

StaalMakelaars



Rietgoorsestraat 56 - Roosendaal



Colofon

Staal Makelaars B.V.
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
T: 0162 - 570471
E: info@staalmakelaars.nl
W: www.staalmakelaars.nl

Tekst: Staal Makelaars
Fotografie: Topr

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



**“Luxueuze
villa met royaal
bedrijfsgebouw
gelegen op een
ruim perceel”**



Locatie en ligging

Gelegen op een verrassende en een unieke locatie in het buitengebied van de stad Roosendaal vindt u deze schitterende traditioneel gebouwde villa. De privacy biedende woonomgeving vormt een ware oase van rust en ruimte en waar het in alle seizoenen heerlijk genieten is. De villa is zeer royaal opgezet en van oer degelijke kwaliteit. Naast de sfeervolle rieten kap is aan elk detail aandacht besteed. Naast de ruime villa beschikt deze locatie tevens over een grote bedrijfsruimte met showroom en kantoor. Een unieke situatie die wonen en werken in het buitengebied mogelijk maakt.

De luxe villa is gelegen op een ruim perceel van circa 7.207 m² ondergrond net buiten de wijk Tolberg. De vrijheid van het buitengebied omringd door groen op een goed bereikbare locatie en toch gelegen op zeer korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.

Het centrum van de Tolberg is binnen 5 minuten fietsen bereikbaar. Het centrum van Roosendaal is binnen 11 autominuten te bereiken en de stad Bergen op Zoom binnen 18 minuten. Daarnaast is de snelweg A58 binnen 5 autominuten bereikbaar en vanuit de A58 zijn de A4 en de A17 binnen enkele autominuten bereikbaar.

Roosendaal is centraal gelegen en voorzien van veel bedrijvigheid, uitgaansgelegenheden en genoeg activiteiten voor ontspanning en vermaak.





Bouwconstructie en voorzieningen

De villa is gebouwd omstreeks 1980 en is zeer degelijk gebouwd. Het betreft een traditioneel gedegen bouwconstructie, opgetrokken uit metselwerk spouwmuren, betonnen vloeren en hardhoutenkozijnen voorzien van dubbele beglazing. De in 2006 geheel vernieuwde rietenkap is volledig geïsoleerd.

De gehele villa is van buiten voorzien van louverdeuren en prachtige houten details. De woning wordt verwarmd middels een ATAG CV-ketel, bouwjaar 2006. Verder beschikt de villa over een ruim balkon op de eerste verdieping. De villa is afgewerkt met hoogwaardige materialen en in elke kamer is aandacht besteed aan details. Het object verkeerd in goede staat van onderhoud. Door de zeer ruime opzet is het in ieder vertrek heerlijk vertoeven.





Inhoud
949 m³

Woonopp.
275 m²

Indeling

De royale entree biedt toegang tot de woon-/eetkamer, de keuken, twee slaapkamers, een toilet, een badkamer en een hardhouten trap richting de eerste verdieping.

De ruime, royale woon- en eetkamer is afgewerkt met 22 mm vol eiken parket als vloerafwerking, schoonmetselwerk wanden en stucwerk met sierlijsten als plafondafwerking. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard.

De handgemaakt eikenhouten keuken is voorzien van een 4-pits elektrische kookplaat (ATAG 2018), een oven (ATAG 2018), een vaatwasser (Bosch), twee spoelbakken, afzuigkap (Novy 2018) en ruime koelkast. De keuken is tevens voorzien van een ruime voorraadkast.

Op de begane grond bevinden zich tevens nog een achterentree met toegang tot de keuken, het kantoor en de bijkeuken.









De achterentree is afgewerkt met een tegelvloer, schoonmetselwerk als wandafwerking en stucwerk als plafondafwerking. De achterentree is voorzien van een vaste garderobe kast en geeft toegang tot de meterkast, de bijkeuken, het kantoor en de tuin.

De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer, deels tegels deels spachtelputz als wandafwerking en een stucwerk plafond. De bijkeuken is voorzien van een spoelkeuken en een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Het kantoor is afgewerkt met vloerbedekking, deels behang en deels schoonmetselwerk als wandafwerking en stucwerk als plafondafwerking.

Vanuit de garage is middels een vlizotrap een ruime bergzolder bereikbaar. Op deze bergzolder bevindt zich de opstelplaats voor de ATAG CV-Ketel, bouwjaar 2006.





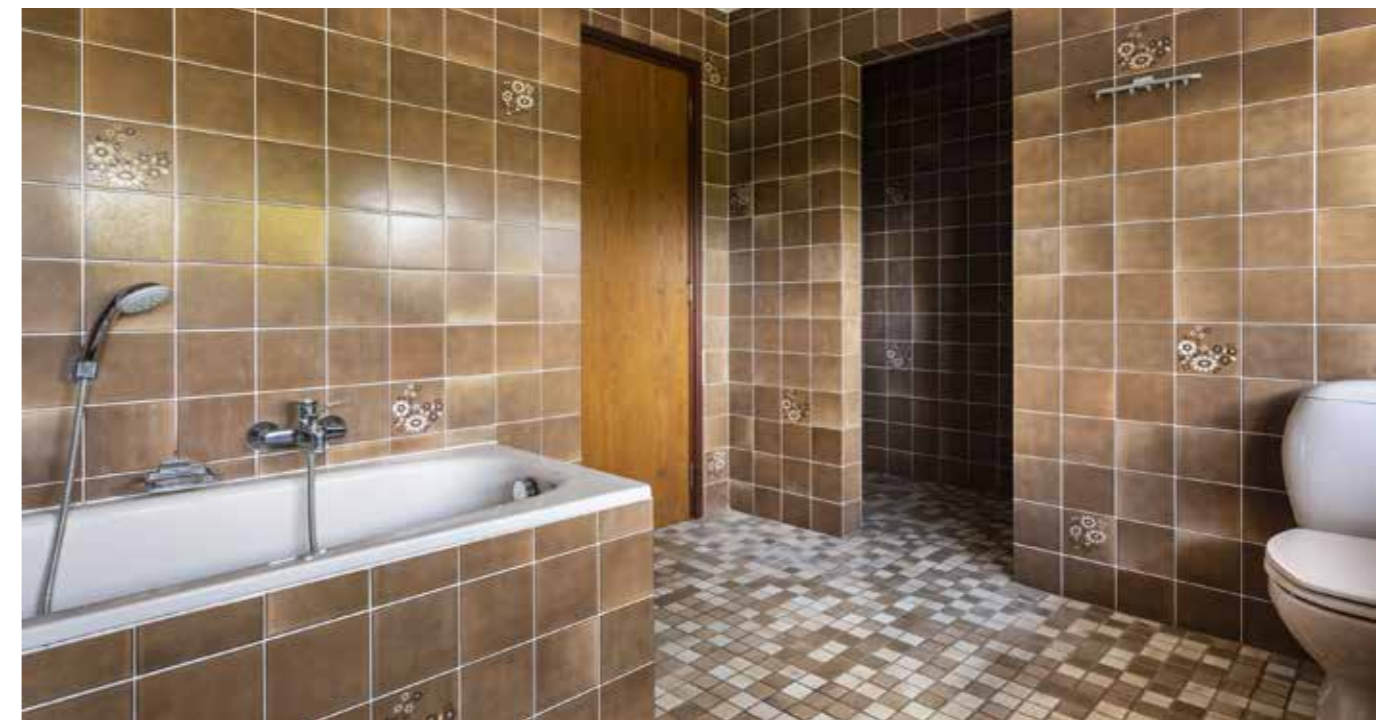
Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, een badkamer en een vaste kast. De gehele bovenverdieping is afgewerkt met vloerbedekking. De slaapkamers zijn afgewerkt met behang als wandafwerking en een gipsplaten plafond. De overloop is afgewerkt met schoonmetselwerk als wandafwerking en schrootjes als plafondafwerking.

De slaapkamers zijn voorzien van vele raampartijen welke een aangename lichtinval creëren. Een slaapkamer geeft direct toegang tot het ruime balkon.

De zeer ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, een ligbad, een toilet en een wastafel.







Multifunctionele loods/ bedrijfshal

(ca. 997 m² vloeroppervlak)

De loods is opgetrokken uit deels metselwerkspouwmuur, deels geïsoleerde damwandprofielplaten, voorzien van stalen spanten en houten gordingen en het geïsoleerde dak is gedekt met (asbesthoudende) golfplaten. De loods is voorzien van 2 royale overheaddeuren aan de voorzijde, 1 grote overheaddeur aan de achterzijde, een grote aluminium overheaddeur en een kleine garagedeur aan de zijkant. De loods is voorzien van een vloestofdichte betonvloer. In de loods is een eigen cv-ketel gesitueerd (bouwjaar 2016). De loods is voorzien van een showroom (ca. 225 m²), kantoor, kantine, douche, toilet, werkplaats, magazijn, brandblusinstallatie en beschikt over krachtstroom tot 63 Ampère. De loods is gemakkelijk op te splitsen in meerdere compartimenten en daardoor zeer multifunctioneel indeelbaar. Door middel van de oprijlaan aan de zijkant van het perceel kan men de achterzijde van de loods gemakkelijk bereiken. Op het achterterrein is nog extra parkeergelegenheid of opslag mogelijk. Een ideale locatie voor vele bedrijven, opslag of hobby mogelijkheden.







De tuin

De tuin, met al haar terrassen, is voorzien van diverse soorten meerjarige beplanting, zoals diverse soorten bomen, sierplanten, hagen, een ruim gazon en bijpassende sierbestrating. Het middelpunt van deze ruime tuin is de grote vijverpartij gesitueerd in het midden van de tuin. Het hoofdperceel is volledig omheind. De tuin is geheel afgescheiden van het bedrijfsgebouwen en daardoor voorzien van veel privacy. Zo kunt u zakelijk en privé zeer goed gescheiden houden. Op ieder moment van de dag is er op een andere plek in deze parkachtige tuin zon en schaduw te vinden. In de voortuin is tevens een prachtige monumentale beukenboom gesitueerd.











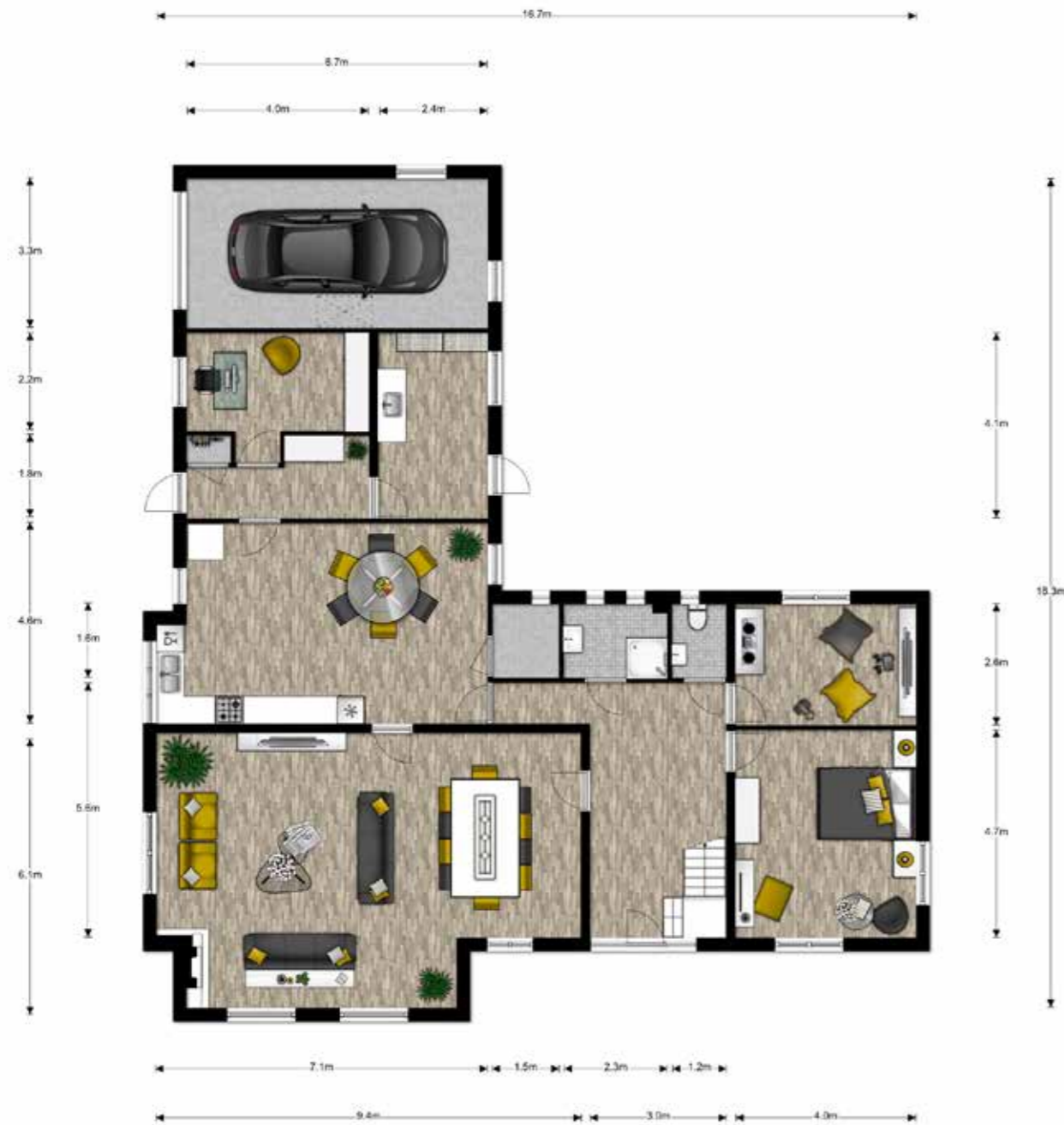
Bestemming

Op deze unieke locatie rust de vigerende bestemming 'enkelbestemming Bedrijf - 3' vastgesteld door de gemeente Roosendaal en Nispen op 2 november 2016.

Naast dat u op deze unieke locatie kunt wonen, zijn er ook tal van mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Door de goede bereikbaarheid en de grote parkeermogelijkheid op eigen terrein is de locatie tevens zeer geschikt als showroom of voor particuliere verkoop.

Neem contact op met ons kantoor voor meer informatie.





Begane grond, Rietgoorsestraat 56 te Rosendaal
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



1e Verdieping, Rietgoorsestraat 56 te Rosendaal
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.





Bedrijfsruimte, Rietgoorsestraat 56 te Roosendaal

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl





Aanvullende informatie

Deze woning met uniek multifunctioneel bijgebouw is bij uitstek geschikt om wonen, werken en hobby te combineren.

Van showroom tot opslag, alles is mogelijk in deze ruime loods.

De onderhoudsstatus van de gebouwen is goed.

Vraagprijs: € 1.275.000,-
Oplevering direct mogelijk.

Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



StaalMakelaars

www.staalmakelaars.nl
0162 - 57 04 71

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.