



## Gruttoberg 4, 4708 GH Roosendaal

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

## Omschrijving

Kom kijken bij deze fantastische vrijstaande woning met geschakelde, inpandige garage en compleet gelijkvloers woonprogramma! Deze levensloopbestendige woning is gelegen op een fraaie, kindvriendelijke woonlocatie met alle voorzieningen binnen handbereik. De fijne, praktische indeling biedt u het ultieme wooncomfort met royale ruimtes en sfeervolle tuin! Bovendien is er op de verdieping nog plaats voor 2 ruime slaapkamers. Nieuwsgierig geworden? Maak gerust een afspraak!

### Beschrijving:

Hal/entree voorzien van tegelvloer, meterkast (10 groepen + 3x aardlekschakelaar), betegelde toiletruimte met fonteintje en toegang tot de woonkamer. Royale woonkamer (ca. 41m<sup>2</sup>) deels voorzien van parketvloer en plavuizenvloer, open trapopgang, fraaie en sfeervolle open haard partij, openslaande deuren naar de tuin en hal. Deze hal geeft toegang tot een ruime slaapkamer (ca. 15,6m<sup>2</sup>), complete badkamer en de inpandige garage. Aan de voorzijde van het huis is de gesloten keuken gesitueerd met zicht op de tuin en oprit ingericht met hoek-opgestelde keukeninrichting met kunststof werkblad, elektrische kookplaat en afzuigkap.

### 1e verdieping:

Royale overloop/open ruimte (ca. 24m<sup>2</sup>) met mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren en toegang tot ruime slaapkamer met balkon.

Slaapkamer: (ca. 15m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde en voorzien van tapijtvloer, behangen wandafwerking en toegang tot het balkon (4,60 x 1,20 m.).

### Vliering:

Ruime vliering bereikbaar via vlizotrap met opbergruimte en opstelplaats voor HR cv combiketel (Nefit, 2022).

### Garage:

De garage (6,06 x 3,00 m.) is verwarmd en beschikt over een kanteldeur met loopdeur en aansluitpunten voor wasmachine en droger.

### Tuin:

De geheel omsloten tuin (ca. 110m<sup>2</sup>) is gelegen op het noorden maar heeft door de lage bebouwing rondom een zonnig karakter. In deze fraai aangelegde omgeving kun je heerlijk genieten van veel privacy door de groene erfafscheiding, fijn terras, gazon, bloemborders en stenen berging.

### Berging:

De stenen berging is voorzien van elektra.

### Bijzonderheden:

- Levensloopbestendig, compleet woonprogramma op de begane grond.
- Inpandige, verwarmde garage.
- Royale woonkamer met open haard en openslaande tuindeuren.
- Ruime tuin op fraai hoekperceel met veel privacy.
- Unieke woning voor comfortabel en ruim wonen!

**Bob van Dijk Makelaardij**

**Kade 37**

**4703 GA, ROSENDAAL**

**Tel: 0165-554790**

**Fax: 0165-547047**

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

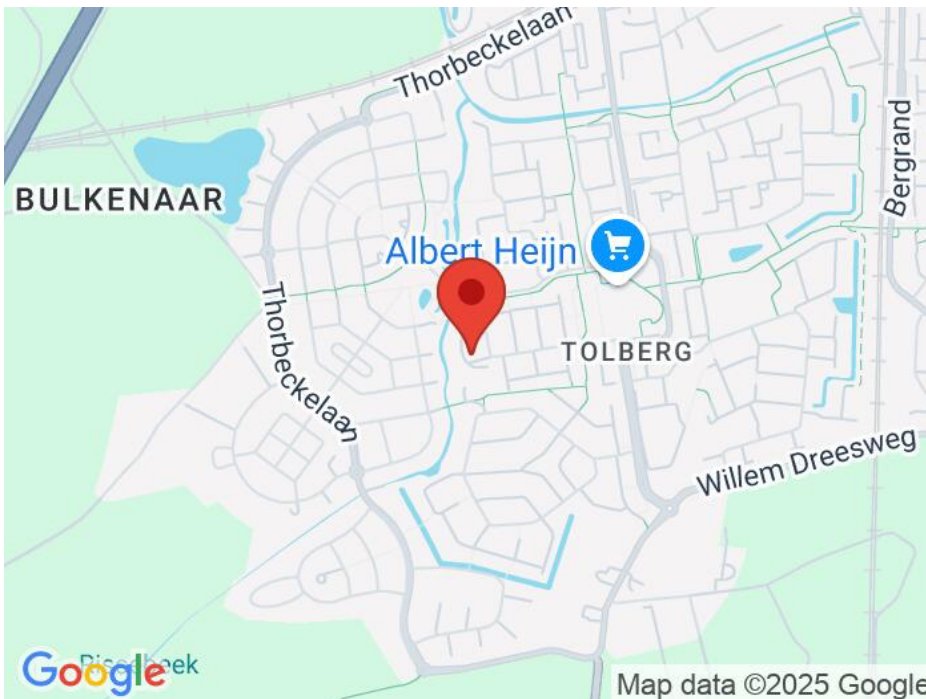
**[www.bobvandijkmakelaardij.nl](http://www.bobvandijkmakelaardij.nl)**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 445 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 304 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 110 m <sup>2</sup>
Garage	: Inpandig 18 m <sup>2</sup> (606 bij 300 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rookkanaal
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Locatie

Gruttoberg 4  
4708 GH ROSENDAAL



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)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's



## Foto's

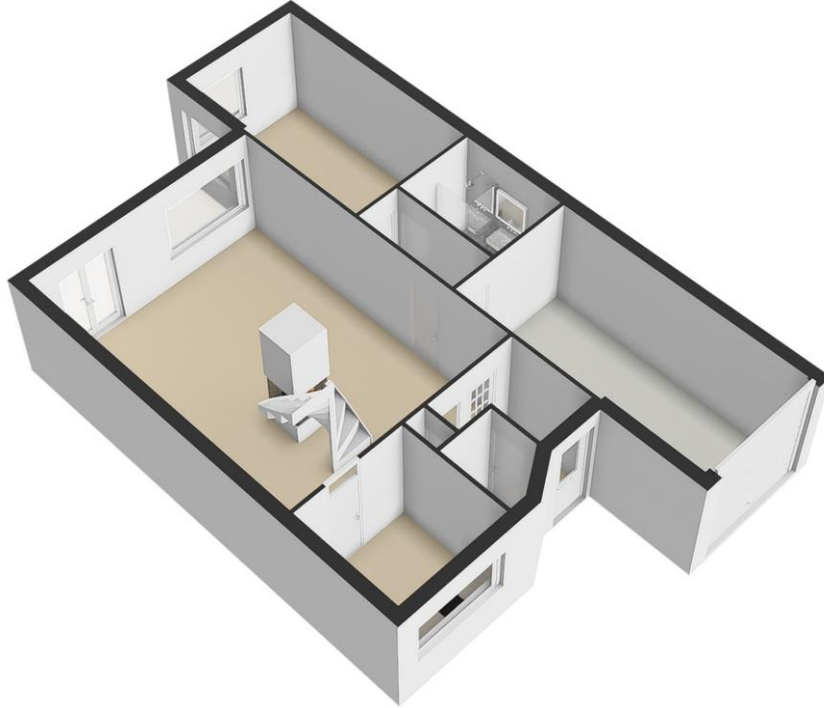


## Plattegrond

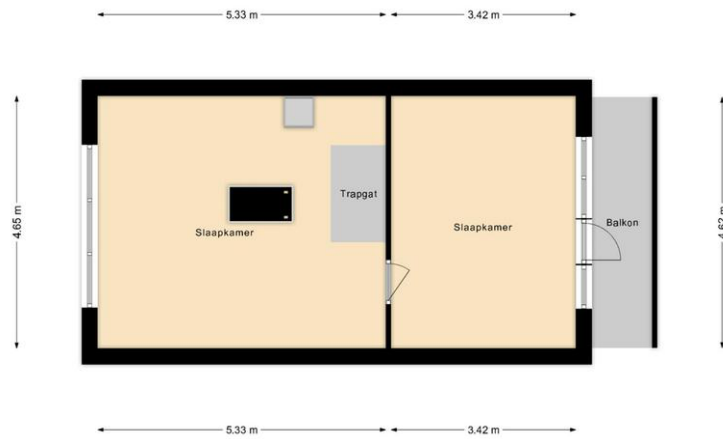


Gruttoberg 4, Roosendaal (Begane grond)  
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



## Plattegrond



**Gruttoberg 4, Roosendaal (1e verdieping)**

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)

