

# KOM EENS KIJKEN?

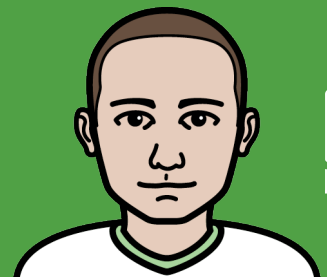


De Genestetlaan 13  
4707 KW Roosendaal

vraagprijs:

€ 300.000 k.k.

**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl





Woonoppervlakte

**81 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**346 m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**156 m<sup>2</sup>**

Kamers

**5**

vraagprijs

**€ 300.000 k.k.**

Adres De Genestetlaan 13

Postcode 4707 KW

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1968

Woontype Tussenwoning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Zuid

Tuin oppervlakte 69 m<sup>2</sup>

Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar 2020

Energie label C

Verwarming C.v.-ketel



Op zoek naar een fijne starterswoning met mogelijkheden, een tussenwoning die je kan transformeren naar je eigen thuis dan is deze woning de uitgelezen kans!!!!!!

Deze woning is gelegen in de wijk "De Kroeven", met scholen, winkels en uitvalswegen in de directe nabijheid woont u hier centraal en comfortabel.

Met een perceel van 156 m<sup>2</sup>, een woonoppervlakte van 88 m<sup>2</sup> en een energielabel C biedt deze woning een fijne basis om jouw droomhuis werkelijkheid te maken.

#### Begane grond:

Hal met trapopgang naar de eerste verdieping, vaste kast met elektrameter en toegang tot de bijkeuken en een verblijfsruimte.

Betegeld toilet met fonteintje.

Woonkamer (ca. 22 m<sup>2</sup>) met zicht op de tuin

Dichte keuken met moderne keukeninrichting, voorzien van inbouwapparatuur

#### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping.

3 Slaapkamers (ca. 13, 10, en 8 m<sup>2</sup>). kleinste slaapkamer heeft een vaste kast.

Betegelde badkamer met douche en vaste wastafel .

#### Tweede verdieping:

Overloop/voorzolder met cv combiketel.

4e slaapkamer

#### Bouwkundige onderdelen:

De gevels zijn opgemetseld in de spouwmuren.

De verdieping vloeren zijn van beton.

De kozijnen zijn van hout en grotendeels voorzien van isolerende beglazing.

Meterkast met automatische groepenkast, 4 groepen en 2 aardlekschakelaars

Het platte dak op de berging is voorzien van kunststof dakbedekking.

De tuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u de hele dag van de zon kunt genieten.

Het perceel heeft een oppervlakte van 156 m<sup>2</sup>, wat zorgt voor een praktische indeling met voldoende buitenruimte.

Voor starters is dit bovendien een aantrekkelijke kans: u kunt gebruikmaken van de zogeheten \*startersregeling\*, waardoor de stap naar een eigen woning financieel nog beter haalbaar wordt.

Leuke eengezinswoning met 4 slaapkamers.

Tuin gelegen op het zuiden .

Het woonhuis is gelegen aan doorgaande weg op loopafstand van de winkels aan de President Kennedylaan, scholen en recreatie- en bosgebied Visdonk.

Het centrum van Roosendaal ligt op ongeveer 10 minuten fietsafstand.

Snelwegen en uitvalswegen op korte afstand.

U dient rekening te houden met modernisering. Dit geeft echter volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te vernieuwen en verder te verduurzamen.

Bij deze woning is geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar.

Deze voormalige huurwoning wordt verkocht onder de noemer "as is where is".

Voor de verkoop van deze woning heeft verkoper Markvliet Netwerk Notarissen te Roosendaal aangewezen als projectnotaris.

Klaar om te beginnen?

Bent u klaar om de potentie van De Genestetlaan 13 Roosendaal te ontdekken en een eigen stempel te drukken op deze prachtige woning?

Neem dan vandaag nog contact op om een bezichtiging te plannen.

Johan\* uw makelaar staat klaar om u te begeleiden bij elke stap van het proces en uw droomhuis werkelijkheid te laten worden!

Laat u verder in het aankooptraject adviseren door een deskundige en neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de huidige renteontwikkelingen adviseert Johan\* uw makelaar u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële situatie.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst zodra de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig, eveneens een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

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.

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.

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.

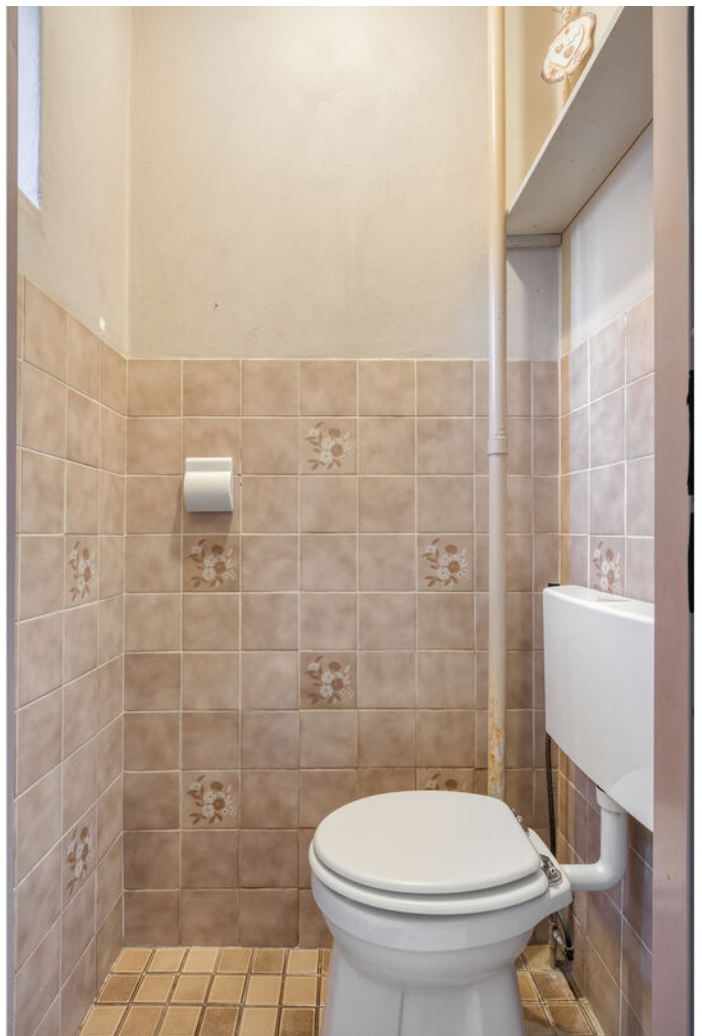
Graag vernemen we ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht kunnen wij samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

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!!!











Keuken





Slaapkamer





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3













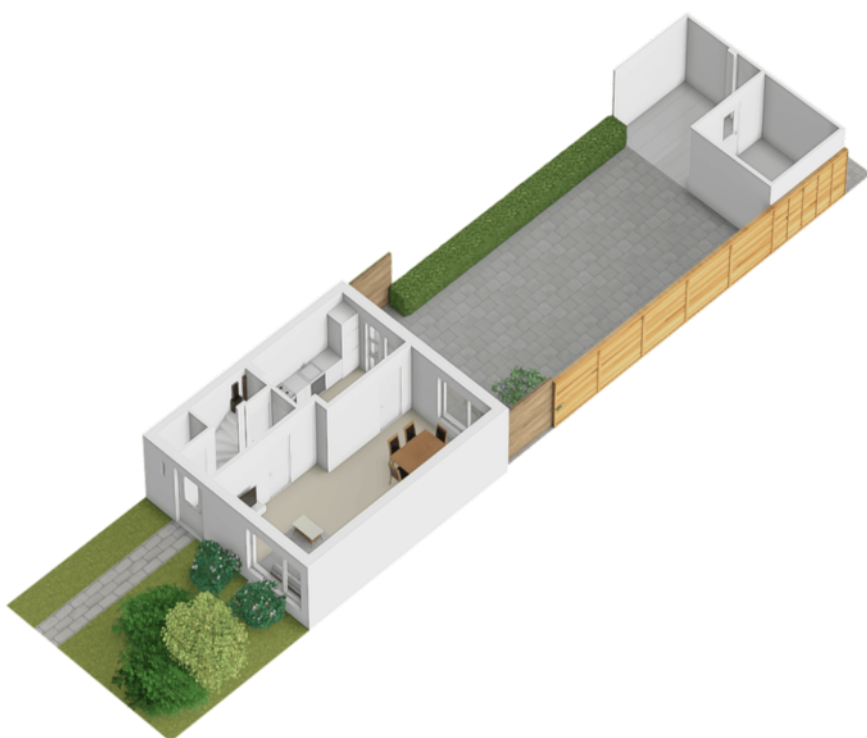




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond met tuin







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

Begane grond

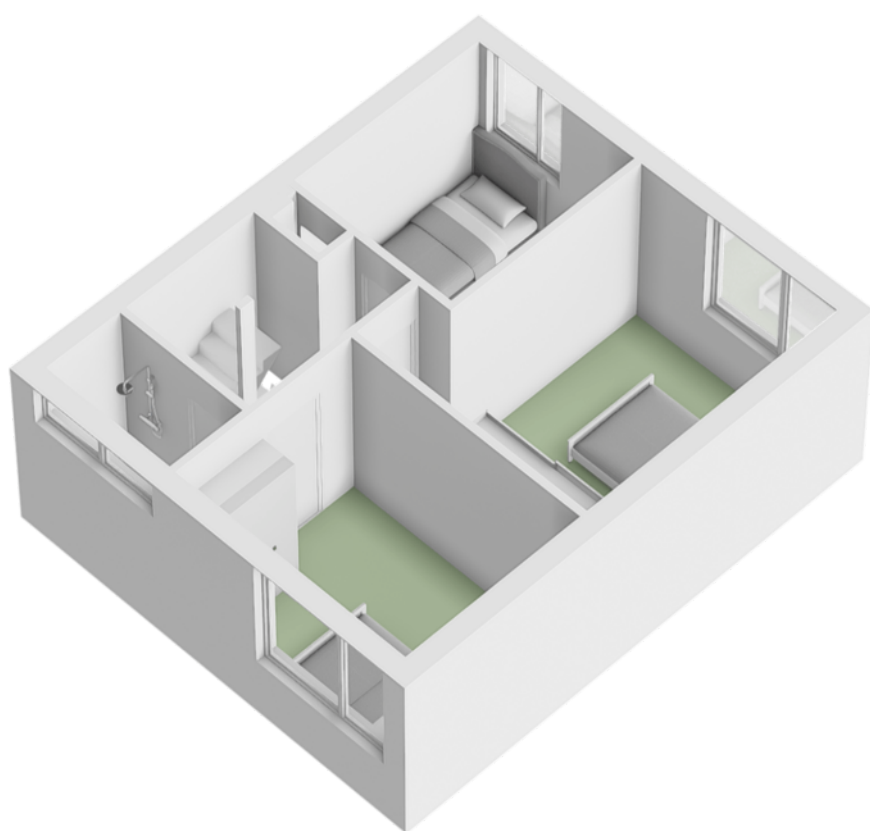


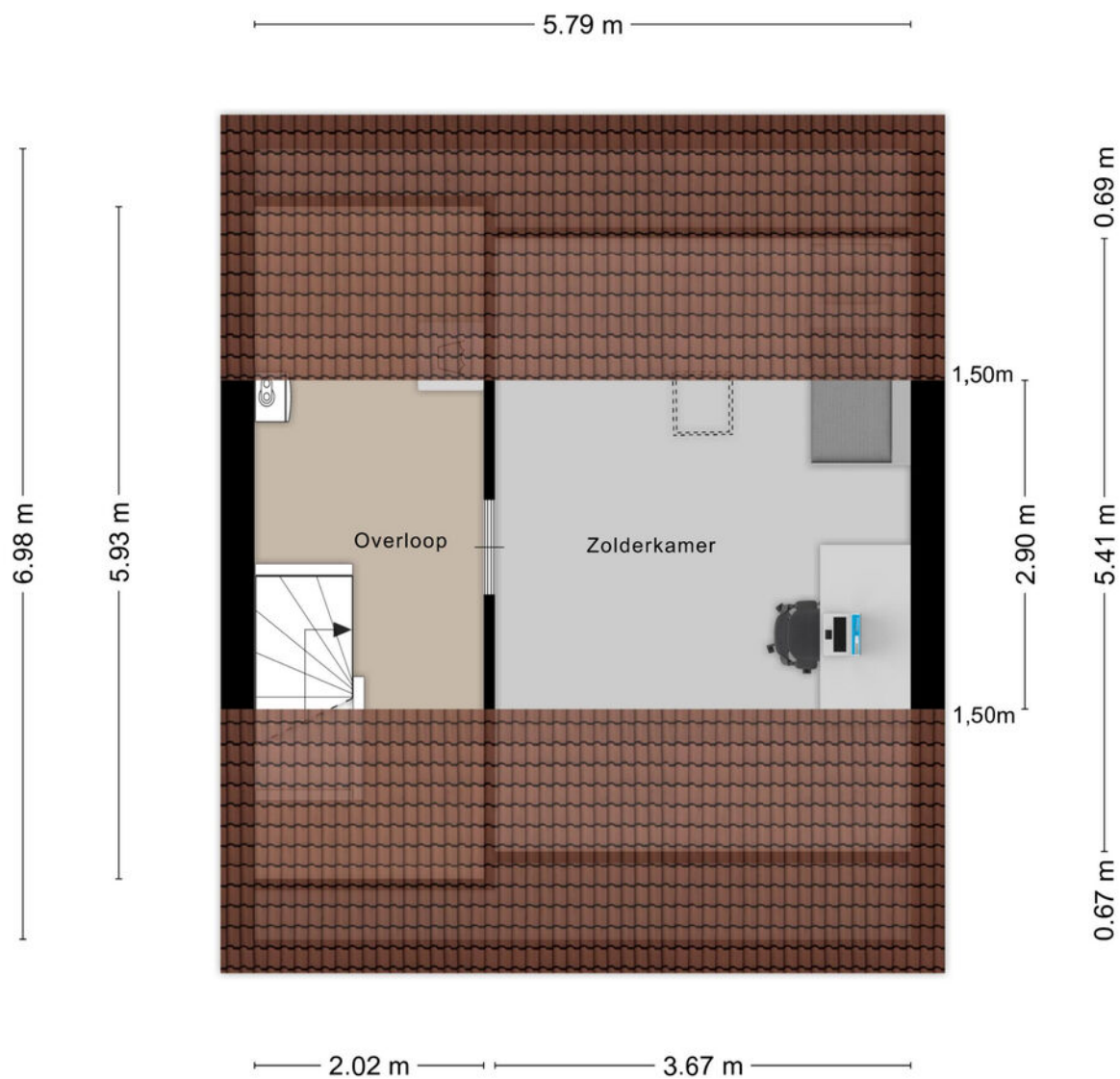




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

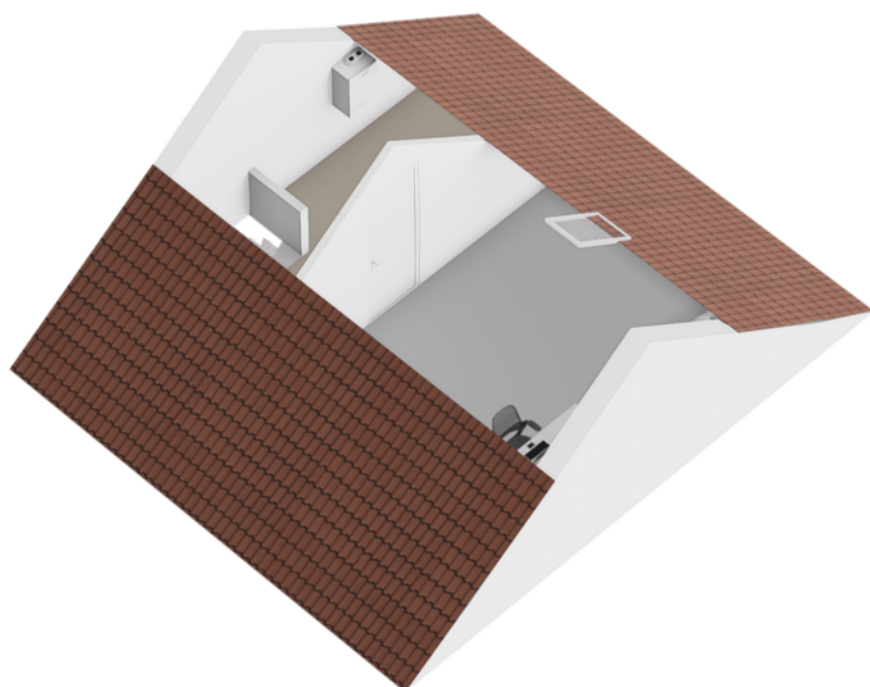


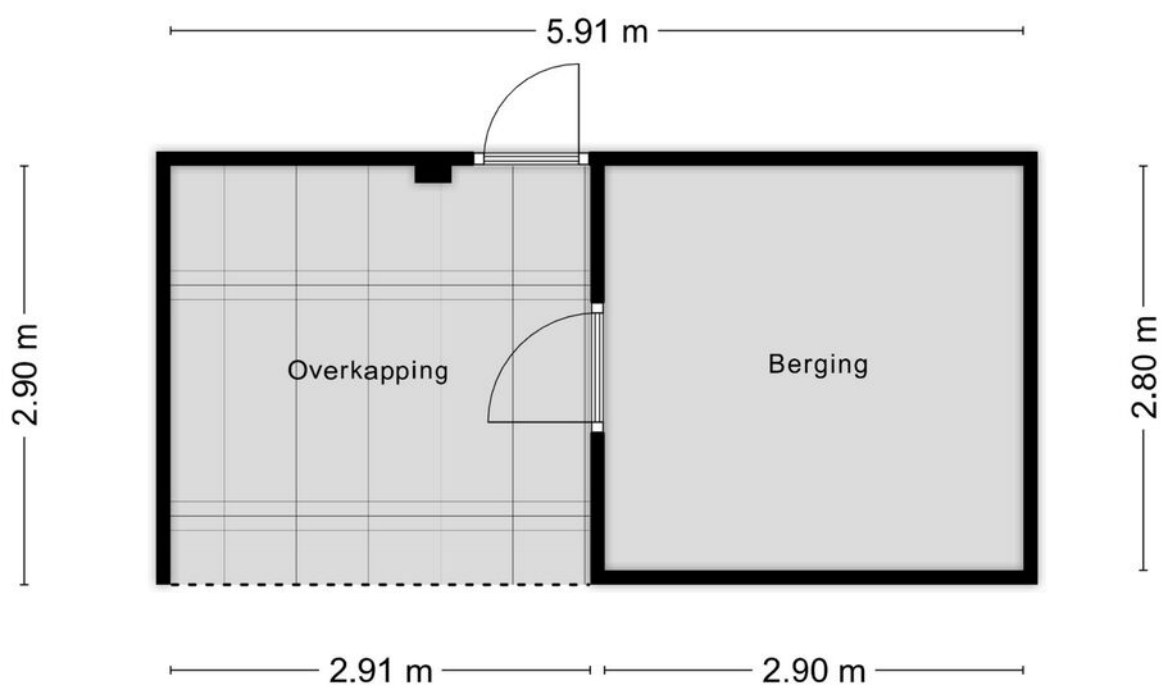




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



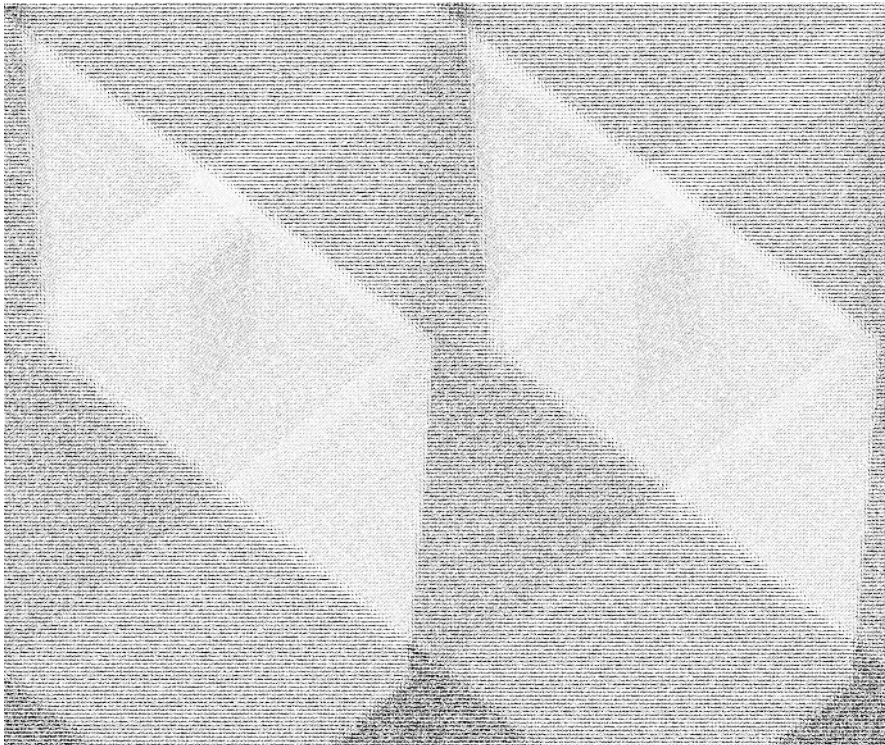
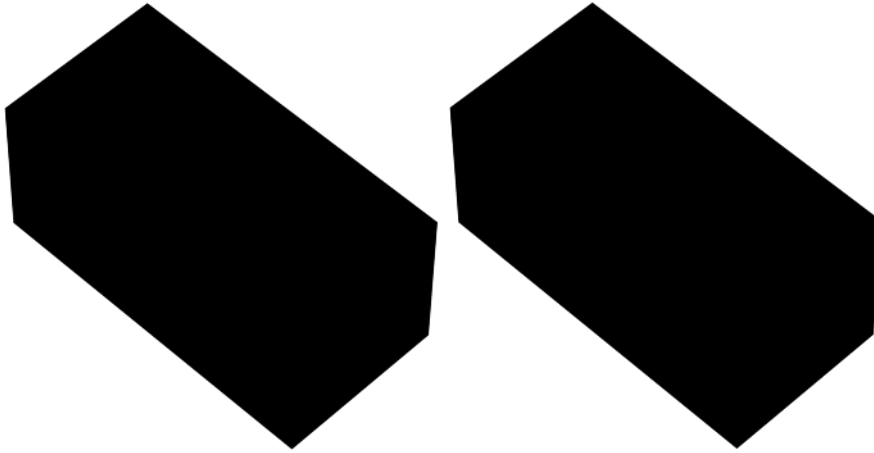




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Berging met overkapping







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Roosendaal en Nispen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	10523
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2025. 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.	





### Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud'.

### 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 5 dagen na het verstrijken van de ontbindende voorwaarde 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.

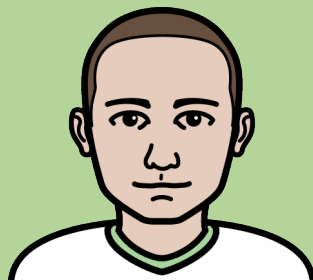
### Rechtsgeldige overeenkomst

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.

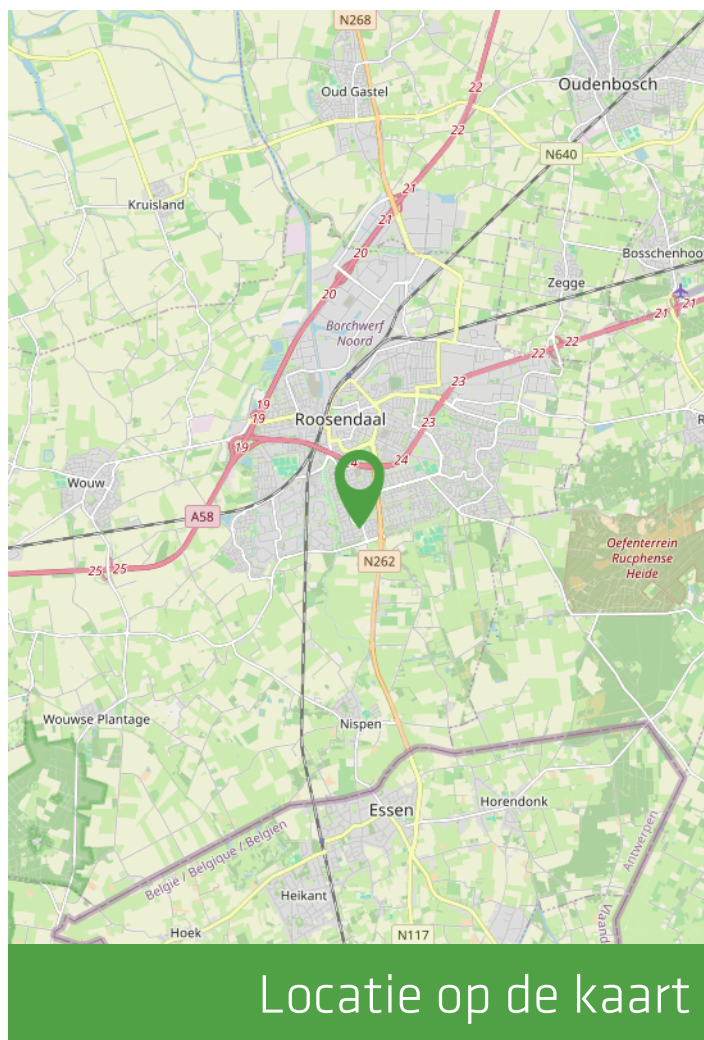
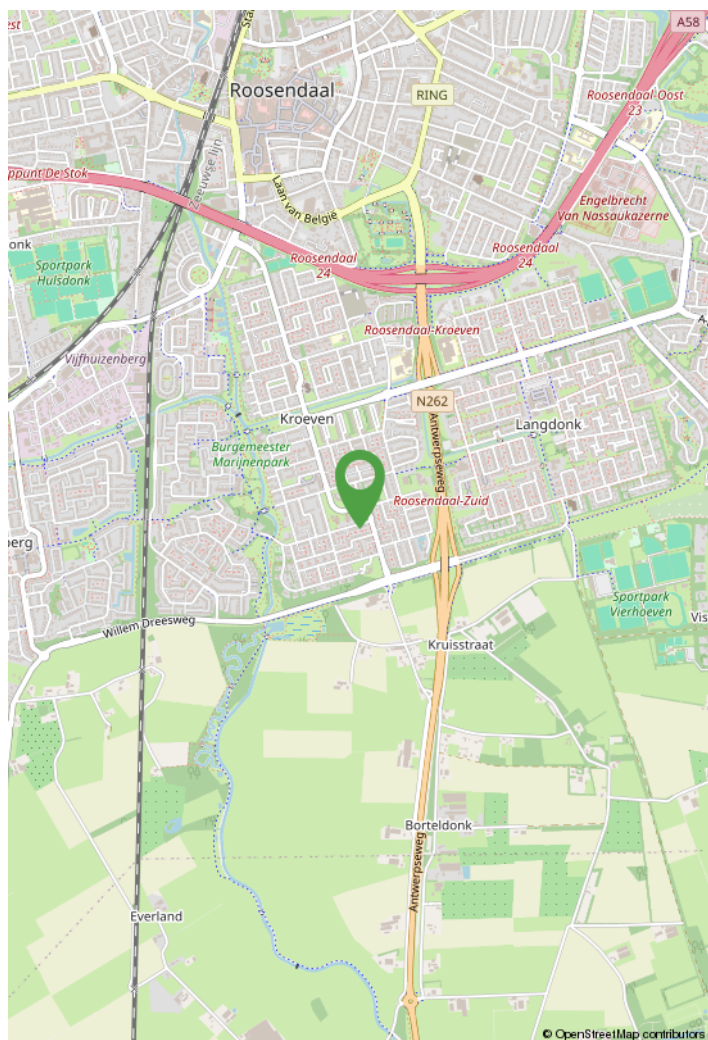
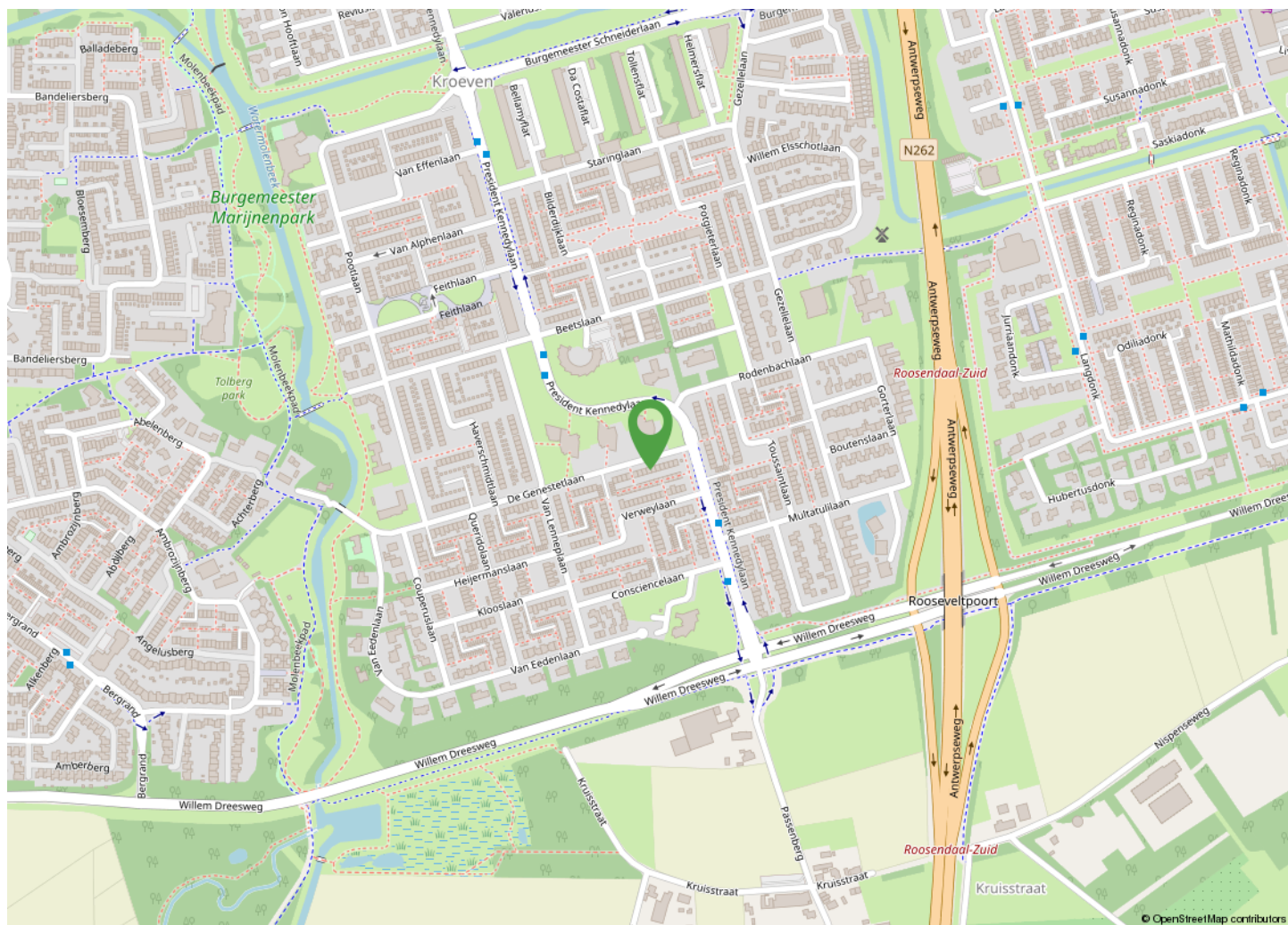
De bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer, maakt het een ideale plaats om te wonen en te werken. Met een rijk verenigingsleven en tal van sportmogelijkheden is er altijd wel iets te doen. Roosendaal is strategisch gelegen tussen Antwerpen en Rotterdam.

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\*

