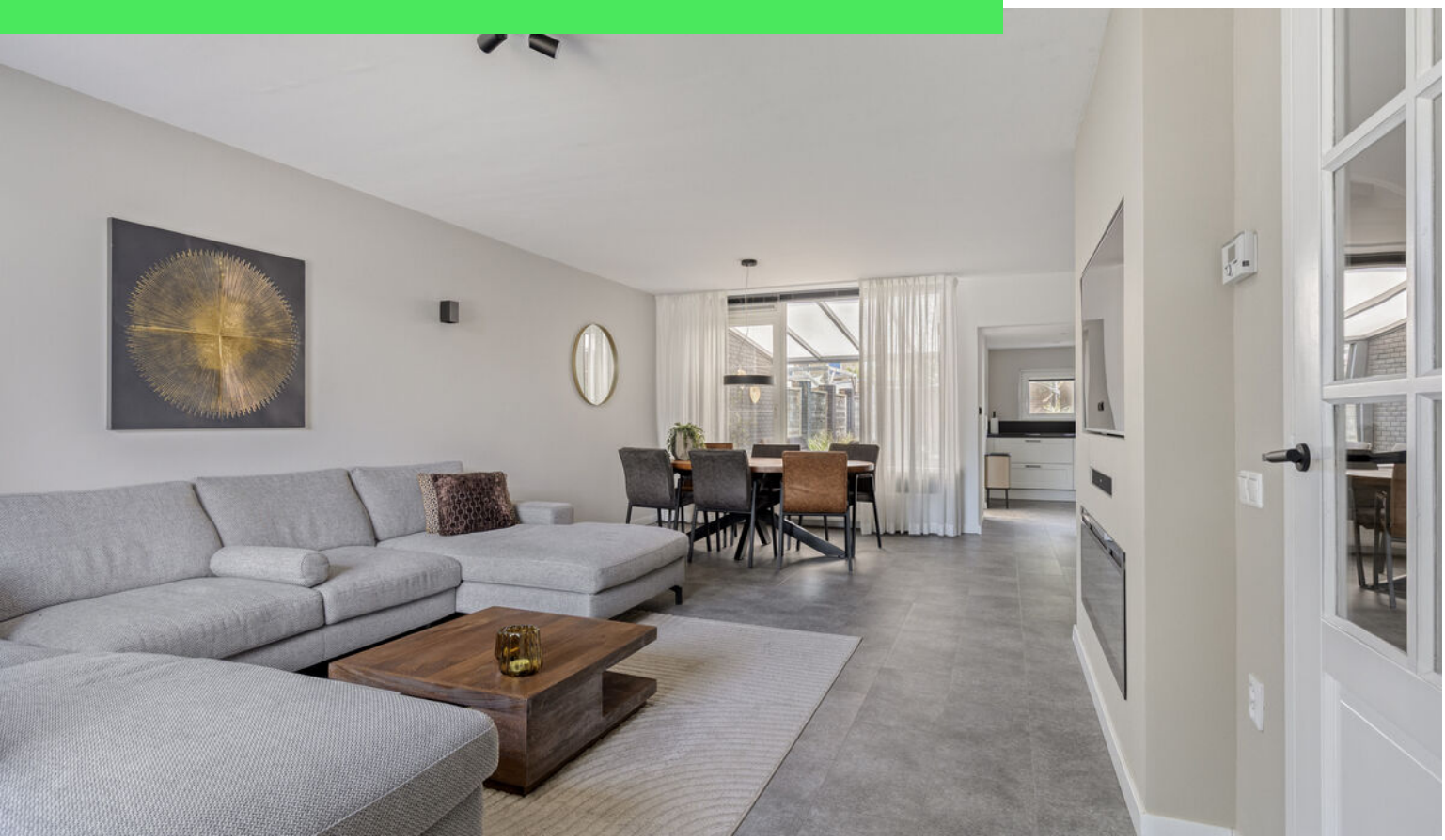
Abelenberg 4

ROOSENDAAL

Vraagprijs: € 429.000 k.k.

C&R MAKELAARS
0165 – 201 091
info@crmakelaars.nl
crmakelaars.nl

Kenmerken



Woonoppervlakte
119 m²

Perceeloppervlakte
169 m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1984

Energielabel
A+

Omschrijving

Ben je op zoek naar een nette, moderne tussenwoning waar je zó in kunt? Dan is Abelenberg 4 in de geliefde woonwijk Tolberg zeker het bekijken waard. Met een lichte en sfeervolle woonkamer met cinewall, een moderne keuken, maar liefst vier slaapkamers, een fijne tuinkamer én een keurig aangelegde achtertuin heeft deze woning verrassend veel te bieden. Bovendien zorgen de 12 zonnepanelen en het energielabel A+ voor een mooie duurzame basis. Nieuwsgierig? We nemen je graag mee!

Entree

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke voortuin met een eigen oprit, waar je één auto kunt parkeren. Een plantenborder zorgt voor een groene touch. Via de voordeur stap je binnen in de compacte hal met ruimte voor de garderobe en toegang tot de woonkamer.

Wonen & Koken

Wat direct opvalt in de woonkamer is de moderne en verzorgde uitstraling. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen. Hier bevindt zich de gezellige zithoek, met voldoende ruimte voor een royale bank. De ingebouwde cinewall met haard vormt een echte sfeermaker in de ruimte. Achter de zithoek is volop plek voor een ruime eettafel; momenteel staat hier een tafel voor zes personen. De grijze PVC-vloer die over deze verdieping doorloopt, sluit perfect aan bij de strakke en eigentijdse afwerking. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken. Ook deze is modern uitgevoerd, met witte fronten, een donker werkblad en een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast is er een AquaHot-kraan met close-in boiler aanwezig. Vanuit de woonkamer bereik je een tussenhal met het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook is er in de woonkamer een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte. Via de keuken loop je door naar de tuinkamer: een heerlijke extra plek die het woongenot verder vergroot. De ruimte is voorzien van een houten vlonder en een glazen schuifwand die je volledig open kunt schuiven. Momenteel is hier een tweede eethoek gecreëerd, maar ook een comfortabele loungehoek zou hier uitstekend tot zijn recht komen.

Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens van een prettig formaat en beschikt over een dakraam. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is wat compacter, ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer. Op deze verdieping ligt een warme laminaatvloer. De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd met donkere vloer- en wandtegels. Je beschikt hier over een royaal badkamermeubel met dubbele wastafel en een bijpassende donkerbruine opbergkast. Verder zijn er een toilet en een ruime inloopdouche met glazen wand aanwezig.

Verrassend Ruime Tweede Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Vanaf de kleine overloop stap je de vierde slaapkamer binnen en die is verrassend ruim! Er is momenteel plaats voor een tweepersoonsbed, bureau en meerdere kasten. Daarnaast beschikt de kamer over vaste inbouwkasten en een dakraam. Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot een aparte berging, zodat ook aan praktische opbergruimte geen gebrek is. Extra leuk is het balkon, dat via een schuifpui vanuit de slaapkamer bereikbaar is.

Vervolg

Tuinieren, Zonnen & Genieten

Ook de achtertuin sluit helemaal aan bij de verzorgde uitstraling van de woning. De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en grind. De schuttingen combineren hout met zwartkleurig metselwerk en geven de tuin een moderne uitstraling. Achterin zorgen twee boompjes voor extra groen en is een gezellige zithoek gecreëerd. Daarnaast beschikt de tuin over een stenen berging. Via de berging is er een achterom aanwezig.

Omgeving en Faciliteiten

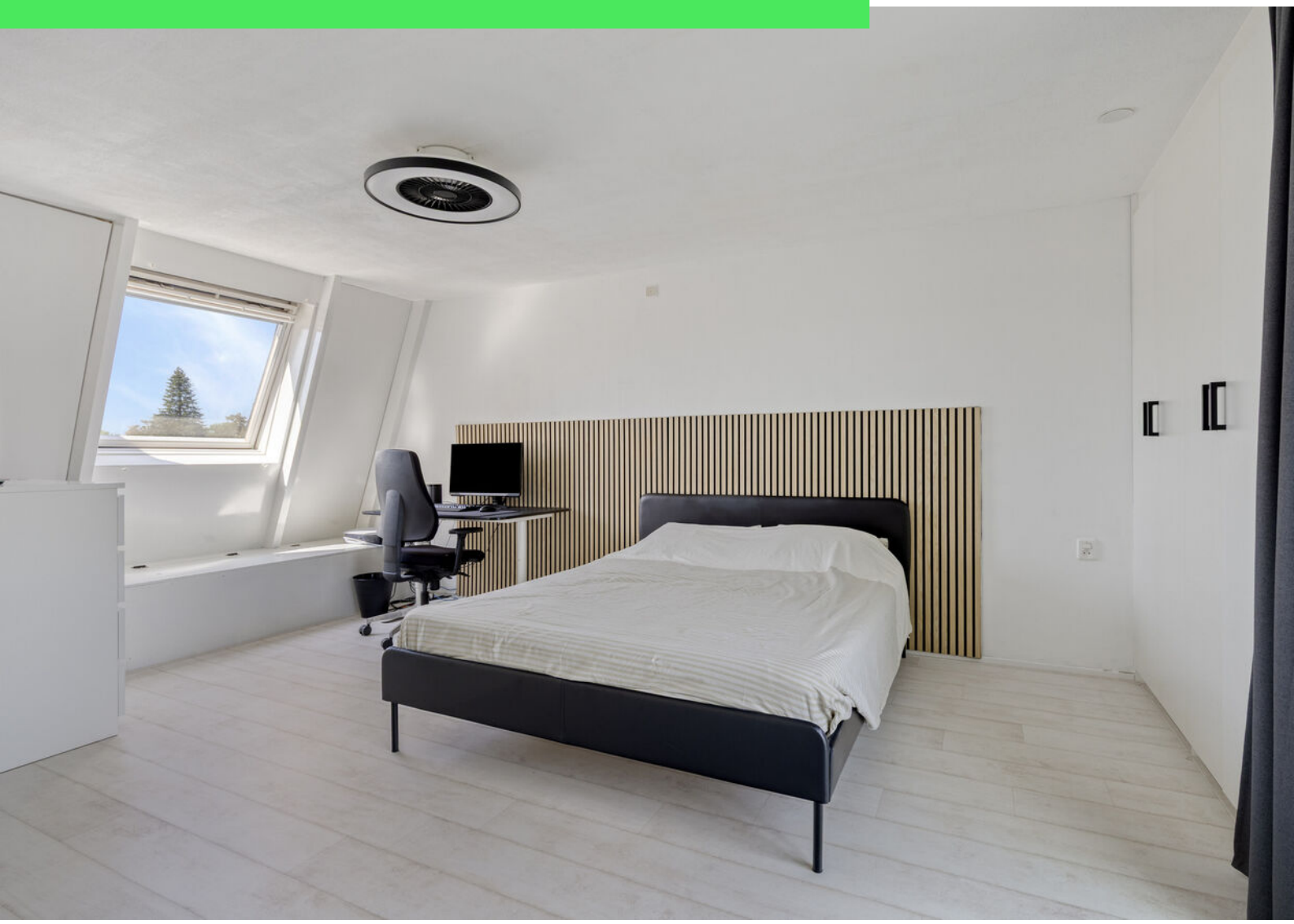
Abelenberg 4 ligt in de populaire woonwijk Tolberg in Roosendaal. Een fijne woonomgeving voor wie comfortabel wil wonen met de dagelijkse voorzieningen van Roosendaal binnen handbereik. Met vier slaapkamers, een moderne afwerking, een sfeervolle cinewall, een serre/tuinkamer, een eigen oprit en een verzorgde achtertuin is dit een woning met verrassend veel ruimte. Tel daar de 12 zonnepanelen en het energielabel A+ bij op en het plaatje is compleet. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en kom Abelenberg 4 zelf ontdekken!

NEN2580-clausule

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige meetmethode 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

Whirlpool



Marijnen
park

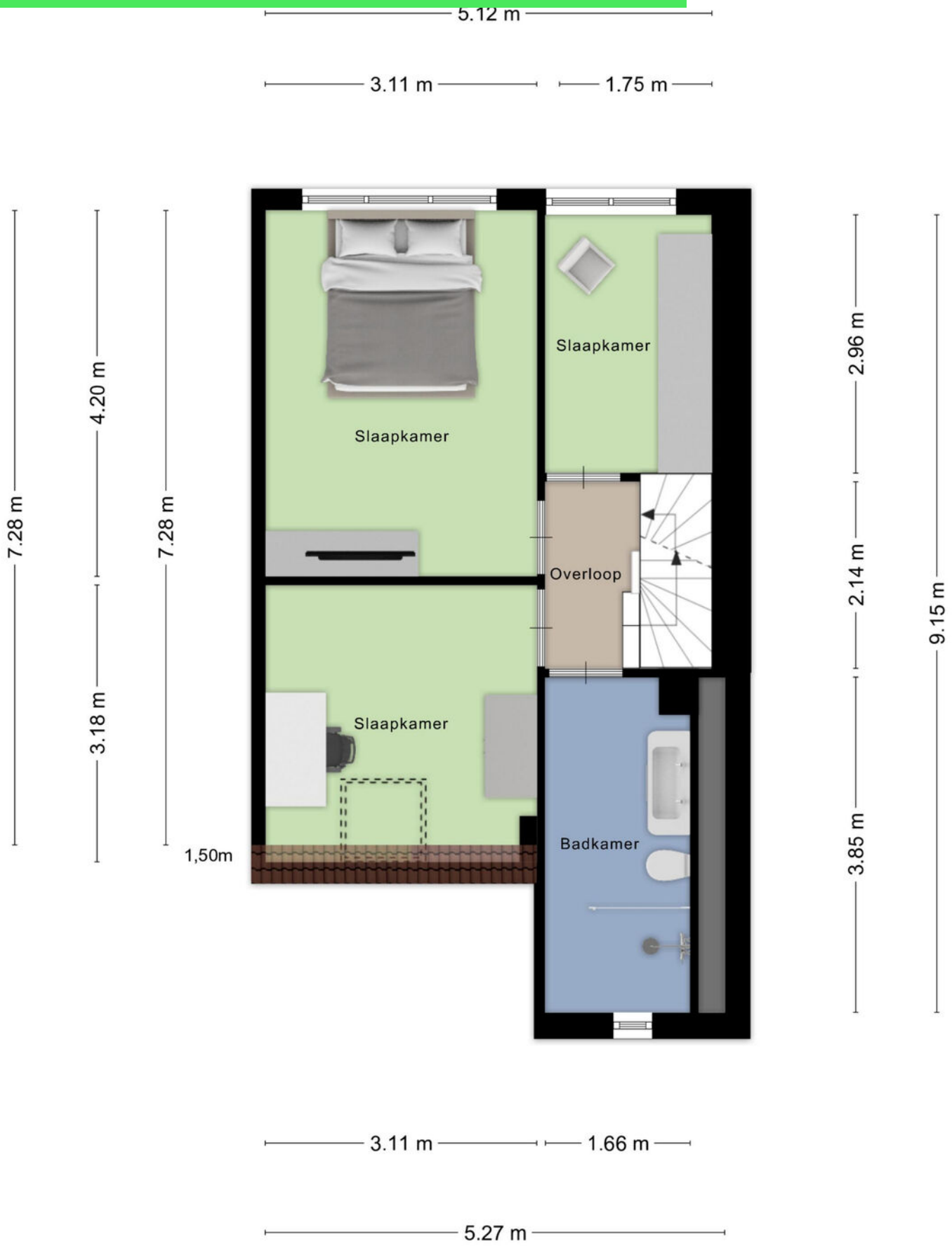
Plattegrond

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

Plattegrond

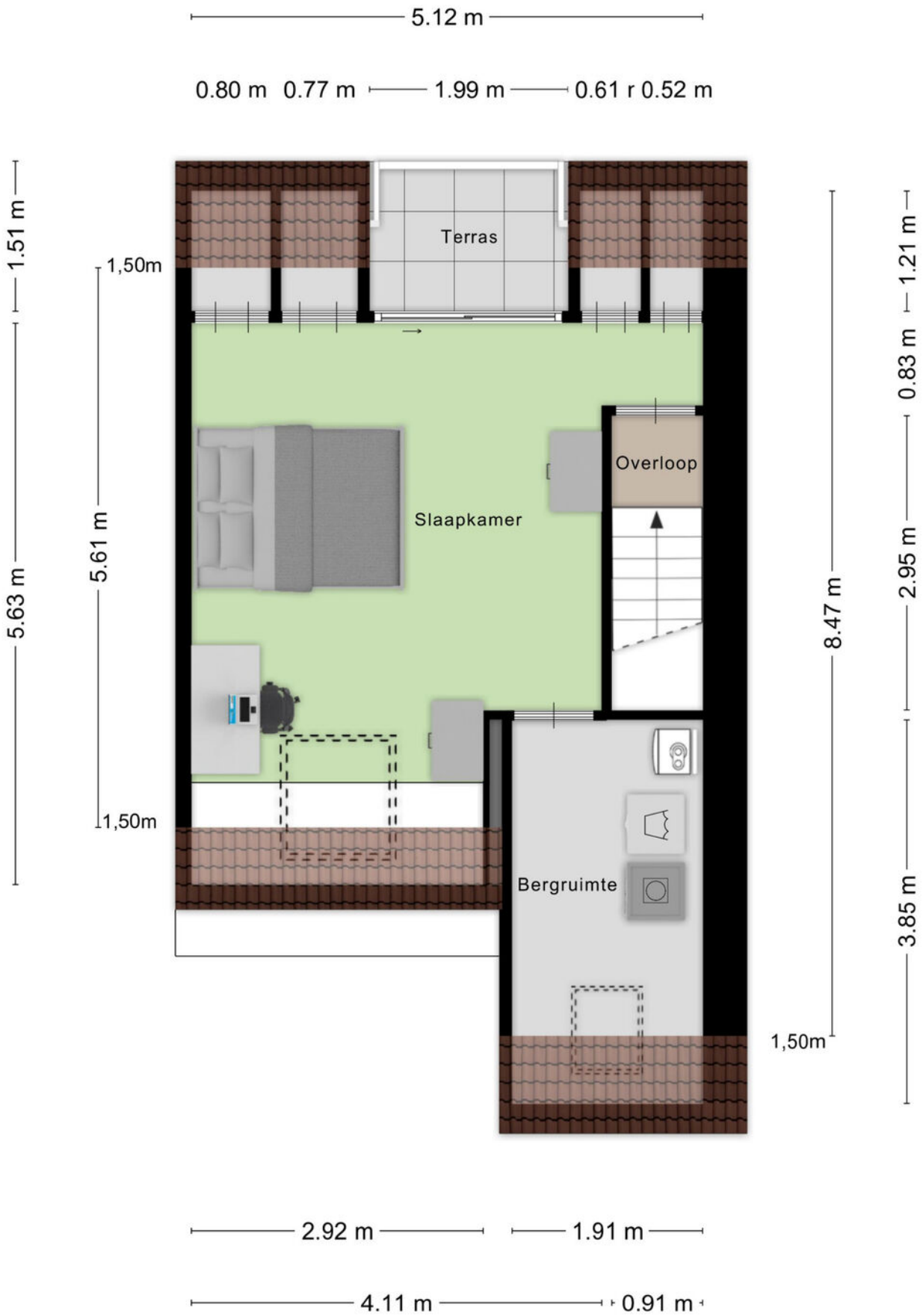
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



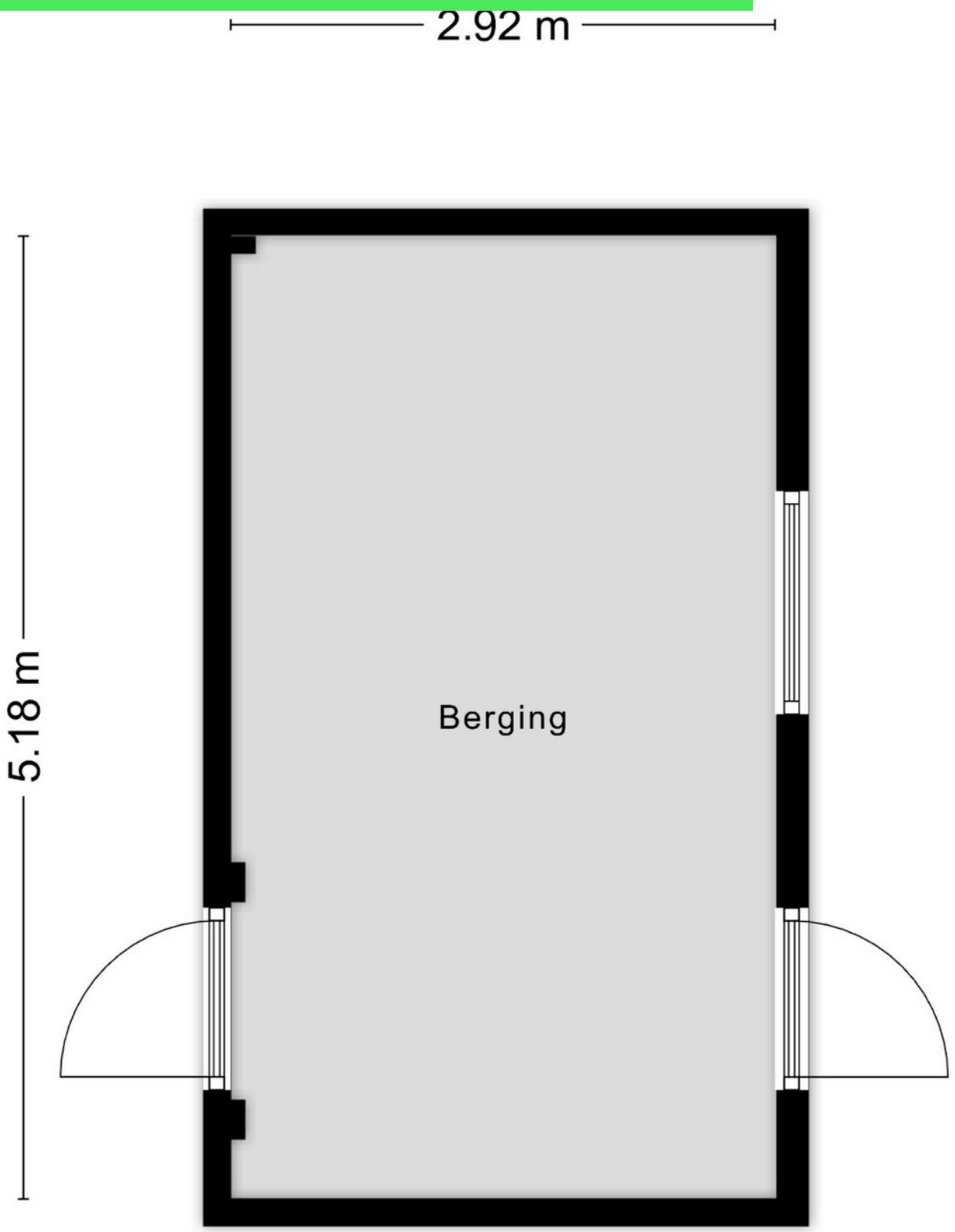
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: abelenberg

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

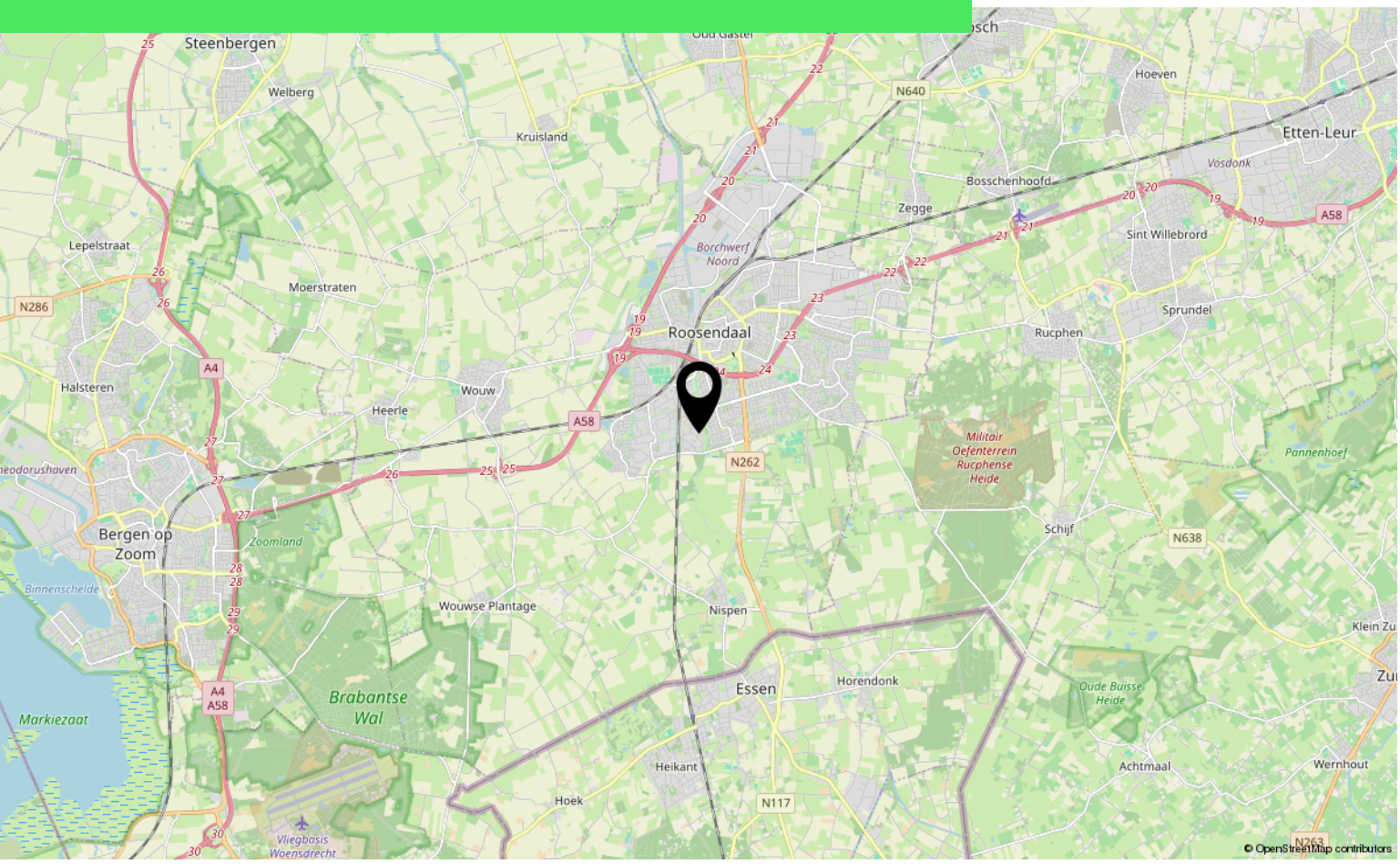
Schaal 1: 500

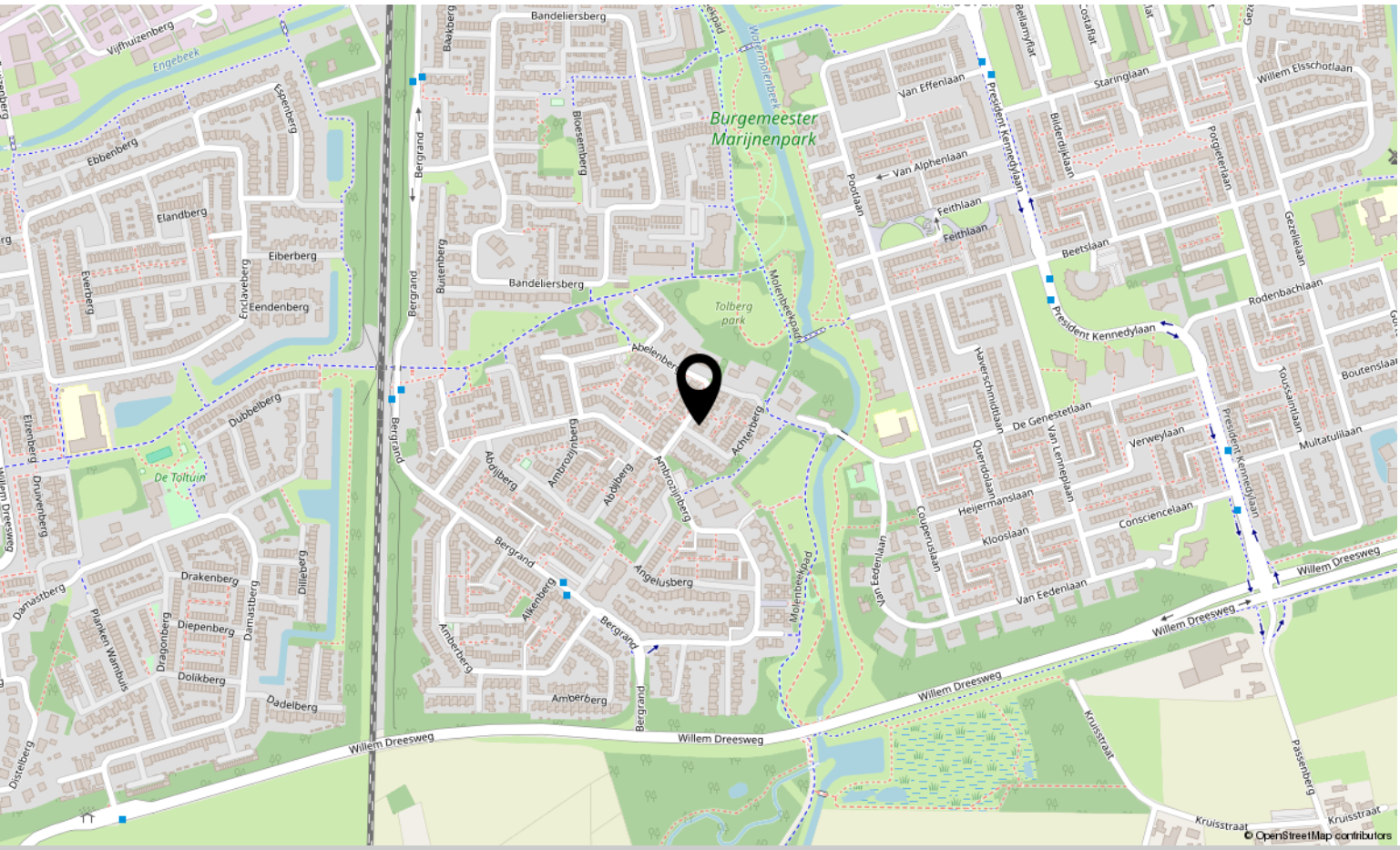
Kadastrale gemeente	Roosendaal en Nispen
Sectie	N
Perceel	463

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.

kadaster

Locatie op kaart





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