



Gezellelaan 12 a

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 400.000 k.k.

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
makelaars

Kenmerken



Woonoppervlakte

104 m², excl. zolder

Perceeloppervlakte

500 m²

Aantal kamers

5 kamers

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

1972

Energielabel

E



Omschrijving

Welkom in deze vrijstaande woning met een zee aan groen, karakter én volop potentie aan de Gezellelaan 12A in de Kroeven. Hier woon je heerlijk rustig dankzij de royale voortuin van ruim 21,5 meter diep, omringd door volwassen bomen die volop privacy bieden. En toch heb je alle gemak binnen handbereik, met een supermarkt letterlijk aan de overkant! Met vier slaapkamers, een speelse keuken, een knusse woonkamer met houtkachel én een tuin die je blijft verrassen, is dit een woning voor iedereen die ruimte zoekt én het leuk vindt om met een frisse blik aan de slag te gaan. Benieuwd? Plan snel die bezichtiging in deze kans wil je niet laten lopen!

Entree

Je parkeert de auto moeiteloos op de riante oprit en stapt aan de zijkant binnen via de voordeur. De entree is ruim van opzet en geeft toegang tot de trap naar boven, het toilet en de woonkamer. De afwerking is eenvoudig een ideale basis voor wie zijn eigen sfeer wil creëren.

Wonen & Koken

De woonkamer is verrassend ingedeeld. Bij binnenkomst kom je eerst in de lichte eethoek met aan beide zijden grote ramen. Het uitzicht op het groen is prachtig en het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen. De knusse zithoek ligt net om het hoekje en biedt een warme sfeer met een karakteristieke inbouwkast en een gezellige houtkachel, perfect voor winteravonden. Via de eethoek stap je de keuken in, en die verrast meteen: speels ingericht met een centraal eiland, veel ramen rondom én directe toegang tot de tuin.

Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping vind je maar liefst vier slaapkamers. De kamers zijn licht, ruim en stuk voor stuk vol potentie. Her en der zijn ze wat gedateerd, maar wie daar doorheen kijkt ziet alleen maar mogelijkheden. De badkamer is eenvoudig en functioneel met een bad-douchecombinatie, toilet, wastafel en een badkamerkastje.

Ook hier geldt: een fijne ruimte die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren.

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en dient nu als opbergruimte. Hier bevindt zich ook de cv-ketel. Ideaal om spullen uit het zicht op te bergen. De zolder heeft ook zeker potentie om deze om te bouwen tot wellicht een extra slaapkamer of kantoorruimte.

Tuinieren, Zonnen & Genieten

Wat een buitenruimte! De voortuin is indrukwekkend diep, met volwassen bomen die zorgen voor privacy. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime garage en een aparte berging waar ook de wasmachine en droger zijn geplaatst. Langs de zijkant van de woning vind je een grote overkapping ideaal voor fietsen, houtopslag of een loungehoek.

En wil je in de ochtend even rustig wakker worden met een kop koffie? Dan is het kleine, gezellige zitje naast de garage precies wat je zoekt.

Omgeving en Faciliteiten

De Kroeven is een fijne, rustige wijk aan de westkant van Roosendaal. Met scholen, sportvoorzieningen, een supermarkt en openbaar vervoer dichtbij, woon je hier super centraal. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Deze wijk staat bekend om haar ruime opzet, groene karakter en fijne leefomgeving voor jong en oud.

Sfeer en Doelgroep

Deze woning ademt sfeer, ruimte en karakter. De combinatie van een goede basis, veel leefruimte en een enorm perceel maakt dit huis uitermate geschikt voor klussers, gezinnen, of mensen die zoeken naar een woning met charme en potentie.

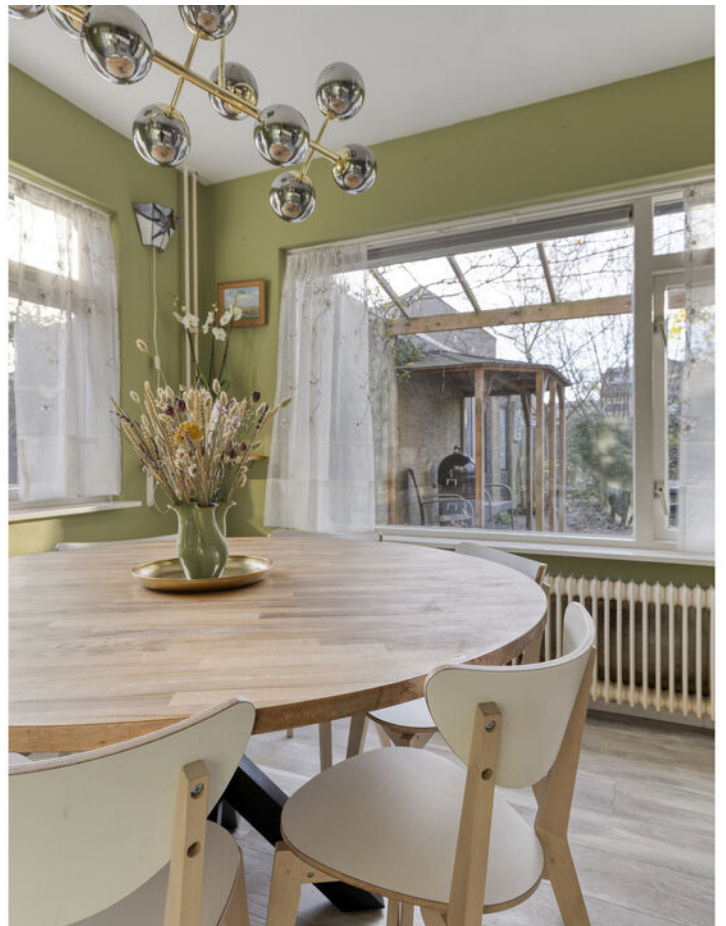
Toelichtingsclausule NEN2580:

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

Foto's











































Plattegrond



Plattegrond



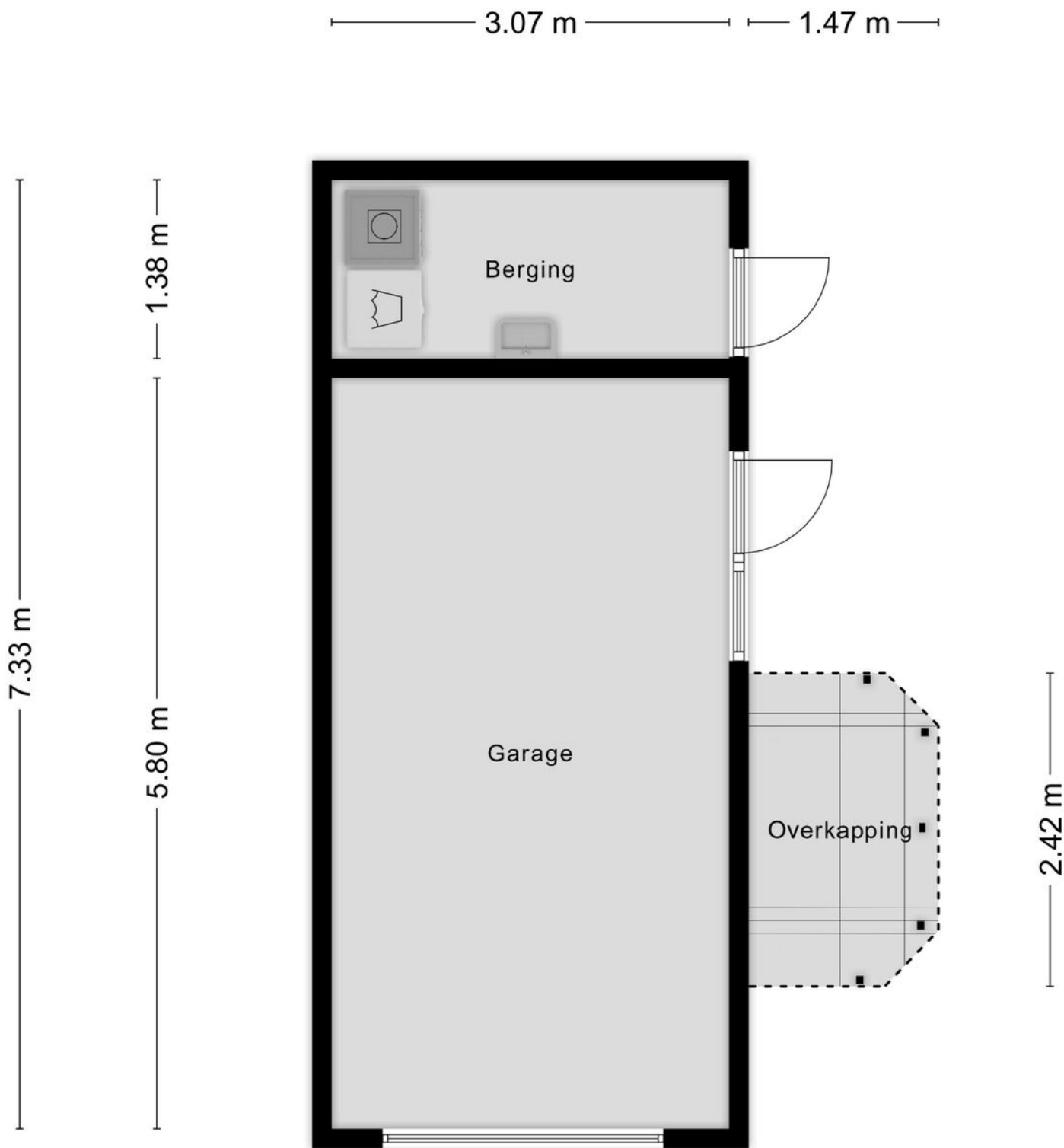
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



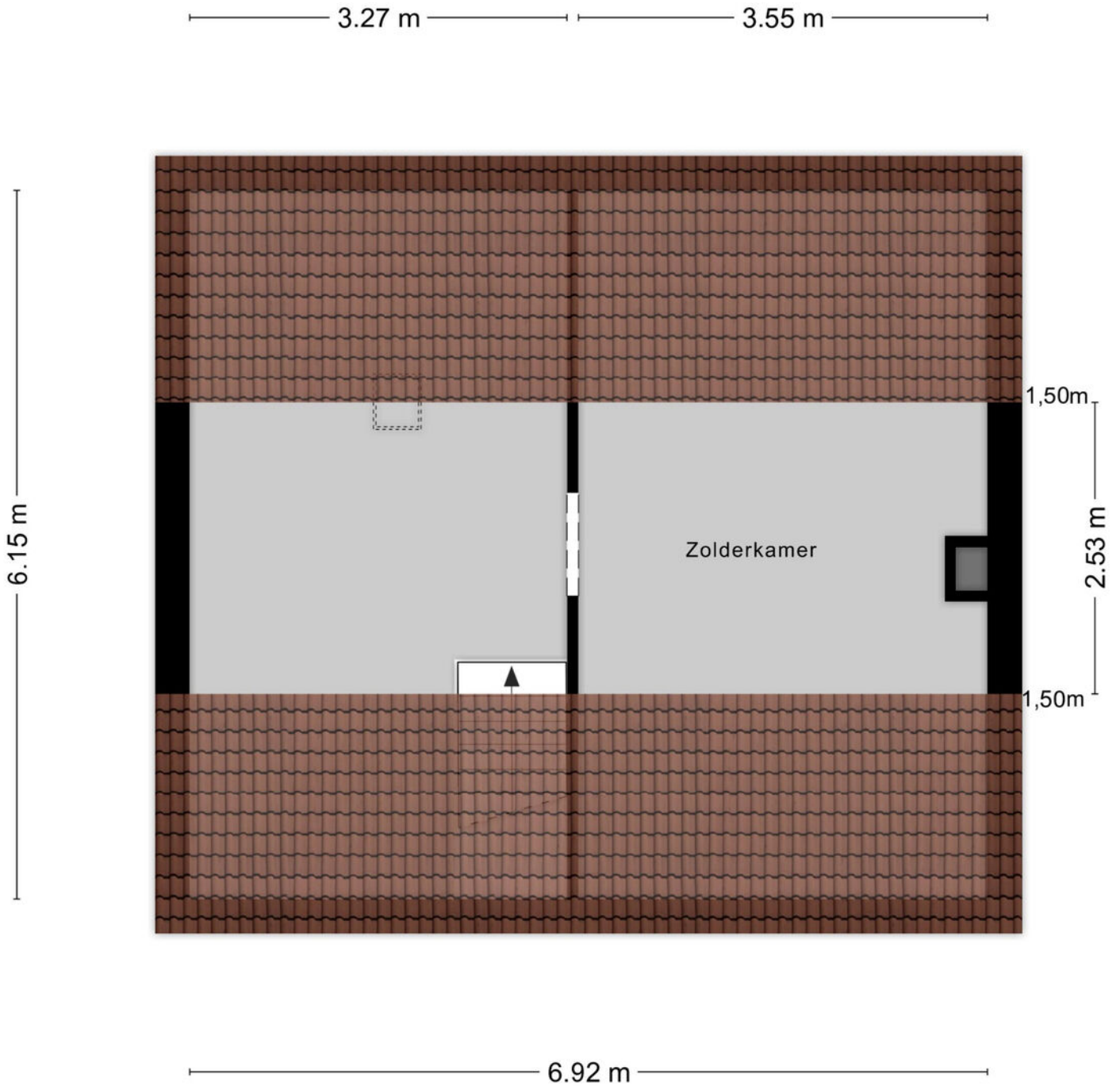
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gezelle 12a



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosendaal en Nispen

D

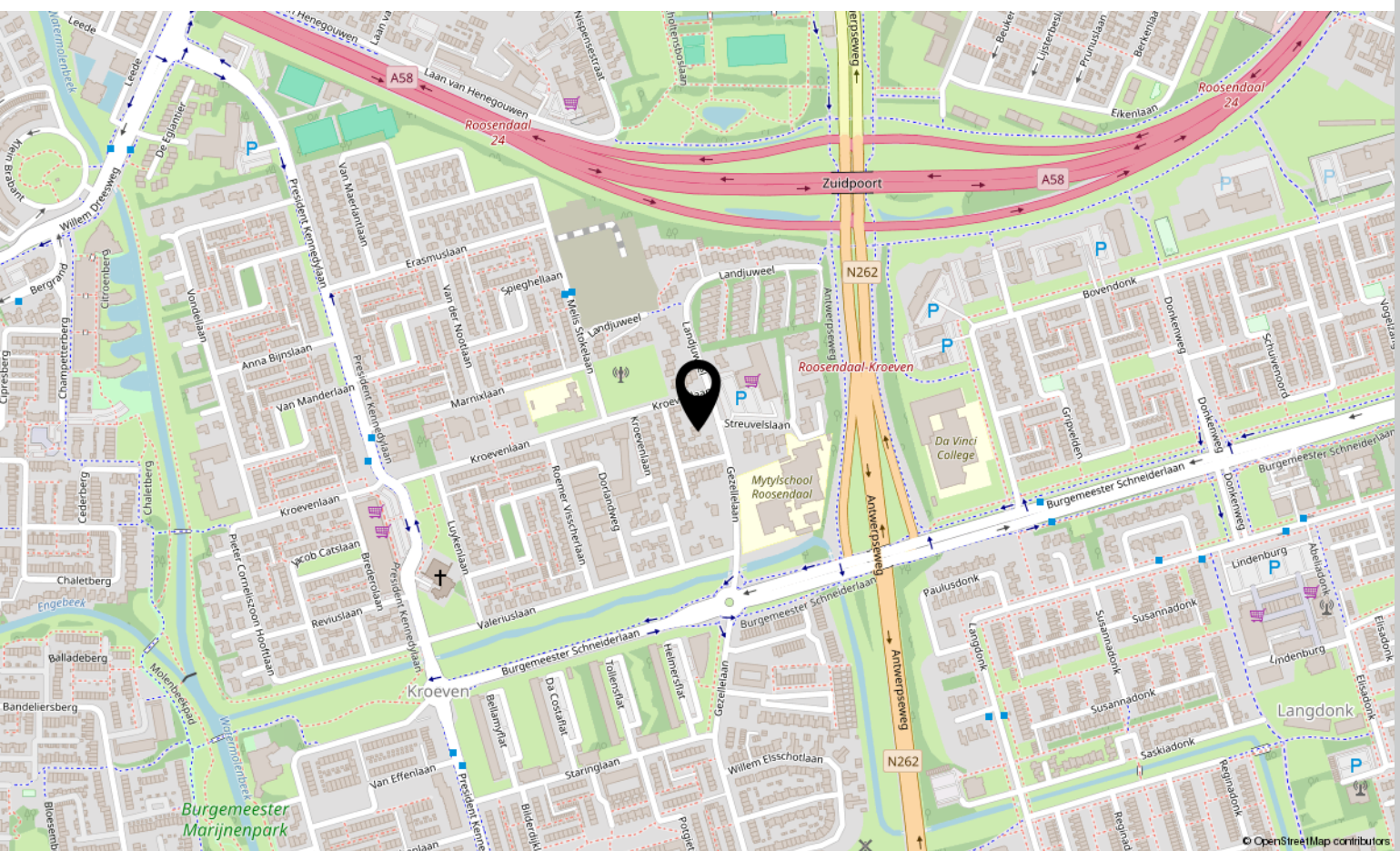
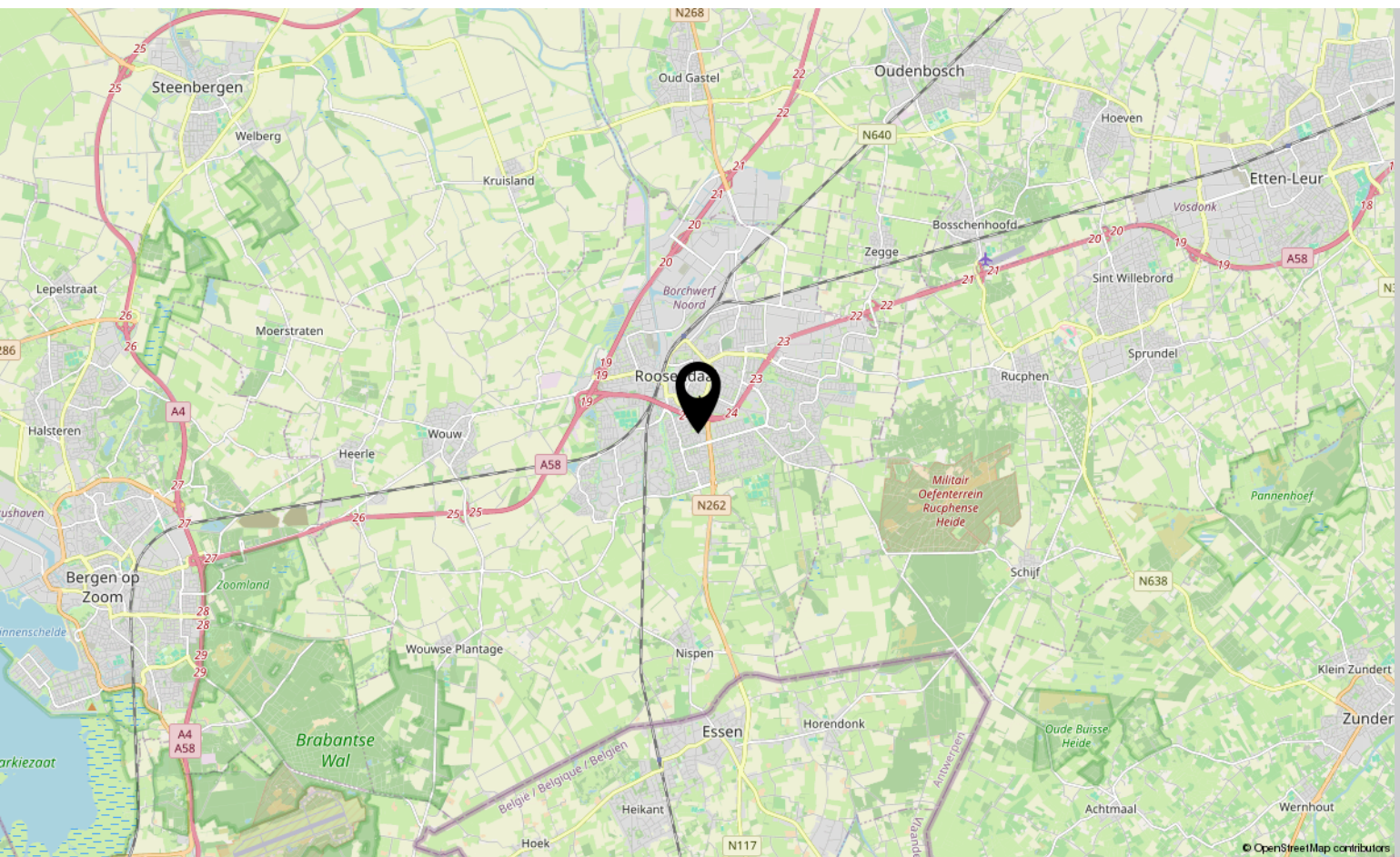
5618

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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- hangkast badkamer + vak	X		
- douchegordijn + rail	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
compostbak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
prieel	X		
pergola's + bogen	X		

*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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