



# Kroevenlaan 46

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 315.000 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**  
97 m<sup>2</sup>

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

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
4 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1967

**Energie label**  
C





# Omschrijving

## **Welkom aan de Kroevenlaan 46 in**

**Roosendaal!** Deze fijne woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met volop groen in de omgeving en dagelijkse voorzieningen zoals winkels en scholen binnen handbereik. Hier woon je rustig, maar toch met alles wat je nodig hebt in de buurt. De woning zelf heeft alles in huis: een lichte woonkamer, nette gesloten keuken, vier slaapkamers én een onderhoudsvriendelijke tuin. Dankzij de strakke afwerking en praktische indeling kun je hier zo je meubels neerzetten, instapklaar dus! Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging in en ontdek of dit jouw nieuwe thuis kan worden!

## **Entree**

Parkeer je auto gemakkelijk voor de deur en loop via de onderhoudsvriendelijke voortuin naar de voordeur. De hal verwelkomt je stijlvol met een donkere vloer en strakke witte wanden. Vanuit hier heb je toegang tot het moderne toilet, de trap naar boven, de trapkast, de woonkamer én de gesloten keuken. Een praktische en uitnodigende binnenkomst!

## **Wonen & Koken**

De woonkamer is heerlijk licht met het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote ramen aan voor- én achterzijde stroomt het daglicht naar binnen. Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eettafel waar je met gemak met z'n zessen kunt tafelen. Via de eetkamer bereik je ook de afgesloten keuken. De keuken is uitgevoerd in wit, met een stijlvol keukenblad en compleet uitgerust met een fornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin.

## **Slapen, Dromen & Douchen**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk voorzien van de donkere vloer en strak wit geschilderde wanden. De master bedroom ligt aan de achterzijde en biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De andere twee kamers zijn perfect in te richten als kinderkamer, werkruimte of

hobbykamer. De badkamer is keurig en functioneel, met een douche en een wastafelmeubel. Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. De ruime overloop beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger én volop kastruimte. Ook hier weer een dakraam voor natuurlijk licht. Daarnaast is hier de vierde slaapkamer, eveneens voorzien van een dakraam en slimme opbergruimte. Ideaal als logeerkamer, werkplek of slaapkamer.

## **Tuinieren, Zonnen & Genieten**

De achtertuin is keurig aangelegd en volledig betegeld, met groene accenten door de plantenborders. Aan de achterzijde vind je een stenen berging én een fijne houten overkapping waar je lekker beschut kunt zitten. Genieten van het buitenleven met minimale onderhoudsinspanning!

## **Omgeving en Faciliteiten**

De Kroevenlaan ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk met volop voorzieningen in de buurt. Denk aan scholen, supermarkten, speeltuinen en sportfaciliteiten. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met snelle verbindingen richting het centrum van Roosendaal, het station en de uitvalswegen.

## **Sfeer en Doelgroep**

De woning ademt een strakke, moderne sfeer dankzij de combinatie van lichte kleuren en donkere vloeren. Dankzij de vier slaapkamers en de ruime tuin is dit een ideale woning voor gezinnen, maar ook voor starters die ruimte willen 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 beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Foto's



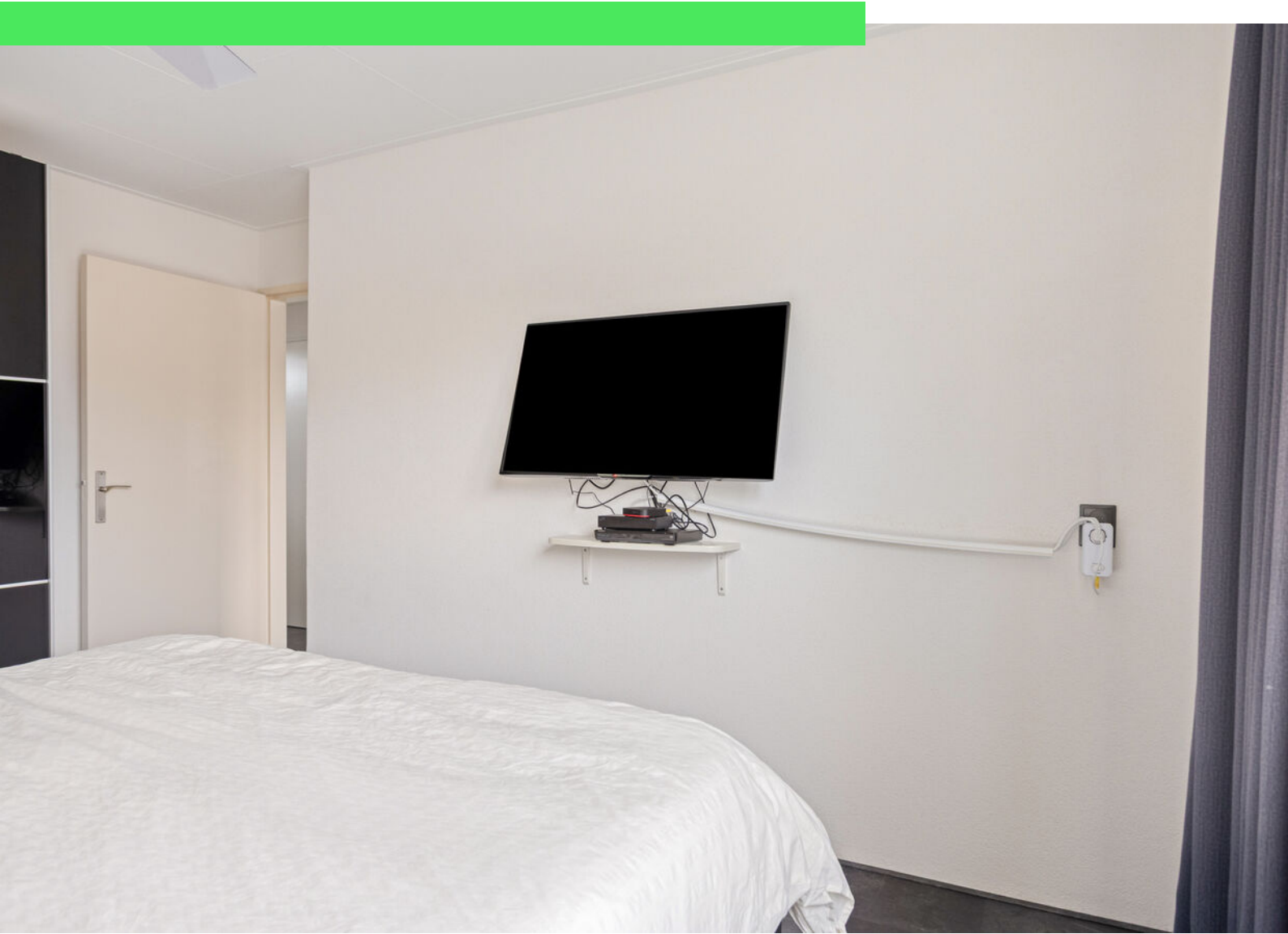






































# Plattegrond





# Plattegrond



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

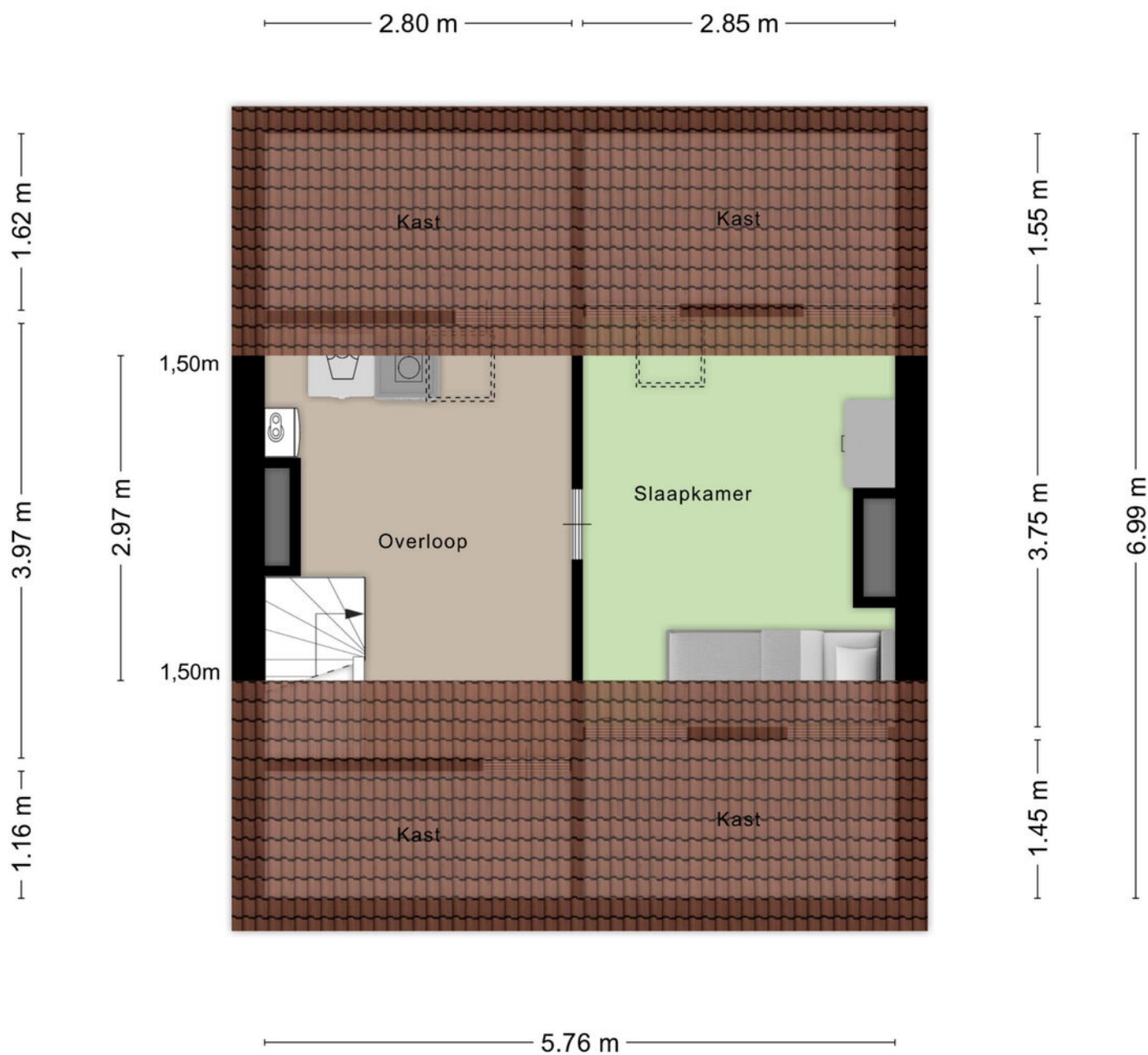
# Plattegrond



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



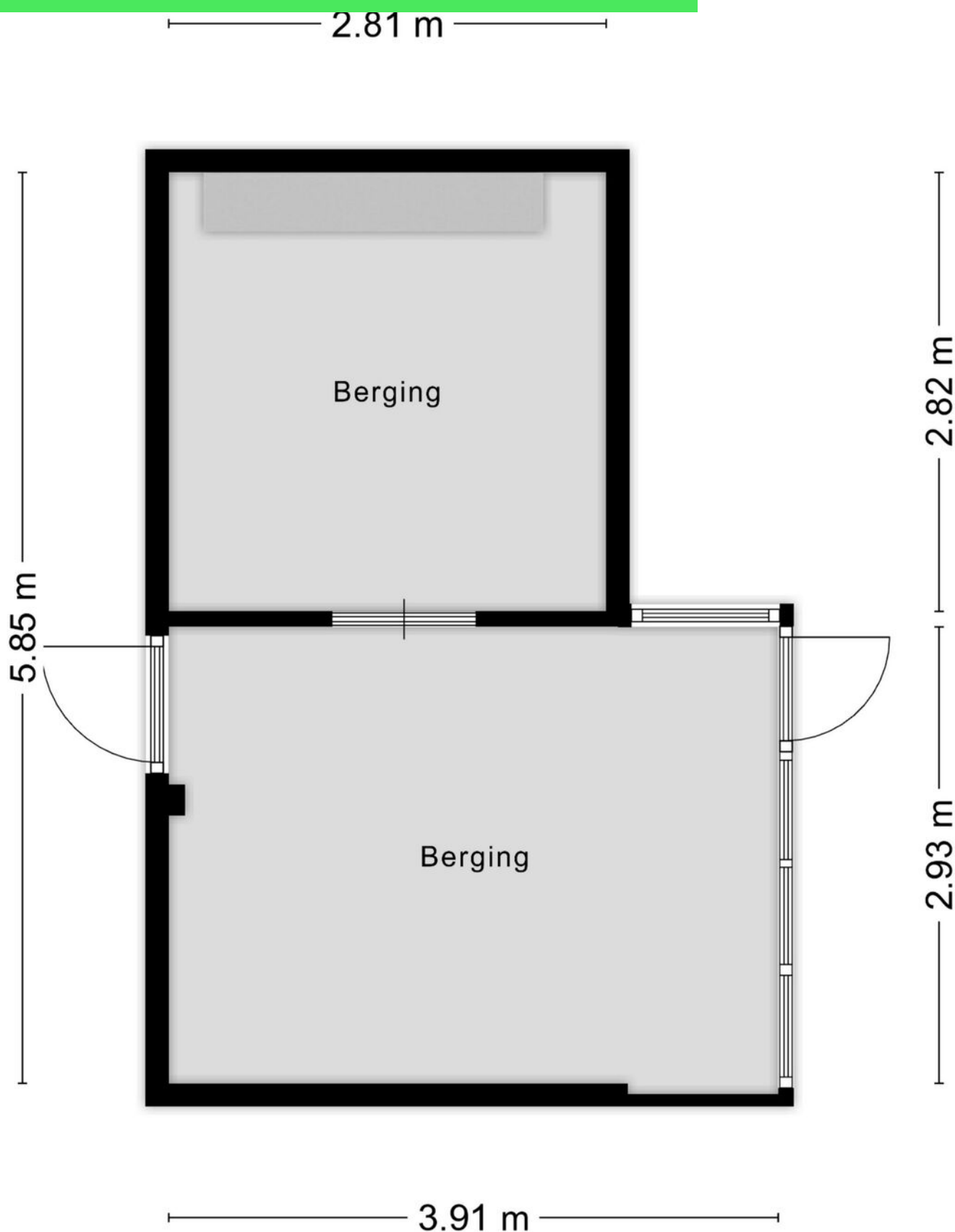
# Plattegrond



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



# Plattegrond



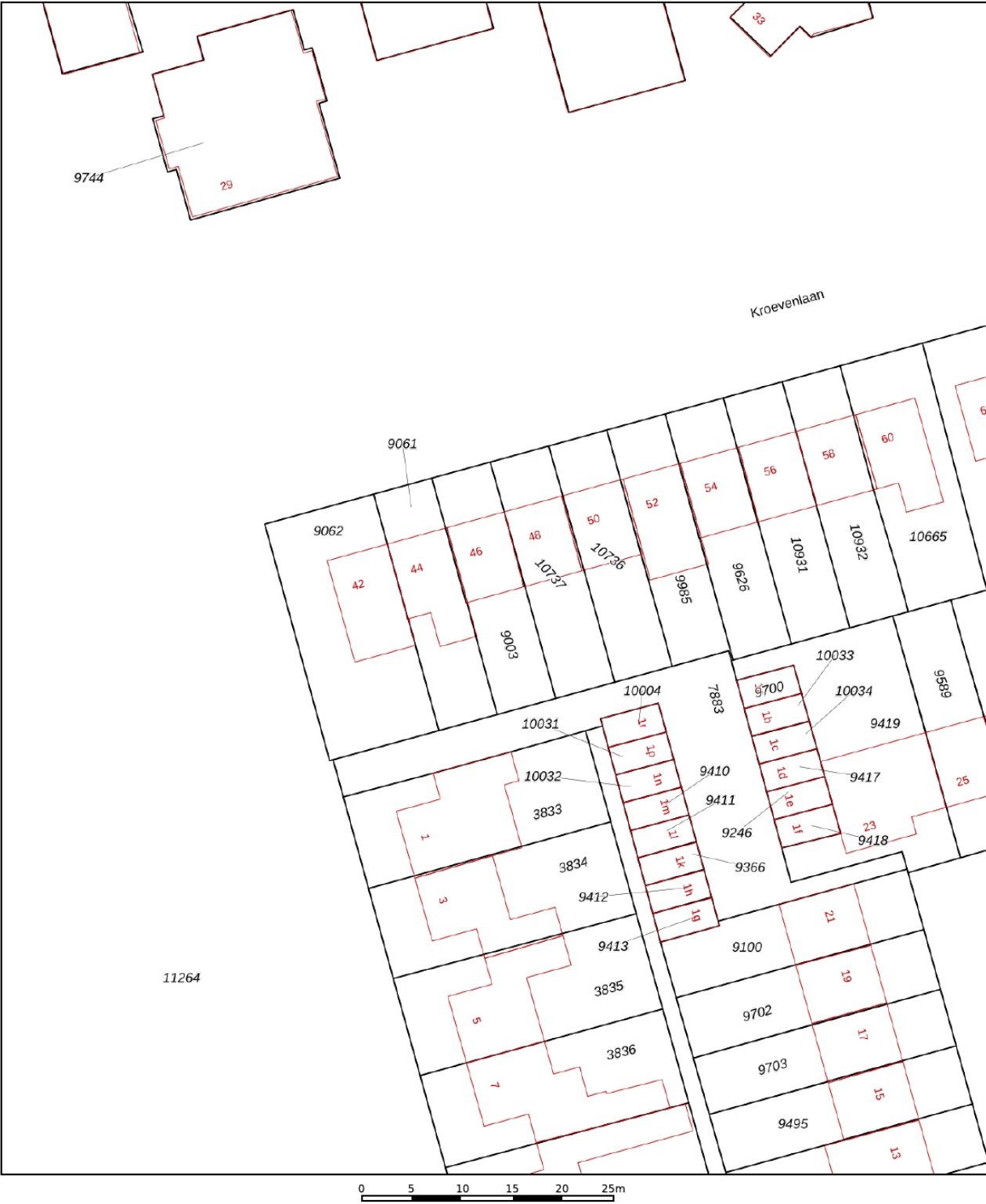
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kroev



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 D

Perceel 9003

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025

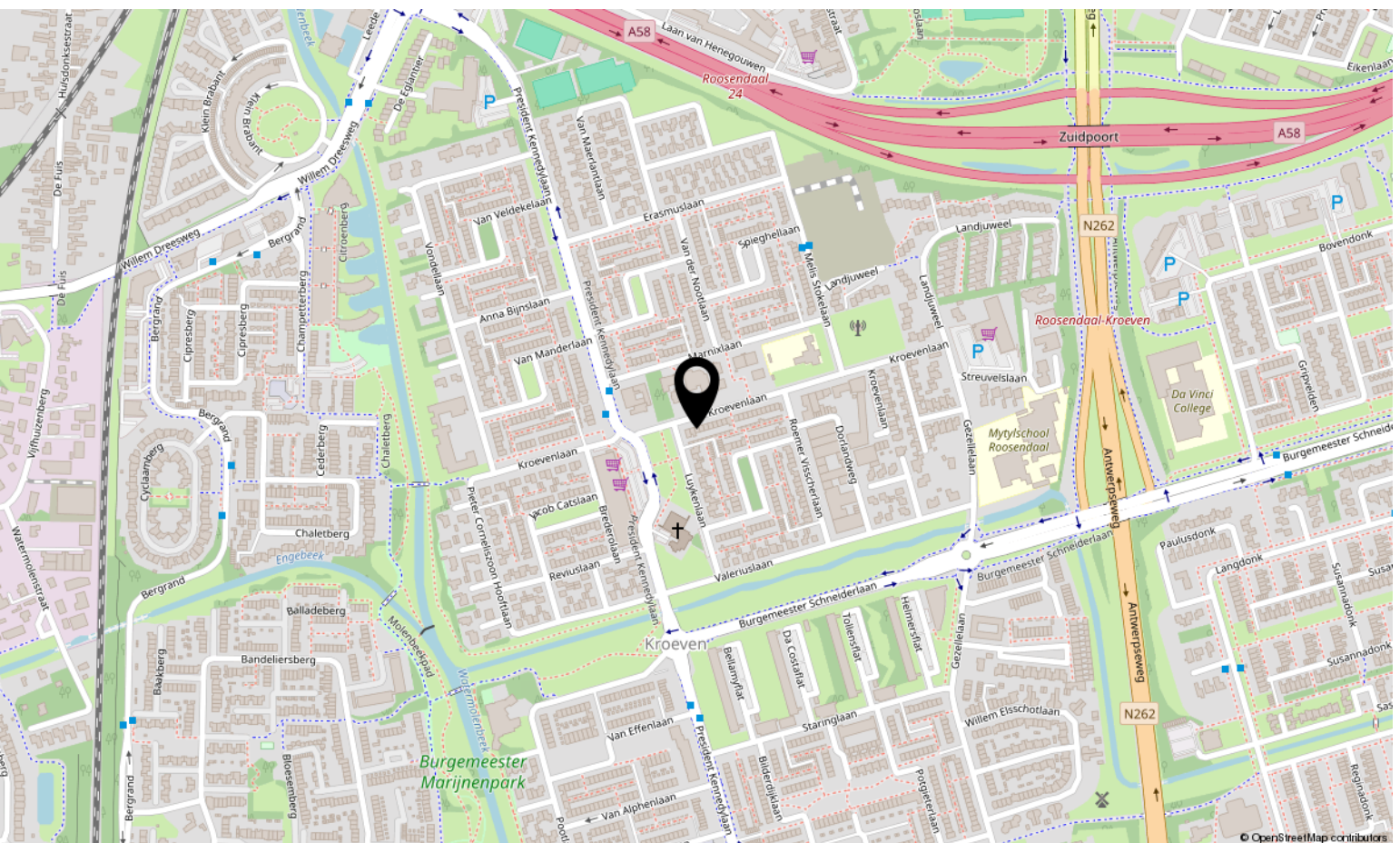
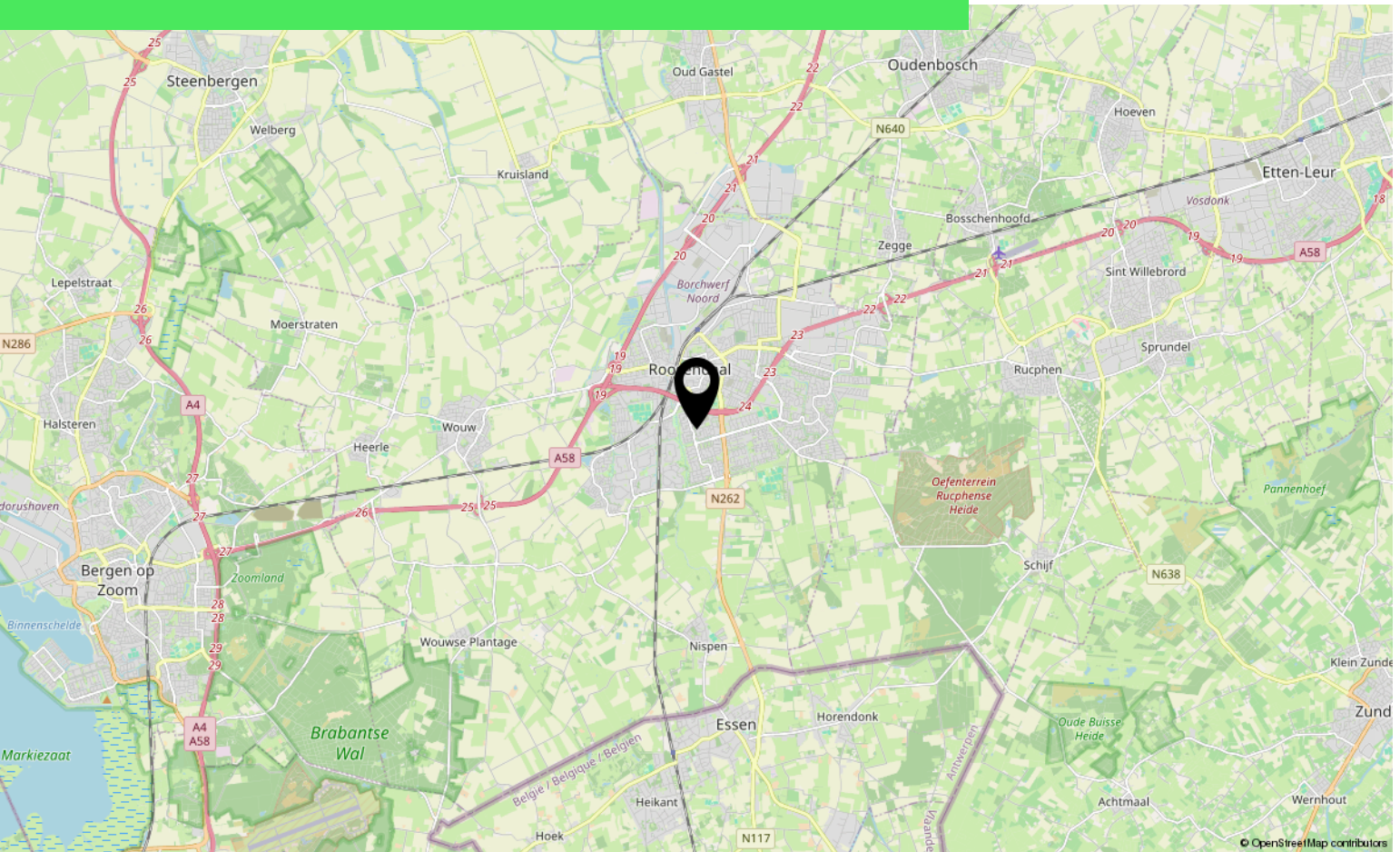
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Planchet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	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>			
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		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			



# 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