



Nispensestraat 122

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 275.000 k.k.

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
makelaars

Kenmerken



Woonoppervlakte
87 m²

Perceeloppervlakte
185 m²

Aantal kamers
3 kamers

Aantal slaapkamers
2 slaapkamers

Bouwjaar
1948

Energie label
G



Omschrijving

Welkom aan de Nispensestraat 122, een woning met karakter, gelegen op een super centrale locatie!

Je woont hier op loopafstand van het gezellige stadscentrum, dichtbij de snelwegen én pal tegenover het prachtige Vrouwenhofpark. Een groene overbuur als deze zie je niet vaak, ideaal voor een ontspannen wandeling of gewoon genieten van het uitzicht vanuit je eigen raam. De woning zelf biedt een unieke kans voor de handige koper: het huis is toe aan een volledige renovatie, maar dat betekent dat je het volledig naar eigen wens kunt inrichten. Denk aan een ruime woonkamer met gashaard, een open keuken met uitzicht op de tuin, een royale stenen berging voor al je hobby's of klussen, en een fijne achtertuin met volop mogelijkheden. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, met handige inbouwkast met schuifdeuren voor extra opbergruimte.

Kortom, een woning met een stevige basis én eindeloze potentie, gelegen op een toplocatie met alles binnen handbereik.

Zie jij het al voor je? Plan dan snel die bezichtiging in en laat je inspireren door de mogelijkheden

Entree

Via de voordeur stap je de hal binnen, met een meterkast, trap naar boven en doorgang naar de woonkamer. Een praktische indeling die meteen overzicht en structuur biedt.

Wonen & Koken

De woonkamer is ruim en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige indeling. Aan de voorzijde is plek voor een zithoek, achterin is er ruimte voor een eethoek. De haard in het midden van de ruimte voegt karakter en warmte toe. Extra handig: een ingebouwde kast voor opslag. De open keuken aan de achterzijde biedt uitzicht op de tuin en veel lichtinval dankzij een ruim raam. Op dit moment is het een rechte opstelling, maar je kunt hier prima een hoekopstelling creëren. De ruime bijkeuken met dakraam biedt plek voor de wasmachine en extra opslag. Vanuit de bijkeuken loop je door naar een gang met een apart toilet en de badkamer, én een deur naar de achtertuin.

Slapen, Dromen & Douchen

Boven vind je een overloop en twee fijne slaapkamers. De master bedroom aan de achterzijde biedt genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, kast én bijvoorbeeld een bureau. De slaapkamer aan de voorzijde is perfect als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer en heeft toegang tot de handige schuifkast.

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een bad, douchecabine en wastafel. Net als de rest van de woning verdient deze ruimte een frisse, moderne update.

Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is grotendeels betegeld, met ruimte voor een gezellige loungehoek direct aan het huis. Achterin ligt een brede plantenborder met allerlei struiken en kleine boompjes, een heerlijke groene buffer. Het tuinpad leidt naar de grote stenen berging: een ideale plek voor klussers, creatievelingen of gewoon héél veel opslag. De tuin is ook bereikbaar via een achterom aan de zijkant.

Omgeving en Faciliteiten

De ligging is echt een sterk punt: direct tegenover het Vrouwenhofpark, op loopafstand van het centrum en vlak bij uitvalswegen. Alles wat je nodig hebt, winkels, horeca, scholen, openbaar vervoer, is binnen handbereik. De combinatie van rust, groen en stadse gemakken maakt deze plek uniek.

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.

*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's































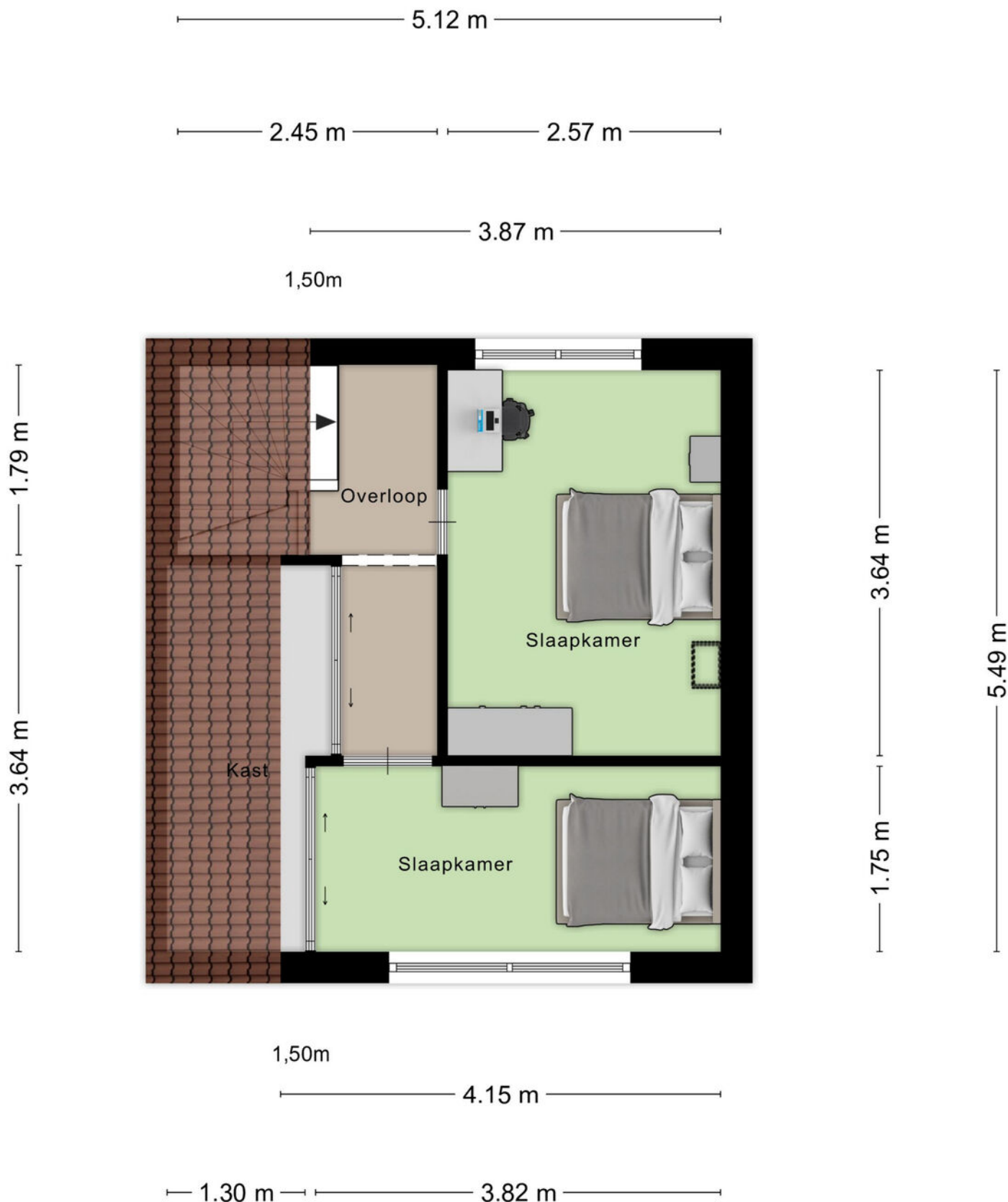
Plattegrond



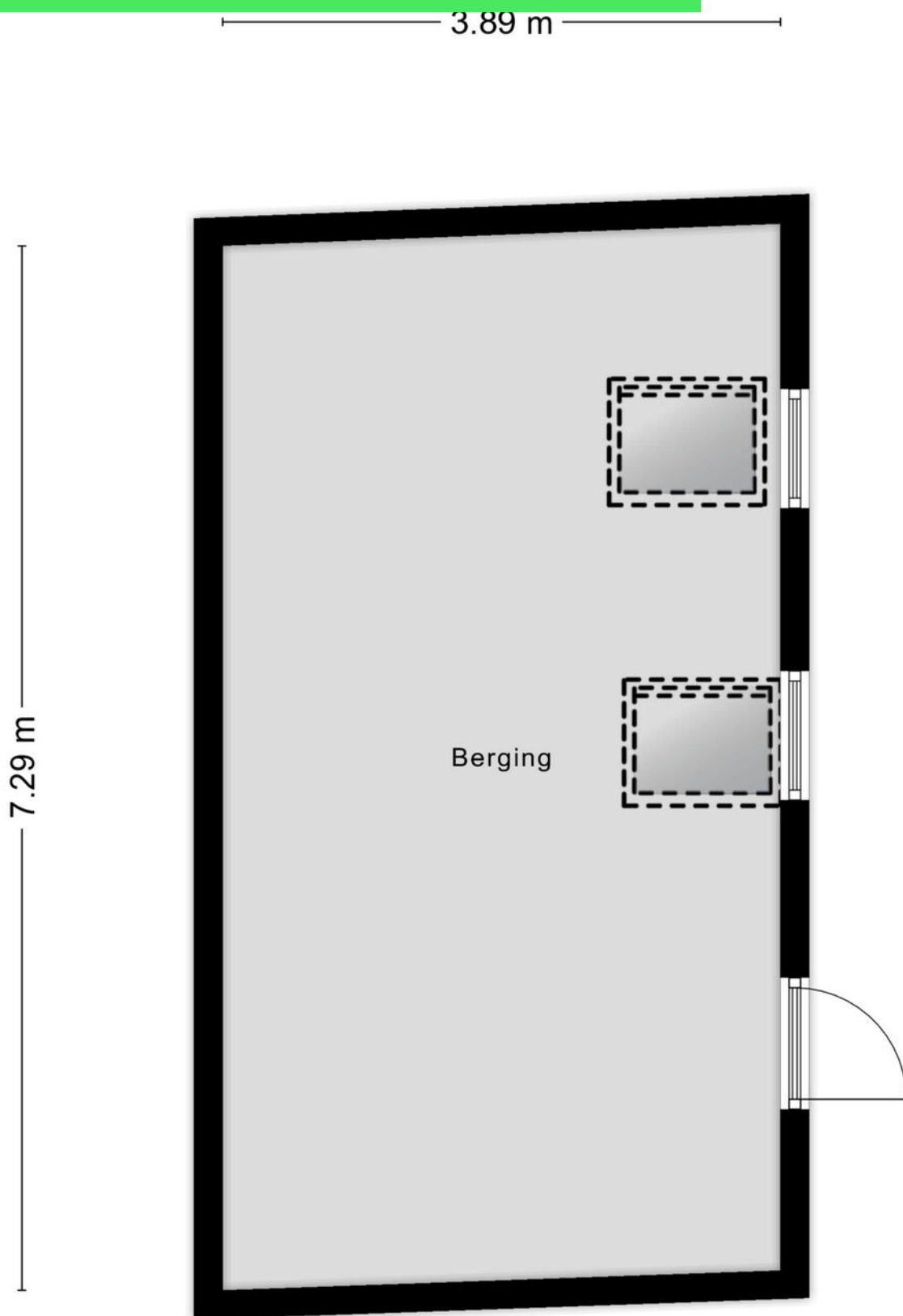
Plattegrond



Plattegrond



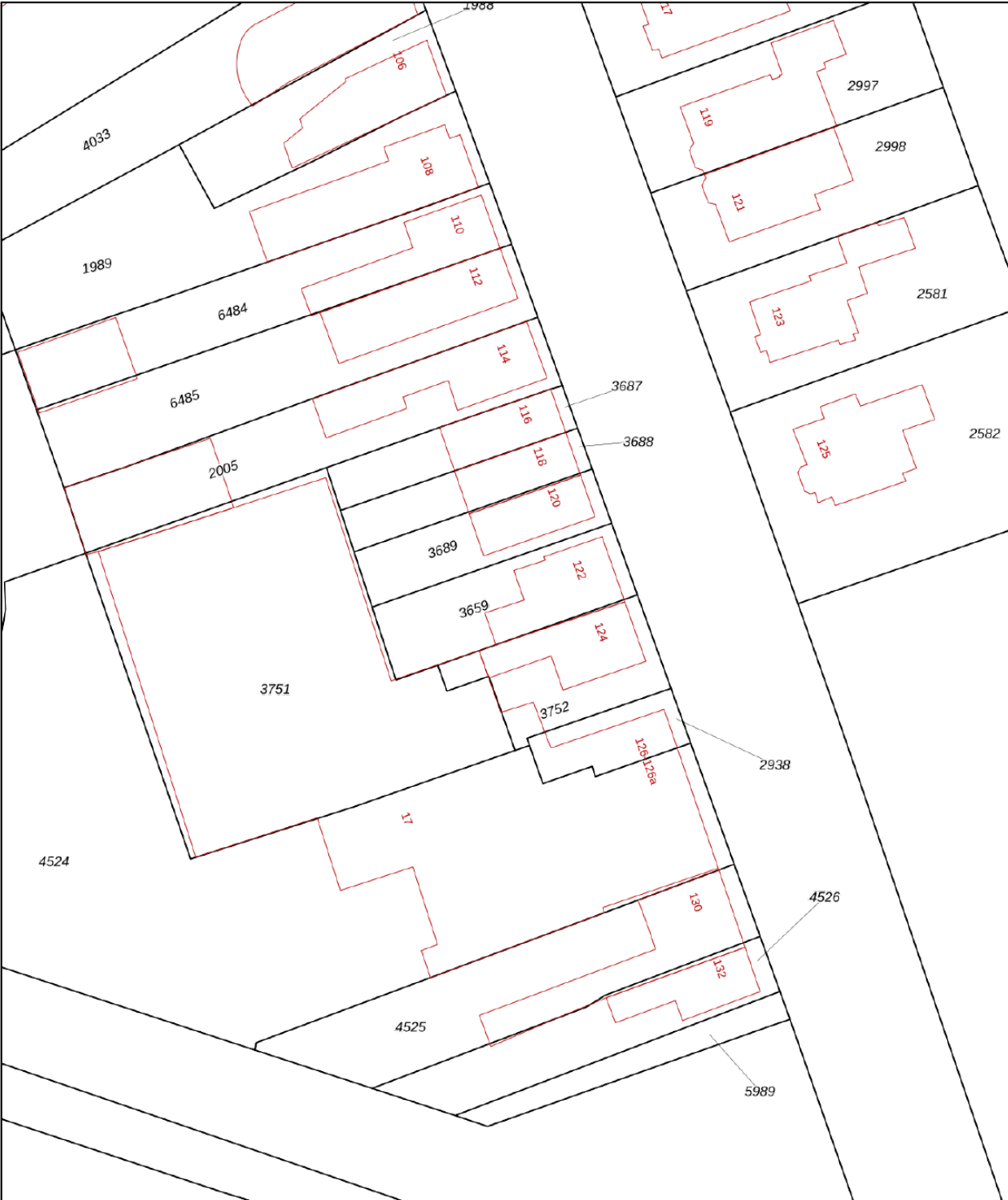
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: lve



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen

Sectie D

Perceel 3659

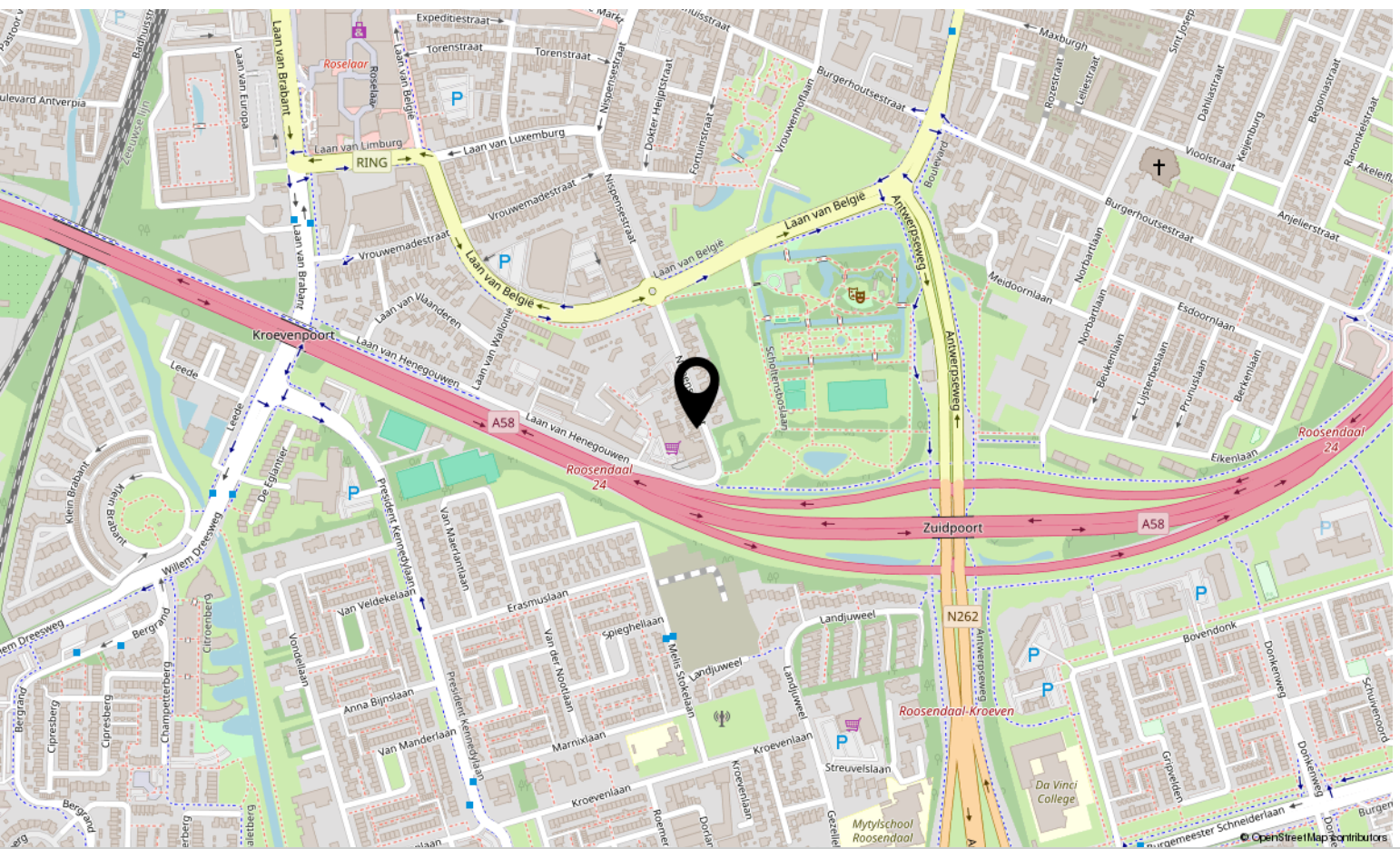
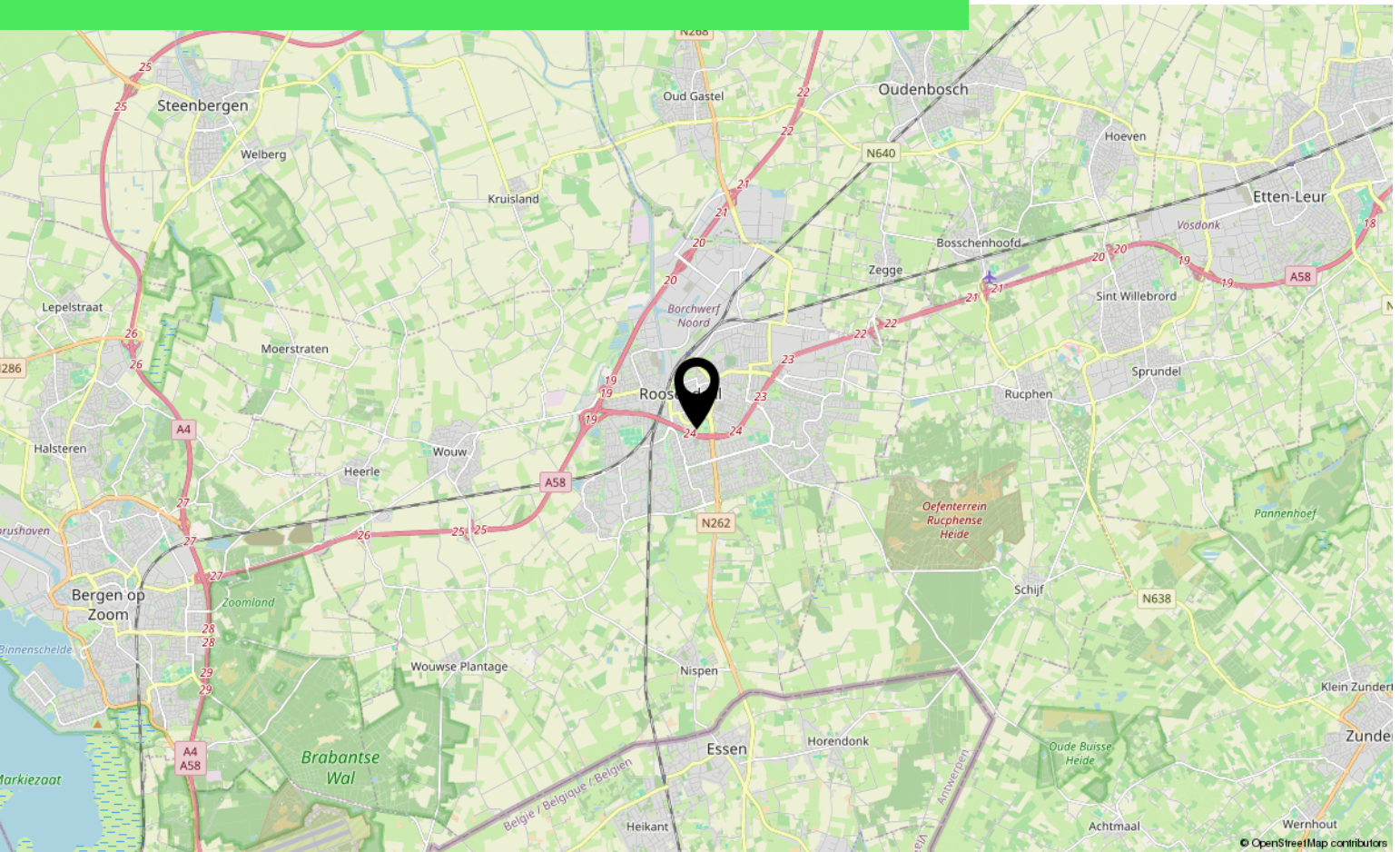
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 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



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |

*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |

*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

crmakelaars.nl

C&R
makelaars



Interesse?

Neem contact met ons op!

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
makelaars