



# Kalmoesberg 88

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 450.000 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**  
126 m<sup>2</sup>

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

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
4 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1996

**Energielabel**  
B





# Omschrijving

## Welkom in de gewilde wijk Tolberg, waar rust, ruimte en een fijne sfeer samenkomen.

Aan de Kalmoesberg 88 vind je een heerlijk ruime woning met vier slaapkamers, een sfeervolle woonkamer mét haard, een groene tuin met vijver én een eigen overdekte carport. De ligging in deze kindvriendelijke, groene wijk maakt dit huis perfect voor gezinnen of levensgenieters die op zoek zijn naar comfort en karakter. Extra fijn: de woning beschikt over gedeeltelijke vloerverwarming! Laat je verrassen door de charme en mogelijkheden van deze woning. Plan snel die bezichtiging in en ontdek jouw nieuwe thuis!

### Entree

Na het parkeren onder je eigen overdekte carport stap je binnen in een mooi belichte hal. Deze vormt de centrale toegang tot de rest van de woning en geeft direct een prettige, open indruk. Vanuit hier bereik je niet alleen de verschillende leefruimtes, maar ook de inpandige berging, die dus zowel van binnenuit als van buitenaf toegankelijk is. Zo geniet je altijd van extra gemak en comfort. Hier voel je je meteen welkom!

### Wonen & Koken

De woonkamer is ruim opgezet en vormt het kloppend hart van het huis. Grote ramen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en geven uitzicht op de groene achtertuin. Het pronkstuk in deze ruimte? De sfeervolle haard, die meteen zorgt voor gezelligheid op koude dagen en een charmant middelpunt vormt van de woonkamer. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern afgewerkt. Met stijlvolle witte kastjes, een inductiekookplaat en een donkere tegelwand straalt deze keuken rust en klasse uit. Dankzij de open opstelling blijf je altijd in contact met de rest van het gezin of je gasten tijdens het koken.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping tref je drie comfortabele slaapkamers, elk netjes afgewerkt en voorzien van fijn daglicht. Of je ze nu gebruikt als kinderkamers, thuishkantoor of logeerkamers, aan flexibiliteit geen gebrek. De badkamer op deze verdieping is een echte verrassing: ruim van opzet, en afgewerkt met blauwe wandtegels. Hier vind je alles wat je nodig hebt: een bad, een douche, een wastafel én een toilet. Het is een plek om te ontspannen en even helemaal tot rust te komen. Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze kamer is heerlijk ruim, netjes afgewerkt en biedt volop mogelijkheden: een master bedroom, hobbyruimte, thuiswerkplek, jij kiest!

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is een waar groen paradijs! Rijk begroeid, sfeervol ingericht en voorzien van leuke zitplekjes én een prachtige vijver. Hier kun je in alle rust genieten van lange zomerdagen, spelende kinderen of een goed boek in de zon.

## Omgeving en Faciliteiten

Tolberg is een geliefde wijk in Roosendaal, bekend om haar groene lanen, goede voorzieningen en gezinsvriendelijke karakter. In de directe omgeving vind je scholen, winkels, speelplekken en goede openbaar vervoerverbindingen. Ook de uitvalswegen zijn snel en makkelijk bereikbaar.

## 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.



*Artist impression*



# Foto's











































































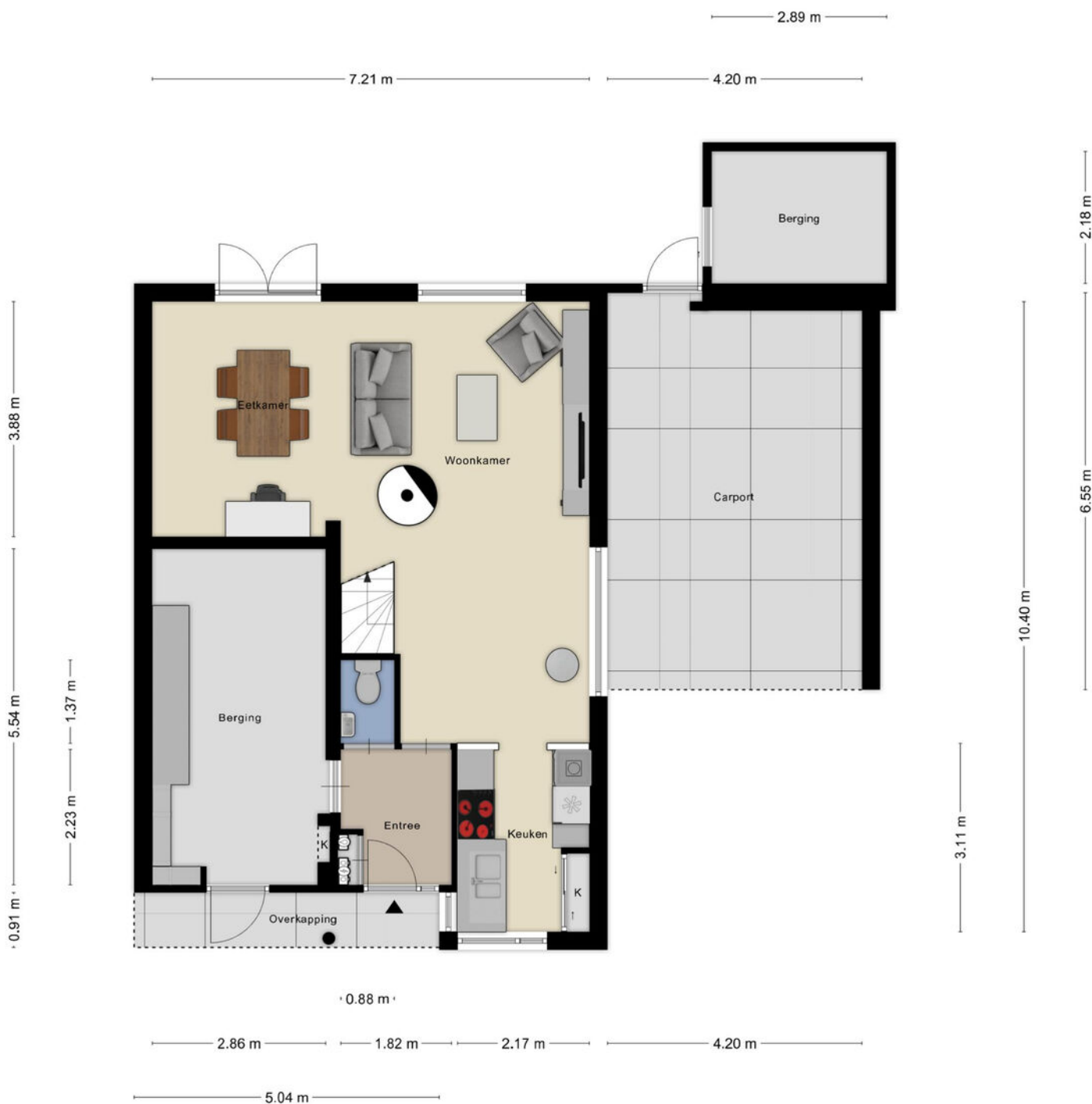


# Plattegrond





# Plattegrond



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



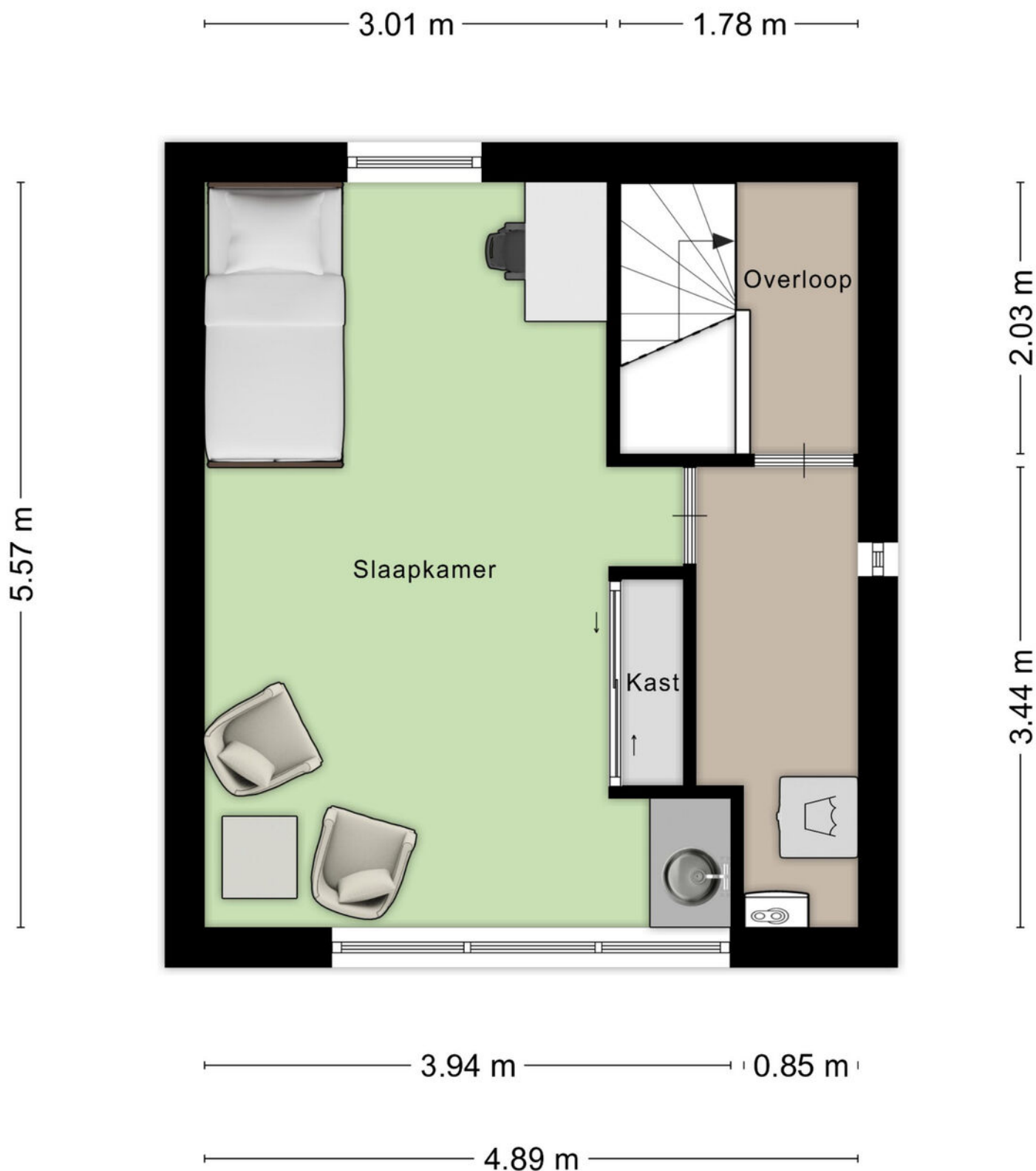
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer.

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen

Sectie

N

Perceel	4123
---------	------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

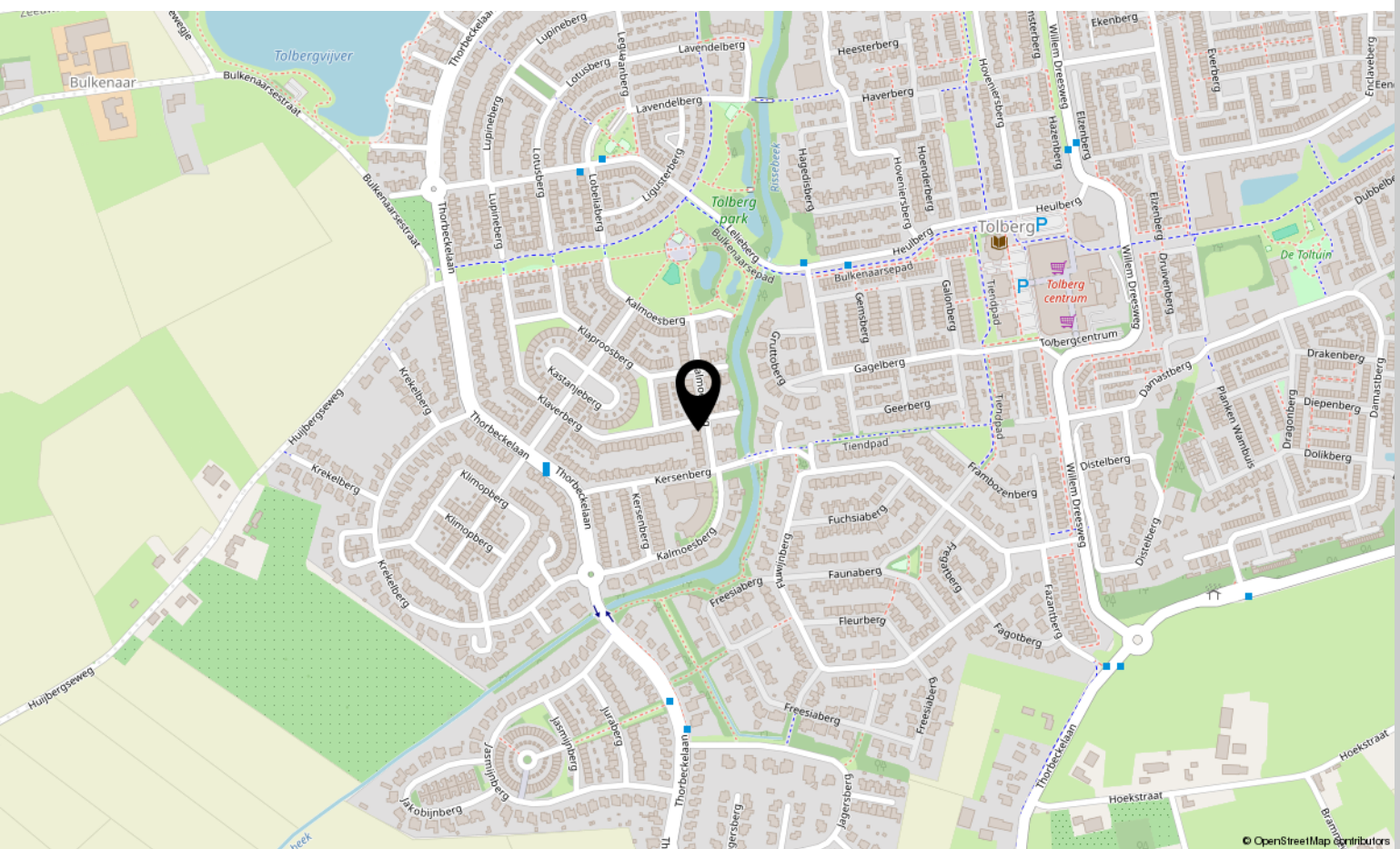
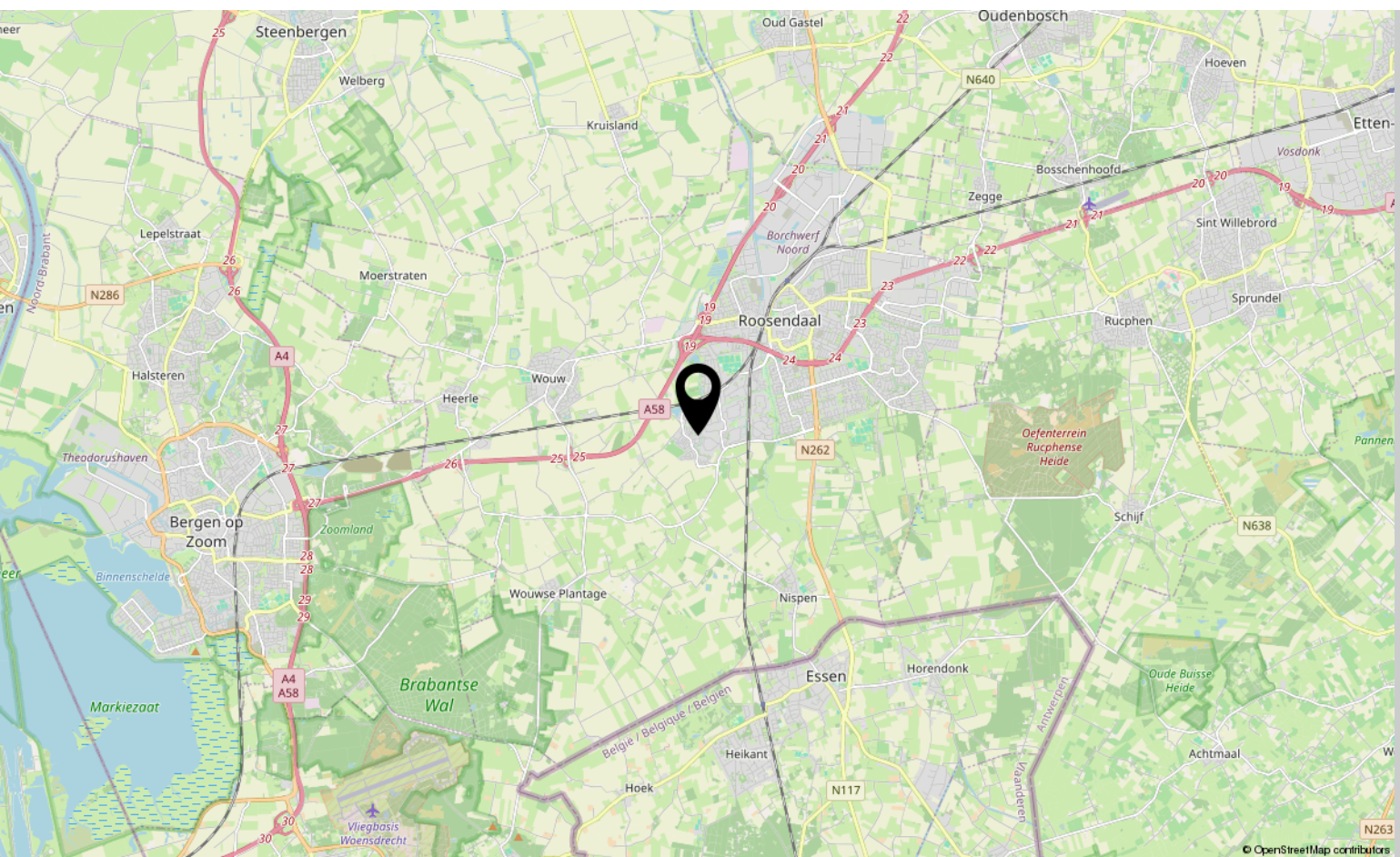
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

*kadaster*





# Locatie op kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle inbouwkasten met schuifdeuren incl. planken/ hangsysteem, archiefkast, wandmeubel bij TV en keuken, dubbele vitrinekast	X		
- stellingen garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Elektrisch zonnescherf (nieuw najaar 2024)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Zeil garage	X		
- Grindvloeren	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Werkbank garage	X		
- Wanddecoratie grote slaapkamer 1e verd., opbergzoldertje 1e verd., bureau 1e verd.	X		
- Fotowissellijst naast piano	X		
- Alle schilderijen		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koelkast garage	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Tork (papierdispenser)	X		
- Ophangstelsel keukengerei		X	
- Prullenbak		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- plankje	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuinmeubilair (stoelen, bank en tafel)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
bloempotten	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			
- (sier)hek	X		
- Gardena haspel met tuinslang		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)

