

Welkom thuis!



Schoonhout 27

Etten-Leur

van
goedehuizen
makelaar



Schoonhout 27
Etten-Leur

€ 395.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Ongeveer 100 m2
Ongeveer 315 m3
155 m2

Bouw

Typewoning
Bouwjaar *(volgens BAG)*
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Tussenwoning | Eengezinswoning
1986
Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Beton
Zadeldak met pannen bedekt
Hout (Dakkapel kunststof)

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Remeha (2016)
Via combiketel
8 groepen + kookgroep | 2 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Volledig dubbelglas
- ✓ Gedeeltelijk HR-beglazing
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Gevelisolatie
- ✓ 8 zonnepanelen (uit te breiden tot 12)

Omschrijving

Wonen met een glimlach aan Schoonhout 27 Etten-Leur!

Sta je op het punt om de volgende stap te zetten, en wil je wonen in een gezellige buurt, dichtbij alles wat ertoe doet? Zet dan Schoonhout 27 in Etten-Leur maar met stip op je lijstje. Deze fijne tussenwoning uit 1986 is helemaal instapklaar; koffers pakken, sleutels draaien en – voilà – het echte genieten kan beginnen.

Deze eengezinswoning heeft alles in huis om het gezinsleven soepel te laten verlopen. Loop via de keurige voortuin de woning binnen, gooi je jas aan de kapstok in de hal en plof neer in de lichte woonkamer die lekker op de tuin is gericht. Ruimte genoeg voor een grote eettafel en een gezellige bank om met vrienden of het gezin te eten en filmavondjes te houden. De open keuken die super praktisch is ingedeeld nodigt uit tot samen koken, ontbijtjes maken op zaterdagochtend of simpelweg een kop koffie terwijl de kinderen hun boterham smeren.

Met zo'n riante achtertuin van maar liefst 13 meter diep is het buitenleven hier verslavend. Of je nu droomt van lange zomerse barbecues, een trampoline voor de kinderen of misschien wel een moestuintje – hier kan het allemaal. Door de ligging op het noordoosten pik je lekker veel zonnestralen mee in de ochtend, maar ook laat in de middag! Achterom bereikbaar dus jouw fietsen staan nooit in de weg.

Je hoeft echt niet in te leveren op ruimte. Met 4 slaapkamers boven, een zéér nette badkamer en voldoende bergruimte voelt iedereen zich meteen thuis. Werk je parttime of vaker vanuit huis? Richt een slaapkamer als werkkamer in: overzicht, rust én snel beneden voor een kop thee. Geen klusprojecten of verbouwingen meer; alles is netjes afgewerkt, dus vergeet de gereedschapskist voorlopig maar even. Isolatie goede beglazing en de 8 zonnepanelen zorgen niet alleen voor een lage energierekening, maar zijn ook goed voor het milieu. De rolluiken zorgen voor privacy en verduistering in de slaapkamers.

De wijk Het Hooghuis is ideaal: lekker ruim opgezet, overal groen en ook altijd wel iets te doen voor de kids. Fiets je kinderen binnen vijf minuten naar school, haal je op je gemak verse broodjes om de hoek of trek je er in een mum van tijd op uit richting Breda via de snelle uitvalswegen. Alles vlakbij, zonder de drukte van de grote stad.

Schoonhout 27 Etten-Leur is één van die huizen waar je na een bezichtiging denkt: 'waarom niet?' Ruimte, licht, comfort en die fijne tuingevoelens die sowieso een zomer vol plannen opleveren. Of je nu net begint met je gezin, wat groter wilt wonen of gewoon hartstikke slim wilt investeren in een plek met groei- en woongemak, deze woning is klaar voor jullie nieuwe verhaal.



Pluspunten:

- ✓ Super ligging!
- ✓ In-stap-klaar!
- ✓ 4-slaapkamers!
- ✓ Moderne badkamer en keuken!

Begane grond

Entree / Hal:

Gezellige binnenkomst van de woning in deze praktische hal. Er is plaats genoeg om de jassen op te hangen zonder dat de doorgang wordt geblokkeerd. De hal geeft toegang tot de woonkamer, meterkast, het toilet, en de trapopgang.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, behangen wanden en plafondplaten (Agnes).

Woonkamer:

Heerlijk lichte woonkamer met een geweldig zicht op de achtertuin. Door de schuifpui lijkt de tuin een verlengstuk van de woonkamer, wel zo prettig in de zomermaanden. De woonkamer laat zich heel natuurlijk indelen met een royale zit- en eethoek. De boodschappenvoorraad en stofzuiger kunnen keurig in de trapkast worden geplaatst. De ruimte is afgewerkt met een eikenhoutenvloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Keuken:

Open keuken aan de voorzijde van de woning met een leuk uitzicht over de straat. Zo kun je de visite al aanzien komen tijdens het kokkerellen. De keuken heeft een doordachte opstelling met een apparatenwand en koffie-nis. Aan het kunststofwerkblad met enkele spoelbak is er veel werkruimte voor het bereiden van de maaltijden.

De keuken is onder andere voorzien van:

- + 4-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron/Oven
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een eikenhoutenvloer, gestuukte wanden en een spuitwerkplafond.

Toilet:

Keurige toiletruimte waar via het vensterraampje het daglicht kan binnenstromen. Op het nisje kun je een leuk plantje plaatsen of een luchtverfrisser. De behangen wand is een leuk statement en het toilet is voorzien van een wandcloset.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegeld en gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

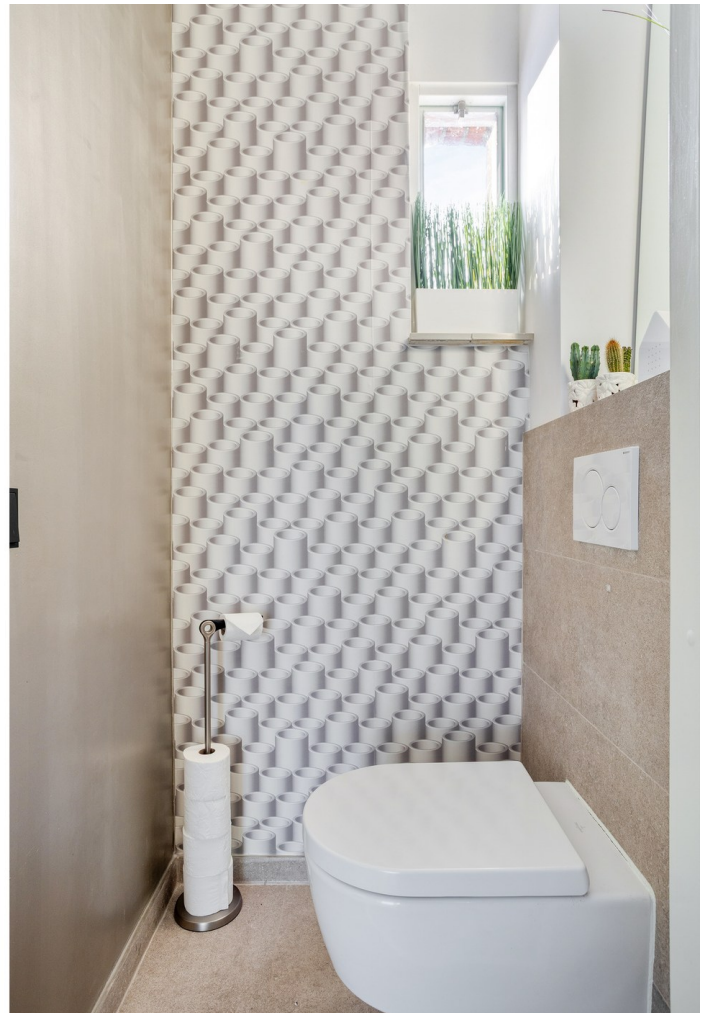






Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

Nette overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede-/zolderverdieping.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer:

Strakke en sfeervolle badkamer. Een fijne plek om je in op te frissen. Het daglicht komt goed binnen via het raam, waarmee je ook de ruimte op natuurlijke wijze kunt ventileren. Koude voeten zul je niet krijgen door de aanwezige vloerverwarming. Mooi en leuk detail is de Van Gogh roze wand. Wil je liever een ander kleurtje op de wand? Dan kan dat altijd: zo druk je vrij makkelijk je eigen stempel op de badkamer zonder deze te verbouwen.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Douchecabine met regendouche
- + Handdoeken radiator
- + Vloerverwarming
- + Wandcloset

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde / gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1:

Een echte hoofdslaapkamer van ruim 12,5 m² waar je een royaal tweepersoonsbed en kledingkast met gemak in kunt plaatsen. Het dakkapel - met elektrisch bedienbaar rolluik - is een absolute aanwinst en geeft niet alleen een mooi zicht op de achtertuin, maar maakt de kamer ook fijner om in te richten.

De ruimte is afgewerkt met een grenenhoutenvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2:

Deze ruim opgezette kamer (ongeveer 10 m²) is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een rolluik. Er is meer dan voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en bureau. Een leuke (kinder)slaapkamer die momenteel als kastenkamer wordt gebruikt.

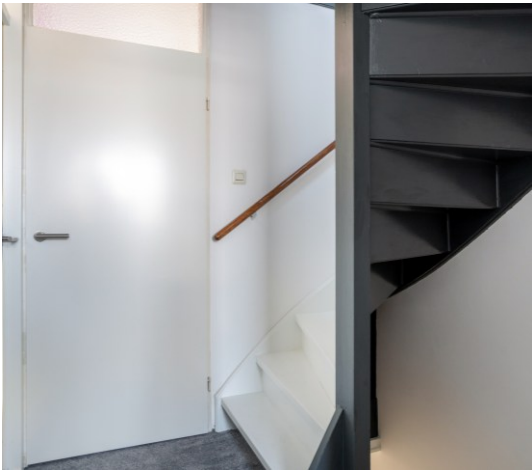
De ruimte is afgewerkt met een grenenhoutenvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 3:

De perfecte thuiswerkkamer, welke aan de achterzijde van de woning is gelegen. Ook hier zorgt het dakkapel voor veel daglicht en ruimte. Wil je een extra slaapkamer? Dan is dit ook zeker een prima kinderslaapkamer, of voor de shoppers onder ons een walk-in-closet. Het rolluik zorgt voor verduistering.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.





Tweede-/Zolderverdieping

Overloop:

De ruime voorzolder is voorzien van een dakraam aan de achterzijde. Hier bevinden zich de opstelplaats voor de cv-ketel, de aansluitingen voor wasmachine en droger en de omvormer voor de zonnepanelen. Je hebt hier alle ruimte om je spullen en verzamelingen op te bergen.

De ruimte is afgewerkt met laminaatvloer, behangen wanden en gipsplatenplafond.

Slaapkamer 4:

Super leuke slaapkamer met een royaal dakraam waar het daglicht goed binnen kan stromen. Het zal nog lastig kiezen worden wie deze kamer in gebruik zal gaan nemen. Menig tiener zal wel raad weten met deze kamer. Een bed, kledingkast en bureau passen er met gemak in. Achter de knieschotten kan het nodige worden opgeborgen. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een gipsplatenplafond.





Tuin

Voortuin:

De onderhoudsvriendelijk voortuin (ongeveer 3,5x5,5 meter) is op het zuidwesten georiënteerd. De plantenborders zorgen voor het nodige groen en een gezellig aanzicht van de woning. De handige opslag zorgt dat de vuilnisbakken mooi uit het zicht staan.

Achtertuin:

Diepe achtertuin van ongeveer 13 meter diep! De tuin is op het noordoosten georiënteerd, waardoor je in de tuin in de vroege ochtend kunt genieten van je eerste kommetje koffie. Door de lengte van de tuin is ook in de avond de zon in de tuin te vinden. Onder de overkapping een heerlijke plek om met vrienden te borrelen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van sierbestrating en kunstgras. De tuin heeft een achterom.

Berging:

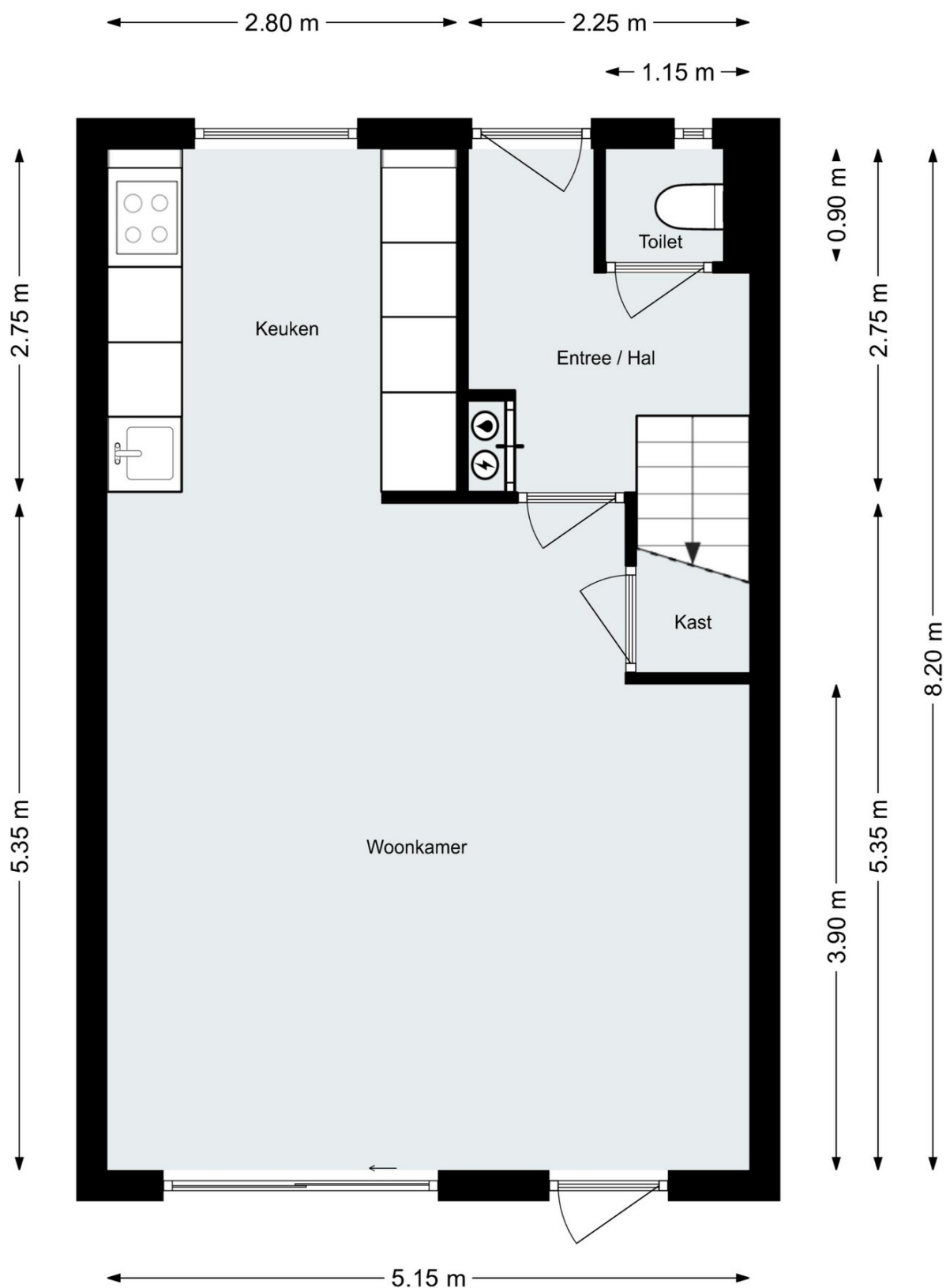
Stenenberging waar je het tuingereedschap, de fietsen en speelgoed van de kinderen in kunt opbergen. De berging van circa 2,5 x 2,5 en is voorzien van elektra.





Plattegrond

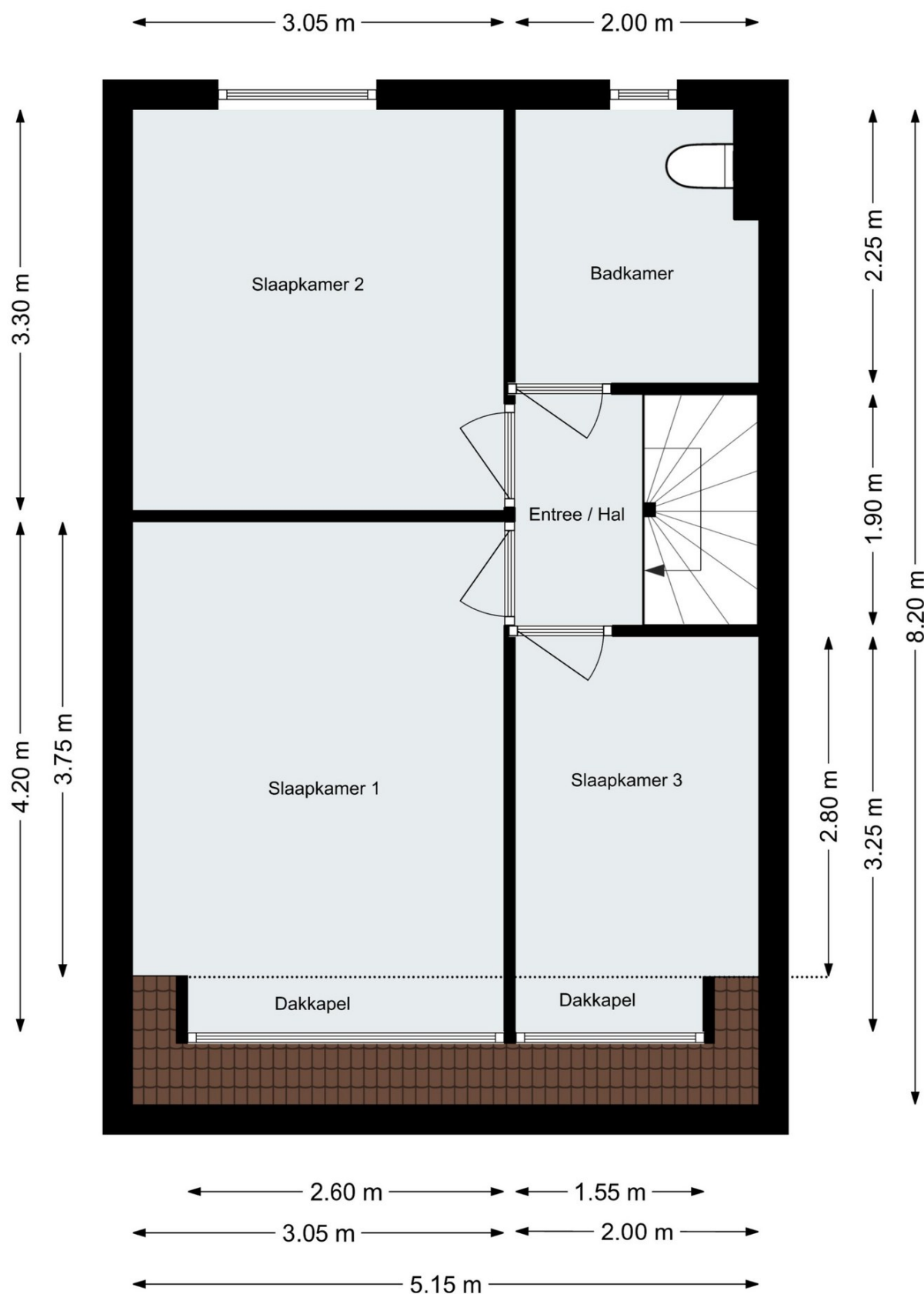
Begane grond



** Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond

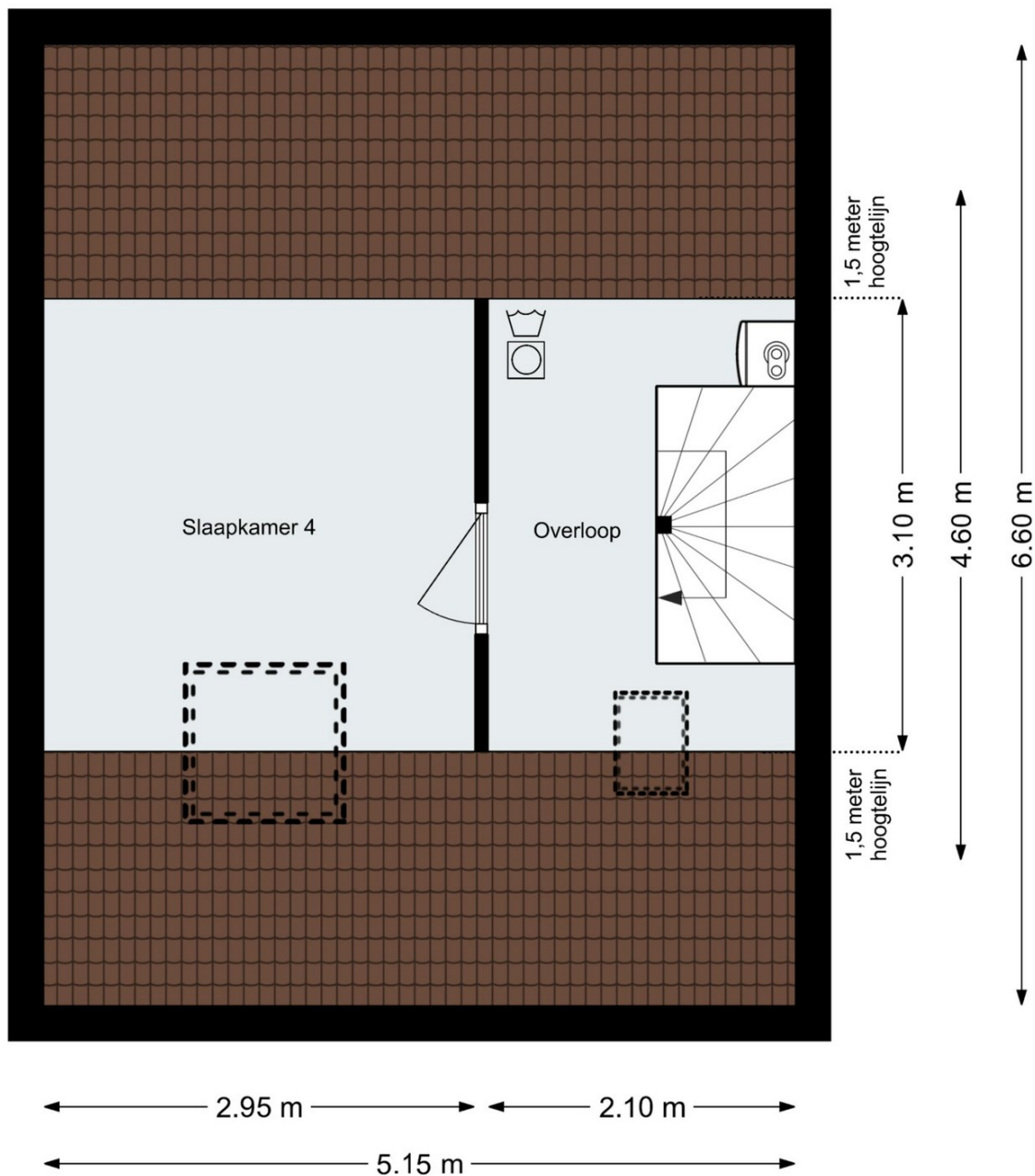
Eerste verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Tweede-/zolderverdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
	12345	Perceelnummer		
	25	Huisnummer		
		Kadastrale gemeente		Etten-Leur
		Sectie		L
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				X
Overkapping				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken (<i>dakkapel</i>)	X			
Zonwering buiten			X	
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen			X	
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën Luxaflex Shutters				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	X			
Houtenvloer Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koel-Vriescombinatie	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (<i>woonkamer</i>)			X	
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken (<i>keuken</i>)	X			
Werkbank				X
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen	X			
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem	X			
Radiatorafwerking				X
Tuinset (merk Tiera)			X	
Tuinet zwart (tafel + 4 stoelen)			X	
Tuinbank (onder overkapping)			X	
2 x Grote zinken bloembot			X	
Kaptok			X	
Spiegels toiletruimte	X			
2 x Kunstgras	X			
Foto op tuinberging	X			
Diverse reservemateriaal	X			

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Welkom thuis bij **Van Goede Huizen Makelaar**, jouw vertrouwde partner in de wereld van vastgoed. Met jarenlange ervaring en een passie voor huizen helpen wij je bij een van de belangrijkste stappen in jouw leven: het kopen, verkopen of taxeren van jouw woning.

Ons kantoor onderscheidt zich door persoonlijke service, eerlijk advies en een diepgaande kennis van de lokale markt. Wij begrijpen dat ieder huis een uniek verhaal heeft en elke klant unieke wensen. Daarom nemen we de tijd om naar je te luisteren en jouw doelen centraal te stellen.

Bij Van Goede Huizen Makelaar combineren we een eigentijdse aanpak met traditionele waarden. We maken gebruik van moderne marketingtools, zoals professionele fotografie en online zichtbaarheid, om jouw woning optimaal te presenteren. Tegelijkertijd hechten we waarde aan transparantie en betrokkenheid, zodat je altijd weet waar je aan toe bent.

Onze missie is eenvoudig: het proces van kopen of verkopen voor je zo soepel en succesvol mogelijk maken. Of je nu op zoek bent naar jouw eerste woning, een nieuw thuis voor jouw gezin, of een passend advies over jouw vastgoedwaarde, ons team staat klaar om je te ondersteunen.

Waarom kiezen voor Van Goede Huizen Makelaar?

- ✓ Persoonlijke en professionele begeleiding
- ✓ Uitgebreide kennis van de lokale markt
- ✓ Heldere communicatie en eerlijk advies
- ✓ Betrouwbare taxaties en scherpe onderhandelingen

Bij Van Goede Huizen Makelaar gaat het niet alleen om stenen, maar om mensen. Wij staan voor je klaar om jouw woonwensen te realiseren.

Neem gerust contact met ons op. Samen maken we jouw volgende stap een succes!



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** begrijpen we dat de verkoop van je woning een belangrijke stap is. Met onze jarenlange ervaring, persoonlijke aanpak en uitgebreide kennis van de markt zorgen we voor een zorgeloos verkoopproces.

Van het bepalen van de juiste vraagprijs tot professionele presentatie en slimme onderhandelingen: wij staan aan jouw zijde. Ons doel? Jouw woning snel en tegen de beste prijs verkopen, terwijl jij nergens zorgen over hoeft te maken.

GRATIS
Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor ons voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop, verbouwing of voor financieringsdoeleinden, wij leveren een nauwkeurig en deskundig rapport dat voldoet aan alle eisen. De rapporten zijn zelfs gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs kennen de lokale markt door en door en bieden je een helder, onderbouwd taxatierapport. Zo sta je sterk bij jouw volgende stap, met een waardeverklaring waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

