



# Hamsterberg 12

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 450.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

124 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

265 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

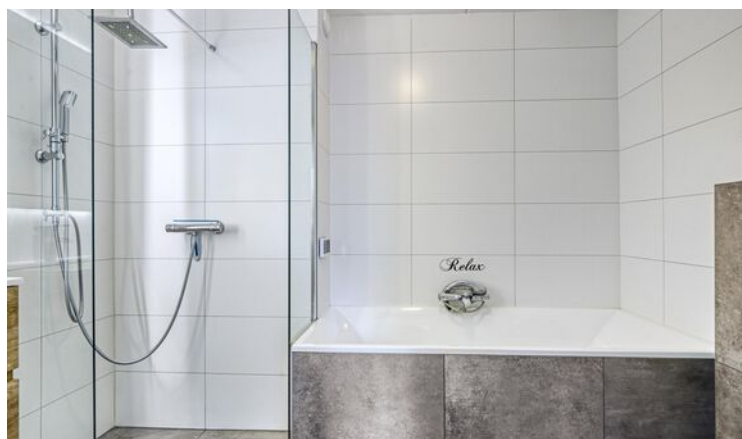
4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1988

**Energie label**

B



# Omschrijving

## Wonen aan het water in groene rust – welkom op De Hamsterberg 12 in de Tolberg!

Deze prachtige woning ligt in de geliefde wijk De Tolberg, een oase van rust en groen. De Hamsterberg 12 heeft een unieke ligging: enkel gescheiden door een fietspad, grenst de woning direct aan het water. Vanuit de achterzijde kun je zelfs via een grote poort je auto parkeren op eigen terrein of de achtergelegen weg bereiken. De woning beschikt over vier slaapkamers, een moderne keuken, airconditioning, luxe badkamer, 10 zonnepanelen én een schitterende tuin. Bekijk nu de woning via de unieke website: [hamsterberg12.nl](http://hamsterberg12.nl). Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis is? Plan snel die bezichtiging in!

### Entree

Via de verzorgde, groene voortuin stap je binnen in een ruime hal. Hier tref je de trap naar boven, een strak afgewerkt toilet én voldoende ruimte voor een warme ontvangst. De eerste indruk? Licht, netjes en ruim!

### Wonen & Koken

Vanuit de hal kom je in de royale eethoek, ideaal voor gezellige diners en lange avonden tafelen. De open keuken is strak en modern, voorzien van een recente inductieplaat, ingebouwde oven en vaatwasser. Aan de andere kant van de eetruimte bevindt zich het zitgedeelte: ruim opgezet, licht en comfortabel. De grote schuifpui zorgt voor een zee aan daglicht en biedt uitzicht op en directe toegang tot de prachtige tuin.

### Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning ligt de ruime master bedroom, die dankzij de ligging en het formaat een heerlijke, rustige plek is om tot rust te komen. De tweede slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een bed en een bureau, ideaal als kinder- of werkkamer. De derde slaapkamer, eveneens gelegen aan de achterzijde, is iets compacter van formaat, maar leent zich uitstekend als slaap-, kinder- of studeerkamer.

De badkamer op deze verdieping is een echte eyecatcher. Volledig gerenoveerd in 2021, straalt deze ruimte luxe en comfort uit. De inloofdouche met regendouche, het ligbad, het toilet en het stijlvolle badmeubel zijn met zorg uitgekozen en perfect op elkaar afgestemd. De witte wandtegels in combinatie met de robuuste vloertegels geven de badkamer een moderne en sfeervolle uitstraling. Op zolder is een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Dankzij het dakraam valt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en lichte sfeer. Ook hier is volop ruimte voor een studeerplek, wat deze verdieping tot een veelzijdige aanvulling op de woning maakt.

### Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is een plaatje: een prachtig terras, omringd door stijlvolle beplanting. Hier zit je heerlijk privé, met volop zon én een directe doorgang via de grote poort naar de achtergelegen garage of eigen parkeerplek. Een ideale combinatie van comfort, groen en gemak!

### Omgeving en Faciliteiten

De Tolberg is een populaire en rustige woonwijk met volop groen, speeltuintjes en waterpartijen. In de buurt vind je alle nodige voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Dankzij de fijne ligging woon je hier rustig, maar ben je toch snel in het centrum of op uitvalswegen.

### 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.

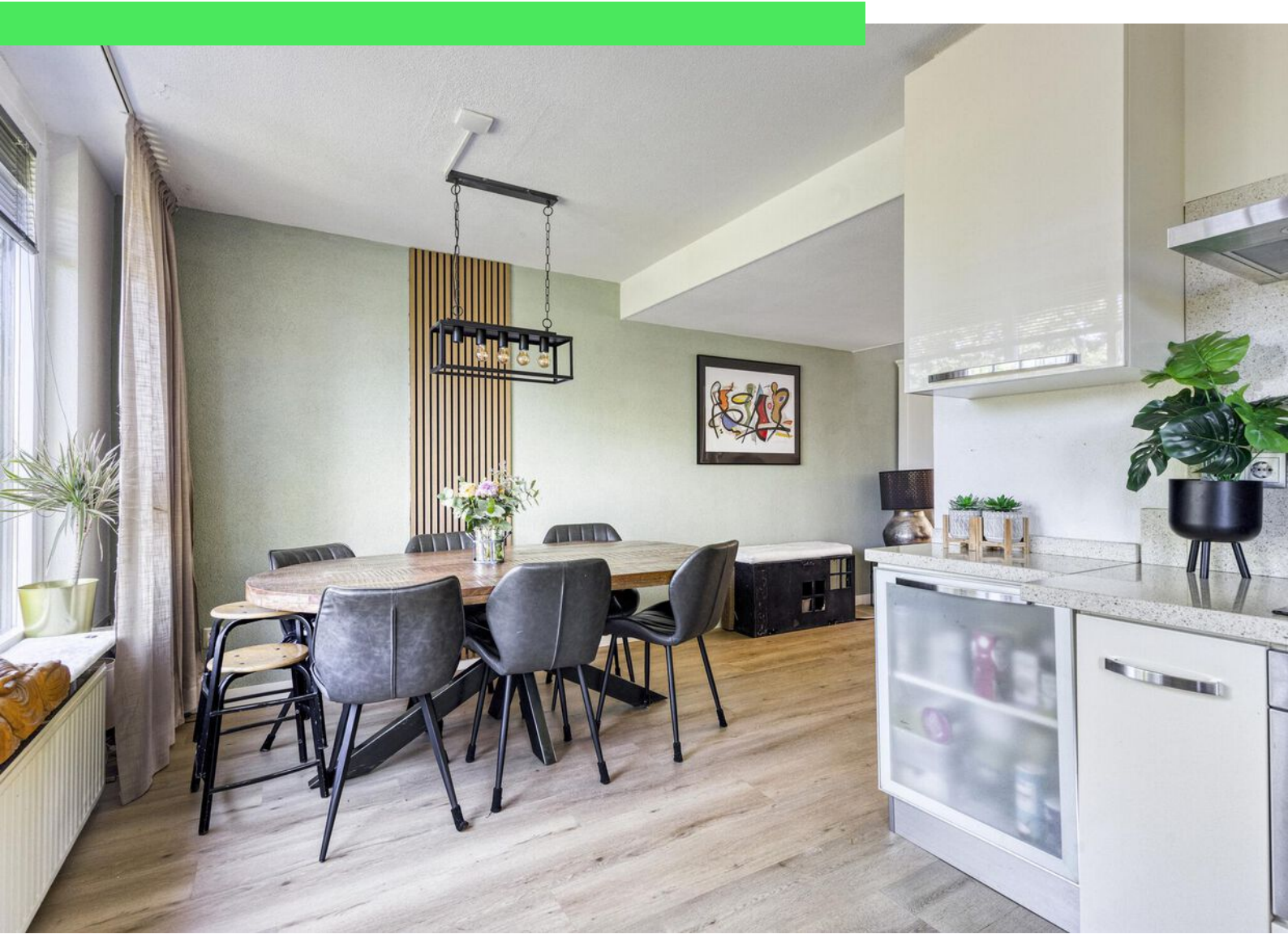








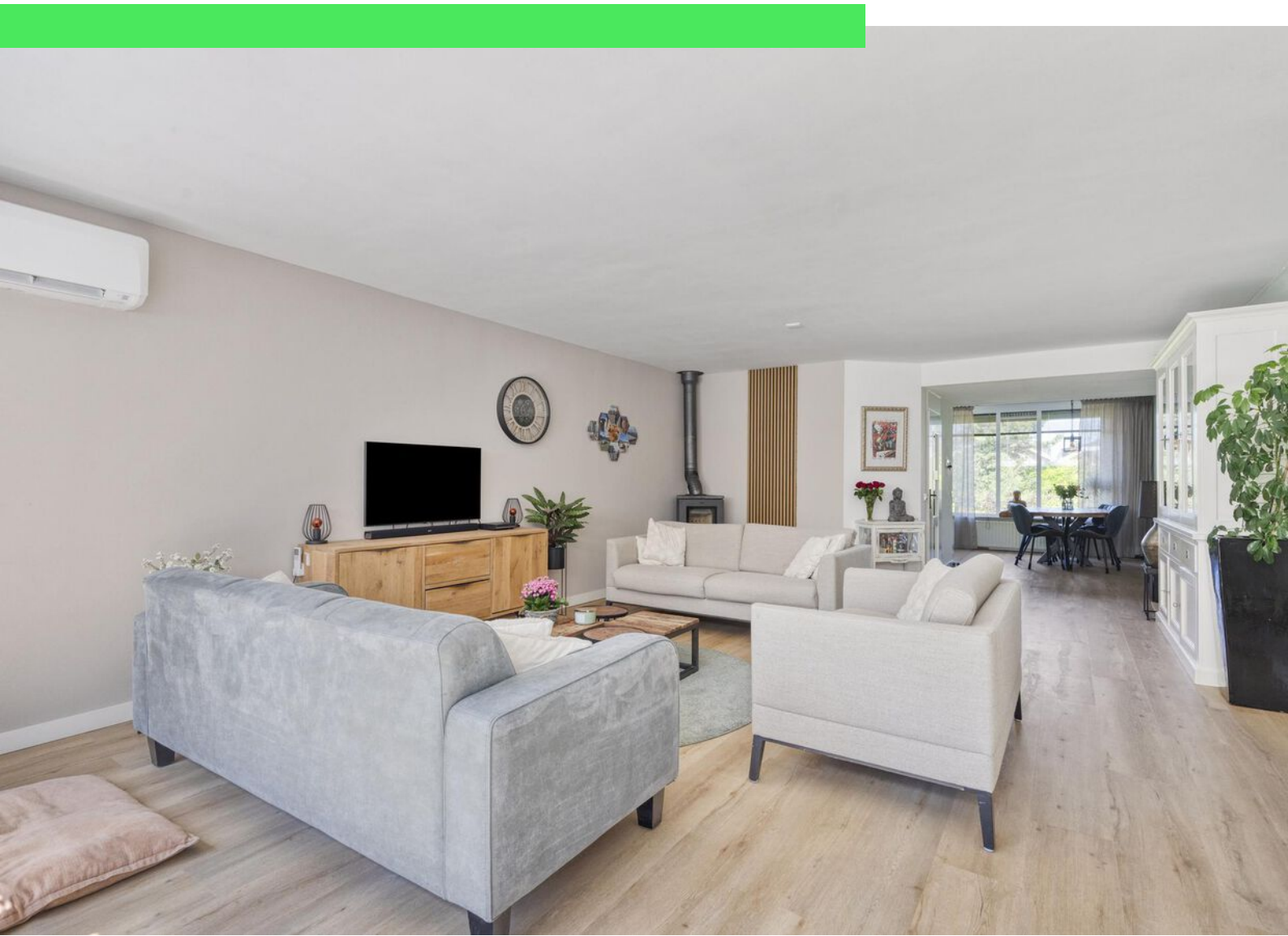


































# Foto's









# Plattegrond





# Plattegrond



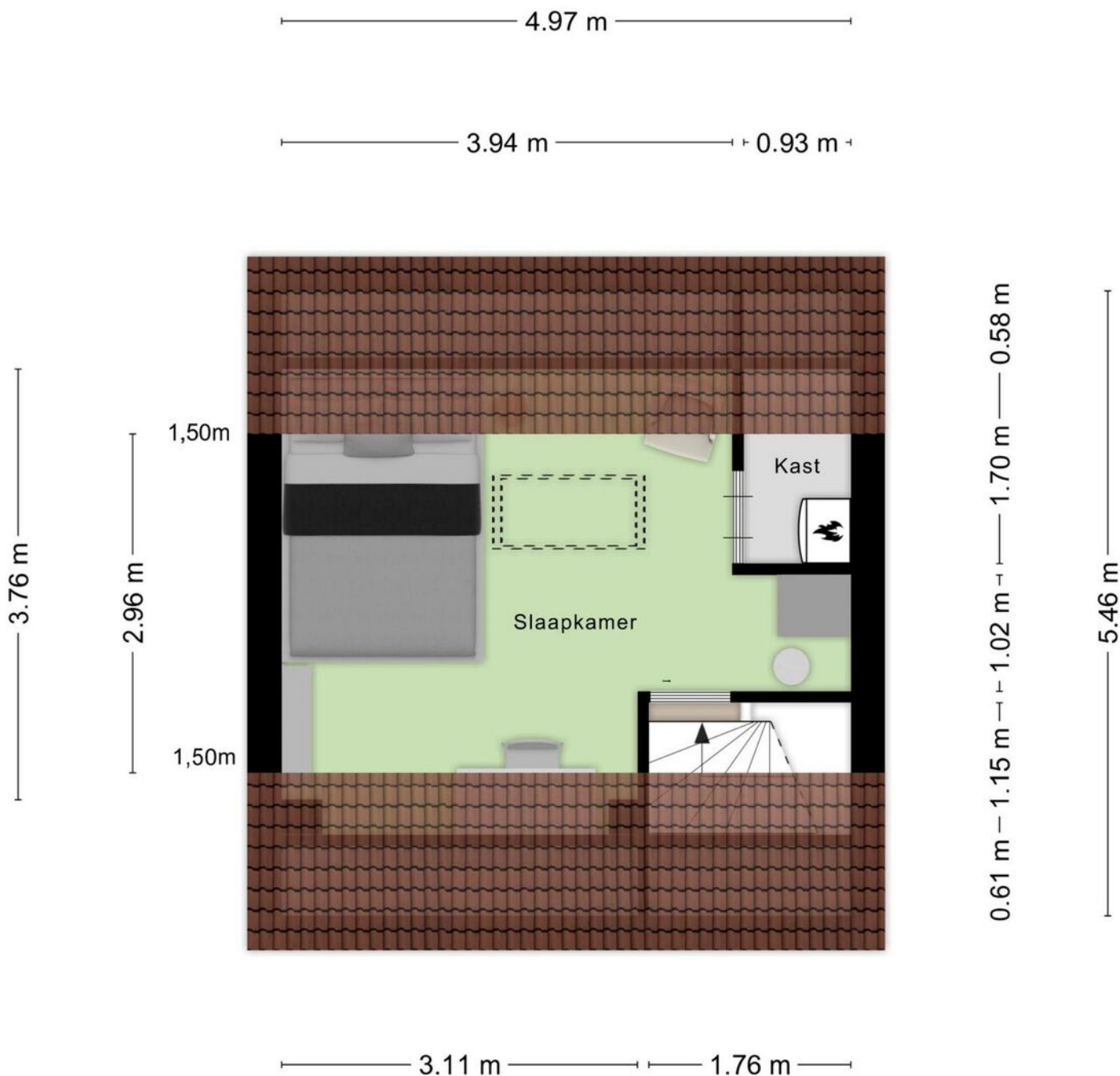


# Plattegrond





# Plattegrond



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



# 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  
N  
1884

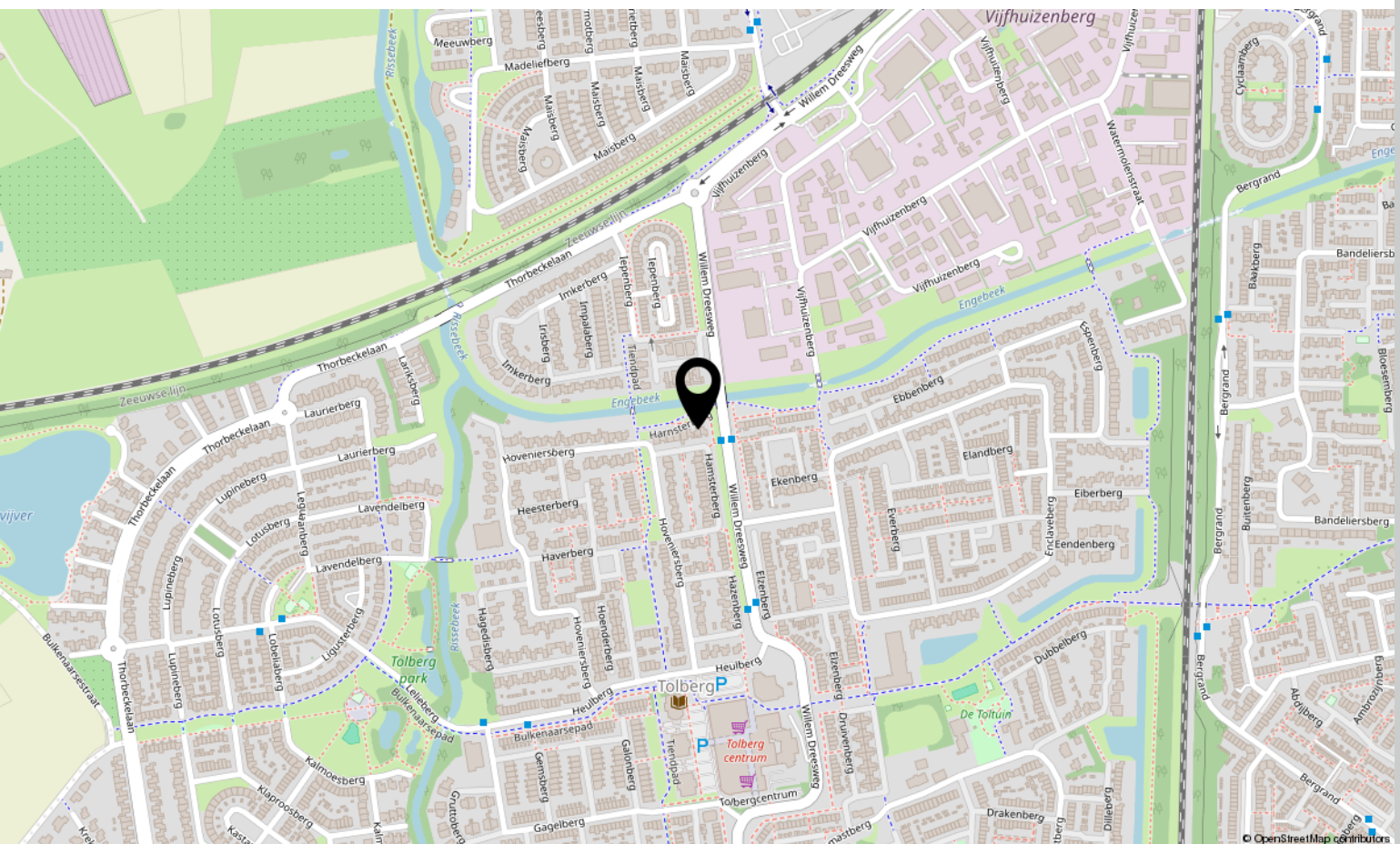
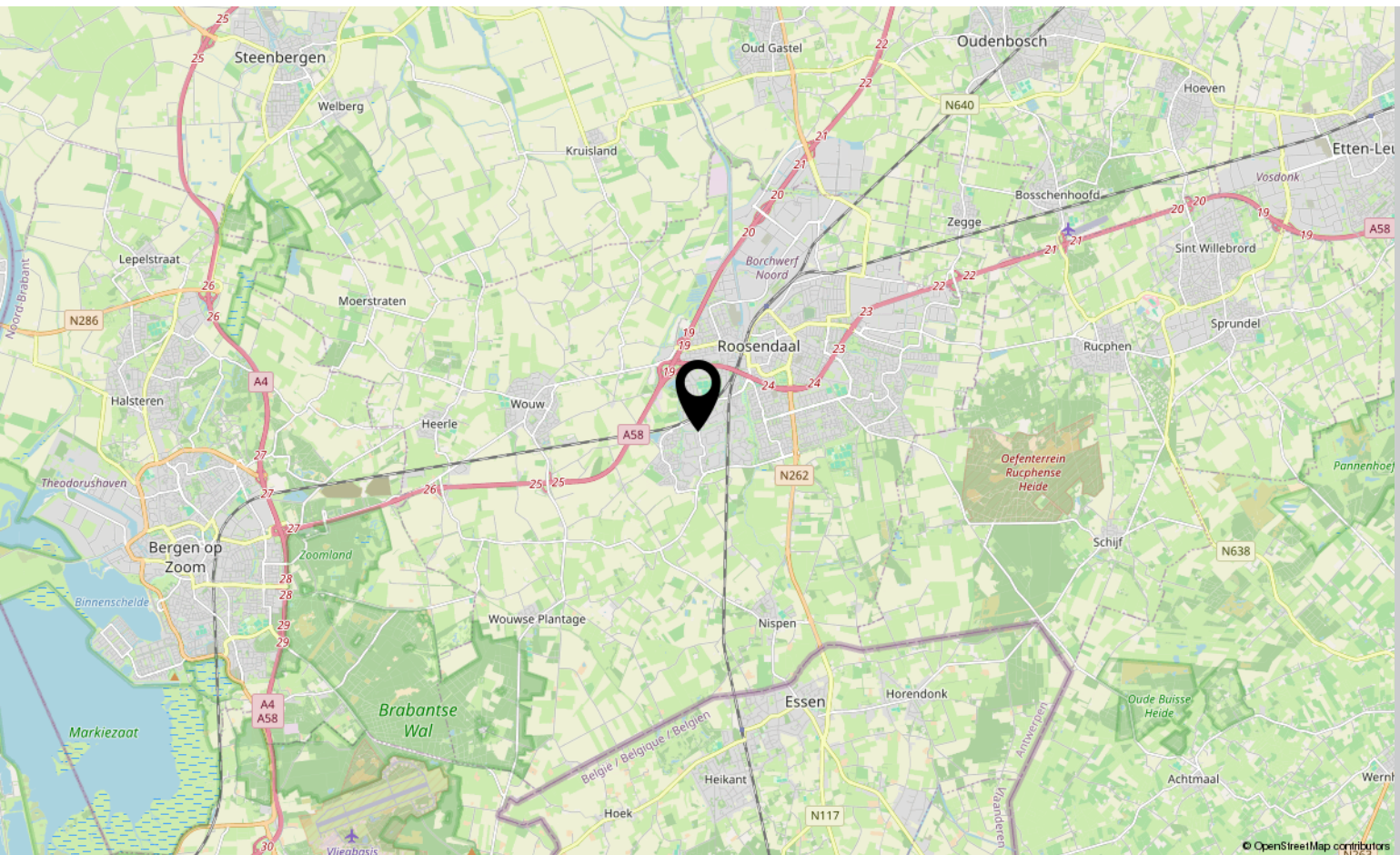
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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>			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel badkamer	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	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	
<b>Tuin - Overig</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		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