



# Gezellelaan 23

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 339.000 k.k.

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

**C&R**  
makelaars



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

94 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

132 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

4 kamers

**Aantal slaapkamers**

3 slaapkamers

**Bouwjaar**

1997

**Energie label**

A



# Omschrijving

## **Gezellelaan 23 in Roosendaal is een woning met potentie, gelegen in een rustige en prettige woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.**

Hier woon je comfortabel met een goede bereikbaarheid en een fijne leefomgeving. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een halfopen keuken en is voorzien van 8 zonnepanelen, een mooie basis voor de toekomst. Met drie slaapkamers en diverse indelingsmogelijkheden is dit een ideale woning voor starters, een jong gezin of voor wie op zoek is naar extra ruimte voor werken of hobby's aan huis. De afwerking is op onderdelen wat gedateerd, wat juist de kans biedt om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren en er jouw droomplek van te maken. Zie jij de mogelijkheden al? Plan snel die bezichtiging in!

### **Entree**

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin kom je binnen in de hal, waar je direct een praktische indeling ervaart. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

### **Wonen & Koken**

De woonkamer is prettig ingedeeld met het zitgedeelte aan de achterzijde van de woning. Dankzij de raampartijen en de deur naar de tuin geniet je hier van een fijne lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele bank, tv-meubel en bijvoorbeeld een extra fauteuil. Daarnaast is er een praktische trapkast voor extra bergruimte. In het midden van de woonkamer is plek voor een eettafel, momenteel ingericht voor vier personen, een gezellige plek om samen te komen. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken, opgesteld in een hoek en in directe verbinding met de eethoek. De keuken is voorzien van een fornuis en afzuigkap en biedt een goede basis om naar eigen smaak te moderniseren.

### **Slapen, Dromen & Douchen**

Op de eerste verdieping vind je de overloop met toegang tot drie slaapkamers. Eén slaapkamer ligt

aan de voorzijde en beschikt over toegang tot een klein balkon, een fijne extra buitenplek. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. Alle kamers zijn van een prettig formaat en bieden diverse mogelijkheden qua inrichting. Daarnaast is er een inpandige berging met de cv-ketel en extra opslagruimte. De badkamer is functioneel ingericht met een toilet, wastafel en douche.

### **Tuinieren, Zonnen & Genieten**

De achtertuin is deels betegeld en deels voorzien van plantenborders, waardoor je een mooie balans hebt tussen groen en gemak. De houten schuttingen zorgen voor privacy. Achterin de tuin bevindt zich een deur naar de garage, die is uitgerust met een elektrische deur en voldoende ruimte biedt voor een auto.

### **Omgeving en Faciliteiten**

De woning ligt in een rustige woonwijk in Roosendaal, met winkels, scholen en openbaar vervoer in de nabijheid. Een fijne plek waar je zowel de rust van de buurt als het gemak van voorzieningen ervaart. Ideaal voor dagelijks wooncomfort.

### **Sfeer en Doelgroep**

De woning heeft een degelijke basis en een licht karakter, maar biedt tegelijkertijd ruimte voor modernisering en persoonlijke afwerking. Dit maakt het een uitstekende kans voor kopers die hun eigen stijl willen doorvoeren en een woning helemaal naar wens willen maken. Perfect voor starters of handige kopers die kansen zien en deze willen benutten.

### **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























































































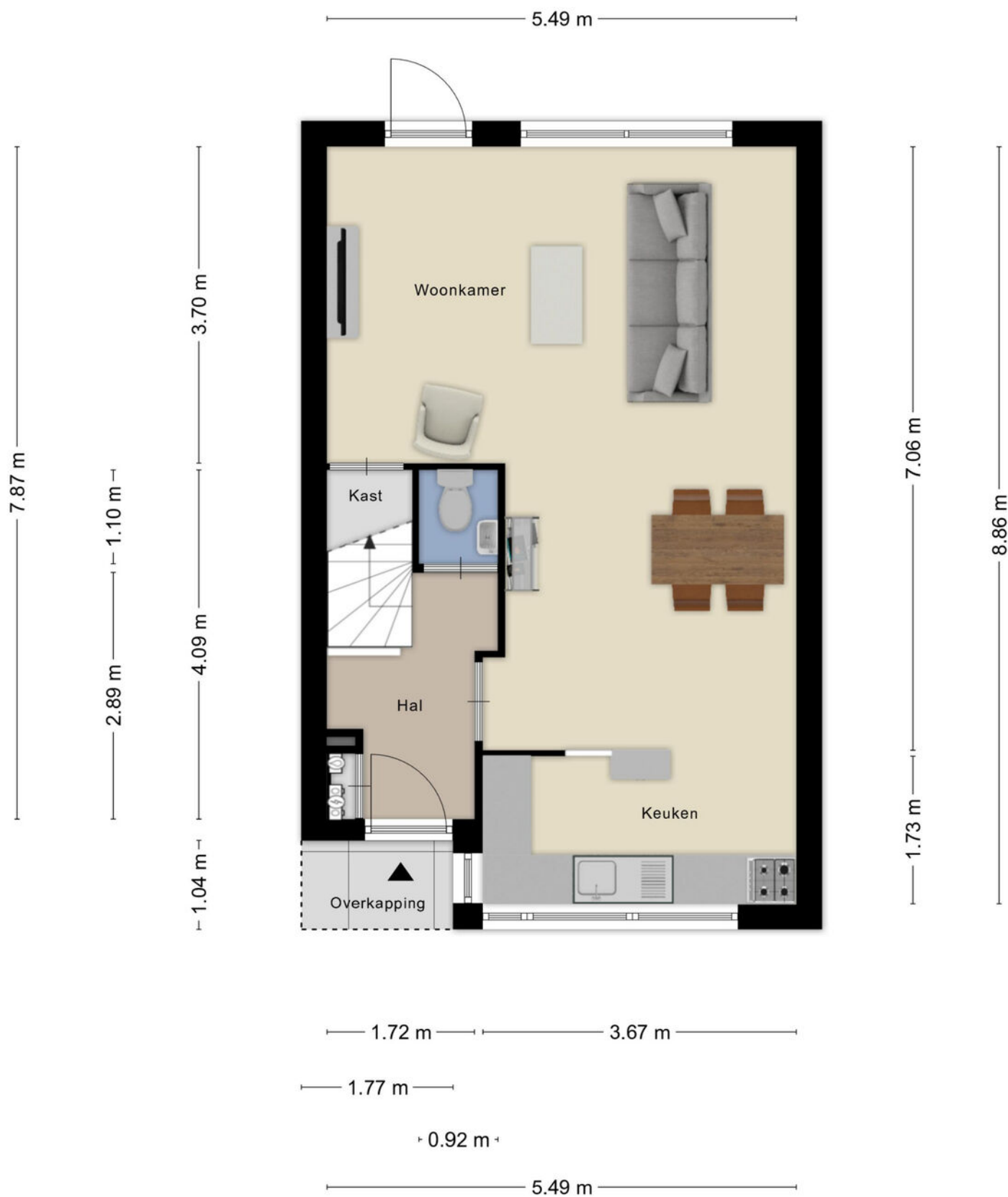


# Plattegrond





# Plattegrond



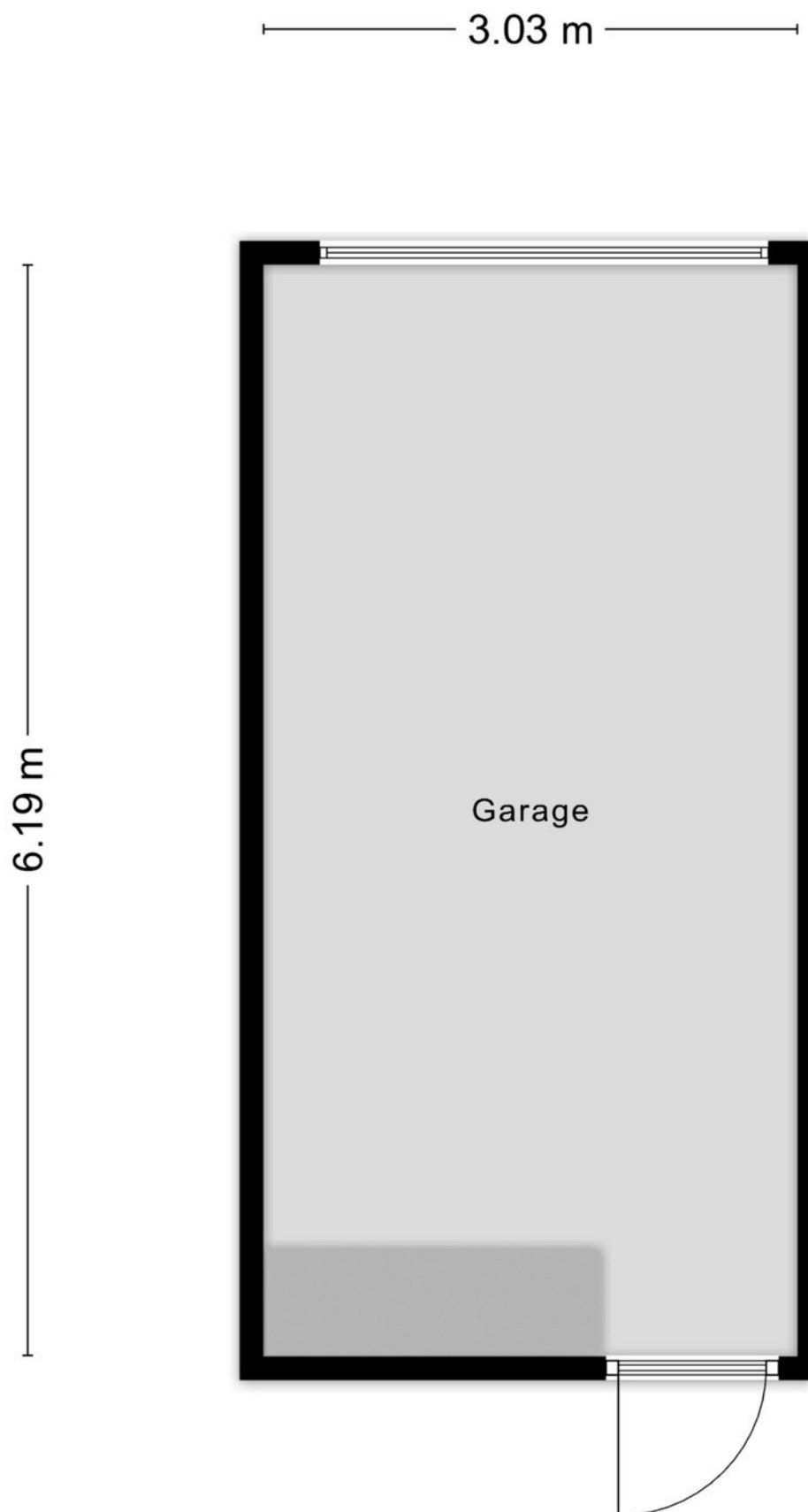


# Plattegrond





# Plattegrond

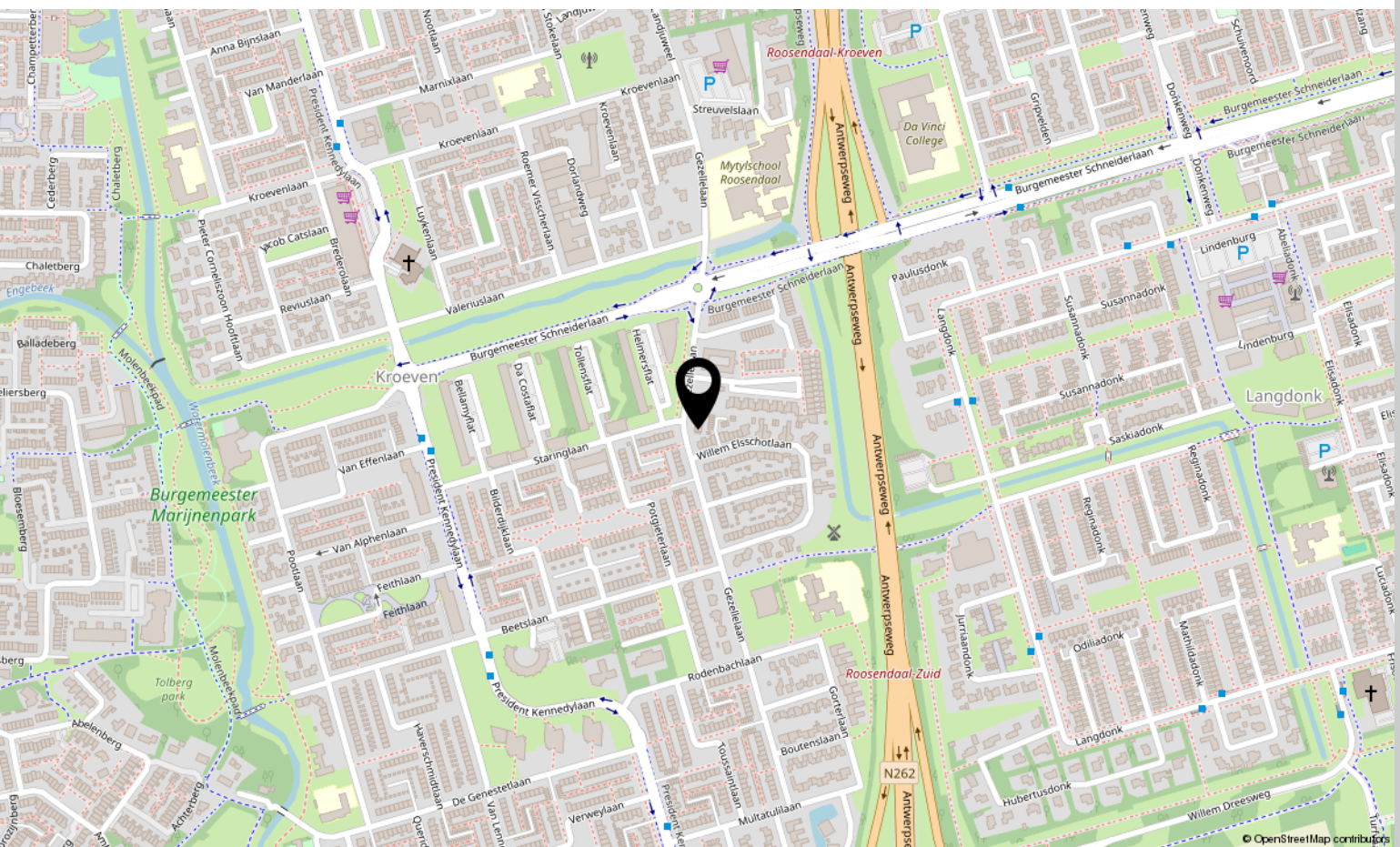
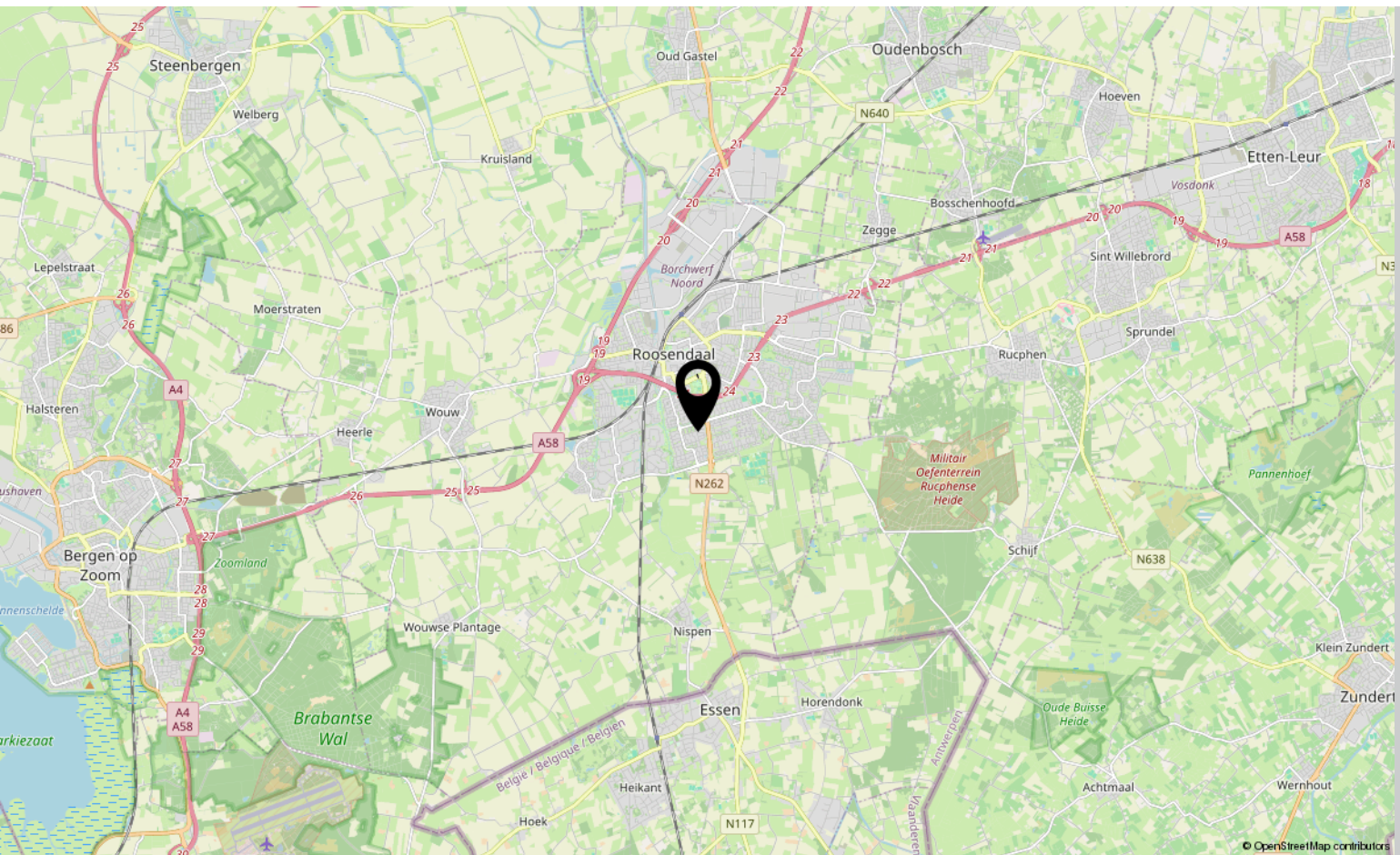








# Locatie op kaart









# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- fittingen met lampjes	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken & beugels (boven in technische ruimte + in schuur + beneden in kast onder trap))	X		
- werkbank in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- kurkvloer onder laminaat (begane grond)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

\*aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- spiegel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- regenton	X		
- vogelhuisje	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