



## Ludwigstraat 41, 4701 NE Roosendaal

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

## Omschrijving

Mooi gelegen aan, op absolute toplocatie aan de gewilde Ludwigstraat, nabij het stadspark, centrum en centraal station, fraaie, vrijstaand geschakelde woning met dubbele garage (!! ) en een royale tuin op het oosten met gezellige veranda.

Dit woonhuis is zeer goed onderhouden en beschikt over een speels ingedeelde, uitgebouwde woonkamer met leefkeuken, 3 slaapkamers en een riante badkamer op de verdieping en een grote dakkapel op de zolder.

Roosendaal – Ludwigstraat 41

### Beschrijving:

Vanuit de voortuin bereik je de entree met plavuizen vloer en strak gestuukte wanden. In deze entree bevinden zich de meterkast (10 groepen en een krachtgroep t.b.v. de garage), de verdiepte kelderkast, de trapopgang naar de verdieping en het volledig betegeld toilet met hangcloset en fonteintje.

Tevens zijn vanuit hier de bijkeuken en de woonkamer te bereiken.

=====

In de praktische bijkeuken (ca. 12,3m<sup>2</sup>) bevinden zich de aansluitpunten voor de wasmachine en droger, en de opstelplaats ten behoeve van de cv-ketel (Vaillant Eco Plus, 2005). Een tuindeur geeft toegang tot het terras.

=====

De gezellige T-vormige riante woonkamer (ca. 39m<sup>2</sup>) is voorzien van een parketvloer, openhaardpartij en een vier-seizoenen-pui. Aan de voorzijde van de woonkamer is er een zonnescreeen gesitueerd.

=====

De woonkeuken (ca. 23m<sup>2</sup>) heeft een donkere plavuizenvloer en een recht opgestelde inrichting met rvs spoelbak, inductie kookplaat, rvs achterwand, afzuigkap, vaatwasmachine en diverse boven-, en onderkasten. Openslaande tuindeuren geven toegang tot het achtergelegen terras / zijtuin.

=====

### 1e verdieping:

De overloop met laminaatvloer en mooie glas-in-lood details in het topgevel raam geeft toegang tot 2 slaapkamers, de riante badkamer, het separate toilet en de vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1: (ca. 5,4m<sup>2</sup>) gelegen aan de voorzijde en voorzien van strak gestuukte wanden, shutters en een zonnescreeen.

Slaapkamer 2: (ca. 11m<sup>2</sup>), gelegen aan de achterzijde en voorzien van laminaatvloer, rolluik en twee handige inloopkasten (ca. 4m<sup>2</sup> en ca. 6m<sup>2</sup>). Een loopdeur met rolluik geeft toegang tot het balkon (ca. 3m<sup>2</sup>).

Toilet: deze separate toiletruimte is volledig betegeld en biedt een hangcloset.

Badkamer: (ca. 11m<sup>2</sup>) volledig betegeld en ingericht met een hoekligbad, douchecabine, badmeubel met dubbele wastafel, handdoekradiator, commodekast en bergkasten. Shutters, inbouwspots en zonnescreeens maken deze ruimte helemaal af.

### 2e verdieping:

Via de vaste trap is de voorzolder met werkplek bereikbaar. Deze voorzolder is voorzien van tapijt en een dakkapel (2010) met elektrisch bedienbare rolluiken. Achter de knieschotten bevinden zich vele opbergruimten.

Slaapkamer 3: (ca. 18m<sup>2</sup>) met laminaatvloer, strak gestuukte wanden, inbouwspots, bergruimte achter de knieschotten en een dakkapel met elektrisch bedienbare rolluiken.

**Bob van Dijk Makelaardij**

**Kade 37**

**4703 GA, ROOSENDAAL**

**Tel: 0165-554790**

**Fax: 0165-547047**

**E-mail: [info@bobvandijkmakelaardij.nl](mailto:info@bobvandijkmakelaardij.nl)**

**[www.bobvandijkmakelaardij.nl](http://www.bobvandijkmakelaardij.nl)**



#### Tuin:

De achtertuin is opgesplitst in twee delen.

De fraaie hoofstuin (ca. 161m<sup>2</sup> groot) met optimale privacy is in de zomer 2020 voorzien van nieuwe details en is gelegen op het oosten. Deze tuin biedt een terras over de gehele breedte een pergola, gazon, staptetegels en diverse borders met beplanting.

Achterin de tuin is de riante veranda (ca. 28m<sup>2</sup>) gesitueerd. Deze mooie veranda biedt rolluiken en een screen, hierdoor kan je ook later op de avond of in de winter lange avonden genieten!

Via een poort kom je in de zijtuin (ca. 60m<sup>2</sup>) voorzien van gazon. Vanuit hier zijn de leefkeuken en de dubbele garage bereikbaar.

#### Dubbele garage:

De dubbele garage (ca. 74m<sup>2</sup>) is in 2017 geplaatst en is aan de voorzijde voorzien van twee elektrisch bedienbare sectionaal deuren en een separate loopdeur. Tevens is deze garage voorzien van krachtstroom voor bijvoorbeeld een oplaadpunt t.b.v. een elektrische auto. Een separate loopdeur en dubbele deuren geven toegang tot de zijtuin.

#### Aanvullende gegevens:

Bouwjaar : 1962

Perceel : 465m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 530m<sup>3</sup>

Woonoppervlak : ca. 162m<sup>2</sup>

Verwarming : HR combi CV ketel (Vaillant, 2005)

Isolatie : De woning is nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing.

De achterzijde van de woning biedt rolluiken, de voorzijde van de woning is voorzien van zonnescreeens.

Schilderwerk : De gehele woning is in 2020 voorzien van nieuw schilderwerk.

Aanvaarding : in overleg.

**Bob van Dijk Makelaardij**

**Kade 37**

**4703 GA, ROOSENDAAL**

**Tel: 0165-554790**

**Fax: 0165-547047**

**E-mail: [info@bobvandijkmakelaardij.nl](mailto:info@bobvandijkmakelaardij.nl)**

**[www.bobvandijkmakelaardij.nl](http://www.bobvandijkmakelaardij.nl)**



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 539.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 530 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 465 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 162 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1962
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 162 m <sup>2</sup>
Garage	: Vrijstaand steen 74 m <sup>2</sup> (674 bij 1.100 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

## Locatie

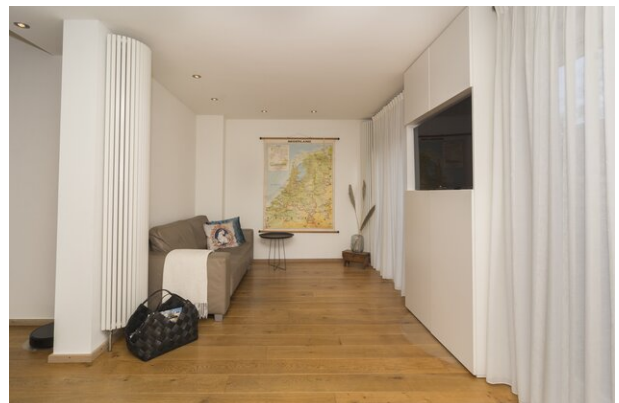
Ludwigstraat 41  
4701 NE ROOSENDAAL



Bob van Dijk Makelaardij  
Kade 37  
4703 GA, ROOSENDAAL  
Tel: 0165-554790  
Fax: 0165-547047  
E-mail: [info@bobvandijkmakelaardij.nl](mailto:info@bobvandijkmakelaardij.nl)  
[www.bobvandijkmakelaardij.nl](http://www.bobvandijkmakelaardij.nl)



## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's



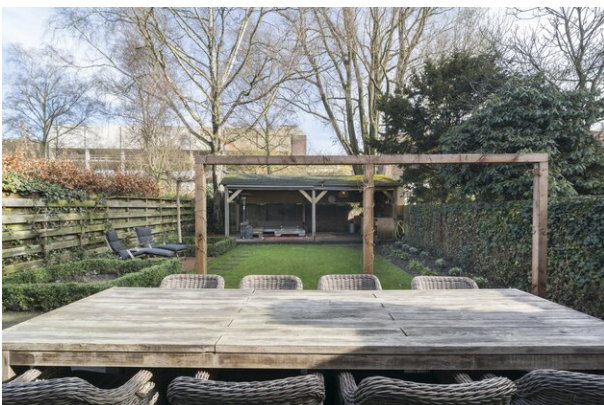


## Foto's



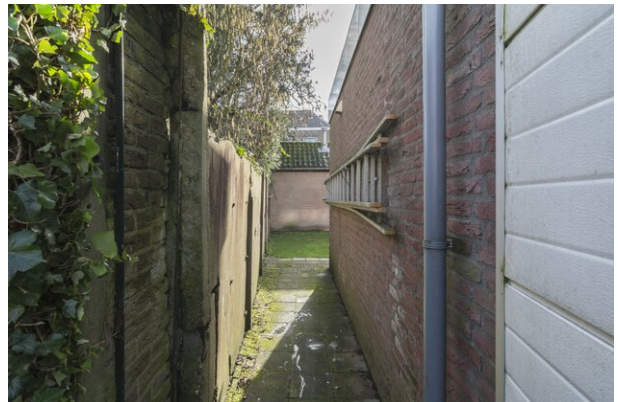


## Foto's





## Foto's





## Foto's





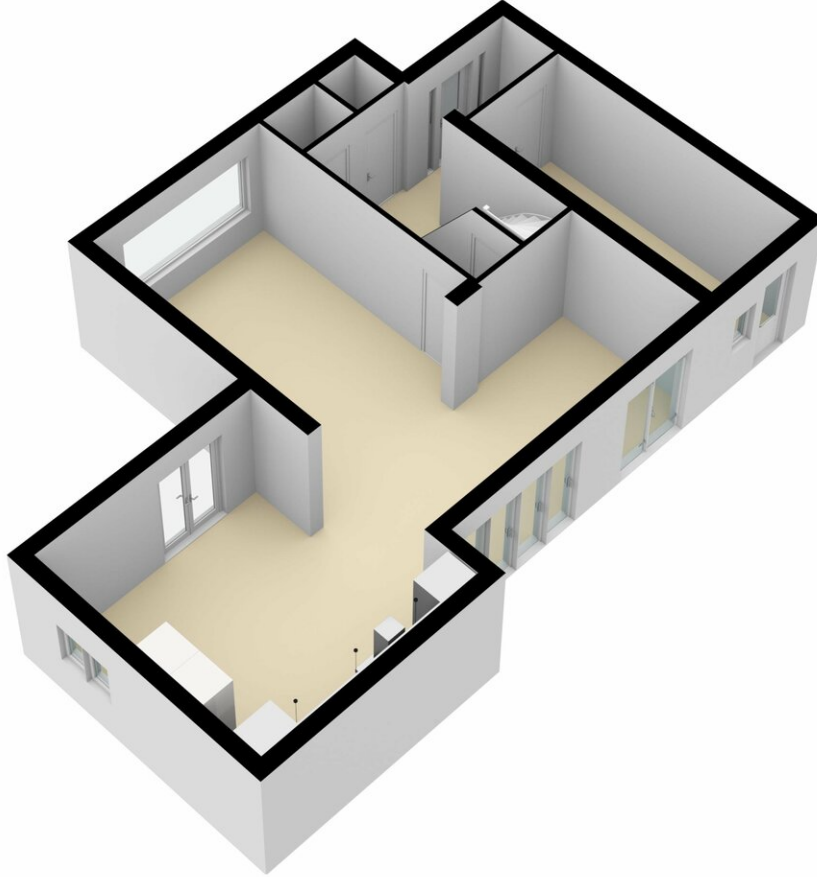
# Plattegrond



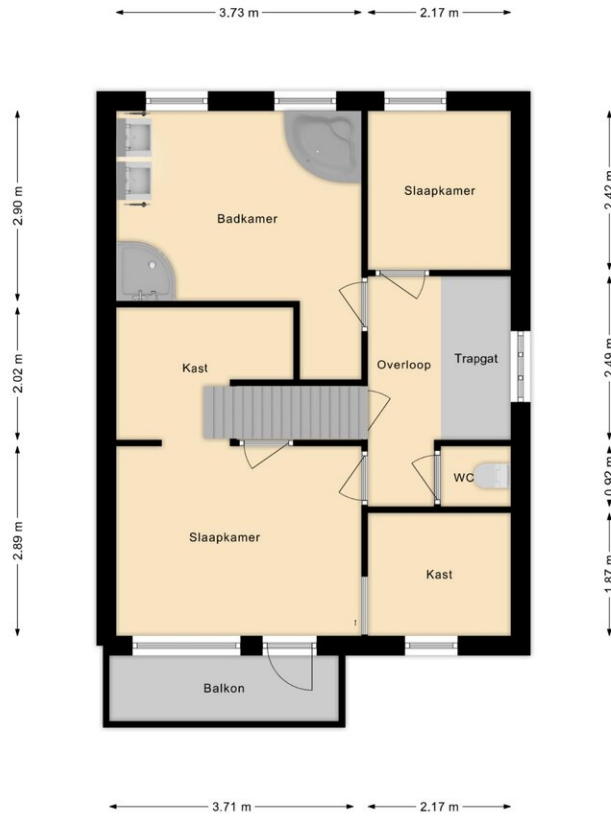
Ludwigstraat 41, Roosendaal (Begane grond)

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

## Plattegrond



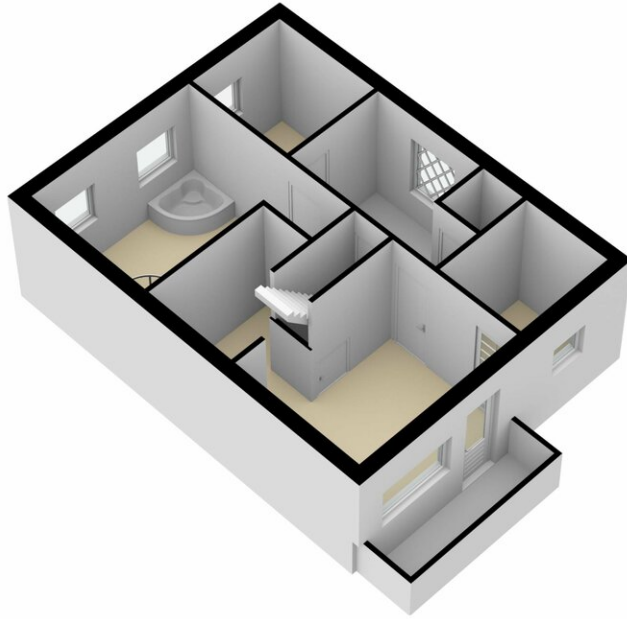
# Plattegrond



**Ludwigstraat 41, Roosendaal (1e verdieping)**

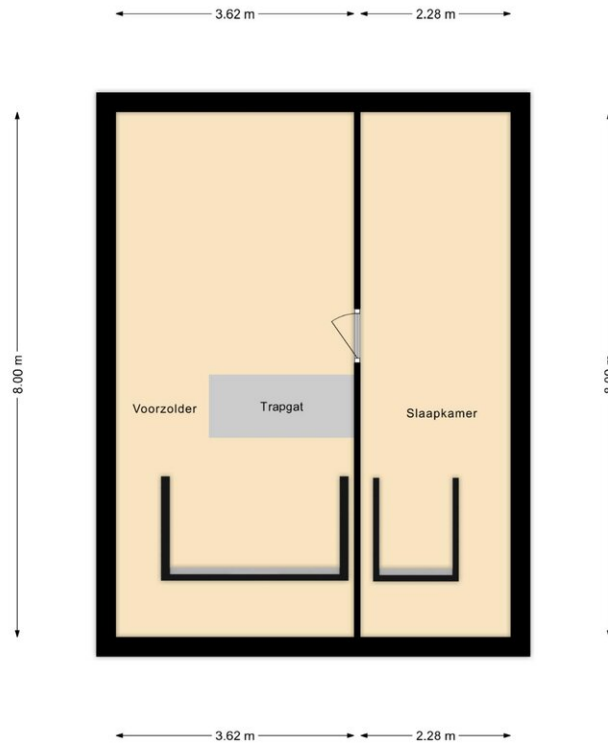
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond





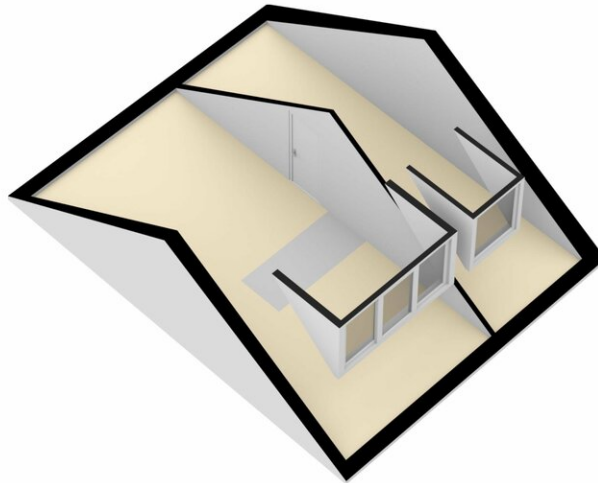
# Plattegrond



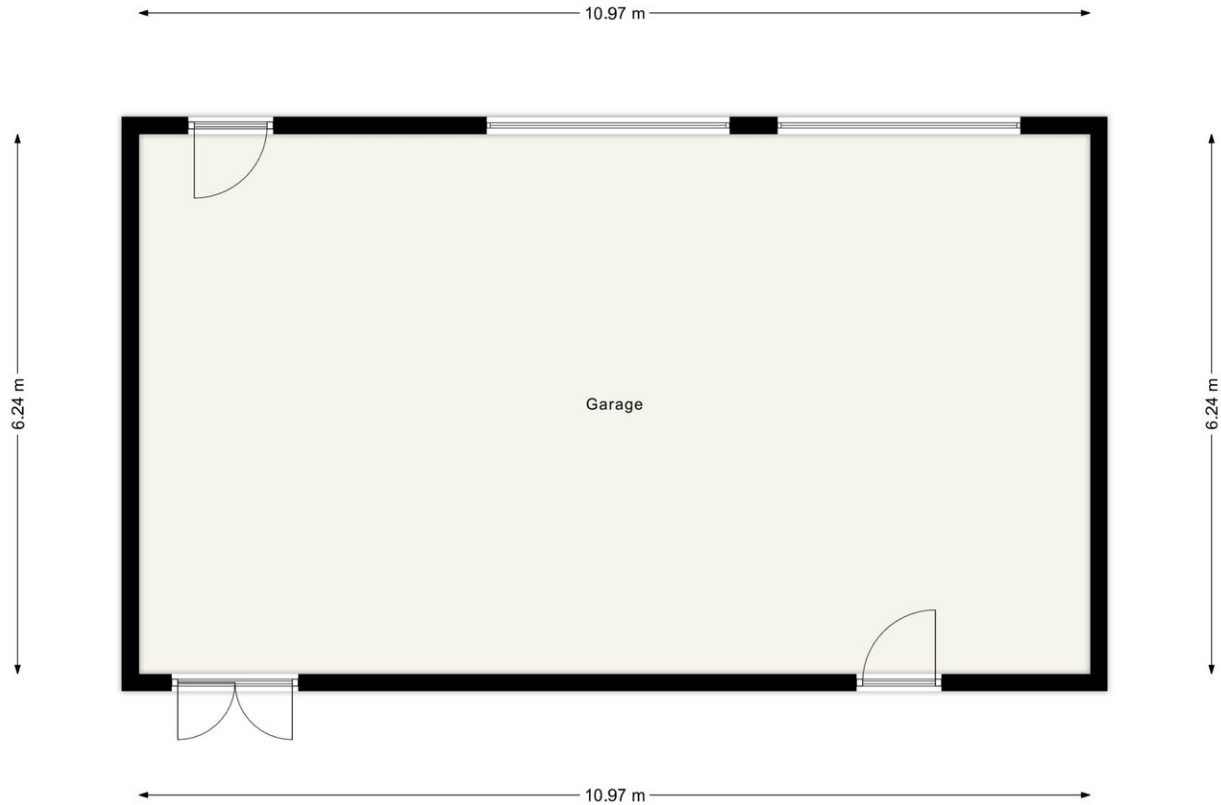
Ludwigstraat 41, Roosendaal (Zolder)

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

## Plattegrond



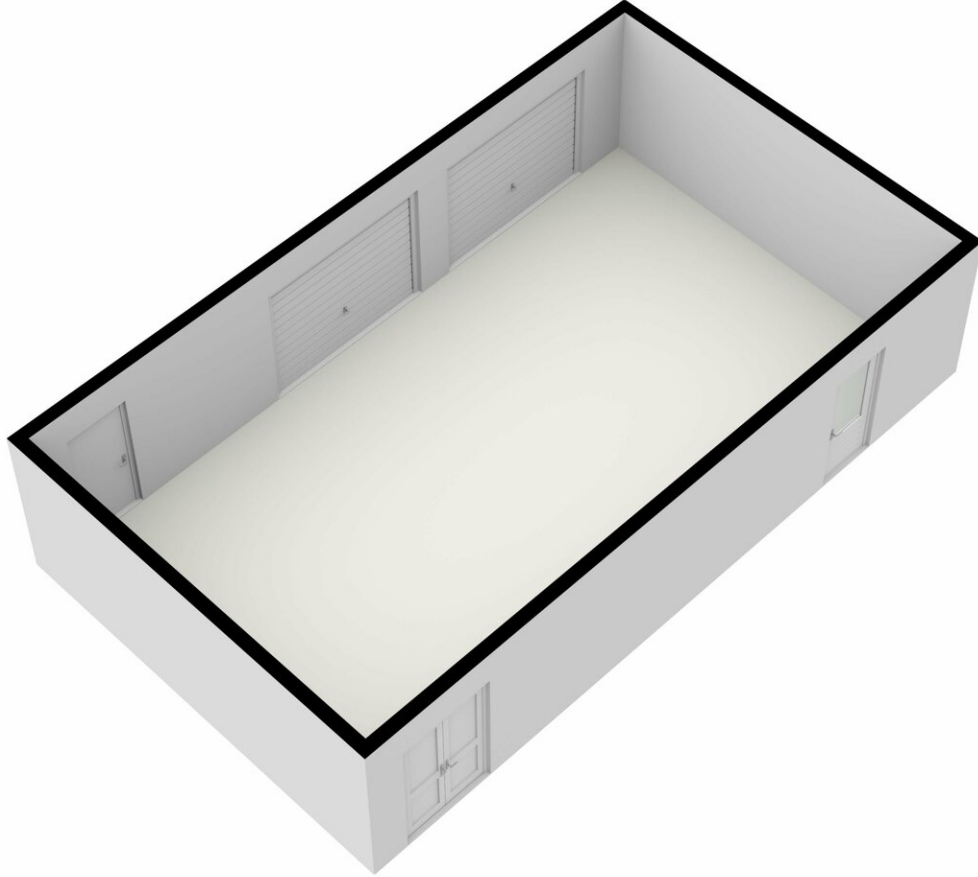
## Plattegrond



**Ludwigstraat 41, Roosendaal (Garage)**

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

## Plattegrond





**Bob van Dijk Makelaardij**  
Kade 37  
4703 GA, ROSENDAAL  
Tel: 0165-554790  
Fax: 0165-547047  
E-mail: [info@bobvandijkmakelaardij.nl](mailto:info@bobvandijkmakelaardij.nl)  
[www.bobvandijkmakelaardij.nl](http://www.bobvandijkmakelaardij.nl)

