



# Opaaldijk 52

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 385.000 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**

139 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

143 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1981

**Energie label**

B





# Omschrijving

**Ruimte, comfort en duurzaamheid komen perfect samen aan de Opaaldijk 52 in Roosendaal.** Deze instapklare woning biedt alles wat je zoekt: een royale woonkamer met openslaande tuindeuren, een sfeervolle landelijke keuken, vier slaapkamers en 11 zonnepanelen. Een heerlijke plek om thuis te komen. Nieuwsgierig? Plan snel een bezichtiging!

## Entree

Je parkeert de auto gemakkelijk direct voor de woning, waarna je via de onderhoudsvriendelijke voortuin de woning betreedt. In de hal vind je het toilet en de doorgang naar de woonkamer, wat zorgt voor een nette en praktische binnenkomst.

## Wonen & Koken

De woonkamer is heerlijk ruim en praktisch ingedeeld. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote ramen en openslaande tuindeuren zorgen voor een open en aangename sfeer en een directe verbinding met de tuin. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én kasten. Centraal in de woonkamer is plek voor een gezellige eettafel waar je met gemak met zes personen kunt tafelen. De trap naar de verdieping is speels geïntegreerd in de ruimte. Aan de voorzijde van de woning ligt de keuken in een charmante hoekopstelling met een landelijke uitstraling. De grote ramen geven de ruimte een prettige en ruimtelijke beleving. De keuken is voorzien van een fornuis, oven en vaatwasser. Extra leuk detail is het barretje aan de andere zijde van de muur, een perfecte plek voor een snelle kop koffie of een gezellig ontbijt.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale master bedroom ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer heeft een moderne uitstraling met grijze betegels en een stijlvol houten meubel. Hier vind je een toilet, wastafel met meubel en een

ligbad met douchefunctie. De zolderverdieping verrast met een ruime vierde slaapkamer, voorzien van een dakraam en praktische bergruimte onder de schuine kanten. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, wat deze verdieping extra functioneel maakt.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is volledig betegeld en daarmee onderhoudsvriendelijk aangelegd. Er is volop ruimte voor een comfortabele loungehoek of een gezellige buitentafel. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging en een handige achterom.

## Omgeving en Faciliteiten

De woning is gelegen in een fijne en toegankelijke wijk in Roosendaal. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Daarnaast zijn uitvalswegen goed bereikbaar, wat zorgt voor een prettige verbinding met de rest van de regio.

## Sfeer en Doelgroep

Deze woning heeft een warme, praktische en verzorgde uitstraling en is perfect geschikt voor gezinnen of doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, comfort en duurzaamheid. Dankzij de vier slaapkamers en de fijne leefruimtes is dit een huis waar je nog jarenlang met plezier kunt wonen.

## 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

































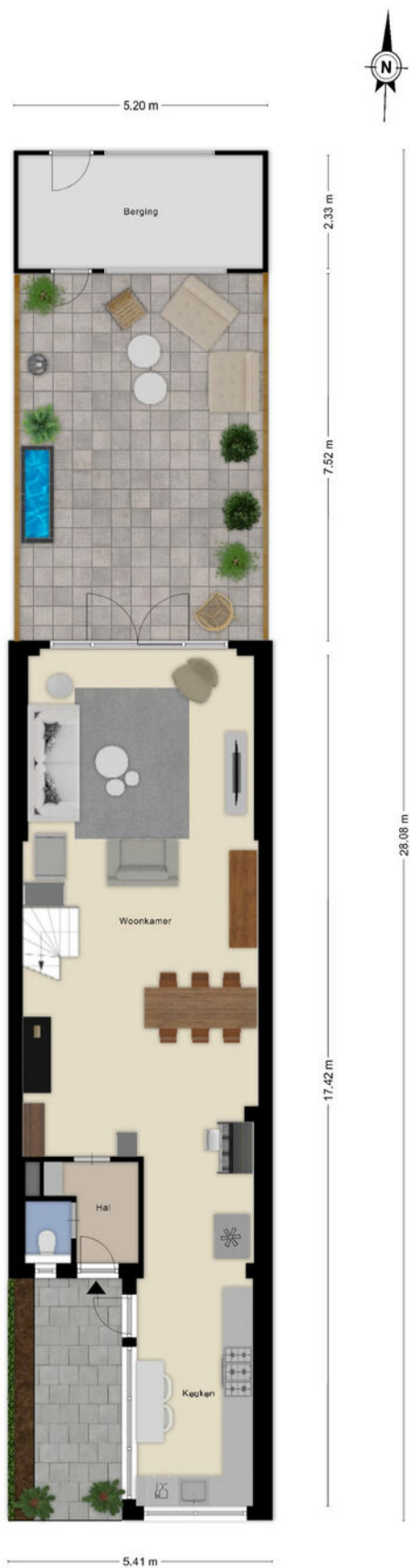








# Plattegrond



# Plattegrond

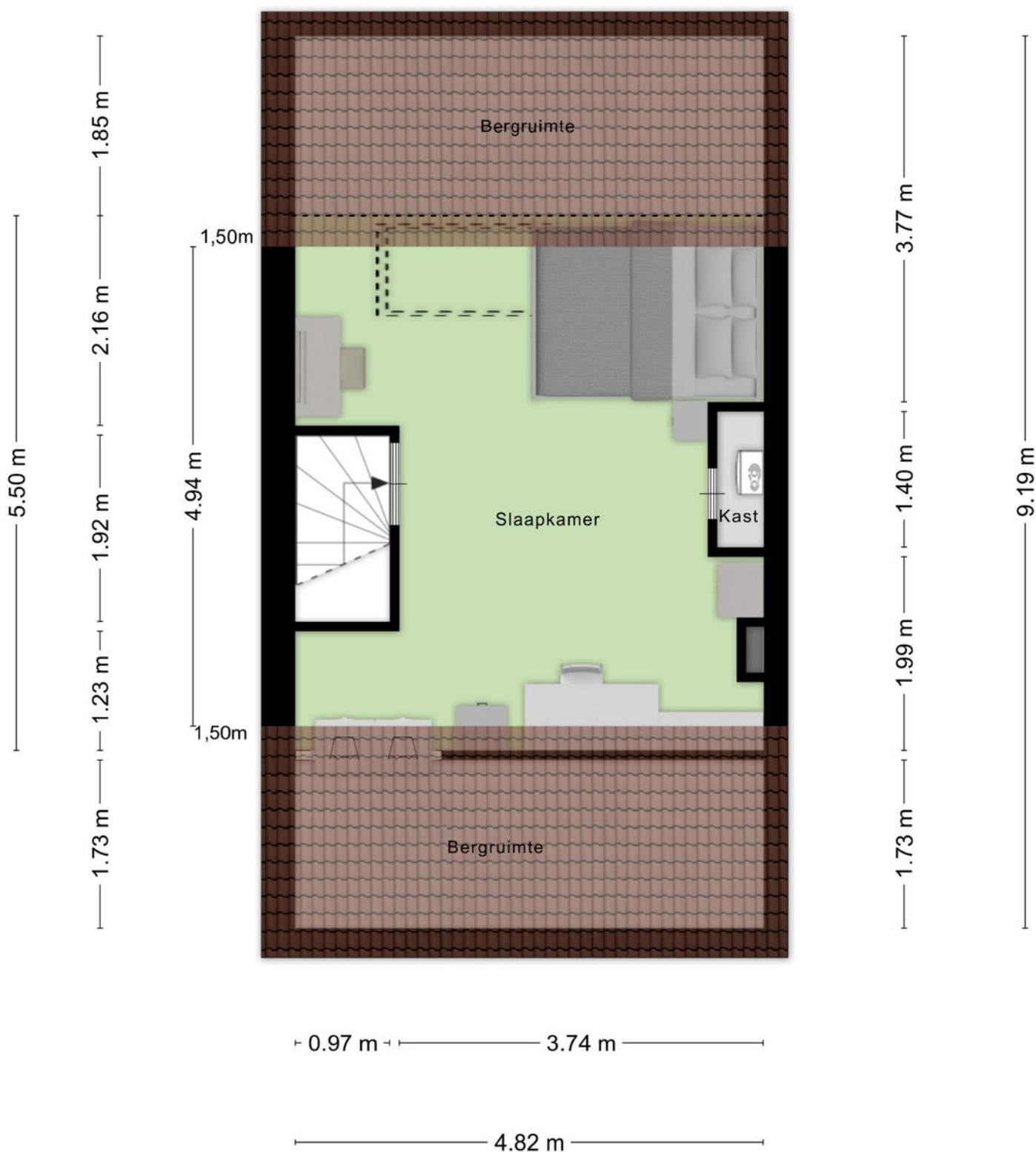




# Plattegrond

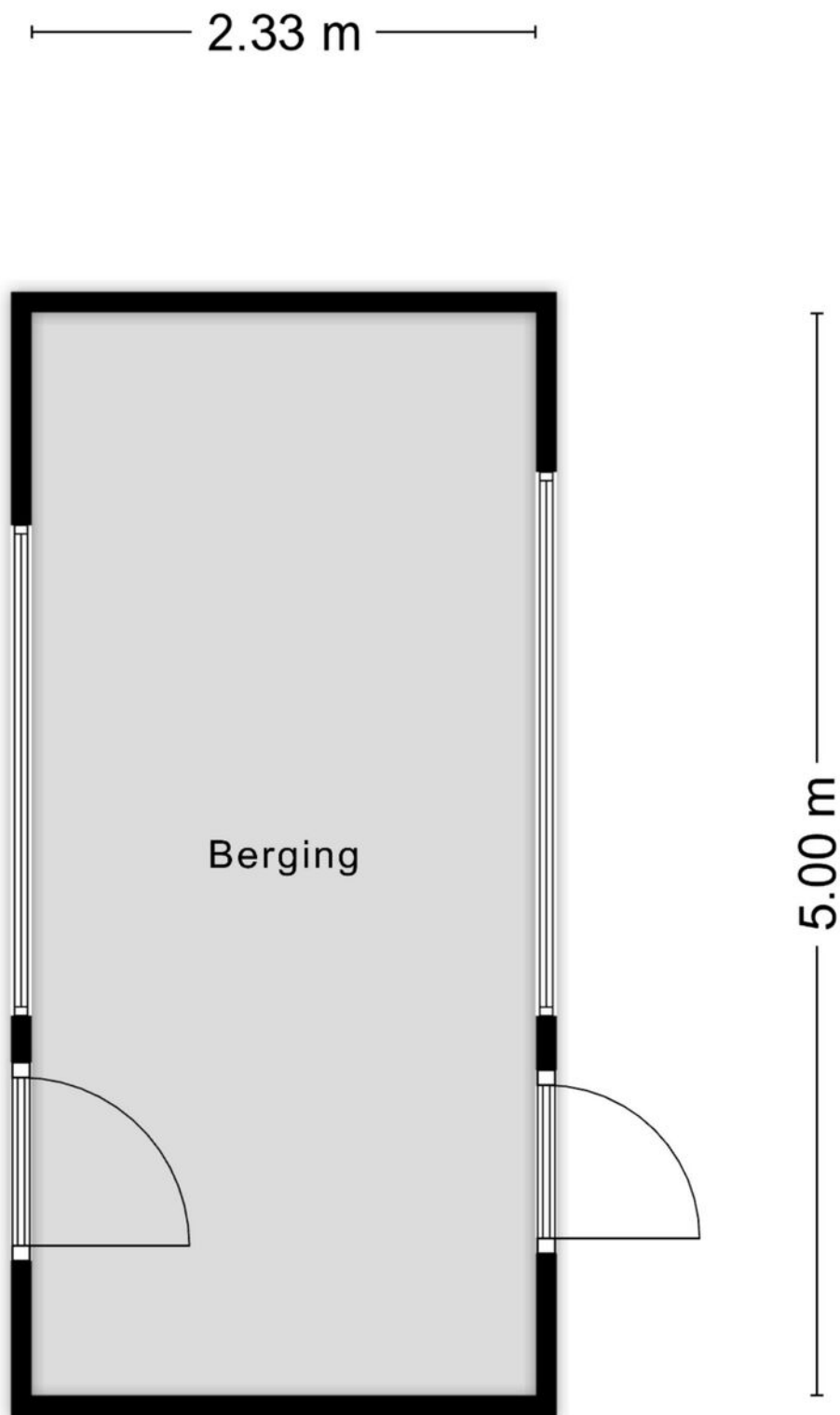


# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: opaal



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

Perceel	1972
---------	------

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.

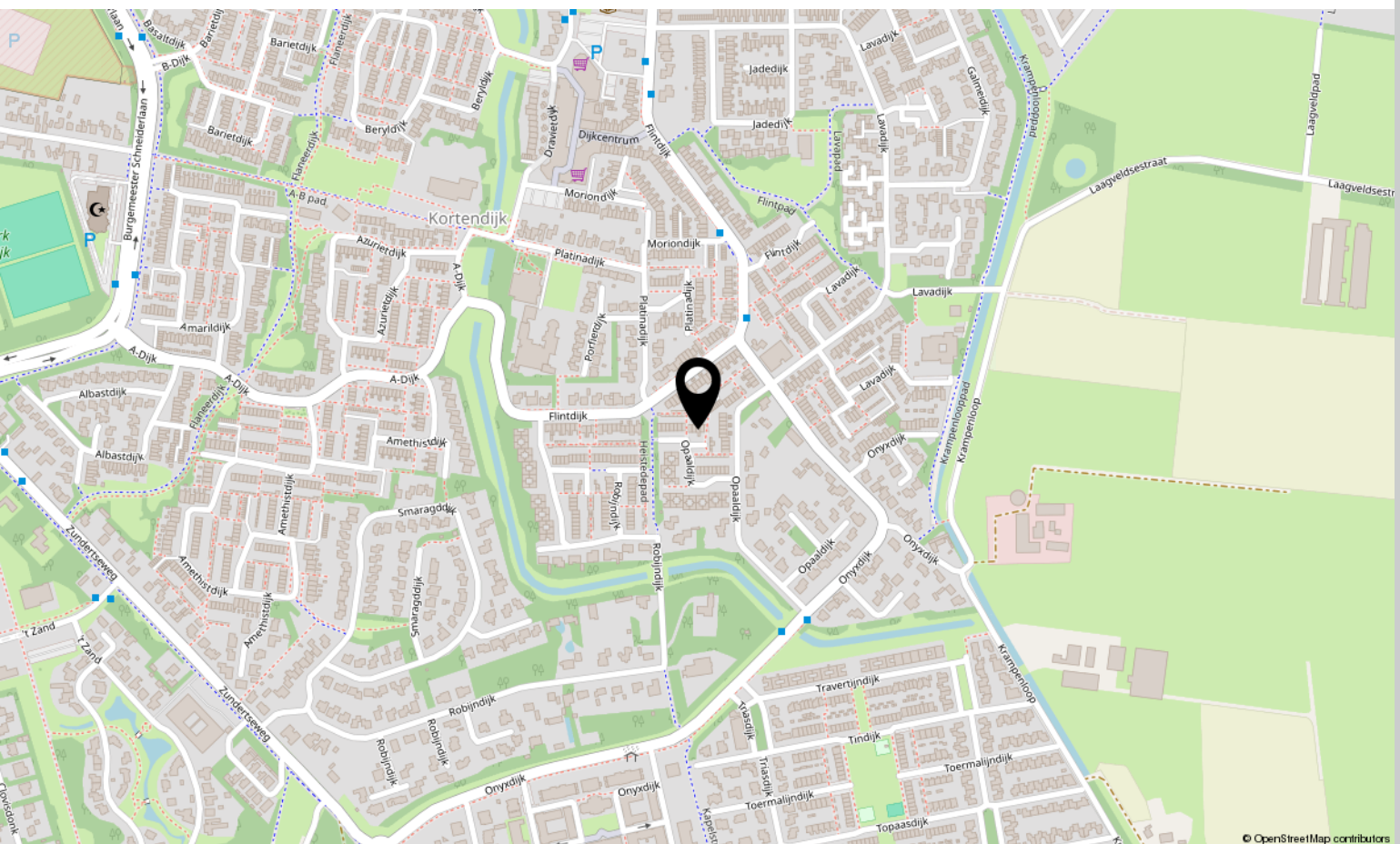
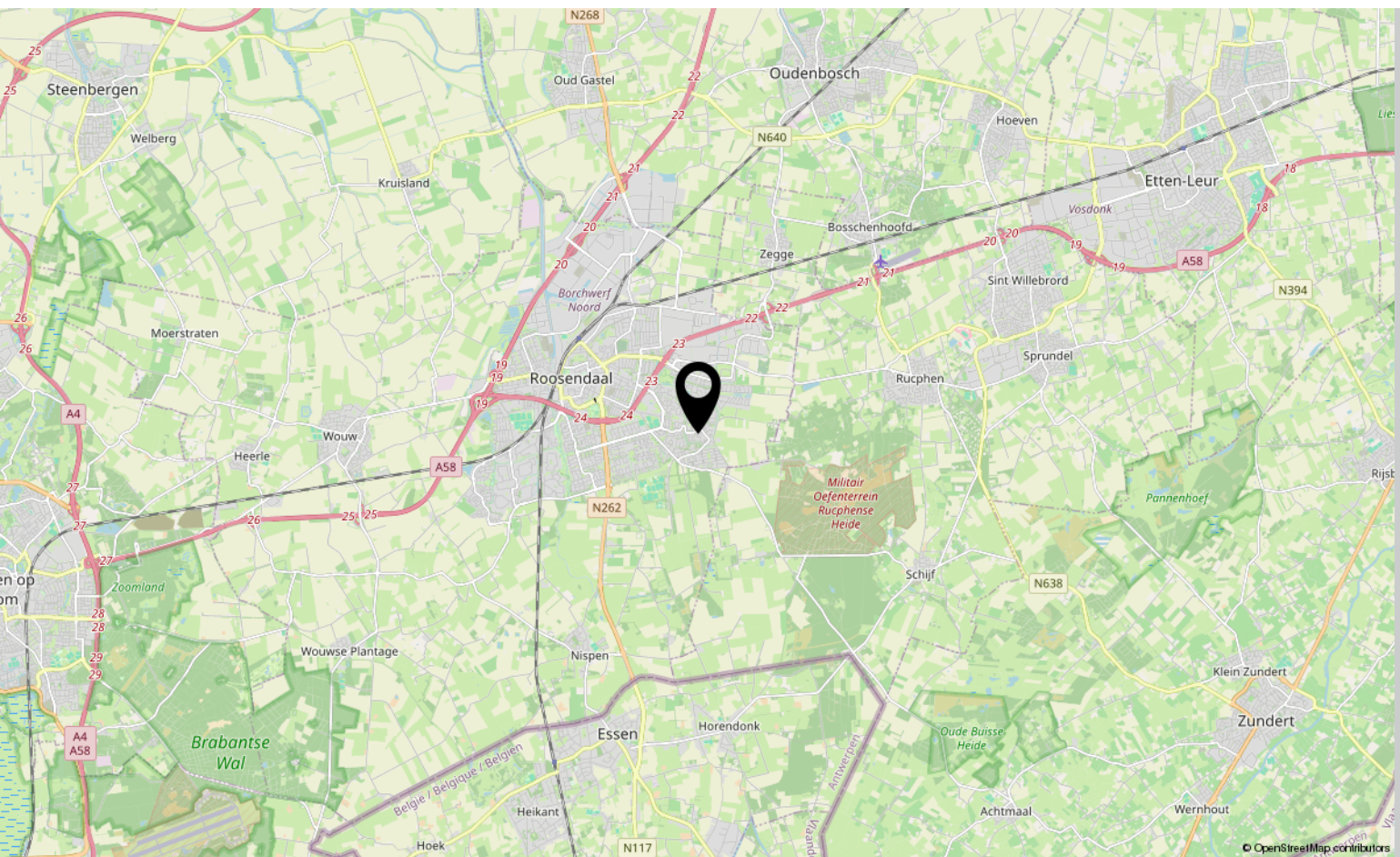
*kadaster*



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026  
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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rolluiken			
	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