



Roosendaalsebaan 23

WOUW

Vraagprijs: € 1.150.000 k.k.

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
makelaars

Kenmerken



Woonoppervlakte
319 m²

Perceeloppervlakte
1043 m²

Aantal kamers
10 kamers

Aantal slaapkamers
6 slaapkamers

Bouwjaar
1929

Energie label
B



Omschrijving

Wonen op topniveau met luxe, ruimte en een ongekend vakantiegevoel. Welkom aan de Roosendaalsebaan 23 in Wouw! Deze

indrukwekkende vrijstaande jaren '30 woning combineert authentieke charme met modern wooncomfort en biedt maar liefst zes slaapkamers, meerdere badkamers en een buitenruimte waar je iedere dag het gevoel hebt op vakantie te zijn. De woning is vanaf 2002 grondig gerenoveerd en in verschillende fasen uitgebouwd tot het royale en complete geheel van vandaag. Dankzij de aanwezigheid van een gastenverblijf in de tuinkamer leent deze woning zich bovendien uitstekend voor dubbele bewoning, mantelzorg of het comfortabel huisvesten van ouders, kinderen of gasten. Van het royale zwembad en de luxe tuinkamer tot de stijlvolle leefruimtes en maar liefst 30 zonnepanelen: hier ontbreekt het werkelijk aan niets. Ben jij op zoek naar een woning waar genieten centraal staat? Plan dan snel een bezichtiging in!

Entree

Via de ruime oprit bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst word je direct verwelkomd in een verzorgde en royale hal die een uitstekende eerste indruk achterlaat. De prachtige vloer vormt samen met de nette afwerking een stijlvolle basis. Vanuit de hal heb je toegang tot het separate toilet, de praktische wasruimte en via een vaste trap tot een gedeelte van de eerste verdieping.

Wonen & Koken

De woonkamer is een absolute blikvanger. Ruim, luxe en modern afgewerkt met strak gestucte wanden en een doordachte indeling waarin de eethoek en zithoek op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. De houten trap in de eethoek zorgt voor een speels element zonder de ruimte te onderbreken. De royale zithoek profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote schuifpui richting de tuin. Er is volop ruimte voor verschillende woonfuncties, zoals het sfeervolle kantoorhoekje aan de linkerkant en de gezellige zithoek aan de rechterkant, compleet met een fraaie plafondrozet

en een sfeervolle houtkachel die voor extra warmte en ambiance zorgt.

Ook de keuken sluit perfect aan bij de hoogwaardige uitstraling van de woning. De combinatie van beige en donkerbruine kastfronten geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling en dankzij de diverse inbouwapparatuur en het royale kookeiland is dit dé plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping komt het karakter van de woning opnieuw prachtig naar voren. De authentieke houten balken zorgen direct voor sfeer en geven iedere ruimte een unieke uitstraling. Hier bevinden zich maar liefst vijf royale slaapkamers, stuk voor stuk voorzien van veel lichtinval en een nette afwerking. De master bedroom biedt daarbij een extra luxe toevoeging in de vorm van een ruime walk-in closet. Daarnaast openen de deuren naar een prachtig uitzicht over de achtertuin, waardoor iedere ochtend begint met een gevoel van rust en vrijheid.

De woning beschikt over twee ruime badkamers op deze verdieping. De eerste badkamer is voorzien van een royaal ligbad, een wastafelmeubel, toilet en een inloopdouche. Ook hier zorgen de zichtbare houten balken voor een karaktervolle uitstraling. De tweede badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel en is daarmee ideaal voor een groot gezin of gasten.

In de luxe tuinkamer bevindt zich bovendien nog een derde badkamer, uitgerust met een douche, toilet en wastafel, bijzonder praktisch wanneer je gebruikmaakt van het zwembad of gasten ontvangt. Het souterrain is ingericht als comfortabel gastenverblijf met een royale zesde slaapkamer. Een ideale plek voor familie en vrienden die willen blijven overnachten. Daarnaast beschikt het souterrain over een separate ruimte die momenteel wordt gebruikt als berging en sportruimte.

Vervolg

Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is zonder twijfel het absolute hoogtepunt van deze woning. Hier ervaar je iedere dag het ultieme vakantiegevoel. De tuin is luxe aangelegd met een prachtige combinatie van bestrating en gazon en beschikt over een royaal zwembad dat direct uitnodigt om te ontspannen. Onder de grote overkapping creëer je eenvoudig een heerlijke buitenkamer met eethoek. Momenteel is deze ingericht met onder andere een barbecue en een sfeervolle open haard, waardoor je hier tot in de late uurtjes kunt genieten.

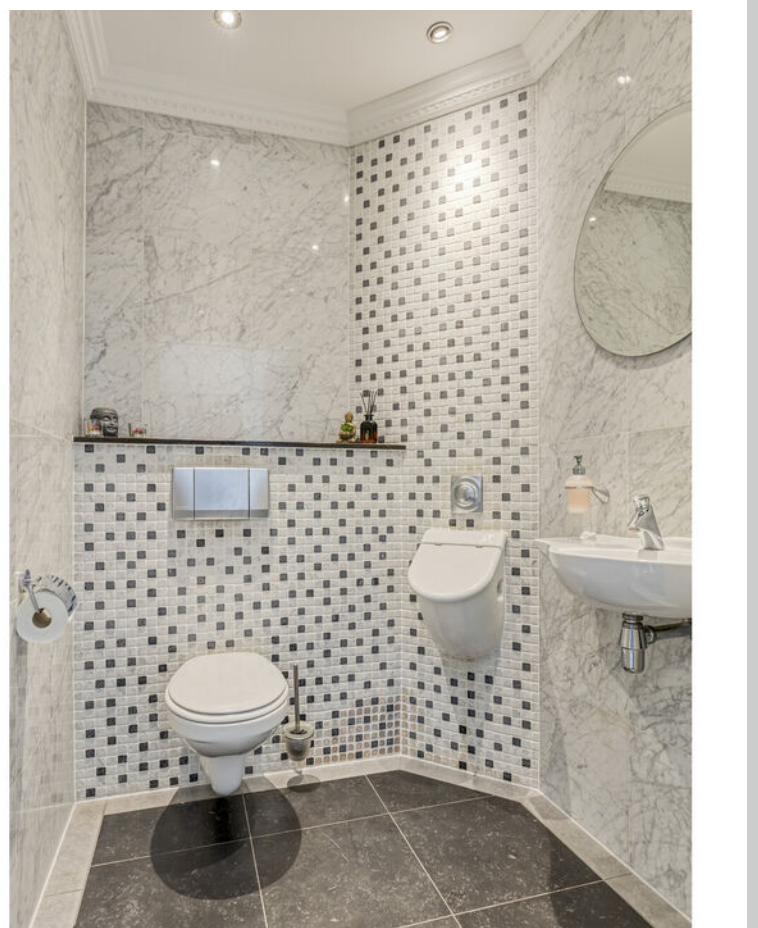
Daarnaast beschikt de tuin over een buitendouche, een pomphuis met hierin de technische installaties voor het zwembad en de warmtepomp én een indrukwekkende tuinkamer achter op het perceel. Deze multifunctionele ruimte kan volledig worden afgesloten of juist helemaal worden geopend tijdens warme zomerdagen. Met een comfortabele loungebank, een eigen woonkamer, keuken en eethoek is dit de perfecte plek voor gezellige feestjes, lange zomeravonden of juist een moment van volledige rust. Aangrenzend bevindt zich een comfortabel gastenverblijf met eigen badkamer, ideaal voor logees. Ook praktisch is aan alles gedacht. De nette garage biedt volop plaats voor een auto, fietsen of scooters, is voorzien van vloerverwarming en voorbereid op het realiseren van een extra kamer met badkamer. Dankzij de berging is er bovendien meer dan voldoende opslagruimte aanwezig.

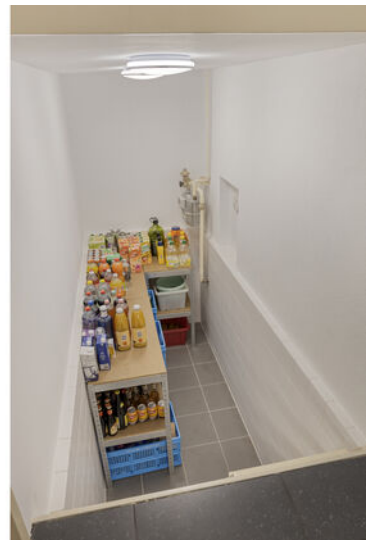
Omgeving en faciliteiten

De woning is gelegen aan de Roosendaalsebaan in Wouw en biedt een uitstekende combinatie van ruimte, rust en een goede bereikbaarheid. Dankzij het royale perceel van maar liefst 1.043 m² geniet je hier van optimale privacy en volop leefruimte, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

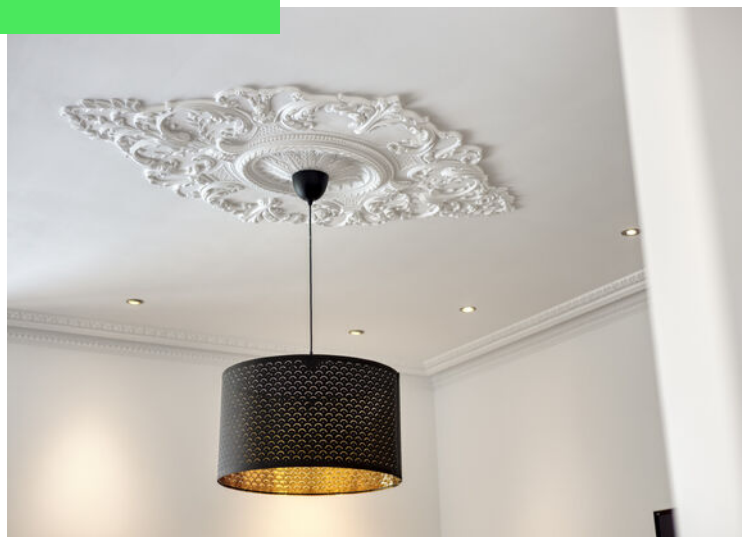
Toelichtingsclausule NEN2580:

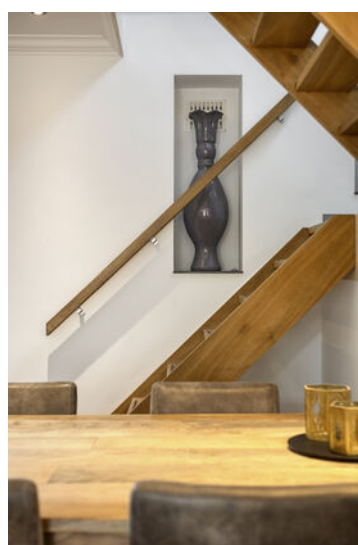
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

















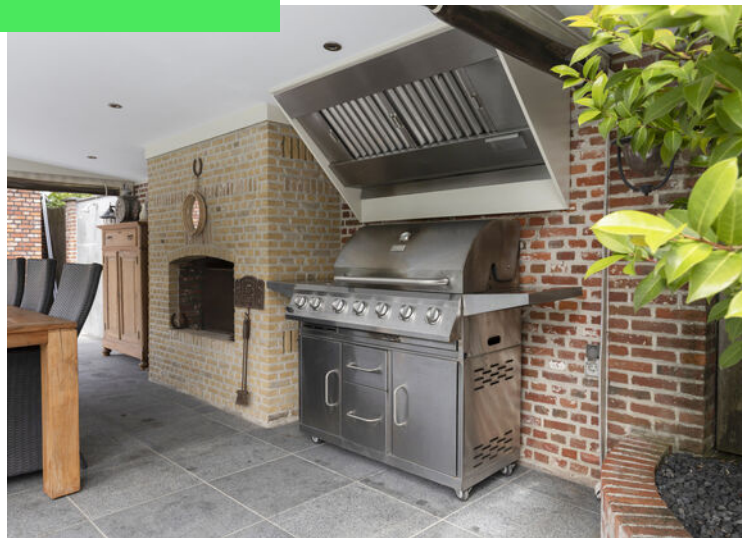














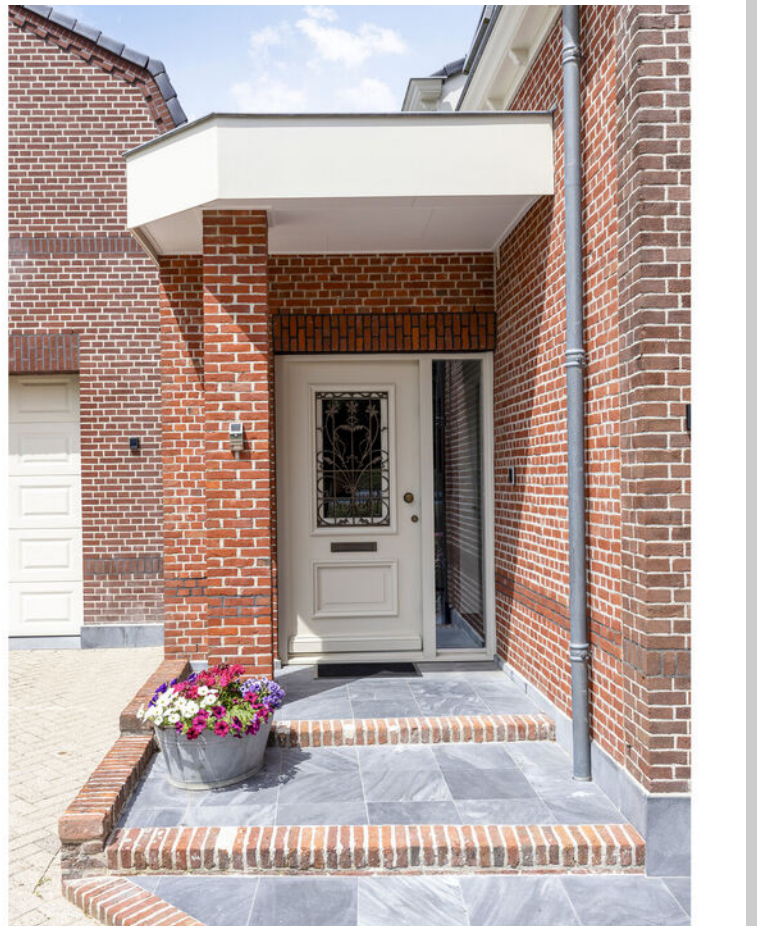














Artist impression avond



Artist impression avond



Artist imprecision avond



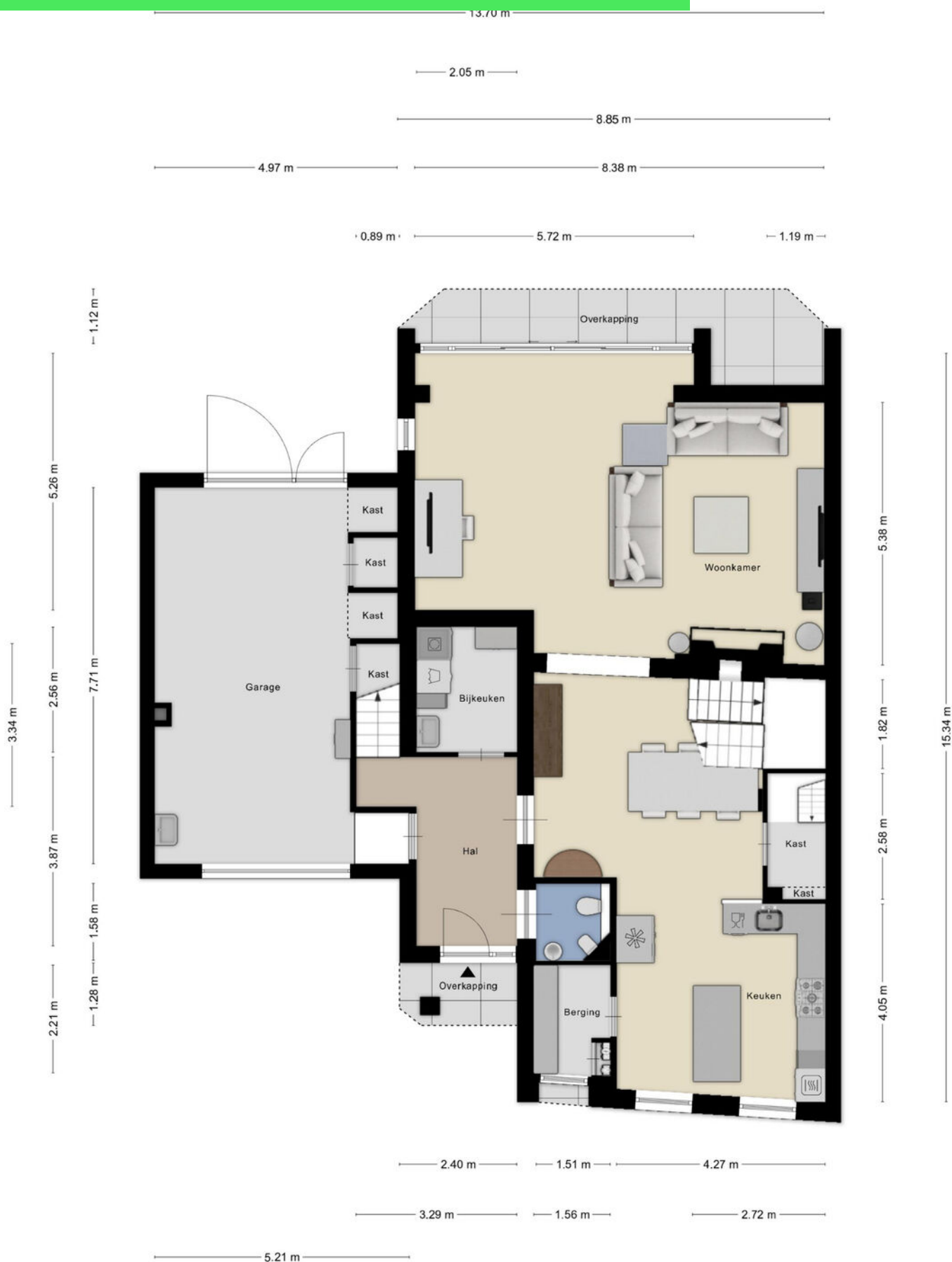


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

Plattegrond



Plattegrond

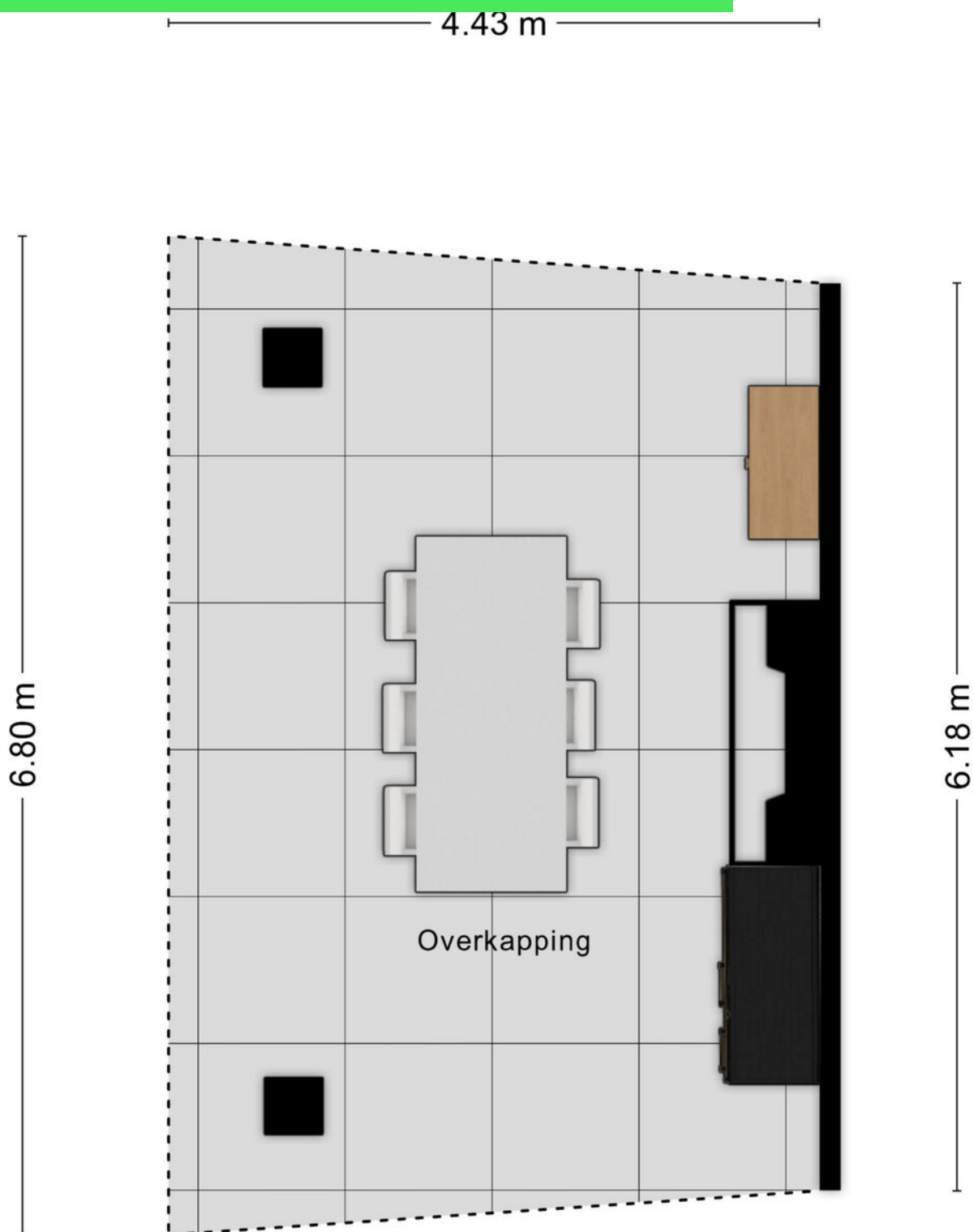




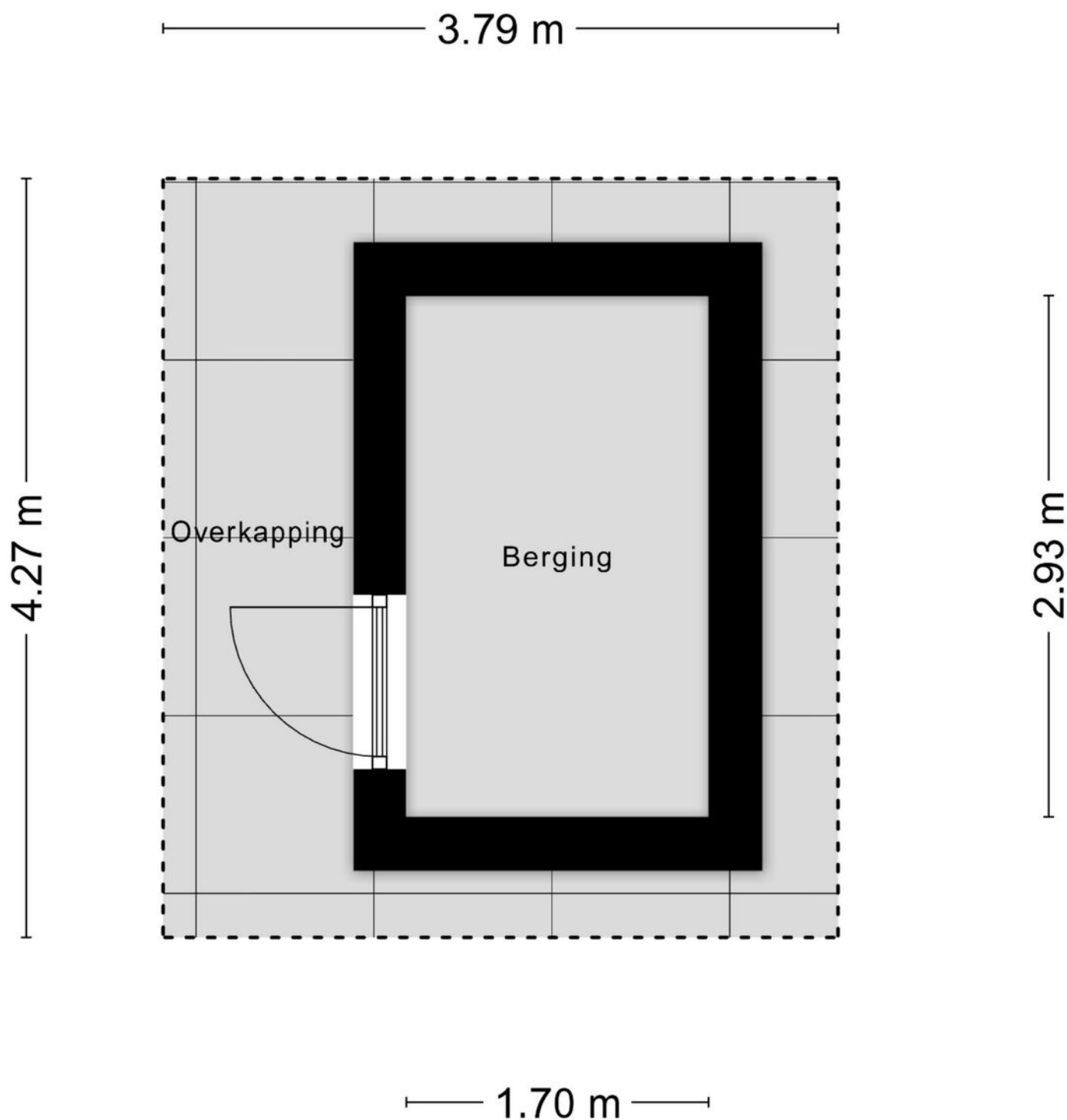
Plattegrond



Plattegrond



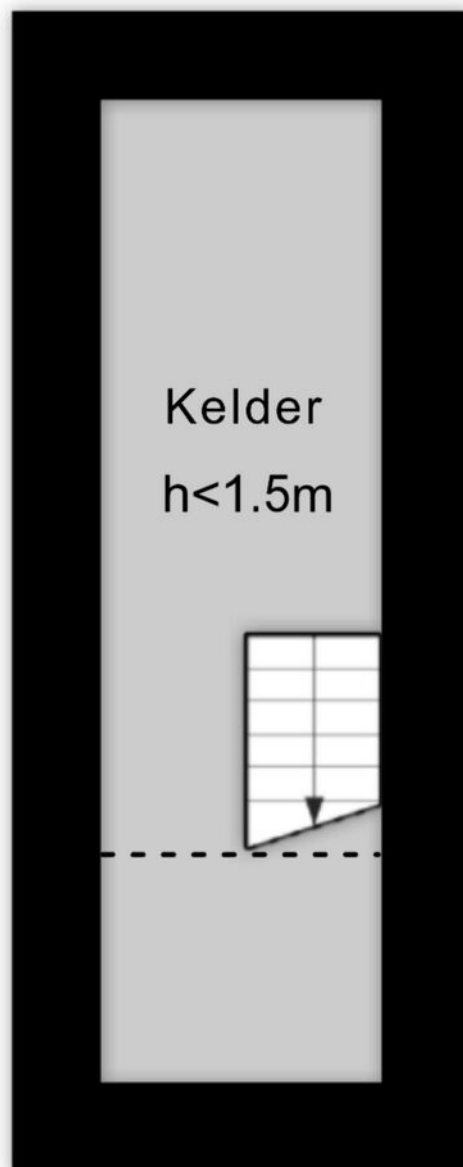
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

1.11 m



3.89 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roosendaalsebaan



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wouw

Sectie O

Perceel 1074

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

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

C&R
makelaars



Interesse?

Neem contact met ons op!

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
makelaars