



# Fatimalaan 31

ROOSENDAAL

---

**Vraagprijs: € 495.000 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**

116 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

161 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

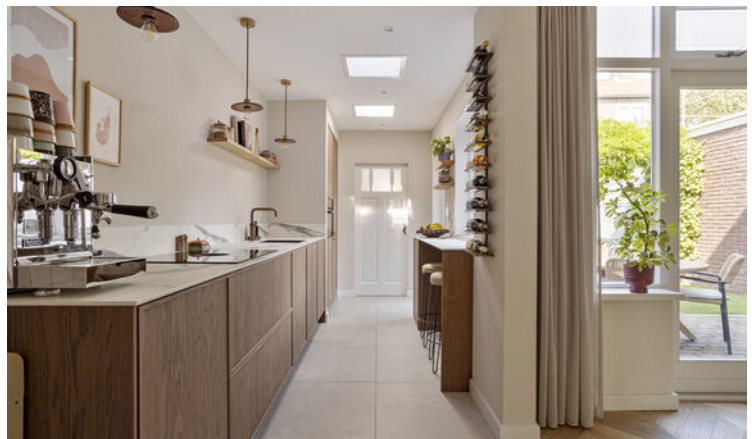
4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1940

**Energie label**

C



# Omschrijving

## **Sommige woningen voelen bij binnenkomst direct als thuiskomen.**

Fatimalaan 31 is er zo één! Een woning waar sfeer, comfort en een bijzonder hoogwaardige afwerking prachtig samenkomen. Denk aan een houten vloer in Hongaarse punt, glas-in-lood, een sfeervolle gashaard, warme kleuren en materialen én een keuken die absoluut gezien mag worden. De woning is bovendien in 2022 volledig verbouwd, gemoderniseerd en extra geïsoleerd, beschikt over vier slaapkamers en heeft een heerlijk groene achtertuin met veel privacy. En dat alles in een fijne woonwijk op korte afstand van het centrum van Roosendaal. Een huis met karakter, maar met het comfort van nu. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel die bezichtiging in!

### **Entree**

Via de gezellig en netjes aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. Parkeren kan aan de straat. Bij binnenkomst kom je in de hal, waar direct aandacht is besteed aan het behoud van de oorspronkelijke uitstraling. Het tegelpatroon is identiek aan dat van de originele vloer, maar de tegels zijn in 2022 opnieuw aangebracht vanwege de aanleg van vloerverwarming. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

### **Wonen & Koken**

Binnenkomen in de woonkamer betekent binnenkomen in sfeer. De ruimte is royaal opgezet en prachtig afgewerkt met warme kleuren en verschillende materialen. De gerookte en gelakte houten vloer in Hongaarse punt vormt een stijlvolle basis, terwijl het glas-in-lood, de sierlijsten en de strak gestucte wanden voor een mooie combinatie van karakter en eigentijdse luxe zorgen.

Centraal in de woonkamer bevindt zich de sfeervolle gashaard uit 2022. Een heerlijke plek om tijdens de koudere maanden samen te komen. Aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren voor een fijne verbinding met de tuin.

De keuken is een echte blikvanger. De hoogwaardige afwerking met eikenhouten fronten en luxe materialen sluit perfect aan bij de sfeer van de woonkamer. Er is veel kastruimte en ook aan de details is gedacht, met onder andere een koffiebar en een bijzondere wijnflessenwand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en gemakken, waaronder een Quooker, inductiekookplaat en combi-oven. De lichtkoepels zijn in 2025 vervangen door HR+++ exemplaren en zorgen voor prettig natuurlijk licht.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier is plaats voor onder andere een extra koelkast en de wasmachine en beschik je over een kraantje en extra kastruimte. De woonkamer, keuken, bijkeuken, hal en het toilet zijn voorzien van vloerverwarming.

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

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte slaapkamers. De warme en hoogwaardige afwerking van de begane grond is ook hier doorgetrokken. Op de verdieping ligt een geoliede houten vloer en iedere slaapkamer beschikt over praktische inbouwkasten.

Ook de badkamer mag gezien worden. Deze is in 2022 volledig gerenoveerd en strak en sfeervol afgewerkt. Je beschikt hier over een inloopdouche, ligbad, wastafel met een fraai houten meubel en een tweede toilet. Dat laatste is een fijne extra, aangezien maar weinig woningen in de straat over een toilet op deze verdieping beschikken. De badkamer is daarnaast voorzien van vloerverwarming op basis van restwarmte.

Via de bijzondere draaitrap bereik je de tweede verdieping. Door voor deze trapoplossing te kiezen, is de zolder één grote open ruimte gebleven. De plek waar oorspronkelijk de trap was gesitueerd, is slim veranderd in extra kastruimte voor de hal en de grote slaapkamer.

# Vervolg

De zolder is ruim en licht en beschikt over een geschilderde houten vloer. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, maar de ruimte leent zich natuurlijk ook uitstekend als werk-, hobby- of logeerkamer.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De achtertuin is gezellig aangelegd, rijk aan groen en biedt dankzij de beperkte inkijk veel privacy.

Door de verschillende terrassen is er volop ruimte om meerdere fijne zitplekken te creëren. Ook is er plek voor een buitenkeuken: ideaal voor lange zomeravonden met vrienden of familie. Verder beschikt de tuin over een berging en een praktische achterom.

## Omgeving

De Fatimalaan ligt in een fijne woonwijk van Roosendaal, met het centrum op korte afstand. Hierdoor geniet je thuis van de sfeer van een woonwijk, terwijl de voorzieningen en gezelligheid van de stad gemakkelijk bereikbaar zijn.

Een fijne combinatie voor wie graag rustig thuiskomt, maar tegelijkertijd alles wat Roosendaal te bieden heeft binnen handbereik wil hebben.

## Comfortabel wonen

De woning is bovendien gemoderniseerd en extra geïsoleerd. Aan praktisch wooncomfort is eveneens gedacht: zo is er een waterontharder aanwezig, waardoor kalkaanslag wordt verminderd en ook het witgoed wordt ontzien. Is dit jouw nieuwe thuis? Plan dan snel een bezichtiging en kom de sfeer zelf ervaren!

## 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























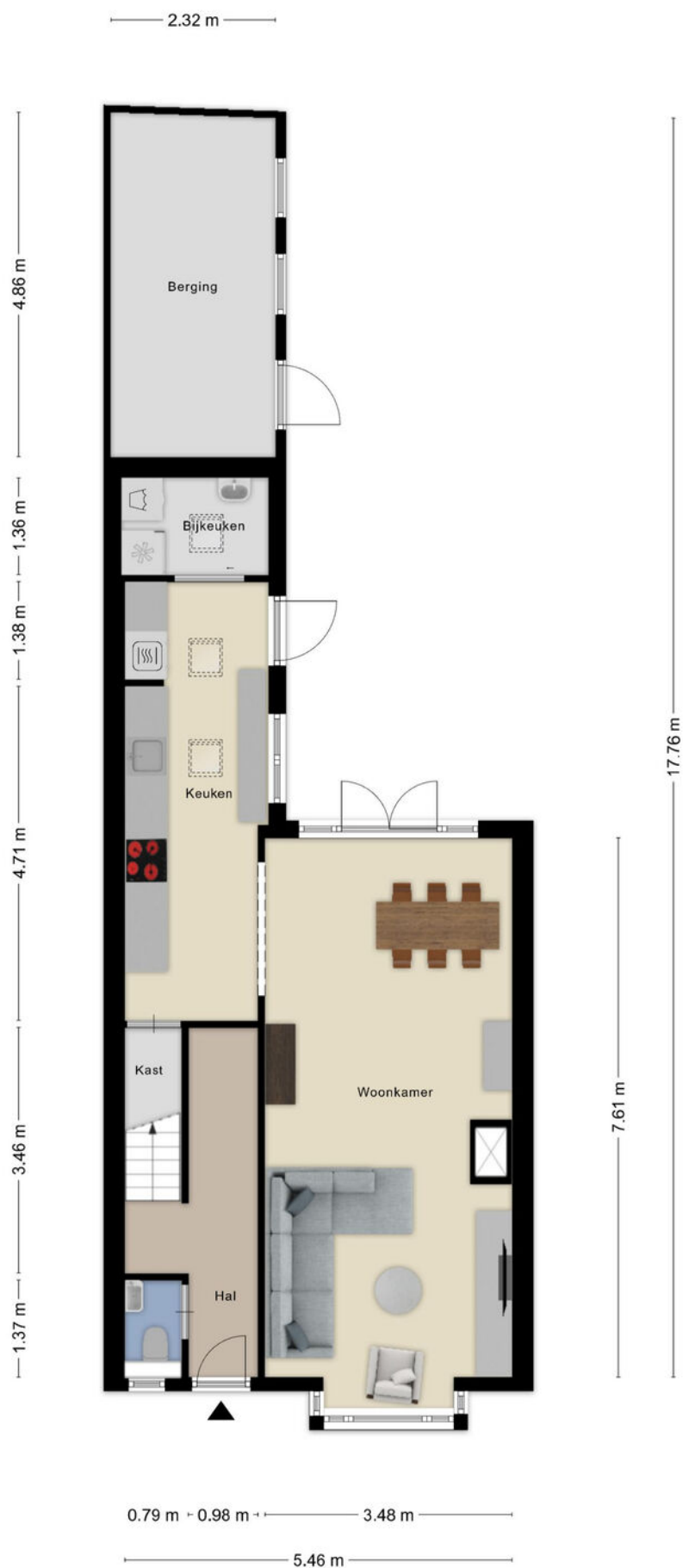




# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



— 1.63 m —

— 1.28 m —

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fatima



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rosendaal en Nispen

C

4305

kadaster

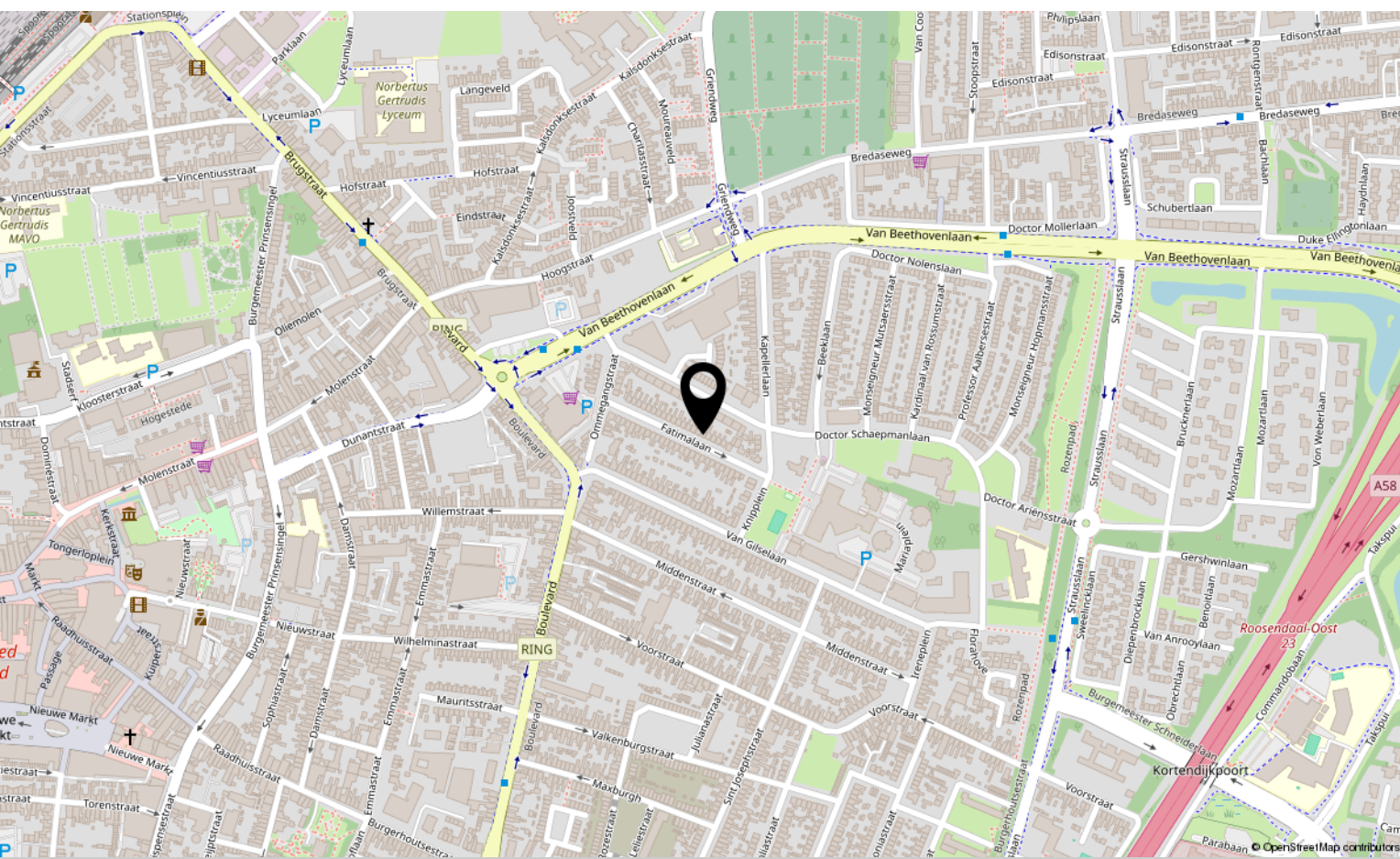
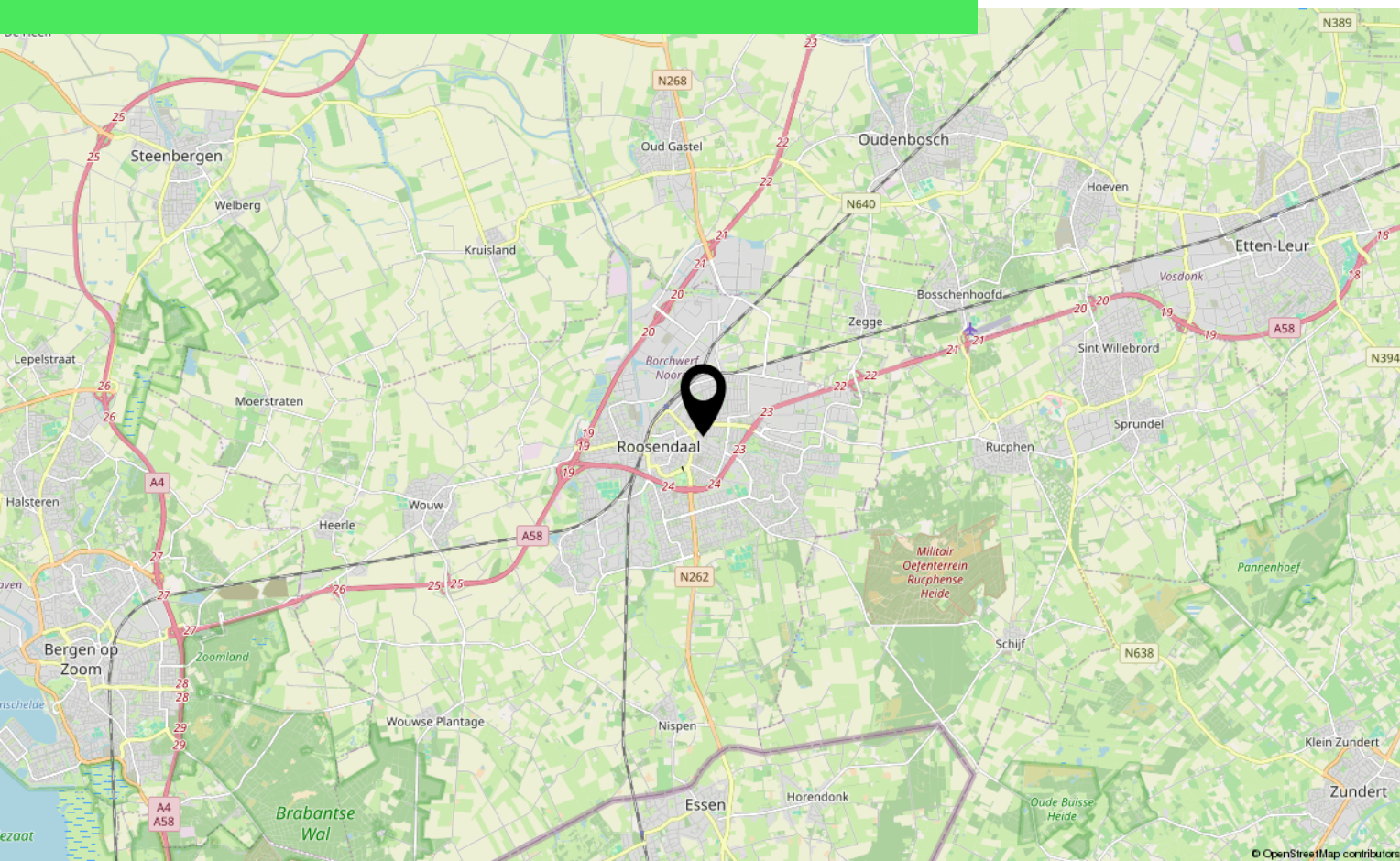
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# 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](mailto:info@crmakelaars.nl)

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





# 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