

# KOM EENS KIJKEN?

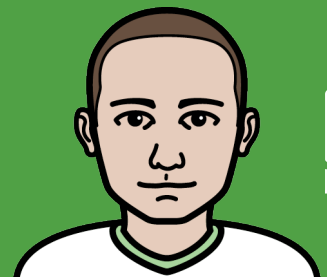


Leemstraat 1 a  
4705 RT Roosendaal

vraagprijs:

€ 495.000 k.k.

**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

**175 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**648 m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**1505 m<sup>2</sup>**

Kamers

**5**

vraagprijs

**€ 495.000 k.k.**

Adres Leemstraat 1 a

Postcode 4705 RT

Plaats Roosendaal

Bouwjaar 1970

Woontype Vrijstaande woning

Soort woning Bungalow

Tuinligging

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

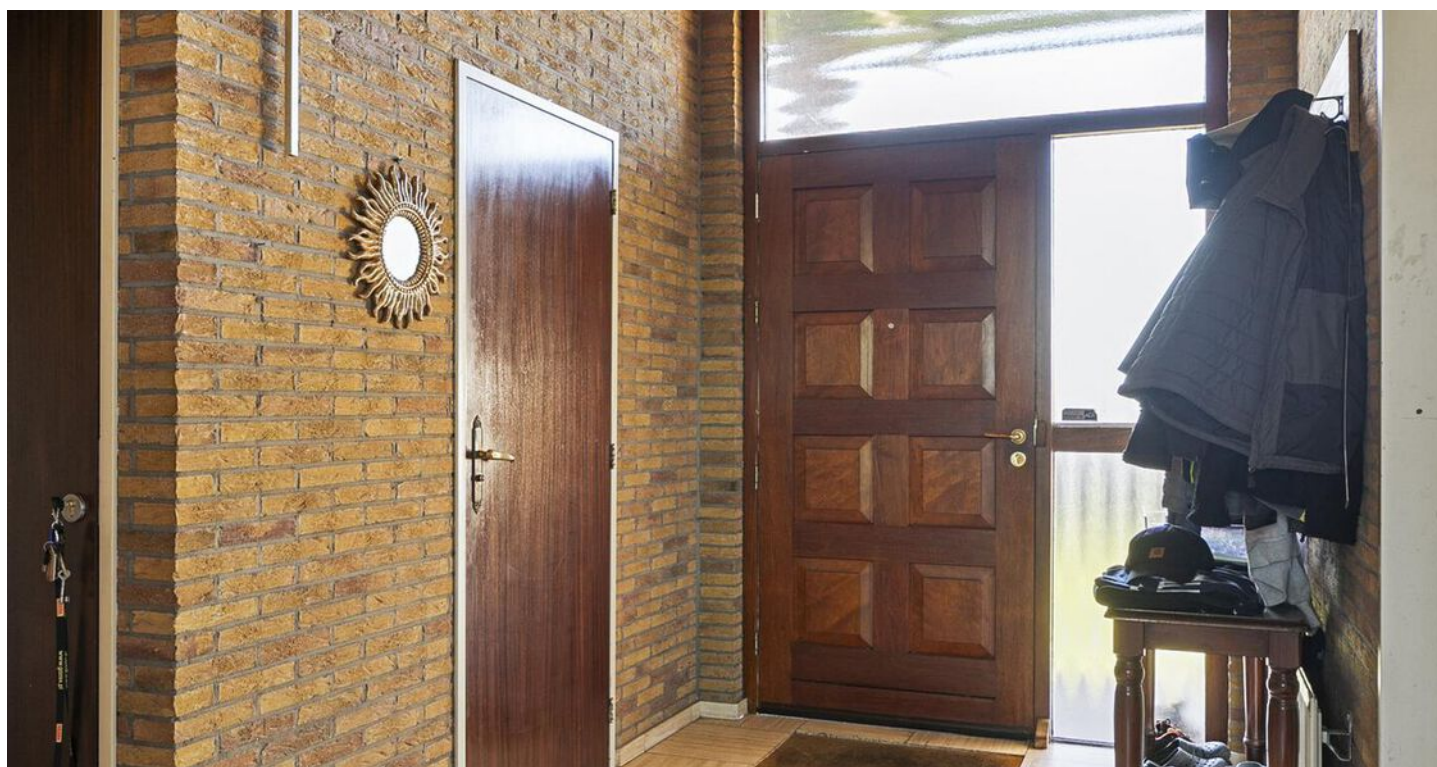
Berging ja/nee Nee

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar -

Energie label D

Verwarming C.v.-ketel



## Vrijstaand wonen en werken combineren?

Op zoek naar een unieke combinatie van wonen en werken in een ruime, vrijstaande bungalow met volop mogelijkheden? Ontdek deze verrassend ruime woning aan de Leemstraat 1A in Roosendaal.

Gelegen op industrieterrein 'Majoppeveld Noord', een locatie waar wonen en werken hand in hand gaan, biedt dit object een ideale kans voor ondernemers, zzp'ers of creatievelingen die ruimte en bereikbaarheid zoeken.

Dit object biedt een unieke kans voor ondernemers die hun werk dicht bij huis willen hebben zonder concessies te doen aan het wooncomfort. Het pand is perfect voor wie wil wonen en werken in een levendige omgeving en daarbij gebruik wil maken van uitgebreide faciliteiten.

### INDELING:

#### Begane grond:

Entree met meterkast en toegang tot de kelder/ souterrain, en een deur die toegang geeft naar een hal en de slaapvertrekken.

Betegeld toilet.

Badkamer, geheel betegeld met ligbad, douche, toilet en vaste wastafel met meubel.

Woonkamer L- vorm ca 45 m<sup>2</sup>, open haard en openslaande deuren naar de tuin.

Woonkeuken met eenvoudige keukeninrichting.

4 slaapkamers van ca 14 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> deze slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand, 6 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>.

#### Souterrain:

Een bijzonder pluspunt is de ruime souterrain stahoogte van ca 235 cm, verdeeld in twee compartimenten totaal ca 50 m<sup>2</sup>, ideaal als opslag, hobbyruimte of kantoor aan huis.

Hier is ook de cv combiketel geïnstalleerd.

#### Bijgebouw:

Grote dubbele garage voorzien van 2 deuren, perfect voor opslag, werkruimte of natuurlijk het parkeren van meerdere voertuigen.

- \* Vrijstaande bungalow op bedrijventerrein
- \* Combinatie van wonen en werken toegestaan
- \* Perceeloppervlakte: 1.505 m<sup>2</sup>
- \* Ruime kelder (op stahoogte) met twee compartimenten
- \* Nabij uitvalswegen en goede bereikbaarheid.
- \* Rolluiken.

De woning verkeert onderhoudsstaat is redelijk goed, maar verdient modernisering en verduurzaming om aan de eisen van deze tijd te voldoen.

Dit biedt echter ook volop kansen voor kopers die hun eigen woon- /werkdroom willen realiseren.

Van toepassing is het bestemmingsplan genaamd "Majoppeveld".

De bestemmingsomschrijving wordt als volgt deels weergegeven:



De voor 'Bedrijventerrein - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

\* bedrijven (industrieel, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) voor zover deze voorkomen in categorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;

\* bedrijven (industrieel, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) in milieucategorie 2, voorzover deze zijn opgenomen in de bij deze regels gevoegde bedrijvenlijst 'toegestane milieucategorie 2 bedrijven' en uitsluitend voorzover deze ter

plaats gevestigd en in gebruik zijn op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;

ter plaatse van de aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' tevens een voormalige bedrijfswoning;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoonwag' tevens een bedrijfswoonwag;

geluidwerende voorzieningen;

Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de webpagina: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie](http://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie).

Zekerheidstelling:

KOOP: Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Koopcontract:

NVM koopovereenkomst voor Bedrijfsonroerend goed.

Nieuwsgierig en enthousiast over deze commerciële ruimte geworden, Johan\* uw makelaar nodigt u van harte uit om een bezichtiging in te plannen.

Hier is sprake van een bedrijfsmatige bestemming, vanwege de ligging binnen een gebied met gemengde woon- en bedrijfsbestemming zijn de financieringsmogelijkheden afwijkend van reguliere woninghypotheken, dit in combinatie met renteontwikkelingen adviseren wij u om in gesprek te gaan met de financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op de aanvraag van uw hypotheek.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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:

Tijdens de bezichtiging zullen wij u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die dit object 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 na de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met ons op, dat kan zowel telefonisch als via e-mail.







Woonkamer



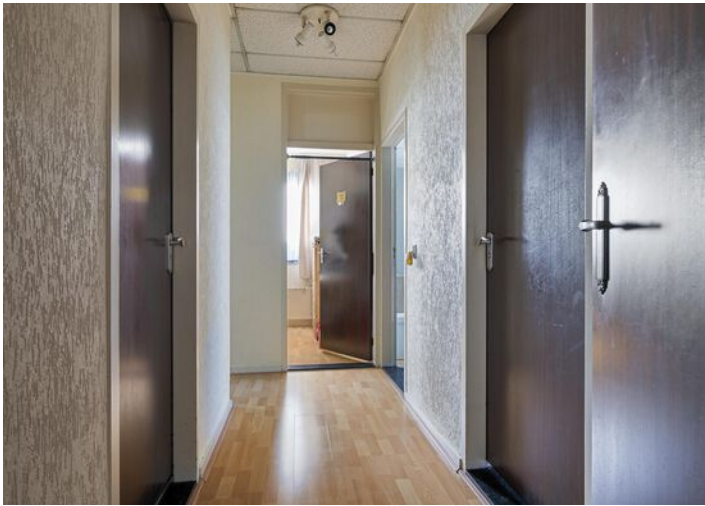


Woonkamer









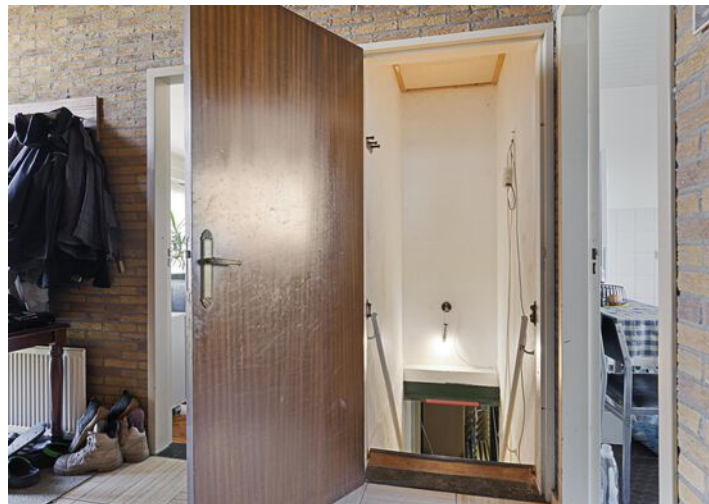




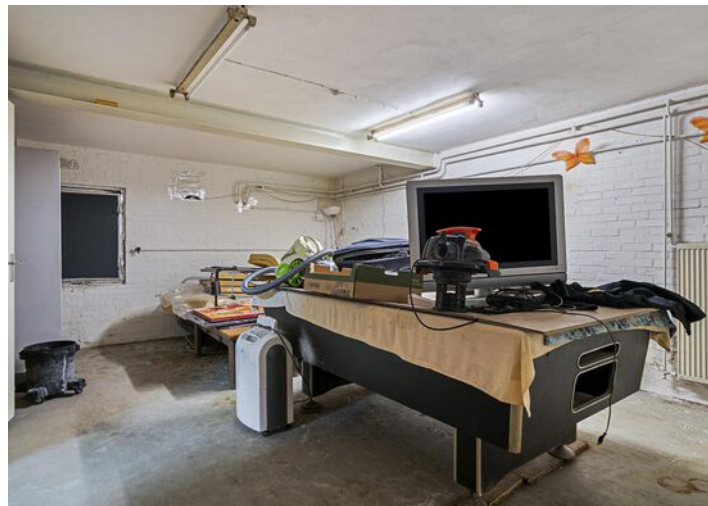




















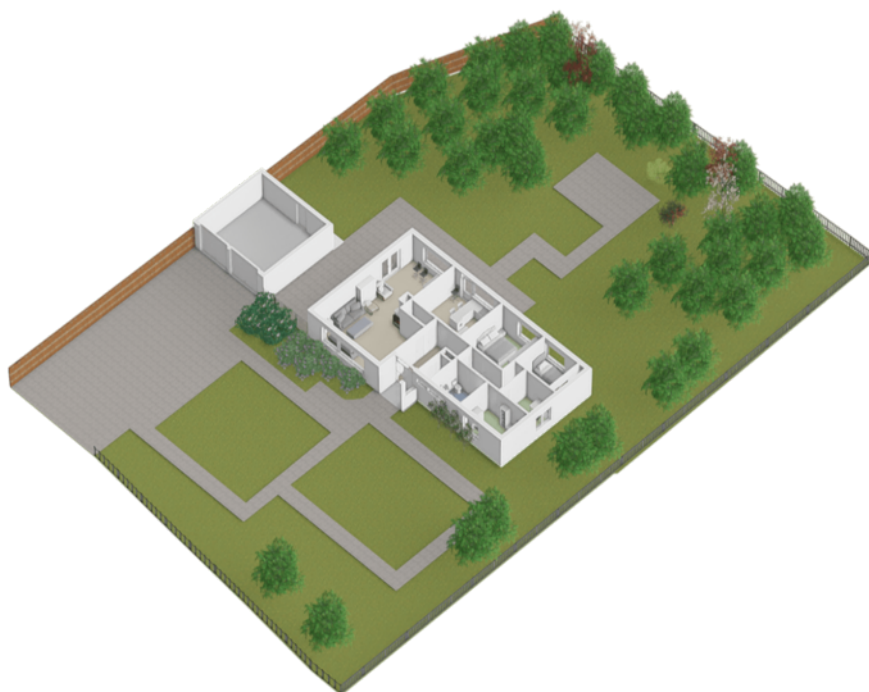
















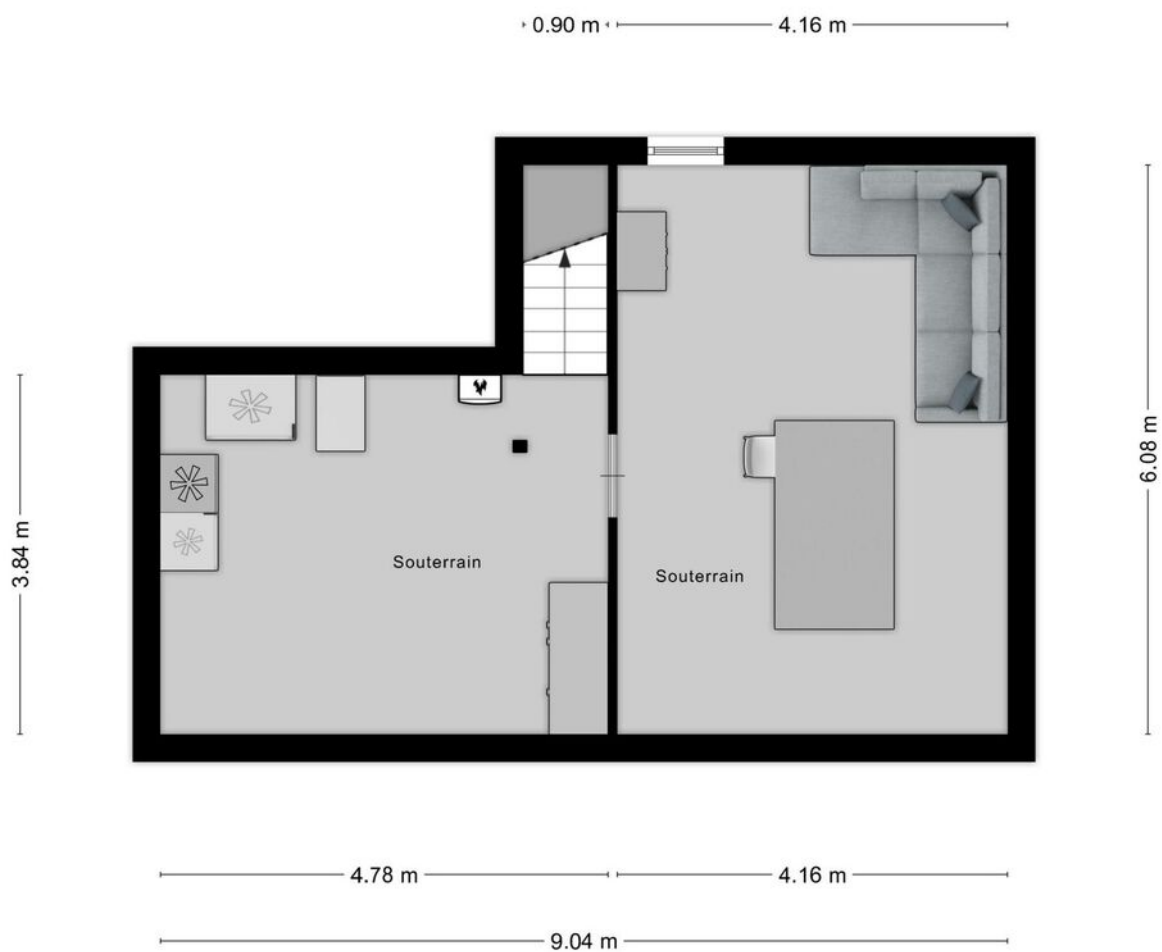
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Begane grond





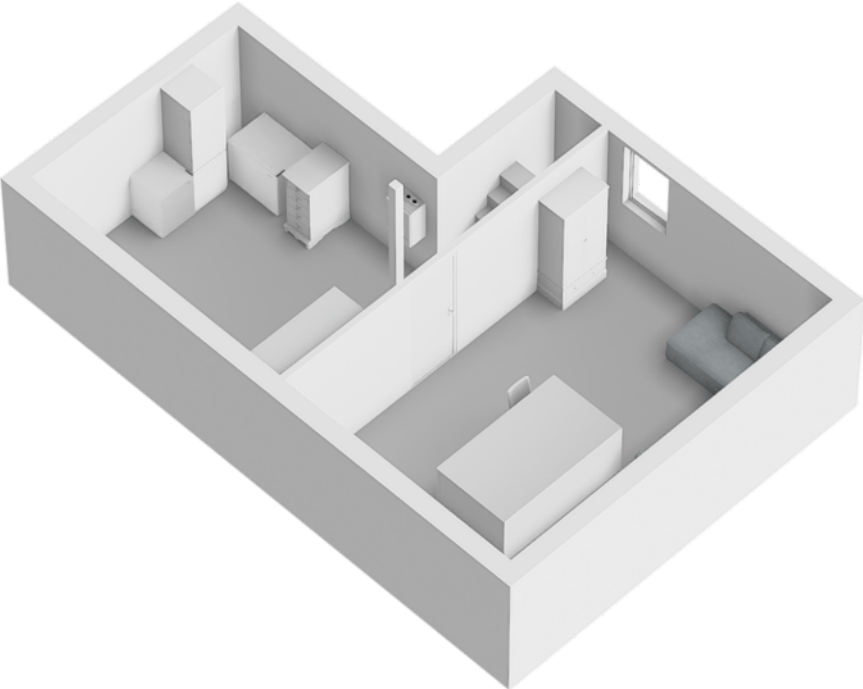




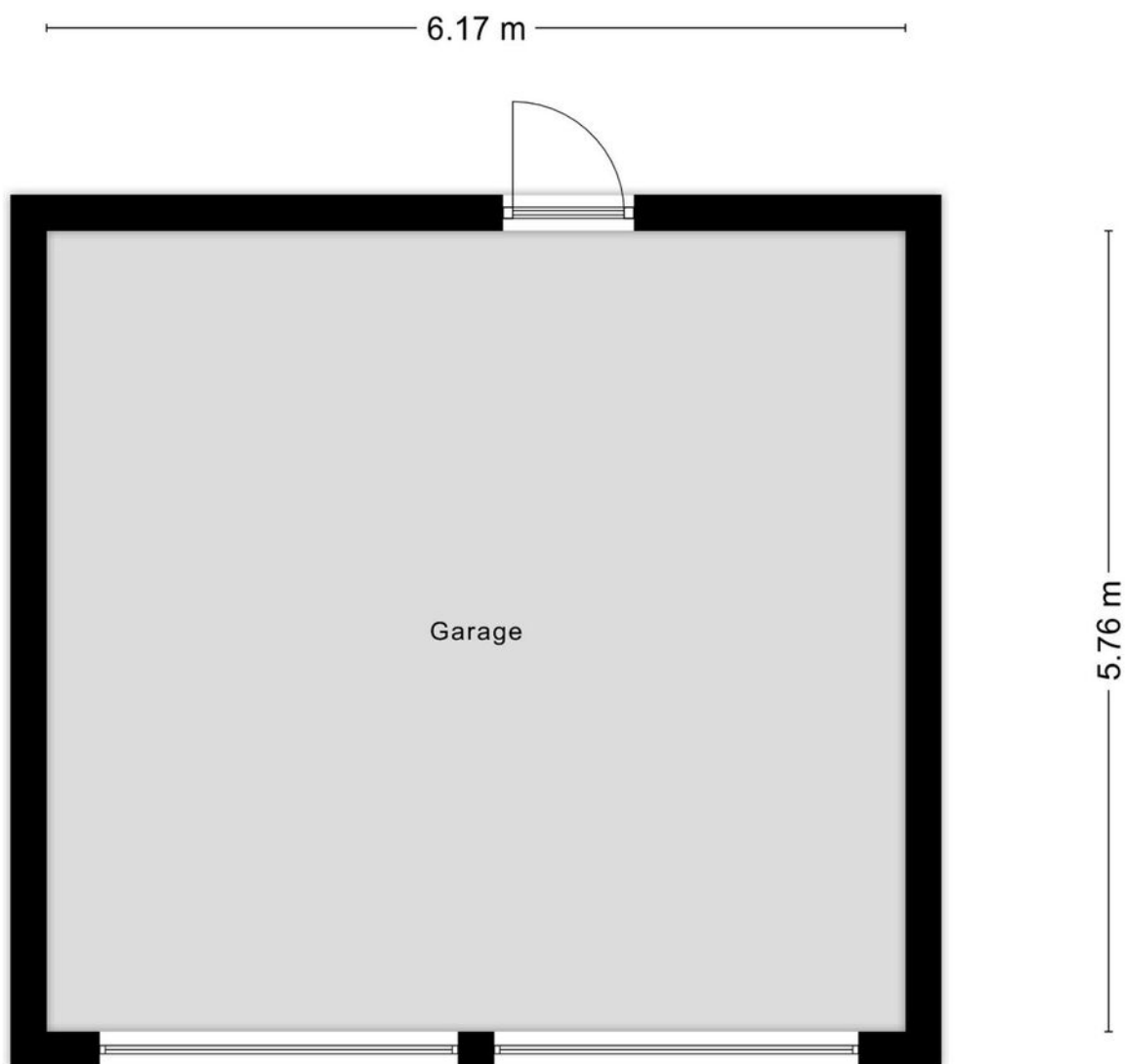
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Souterrain/kelder





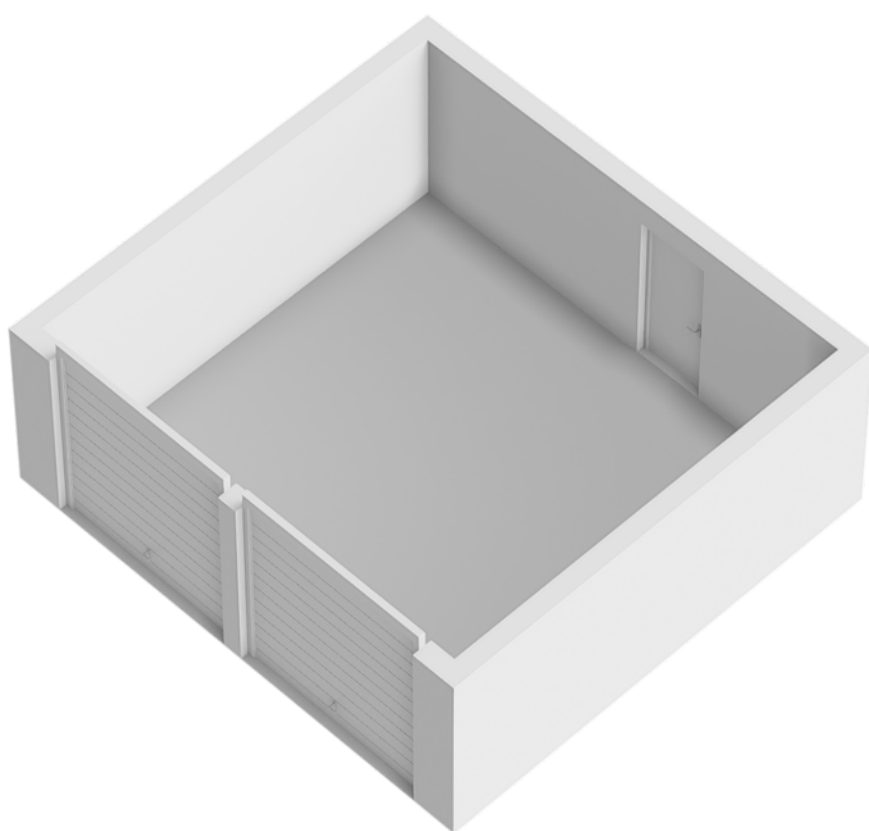




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Garage







### 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

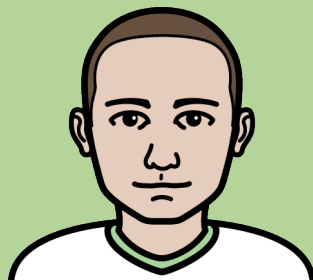
Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen koop. (Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek). Een bevestiging van de mondelinge 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 verkooperiode 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.

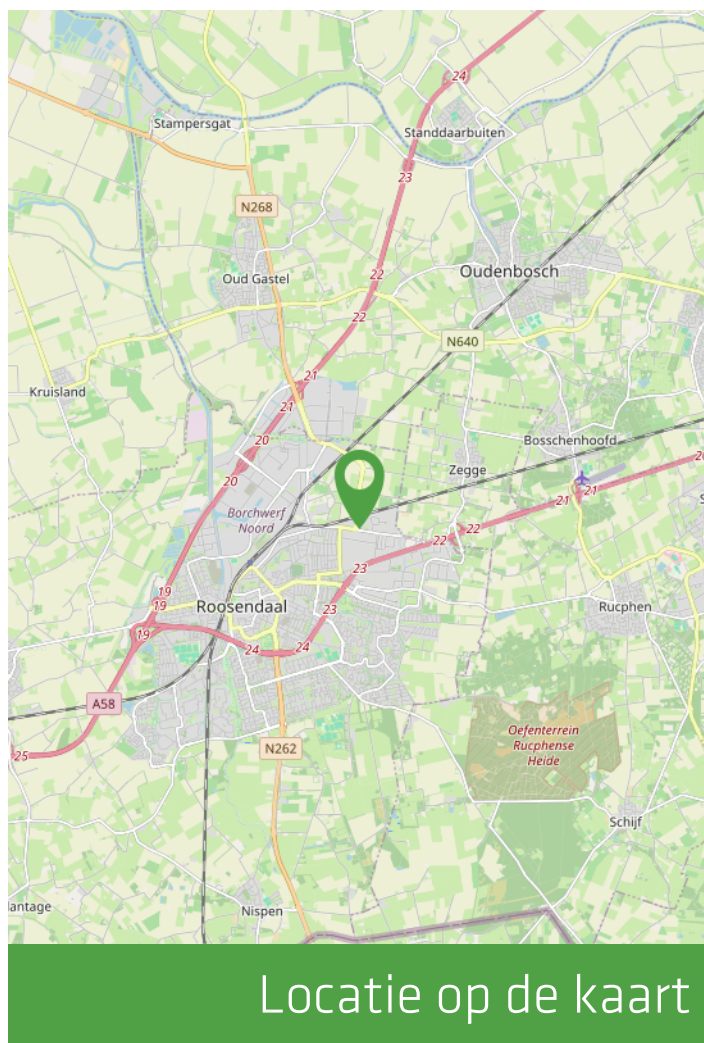
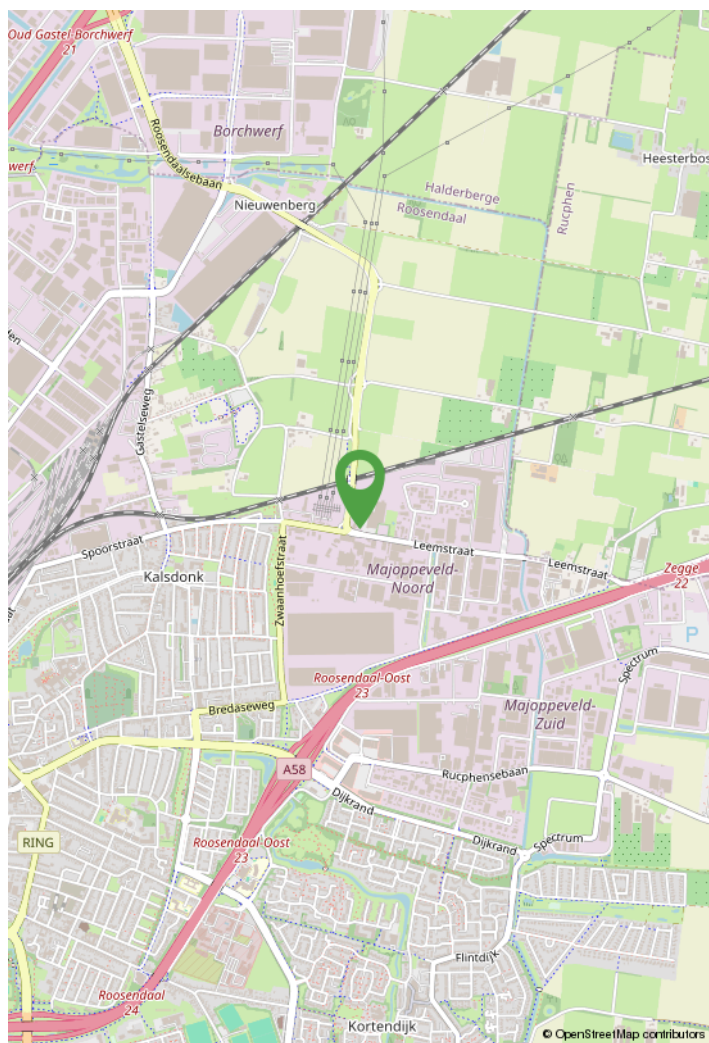
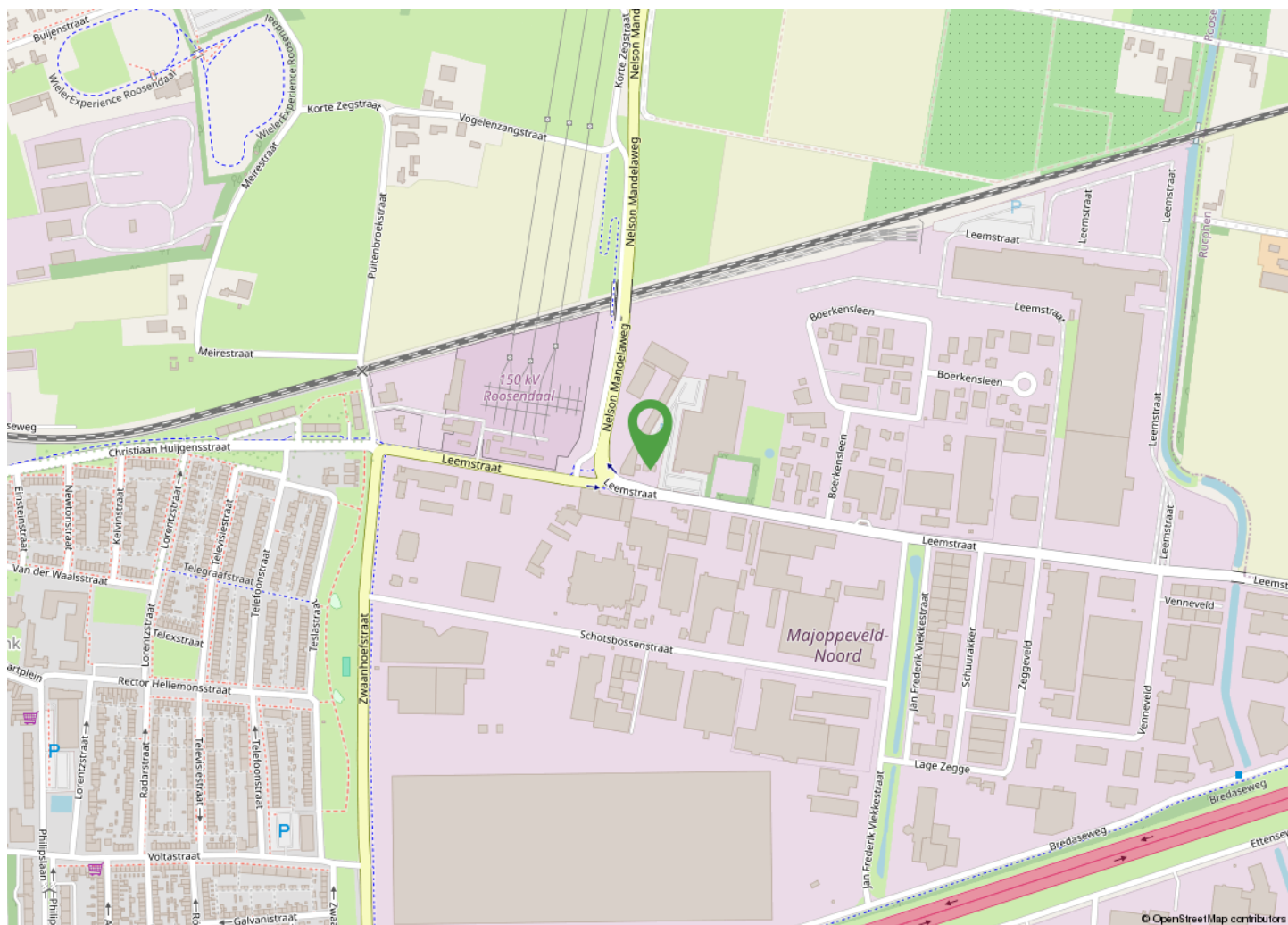
De bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer, maakt het een ideale plaats om te wonen en te werken. Met een rijk verenigingsleven en tal van sportmogelijkheden is er altijd wel iets te doen. Roosendaal is strategisch gelegen tussen Antwerpen en Rotterdam.

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\*

