



# Amberberg 88

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 345.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

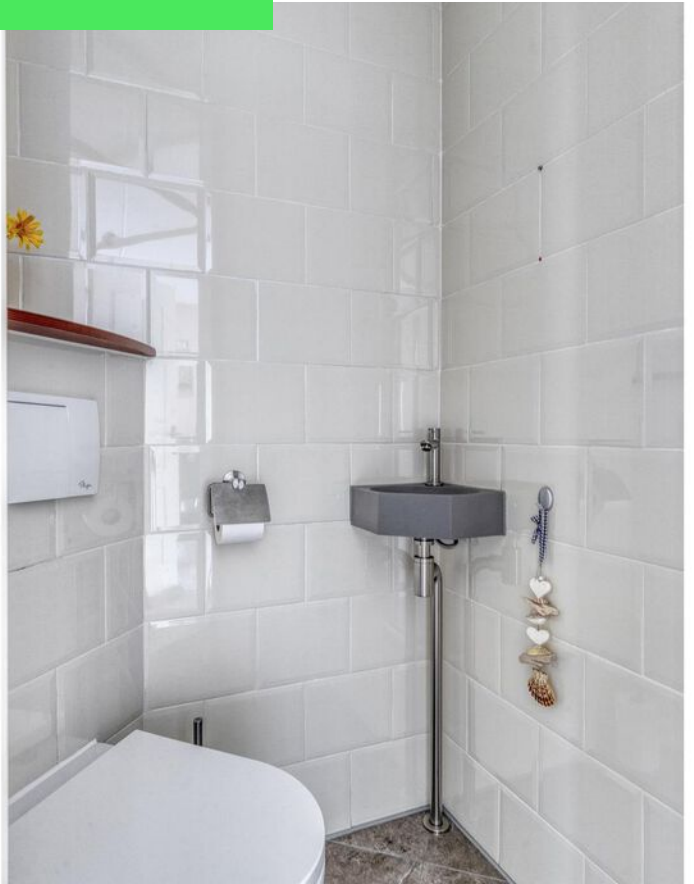
0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

118 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

156 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1984

**Energielabel**

C



# Omschrijving

**Welkom aan de Amberberg 88, gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Tolberg in Roosendaal.** Deze royale eengezinswoning heeft alles in huis voor comfortabel wonen: een lichte en ruime keuken, vier fijne slaapkamers én een heerlijke tuin met volop privacy. Met scholen, winkels en uitvalswegen in de buurt is dit een toplocatie voor gezinnen en levensgenieters.

Met maar liefst vier slaapkamers, een complete badkamer en volop leefruimte is dit de perfecte gezinswoning. De combinatie van ruimte en functionaliteit maakt deze woning écht bijzonder. Klinkt dit als jouw droomhuis? Plan dan snel een bezichtiging in!

## Entree

Via de nette voortuin stap je binnen in een lichte hal met een mooie vloer die meteen een warm welkom geeft. Er is een handige inbouwkast, een modern toilet met fonteintje en directe toegang tot de woonkamer.

## Wonen & Koken

De woonkamer is ruim en licht, met een mooie vloer die doorloopt vanuit de hal en strak afgewerkte wanden. Een speelse inbouwkast voegt karakter toe en via een afgesloten hal bereik je de trap naar boven.

De keuken is een heerlijke plek om te koken én te leven: licht, ruim en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Er is ruimte voor een grote eettafel en dankzij de openslaande tuindeuren geniet je van binnen en buiten in één adem.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen netjes afgewerkt en van fijn formaat. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel en tweede toilet — een praktische en comfortabele ruimte voor het hele gezin.

De tweede verdieping verrast met een ruime vierde slaapkamer, perfect als werkkamer of hobbyruimte. Op de overloop vind je extra bergruimte, de cv-installatie en plek voor de was- en droogcombinatie.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is een fijne plek om tot rust te komen. Met een terras, diverse groene borders en een stenen berging heb je alles wat je nodig hebt om te ontspannen of te tuinieren. Deze buitenruimte biedt zowel privacy als sfeer — een echte plus!

## Omgeving en Faciliteiten

De woning ligt in de rustige wijk Tolberg, geliefd om de groene omgeving en kindvriendelijke sfeer. Op loop- en fietsafstand vind je scholen, supermarkten, sportvoorzieningen én het gezellige winkelcentrum Tolberg. Ook de uitvalswegen richting Bergen op Zoom, Breda en Antwerpen zijn makkelijk bereikbaar. Een ideale locatie voor wie houdt van rust, ruimte én gemak!

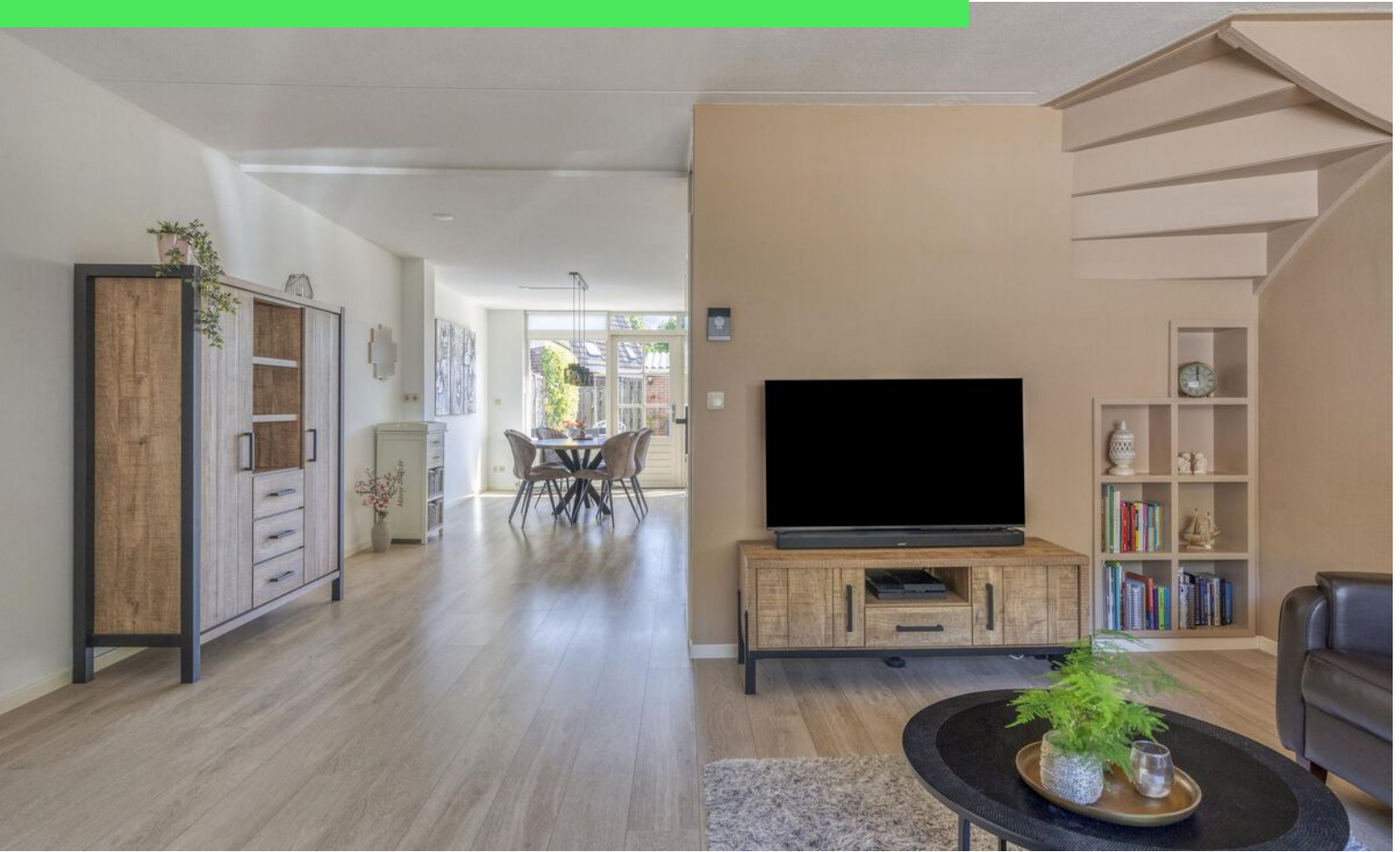
## Sfeer en Doelgroep

Deze woning voelt licht en warm aan — een plek waar je je direct thuis voelt. Dankzij de vier slaapkamers en de ruime tuin is dit huis uitermate geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die simpelweg op zoek is naar ruimte en comfort in een fijne buurt.

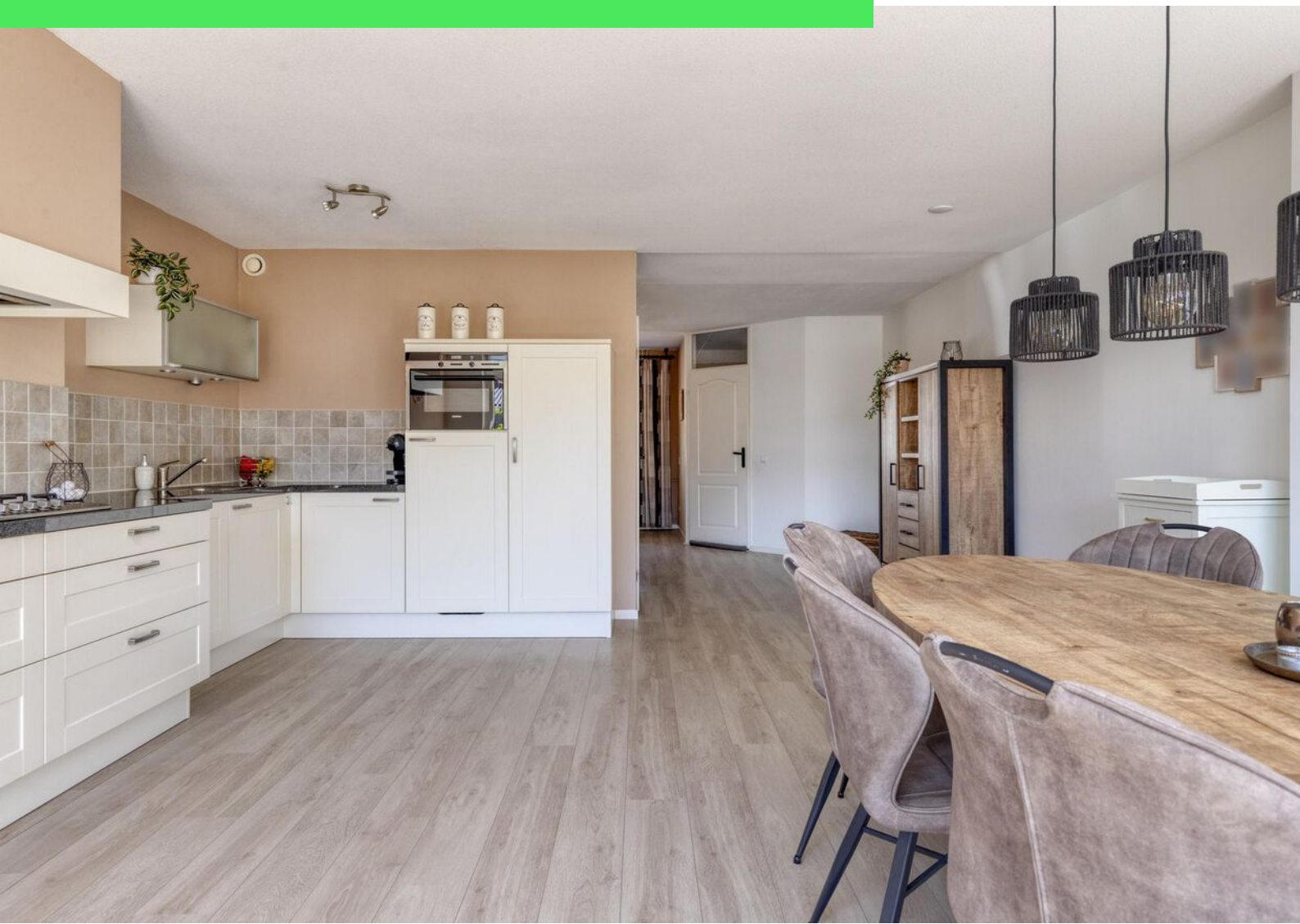
## Toelichtingsclausule NEN2580:

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







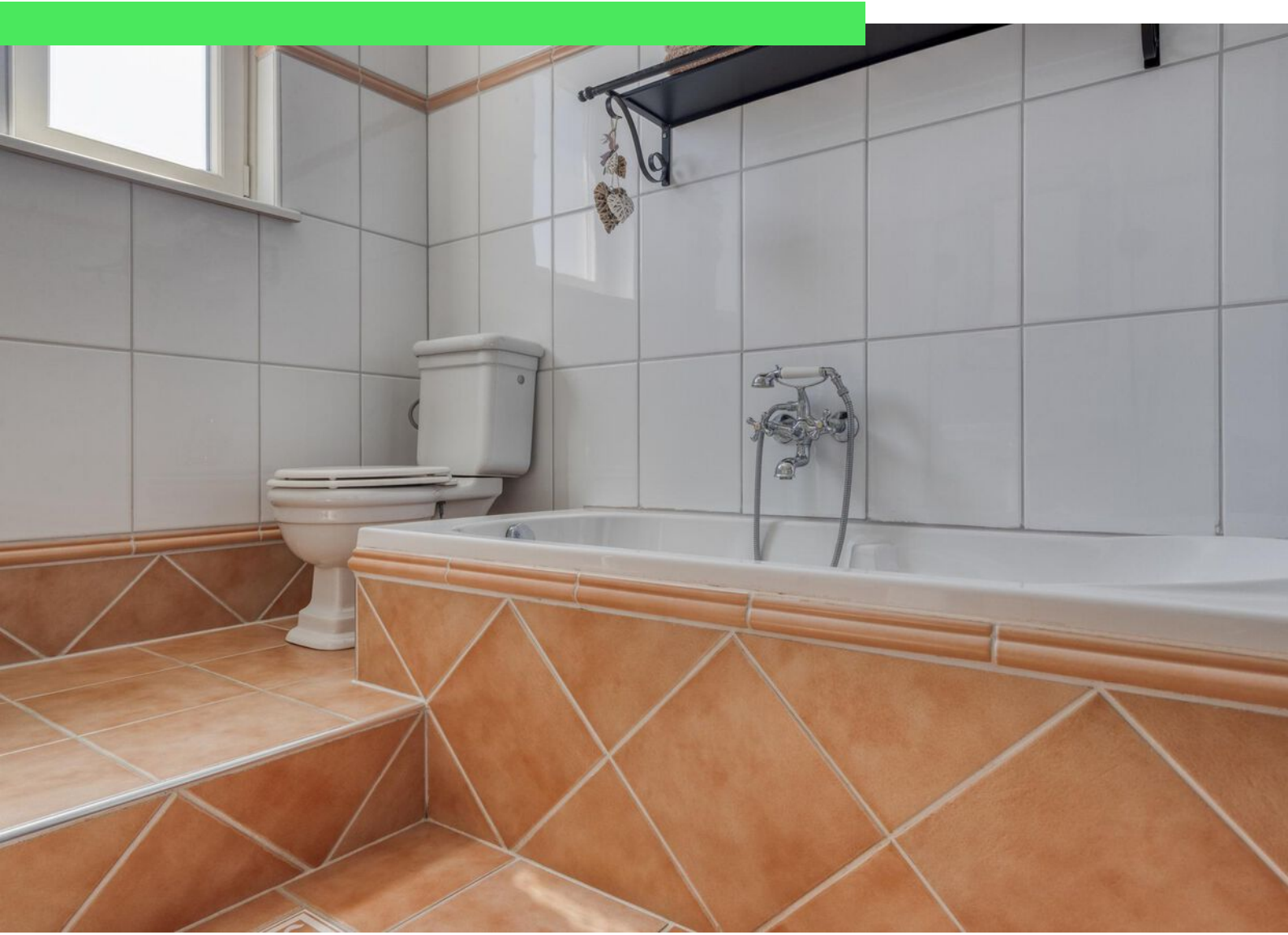














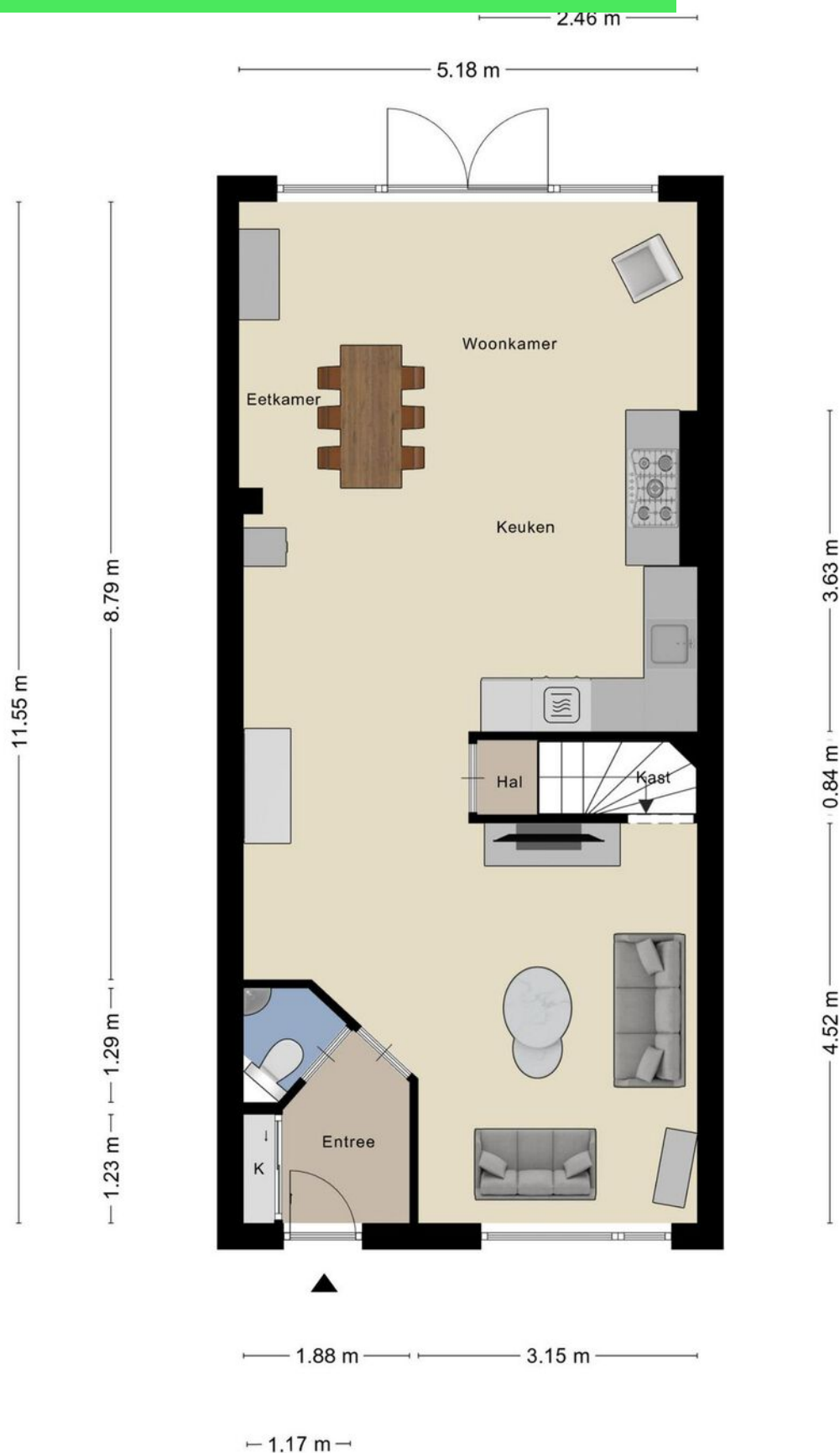








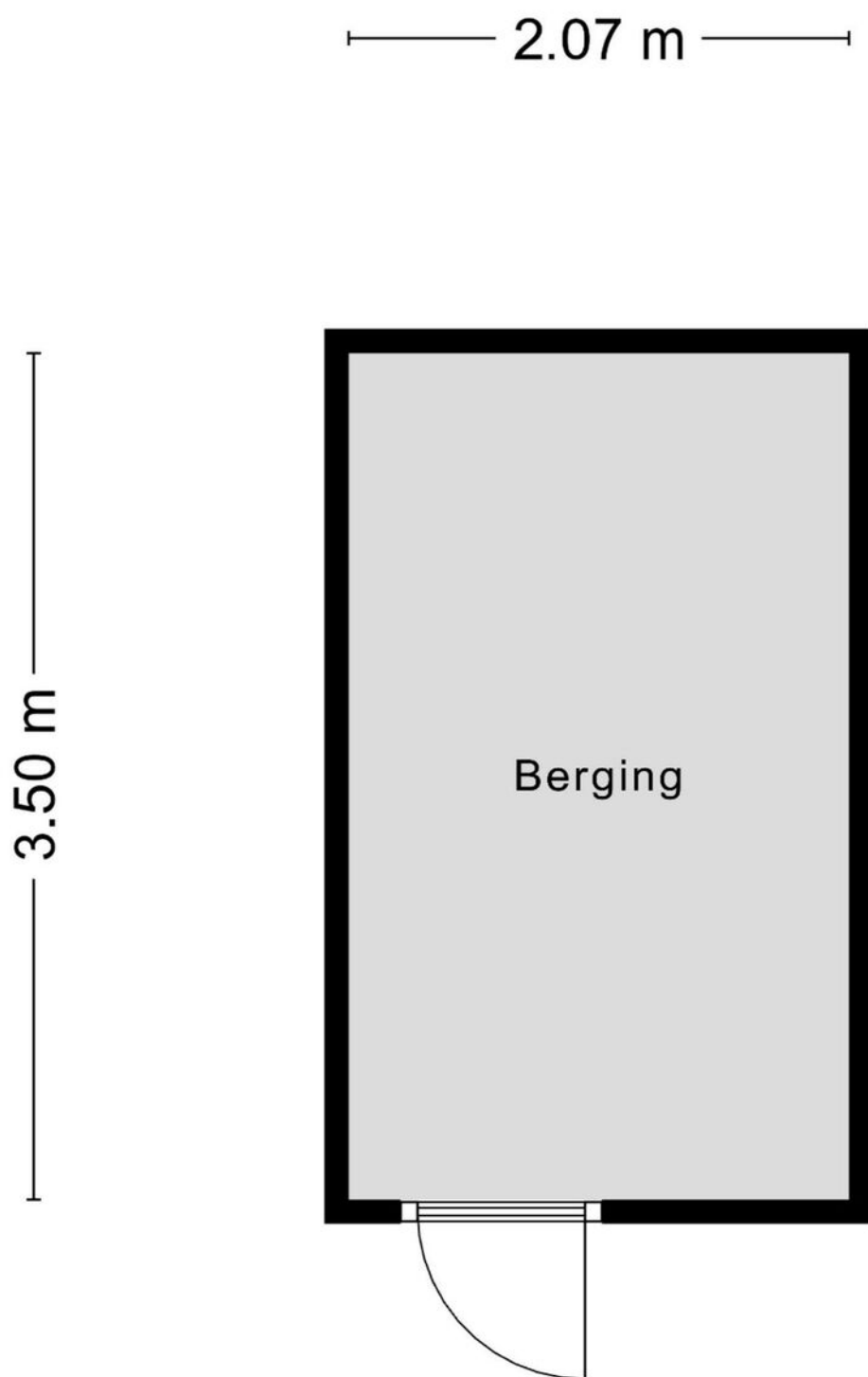
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

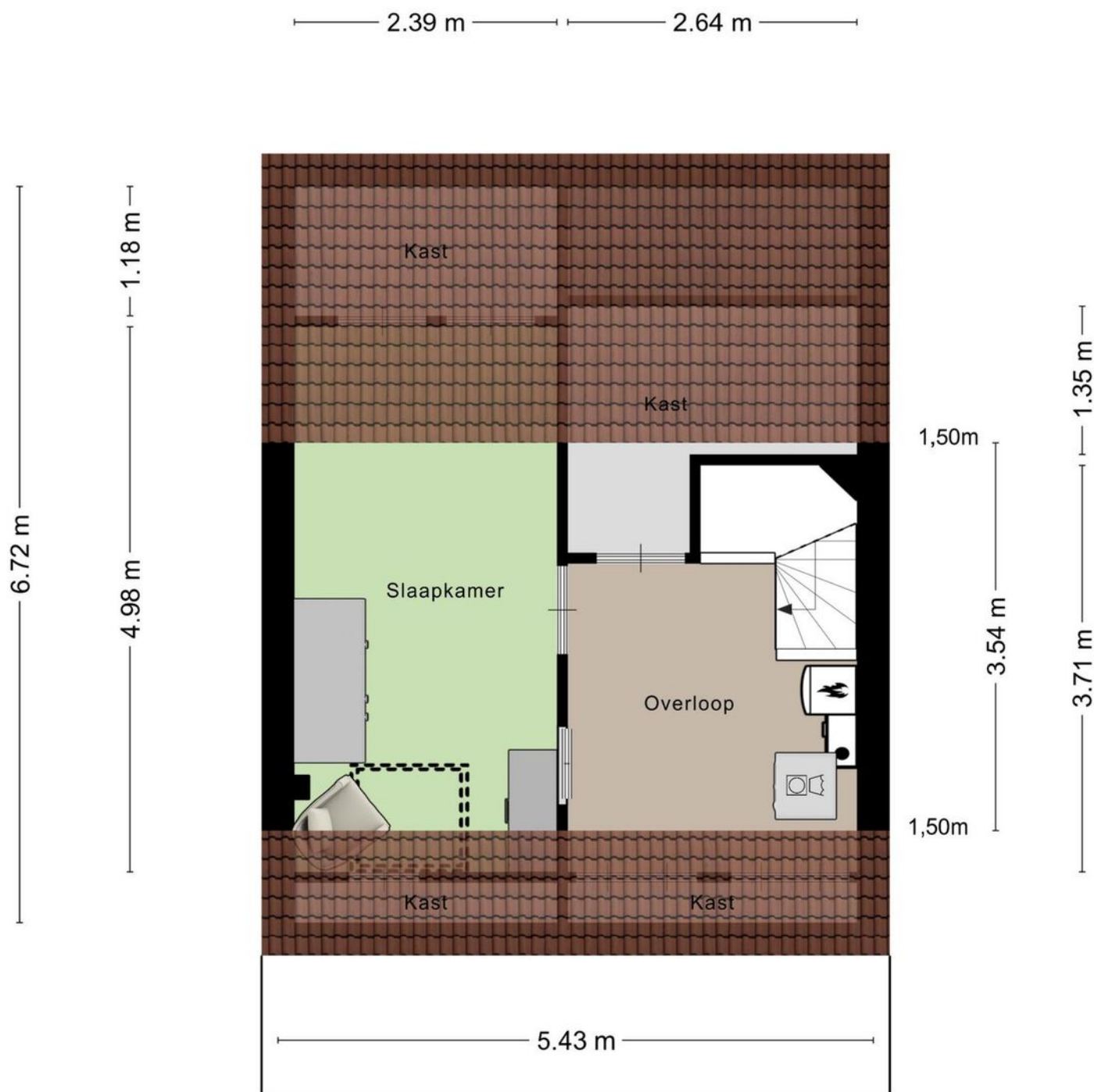


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# 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

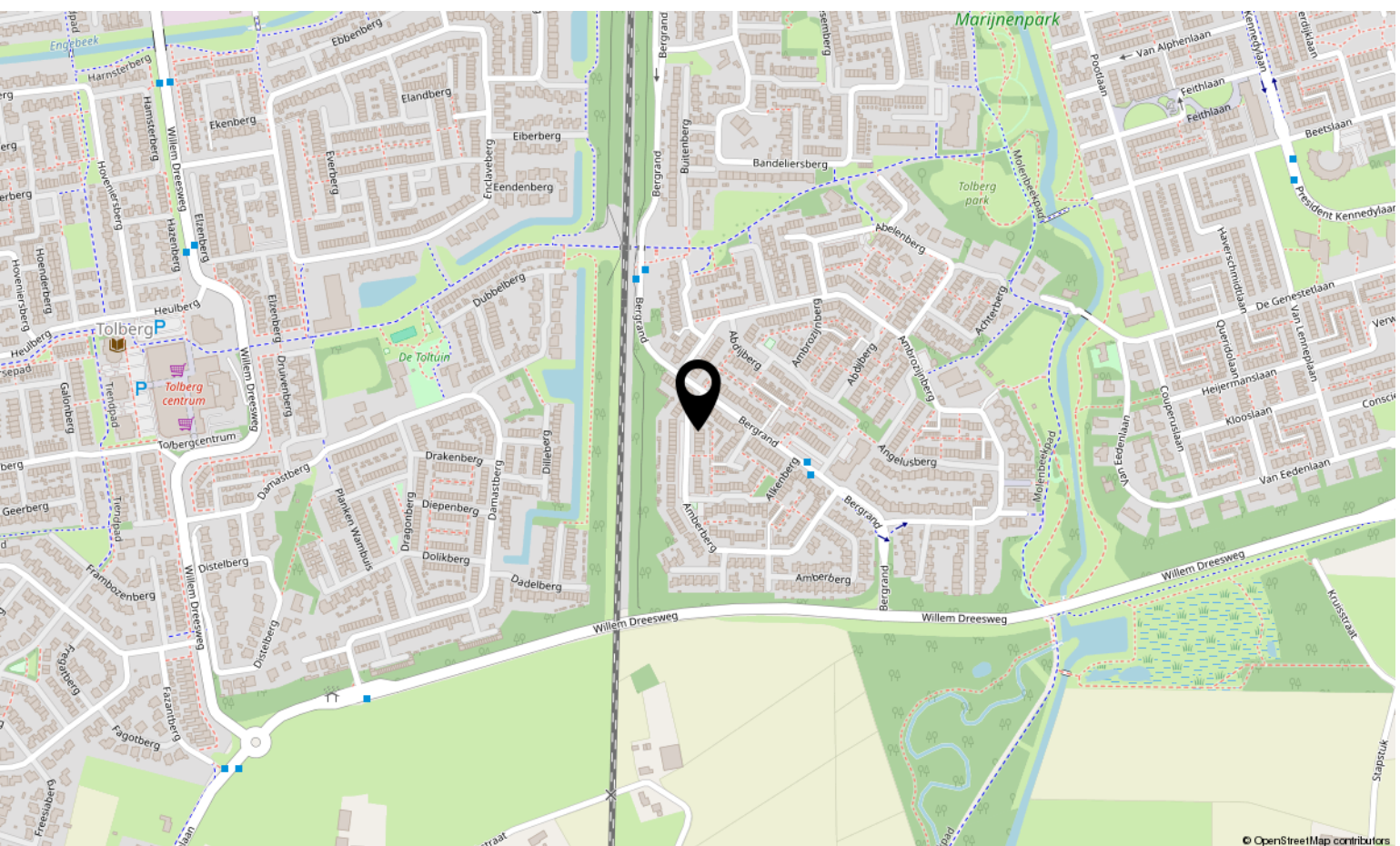
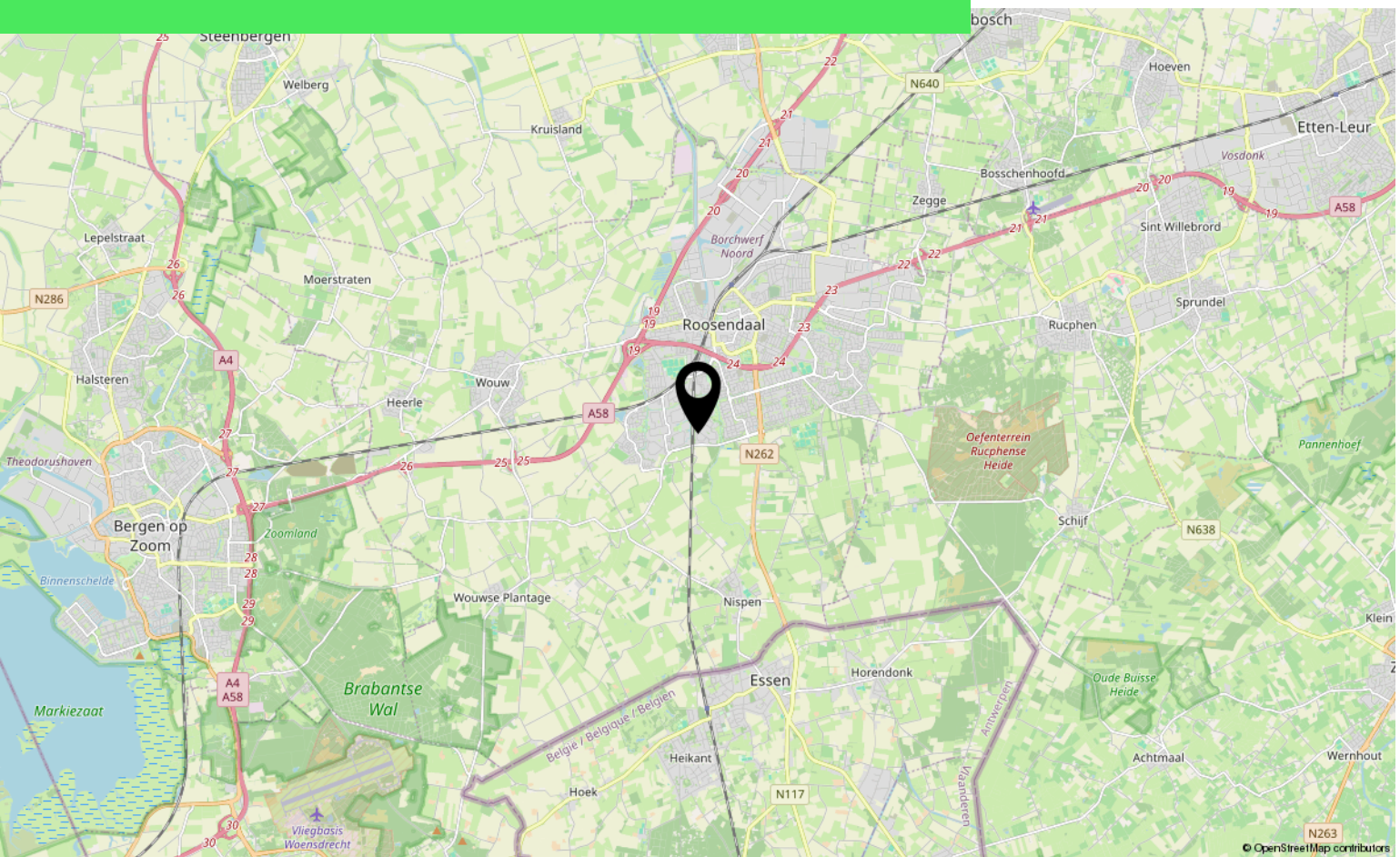
Roosendaal en Nispen  
N  
82

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 18 april 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>			
Designradiator(en)	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		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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