

# KOM EENS KIJKEN?

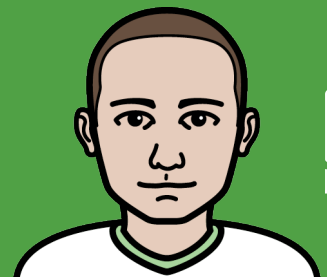


**Baakberg 58**  
**4707 RX Roosendaal**

vraagprijs:

**€ 399.000 k.k.**

**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

**122 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**477 m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**3**

Perceeloppervlakte

**231 m<sup>2</sup>**

Kamers

**5**

vraagprijs

**€ 419.000 k.k.**

Adres Baakberg 58

Postcode 4707 RX

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1987

Woontype 2-onder-1-kapwoning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Zuid

Tuin oppervlakte 129 m<sup>2</sup>

Berging ja/nee Nee

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar 2024

Energielabel D

Verwarming C.v.-ketel





Ruime leuke twee onder een kap woning met garage, oprit en een diepe tuin op het zuidwesten. Deze woning is netjes onderhouden en biedt een goede basis om uw eigen stijl hier toe te passen. Het woonhuis is gelegen op een woonerf met op de begane grond, een ruime living met open keuken, op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een riante zolder.

De woning is gelegen in de wijk Tolberg, een rustige woonomgeving en zeker hier met de ligging aan een woonerf.

De wijk is erg populair, biedt vele voorzieningen, zoals scholen, groot wijkcentrum "de Tolberg" en met de fiets bent u binnen een paar minuten in het centrum van Roosendaal.

Bent u een liefhebber van wandelen, u loopt zo de wijk uit de polder in.

#### INDELING:

##### Begane grond:

Hal entree met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Betegeld toilet met hand wasbakje.

Woonkamer van circa 30 m<sup>2</sup> gericht op de tuin met deur naar de tuin.

Open keuken met eenvoudige moderne keuken inrichting.

##### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Drie slaapkamers van ca 16m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>, de kleinste slaapkamer is voorzien van een vaste kast.

Betegelde badkamer met douche, vaste wastafel en toilet.

##### Tweede verdieping:

Ruime zolder berging met geïnstalleerde cv combi ketel, mechanische ventilatie unit en aansluitpunten wit goed.

Deze verdieping is groot genoeg om een vierde slaapkamer te realiseren.

##### Diverse:

\* Ruime eengezinswoning gelegen aan een woonerf.

\* Houten kozijnen met isolerende beglazing.

\* Dak- spouw en vloerisolatie.

\* Energielabel B

\* Diepe tuin op westen.

\* Eigendomsoverdracht vindt plaats bij projectnotaris Notariskantoor Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V., Jutfaseweg 1, 3522 HA te Utrecht.

JOHAN\* uw makelaar nodigt u van harte uit om deze eengezinswoning te bezichtigen.

Bel voor een vrijblijvende afspraak. JOHAN\* uw makelaar geeft u graag de mogelijkheden door!

Geïnteresseerd in aankoop van deze woning??

Neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de huidige renteontwikkelingen en wellicht aanpassingen uw eigen inkomen, adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële mogelijkheden

De verkoper heeft deze woning zelf nooit bewoond. U koopt de woning dan ook onder de noemer "As is where is".

Er daarom ook geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar.

#### 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.

Deze informatie is met zorg samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie is er in grote mate een afhankelijkheid van derden. Verder is het mogelijk dat door tijdverloop onderdelen anders uitzien dan u waarneemt.

Derhalve aanvaarden de verkoper en Johan\* uw makelaar geen aansprakelijkheid.

#### Ten slotte:

Wanneer er voor u een afspraak is ingepland voor een bezichtiging, zorgt Johan\* uw makelaar ervoor dat u kennis kunt nemen van overige informatie in uw eigen MOVE omgeving.

Als u nog niet beschikt over een dergelijk MOVE account, kan die nadat de bezichtiging is ingepland voor u geactiveerd worden. Tijdens de bezichtiging zullen wij u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die deze woning u kan bieden.

Graag vernemen we ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht kunnen wij samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

Wanneer u naar de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met ons op dat kan zowel telefonisch als via e-mail.

Welkom thuis bij Johan\* uw makelaar, waar we hopen uw juiste woonwens waar te maken.

Transparant, deskundig en persoonlijk, uw woning, onze zorg!!!

















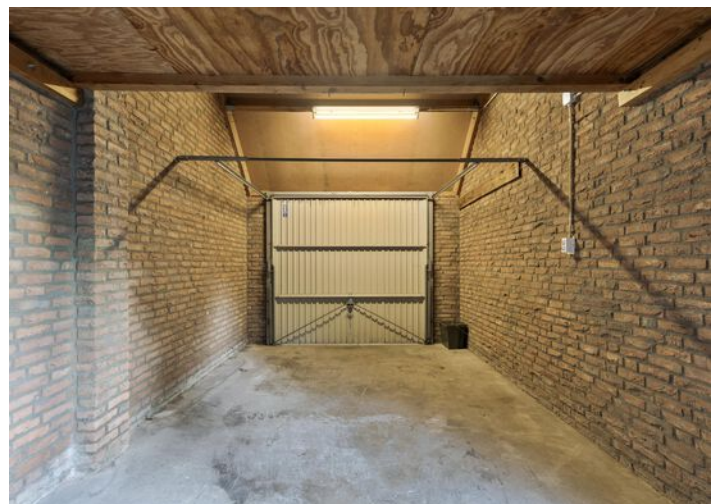












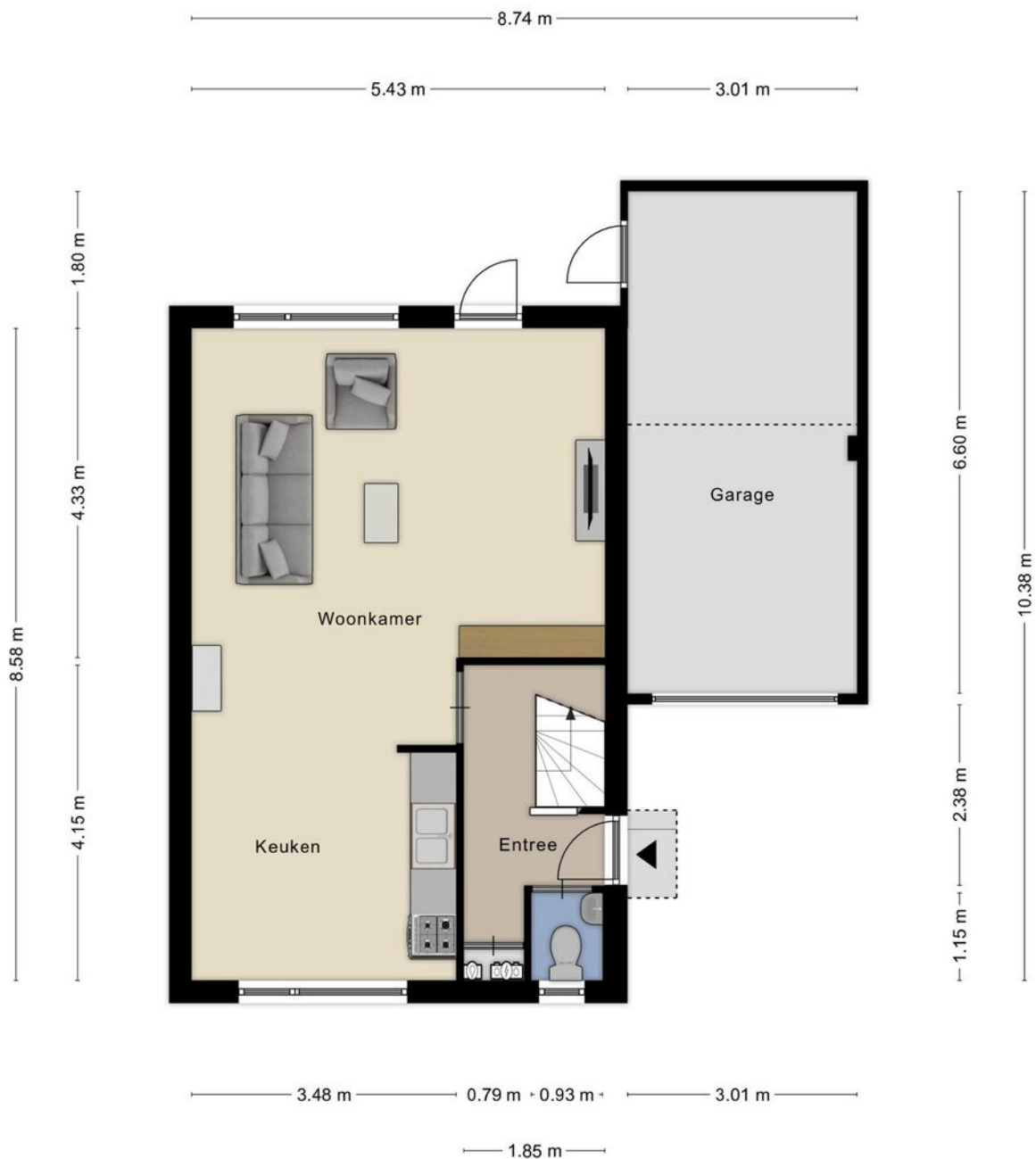




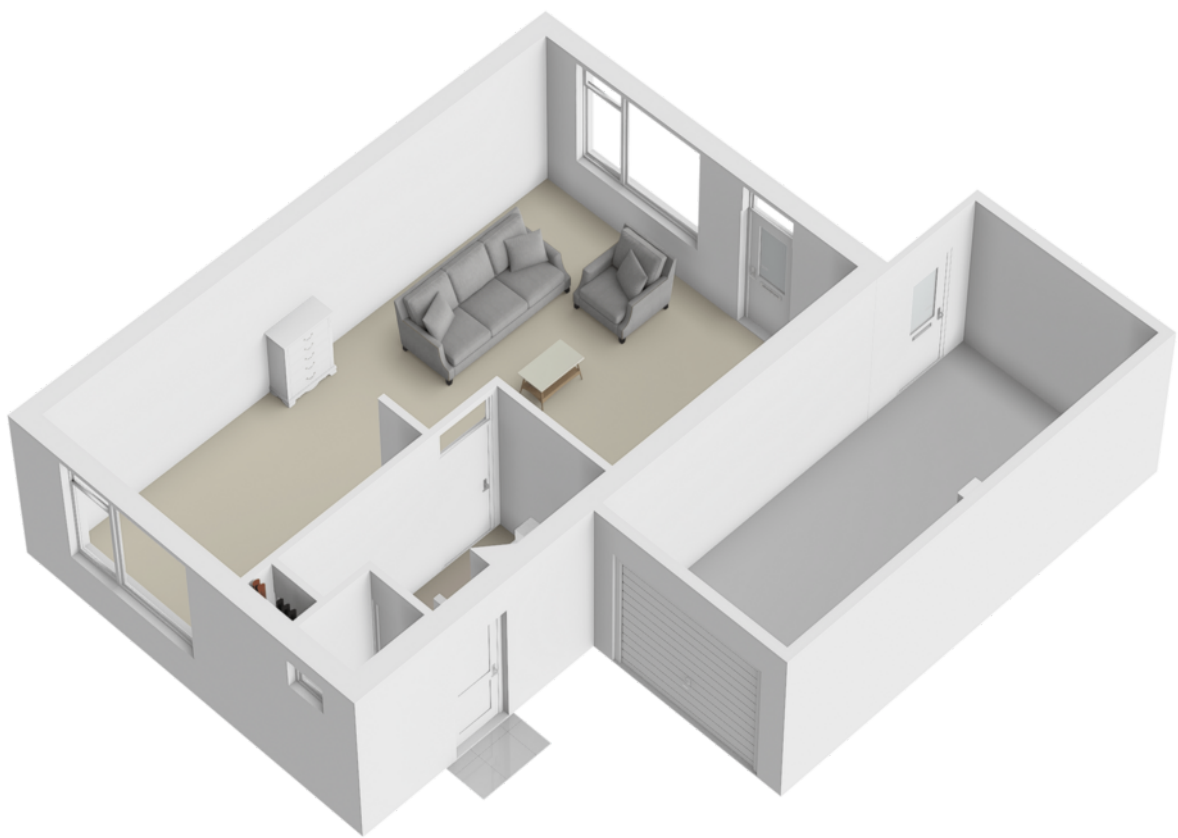
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl







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



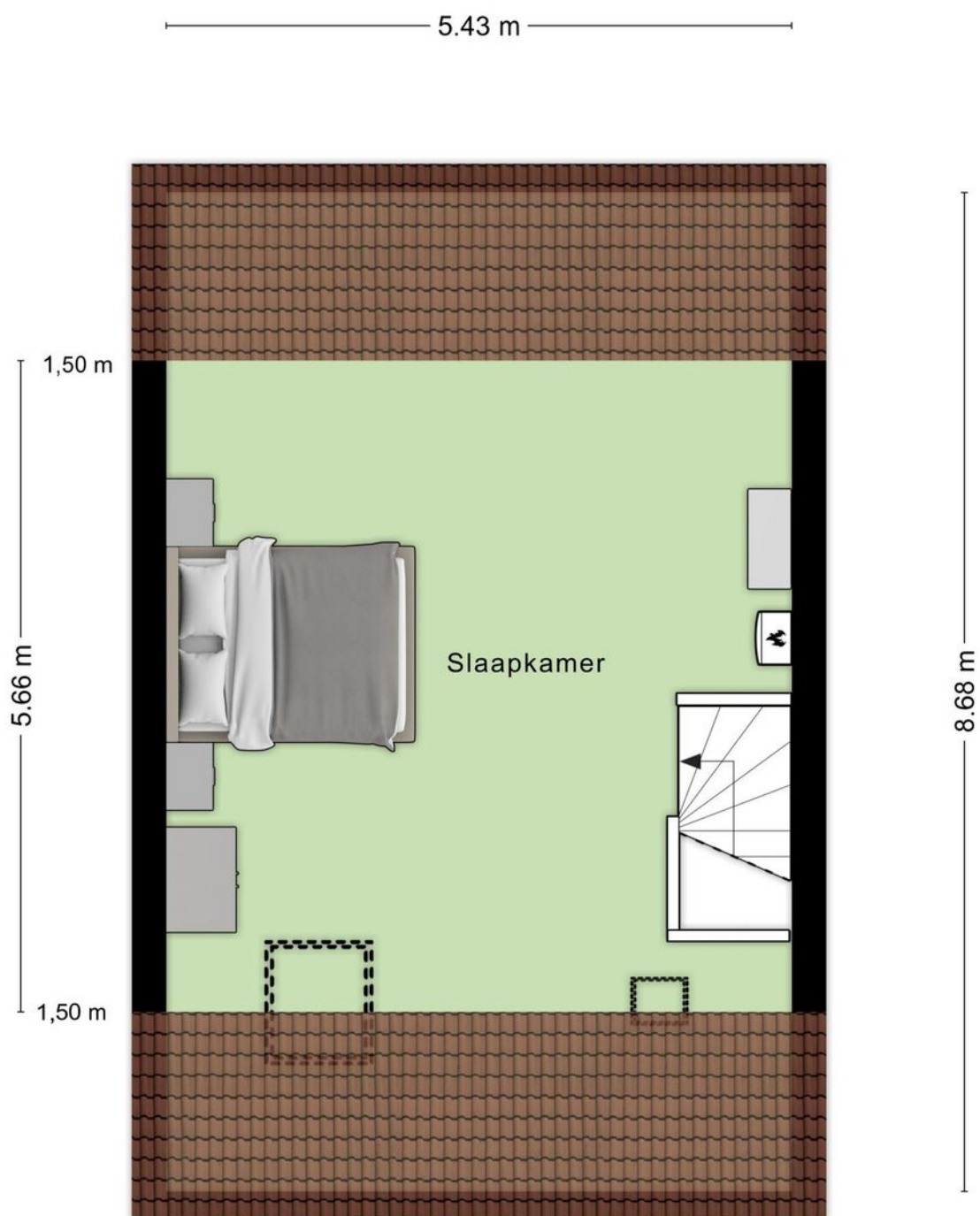




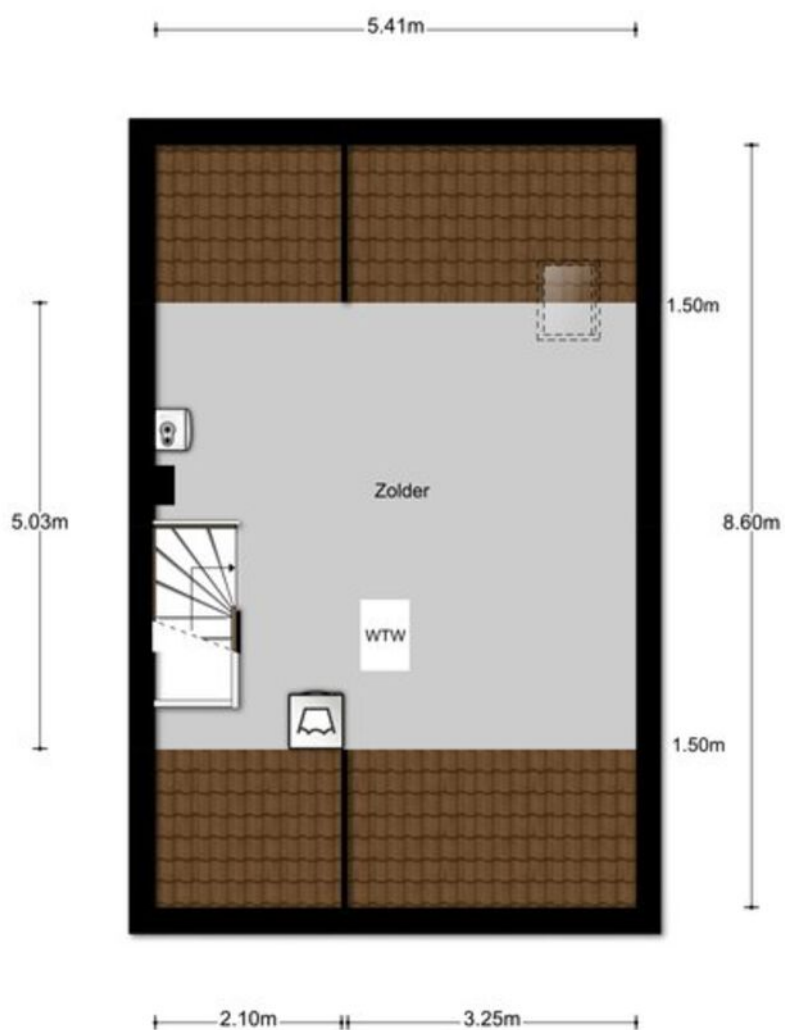
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





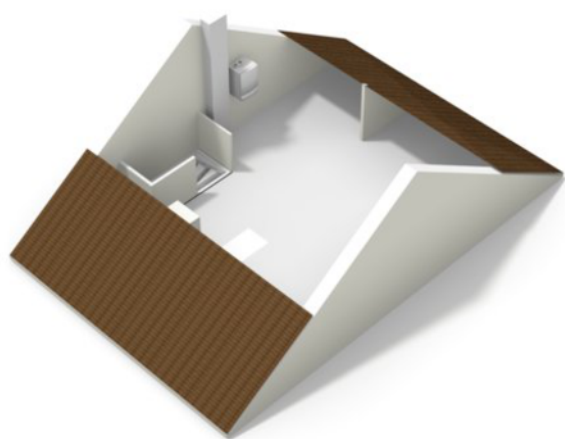


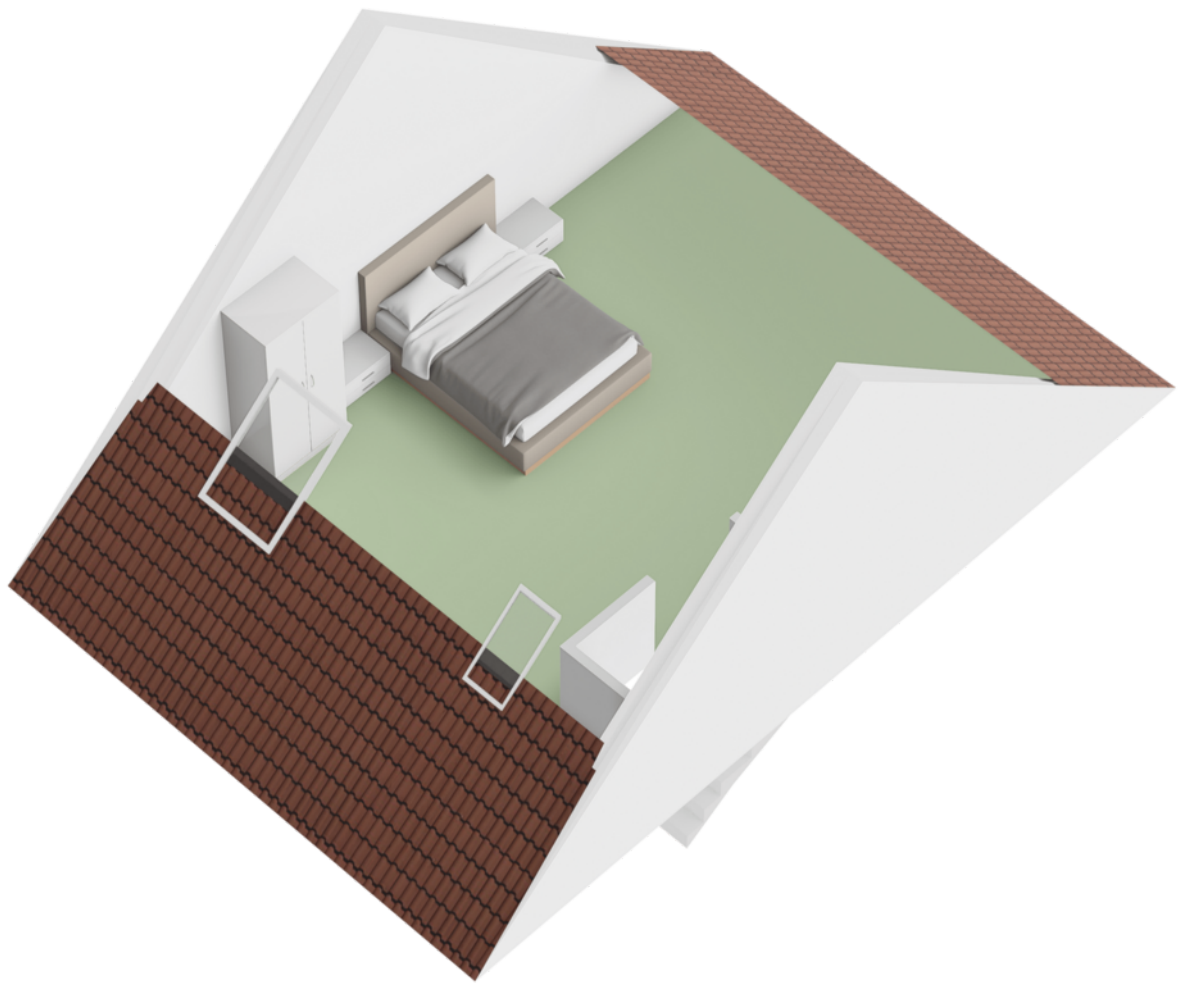
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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









### Bouwkundige keuring

In overleg met de opdrachtgevers wordt bekeken of er een bouwkundige keuring uitgevoerd moet worden en in dat geval staat dit vermeld in de aanbestedingstekst. Indien u wenst kunt u het rapport per e-mail ontvangen. Johan\* geeft er de voorkeur aan om woningen ouder dan 25 jaar, voor aanvang van de verkoop, te laten keuren. Bij woningen ouder dan 25 jaar wordt in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule opgenomen. Wanneer een woning niet bouwkundig is gekeurd, kunt u zelf hiervoor de opdracht verstrekken. Vanuit Johan\* wordt hiervoor medewerking verleend.

### Waarborgsom

De verkoop van een woonhuis is voor onze opdrachtgever een spannende aangelegenheid. In de koopovereenkomst wordt, als extra zekerheid, een waarborgsom (of bankgarantie) van 10% van de koopsom opgenomen. Deze waarborgsom dient ca. 7 weken na de aankoop gestort te zijn op de bankrekening van de notaris. Bij de eigendomsoverdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

### Asbestclausele

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die tijd gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal Johan\* in dat geval een artikel opnemen dat koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/renovatie het toegestaan was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschot, gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige asbesthoudende materialen in het pand.

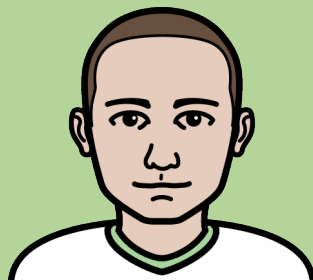
### Rechtsgeldende koopovereenkomst

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen koop. (Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Uw reactie wordt op prijs gesteld

De verkoper opent zijn voordeur om u de gelegenheid te geven zijn pand te bezichtigen. Zoals u met een zekere verwachting een aangeboden woning gaat bezoeken, zo is ook de verkoopperiode voor de verkoper een spannende tijd. Daarom verneemt Johan\* graag binnen enkele dagen na het bezichtigen van de woning uw reactie. Ook wanneer u verder geen interesse meer in de woning heeft, dan horen we dat graag van u.

Deze brochure is met grote zorg samengesteld door Johan\* uw makelaar. Incidentele onvolkomenheden en afwijkingen kunnen zich desalniettemin voordoen. Ook kan het voorkomen dat bepaalde informatie is achterhaald door tijdsverloop. Bijgevoegde tekeningen in de brochure zijn circa maten. Johan\* uw makelaar is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomendheden ten aanzien van de in deze brochure getoonde informatie. Aan gegevens uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest up-to-date informatie verzoekt Johan\* uw makelaar u telefonisch contact op te nemen.





Roosendaal, een bruisende stad waar gezelligheid en gemak samenkomen.

Van de historische markt tot aan de moderne winkelcentra, het is een plaats waar je je direct thuisvoelt. De prachtige parken zoals het Vrouwenhof geven rust en ruimte te midden van de stadsdrukke.

Er is een gevarieerd aanbod van woningen, appartementen tot statige villa's, voor ieder is er wat wils. Het bruisende culturele leven met theater De Kring, de gezellige cafés en de restaurants maken Roosendaal tot de plaats die je nooit verveelt.

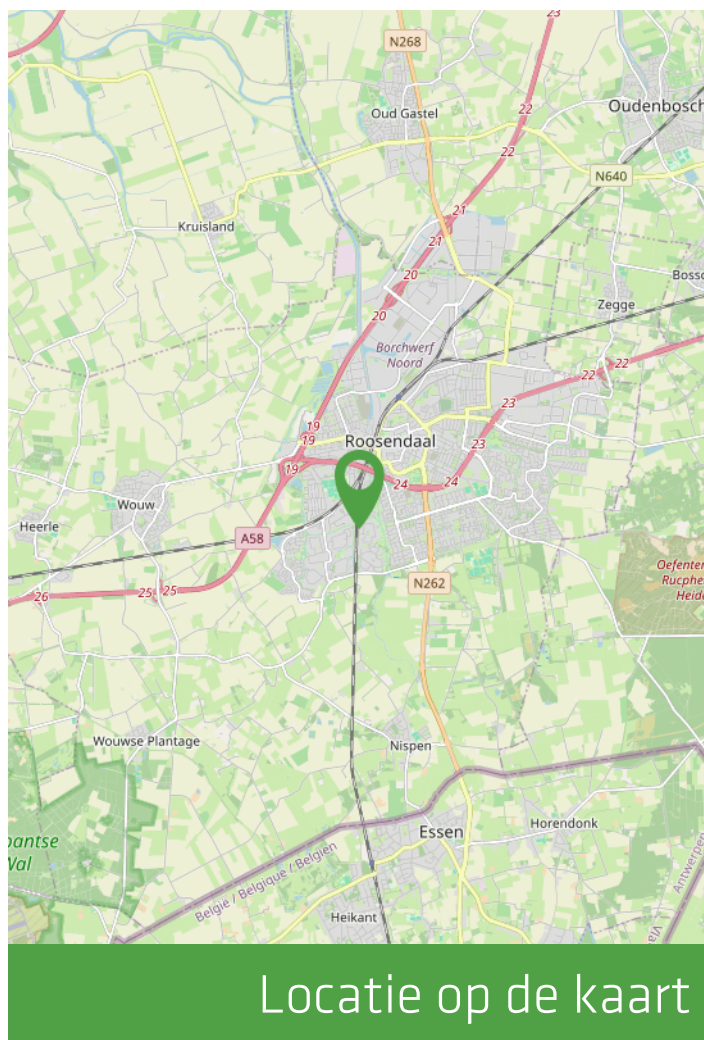
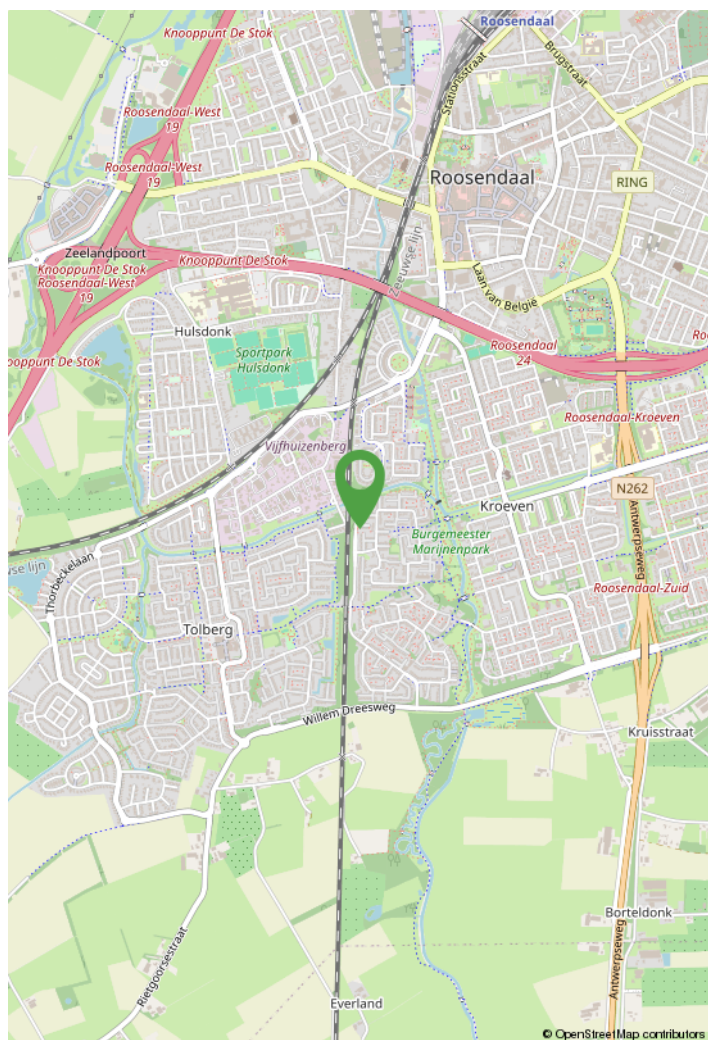
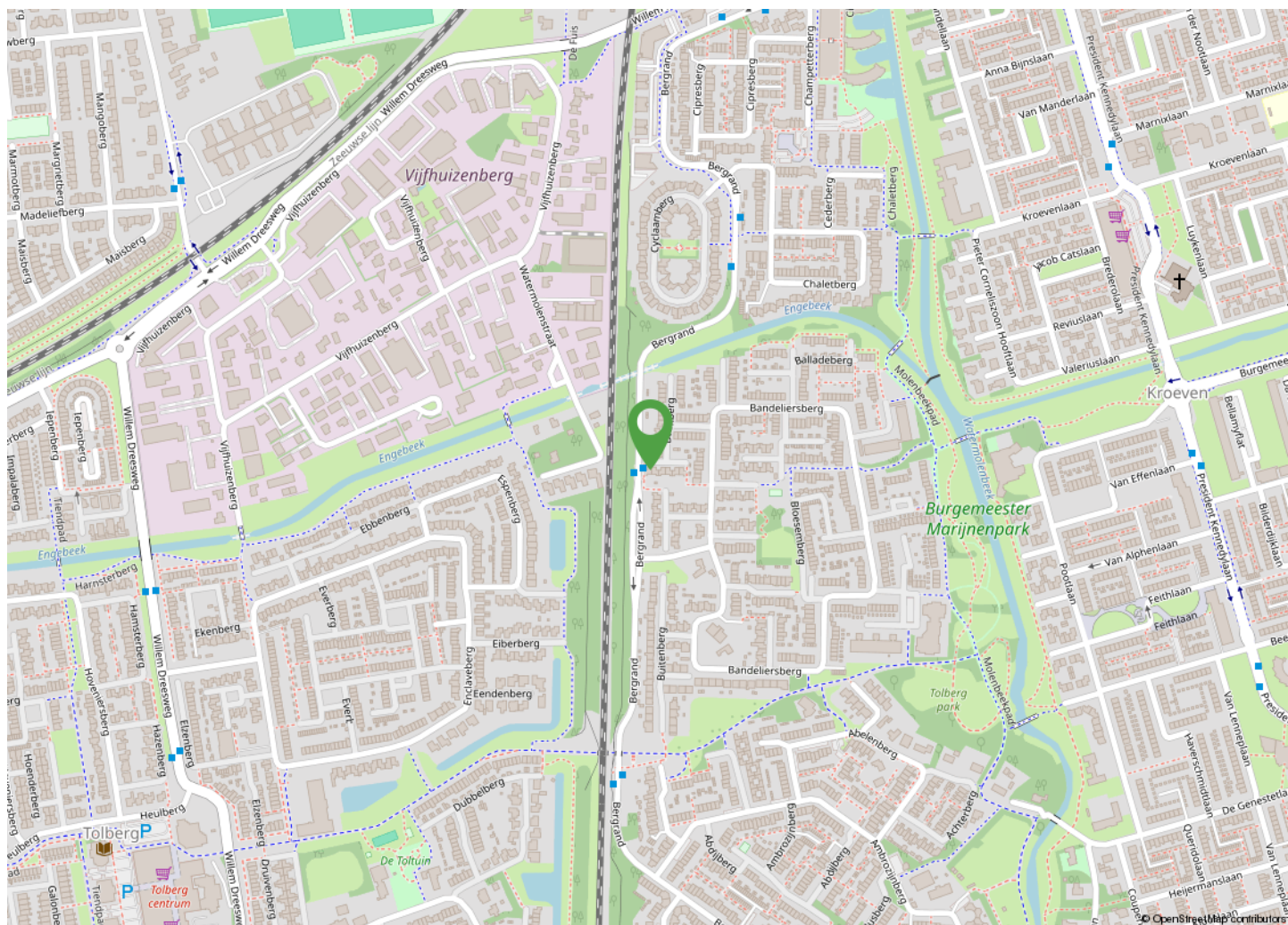
De bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer, maakt het een ideale plaats om te wonen en te werken. Met een rijk verenigingsleven en tal van sportmogelijkheden is er altijd wel iets te doen. Roosendaal is strategisch gelegen tussen Antwerpen en Rotterdam.

Deze locatie is een perfecte uitvalsbasis voor werk en ontspanning. Kortom: Roosendaal is een stad waar je leeft, lacht, sport en werkt, een plaats die je met trots thuis kunt noemen !!!

# WONEN IN ROOSENDAAL







Locatie op de kaart



Lined area for notes.

## Waarom Johan\* uw makelaar

Sinds 1990 geeft Johan van Overveld objectieve, onafhankelijke, duidelijke en deskundige dienstverlening bij woning- en bedrijfsmakelaardij, taxaties en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding op basis van No-nonsens en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern. Johan van Overveld is aangesloten bij de NVM, ingeschreven in het register van taxateurs, het NRVt onder nr RT982933200.

## Taxaties

Van woonhuizen, incourant onroerend goed, bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, aan-of verkoopbeslissing, verbouwing, fiscale aangelegenheid, etc.

## Woningmakelaardij

Het verkopen van een woning roept bij veel mensen vraagtekens op. Wilt u hierin begeleid worden door Johan\* dan wordt u in normale, begrijpelijke taal uitgelegd wat de verkoop van uw woning inhoudt. Het verkopen van een woning volstaat niet alleen met een bord in de tuin. Kennis van de lokale situatie, marktwaarde en de bouwkundige kennis zorgen ervoor dat u samen met Johan\* tot een optimale verkoopstrategie komt, die gebaseerd is op een verwachte reële transactieprijs.

## Bedrijfsmakelaardij

Johan\* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

## Aankoopbegeleiding

Johan\* kent de lokale markt door en door en daarom is hij altijd goed geïnformeerd over het actuele woningaanbod. Gericht en intensief zoeken: met uw woonwensen in de hand zoekt Johan\* naar het huis dat bij u past en informeert hij u snel over de mogelijke geschikte woningen. Kritische kijk op huizen, locatie, deskundige waardebeoordeling, professioneel onderhandelen. Kortom: een totale begeleiding tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris en ook daarna !!

# uw makelaar

Johan\*

