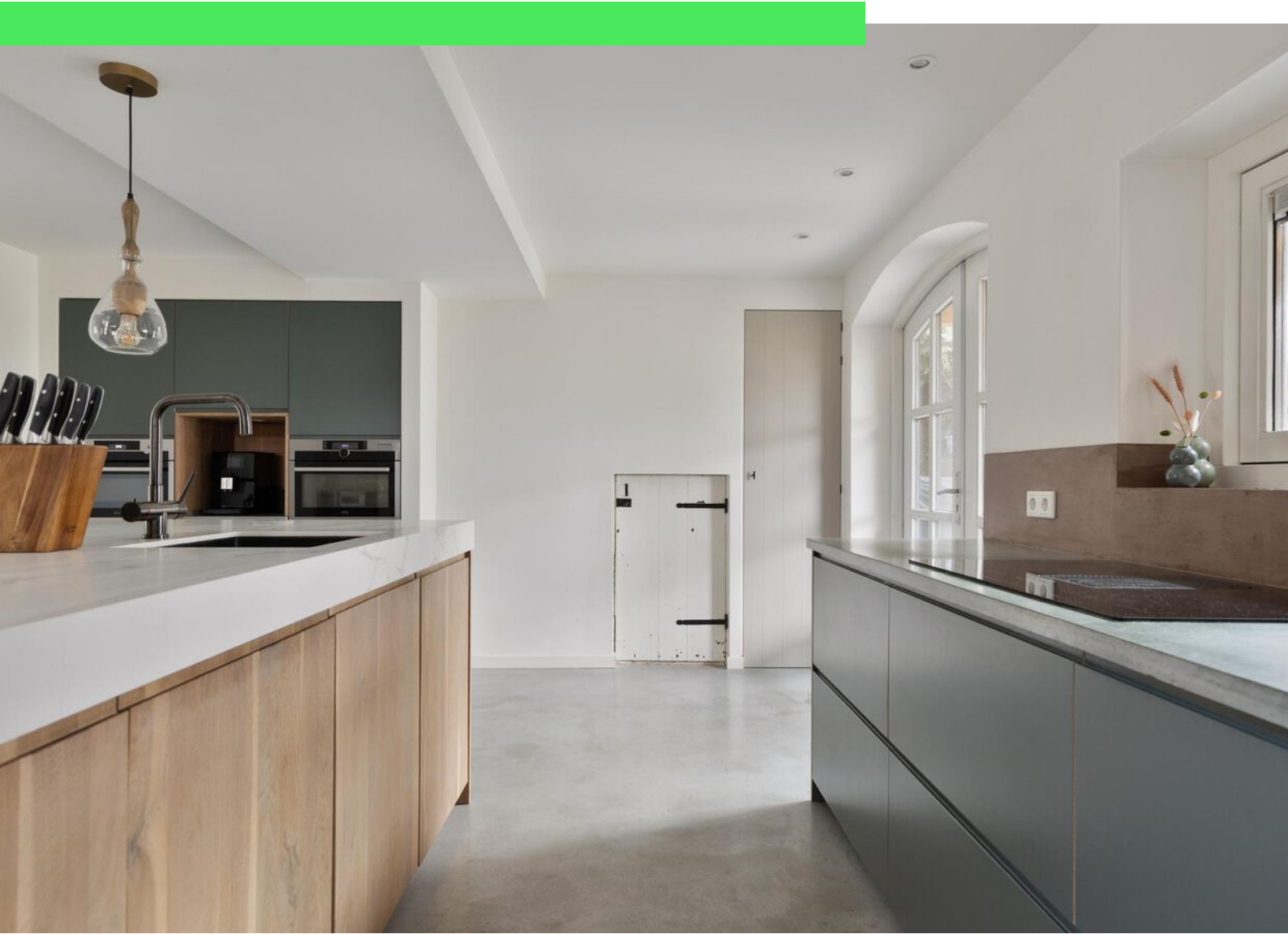








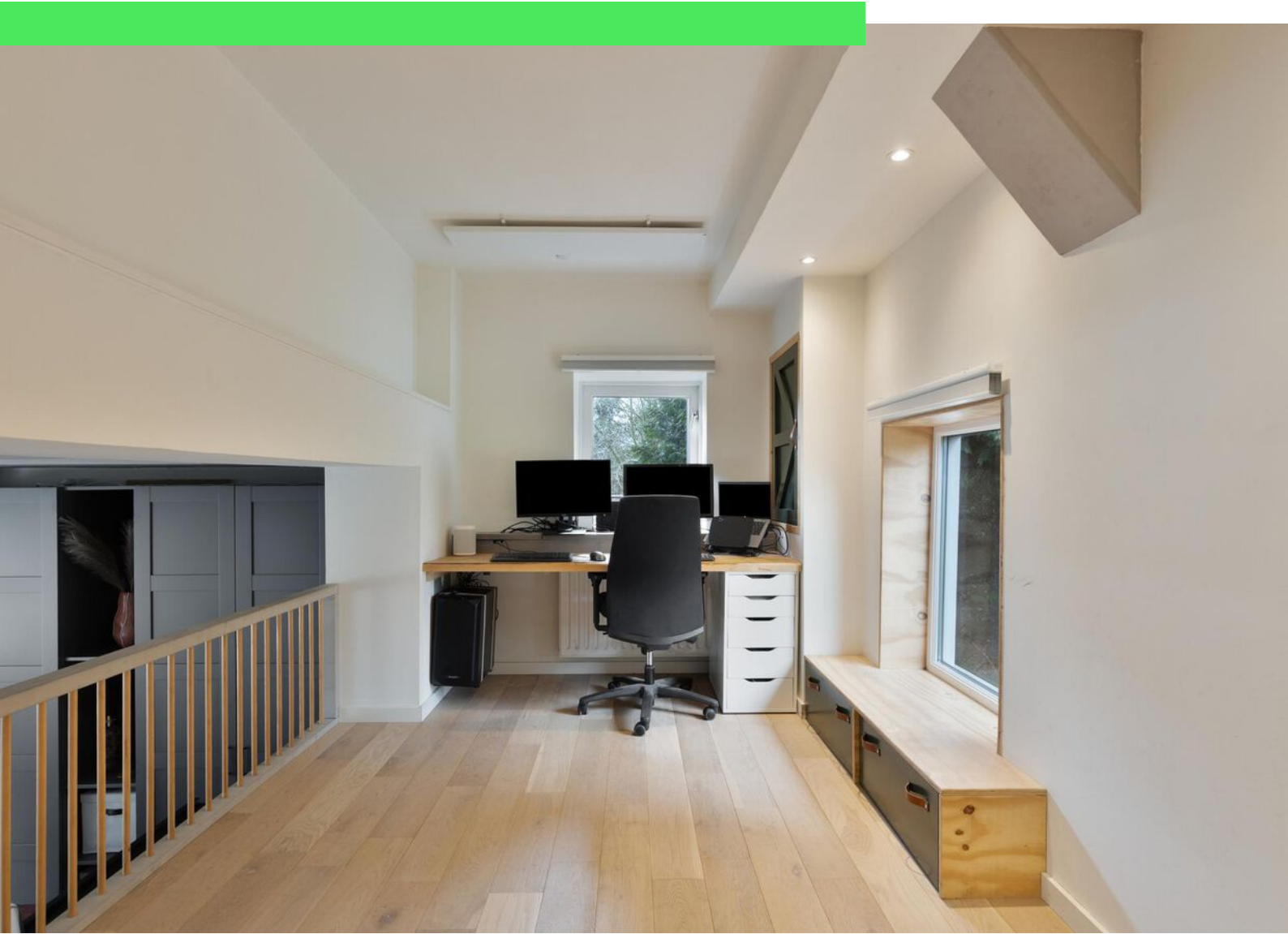






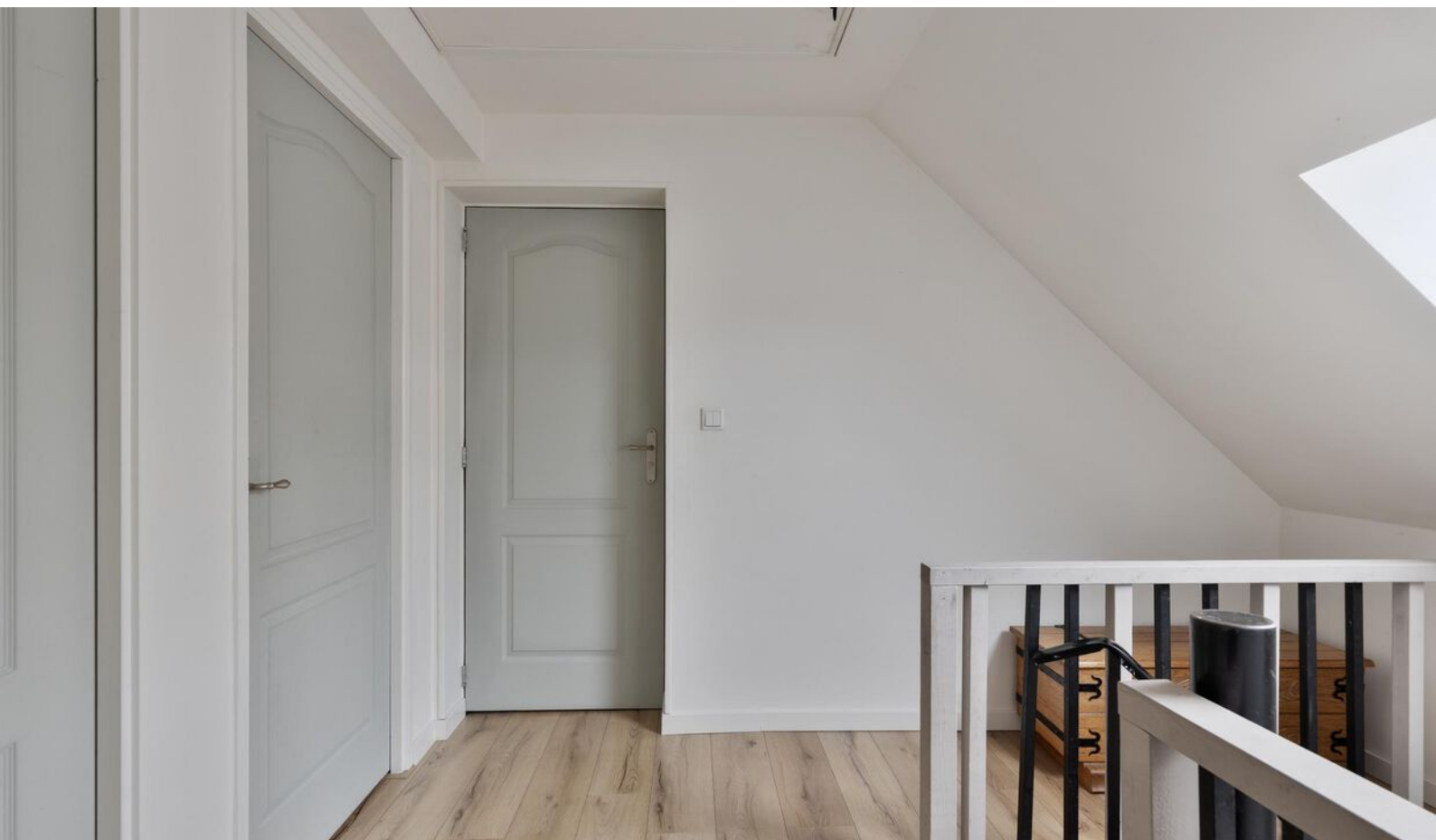






















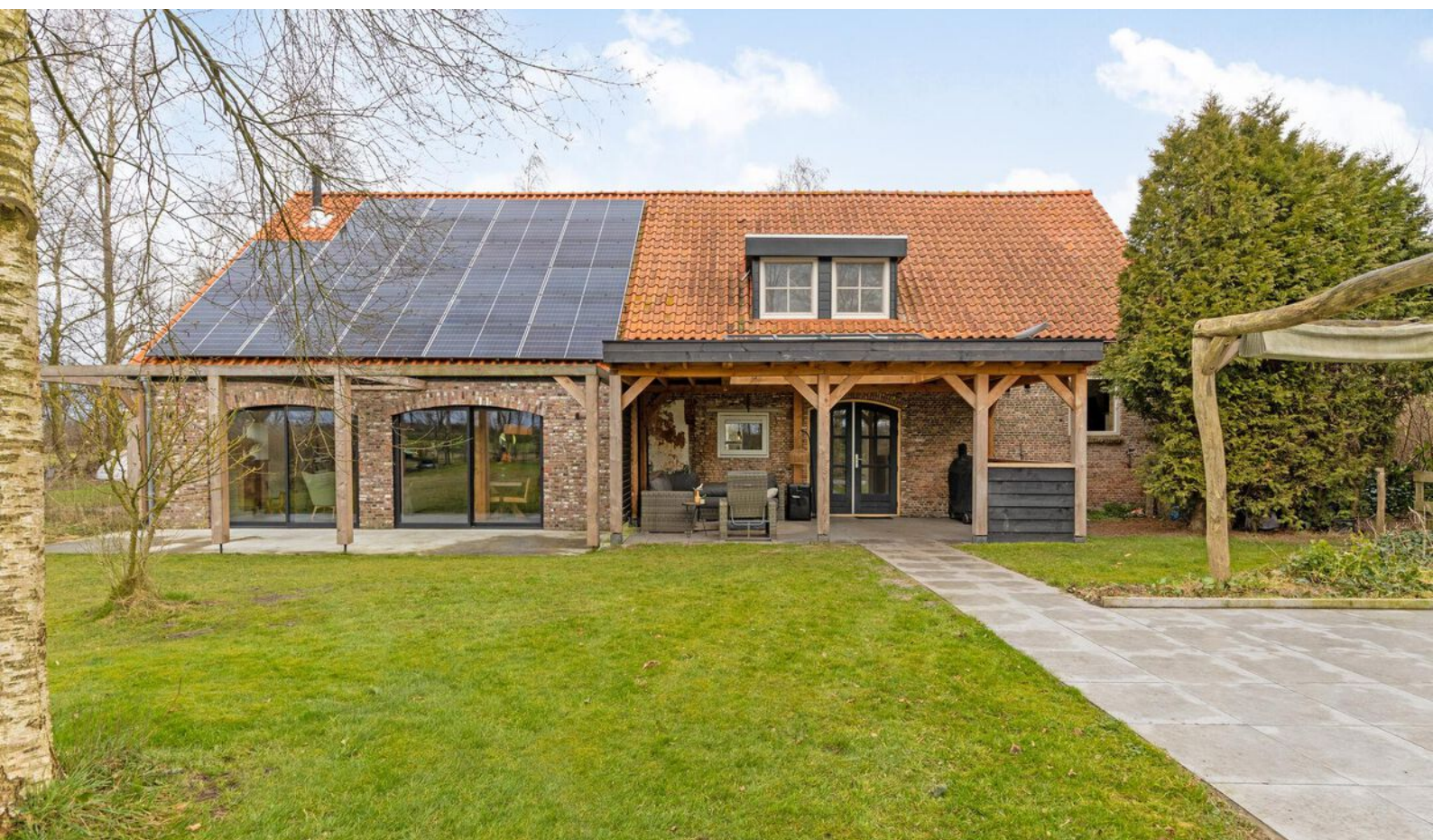
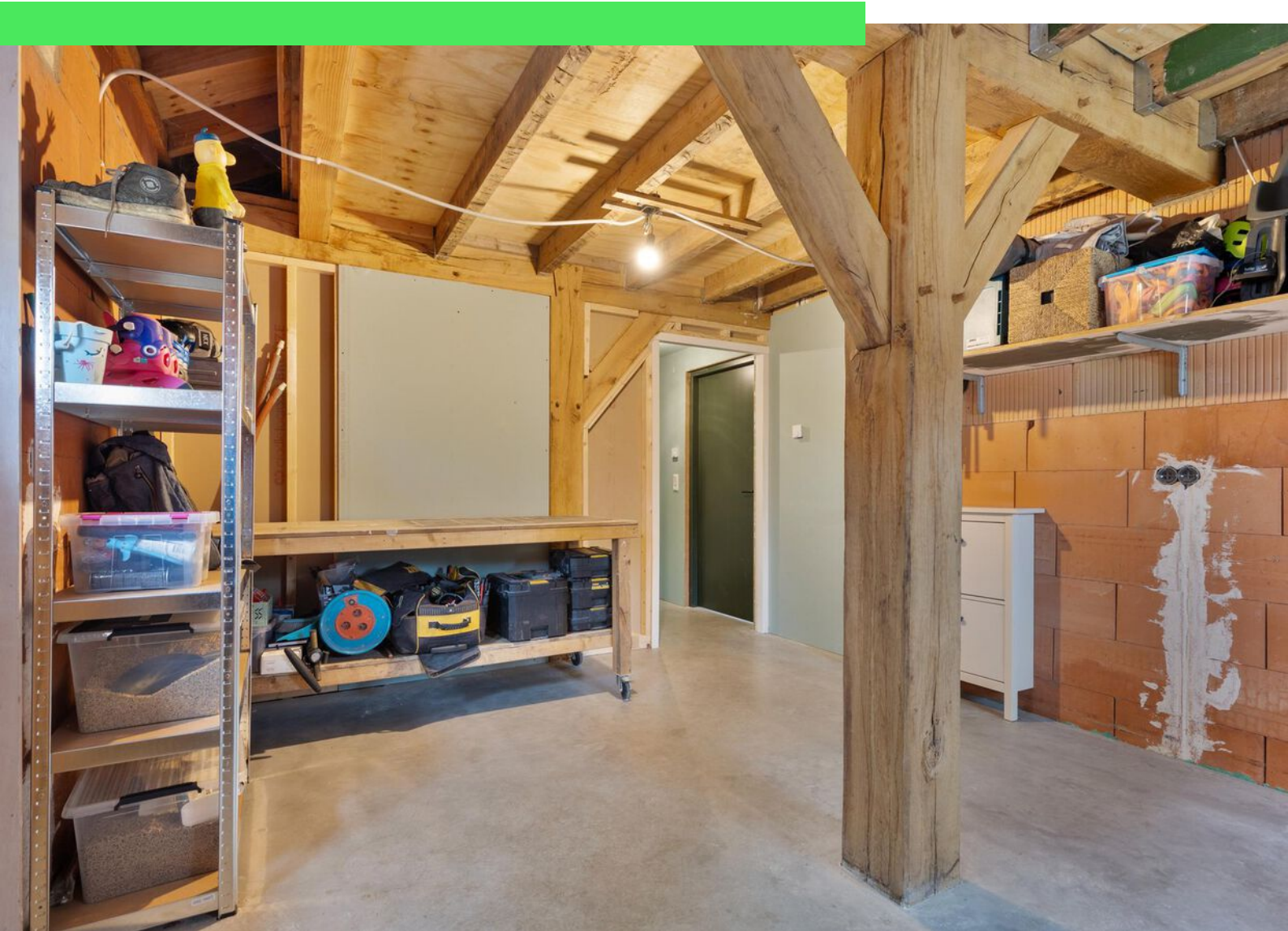




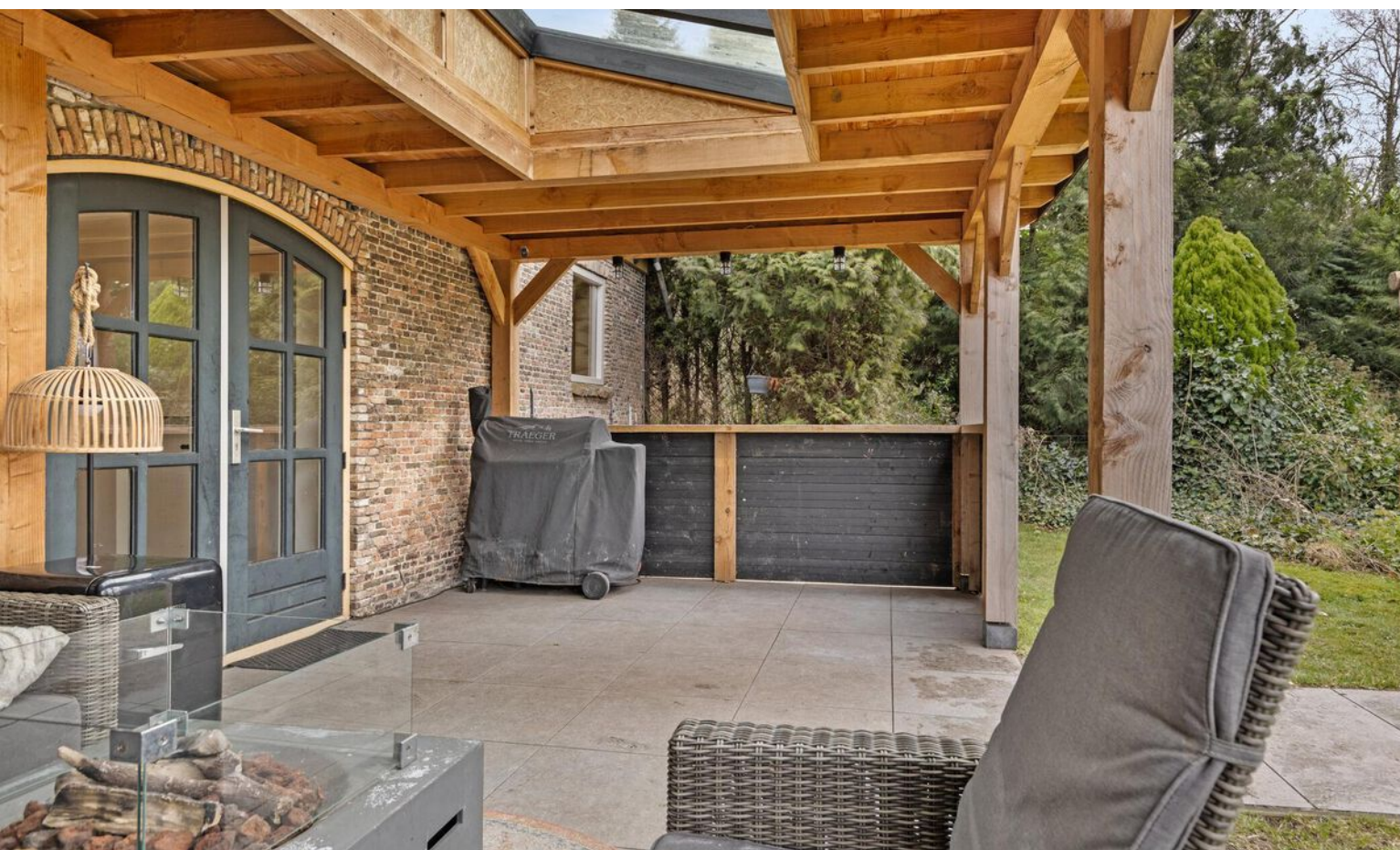


































# Plattegrond





# Plattegrond



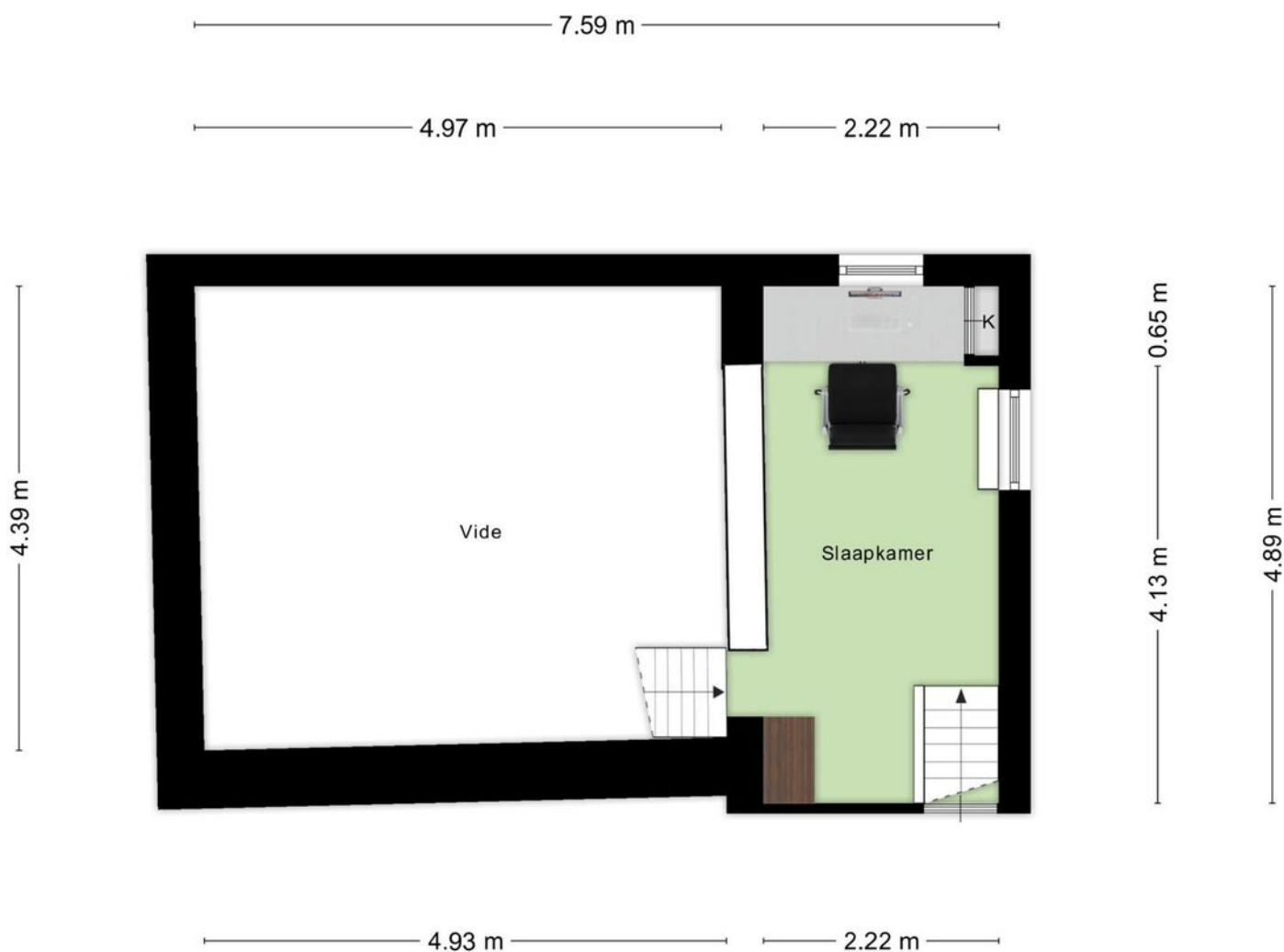


# Plattegrond





# Plattegrond



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

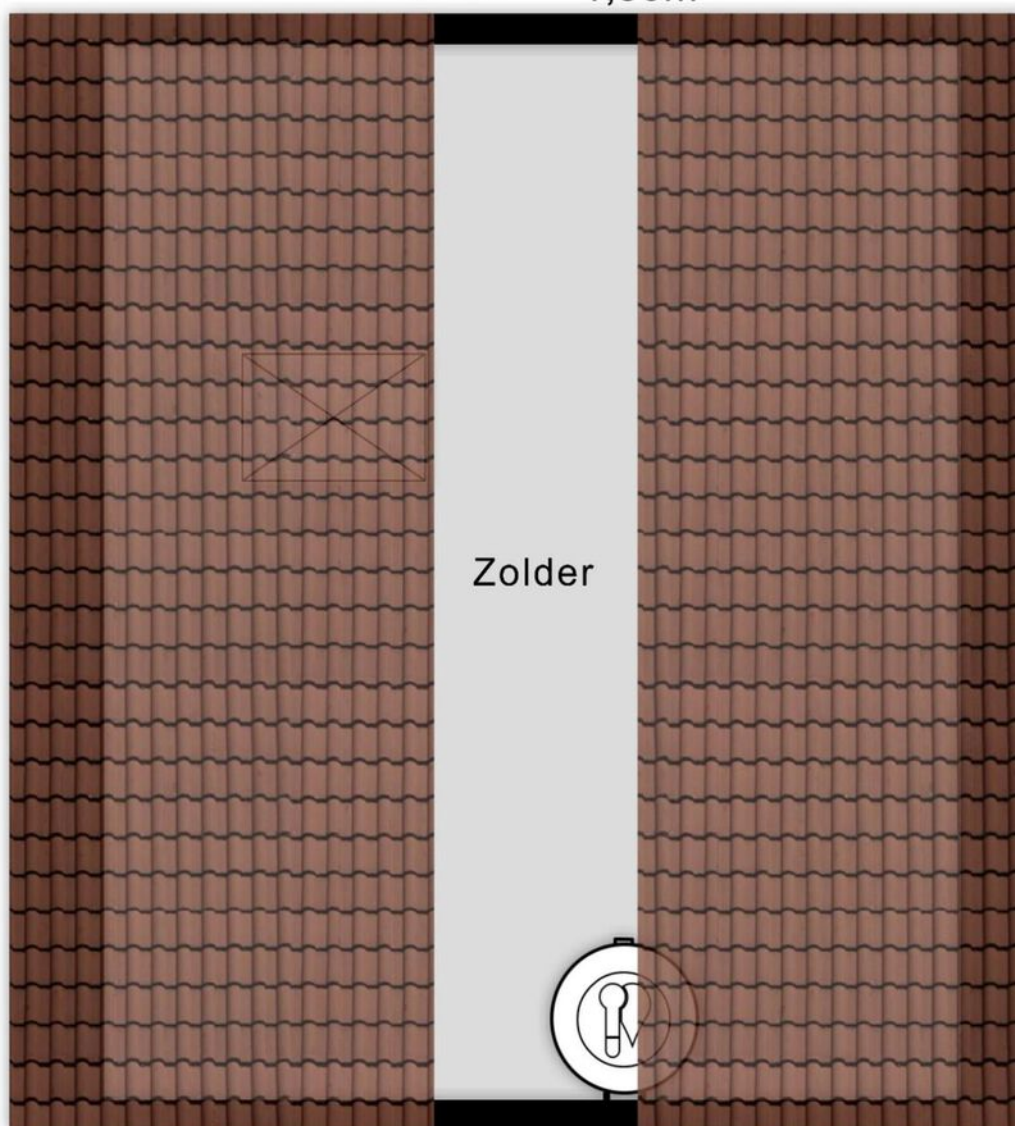


# Plattegrond

± 0.97 m ±

1,50m 1,50m

5.02 m

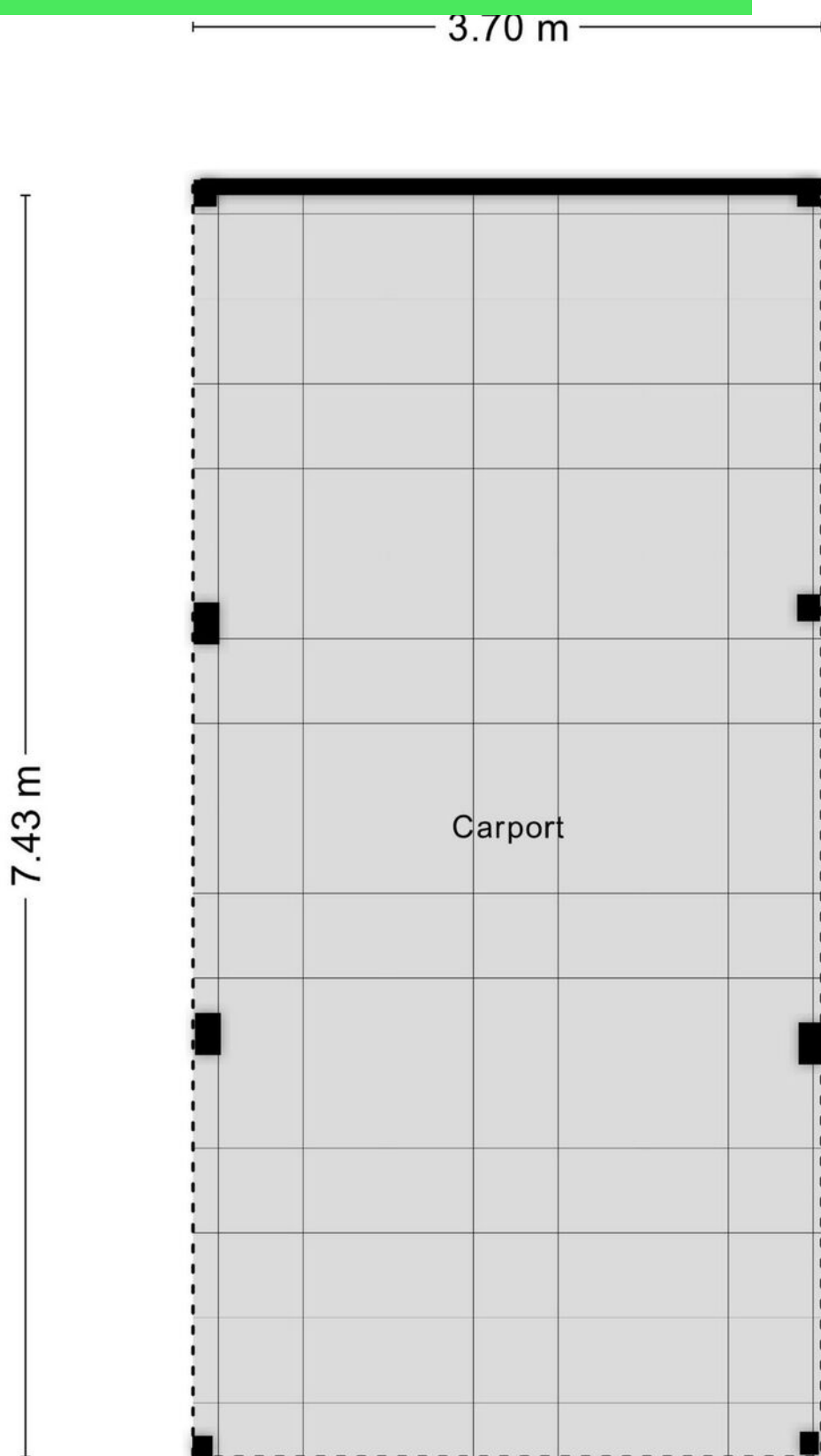


4.08 m

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



# Plattegrond





# 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: 2000


Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen

Sectie S

Perceel 1416

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.

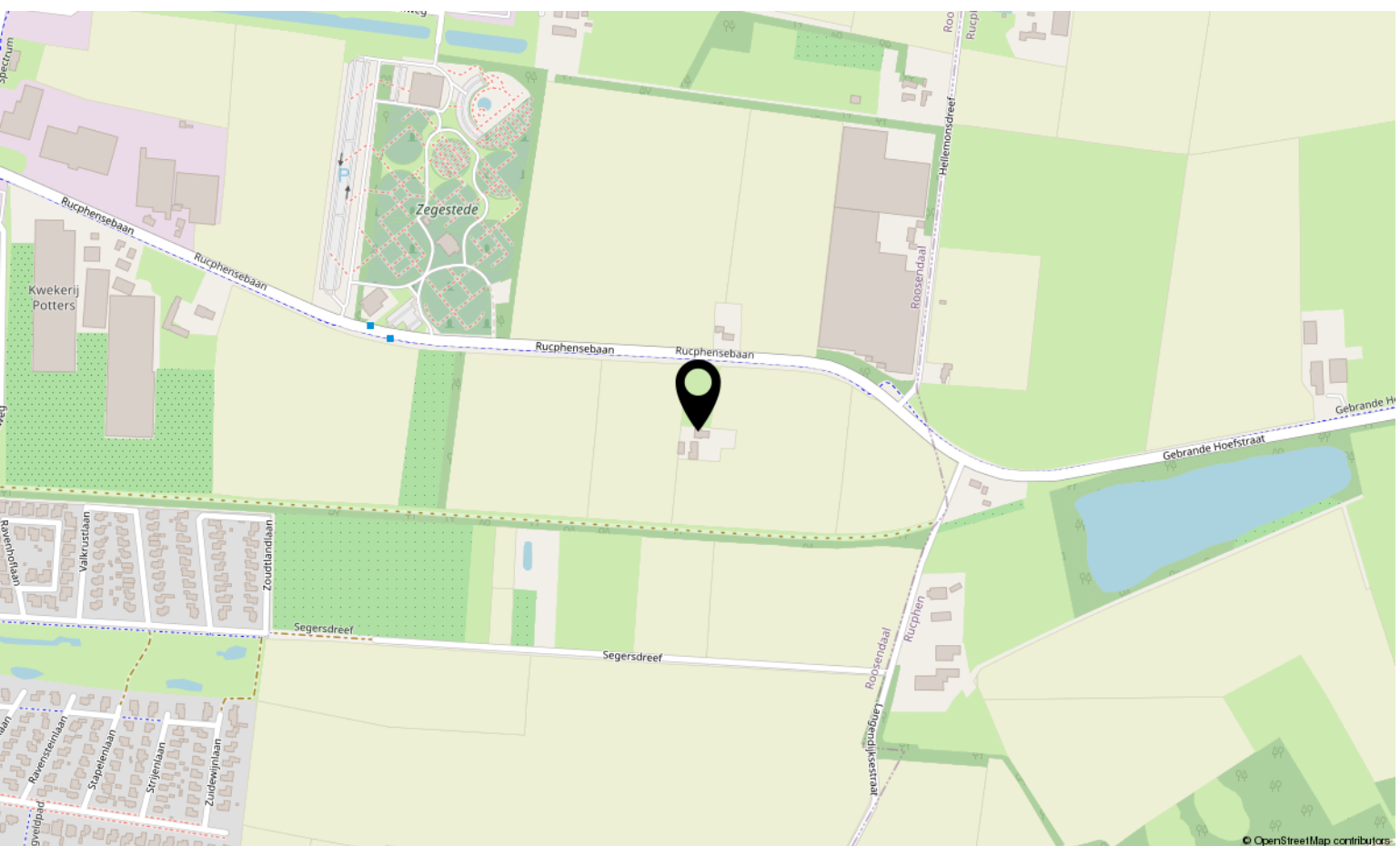
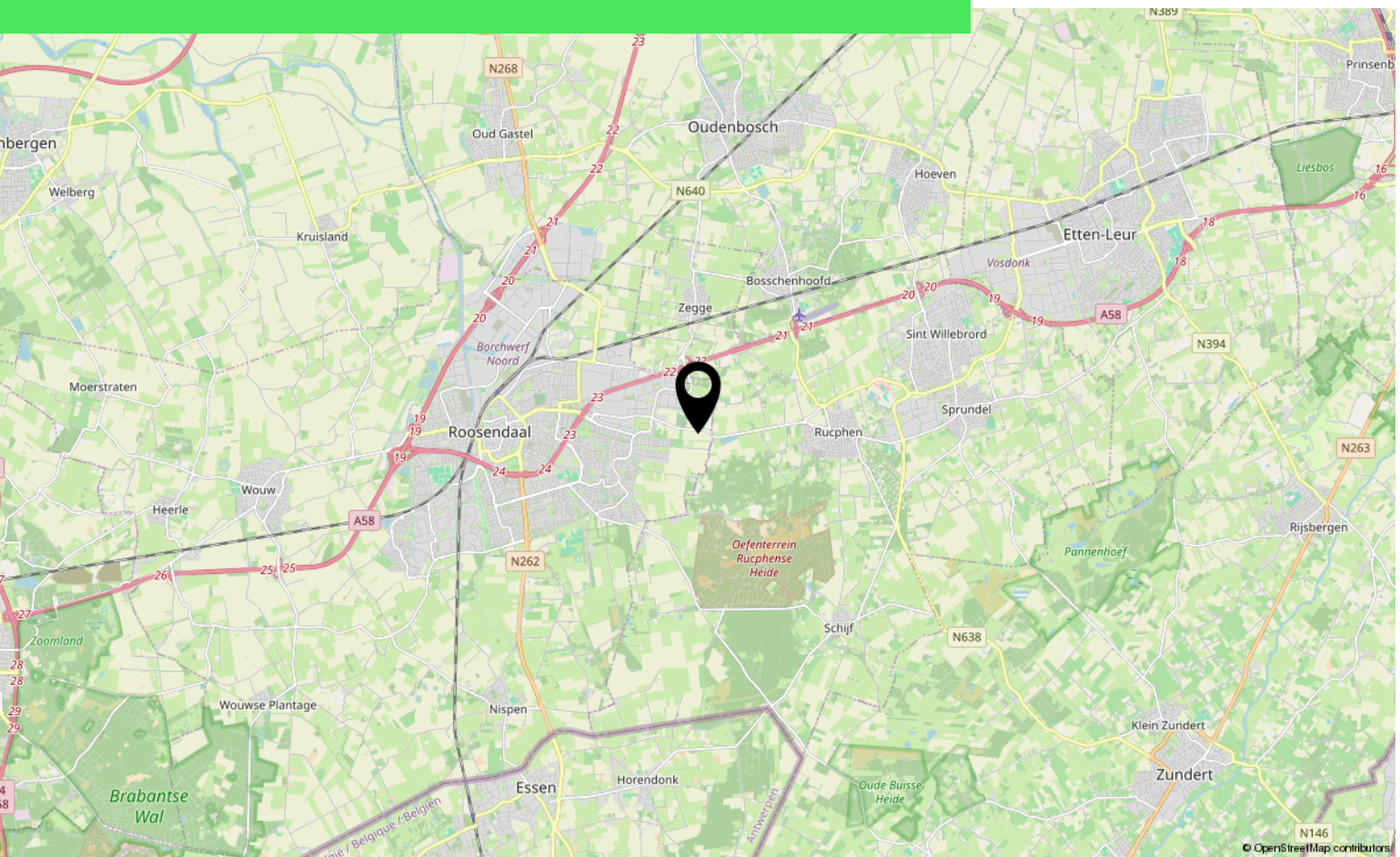
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025  
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>			
Houtkachel	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
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne			X
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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	
Zeecontainer	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