



# Kalmoesberg 14

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 325.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
MAKELAARS

# Kenmerken



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

**Aantal kamers**  
3 kamers

**Aantal slaapkamers**  
2 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1995

**Energie label**  
B



# Omschrijving

**In het kleinschalige appartementencomplex aan de Kalmoesberg 14 in Roosendaal ligt op de eerste verdieping dit verrassend lichte en sfeervolle appartement, midden in de geliefde wijk Tolberg.** De rustige ligging, twee heerlijke balkons en een slimme, praktische indeling maken dit een plek waar je je direct thuis voelt. Wat deze woning écht bijzonder maakt? De ruime woonkamer met prachtige lichtinval, een open keuken in landelijke stijl met wit-zwarte accenten, en twee comfortabele slaapkamers – elk met toegang tot een balkon. Nieuwsgierig? Bel snel voor een bezichtiging – voor je het weet ben je verkocht.

## Entree

Je komt het appartementencomplex binnen via een verzorgde, gezamenlijke hal. Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar het appartement is gelegen. Binnenkomst in een lage hal die direct toegang biedt tot de woonkamer, badkamer, toilet en beide slaapkamers – praktisch én overzichtelijk.

## Wonen & Koken

De woonkamer voelt heerlijk ruim en licht dankzij grote raampartijen. Er is volop plek voor een gezellige zithoek én een royale eettafel. De houten vloer geeft warmte en sfeer. Vanuit hier heb je toegang tot een handige berging met wasmachineaansluiting én het eerste balkon – deze sluit direct aan op de tweede slaapkamer. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en heeft een landelijke uitstraling met een moderne twist: wit met zwarte accenten, greeploze fronten en veel bergruimte. Natuurlijk compleet met fornuis, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie én vaatwasser op hoogte.

## Slapen, Dromen & Douchen

De master bedroom is groot genoeg voor een tweepersoonsbed, beschikt over een zeer ruime vaste kastenwand (5 delen) én heeft directe toegang tot een van de balkons. Daarnaast is er nog een extra kast aanwezig, waardoor er volop bergruimte is en de nieuwe bewoners al hun kleding hier moeiteloos kwijt kunnen. De tweede

slaapkamer is iets compacter, maar ook hier vind je een deur naar het balkon – ideaal als logeer-, werk- of hobbykamer. De badkamer is stijlvol en praktisch ingericht met een inloepdouche, badkamermeubel met houtlook, wastafel en extra kastruimte. Alles afgewerkt in een rustige, natuurlijke stijl.

## Zonnen & Genieten

Het appartement beschikt over twee fijne balkons – perfect voor je ochtendkoffie of om na werk even te genieten van de buitenlucht. De ligging zorgt voor voldoende licht én privacy. Op de begane grond heb je bovendien de beschikking over een berging. Voor appartement-begrippen is deze berging opvallend ruim: je kunt er met gemak meerdere fietsen stallen, maar ook bijvoorbeeld een dossierkast of extra spullen kwijt. Een praktische ruimte die net dat beetje extra wooncomfort biedt!

## Omgeving en Faciliteiten

De woning ligt in de rustige wijk Tolberg, een populaire woonomgeving in Roosendaal. Je vindt hier alle nodige voorzieningen in de buurt: winkels, supermarkten, scholen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Daarnaast ben je ook zó in het buitengebied voor een fijne wandeling of fietstocht.

## Sfeer en Doelgroep

Het appartement ademt een warme, lichte sfeer en is met zijn slimme indeling en afwerking perfect voor starters, stellen of doorstromers die op zoek zijn naar comfort en gemak in een rustige omgeving. Dankzij de twee slaapkamers en dubbele buitenruimte is dit ook een fijne plek om thuis te werken of gasten te ontvangen.

## 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

# Foto's

















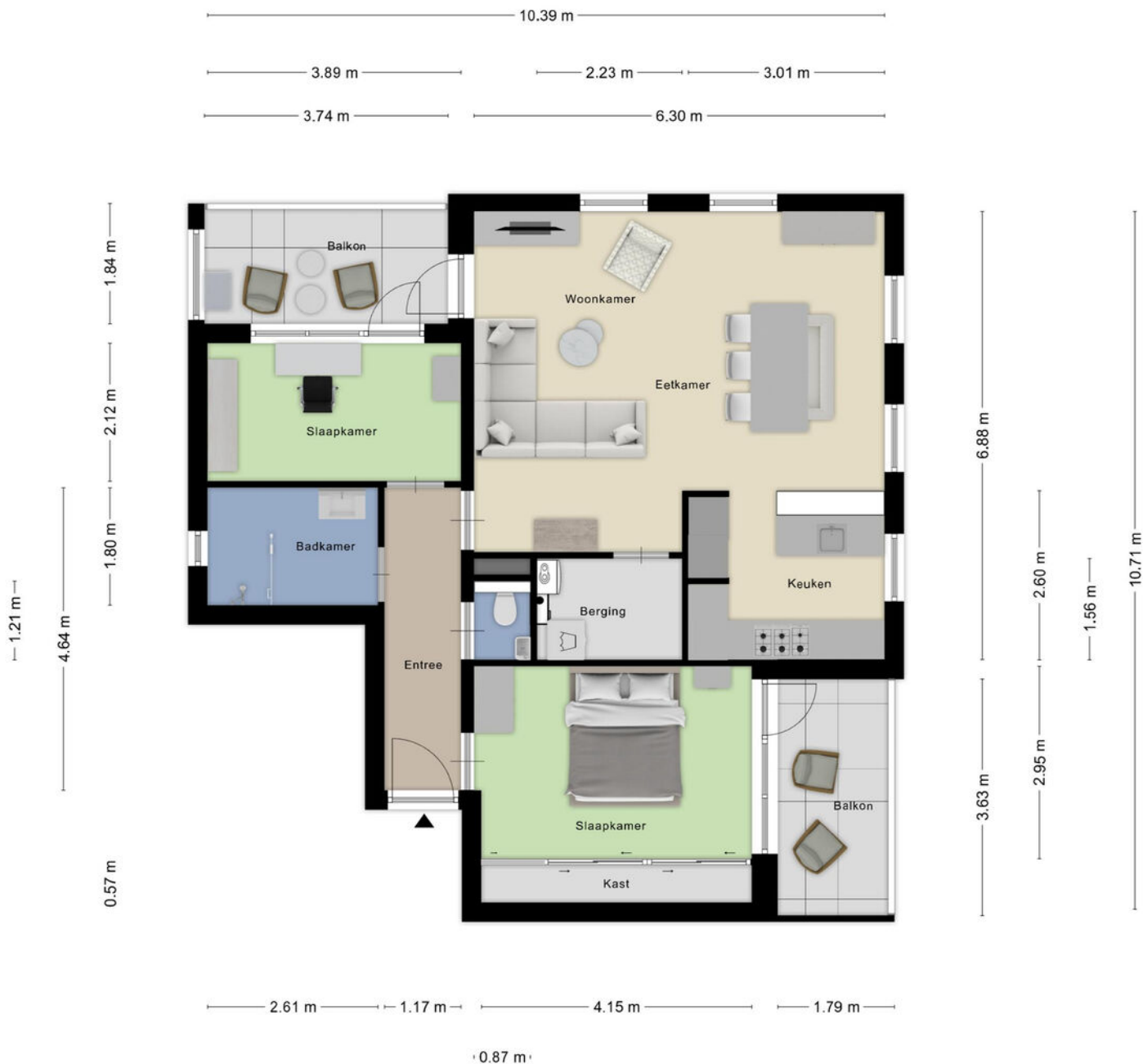






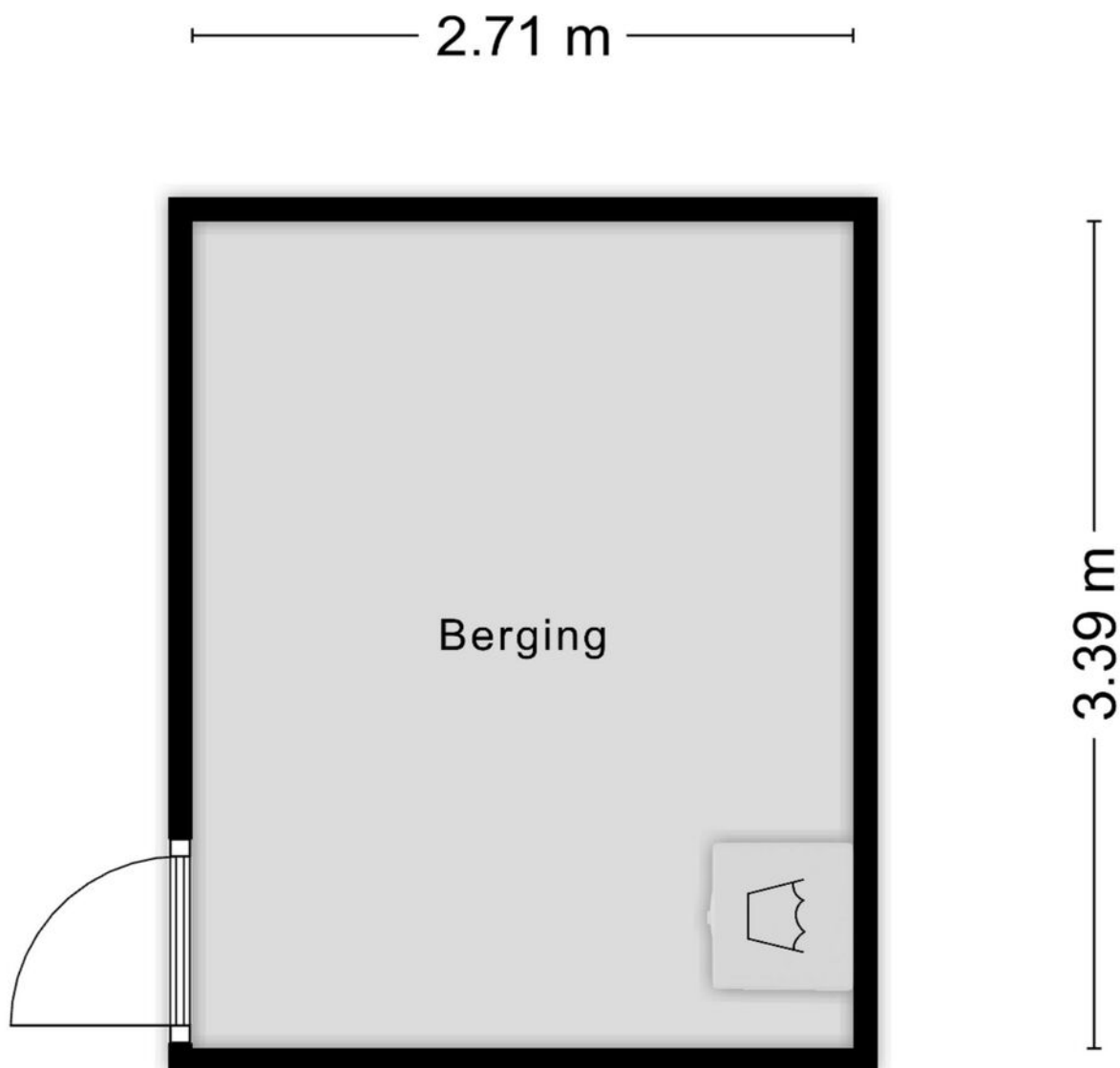


# Plattegrond



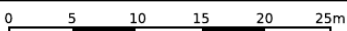
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



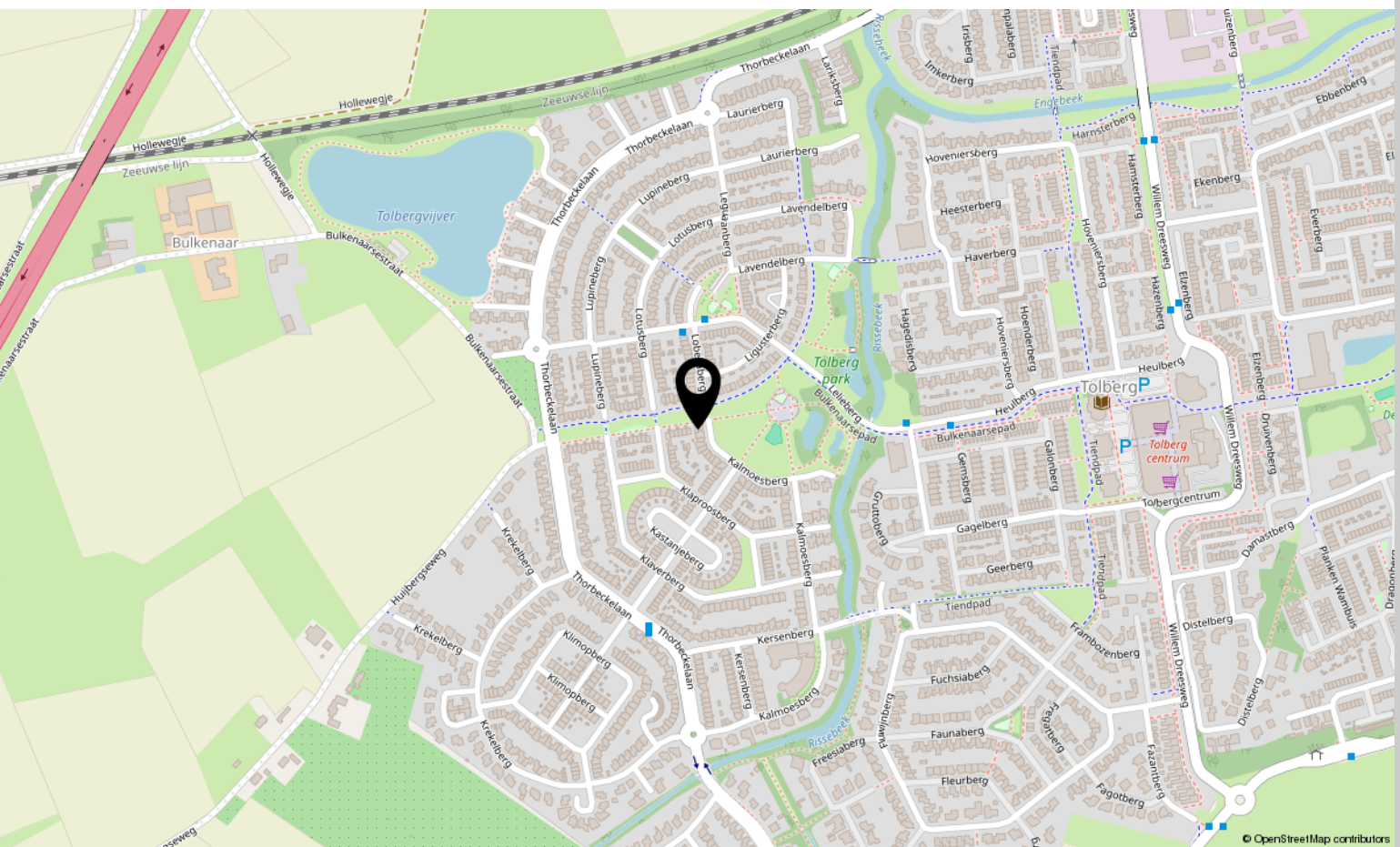
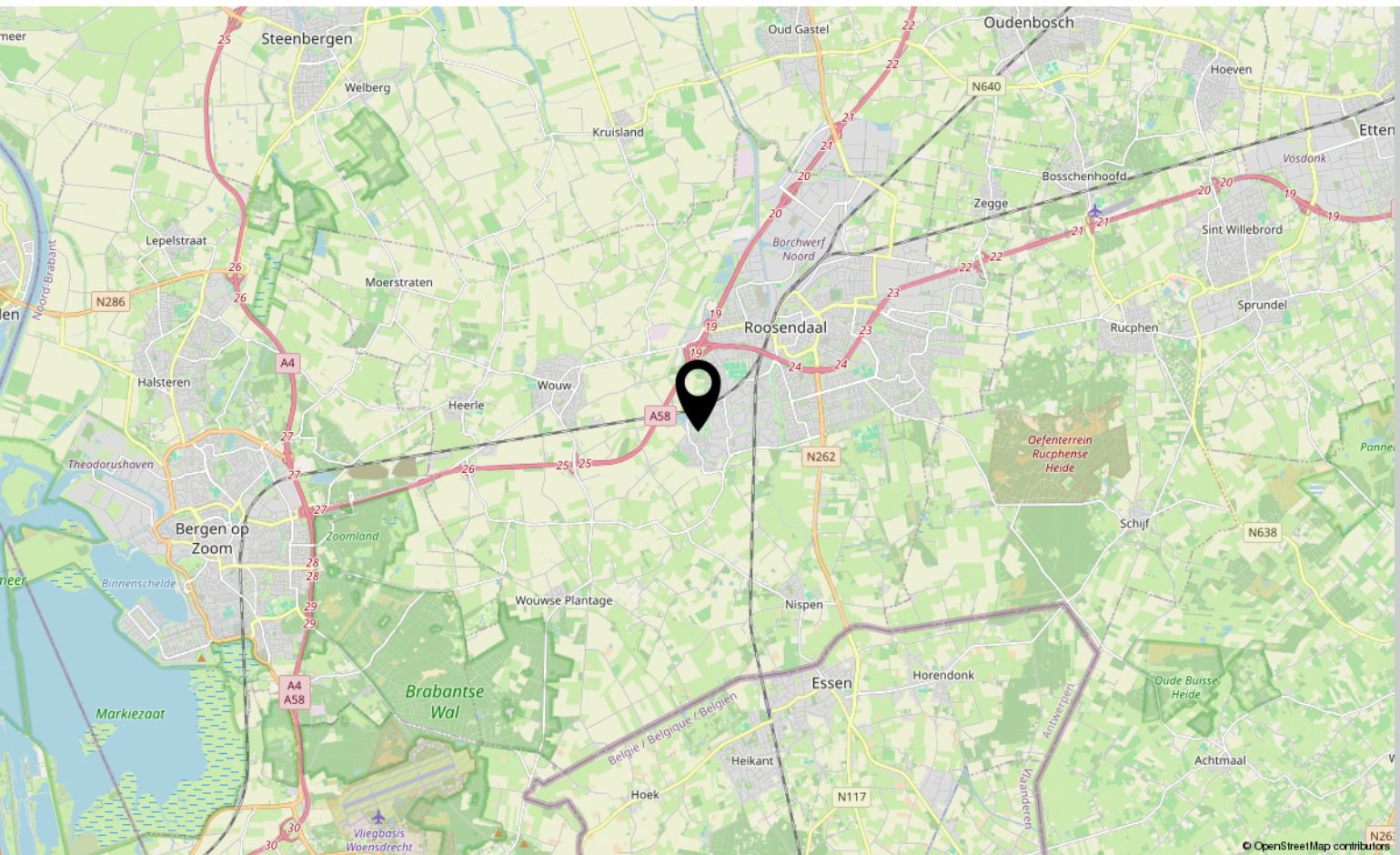
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Uw referentie: ---



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.

# 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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kasten in binnen berging			X
- Dossier/opbergkasten in schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	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		

# 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