



# Heulberg 55

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 329.000 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**  
76 m<sup>2</sup>

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

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
3 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1990

**Energie label**  
C





# Omschrijving

**Jouw nieuwe thuis in Tolberg – ruimte, licht en gezelligheid op een toplocatie! Welkom in de geliefde wijk de Tolberg in Roosendaal! Deze charmante hoekwoning ligt op een perfecte locatie: op loopafstand van het gezellige Tolbergcentrum, waar je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Ook de prachtige natuur rondom de Tolbergvijver ligt op steenworp afstand – ideaal voor een fijne wandeling of een moment van rust. De wijk is kindvriendelijk, groen en levendig, met meerdere basisscholen in de buurt. Dit is wonen met comfort én een ideale ligging! Deze woning verrast je met een ruime, lichte woonkamer, een open keuken waar je tijdens het koken in contact blijft met je gasten, en een strak afgewerkte badkamer mét dakkapel. De volledig bestrate tuin biedt ruimte voor twee heerlijke zithoeken en dankzij de omliggende bomen geniet je ook van een vleugje groen. Ook de zolder biedt volop mogelijkheden – van extra slaapkamer tot werkplek of hobbyruimte. Plan snel die bezichtiging in – misschien is dit wel jouw droomhuis!**

## Entree:

Via de verzorgde voortuin, die zorgt voor extra privacy en afstand tot de straat, kom je binnen in een knusse hal. Hier bevindt zich het toilet en de toegang tot de woonkamer – de eerste indruk is direct huiselijk en verzorgd.

## Wonen & Koken:

De woonkamer is ruim opgezet, met genoeg plaats voor een grote bank en eventueel een speelhoek of werkplek. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht royaal naar binnen, wat zorgt voor een lichte, fijne sfeer. De open keuken sluit direct aan op het eetgedeelte, waardoor koken en dineren één beleving worden. Ideaal voor gezellige avonden met vrienden of een uitgebreid familiediner! De strak afgewerkte keuken is voorzien van een ingebouwde koelkast, oven en vaatwasser.

## Slapen, Dromen & Douchen:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee grote slaapkamers en een kleinere kamer die perfect kan dienen als kantoor of walk-in closet. Alle kamers zijn grotendeels voorzien van glasvezelbehang,, instapklaar en stijlvol. De badkamer is modern afgewerkt in natuurlijke tinten, uitgerust met een fraaie douchecabine, een houtlook wasmeubel, een losse opbergkast. Hiernaast heeft de badkamer extra ruimte dankzij de dakkapel.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten:

De tuin is volledig bestraat en biedt plek voor twee sfeervolle zithoeken. Voor in de tuin een heerlijk loungegedeelte en achterin de tuin genoeg plek om buiten te eten. Door de omliggende bomen ervaar je toch een groene ambiance, met veel privacy. Hier geniet je volop van lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon.

## Omgeving en Faciliteiten

Wonen in de Tolberg betekent wonen in een rustige, kindvriendelijke wijk met alles binnen handbereik: basisscholen, winkels, supermarkten en recreatie. De ligging is ideaal voor gezinnen, rustzoekers én levensgenieters.

## Sfeer en Doelgroep

De woning straalt warmte en licht uit – perfect voor gezinnen, starters of stellen die op zoek zijn naar een huis waar sfeer en functionaliteit samenkomen. Met ruimte om te groeien en een heerlijke tuin is dit een plek om jarenlang van te genieten.

## 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.

# Vervolg

---

# Foto's



















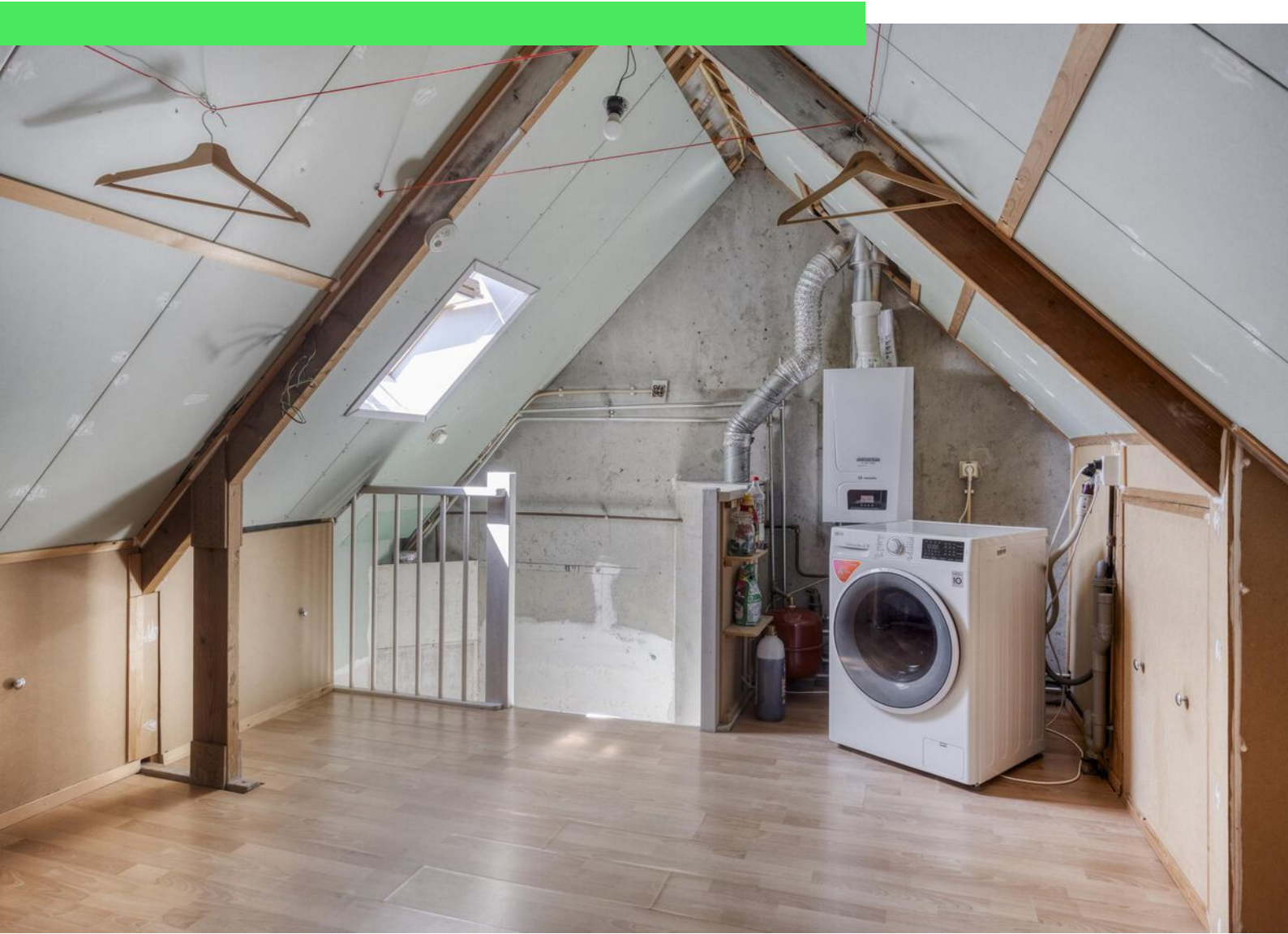




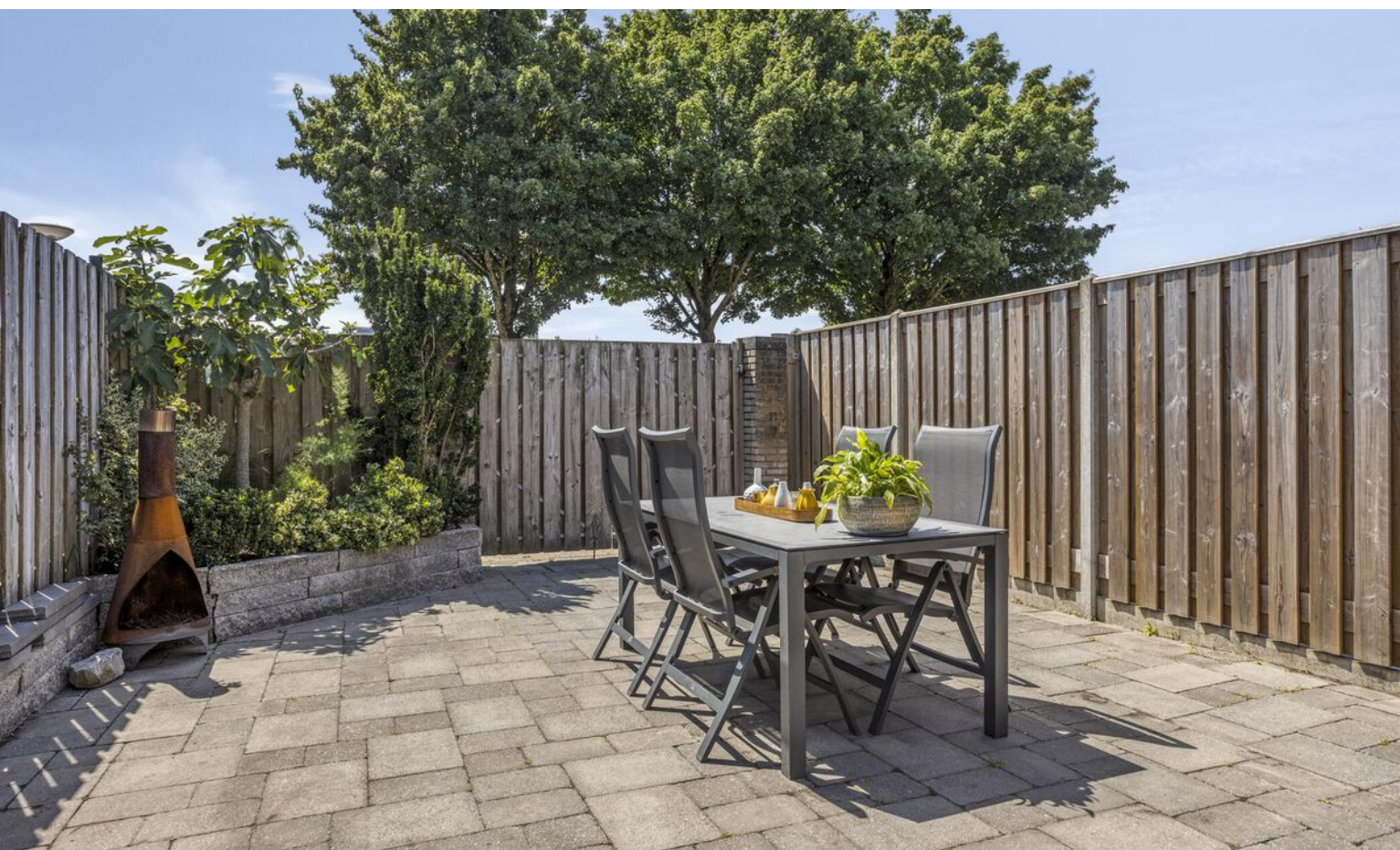


















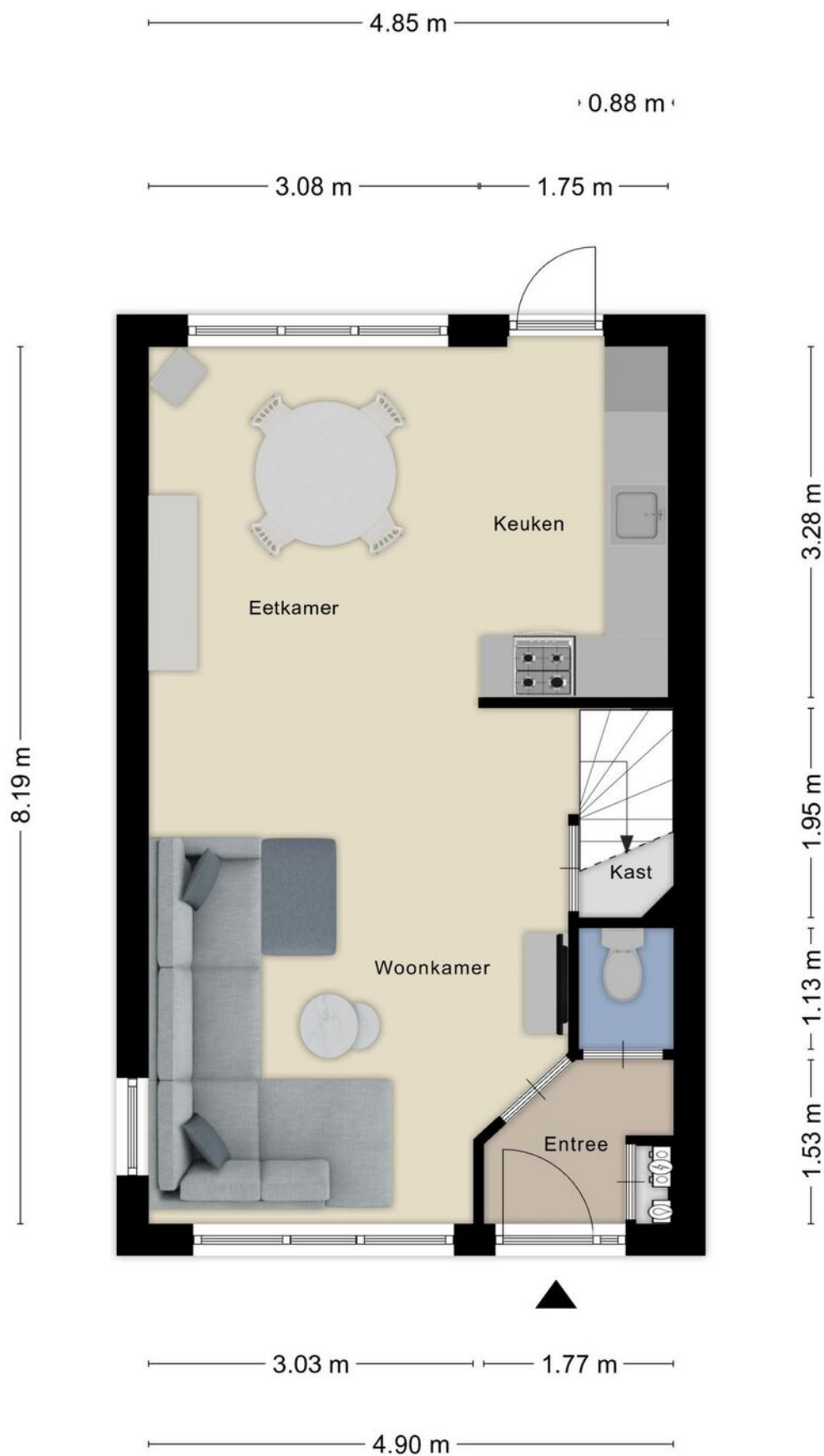








# Plattegrond

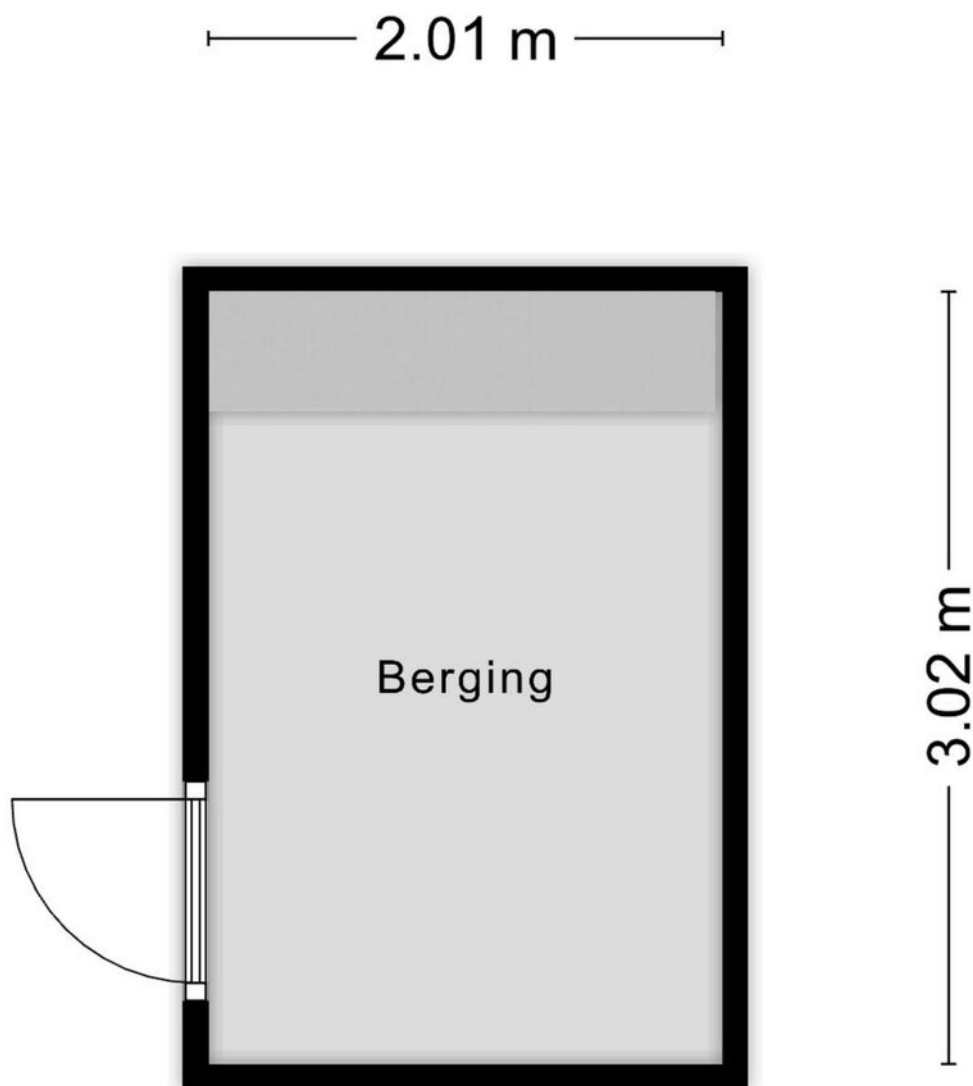


# Plattegrond





# Plattegrond



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

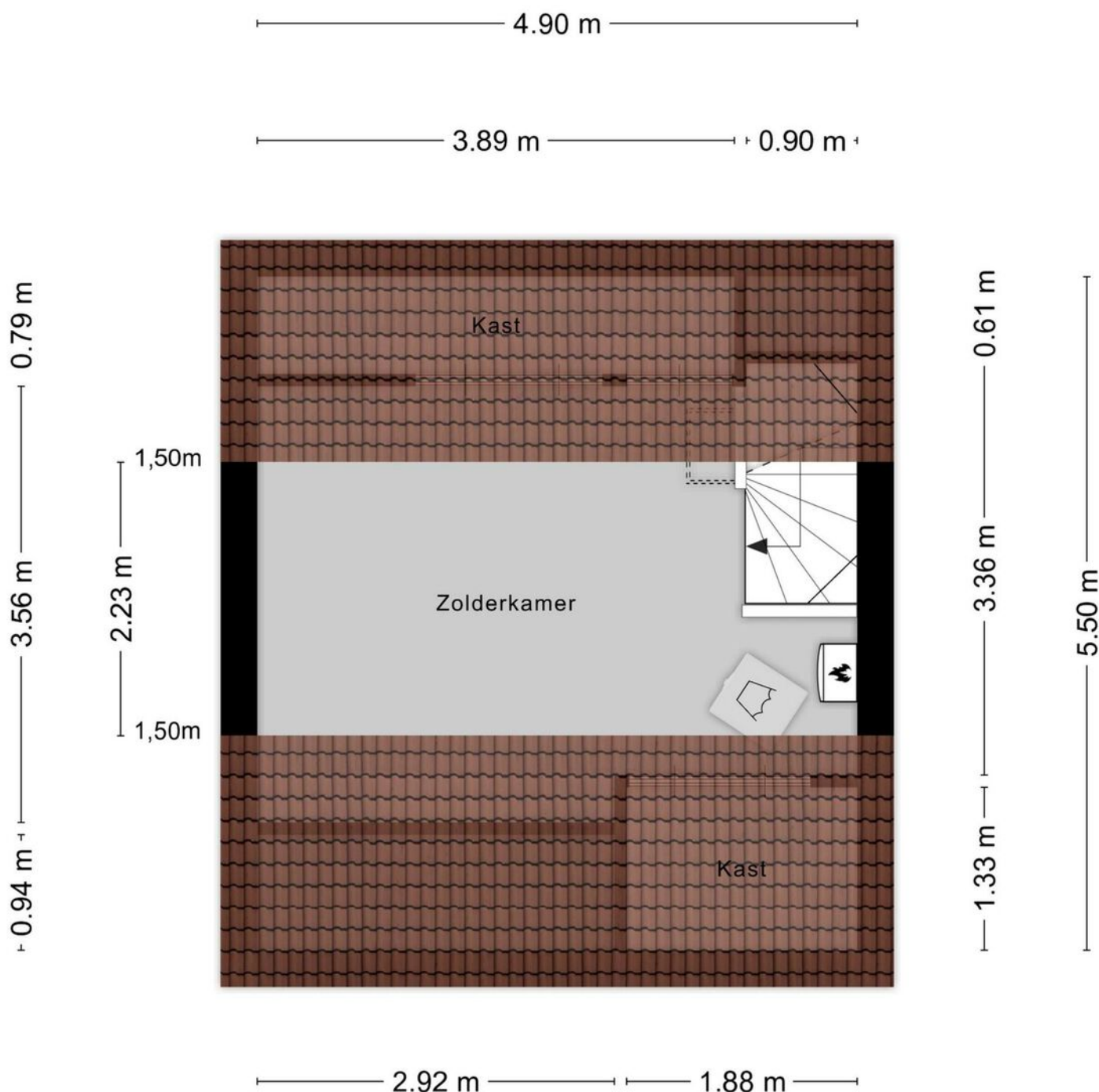


# Plattegrond





# 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 Roosendaal en Nispen

Sectie N

Perceel 5001

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

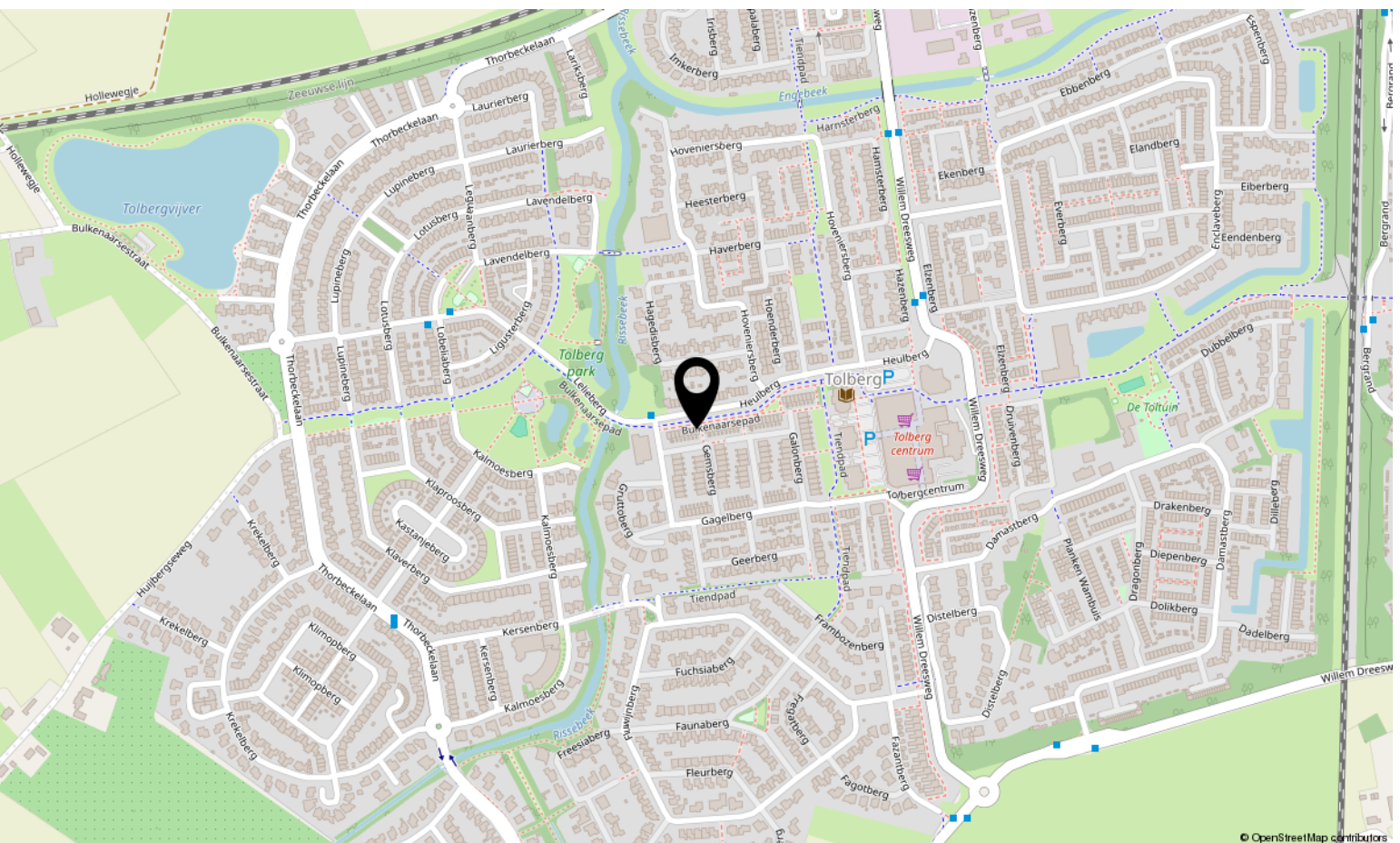
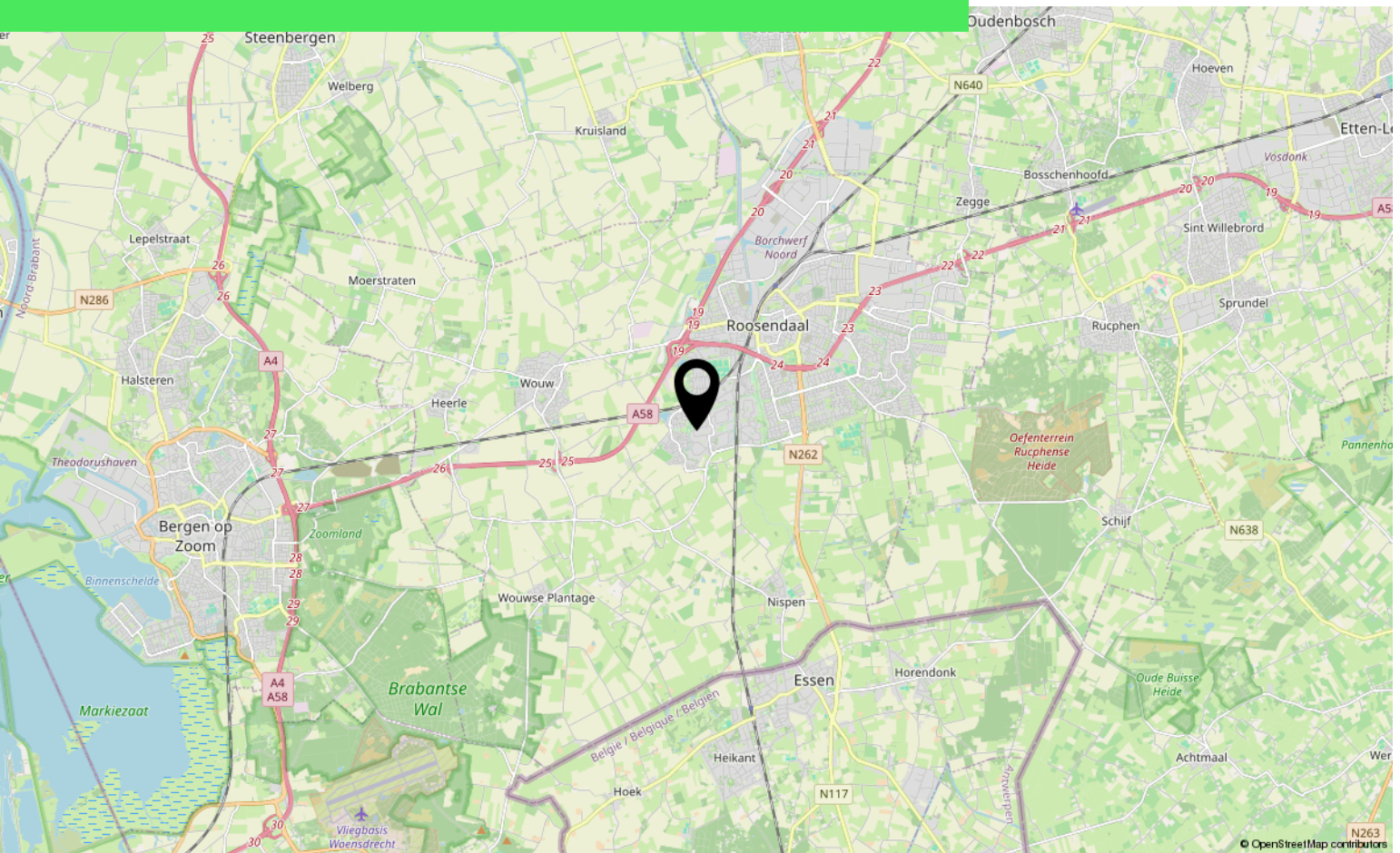
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Aantekeningen

[illegible]



# Locatie op kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Klik aan Klik uit schakelaar badkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken woonkamer			X
- Buffetkast woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc vloer 1e verdieping	X		
Overig, te weten			
- Nieuwe groene U bank			X
- Ronde eettafel + 4 stoelen			X
- Bureau			X
- Salon tafeltjes			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Wasmachine			X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat			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		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset met kussens			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)

