

WONING TE KOOP

Cyclaamberg 58
Roosendaal

Vraagprijs
€ 439.000 K.K.



 **Ingmar
van Leer**
Makelaardij

Van Leer Makelaardij
Kortendijksestraat 12
4706 CG Roosendaal

+31 165 635051
info@vanleer-makelaardij.nl
vanleer-makelaardij.nl/

KENMERKEN

Woonoppervlakte

ca. 115m²

Inhoud

ca. 432m³

Perceeloppervlakte

ca. 278m²

Energielabel

A



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1992

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Samengesteld

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 278 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 115 m²

Inhoud 432 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 12 m²

Oppervlakte externe bergruimte 7 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

KENMERKEN

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energietabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



KENMERKEN

Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------





OMSCHRIJVING

Comfortabel wonen in het geliefde Tolberg

Rust, ruimte, comfort en alle voorzieningen binnen handbereik. Dat is wat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning in de populaire wijk Tolberg te bieden heeft. Gelegen aan een rustig en autoluw woonerf, combineert deze woning een prettige, kindvriendelijke woonomgeving met verrassend veel leefruimte en comfort.

De woning beschikt onder meer over een lichte woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers, een veelzijdige extra ruimte, een luxe badkamer en een zonnige achtertuin op het zuiden. Dankzij de 10 zonnepanelen, vloerverwarming, energielabel A en de recent geplaatste airconditioning is ook aan modern wooncomfort gedacht.

De ligging is bijzonder praktisch. In de directe omgeving bevinden zich scholen, kinderopvang, winkels, sportverenigingen en speelvoorzieningen. Ook het centrum van Roosendaal en de uitvalswegen richting Breda, Bergen op Zoom en Antwerpen zijn snel bereikbaar. Parkeren kan bovendien eenvoudig op de eigen oprit, waar ruimte is voor twee auto's.

Indeling:

Via de entree kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de inpandige garage.

Vanuit de hal stap je de lichte en sfeervolle woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht hier rijkelijk naar binnen, waardoor een aangename en ruimtelijke woonbeleving ontstaat.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, een gezellige en praktische plek die mooi in verbinding staat met de woonkamer.

Tijdens het koken blijf je hierdoor gemakkelijk in contact met het gezin of met gasten. De keuken is compleet uitgerust met een koel-/vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap.

De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Daarnaast is er een praktische extra ruimte die uitstekend kan worden ingericht als werkplek, speelruimte voor de kinderen of hobbyhoek.

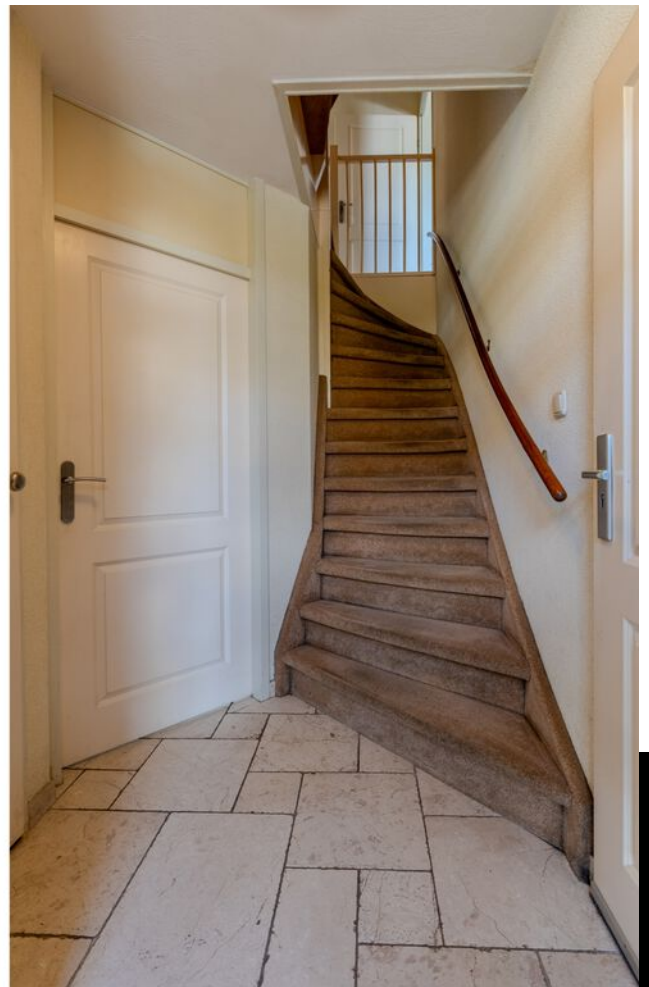
De gehele begane grond is afgewerkt met een sfeervolle natuurstenen vloer, die dankzij de aanwezige vloerverwarming niet alleen luxe oogt, maar ook zorgt voor aangenaam wooncomfort. De inpandige berging is hiervan uitgezonderd.

Een groot pluspunt is de directe verbinding met de zonnige achtertuin. Vanuit de woonkamer stap je zo naar buiten, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.













Eerste verdieping:

De overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en een veelzijdige derde ruimte. Deze extra kamer is uitstekend in te richten als walk-in closet, thuiswerkplek of hobbyruimte en biedt daarmee volop mogelijkheden om de verdieping helemaal naar eigen wens te gebruiken.

De slaapkamers zijn praktisch en prettig van formaat en kunnen naar behoefte worden ingericht als comfortabele hoofdslaapkamer, kinderkamer, werk- of logeerkamer. Dankzij de goede indeling is er bovendien voldoende ruimte voor kasten en andere meubels.

Een absolute blikvanger op deze verdieping is de ruim uitgebouwde en luxe badkamer. De badkamer is stijlvol afgewerkt met natuursteen, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping, waar de mogelijkheden volop zijn. Hier bevindt zich een riante slaapkamer die zich uitstekend leent als extra slaapruimte, tienerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

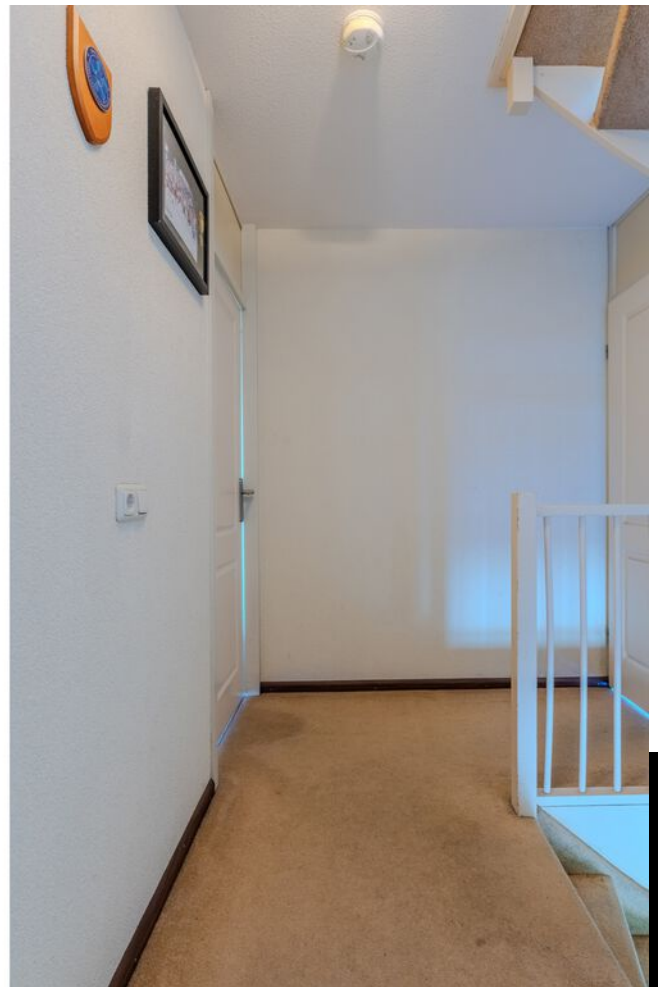
De verdieping beschikt daarnaast over veel praktische bergruimte, waardoor er voldoende plek is om spullen netjes uit het zicht op te bergen. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel, geplaatst in mei 2025.

Dankzij de aanwezige airconditioning, geplaatst op 6 juli 2026, is deze verdieping bovendien bijzonder comfortabel in gebruik, ook tijdens warme zomerdagen. Daarmee vormt deze ruimte een veelzijdige aanvulling op de woning en is hij eenvoudig aan te passen aan de wensen van de nieuwe bewoners.



















Tuin:

Zonnige achtertuin op het zuiden

De verzorgd aangelegde achtertuin op het zuiden vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Dankzij de gunstige ligging kun je hier volop genieten van de zon, terwijl de twee aanwezige zonnepanelen op warme dagen zorgen voor een aangename en beschutte plek om te ontspannen.

De tuin is sfeervol ingericht met veel groen en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek, buiten dineren of spelende kinderen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging en een poort aan de voorzijde voor toegang naar de straat.

Kortom een fijne buitenruimte waar je op ieder moment van de dag heerlijk kunt genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden

- * Verzorgde twee-onder-een-kapwoning
- * Rustige ligging aan een autoluw woonerf
- * Eigen oprit met ruimte voor twee auto's
- * Begane grond voorzien van een sfeervolle natuurstenen vloer met vloerverwarming
- * Lichte en sfeervolle woonkamer met praktische werk- of speelhoek
- * Verzorgd aangelegde zonnige achtertuin op het zuiden, voorzien van berging en achterom
- * 10 zonnepanelen
- * Twee zonnepanelen aan de achterzijde
- * Laadpaal op eigen terrein, overname in overleg
- * Gloednieuwe airconditioning, geplaatst op 6 juli 2026
- * Energielabel A
- * Ruime en luxe badkamer met Whirlpool, separate douche, wastafelmeubel en toilet
- * Praktische inpandige berging, voorheen ingericht als garage



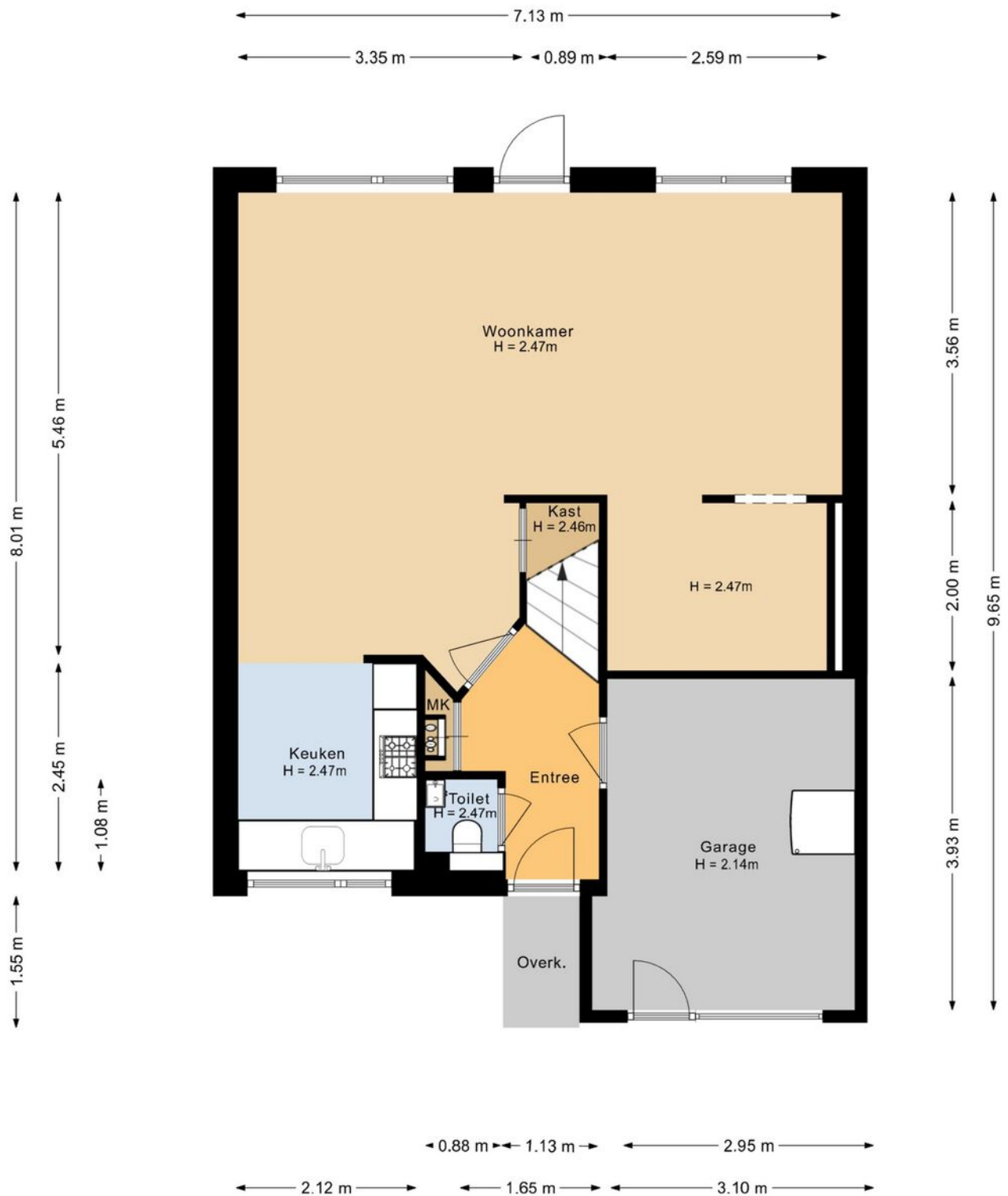




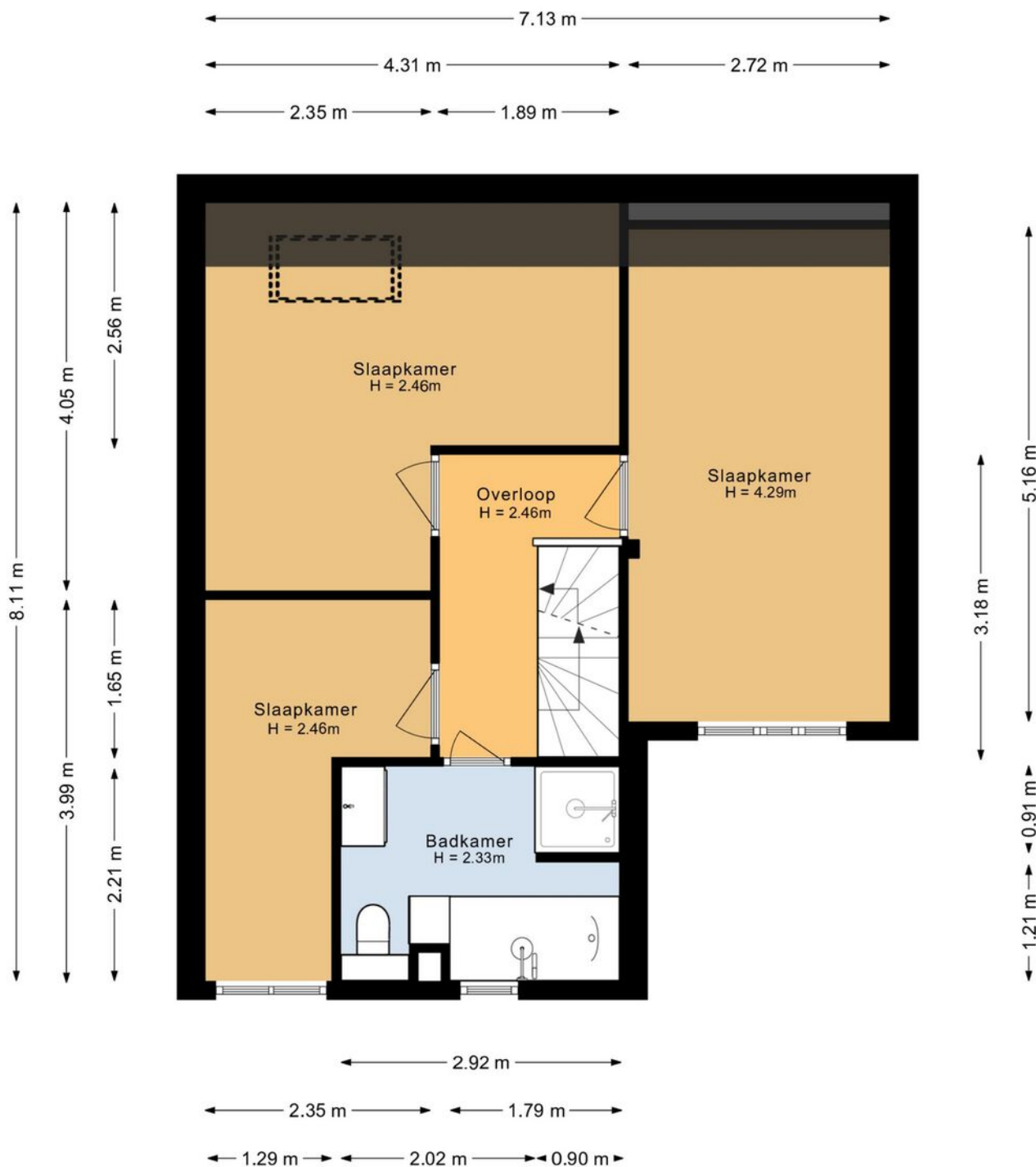




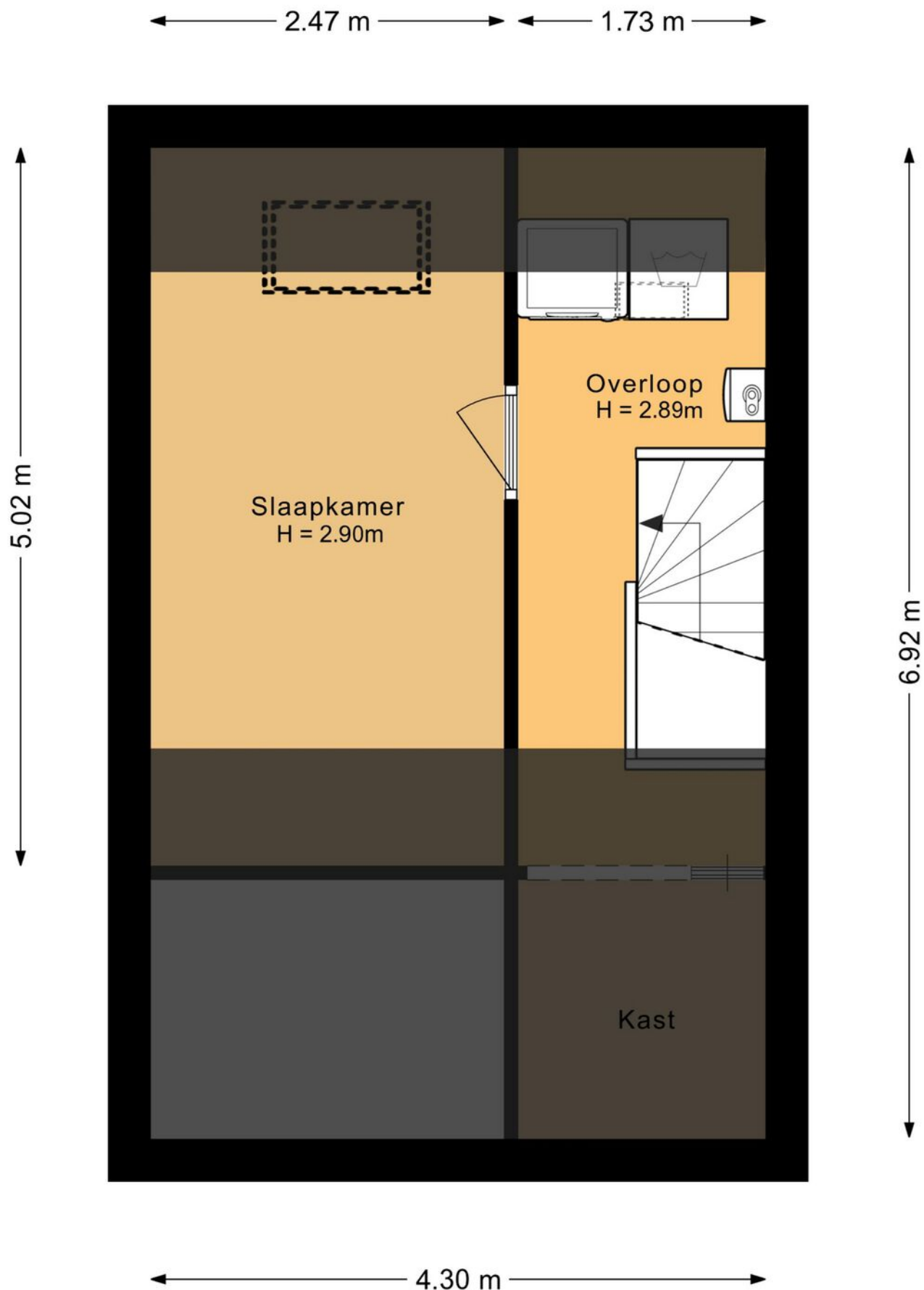
PLATTEGROND



PLATTEGROND



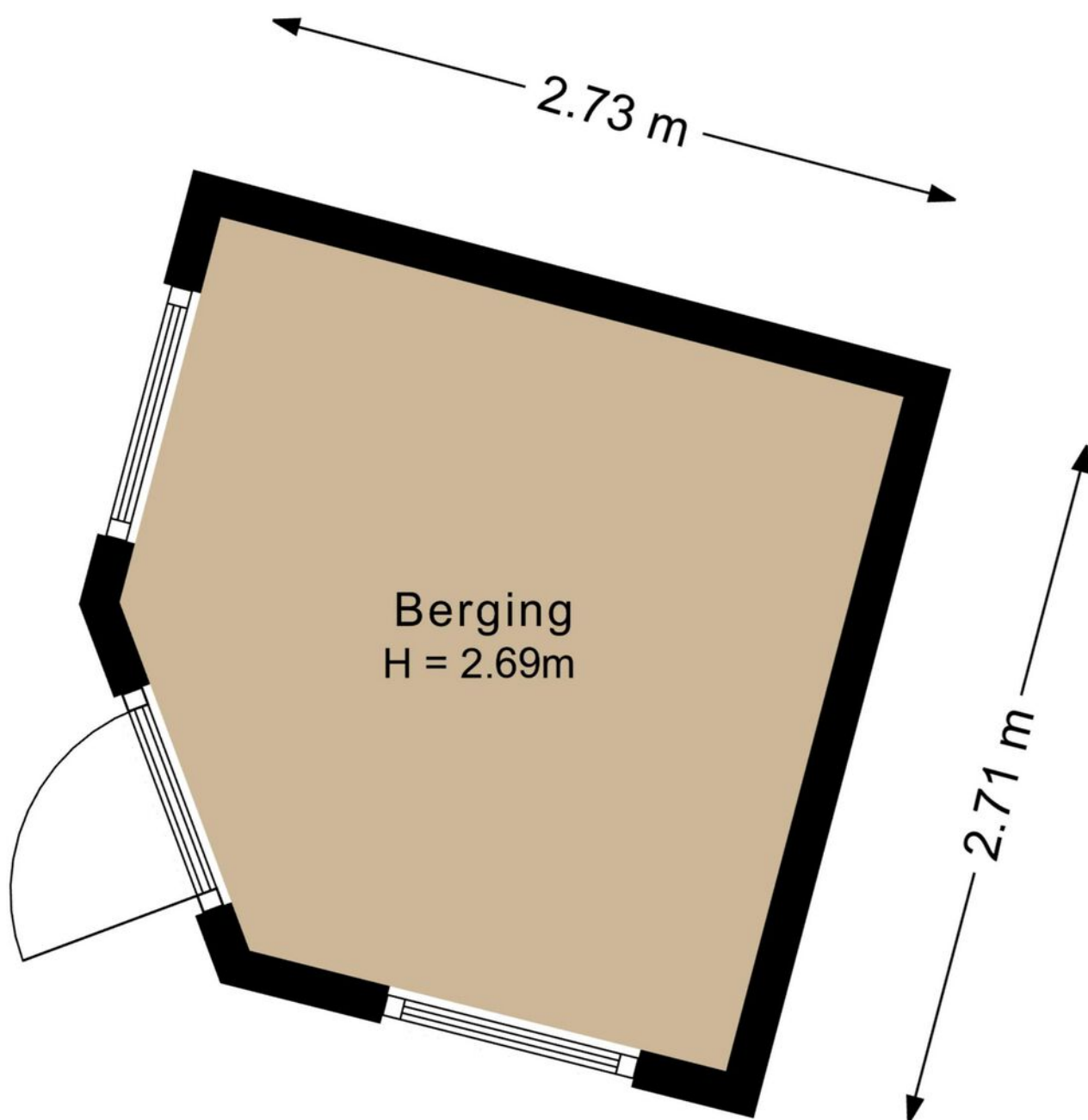
PLATTEGROND



PLATTEGROND



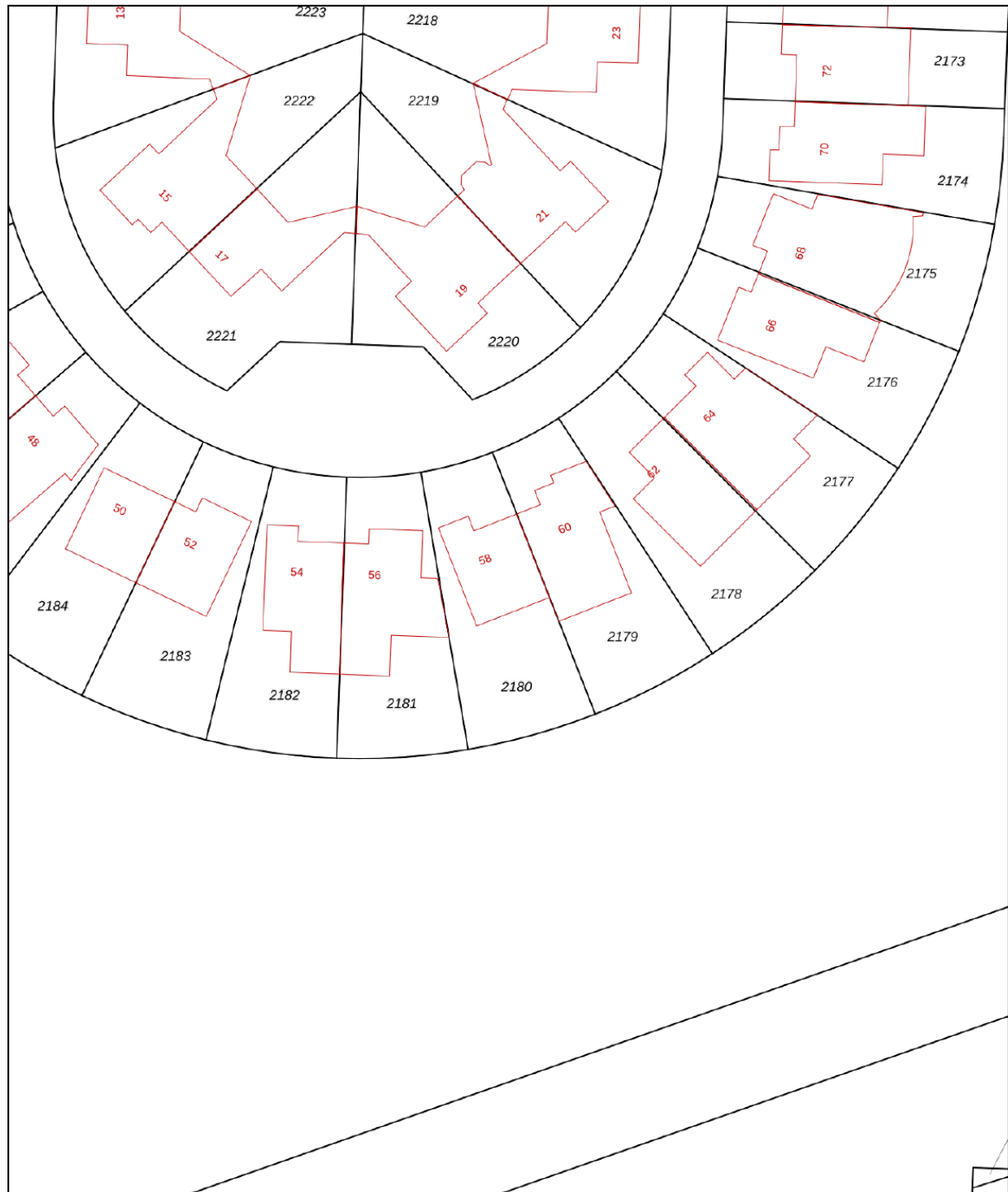
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Leer Makelaardij



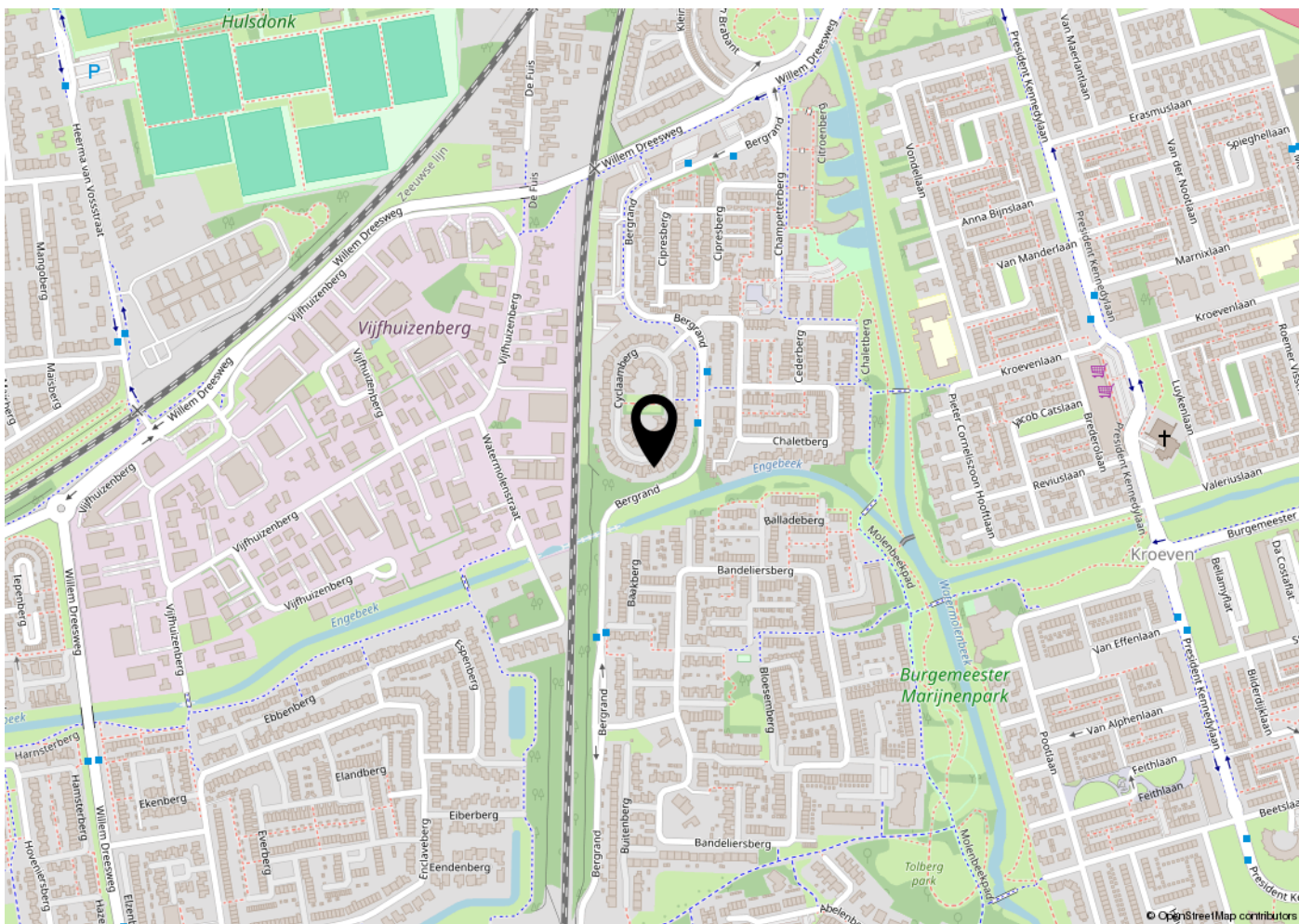
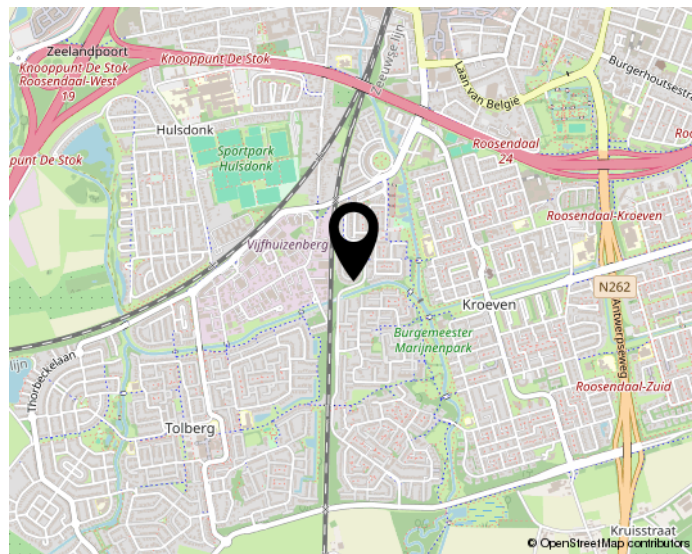
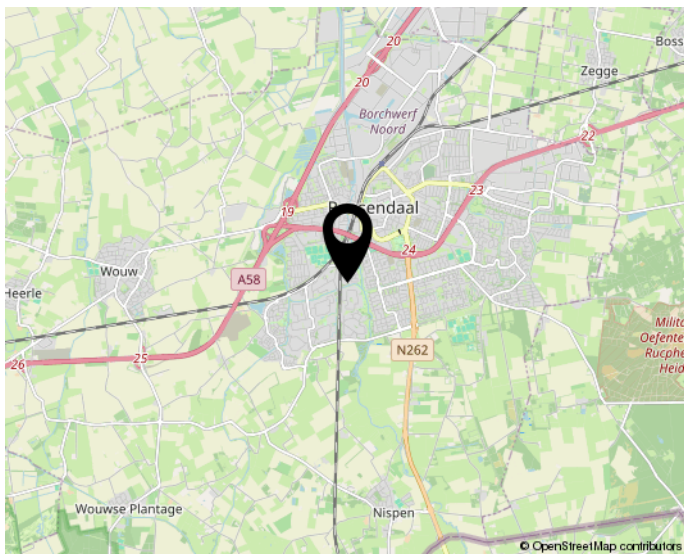
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Roosendaal en Nispen	
		Sectie	
	Vastgestelde kadastrale grens	N	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	
	Administratieve kadastrale grens	2180	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 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



Woon jij straks in deze omgeving?

A

G	F	E	D	C	B	A ++++
	380	335	290	250	190	160

[illegible]

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	3.200 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Uw woning
105,53 kWh/m²

veel warmte verlies

79
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	28,83
---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	22,4
---	---	-------------

 Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Energieadviseur

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Cyclaamberg 58

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Kan worden overgenomen
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Diverse zaken inboedel	Kan worden overgenomen

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen		Kan worden overgenomen
Rolgordijnen		Kan worden overgenomen
Jaloezieën		Kan worden overgenomen

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Kan worden overgenomen
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

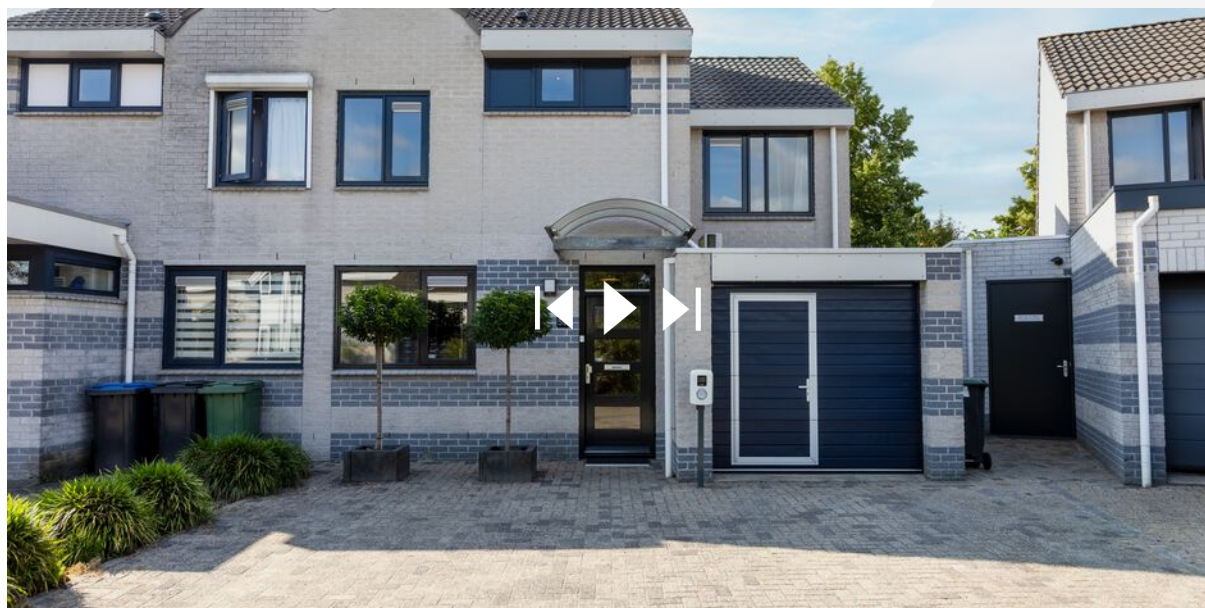
Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

cyclaamberg58.nl

Ingmar
van Leer
Makelaardij

Cyclaamberg 58, Roosendaal



**Scan deze code en
bekijk de woning op je mobiel!**

INTERESSE?

NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR



**Ingmar
van Leer**
Makelaardij

Van Leer Makelaardij
Kortendijksestraat 12
4706 CG Roosendaal

+31 165 635051
info@vanleer-makelaardij.nl
vanleer-makelaardij.nl/