

Lupineberg 1

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 550.000 k.k.

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
makelaars

Kenmerken



Woonoppervlakte

133 m²

Perceeloppervlakte

277 m²

Aantal kamers

4 kamers

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1992

Energie label

B



Omschrijving

Welkom bij deze verrassend ruime en instapklare woning gelegen aan de Lupineberg 1, in de geliefde en kindvriendelijke wijk Tolberg.

Deze woning weet direct te verrassen met zijn speelse indeling, meerdere zithoeken en fijne lichtinval. Met maar liefst meerdere (mogelijk vier) slaapkamers, een moderne badkamer en een gezellige tuin met volop privacy is dit een plek waar je je meteen thuis voelt. De leefkeuken vormt het hart van de woning en zorgt voor een fijne verbinding tussen koken en wonen. Nieuwsgierig geworden? Plan snel die bezichtiging in!

Entree

Je parkeert je auto op de ruime oprit en stapt via de voordeur de woning binnen. De strak afgewerkte hal geeft direct een verzorgde eerste indruk, met een nette witte trap naar de eerste verdieping en een keurig toilet.

Wonen & Koken

Bij binnenkomst in de woonkamer word je direct verwelkomd door een gezellige zithoek aan de voorzijde, waar de grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval. De houten vloer geeft het geheel een warme en sfeervolle uitstraling, terwijl de strak afgewerkte wanden bijdragen aan het instapklare karakter van de woning. Achterin de woning bevindt zich de eethoek bij de schuifpui, een heerlijke plek om te tafelen met zicht op de tuin. En als extra verrassing vind je om de hoek nóg een fijne zithoek met een mooie raampartij en een deur naar de tuin – ideaal als tweede loungeplek of speelruimte. De keuken bevindt zich centraal in de woning en vormt een echte leefkeuken. De nette, neutrale L-vormige opstelling zorgt ervoor dat je tijdens het koken altijd in contact blijft met de rest van de ruimte.

Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een mooie laminaatvloer, waarbij de grootste slaapkamer beschikt over praktische inbouwkasten.

De badkamer is helemaal van nu: stijlvol en modern met een prachtige spiegel met verlichting, een ruim wastafelmeubel, een comfortabele douche en een toilet. Helemaal klaar voor gebruik! De tweede verdieping biedt momenteel één grote slaapkamer, maar is dankzij de aanwezige tussenwand eenvoudig op te splitsen in twee volwaardige kamers. Dankzij de fijne raampartijen zijn dit ook perfecte ruimtes voor een thuiswerkplek.

Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is sfeervol en gezellig aangelegd. De mooie platanen creëren een knus eethoekje waar je heerlijk kunt genieten van lange avonden buiten. Dankzij de leibomen geniet je hier van veel privacy. Aan de woning is zonwering aanwezig, wat het comfort nog verder vergroot. De fijne, ruime garage biedt alle ruimte voor opslag, wasgelegenheid en bijvoorbeeld tuingereedschap en fietsen. Je bereikt de garage via de oprit, via de zithoek achterin de woonkamer of via de achtertuin.

Omgeving en faciliteiten

Tolberg staat bekend als een rustige, kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Denk aan scholen, winkels en speelgelegenheden in de directe omgeving. Een ideale plek voor gezinnen, maar ook voor iedereen die comfortabel en centraal wil wonen.

Sfeer en doelgroep

Deze woning ademt een warme, huiselijke sfeer met een speelse indeling en verrassend veel ruimte. Perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort en flexibiliteit, maar ook zeer geschikt voor thuiswerkers of levensgenieters die houden van gezelligheid en sfeer.

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













































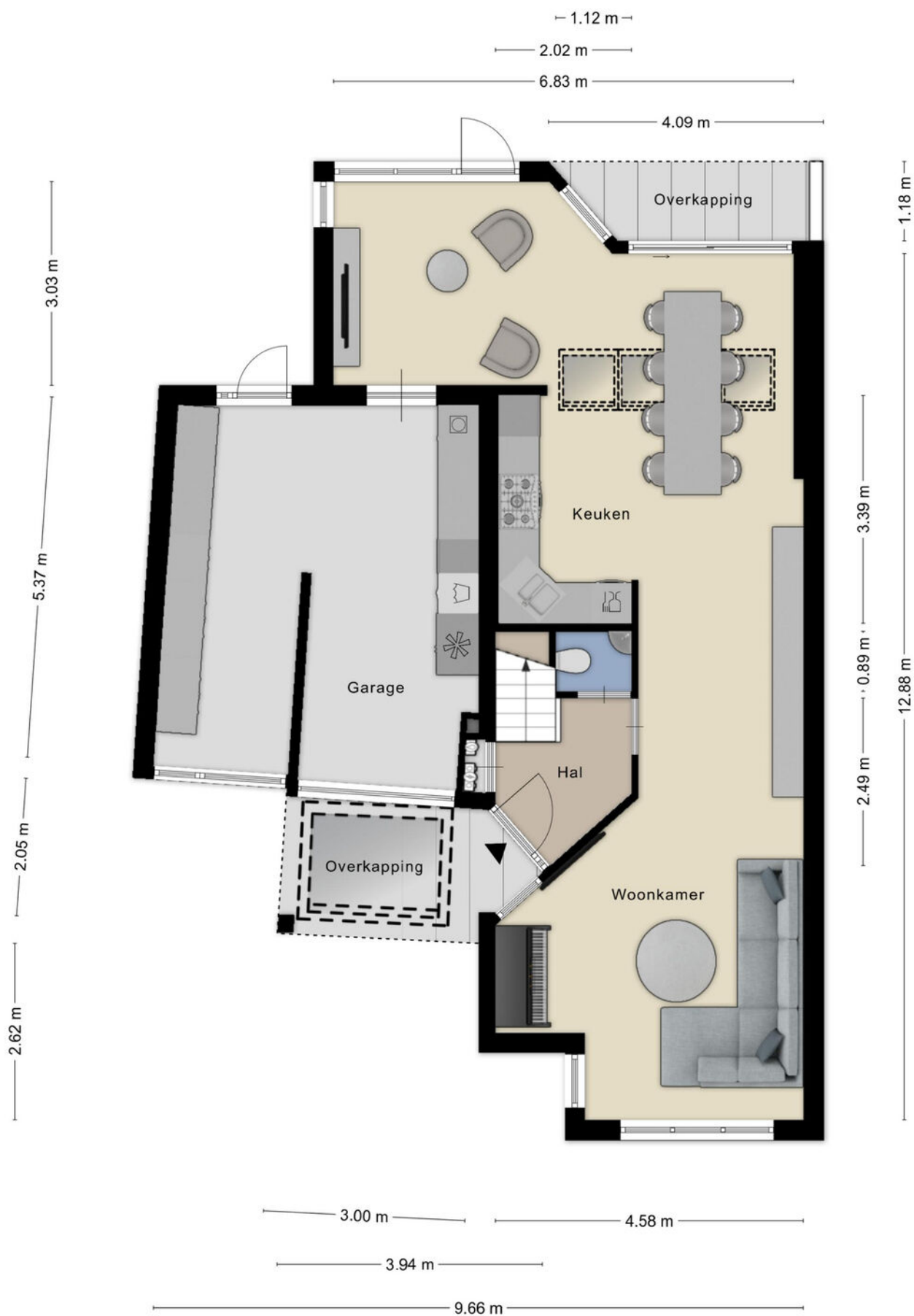




Plattegrond



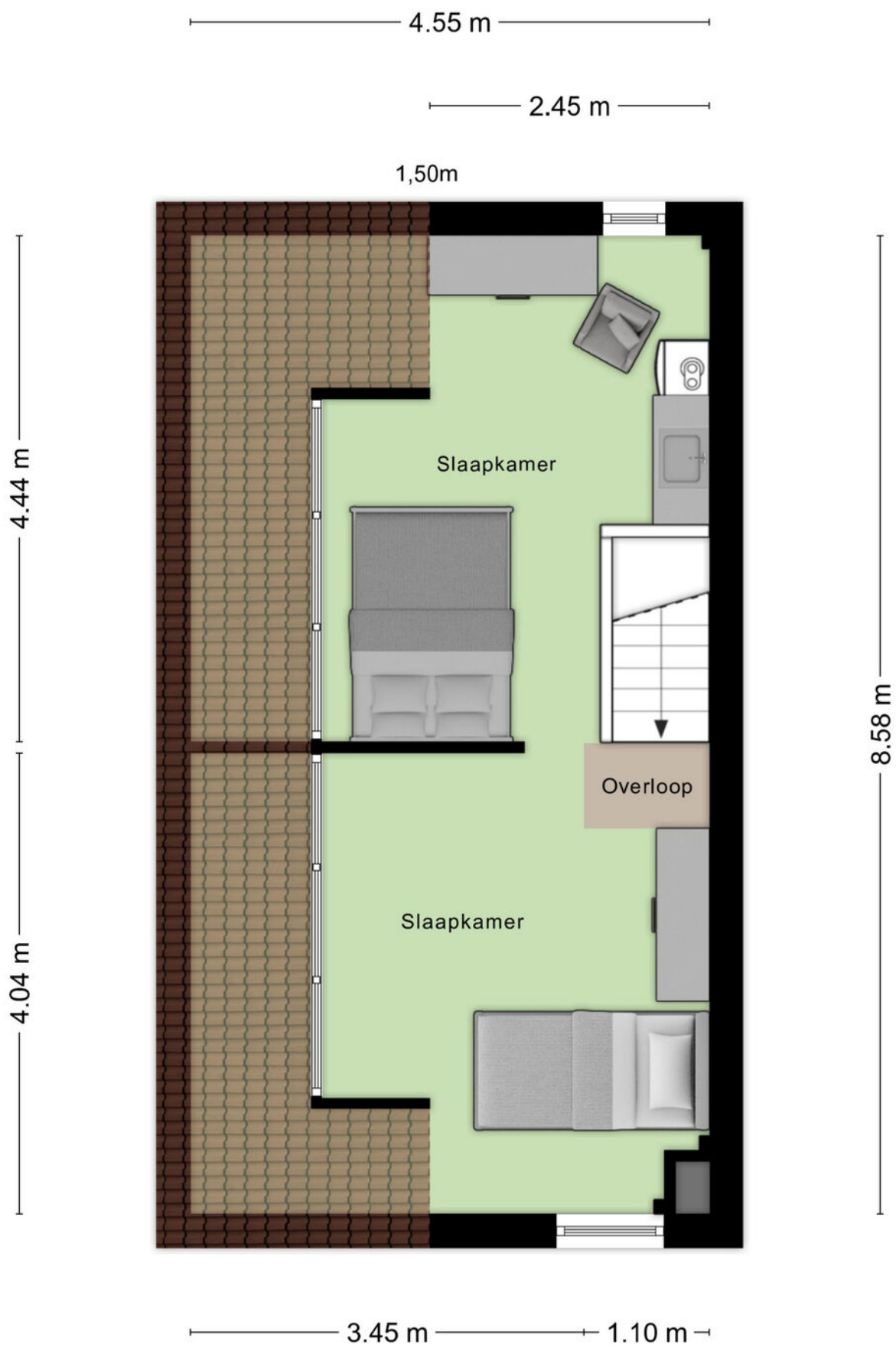
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lupineberg



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

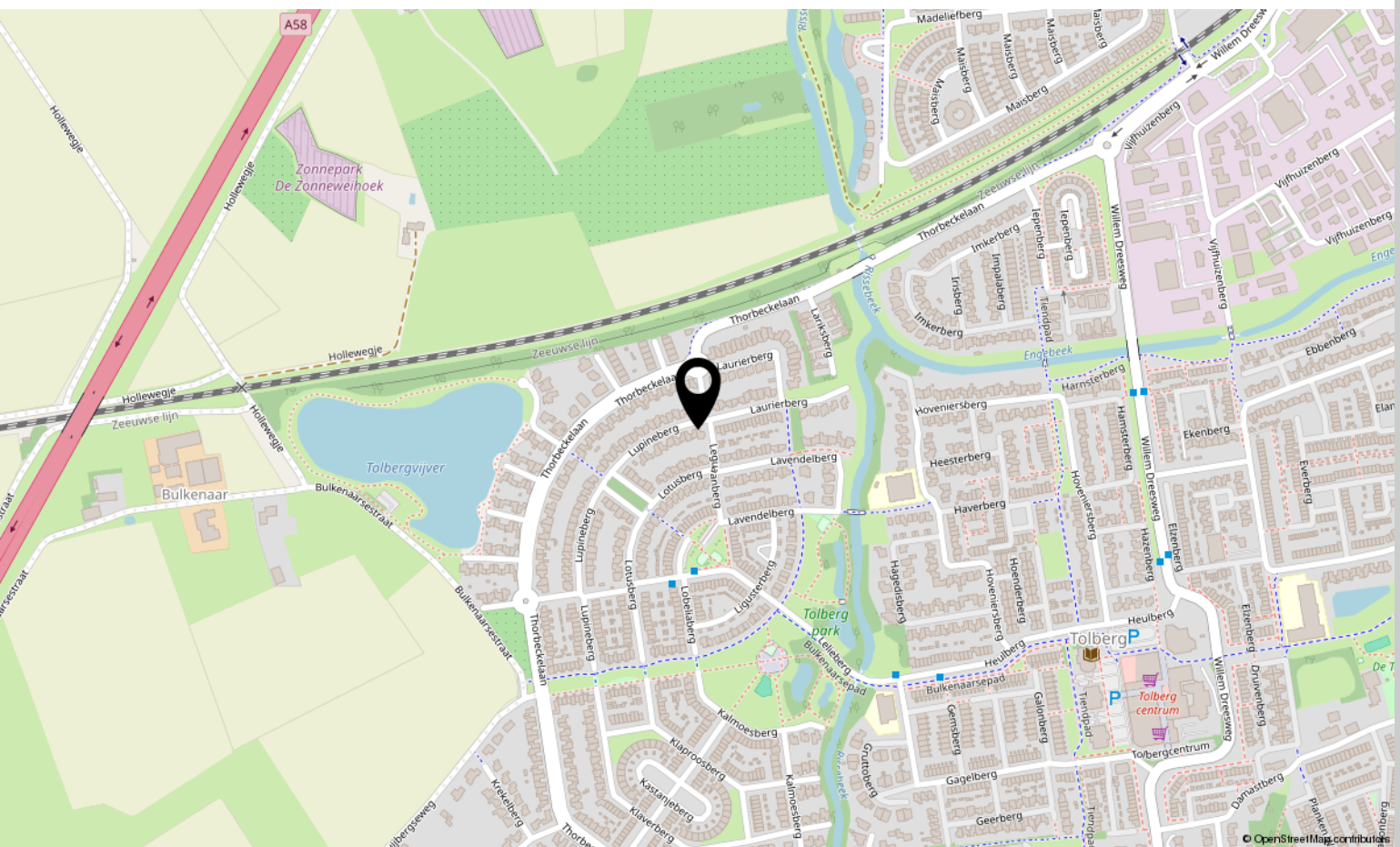
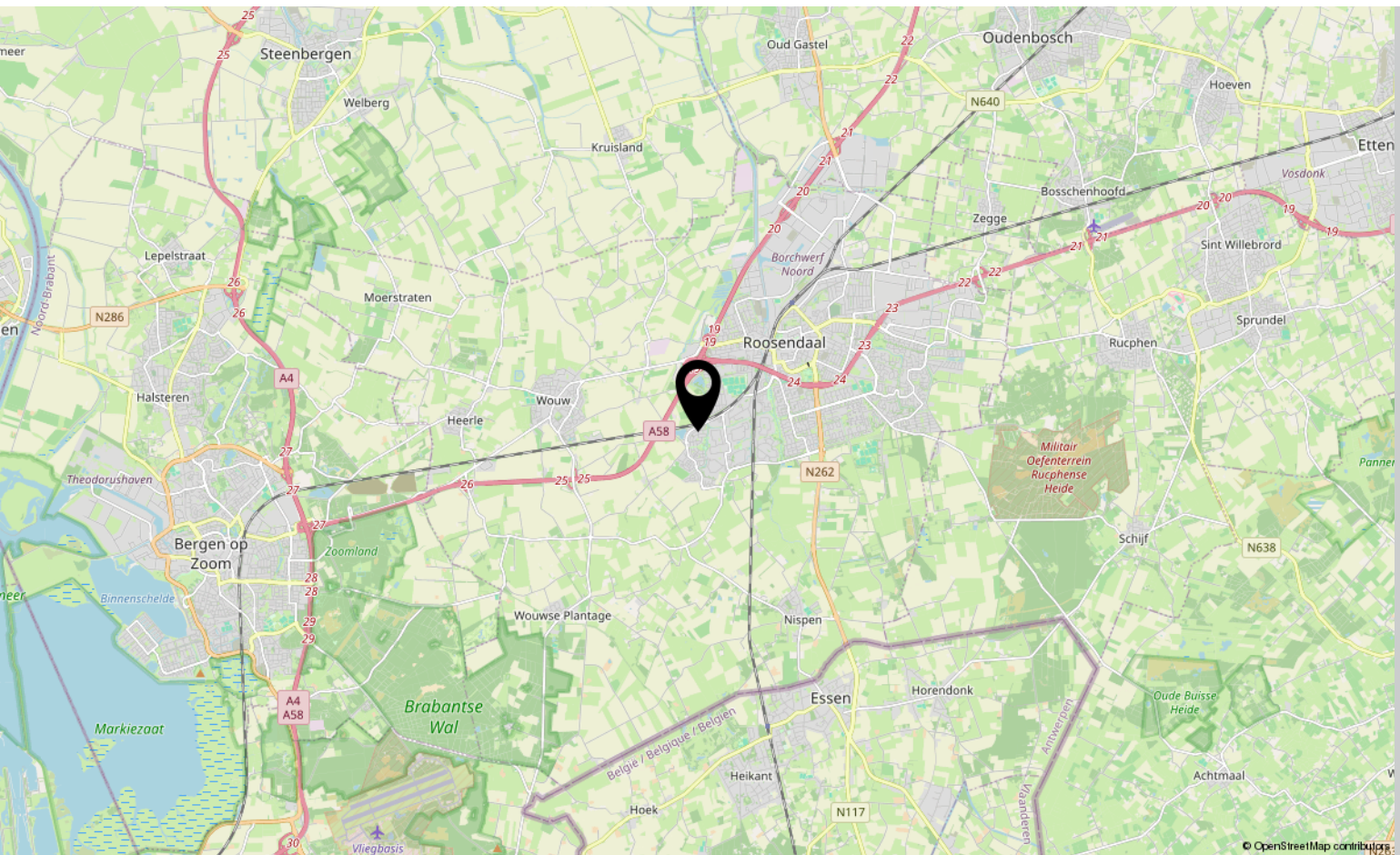
Perceel 3243

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wasmachinemeubel garage		X	
- 3x pax kast garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Vrijstaande koel/vries in garage			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Stenen bloembakken 5x			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Aantekeningen

[illegible]

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





Interesse?

Neem contact met ons op!

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
makelaars