



# Ruusbroeclaan 10

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 499.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
MAKELAARS



# Kenmerken



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

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

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
4 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1969

**Energie label**  
C



# Omschrijving

**Aan de geliefde Ruusbroeclaan 10 vind je deze vrijstaande woning die alles in huis heeft om jouw droom werkelijkheid te maken.** Stijlvol, royaal én tot in de puntjes afgewerkt. Denk aan een visgraatvloer die meteen in het oog springt, vloerverwarming voor optimaal comfort en een zonnige tuin met sfeervolle overkapping, hier woon je met klasse én gemak. Met vier slaapkamers, een open keuken, een ruime woonkamer met schuifpui naar de tuin én praktische extra's zoals een carport, bijkeuken en plek voor drie auto's op eigen terrein, is dit huis de perfecte plek! Kom kijken en ervaar zelf hoe fijn het hier voelt, dit wil je niet missen!

## Entree

Je komt binnen via de eigen oprit met carport, praktisch én netjes afgewerkt. De hal is ruim en stijlvol, met direct een wow-factor dankzij de prachtige visgraatvloer die doorloopt tot in het toilet (waar deze zelfs tegen de wand is aangebracht, hoe gaaf is dat?). Hier vind je ook de trap naar boven.

## Wonen & Koken

De woonkamer is ruim, licht en heerlijk comfortabel met vloerverwarming en een groot raam waardoor je prachtig zicht hebt op buiten. Er is volop ruimte voor een grote zithoek én een gezellige eethoek grenzend aan de schuifpui richting de tuin. De op maat gemaakte kast met nisjes maakt het extra sfeervol én praktisch. De open keuken is een plaatje: strak wit met een robuust grijs blad, voorzien van alle moderne inbouwapparatuur én een inductiekookplaat. Start je ochtend met een kopje koffie aan de gezellige bar, met uitzicht op de tuin, wat wil je nog meer?

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne, lichte slaapkamers, waaronder een royale master bedroom en nog twee ruime slaapkamers. De badkamer is keurig en modern met grote donkere vloertegels, witte wanden, een ruime douche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Op de tweede verdieping bevindt zich een vierde (slaap)kamer of multifunctionele ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten, of dat nu een extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte wordt.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De tuin is een echte verrassing: royaal van formaat, netjes aangelegd en helemaal klaar voor lange zomerdagen. Direct aan het huis ligt een groot betegeld terras voor je eethoek. Verderop in de tuin vind je een overkapping met loungehoek waar je heerlijk kunt ontspannen. Er is ook nog een groot gazon, ideaal voor spelende kinderen of jouw groene vingers.

## Omgeving en Faciliteiten

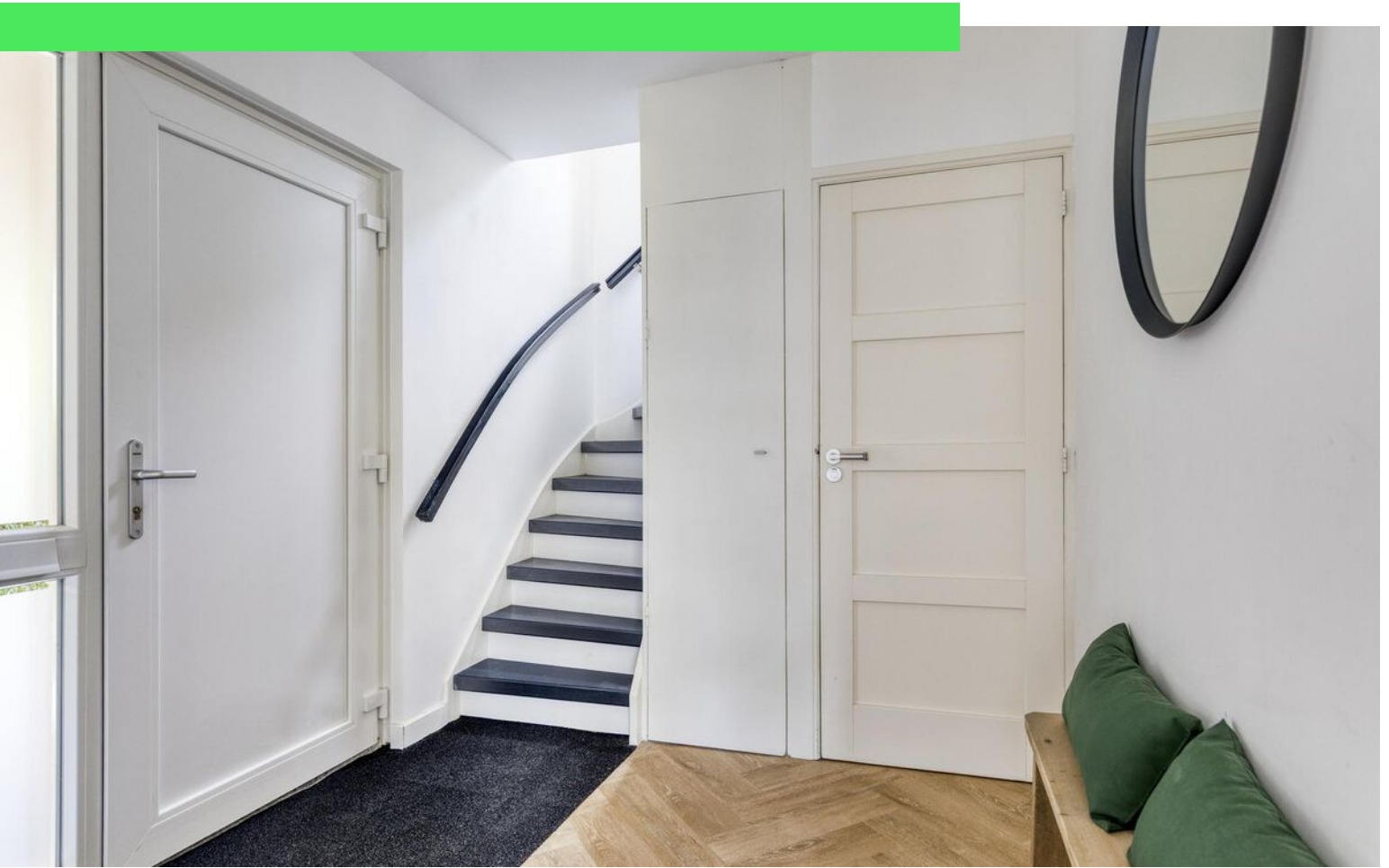
De Ruusbroeclaan ligt in een rustige en geliefde wijk van Roosendaal. In de nabije omgeving vind je scholen, supermarkten, sportverenigingen en natuur. Ook ben je snel bij uitvalswegen en het centrum van Roosendaal. Alles wat je nodig hebt ligt binnen handbereik.

## 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









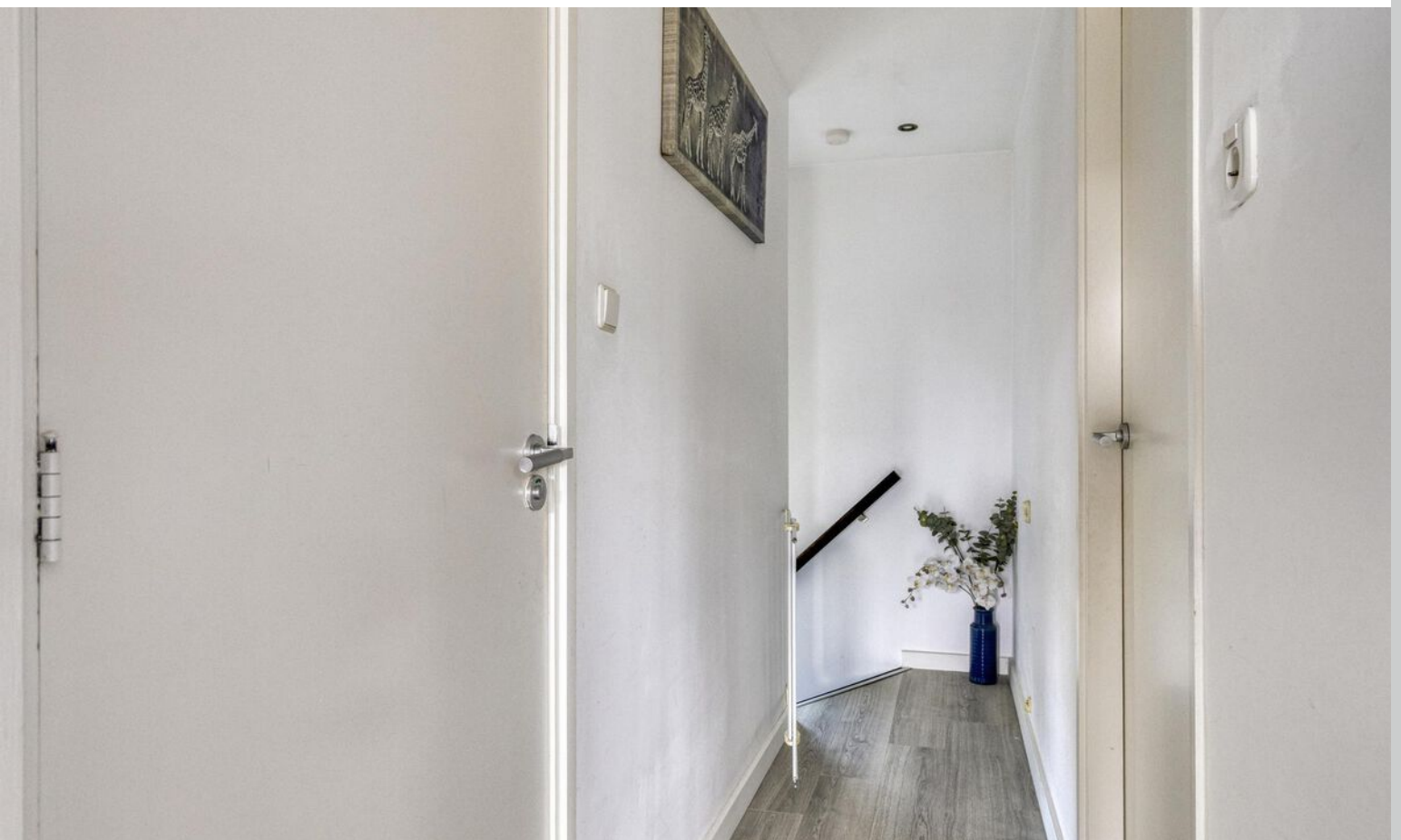




























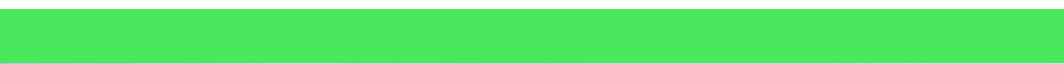


















# Plattegrond





# Plattegrond



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

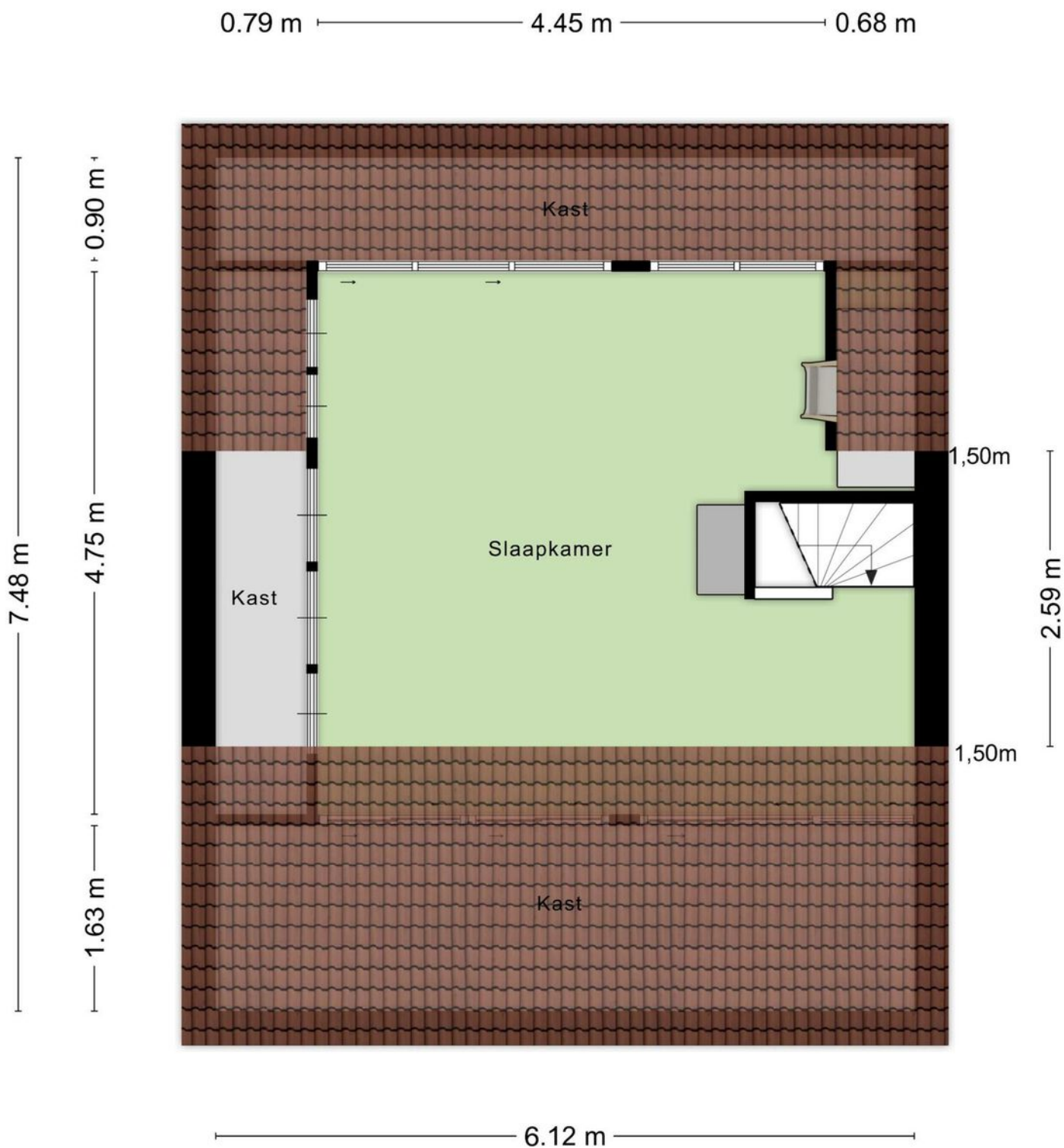


# Plattegrond





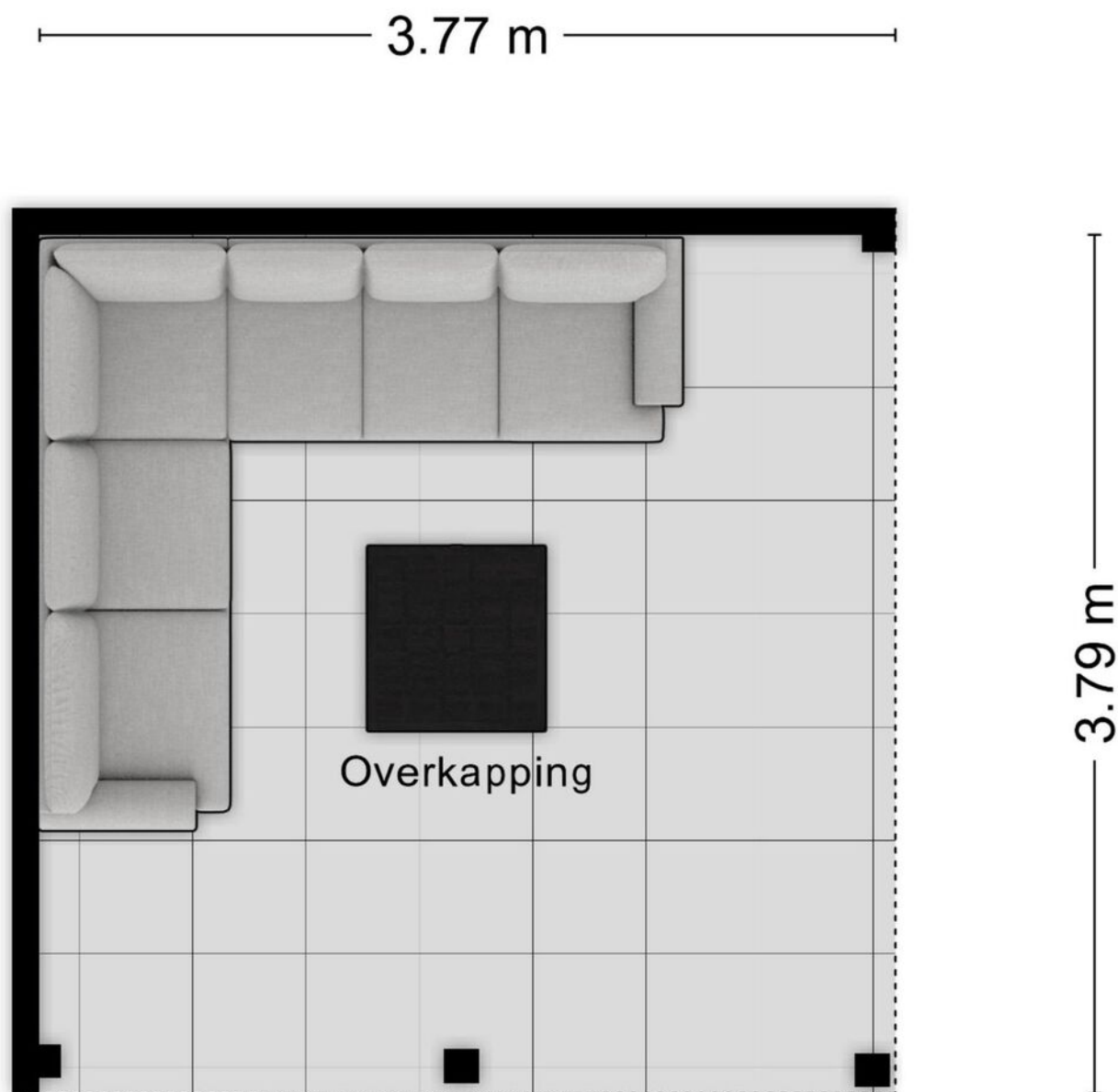
# Plattegrond



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



# 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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Roosendaal en Nispen

D

4103

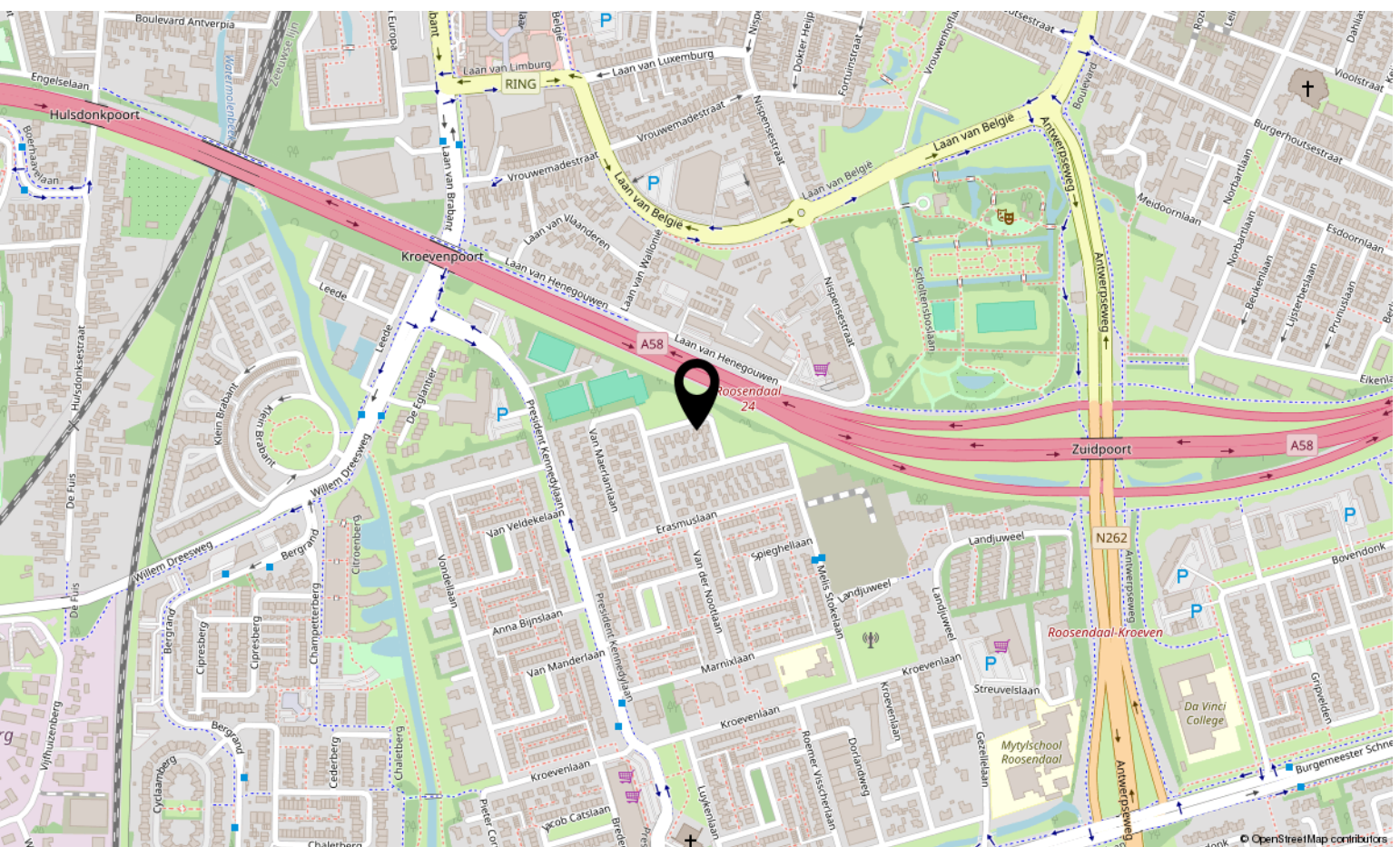
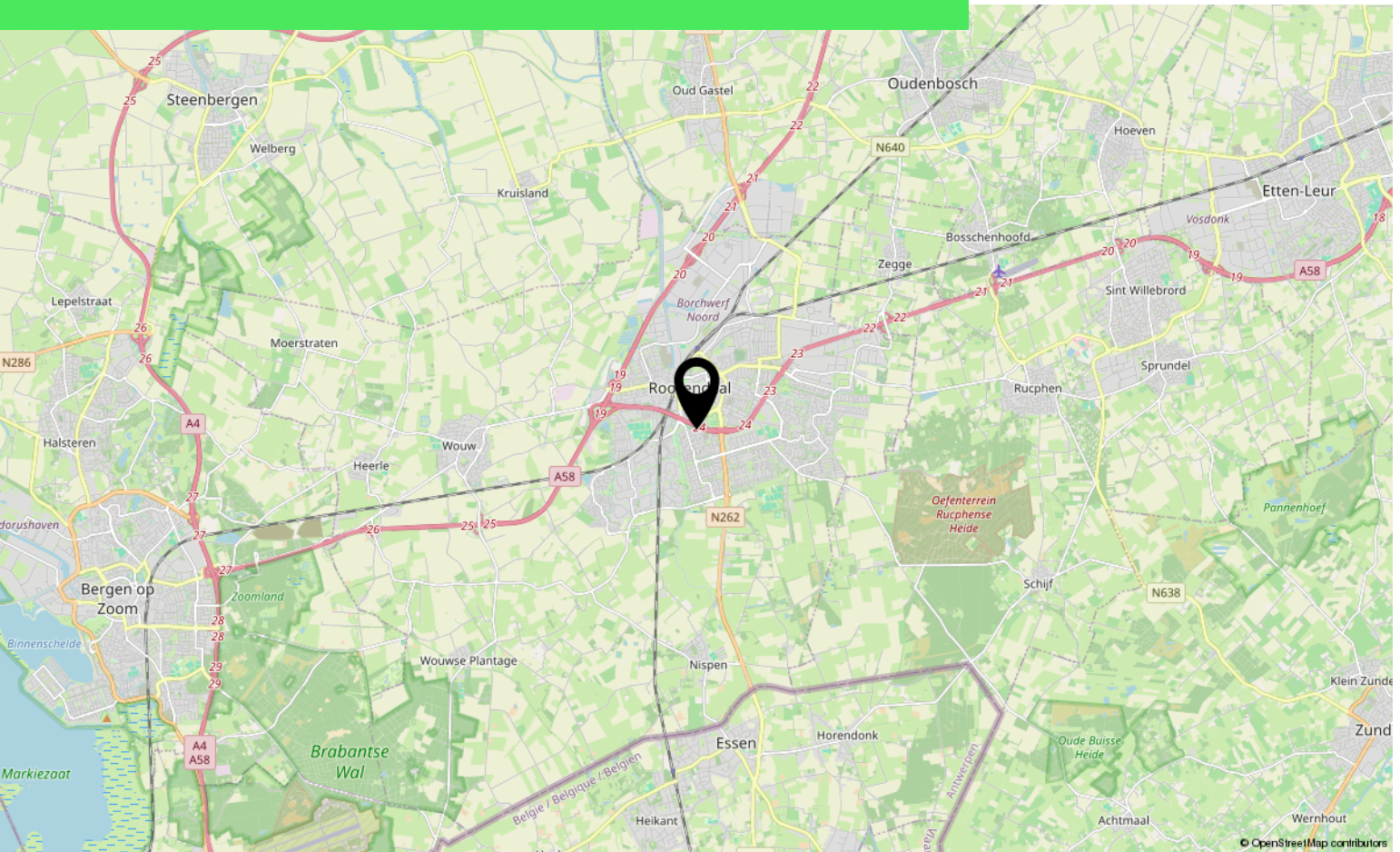
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Schuifdeuren inclusief stellingen (bijkeuken)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Televisiemeubel		X	
- Maatwerkkast (woonkamer)		X	
- Zolderkast	X		
- Laadpaal			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		
- koffiezetapparaat		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		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		
Zonnepanelen			X
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Ring verlichting schuur		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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