



# Chaletberg 40

ROOSENDAAL

---

**Vraagprijs: € 419.000 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

106 m<sup>2</sup>

## Perceeloppervlakte

191 m<sup>2</sup>

## Aantal kamers

5 kamers

## Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

## Bouwjaar

1986

## Energie label

A



# Omschrijving

**Wonen in een fijne, kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen dichtbij én beschikken over een eigen praktijkruimte aan huis?** Dan is Chaletberg 40 in de Tolberg precies wat je zoekt! Deze nette twee-onder-een-kapwoning combineert ruimte, licht en duurzaamheid met een instapklaar afwerkingsniveau en een multifunctionele praktijkruimte in de tuin. Met 3 slaapkamers en de mogelijkheid tot een vierde slaapkamer, 9 zonnepanelen en energielabel A is dit een heerlijk (t)huis voor de toekomst. Ben jij klaar om hier jouw volgende hoofdstuk te starten? Plan snel een bezichtiging in!

## Entree

Je parkeert de auto eenvoudig op je eigen oprit welke zeer recent (december 2025) volledig opnieuw is aangelegd, openbaar aan de straat of in de garage. Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal die direct de nette en goed onderhouden indruk van de woning bevestigt.

## Wonen & Koken

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Strakke wanden, een nette vloer en een verzorgde afwerking zorgen ervoor dat je hier zó je meubels kunt neerzetten, instapklaar dus!

De open keuken vormt een gezellige verbinding met het zit- en eetgedeelte. Perfect voor lange avonden tafelen of koken terwijl de kinderen aan de eettafel huiswerk maken. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur (welke in 2022 deels is vernieuwd), netjes onderhouden en heeft een deur naar de tuin, ideaal op zonnige dagen.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de verdieping bevinden zich drie lichte en ruime slaapkamers, allemaal netjes afgewerkt. De grote dakkapellen zorgen voor extra ruimte én veel daglicht, wat elke kamer een fijne, open sfeer geeft. Daarnaast zijn de ramen op de eerste verdieping aan voor en achterzijde volledig voorzien van

rolluiken.

De badkamer is volledig betegeld en heerlijk licht. Hier kom je echt tot rust dankzij het ligbad, de inloopdouche en het toilet. Alles wat je nodig hebt, stijlvol bij elkaar.

De ruime zolderverdieping biedt veel daglicht en volop mogelijkheden. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte of zelfs een vierde slaapkamer.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De fraai aangelegde achtertuin is netjes onderhouden en biedt een groot terras en een grasgedeelte. Hier geniet je van lange zomerdagen, barbecues met vrienden of spelende kinderen. Daarnaast beschikt de tuin over een elektrische zonnescherm zodat je in de zomer ook nog lekker kan genieten van de schaduw.

## Praktijkruimte aan huis

Achter in de tuin vind je een absolute meerwaarde: een volledig geïsoleerde en verwarmde praktijkruimte, voorzien van water, elektra, airconditioning én een close-in boiler. Perfect als salon, kantoor aan huis, atelier of mantelzorgruimte. Alles is super netjes afgewerkt, hier kun je direct aan de slag.

## Eigen garage

De garage is direct naast het pand gelegen, en is de ideale ruimte om je fietsen te stallen of andere spullen op te slaan. Daarnaast is de garage voorzien van een elektrische roldeur. Een mooie bijkomstigheid is dat het garagedak in 2024 volledig is vernieuwd en geïsoleerd.

## Omgeving en Faciliteiten

De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Tolberg. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, dat is comfortabel wonen.

# Vervolg

## **Duurzaamheid**

Met 9 zonnepanelen en energielabel A woon je hier bovendien energiezuinig en toekomstbestendig. Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en denkt: ja, dit voelt goed.

## **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

















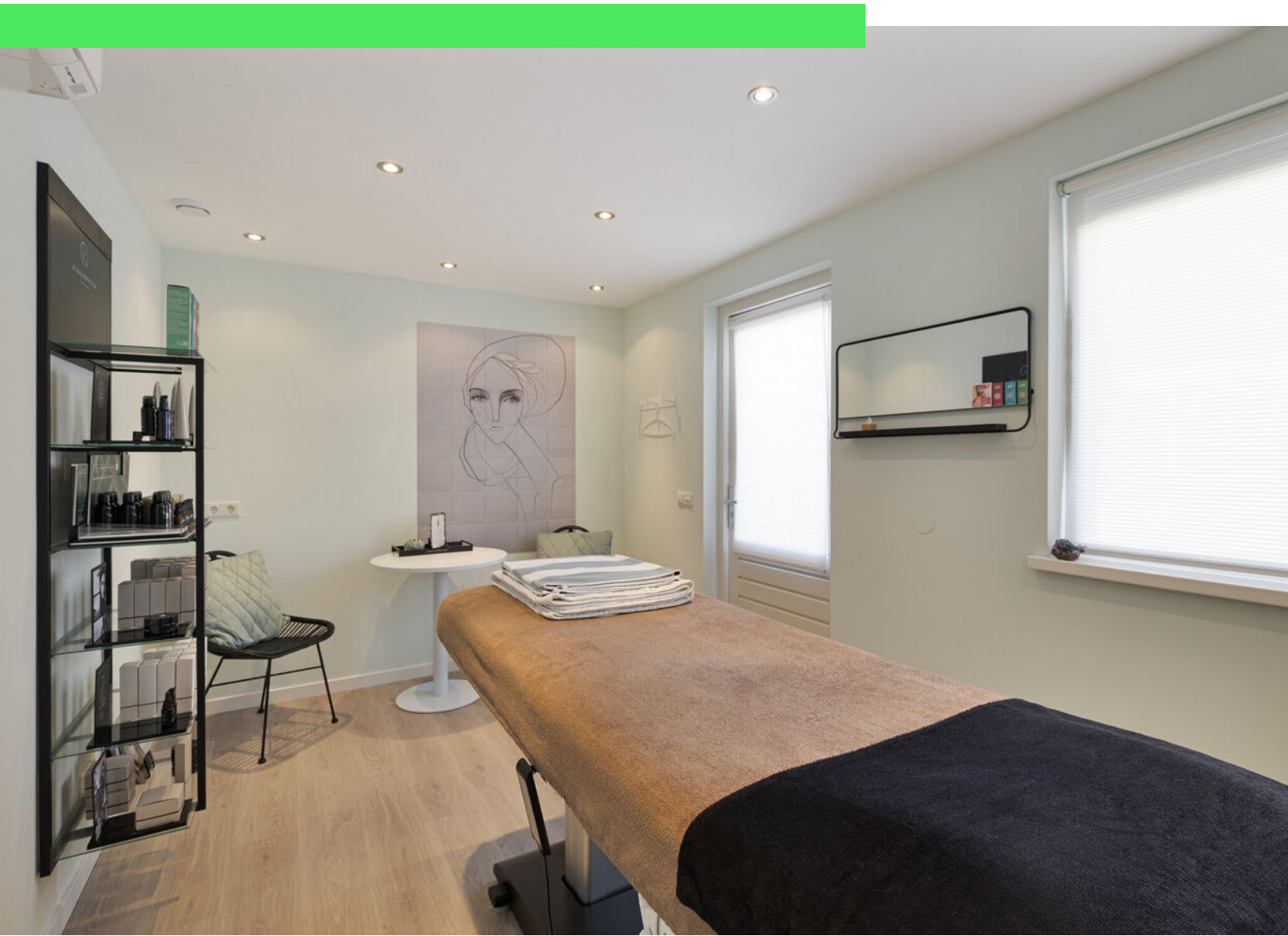








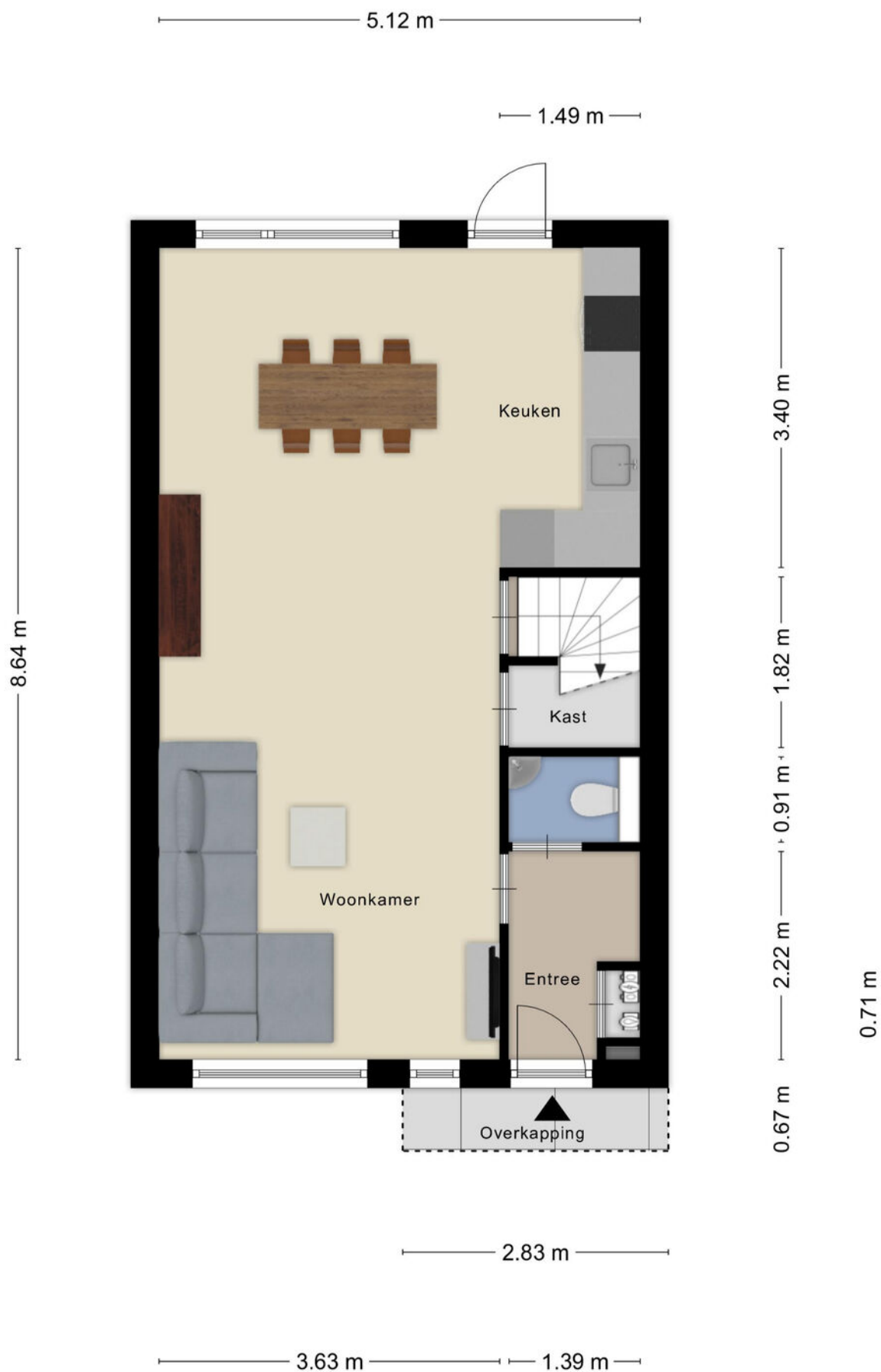








# Plattegrond



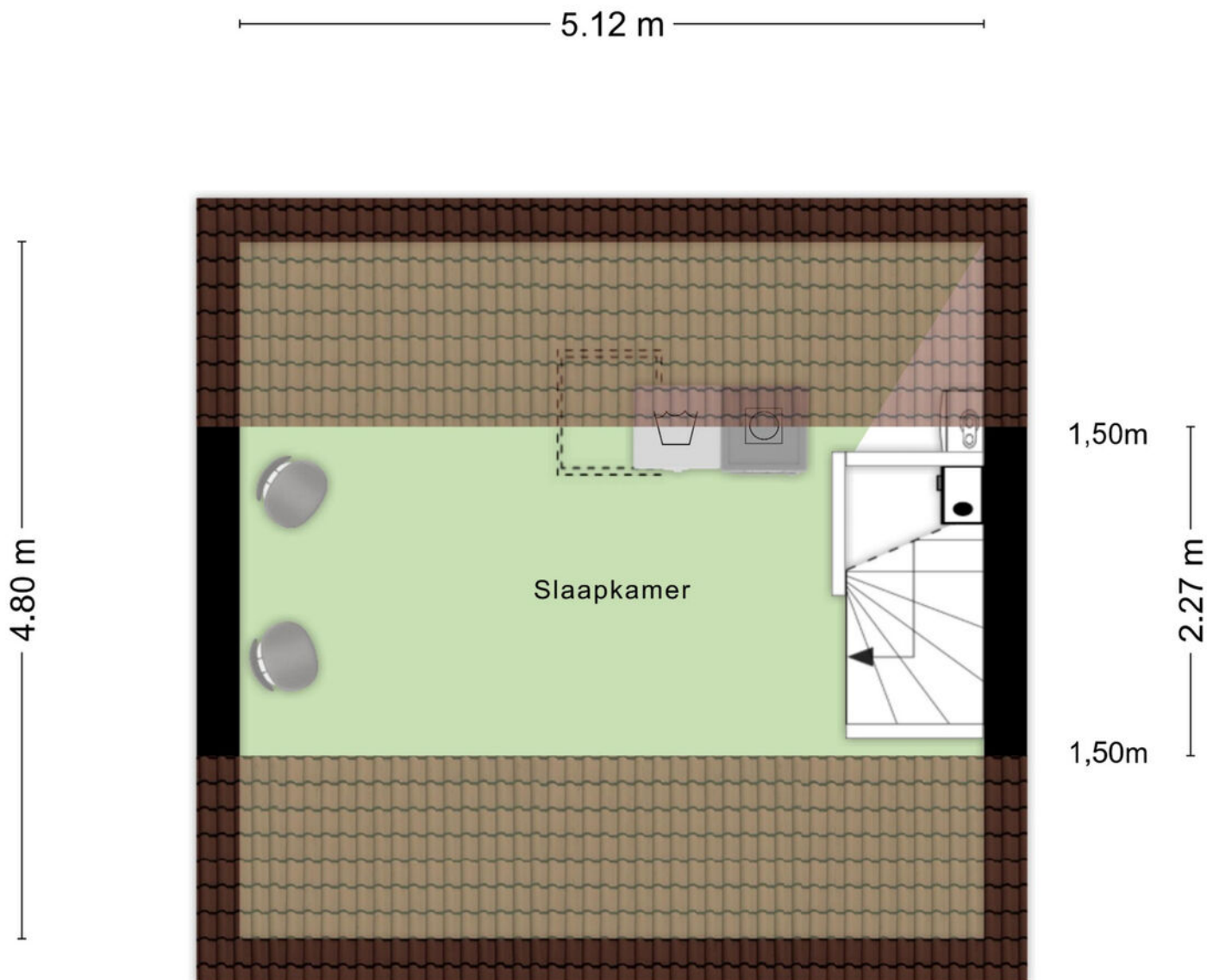
# Plattegrond



# Plattegrond

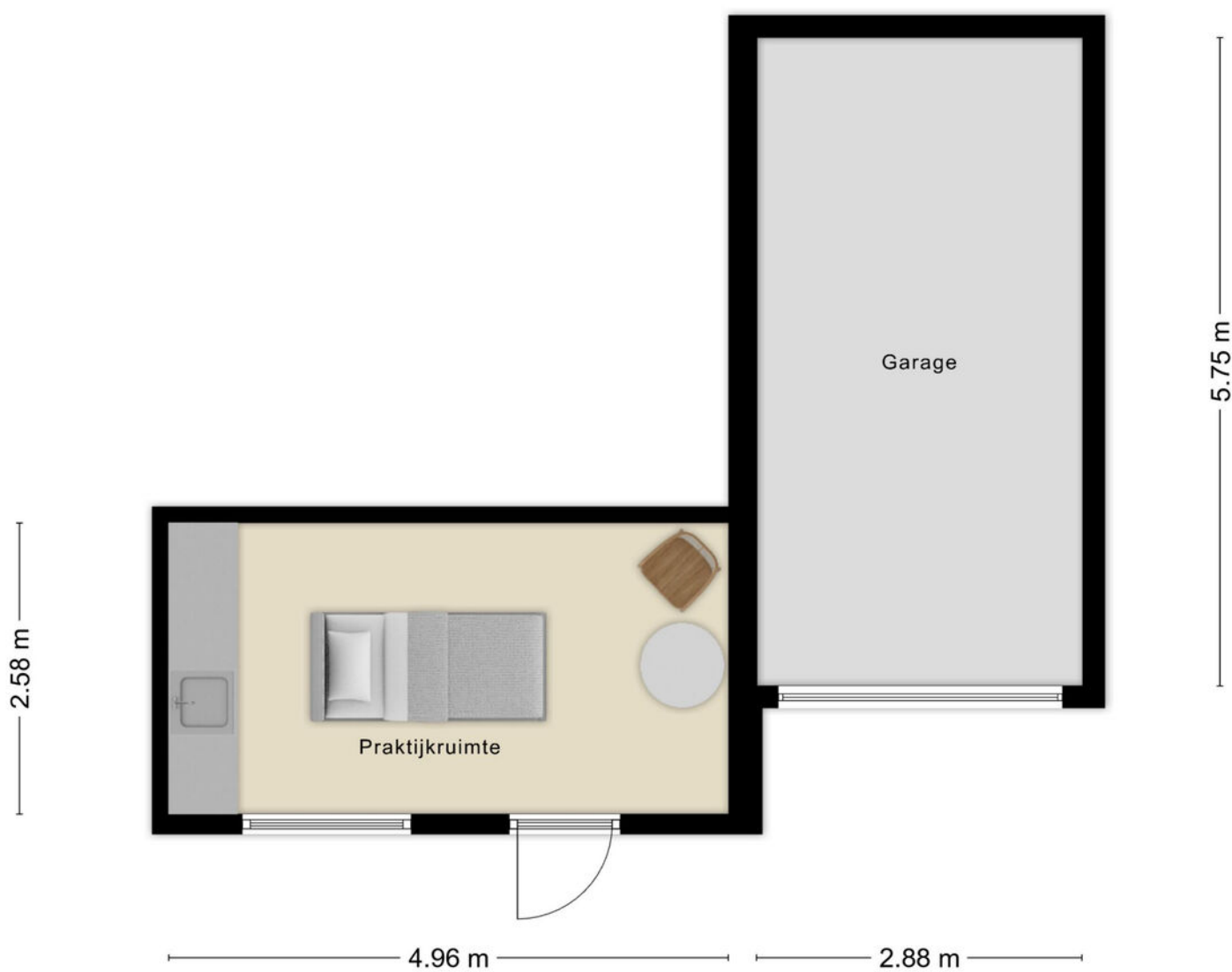


# Plattegrond



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)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Chaletberg 40



12345

25

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

N

Perceel 948

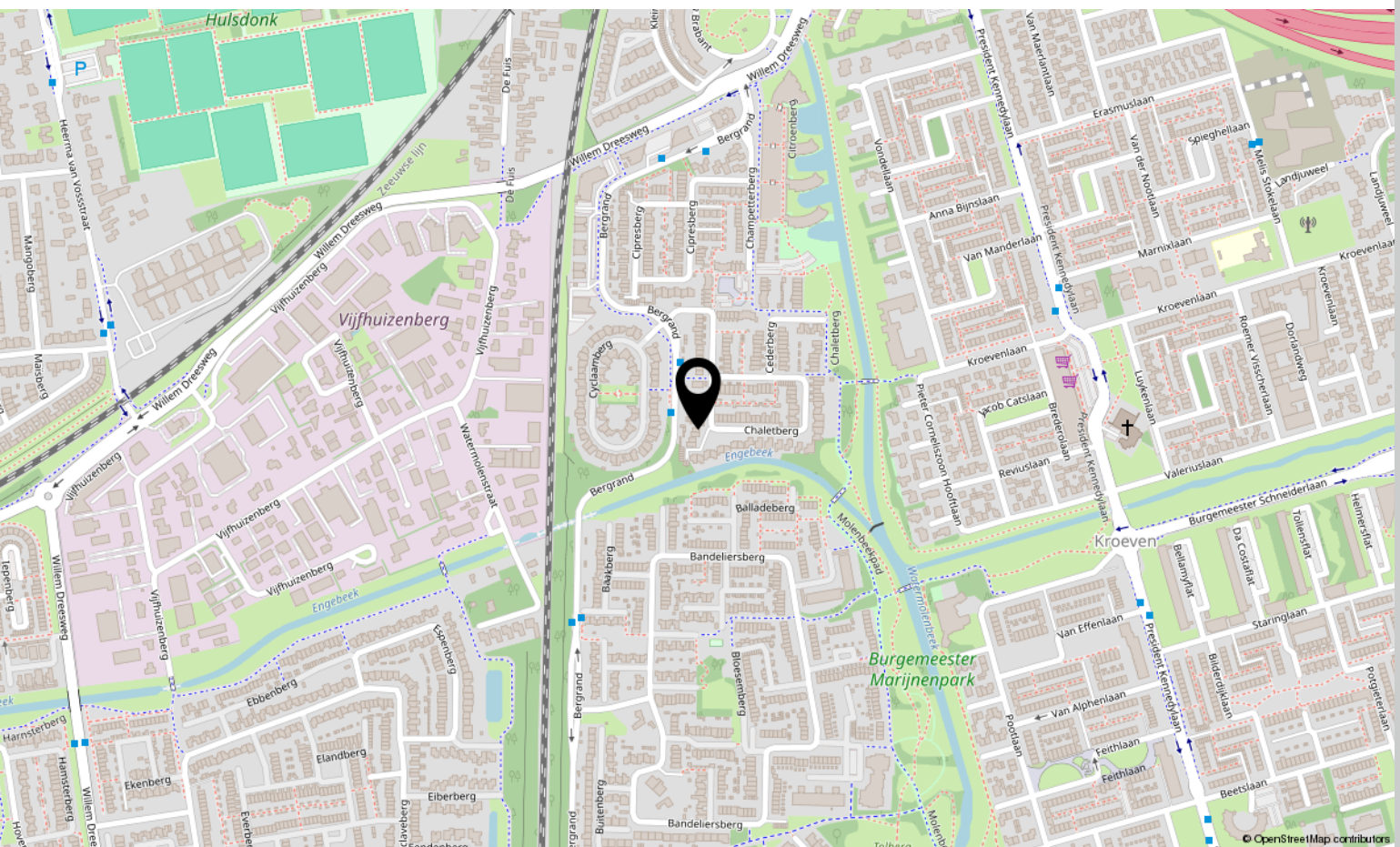
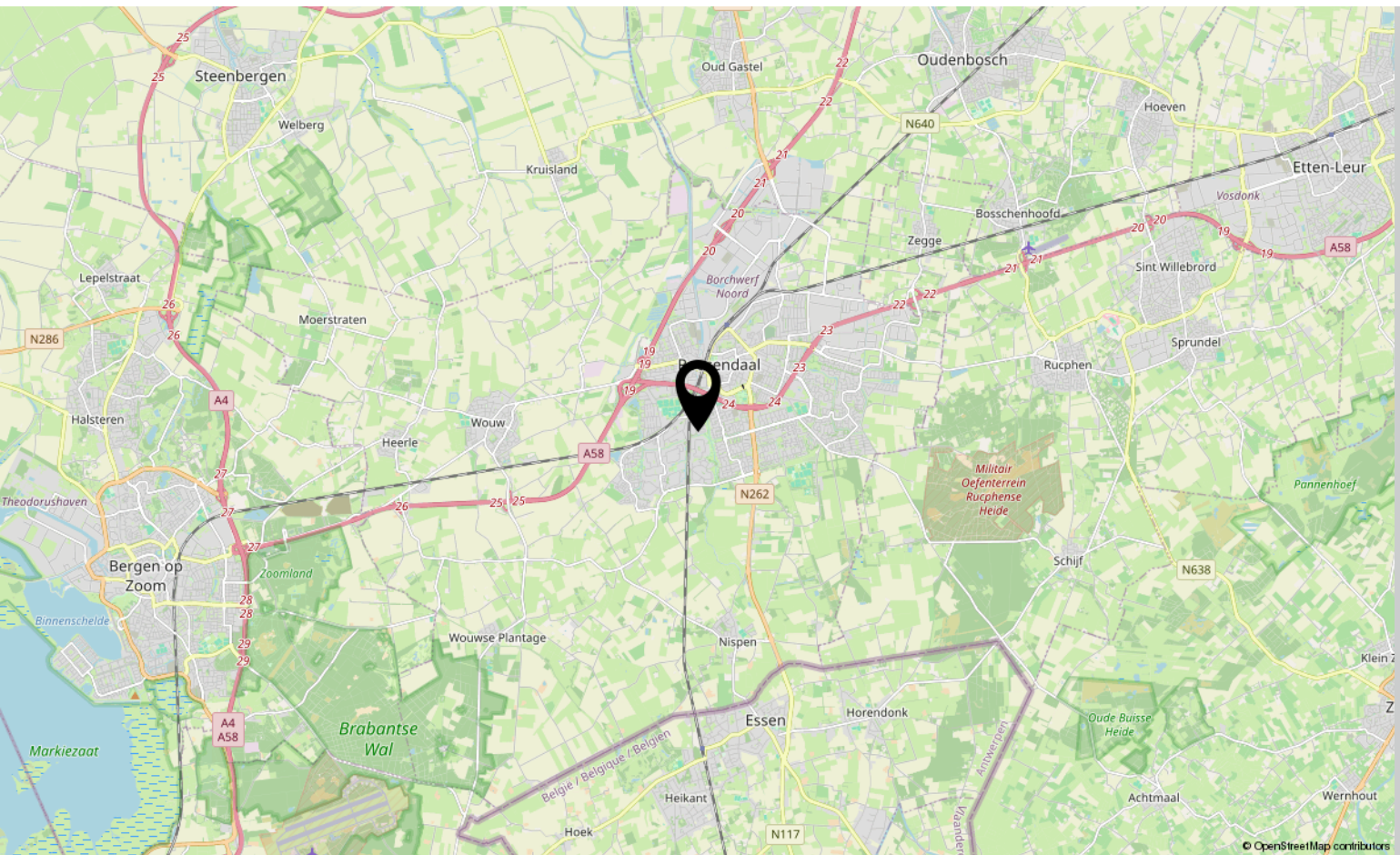
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

*kadaster*



# Locatie op kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inrichting trapkast, Garderobe plank en roede, Tv wandmeubel	X		
- PAX kasten slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

\*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Buitencamera (achtertuin)		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Voordeurverlichting		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

\*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
makelaars



# 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