



Boulevard 109

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 450.000 k.k.

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
MAKELAARS

Kenmerken



Woonoppervlakte

158 m²

Perceeloppervlakte

220 m²

Aantal kamers

5 kamers

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1899

Energie label

C



Omschrijving

Deze karakteristieke woning aan Boulevard 109 biedt verrassend veel ruimte, comfort en mogelijkheden, en dat allemaal op slechts 10 minuten lopen van het gezellige stadscentrum van Roosendaal. De ligging aan

een doorgaande weg brengt levendigheid, maar ook gemak: je zit zó op de snelweg of wandelt binnen no time naar winkels, horeca en het station. Wat deze woning écht uniek maakt, is de speelse split-level woonkamer met lichtkoepels, airco én uitzicht op de verzorgde achtertuin. Daarnaast zijn er drie volwaardige slaapkamers (allemaal voorzien van airconditioning!), een moderne keuken mét quooker en een luxe badkamer met dubbele waskommen en inloopdouche. Dankzij de bijkeuken, vaste trap naar zolder, 10 zonnepanelen én een gloednieuwe CV-ketel (2025), is comfort hier gegarandeerd.

Ben jij op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met verrassend veel ruimte? Plan dan snel die bezichtiging in!

Binnenkomen met stijl

Je komt binnen via de linker voordeur en stapt een lange, smalle hal binnen die je doorleidt naar de centrale gang. Daar wacht je een stijlvolle verrassing: een chique uitstraling met een bruine trap, zwarte deuren en genoeg ruimte voor een garderobe. Vanuit deze gang heb je toegang tot de trap naar boven, het toilet, de gesloten keuken, bijkeuken én de woonkamer.

Wonen & Koken

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is verdeeld in twee niveaus, gescheiden door twee tredes. Dit creëert niet alleen een speels effect, maar ook mogelijkheden qua indeling. Het hogere gedeelte is momenteel ingericht als thuishok, maar kan ook dienen als leeshoek of speelhoek. Het lagere gedeelte biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek met uitzicht op de tuin. Meerdere ramen in het dak zorgen voor een prachtige lichtinval en er is een airco voor extra comfort. Aan de voorzijde van de woning vinden we de gesloten keuken, waar je met gemak een eethoek voor zes personen kwijt kunt.

De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle groen-grijze kleur met zwarte handgrepen en een donker blad. Je vindt hier een fornuis, oven, afzuigkap, vaatwasser én een quooker. In de aangrenzende bijkeuken is ruimte voor wasmachine, droger én een extra koelkast.

Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De master bedroom ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over twee vaste kasten en ruimte voor een tweepersoonsbed én extra kast of tv-meubel. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde, hebben een goed formaat en zijn perfect als kinder-, werk- of logeerkamer. Extra fijn: alle slaapkamers zijn voorzien van airco! De badkamer is een oase van rust en luxe. Met lichte wandtegels, een zandkleurige accentmuur in de douche, dubbele waskommen op een houtkleurig meubel en zwarte details zoals de radiator, is dit een plek waar je graag je dag begint én eindigt. De kranen komen uit de muur en voegen een moderne, stijlvolle touch toe.

Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is bereikbaar via zowel de woonkamer als de hal. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating, gras en groene borders. Achterin staat een royale houten overkapping die aan de berging is vastgemaakt, perfect voor een loungehoek of eettafel. Hier geniet je van rust, privacy en lange zomeravonden.

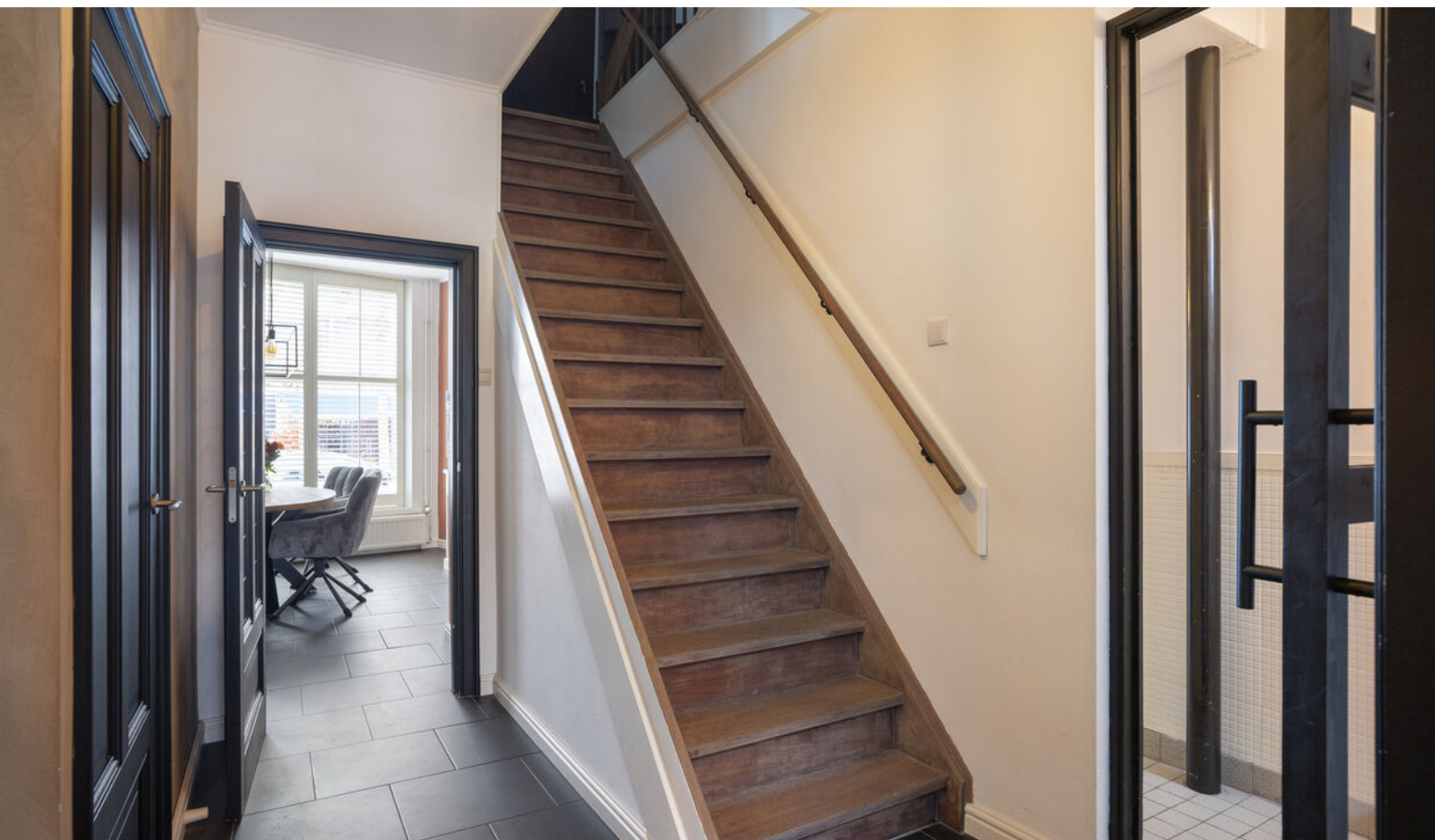
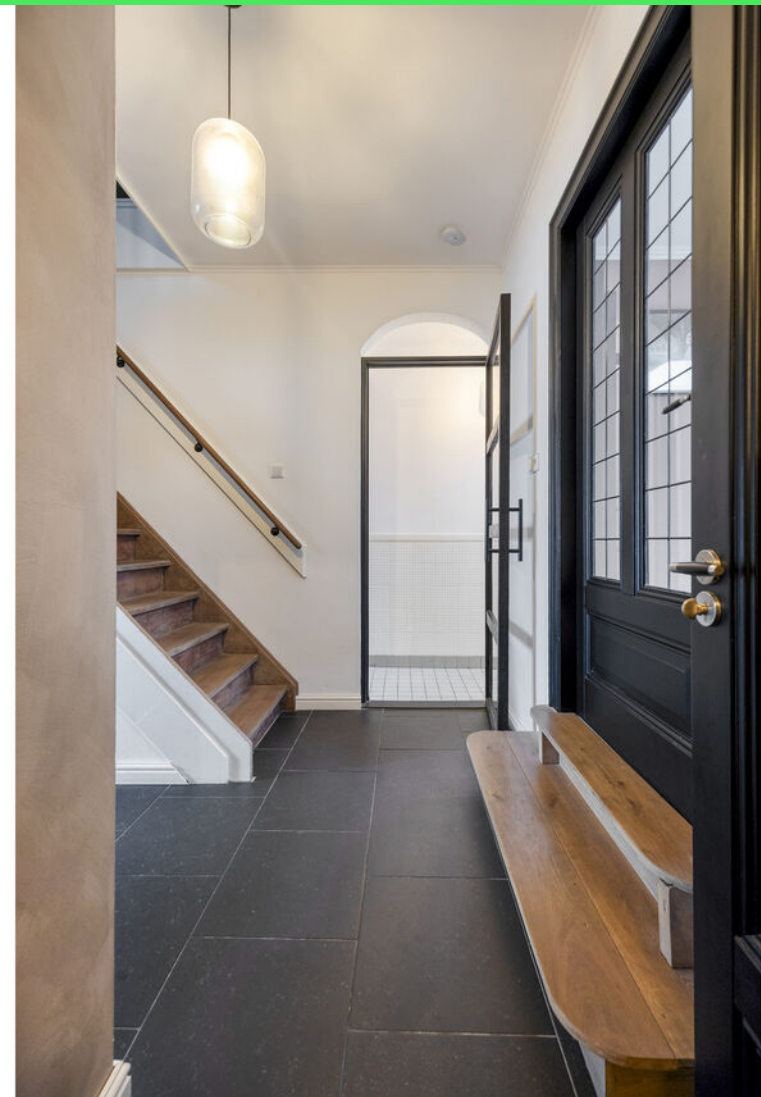
Sfeer en Doelgroep

De woning straalt een moderne en warme sfeer uit. Dankzij de combinatie van stijlvolle afwerking, praktische indeling en fijne buitenruimte is dit huis perfect voor gezinnen, thuiswerkers of stellen die op zoek zijn naar een instapklare woning met extra comfort.

Foto's























































Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zeber www.zeber.nl

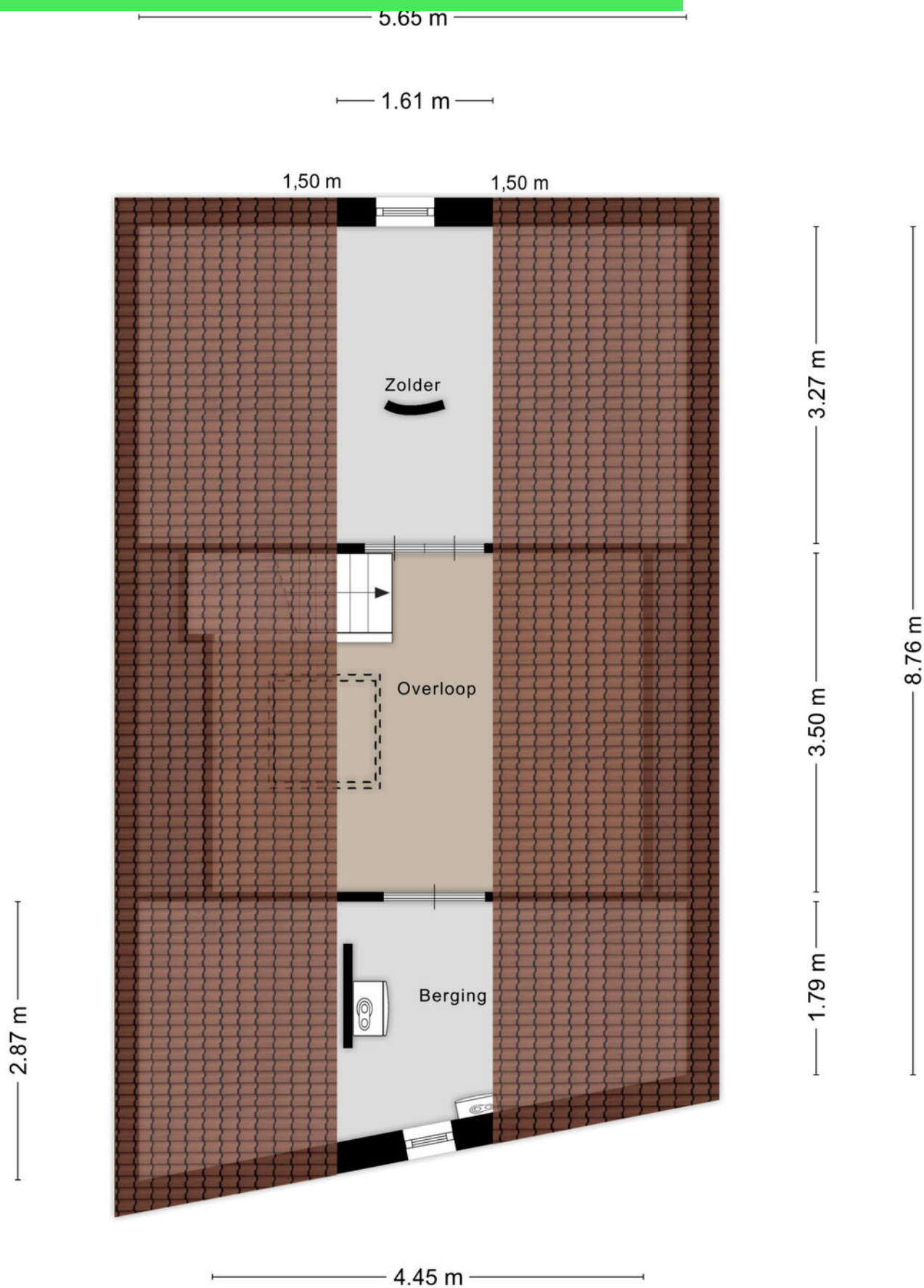
Plattegrond



Plattegrond

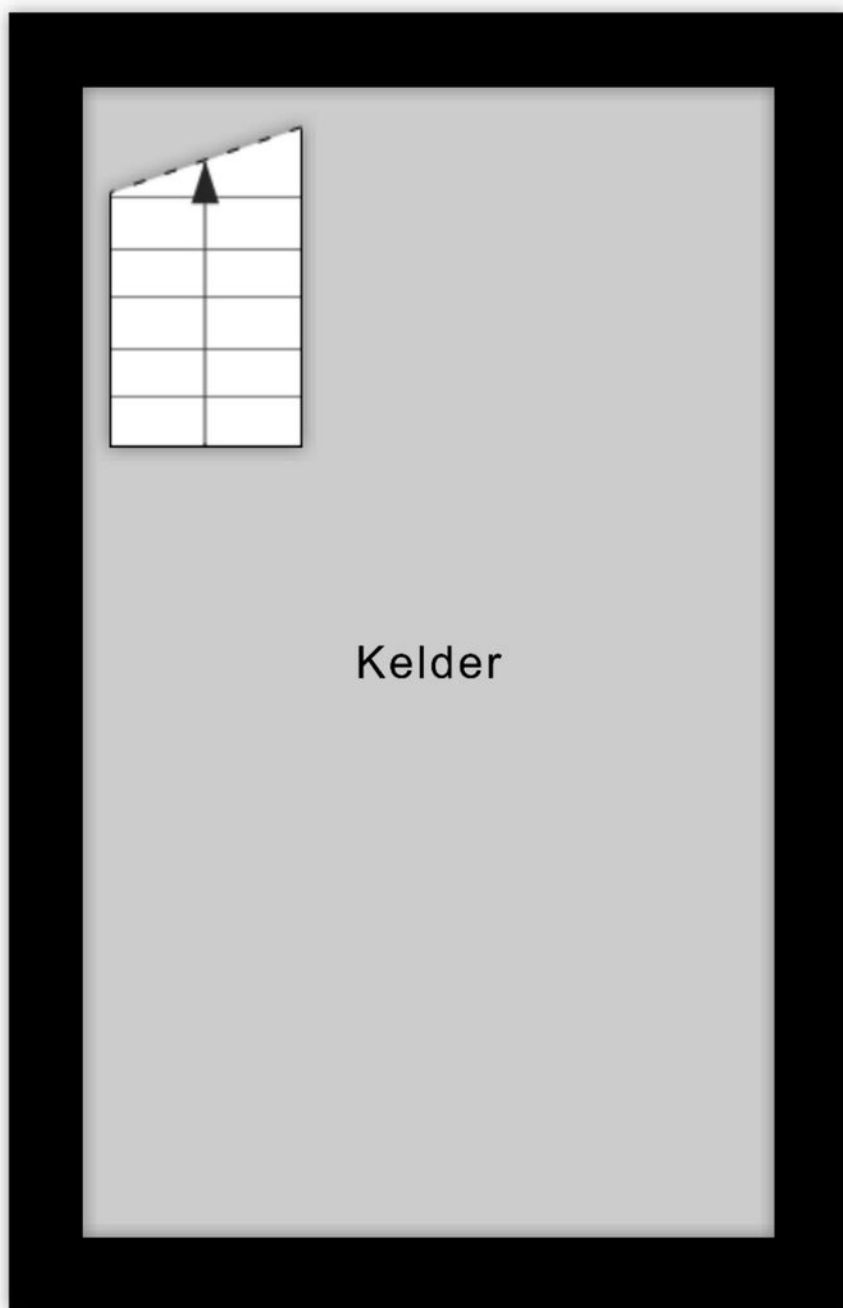


Plattegrond



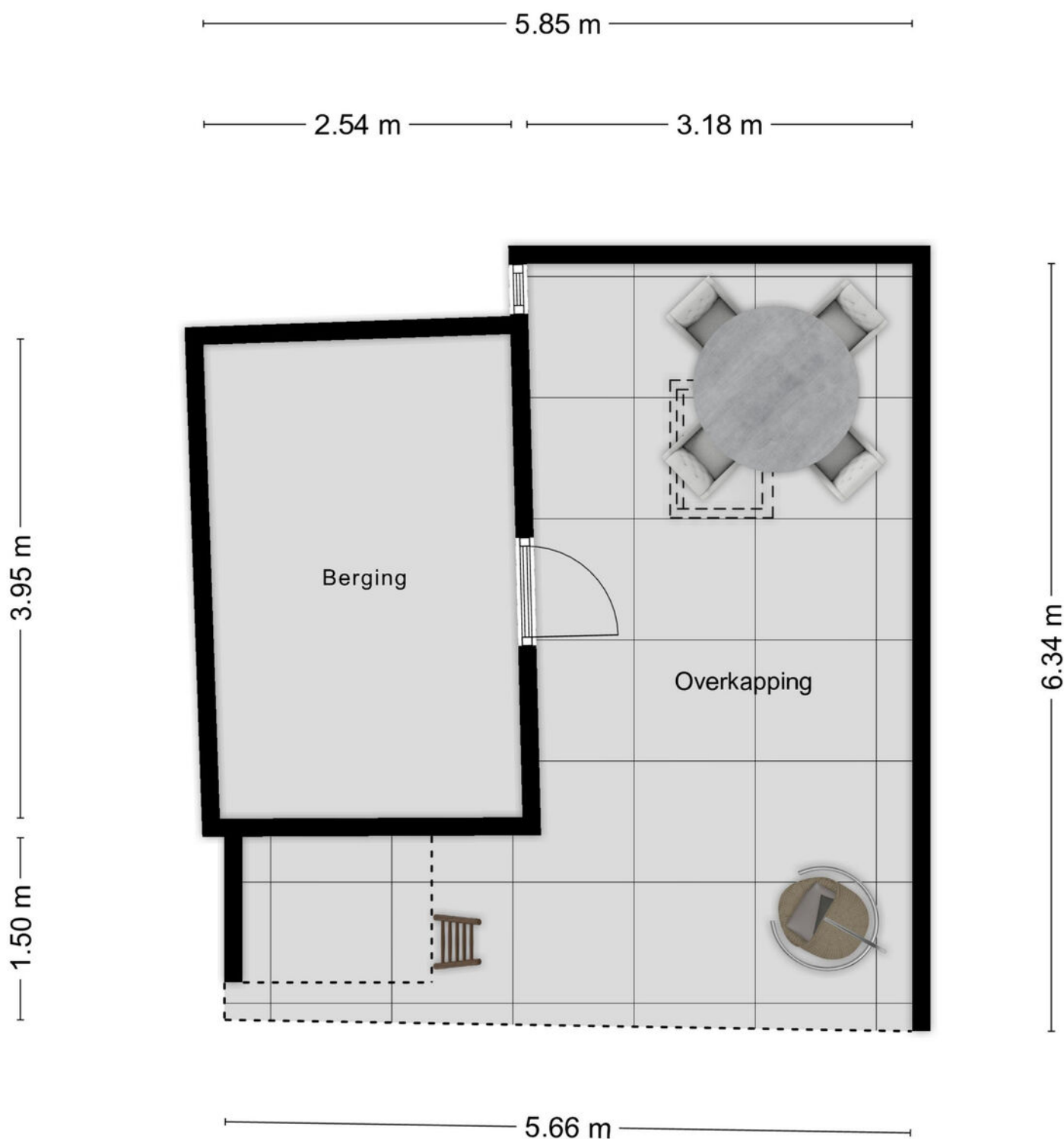
Plattegrond

2.80 m



4.66 m

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perce

Roosendaal en Nispen

C

4586

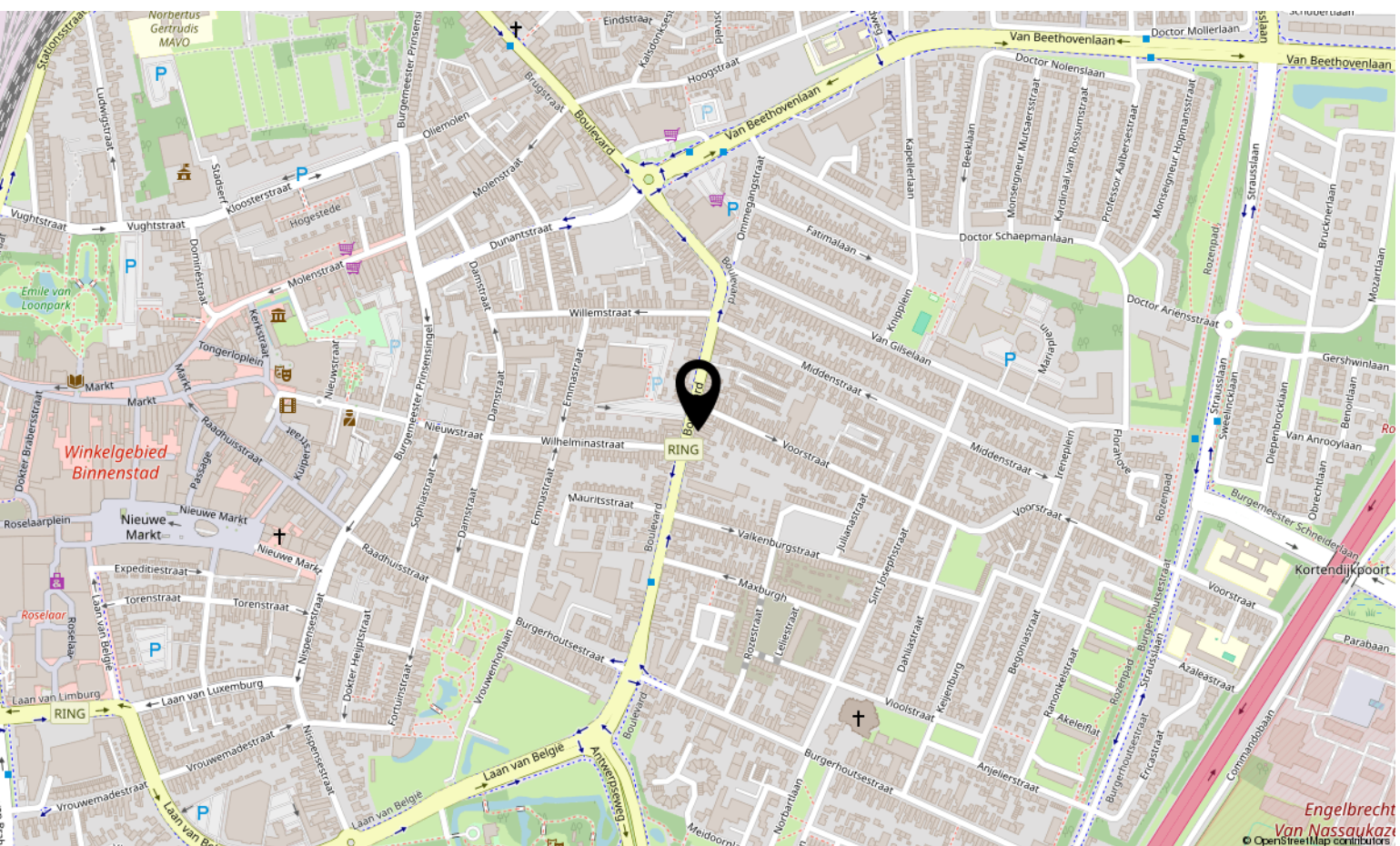
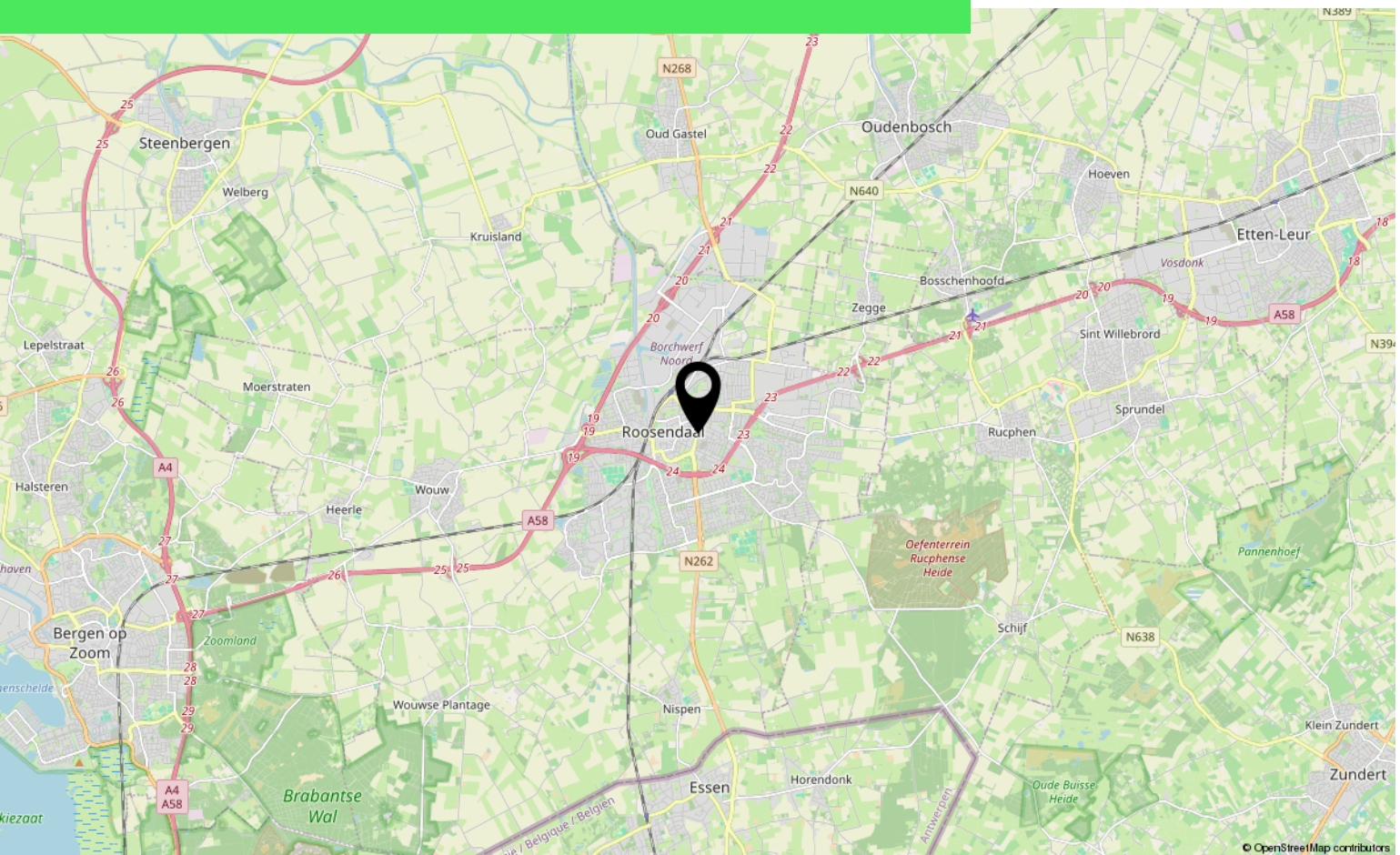
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 september 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.

Locatie op kaart



Aantekeningen

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Buffetkast in keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Shutters	X		
- Plisse lichtkoepels woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bank			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

crmakelaars.nl





Interesse?

Neem contact met ons op!

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
MAKELAARS