



# Paulusdonk 17

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 525.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS



# Kenmerken



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

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

**Aantal kamers**  
8 kamers

**Aantal slaapkamers**  
7 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1973

**Energie label**  
B



# Omschrijving

## Welkom in een oase van rust in de Donken van Roosendaal!

Deze prachtige vrijstaande jaren 70 woning ligt in een van de mooiste stukjes van de stad, omgeven door groen en rust. Toch zijn alle belangrijke voorzieningen op korte afstand te vinden – een ideale combinatie van landelijke charme en stadscomfort.

Een zee van ruimte, een moderne keuken, een stijlvolle badkamer, maar ook energiebewust met maar liefst 16 zonnepanelen. Wat deze woning écht uniek maakt, is de ligging: privacy, rust en toch dicht bij alles wat je nodig hebt.

Met maar liefst 6 slaapkamers is er ruimte voor het hele gezin én een thuiskantoor of hobbyruimte. En met veel lichtinval, ingebouwde kastruimte én een extra werkplek op zolder, is deze woning een droom voor wie ruimte zoekt.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan – plan vandaag nog die bezichtiging in!

Bekijk de woning via de unieke website: [dedonkenroosendaal.nl](http://dedonkenroosendaal.nl)

## Entree:

Parkeer de auto aan straat of op de oprit van de woning. De woning verwelkomt je via een royale hal, welke is voorzien van een toilet en een trap naar boven. Verder heb je toegang tot de woonkamer, keuken en hal naar een extra kamer.

## Wonen & Koken:

De royale woonkamer met eetgedeelte is een licht en sfeervol geheel dankzij de grote raampartijen. De indelingsmogelijkheden zijn eindeloos: van knusse zithoek tot ruim opgezette leefruimte. Het eetgedeelte, grenzend aan de tuin via openslaande deuren, nodigt uit tot lange diners met vrienden of familie.

De aparte keuken is modern, strak afgewerkt en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Met een riant werkblad is koken hier niet alleen een dagelijks ritueel, maar pure beleving. Op de begane grond bevindt zich een extra kamer met een eigen entree – perfect geschikt als kantoor of praktijkruimte aan huis.

## Slapen, Dromen & Douchen:

Op de eerste verdieping vind je vier fijne slaapkamers, waarvan drie zeer ruim en licht. De master bedroom is extra comfortabel met een ingebouwde kast. De vierde, compactere slaapkamer biedt toegang tot een trap die leidt naar de tweede verdieping. De moderne badkamer is praktisch én stijlvol, voorzien van een ruime douche, ligbad, toilet en veel bergruimte dankzij een breed wastafelmeubel en spiegelkast. Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over veel bergruimte dankzij vaste kasten in de schuine wanden en zijn voorzien van een dakraam. In totaal beschikt de woning over maar liefst zes slaapkamers – ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers of het creëren van hobby- en logeerruimtes.

## Zonnen & Genieten:

Buiten is het minstens zo prettig als binnen. Dankzij de diepe voortuin ligt de woning heerlijk privé en afgeschermd van de straat, wat zorgt voor een rustige en beschutte ligging. De achtertuin is een groene oase van rust en gezelligheid. Direct aan de woning grenst een ruim terras, dat doorloopt langs de zijkant richting de achterom – ideaal voor een soepele verbinding tussen voor- en achtertuin. Het terras wordt omringd door weelderige beplanting en kleurrijke plantenborders, wat zorgt voor een levendig en verzorgd geheel. Verder vind je hier een mooi gazon, perfect om te spelen of te ontspannen in het groen.

Aan de houten berging is een ruime overkapping met een gezellige zithoek gerealiseerd – een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden. Daarnaast is er nog een tweede, kleinere overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen of een scooter. Deze tuin biedt een perfecte mix van comfort, privacy en natuurlijke charme.



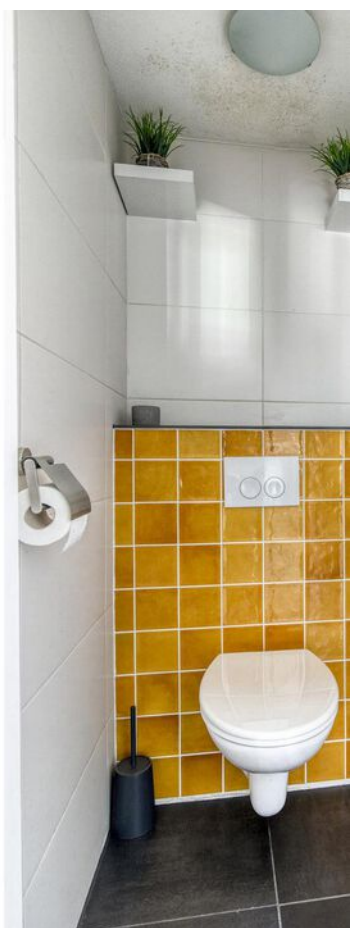
# Foto's









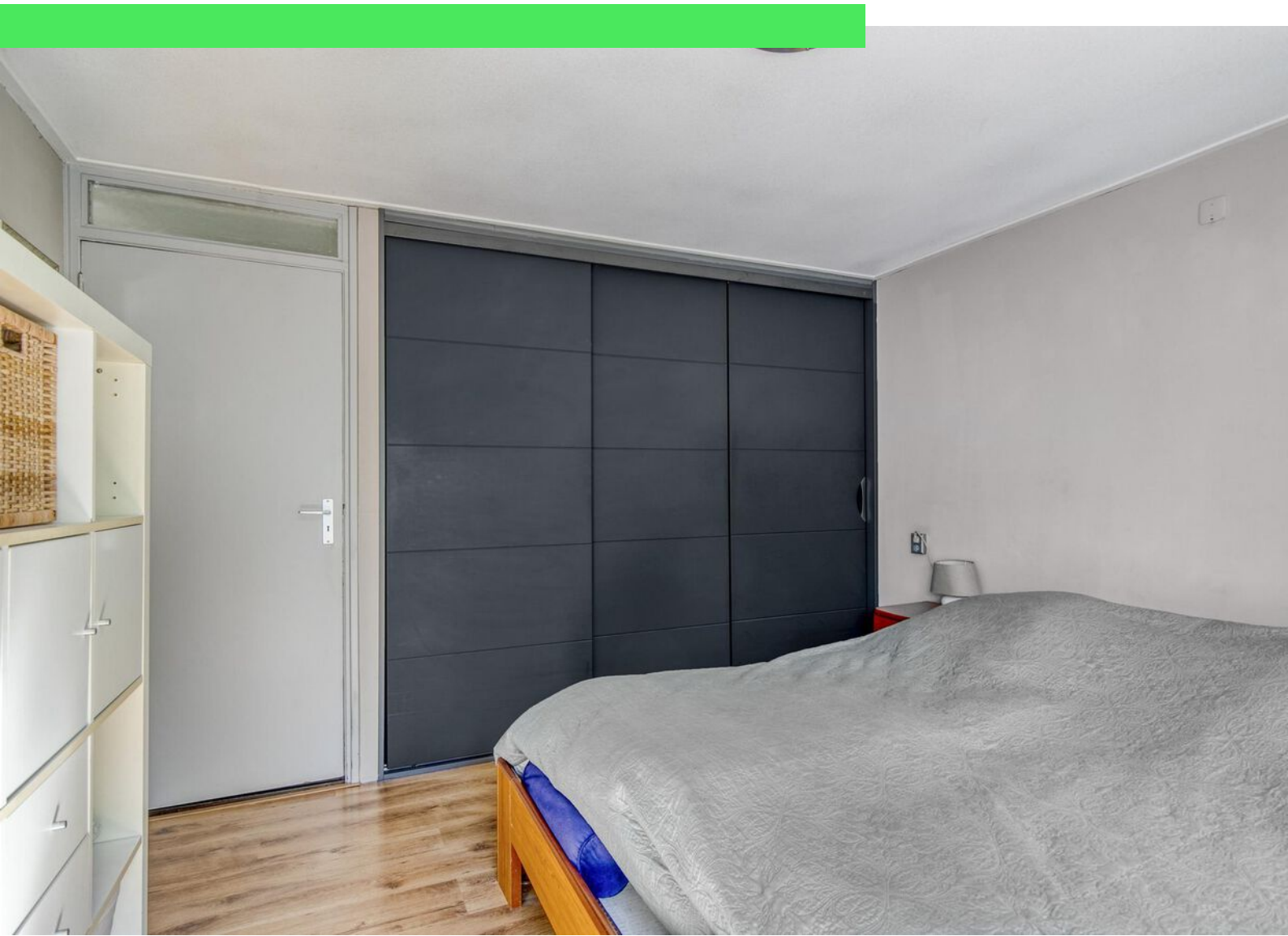




# Foto's



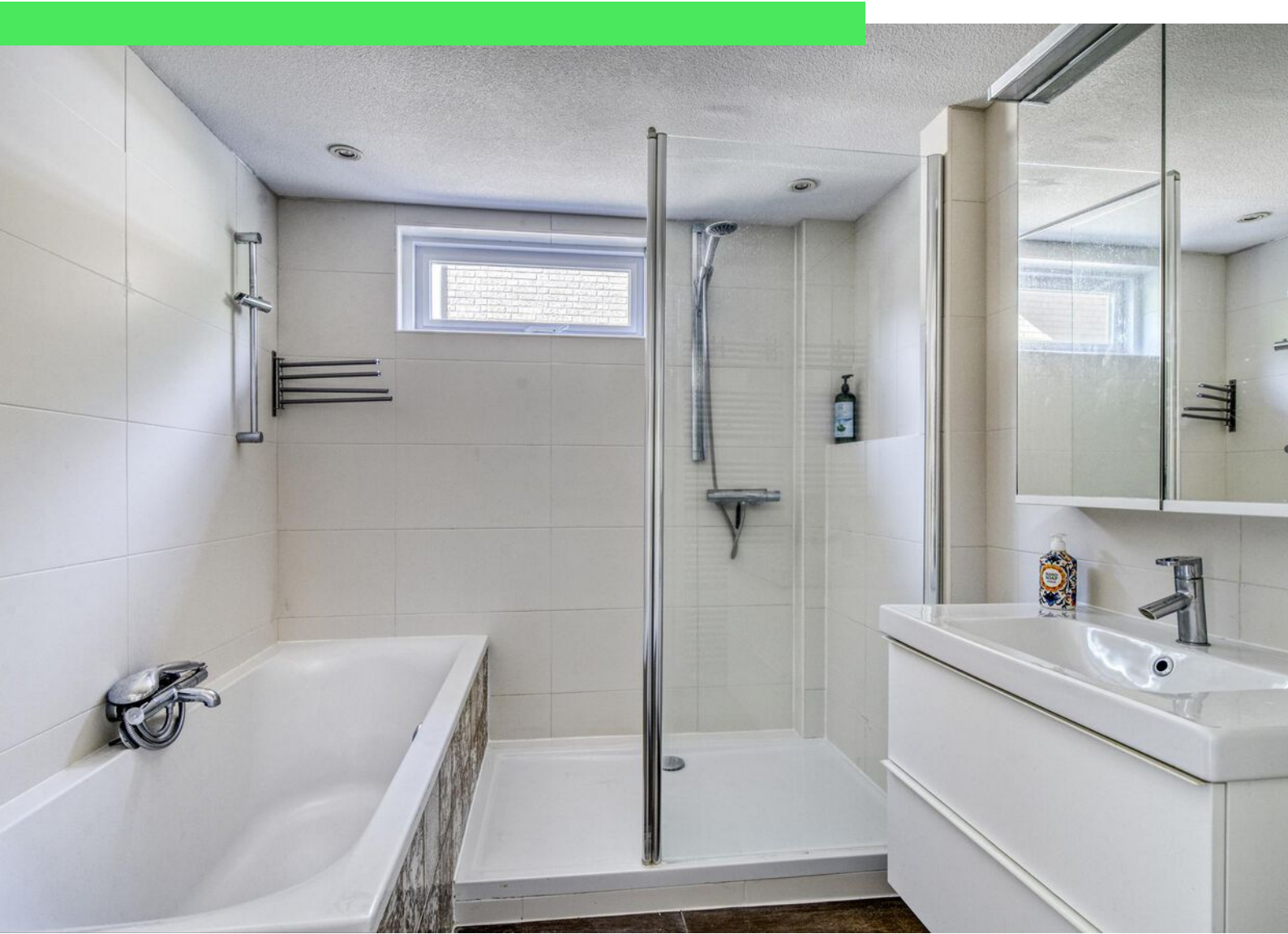




























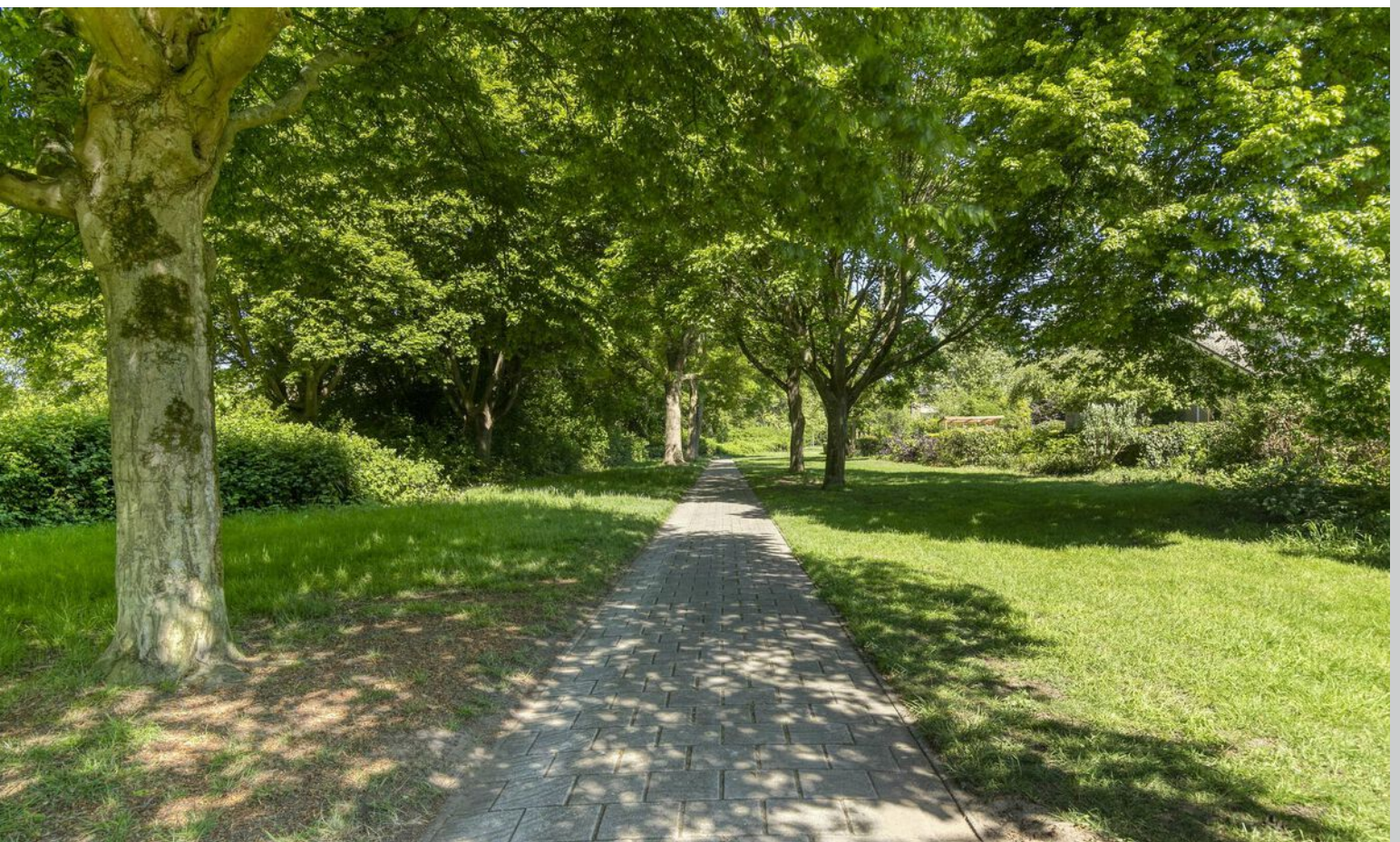














# Plattegrond





# Plattegrond





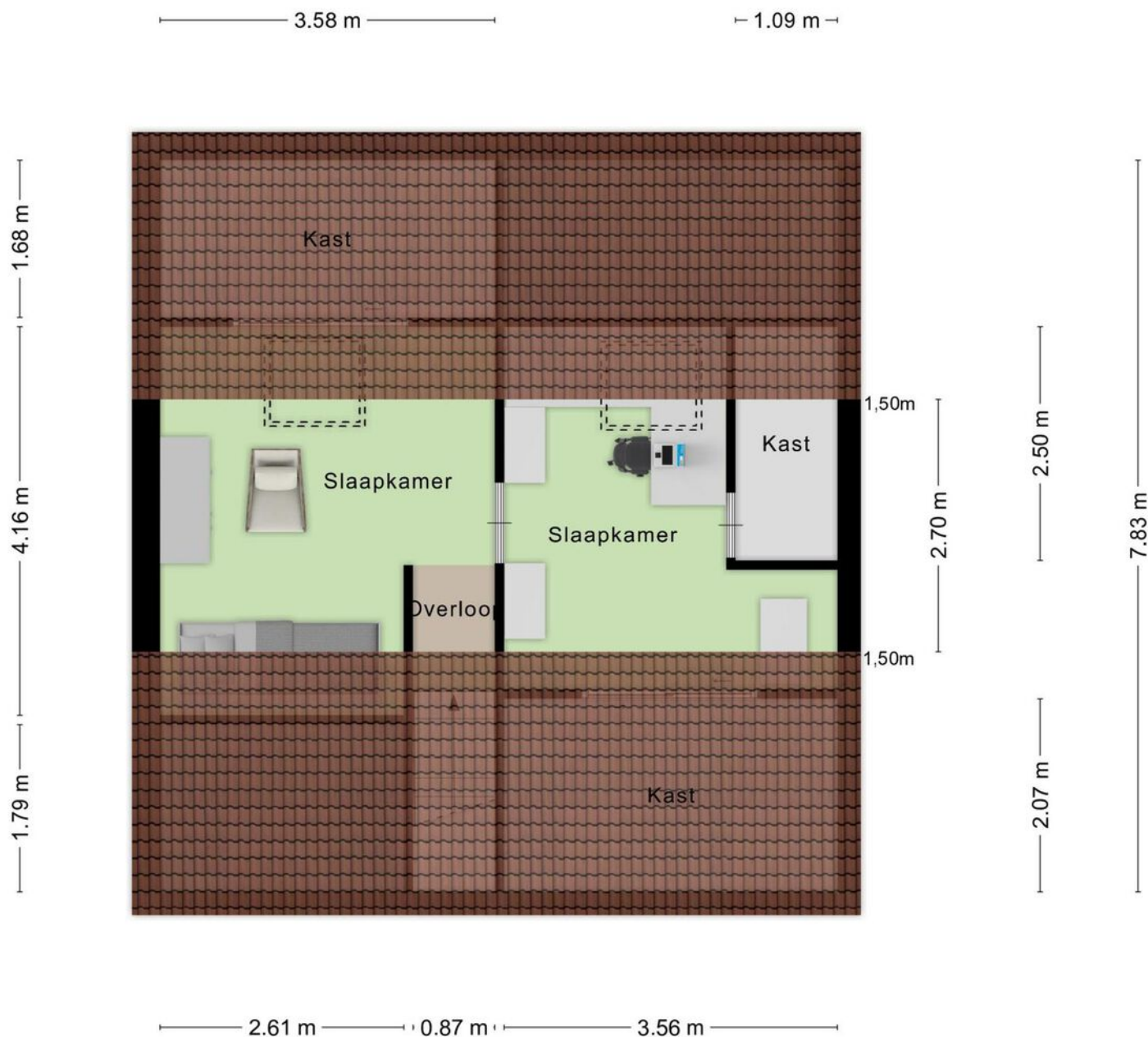
# Plattegrond



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



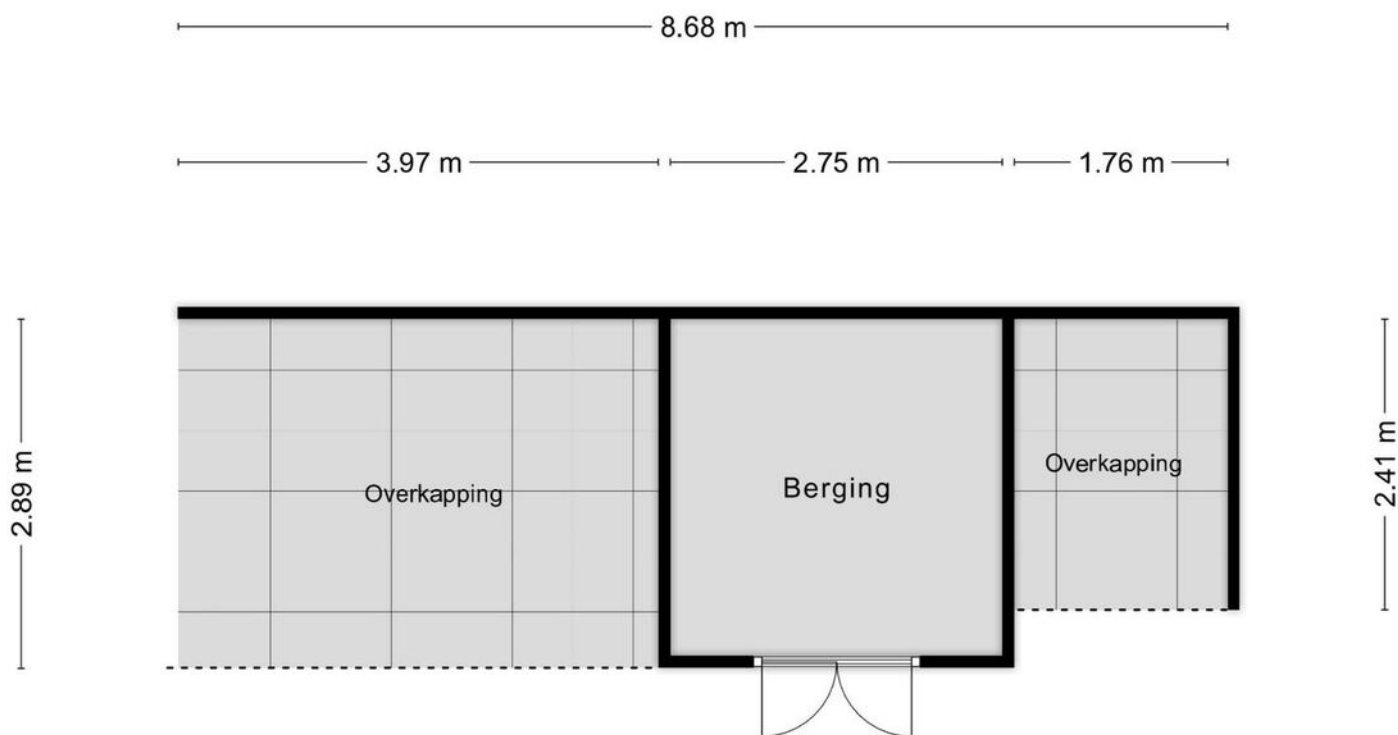
# Plattegrond



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: ---



0 5 10 15 20 25m

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  
5625

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

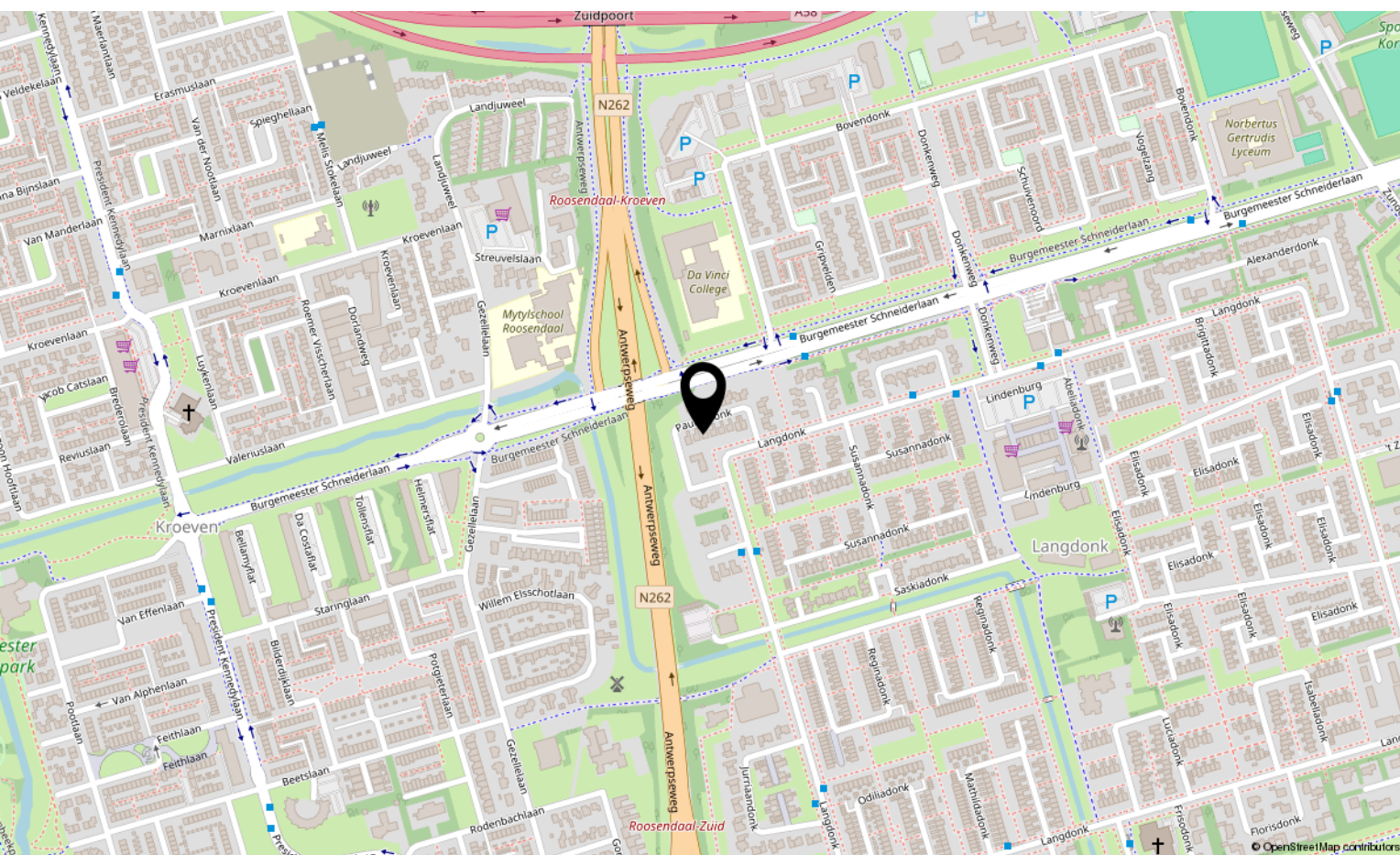
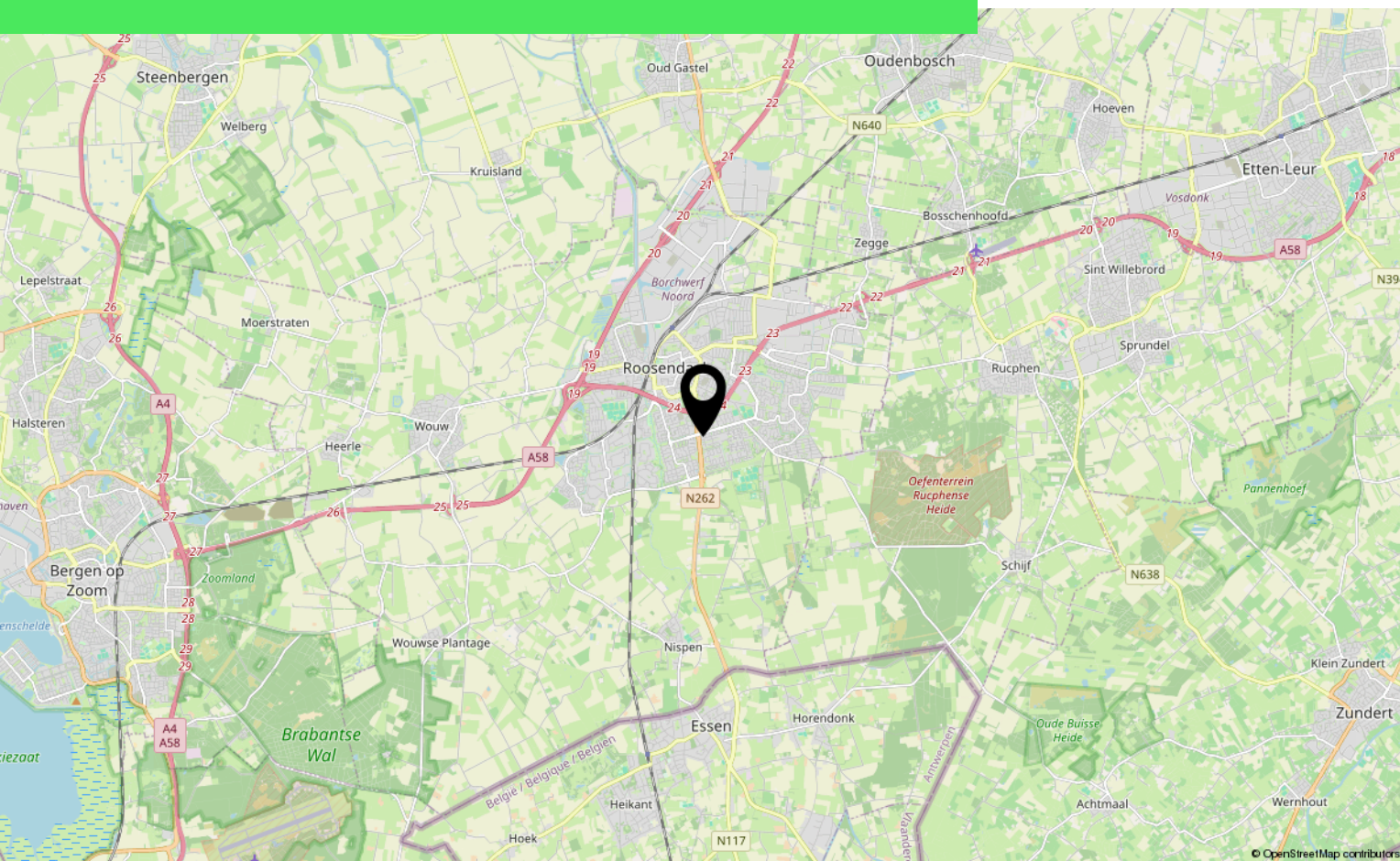
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# Locatie op kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
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		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	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		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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		
<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