



# Berkenlaan 13

ROOSENDAAL

---

**Vraagprijs: € 349.000 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**

100 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

268 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

3 slaapkamers

**Bouwjaar**

1959

**Energie label**

-





# Omschrijving

**Op zoek naar een woning met karakter, ruimte én potentie?** Dan is Berkenlaan 13 in Roosendaal precies wat je zoekt! Deze fijne straat ligt in een geliefde woonwijk met een prettige mix van rust, ruimte en bereikbaarheid. Ideaal voor iedereen die op zoek is naar een comfortabele woning in een gezellige buurt. Deze woning heeft écht potentie. Denk aan een eigen oprit met carport, een lichte woonkamer met open haard, een netjes onderhouden tuin en een eigen garage met binnen- én buitenentree. Met een beetje liefde maak je hier zó je droomhuis van – de impressiebeelden geven alvast een inkijkje in wat mogelijk is. Er zijn drie fijne slaapkamers, waarvan één met een balkon. Extra leuk: de grootste kamer is nu ingericht als thuiskantoor, maar leent zich perfect voor jouw eigen invulling. Zin om jouw eigen thuis hier te creëren? Plan snel die bezichtiging in – dit wil je niet missen!

## Entree

Via je eigen oprit en carport stap je binnen in een ruime en nette hal. Hier vind je direct de vaste trap naar boven, een handige garderoberuimte én een separaat toilet, praktisch en gastvrij tegelijk.

## Wonen & Koken

De woonkamer is licht, verzorgd en voelt meteen prettig aan. De mooie schouw met open haard zorgt voor sfeer, terwijl het grote raam voor veel daglicht zorgt. Met wat eigen styling maak je dit tot een gezellige, warme leefruimte, precies zoals te zien is op de impressies. Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken, die ook weer heerlijk licht is. Er is voldoende ruimte om bijvoorbeeld een ontbijttafel of bar te plaatsen, perfect om je dag goed te beginnen!

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met veel lichtinval. Eén slaapkamer beschikt zelfs over een eigen balkon, waar je 's ochtends lekker in de zon kunt zitten. De derde slaapkamer is nu een kantoor, maar biedt volop mogelijkheden. De badkamer is netjes en functioneel. Dankzij de gunstige indeling is er veel uit te halen en de impressies laten zien hoe prachtig het kan worden!

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is verzorgd en straalt rust uit. Een fijne mix van bestrating, gras en groene beplanting maakt dit een heerlijke buitenplek. Er is genoeg ruimte om een loungehoek te maken – denk: borrelen in de zon of een goed boek in je eigen tuin.

## Sfeer en Doelgroep

De sfeer in de woning is verzorgd, licht en vol potentie. Met wat liefde maak je van deze woning een modern, warm thuis. Perfect voor gezinnen, starters met een visie of thuisklusers die er iets moois van willen maken.

## 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































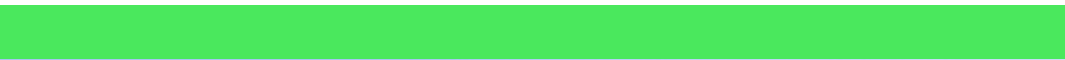
















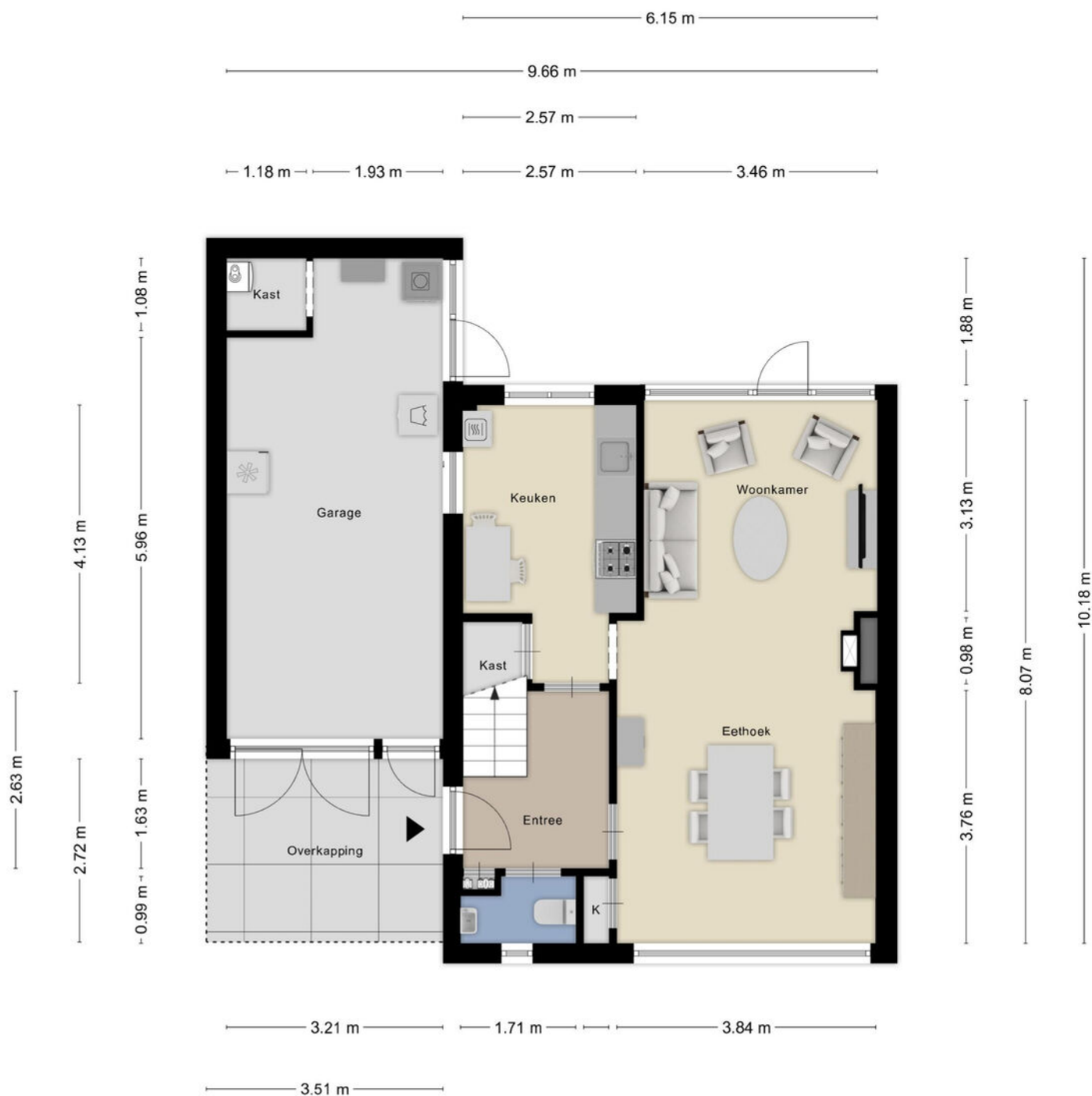


# Plattegrond





# Plattegrond



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



# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BERKEN



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 3559

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.

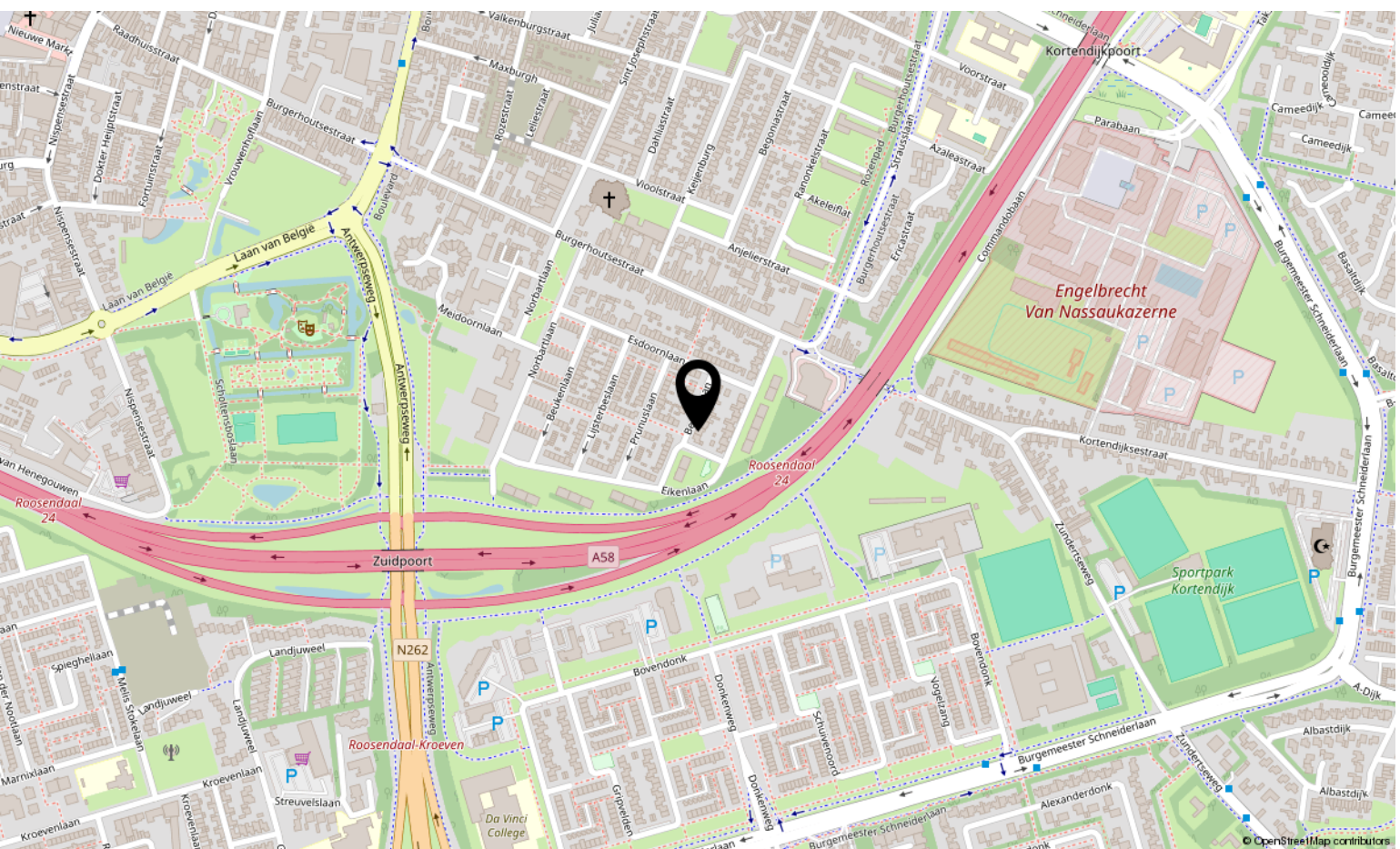
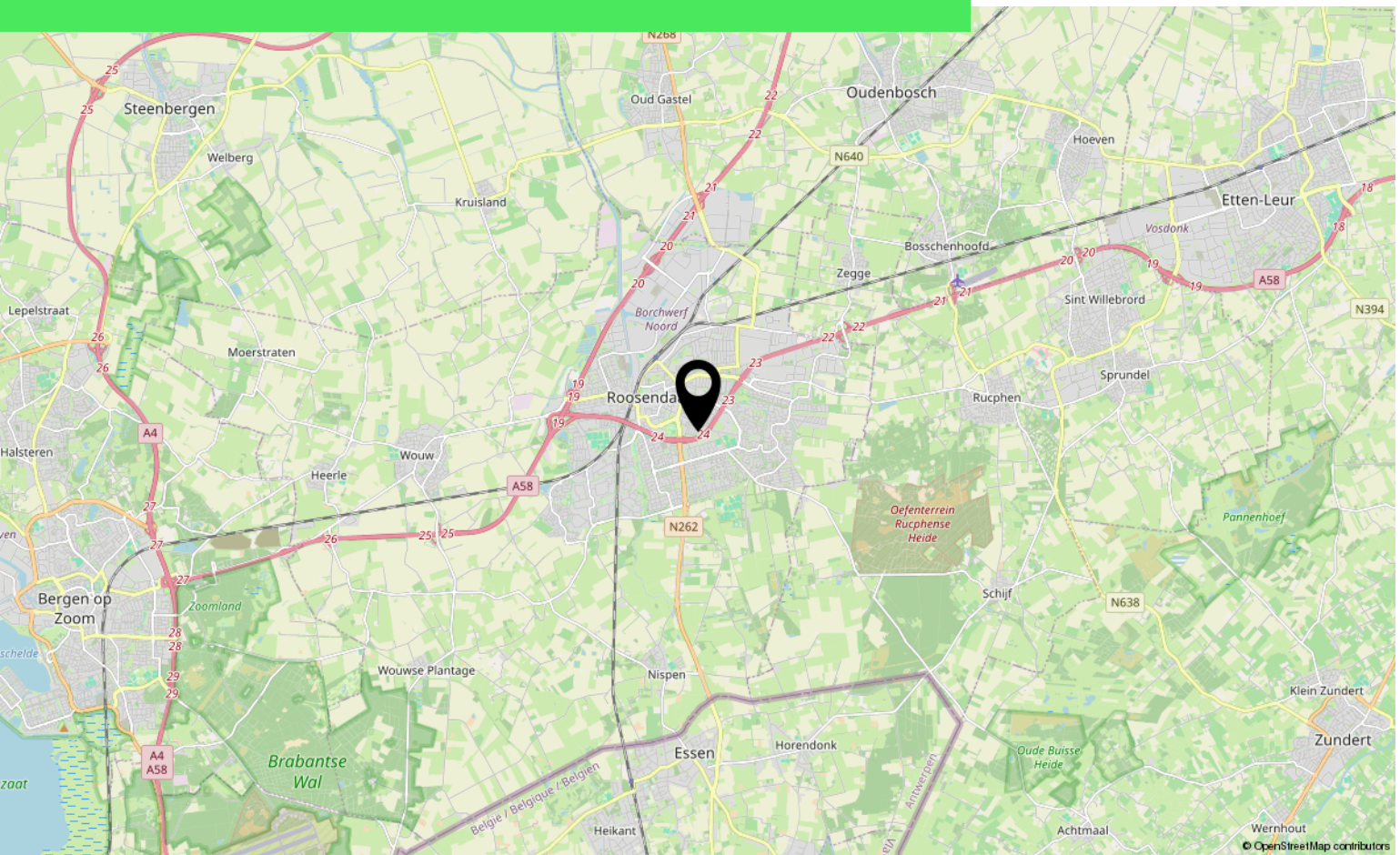
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op kaart





# 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			
- Linnenkast gaat mee. Huiskamerkast kan worden overgenomen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

\*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			X
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			

\*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



# 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 