

TE KOOP

Margrietberg 6

Roosendaal



Vraagprijs

€ 640.000

kosten koper

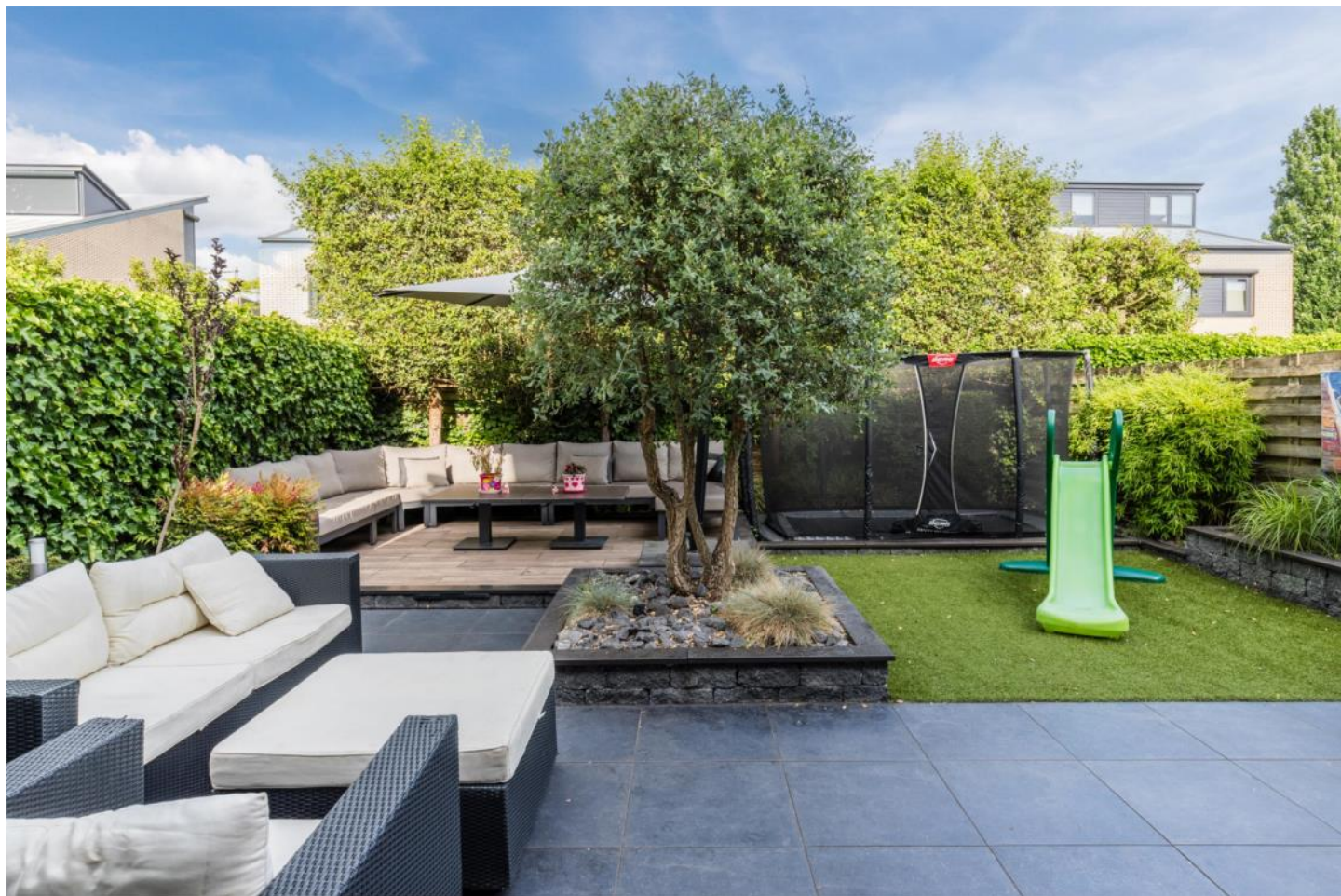
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Margrietberg 6, Roosendaal

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

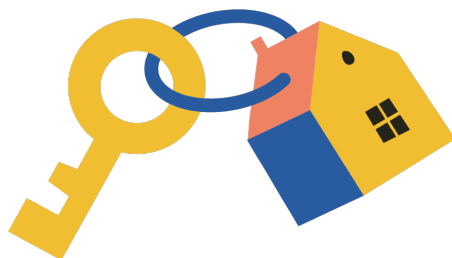


SCHITTERENDE INSTAPKLARE GEZINSWONING MET
A++ LABEL (= GEEN ENERGIEKOSTEN!)

Dit is er zo één, bijna te mooi om waar te zijn!

Deze zeer verzorgde vrijstaand-geschakelde
gezinswoning is zo klaar om er te gaan wonen!
Gelegen in de gewilde woonwijk Weihoek, in een
doodlopende straat, op loopafstand van basisscholen
is de locatie heerlijk rustig.

De woning uit 2000 heeft recent een nieuwe keuken,
badkamer en tuin inrichting gekregen en is perfect
onderhouden. Daarnaast is het voorzien van alle
gemakken, van hoogwaardige zonwering en rolluiken
tot 2 stortdouches en een Quooker in de keuken.
Als kers op de taart, heeft de woning maar liefst 27!
zonnepanelen, is volledige elektrische verwarmd, en
daarmee zijn er dus geen maandelijkse vaste lasten
voor gas en is de woning zelfvoorzienend! Dat
betekend dus €0,- !! energiekosten per maand!



Woningbrochure: Margrietberg 6, Roosendaal

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond:

De moderne woning ligt in een nette straat en geeft een goed onderhouden indruk. Bij binnenkomst in de ruime hal, voel je direct dat er niet op kwaliteit is bespaard.

De woonkamer, gesitueerd aan de achterzijde, is heerlijk ruim en heeft een grote raampartij die mooi zicht geeft op de schitterende tuin. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de eethoek en keuken. De keuken, uit 2019, is voorzien van alle gemakken. Zo is er een inductiekookplaat, grote inbouw koelkast, losse inbouw vriezer, vaatwasser, losse oven, een combi-oven, en tot slot nog een Quooker, allen van hoogwaardig kwaliteit. Bovendien is er rekening gehouden met voldoende opbergruimte.

Op de begane grond is ook nog een grote garage, met niet alleen een deur aan de voorkant naar de oprit, maar ook nog eens een elektrische garagedeur, zodat desgewenst een auto binnen kan staan.

Verdieping:

Door een uitbouw die in 2020 is gedaan, is de overloop zeer riant, met een aparte hoek die bijvoorbeeld als speelhoek kan dienen. De verdieping telt maar liefst 4 (riante) slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van een automatisch rolluik, dat ook nog eens met demotica te koppelen is. Om het af te maken is er op de verdieping een schitterende badkamer die in 2023 geplaatst is. De badkamer heeft een toilet, dubbele wastafel en maar liefst 2 douches in een heerlijke ruime inlopdouche. Daarnaast is de badkamer bijzonder goed afgewerkt met hoogwaardige materialen.

2e verdieping:

De woning heeft een zeer riante 2e verdieping, die over bijna heel het oppervlakte te belopen is doordat er over de hele breedte aan de achterkant een dakkapel is geplaatst.

Dit zorgt voor een (enorme) 5e slaapkamer (die zelfs in 2 kamers zou kunnen worden gesplitst) en nog een 6e kamer die als wasruimte, technische ruimte of desgewenst als 2e badkamer kan worden ingericht. Ook de 5e slaapkamer is weer voorzien van automatische rolluiken.

Als verrassing is er nog een kniebeschot gemaakt, waar

zich een enorm grote opbergruimte voordoet, zodat je daar alles kan opbergen wat je maar wilt.

(achter) Tuin:

De heerlijk ruime tuin, is in 2021 opnieuw aangelegd, en heeft een strakke, doch groene uitstraling. Zon, verkoeling en vermaak, het is allemaal in deze tuin in begrepen. Van verlichting in het donker, tot een inbouwtrampoline om kinderen te vermaken. Bovendien zijn ook hier weer hoogwaardige materialen gebruikt en is er bijvoorbeeld gevoegd met speciaal voegsel om onkruid te voorkomen.

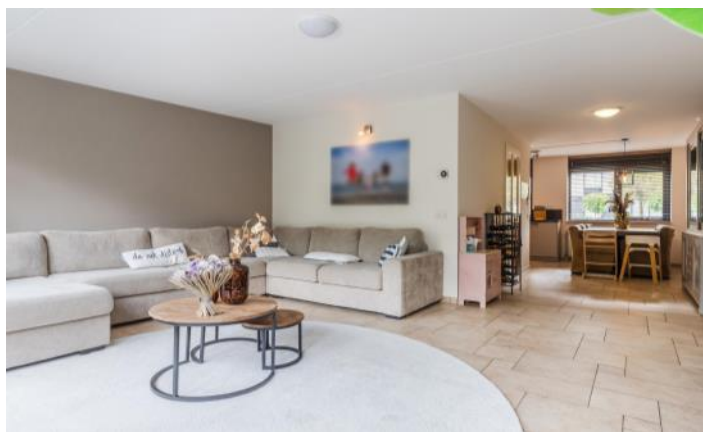
(voor) Tuin:

De ruime voortuin, is ook in 2021 opnieuw aangelegd, en heeft een functionele indeling zodat er 2 auto's op eigen terrein geplaatst kunnen worden

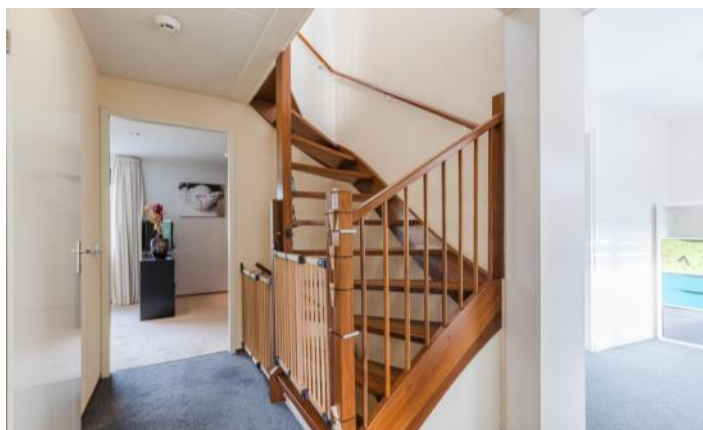
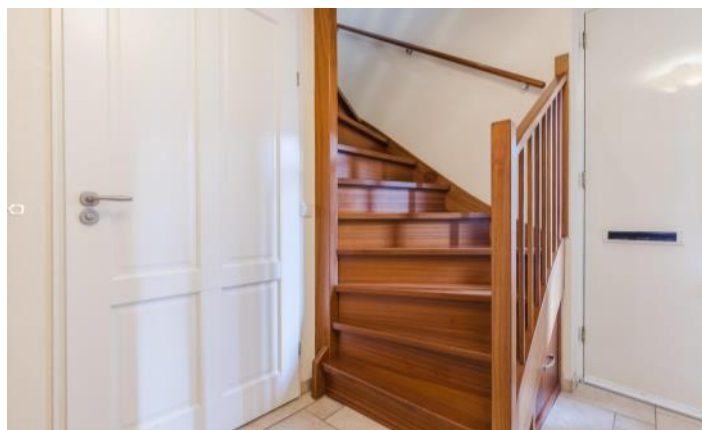
Bijzonderheden:

- De woning is gelegen op een zeer gewilde (rustige/bestemming) locatie
- De woning is goed onderhouden en heeft recent een nieuwe badkamer, keuken en tuininrichting
- De woning heeft 6 kamers, waarvan 5 slaapkamers met mogelijkheid tot maken van 6 slaapkamers en twee badkamers!
- De woning heeft een warmtepomp en voldoende zonnepanelen om geen energiekosten te hebben!



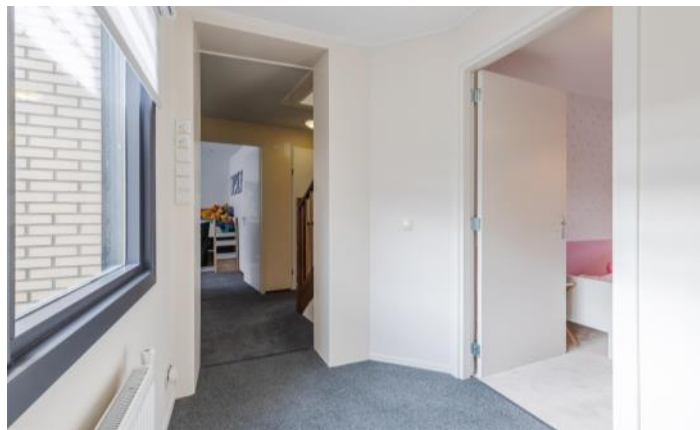








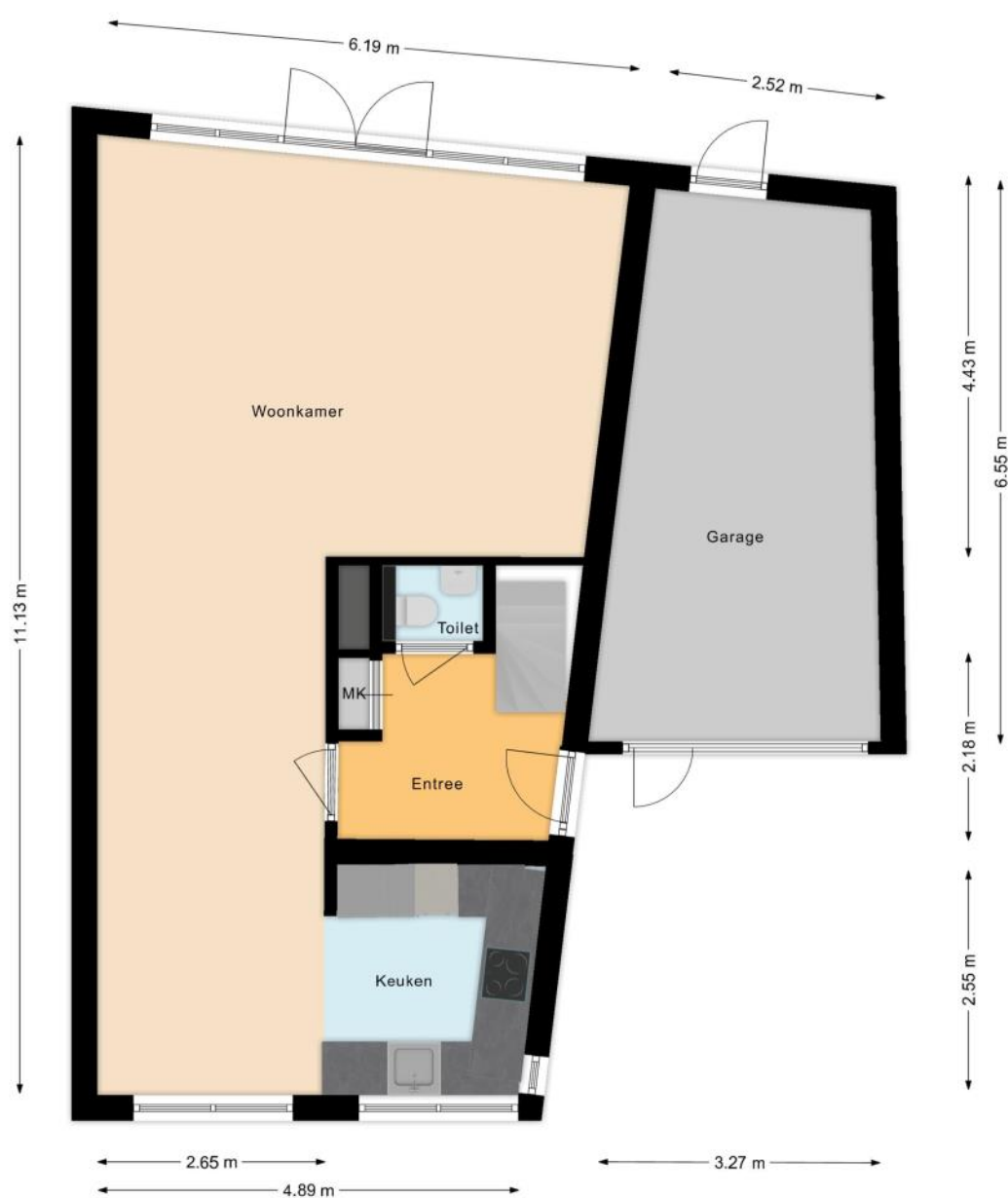








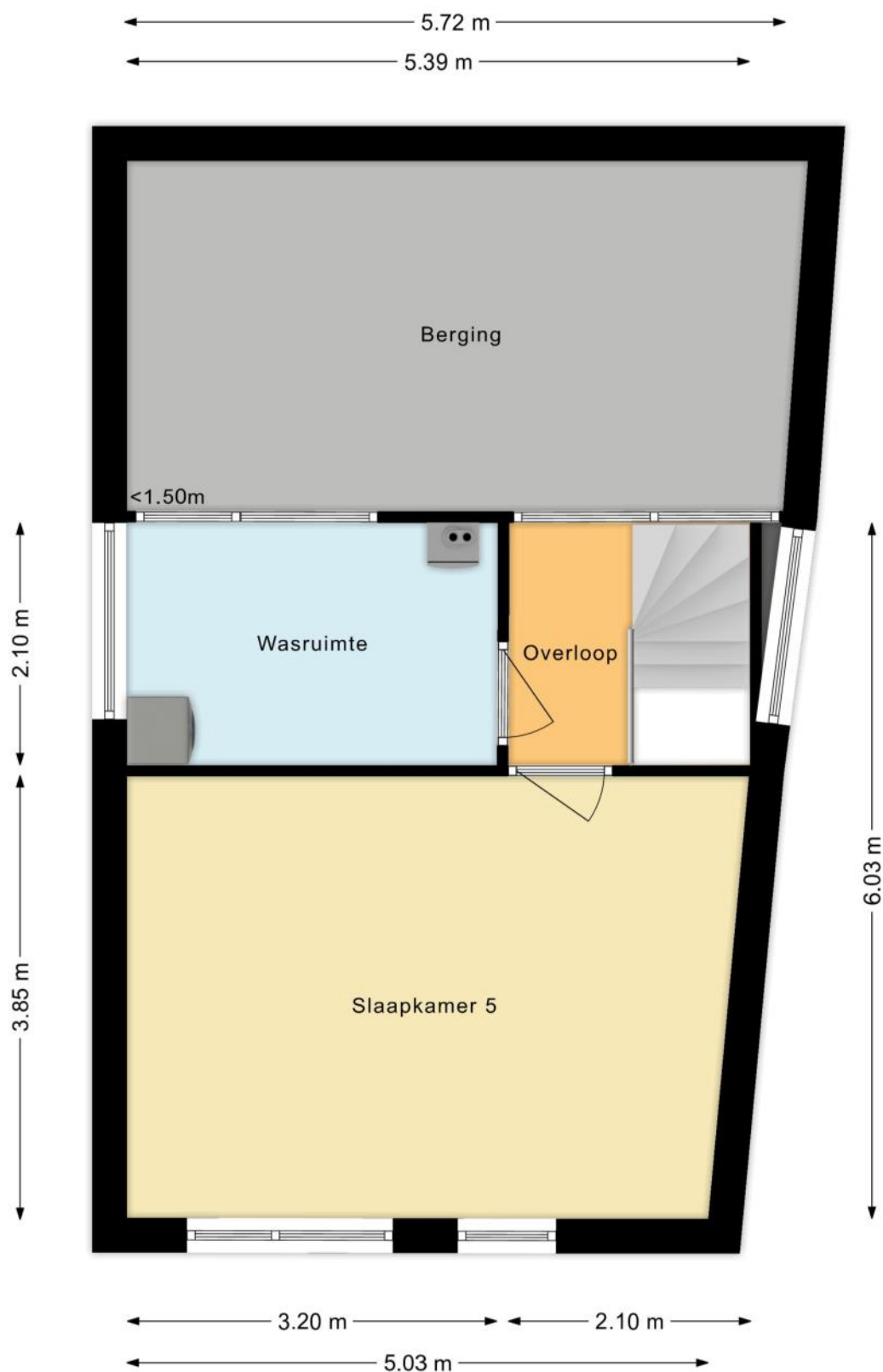
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	242 m ²
Inhoud	647 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	164 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	80 m ² (9,3m diep en 8,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Roosendaal en Nispen K 7306

Oppervlakte	242 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

* Ter overname:

- Spiegels badkamer
- Trampoline
- Laadpunten elektrische auto's (2 stuks)
- Losse kasten: inbouwkasten hoofdslaapkamer
- Boeken-/Legplanken: Zolder en garage Schuur
- Raamdecoratie/gordijnen/zonwering binnen
- > zowel boven als beneden



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen
Sectie K
Perceel 7306

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.