



# Egeraandijk 33

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 350.000 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**

131 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

294 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1979

**Energie label**

C



# Omschrijving

**Een eigen oprit, garage én veel ruimte binnen... welkom aan de Egeraandijk 33 in Roosendaal!** Deze ruime woning ligt in een fijne, rustige omgeving en biedt alles wat je nodig hebt om er je droomhuis van te maken. Met vier slaapkamers, een royale woonkamer met veel lichtinval en een tuin met volop potentie, is dit een plek waar je jarenlang van kunt genieten. Plan snel die bezichtiging in, jouw nieuwe thuis wacht op je!

## Entree

Je kunt via de lange oprit direct naar je eigen garage. De voordeur opent naar een ruime hal met apart toilet, praktisch en netjes. Vanuit hier loop je zo door naar het hart van de woning.

## Wonen & Koken

De woonkamer is royaal en baadt in het licht dankzij de grote ramen. Links achterin vind je een knusse zithoek, perfect voor relaxte avonden. Aan de rechterkant is ruimte genoeg voor een grote eettafel, ideaal voor etentjes met vrienden en familie. De houten open trap naar boven geeft karakter aan de ruimte. Via de woonkamer stap je direct de tuin in. De halfopen keuken is ruim en voorzien van koelkast, vriezer, vaatwasser en gasplaat. Hoewel deze wat verouderd is, is hij nog prima te gebruiken – en biedt hij volop mogelijkheden voor jouw eigen stijl.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allen netjes afgewerkt en met veel daglicht. Eén van de kamers doet nu dienst als kantoor en sportruimte, multifunctioneel dus! De badkamer is ruim en uitgevoerd met zwart-witte vloertegels, witte wandtegels, een ligbad, douche, toilet en wastafel. De tweede verdieping beschikt over een overloop met bergruimte en een vierde slaapkamer met dakraam.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin biedt een heerlijk beschutte plek waar je in alle privacy kunt genieten van het buitenleven. Momenteel is de tuin eenvoudig aangelegd met een gazon en een stukje bestrating, maar juist dat maakt hem tot een blanco canvas voor jouw eigen tuinplannen. Zet er een fijne loungeset neer voor lange zomeravonden met vrienden, leg een bloemperk aan voor extra kleur, of maak een gezellig speelplekje voor kinderen. Dankzij de gunstige ligging kun je hier de hele dag door wel ergens een zonnig plekje vinden, terwijl er ook genoeg schaduw is op warme dagen.

## Omgeving & Faciliteiten

De woning ligt in een rustige en prettige wijk van Roosendaal, met goede verbindingen naar winkels, scholen en uitvalswegen. Je hebt het beste van twee werelden: rust in je eigen straat en alle voorzieningen op korte afstand.

## Sfeer & Doelgroep

Deze woning is perfect voor gezinnen die ruimte en rust zoeken, maar ook voor mensen die graag hun eigen stempel op een huis drukken. Met wat liefde en aandacht maak je er moeiteloos een warm en modern thuis van.

## 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

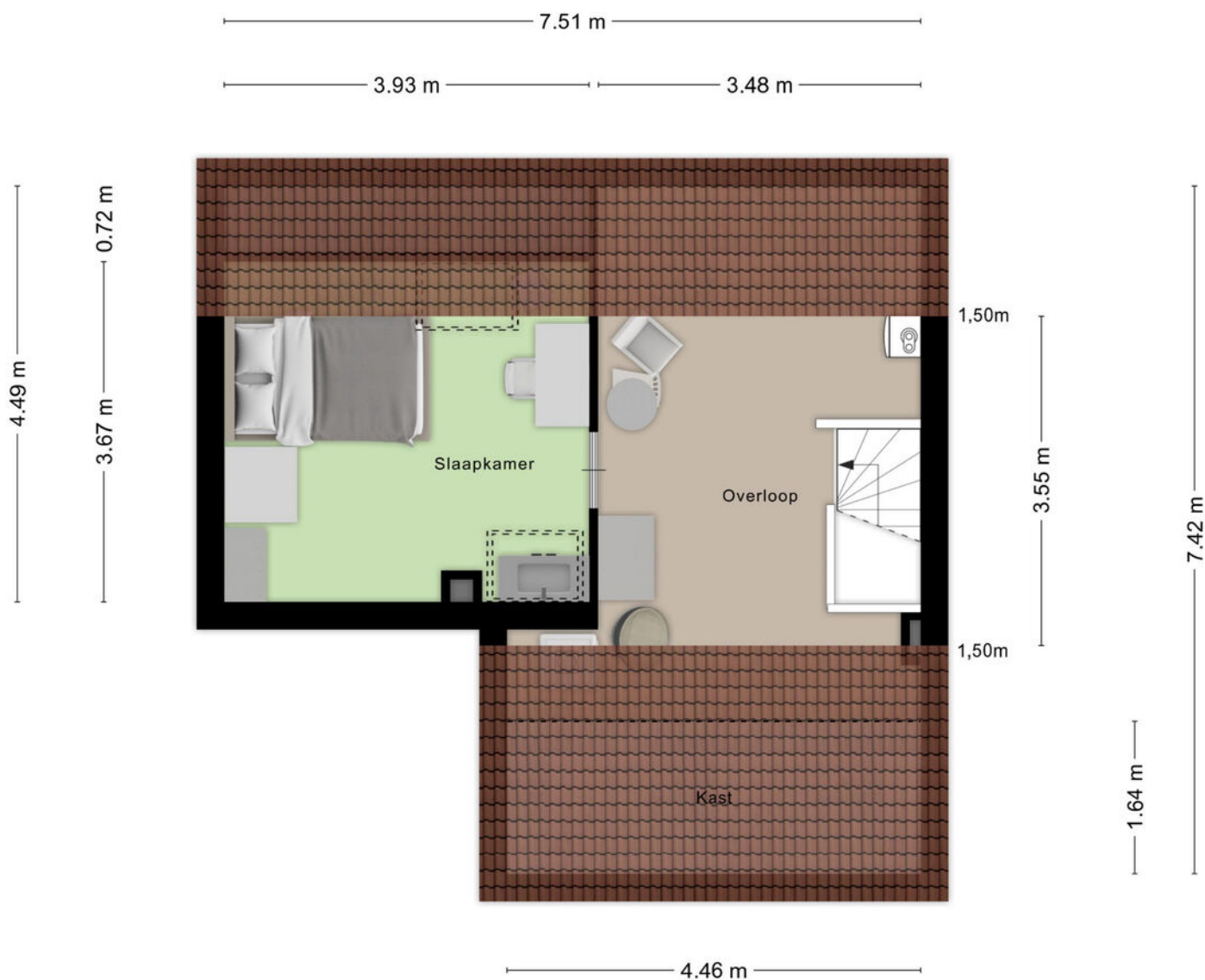


# Plattegrond



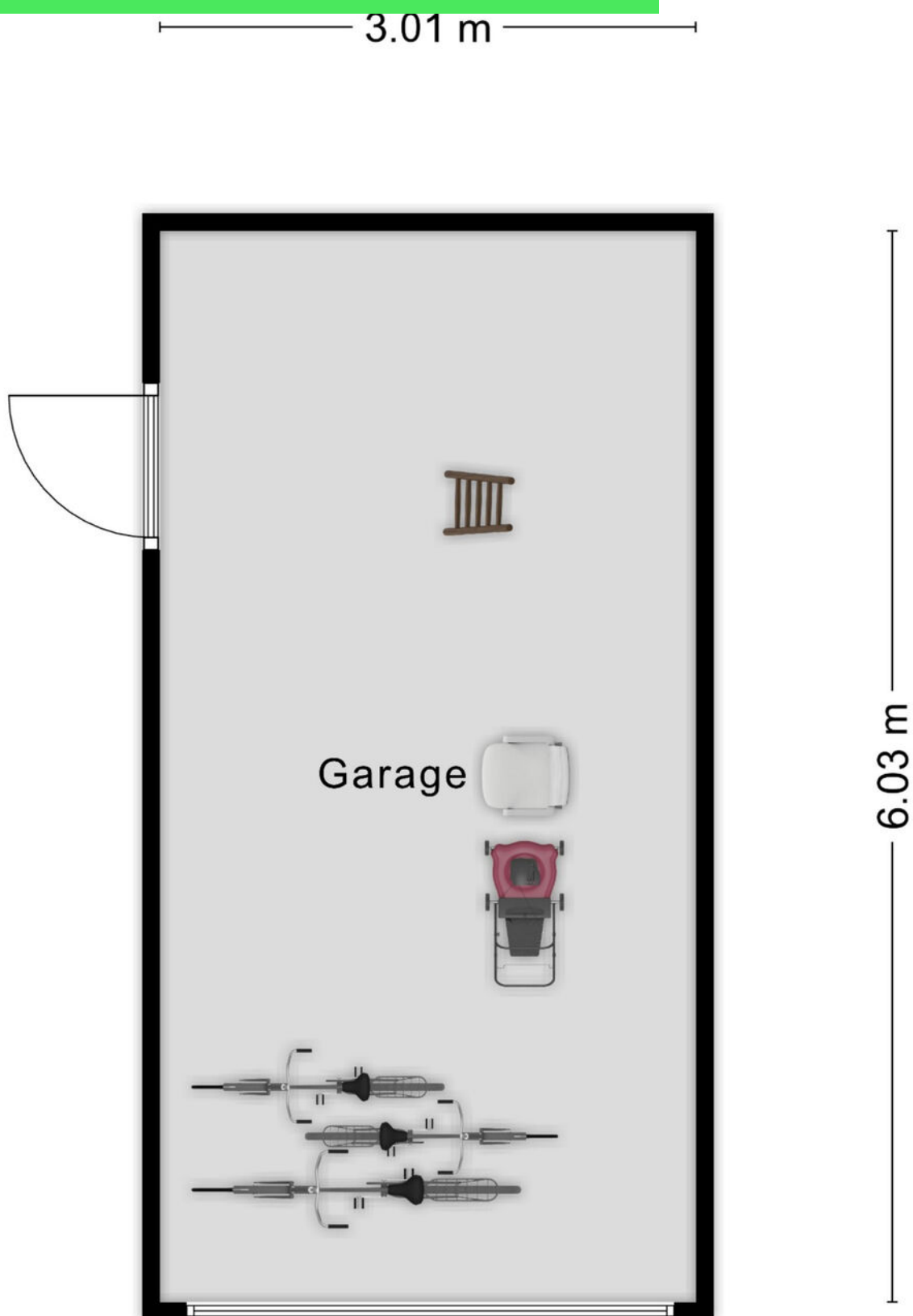
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

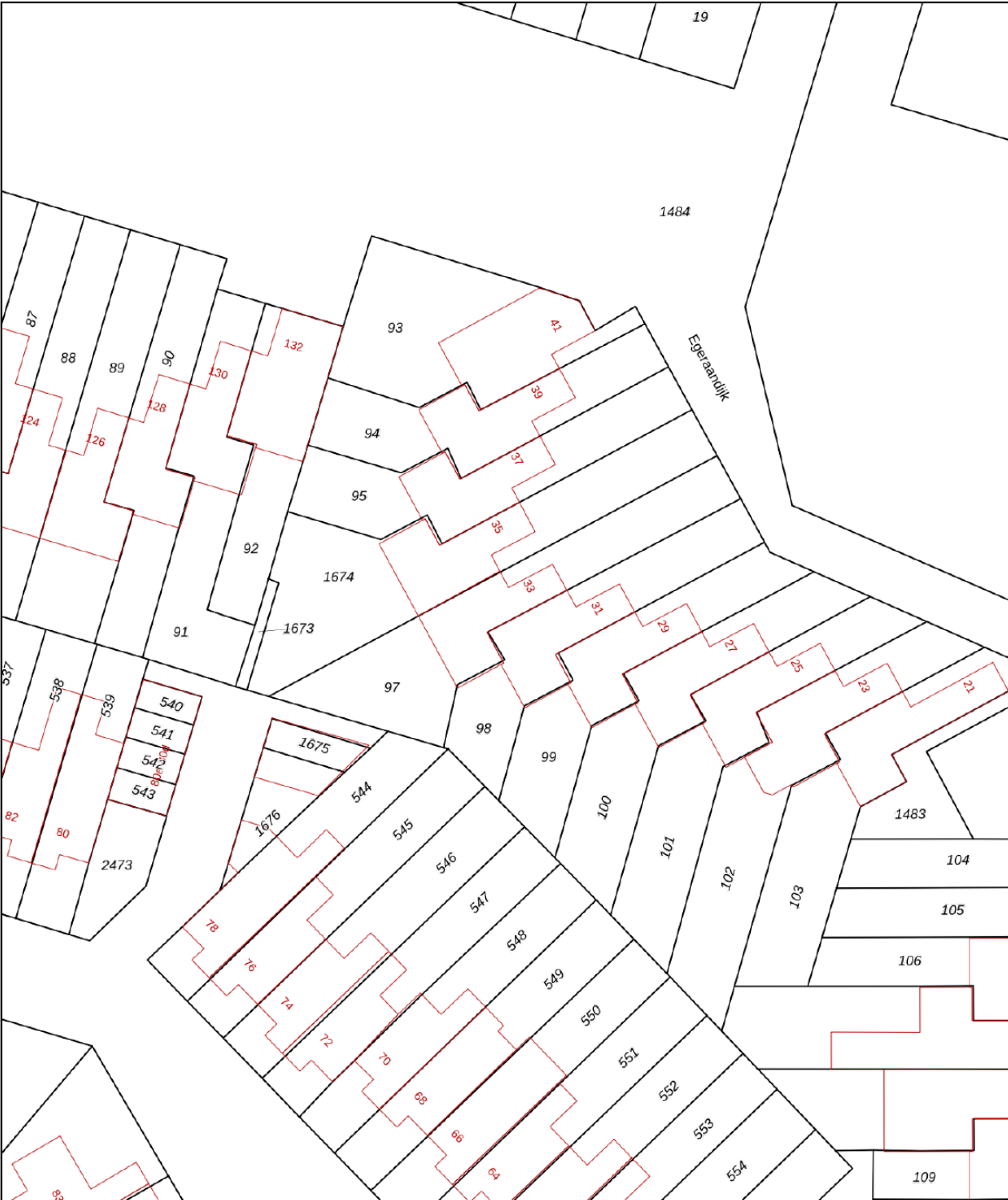
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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 M

Perceel 97

kadaster

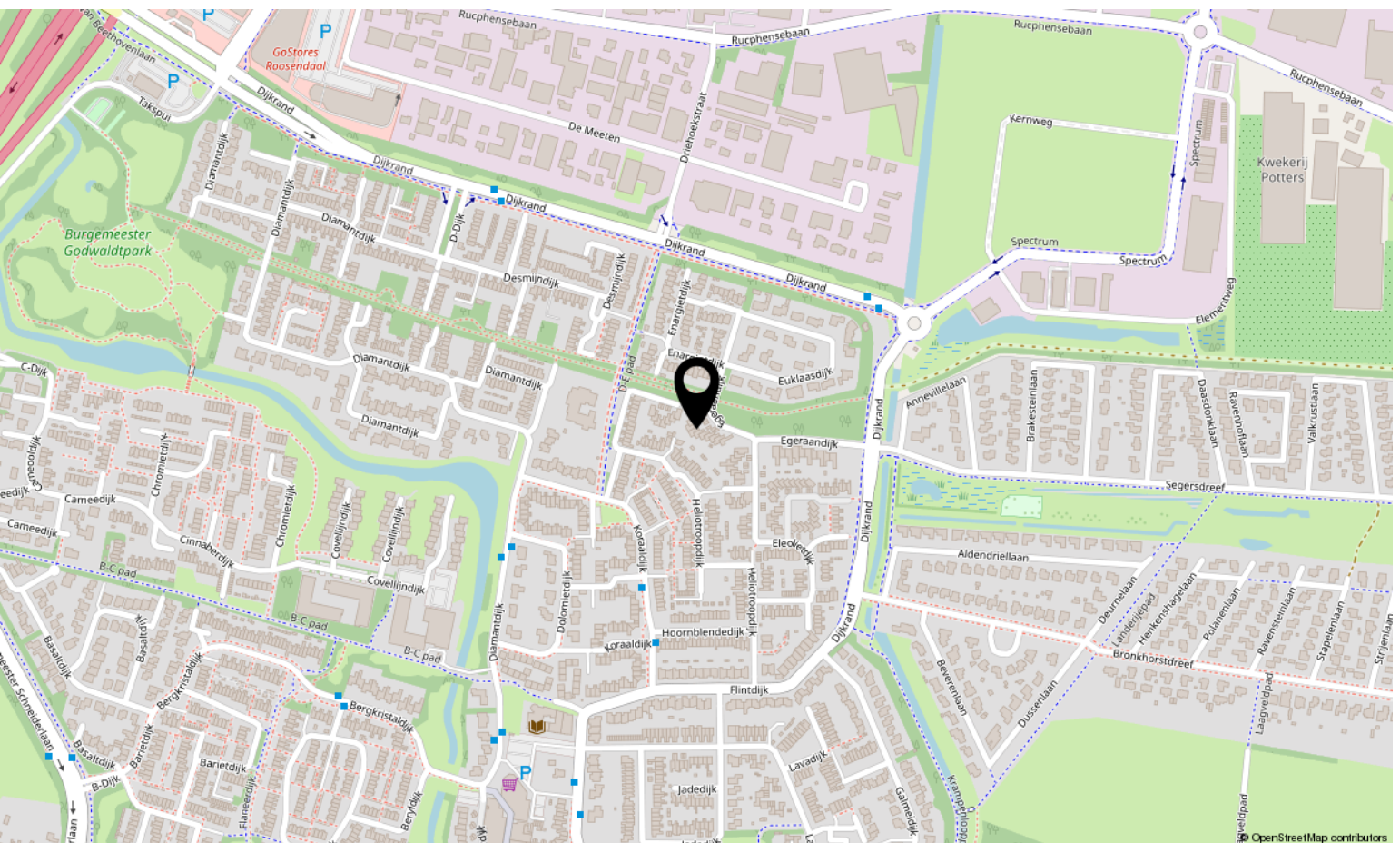
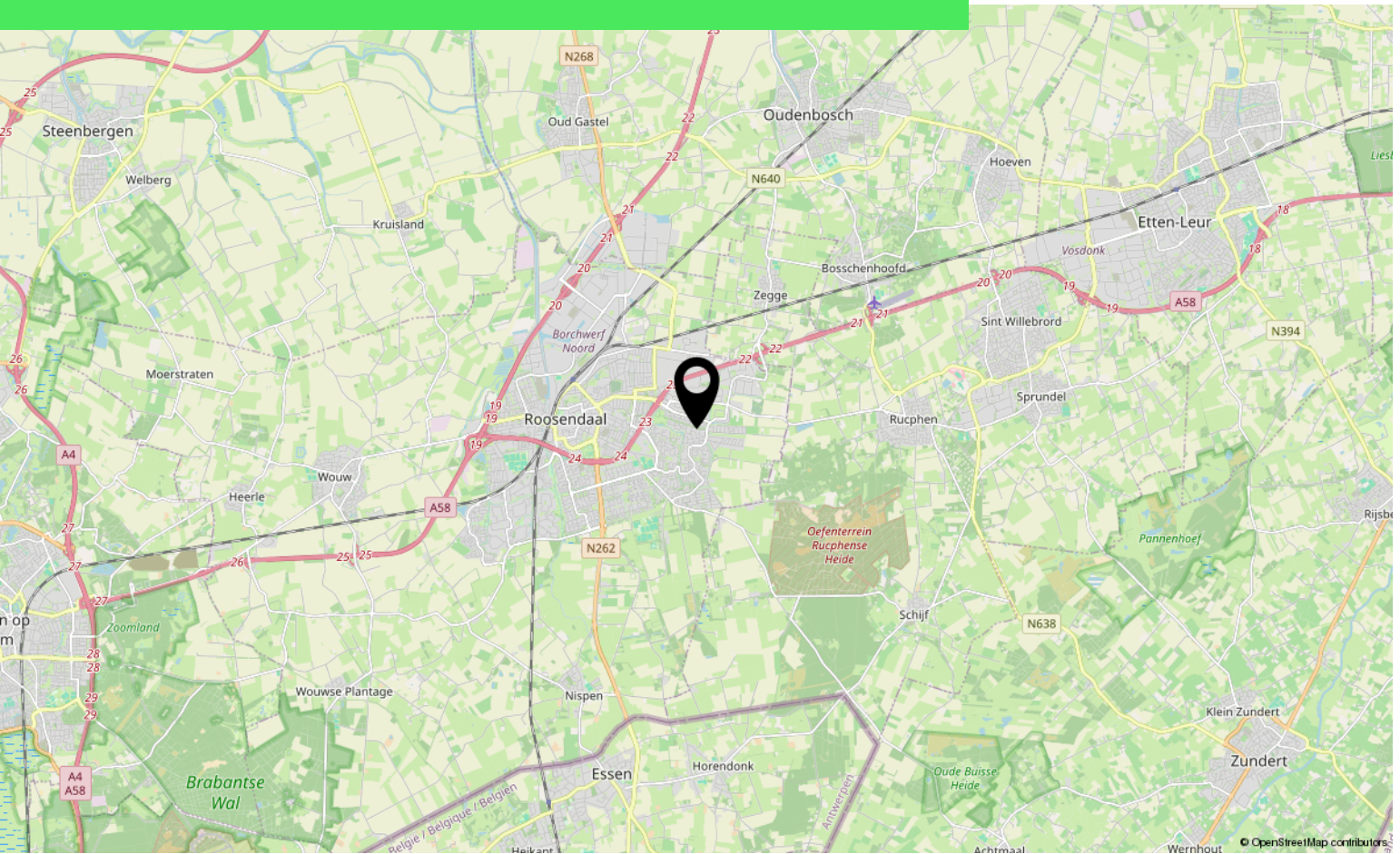


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025

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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten in schuifdeurkast grote slaapkamer	X		
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonwering buiten (mechanisme is stuk), kan verwijderd worden indien gewenst	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		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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