



# Spoorstraat 166

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 325.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

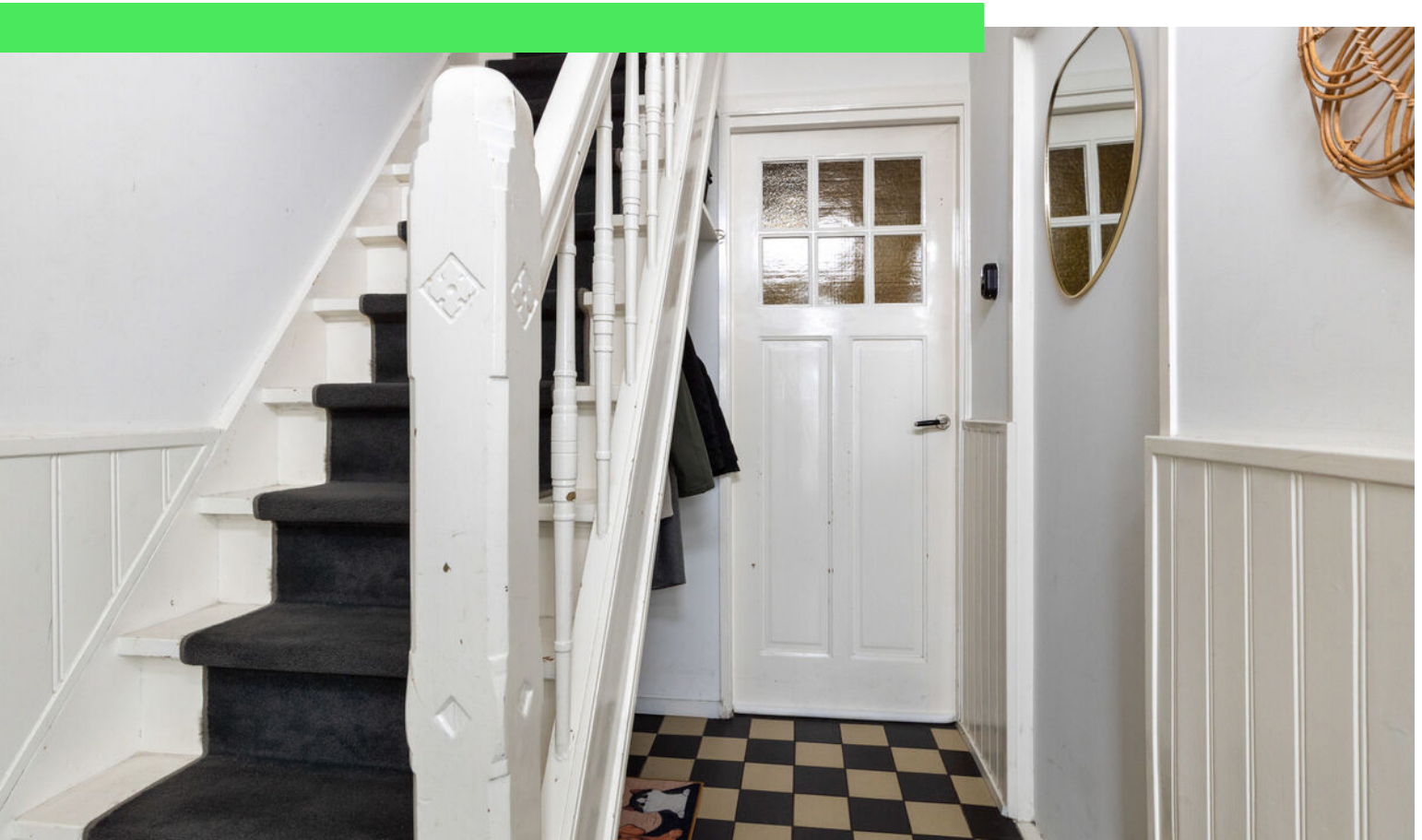
0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

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

**C&R**  
makelaars

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

127 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

196 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

3 kamers

**Aantal slaapkamers**

2 slaapkamers

**Bouwjaar**

1923

**Energie label**

G



# Omschrijving

**Welkom aan de Spoorstraat 166 in Roosendaal, een woning die je direct weet te verrassen met zijn ruimte, indeling én mogelijkheden.** Gelegen op een praktische locatie met alle voorzieningen binnen handbereik, biedt deze woning niet alleen comfortabel wonen, maar ook een unieke kans voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis. Met twee ruime slaapkamers, een moderne keuken en badkamer én een multifunctionele berging is dit een plek waar je alle kanten mee op kunt. Plan snel die bezichtiging in!

## Entree

Je komt binnen in een lichte hal die meteen een prettige eerste indruk geeft. Vanuit hier bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping en stap je verder de woning in.

## Wonen & koken

De woonkamer is gezellig en ruim opgezet—een fijne plek waar je heerlijk kunt ontspannen of gasten ontvangt. Aangrenzend vind je de moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken hier een waar plezier wordt. Vanuit de keuken heb je toegang tot een gang die leidt naar de badkamer en het separate toilet, wat zorgt voor een praktische indeling.

## Slapen, dromen & douchen

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide prettig van formaat en flexibel in te delen. Ideaal als comfortabele slaapruides, maar ook perfect als werk- of hobbykamer. De moderne badkamer is gelegen op de begane grond en is uitgerust met een ligbad en een stijlvol wastafelmeubel—een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

## Tuinieren, zonnen & genieten

De buitenruimte biedt volop mogelijkheden om te genieten. Onder de overkapping zit je heerlijk beschut, terwijl het terras uitnodigt tot lange zomerse avonden. De berging is een echte bonus: deze beschikt over eigen voorzieningen en een eigen ingang, waardoor deze uitermate geschikt is als praktijkruimte, kantoor aan huis of atelier.

## Omgeving en faciliteiten

De woning ligt op een toegankelijke locatie in Roosendaal, met winkels, scholen en openbaar vervoer in de nabijheid. Een fijne plek waar je zowel de rust van thuis ervaart als de levendigheid van de stad binnen handbereik hebt.

## Sfeer en doelgroep

De woning voelt praktisch, comfortabel en veelzijdig aan. Ideaal voor starters, kleine gezinnen of ondernemers die op zoek zijn naar een combinatie van wonen en werken. Hier creëer je moeiteloos jouw eigen plek!

## 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











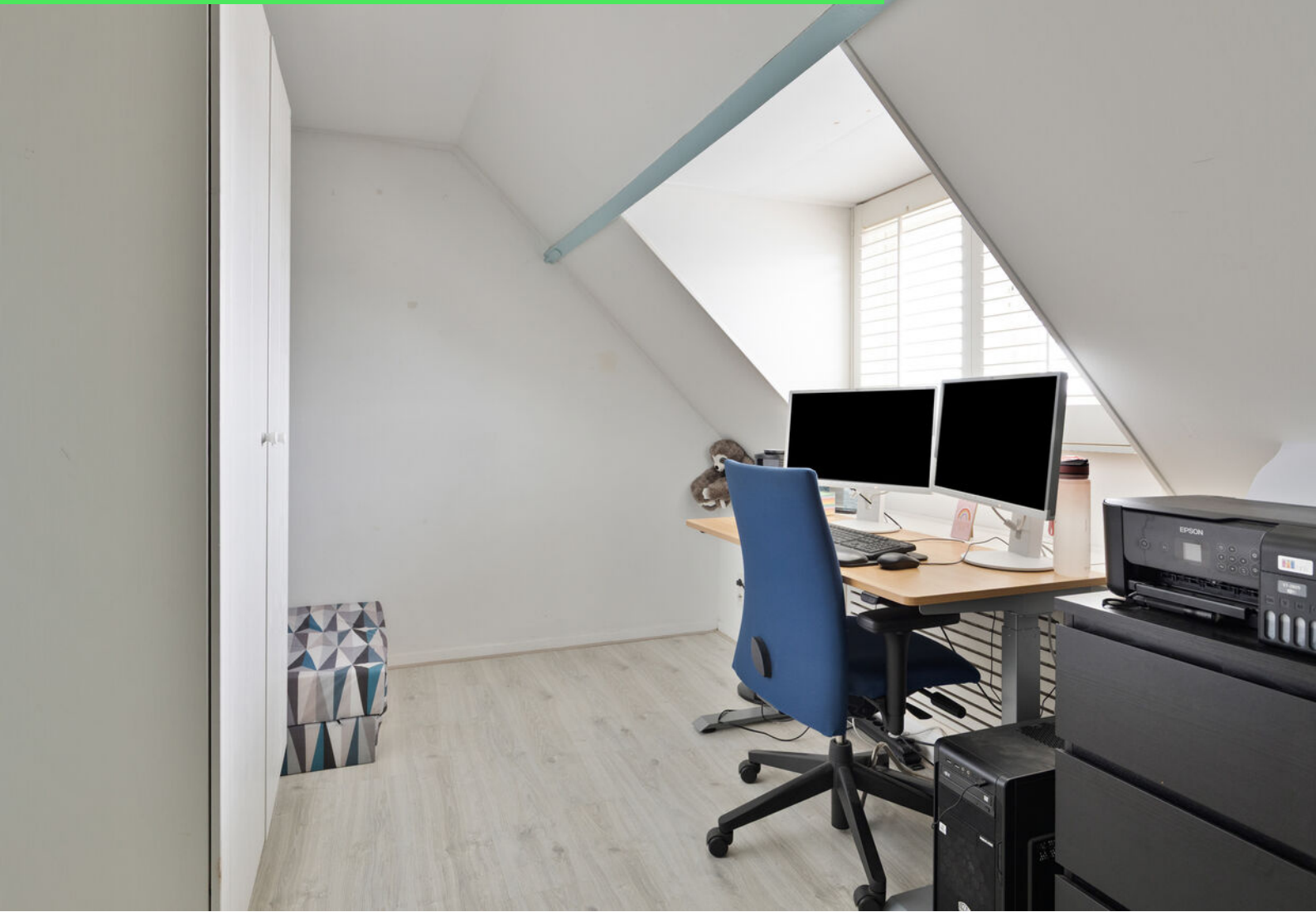














































# Plattegrond





# Plattegrond





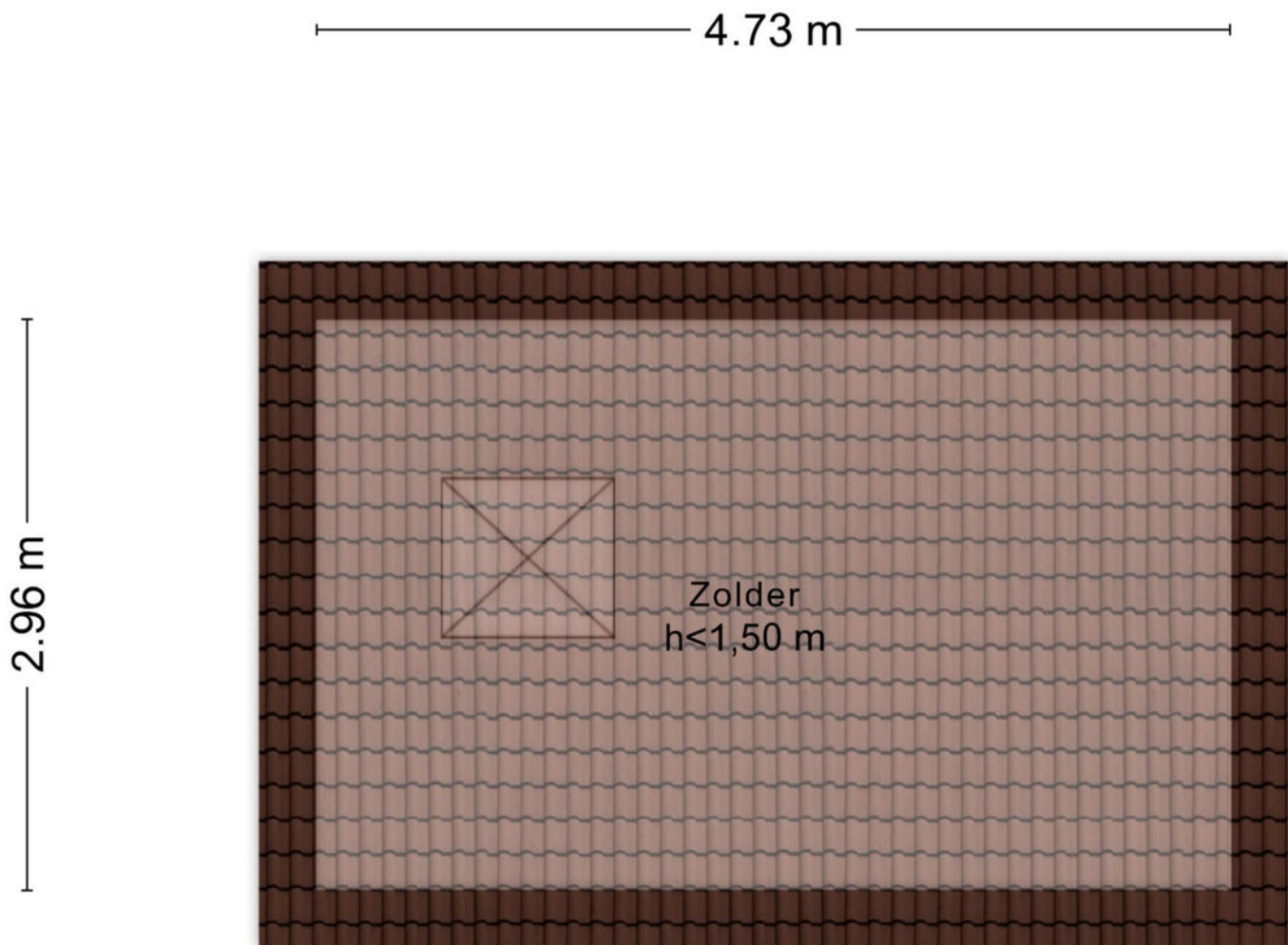
# Plattegrond



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



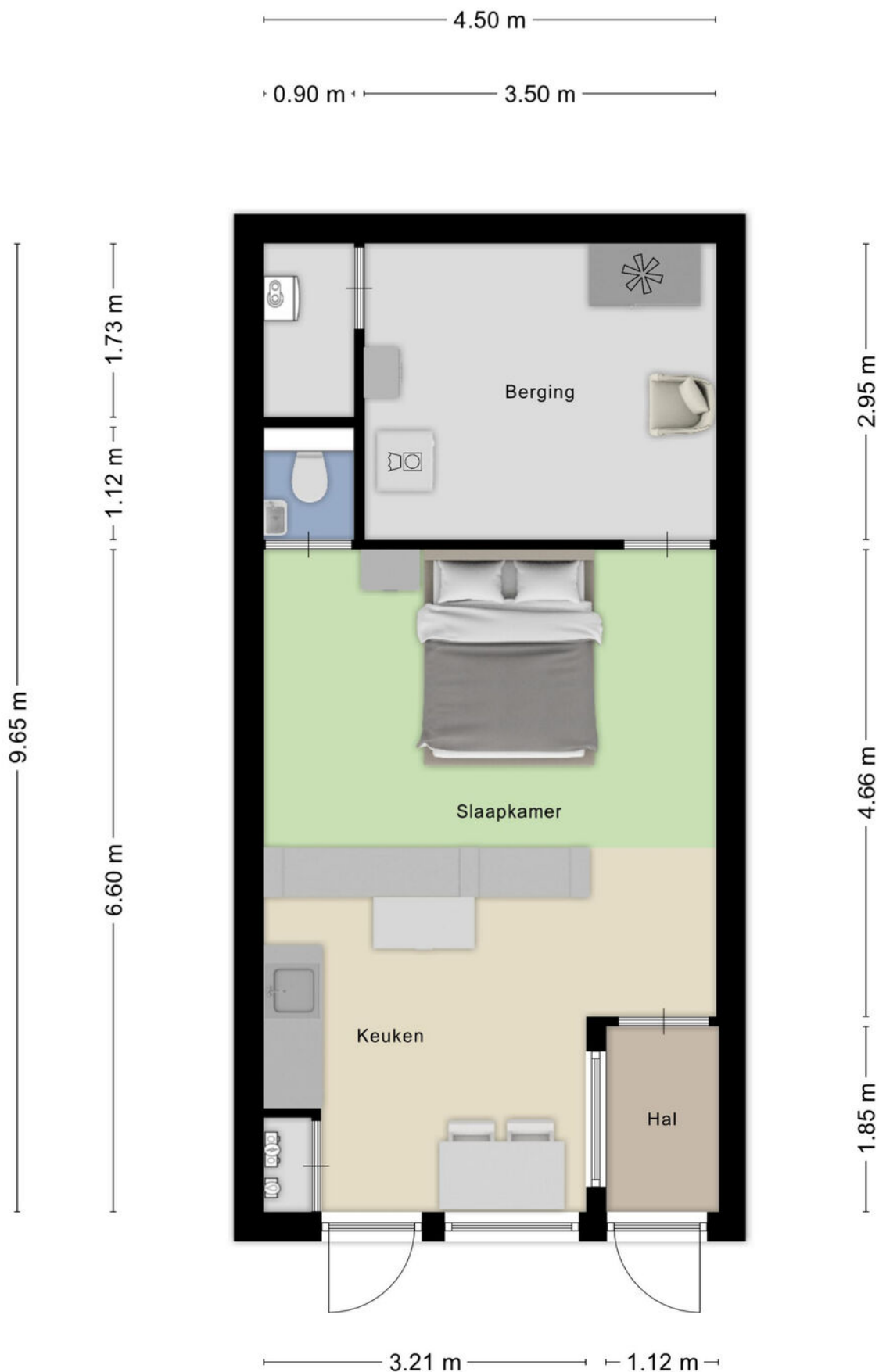
# Plattegrond



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

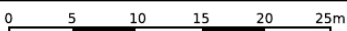


# Plattegrond





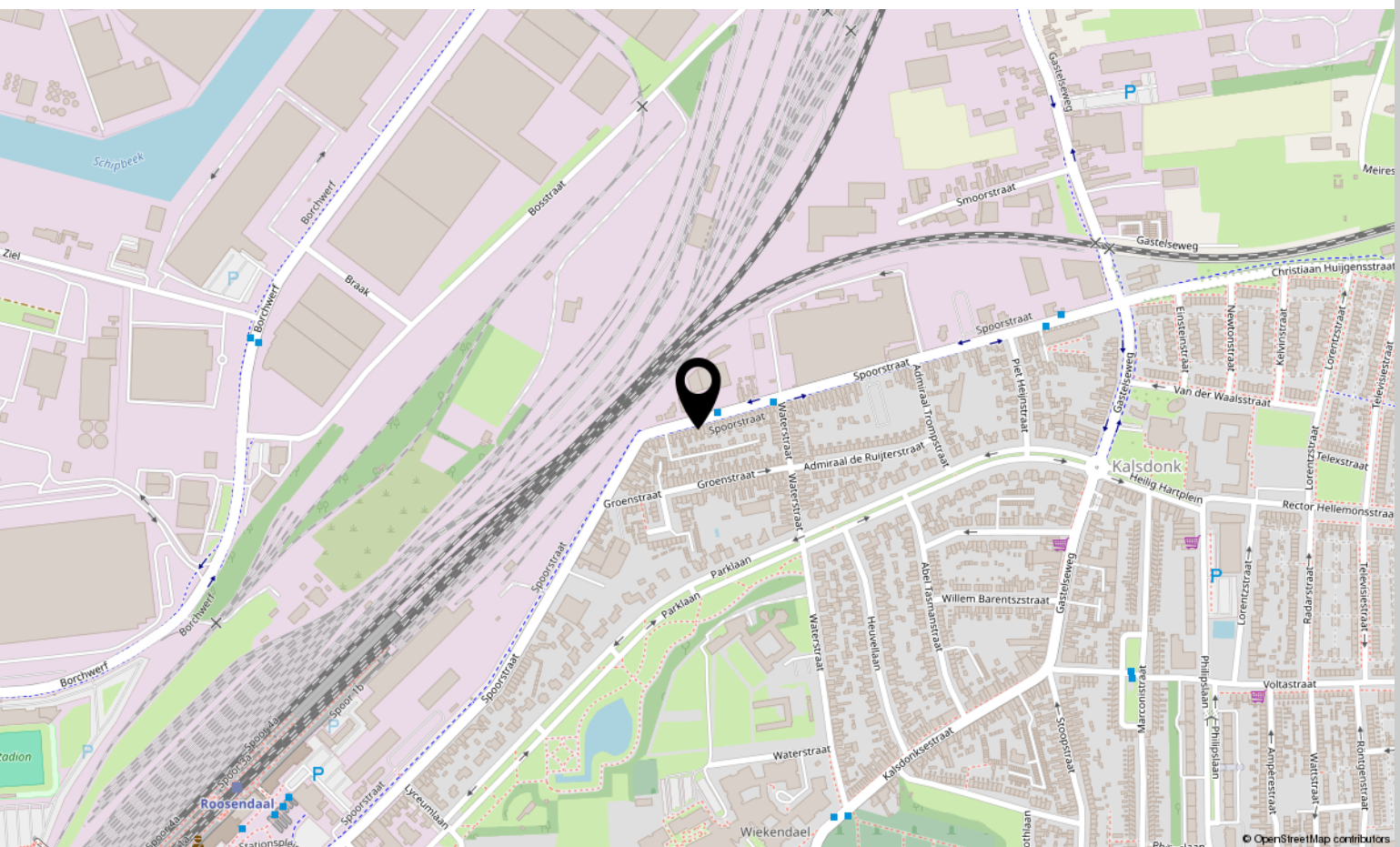
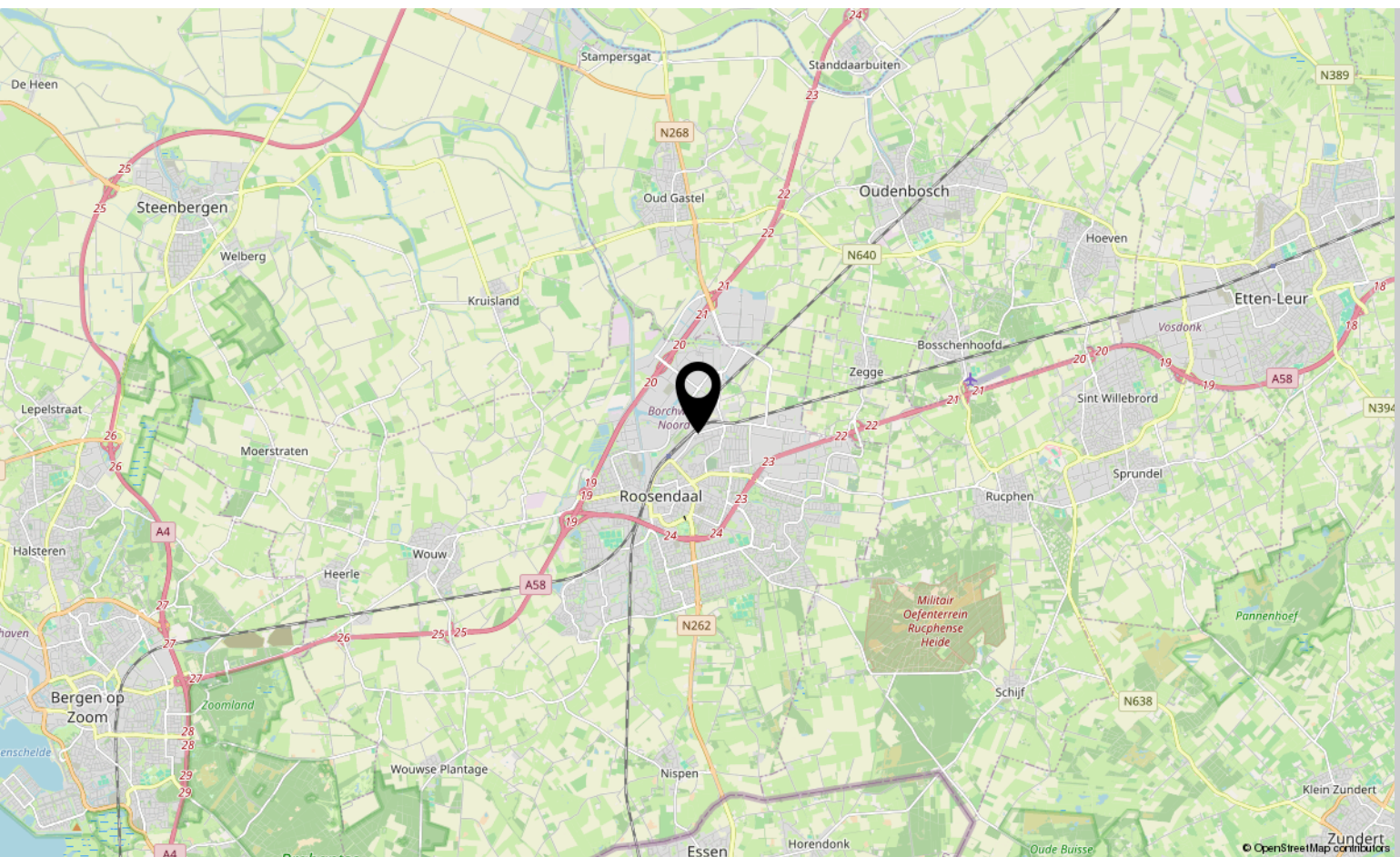
Uw referentie: SPOOR



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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis			
	X		
Rolluiken			
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 