

TE KOOP



Dr. Mollerstraat 9 Etten-Leur

Vraagprijs € 450.000 K.K.

Lazeroms Makelaardij
Julianalaan 2
4872 BE Etten-Leur

06-41868107
www.lazeromsmakelaardij.nl
info@lazeromsmakelaardij.nl

 **Lazeroms**
Makelaardij & Taxaties



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

118

Perceeloppervlakte

289

Inhoud

413

Bouwjaar

1949

> Omschrijving

Welkom bij de Dr. Mollerstraat 9 in Etten-Leur. Deze uitgebouwde 2 onder 1 kapwoning die ruimte, comfort én duurzaamheid combineert is gelegen in een rustige en charmante straat op loopafstand van het centrum van Etten-Leur met al zijn voorzieningen. Met zonnepanelen op het dak, een ruime living met open keuken, een multifunctionele aanbouw, drie slaapkamers en een sfeervolle achtertuin met overkapping en volwassen bomen, is dit een instapklare gezinswoning die direct een warm gevoel geeft.

Begane grond

Officieel kom je via de voordeur de woning binnen maar hier wordt eigenlijk altijd de ingang bij de oprit gepakt. Via deze ingang kom je in de hal die toegang geeft tot de praktische wasruimte, woonkamer en de uitbouw. In de wasruimte vind je uiteraard de wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken. De open keuken is uitgevoerd in een frisse, lichte kleurstelling met strakke fronten en een warm houten werkblad dat zorgt voor een natuurlijke uitstraling. De keuken van ca 6 m2 is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met afzuigkap, een oven, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. De praktische L-opstelling biedt veel werk- en kastruimte en geeft een gevoel van ruimtelijkheid. Dankzij het grote raam valt er volop daglicht naar binnen en heeft u een mooi uitzicht op de groene tuin! De keuken staat in open verbinding met de woon/zitkamer. De woonkamer van ca 30m2 is een heerlijk lichte ruimte, afgewerkt met grote, antracietkleurige vloertegels, spachtelputz wanden en een accentwand in warm groen. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Via dubbele openslaande deuren stapt u direct de tuin in! Vanuit de keuken ga je via een mooie deur met glas-inlood naar de hal bij de voordeur. De hal is voorzien van een donkere tegelvloer en hier heb je toegang tot de verdiepte trap/kelderkast, de vaste trap met vloerbedekking naar de verdieping en het toilet. In de trapkast vind je ook de meterkast en de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de woonkamer ga je via de 1e hal naar de aanbouw. De aanbouw is momenteel in gebruik als tv/speelkamer met achterin ook nog een aparte ruimte die nu in gebruik is als kantoor. Uiteraard zou je de aanbouw ook voor andere doeleinden kunnen gebruiken zoals bijv een slaapkamer met





levensloopbestendige woning van zou kunnen maken. behalve De begane grond is bijna geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas behalve de voordeur, het toilet en de openslaande tuindeuren.

Eerste verdieping

Via de trapopgang bij de voordeur kom je op de overloop van de 1e verdieping. De overloop leidt naar drie slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1: Deze slaapkamer van ca 14m² is aan de voorzijde van de woning gelegen.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer van ca 9m² is aan de achterzijde van de woning gelegen.

Slaapkamer 3: Deze slaapkamer van ca 8m² is ook aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een dakkapel.

Badkamer: De badkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen, volledig betegeld en voorzien van een bad, een douchecabine, een wastafelmeubel en extra kastruimte. Het raam in de dakkapel zorgt voor daglicht en ventilatie!

De gehele 1e verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas. De vloeren zijn voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn voornamelijk voorzien van spachtelputz.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap op de overloop van de 1e verdieping kom je op de bergzolder. Hier is ruimte om allerlei spullen op te bergen die je niet al te vaak nodig hebt en hier is ook de opstelplaats van de CV-ketel. Dit is een Nefit Trendline HRC25 CW4 uit 2014.

Tuin

De achtertuin is een echte eyecatcher en is ruim, groen en sfeervol aangelegd. Een groot terras met overkapping grenst direct aan de woning waardoor je hier het hele jaar door kunt genieten. Verderop ligt een gazon met volwassen boom die voor natuurlijke schaduw zorgt. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging en er is voldoende ruimte voor een loungehoek, speeltoestel, zwembad of misschien wel een eigen moestuin!

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 118 m²

- Voorzien van 8 zonnepanelen (duurzaam en energiezuinig)
- Bijna geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas
- Spouw en dakisolatie
- Uitgebouwde 2 onder 1 kapwoning met multifunctionele extra ruimtes op de begane grond
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Ruime, lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Houten verdiepingsvloer
- Nette badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel
- Sfeervolle achtertuin met veranda, gazon, volwassen boom en beplanting en vrijstaande houten berging

Ben je op zoek naar een instapklare woning met verrassend veel ruimte, een sfeervolle tuin, duurzame voorzieningen, met eventueel de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen en ook nog eens op loopafstand gelegen van alle voorzieningen van het bruisende centrum van Etten-Leur? Dan is Dr. Mollerstraat 9 te Etten-Leur absoluut een bezichtiging waard. Wij heten je van harte welkom.







































> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Dr. Mollerstraat 9

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr. Mollerstr 9 RL



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Etten-Leur
Sectie	L
Perceel	4786

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



> Plattegrond

Ontdek de...

Begane grond en perceel



Begane Grond Tuin

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Laterooms Makelaardij & Taxaties

> Plattegrond

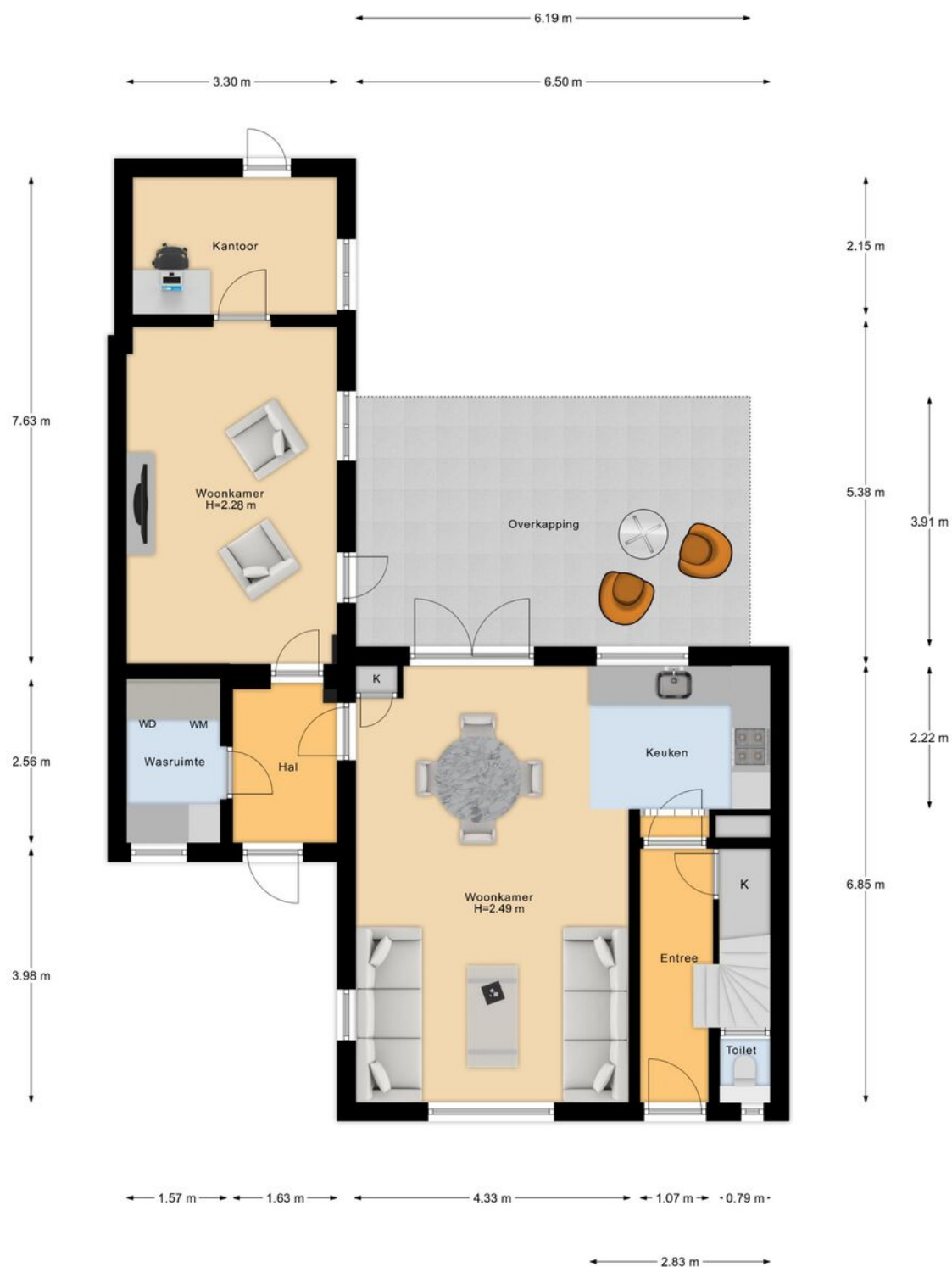
Ontdek de...

Begane grond en perceel



> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

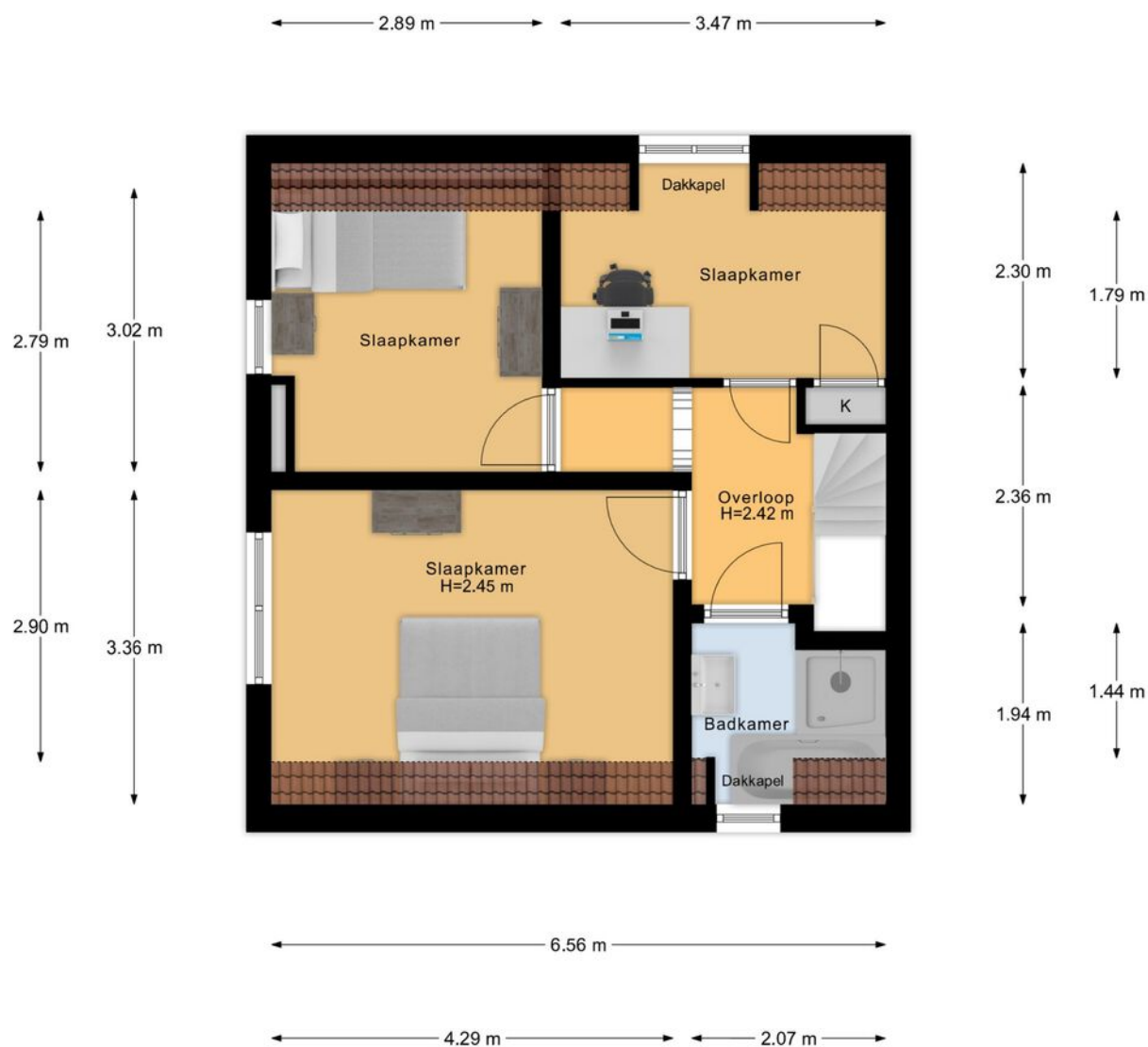
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



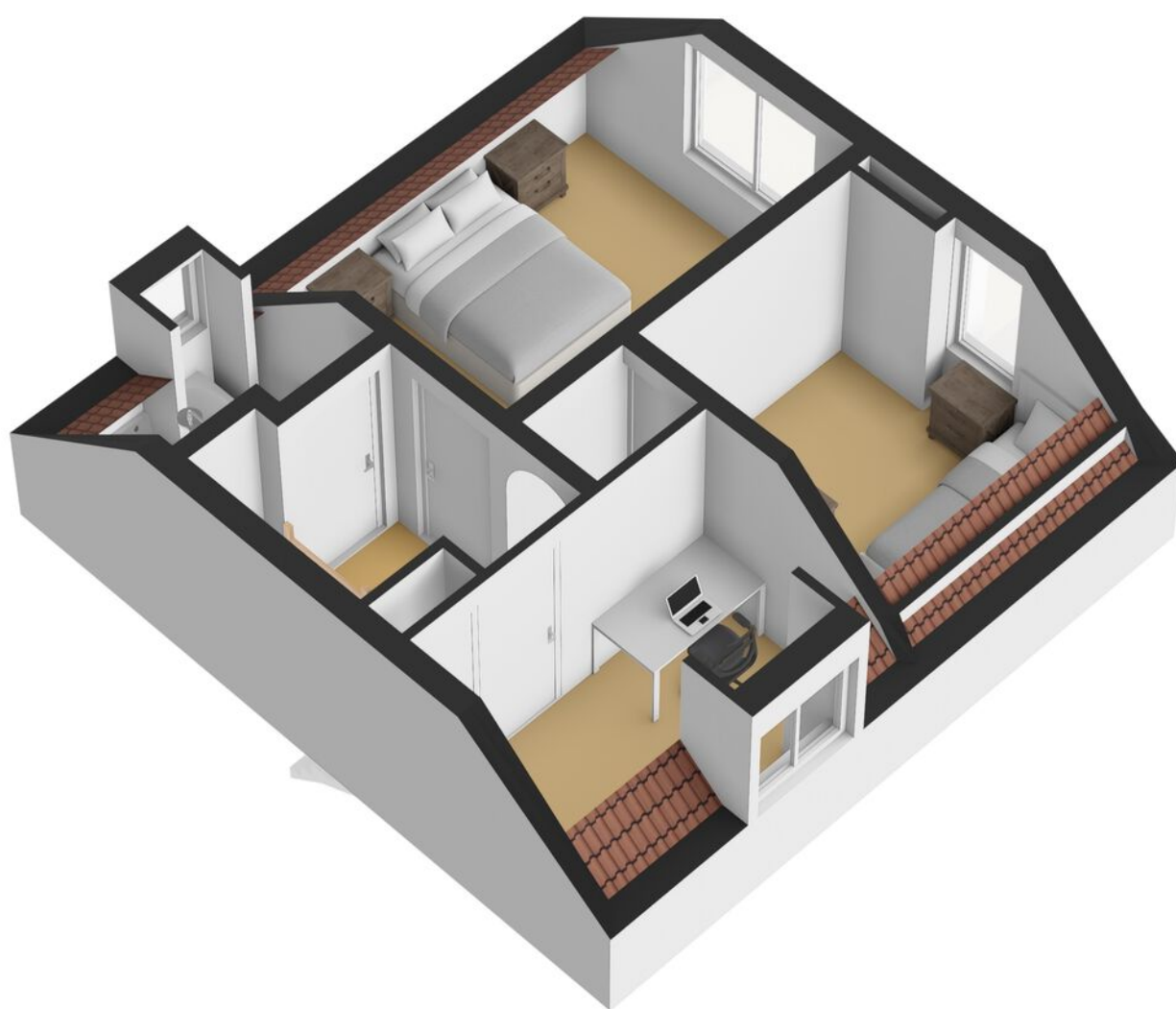
1e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

> Plattegrond

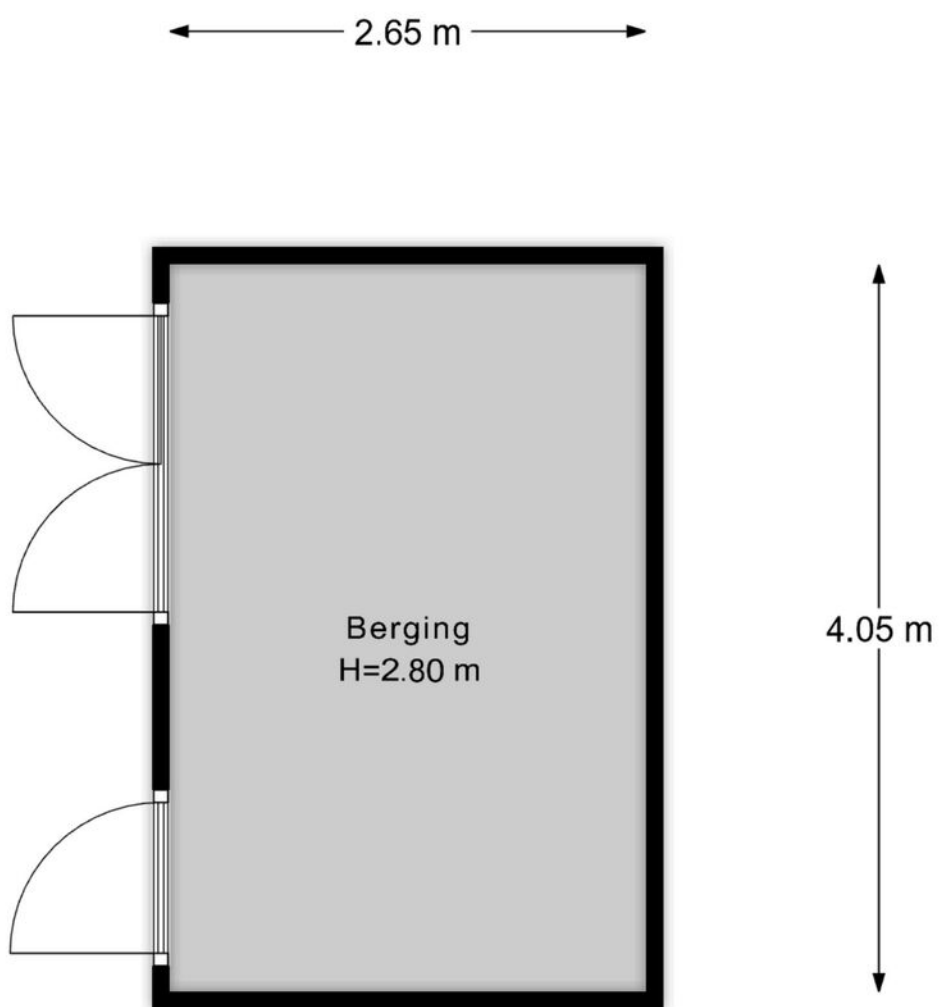
Ontdek de...

Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Berging

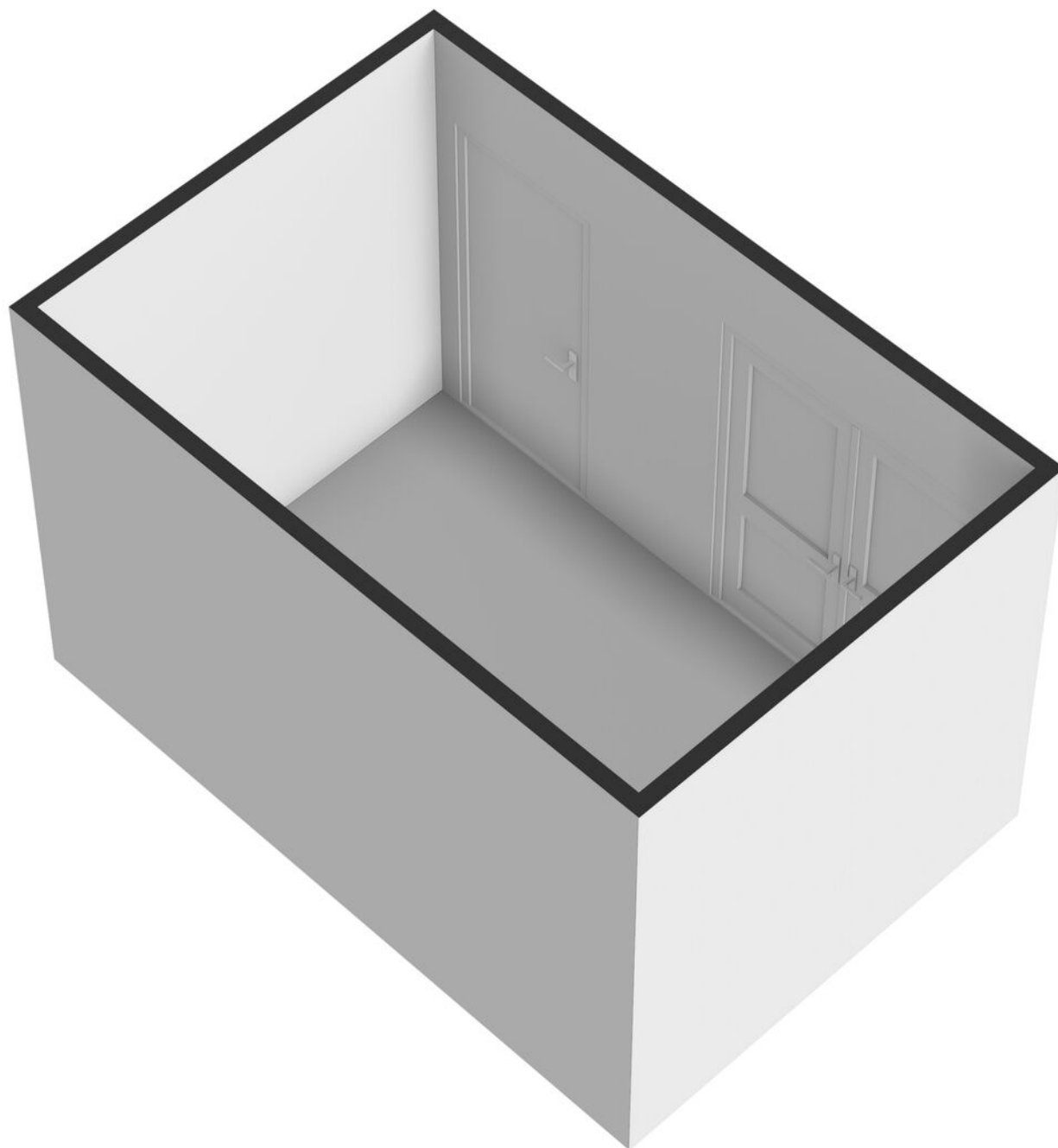


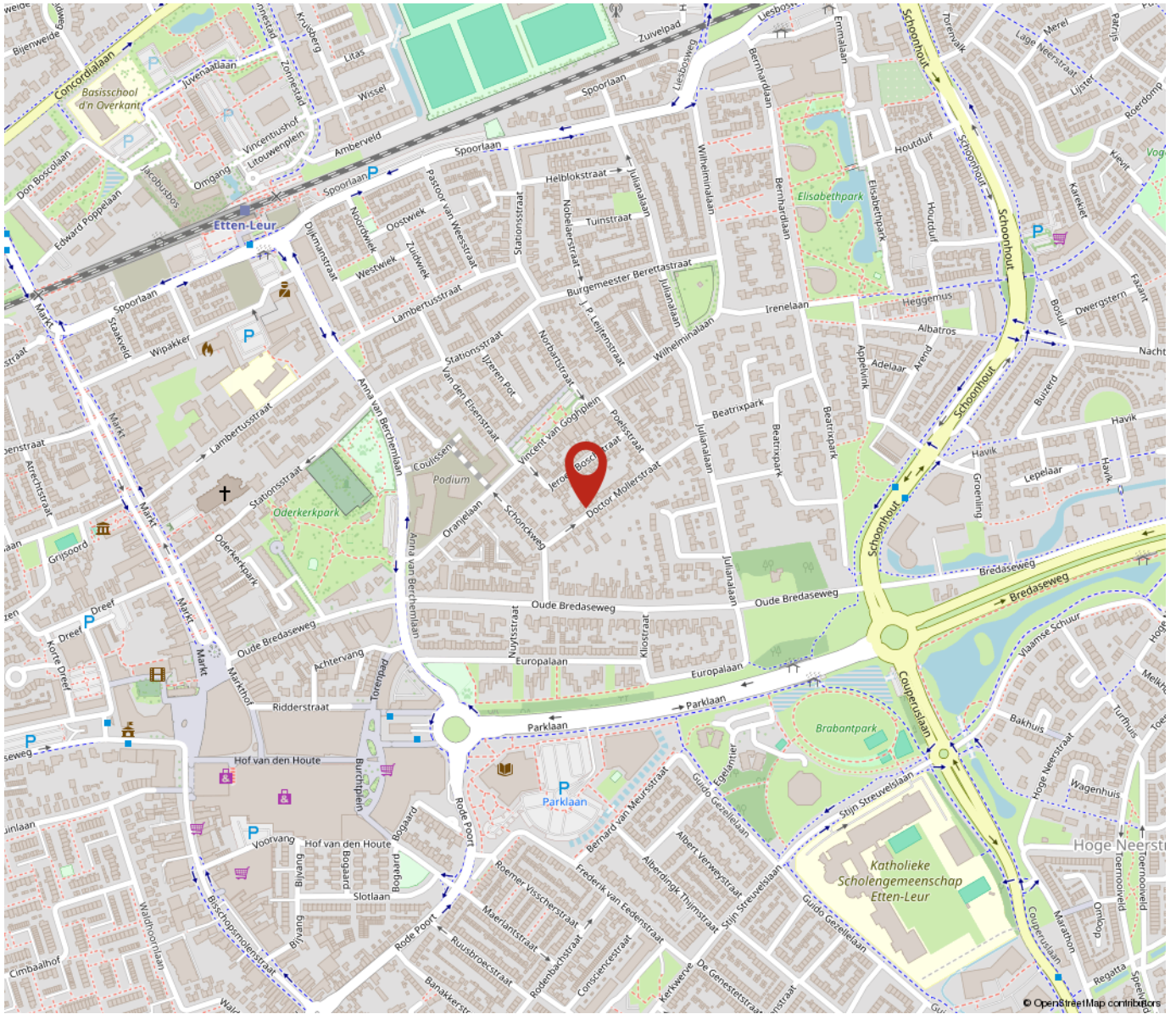
Berging

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

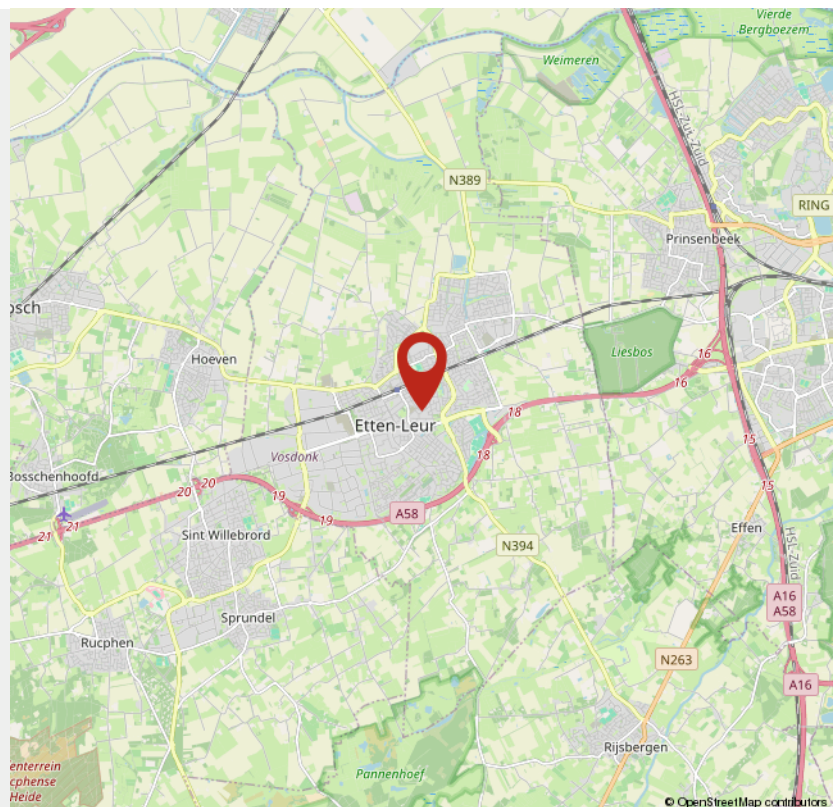
> Plattegrond

Ontdek de...
Berging





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

dr. mollerstraat 9, etten leur

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	Blijft achter
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
overkapping	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
			N.v.t.

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rol gordijnen		Blijft achter
Gordijnen		Blijft achter
Gordijnrails		Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Gaat mee
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter

Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	Gaat mee
Spiegelwanden	Gaat mee

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
kledingkast grote slaapkamer	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Gaat mee
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Voorzetramen/radiatorfolie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
radiatorventilatoren	Kan worden overgenomen

Overige zaken, te weten:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
inrichting woonkamer	Kan worden overgenomen

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Lazeroms Makelaardij
Julianalaan 2
4872 BE Etten-Leur

06-41868107
www.lazeromsmakelaardij.nl
info@lazeromsmakelaardij.nl



Lazeroms
Makelaardij & Taxaties