

# TE KOOP



## Lage Vaartkant 23, Etten-Leur

Vraagprijs € 430.000 K.K.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)







## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**97.30m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**555m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**420m<sup>3</sup>**

Energielabel  
**G**

## > Omschrijving

Karakteristieke vrijstaande jaren-30 gezinswoning met aanbouw, berging op riant perceel van 555m<sup>2</sup> aan rand bebouwde komt in Etten-Leur. Typisch jaren-30: het tapsvormig metselwerk (hanenkammen) boven de ramen in de voorgevel, de knipvoegen, de glas-in-lood ramen in het kozijn aan de voorzijde bij de woonkamer en het ronde raampje in de topgevel. Maar dat geldt ook voor het met donkere stenen gemetselde trasraam en de erker aan de zijkant van de woning. Indeling begane grond o.a.: entree, L-vormige woonkamer, voorraadkelder, gesloten keuken, bijkeuken met cv-kast (Remeha HR-combi bj. 2020 CW4), toiletruimte en badkamer. Indeling eerste verdieping: overloop met een 3-tal slaapkamers. Tweede verdieping: via vlizotrap bereikbare bergzolder. Bij de woning een ruime vrijstaande berging (halfsteens) en zowel links als rechts van de woning is een oprit voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Aan de rechterzijde en achter is een geheel nieuwe erfafscheiding (hekwerk) geplaatst en de woning heeft rondom tuin. De achtertuin (noordoost) is ca 14m diep en 15m breed. De ca. 10m diepe en ca. 12,50m brede voortuin zorgt voor de nodige privacy vanaf de straatzijde. De achtertuin heeft voldoende ruimte voor de bouw van een garage/ berging. De woning zelf is in spouw uitgevoerd (5cm), de aanbouw is halfsteens. Met modernisering van de woning moet rekening worden gehouden. Jaren-30 woningen zijn erg geliefd vanwege de uitstraling aan de buitenzijde en de niet "standaard" indeling van de woning. Wat is het hier heerlijk wonen op dit riante perceel! Bouwjaar woning ca. 1935, inhoud ca. 420m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 105,9m<sup>2</sup> en perceel groot 555m<sup>2</sup>. (Pand nr. 05555)

Wonen in Etten-Leur: de dagelijkse voorzieningen zijn altijd binnen handbereik. Van scholen (basis en middelbaar), kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang tot een zeer gevarieerd winkelaanbod. Het openbaar vervoer is goed geregeld. Binnen de stad zijn goede busverbindingen tussen de wijken en er is een NS-station met een Intercity-verbinding richting Roosendaal of Breda. De A58 en de A16 liggen op zeer geringe afstand van de woning.



**“Kom binnenkijken!”**





#### Begane grond

- Entree: aan voorzijde met hierachter de ontvangsthall en de trapgang naar de eerste verdieping. In de hal tapijt, systeemplafond en schrootjeswanden. Boven de voordeur glas-inlood raam.
- Meterkast: 4 groepen, 1x aardlek en krachtstroom voor kookplaat.
- L-vormige woonkamer: sfeervolle woonruimte met aan zijkant een erker en in de kamer een open haard (nooit gebruikt). Wanden van behang, systeemplafond en tapijt als vloerafwerking. De vele ramen zorgen voor meer dan voldoende lichtinval. In de woonkamer is ook de toegang tot de voorraadkelder.
- Voorraadkelder: de kelder is volledig betegeld en heeft ramen gezet met brute figuurglas die zorgen voor de ventilatie van deze ruimte.
- Leefkeuken: gesloten keuken met recht keukenblok dat in ca. 2021 is gerenoveerd en voorzien van nieuwe apparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, oven en nieuw werkblad. Wanden deels betegeld en deels stuwwerk.
- Bijkeuken: hier zit de aansluiting voor het witgoed en de toegangsdeuren naar de achtertuin, badkamer en toiletruimte.
- Toiletruimte: staand closet met fonteintje en volledig betegeld. Ventilatie via uitzetraampje.
- Badkamer: volledig betegeld en voorzien van douche, wastafel met planchet en spiegel en een badkamer kastje. Ventilatie via uitzetramen.

#### Eerste verdieping

- Overloop: via de trapgang kom je gelijk in een ruime slaapkamer die ligt aan de achterzijde van de woning.
- Slaapkamers: de slaapkamer aan de achterzijde heeft o.a. vaste kasten en een toegangsdeur naar het plat dak van de aanbouw. De vloer is afgewerkt met laminaat en een zachtboard plafond. Hier is ook de vlioztrap naar de tweede verdieping. Verder zijn er nog een 2-tal slaapkamers aan de straatzijde, beide afgewerkt met laminaatvloer.

#### Tweede verdieping

- Bergzolder: volledig beplankte zolderverdieping met rond raampje in de voorgevel

#### Tuin

Tuinen, oprit en berging:

- Tuinen: bij de woning ligt rondom tuin. Het is hoofdzakelijk een gazonweide. Aan beide zijden is een oprit, parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's is geen probleem. Aan de straatzijde is ook ruimte voor openbaar parkeren. De berging in de achtertuin: hier zijn de ABC-golfplaten door een bedrijf verwijderd en vervangen (tijdelijk) door damwandplaten. De berging is voorzien van o.a. elektra en verwarming.

#### Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer beton bij hal, bijkeuken, toilet en badkamer. Alle overige vloeren zijn van hout. Schilderwerk buitenzijde 2023. De gasmeter zit buiten in een metalenkast tegen de aanbouw. Op de stenen berging/schuur zijn de ABC platen weggehaald en vervangen door damwandplaten (met voor de zekerheid plastic afdichting).

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Indien het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt jij je thuis.



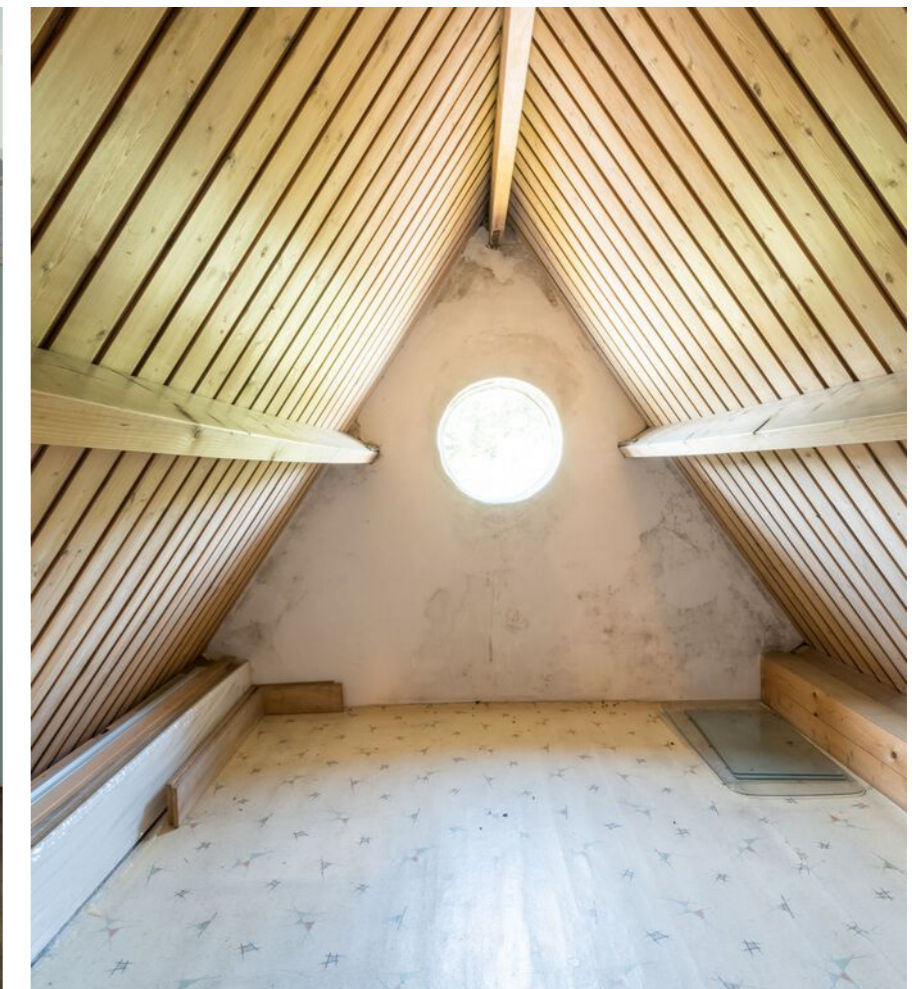








Vrijstaand wonen  
op een perceel  
van 555 m !



Slaapkamer  
achterzijde met  
balkondeur.





## > Plattegrond

Ontdek de begane grond





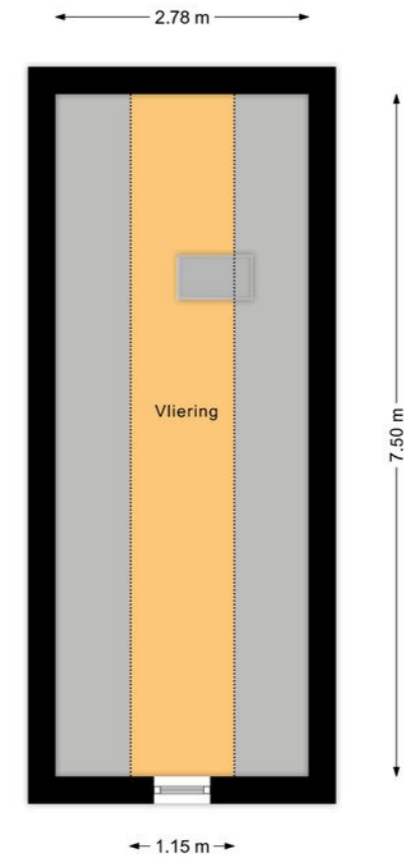
## > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



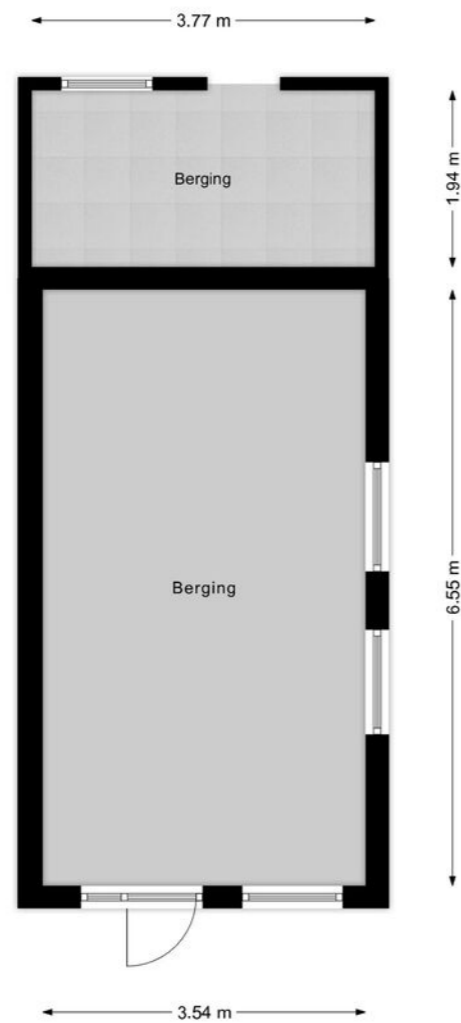
## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



## > Plattegrond

Ontdek de berging

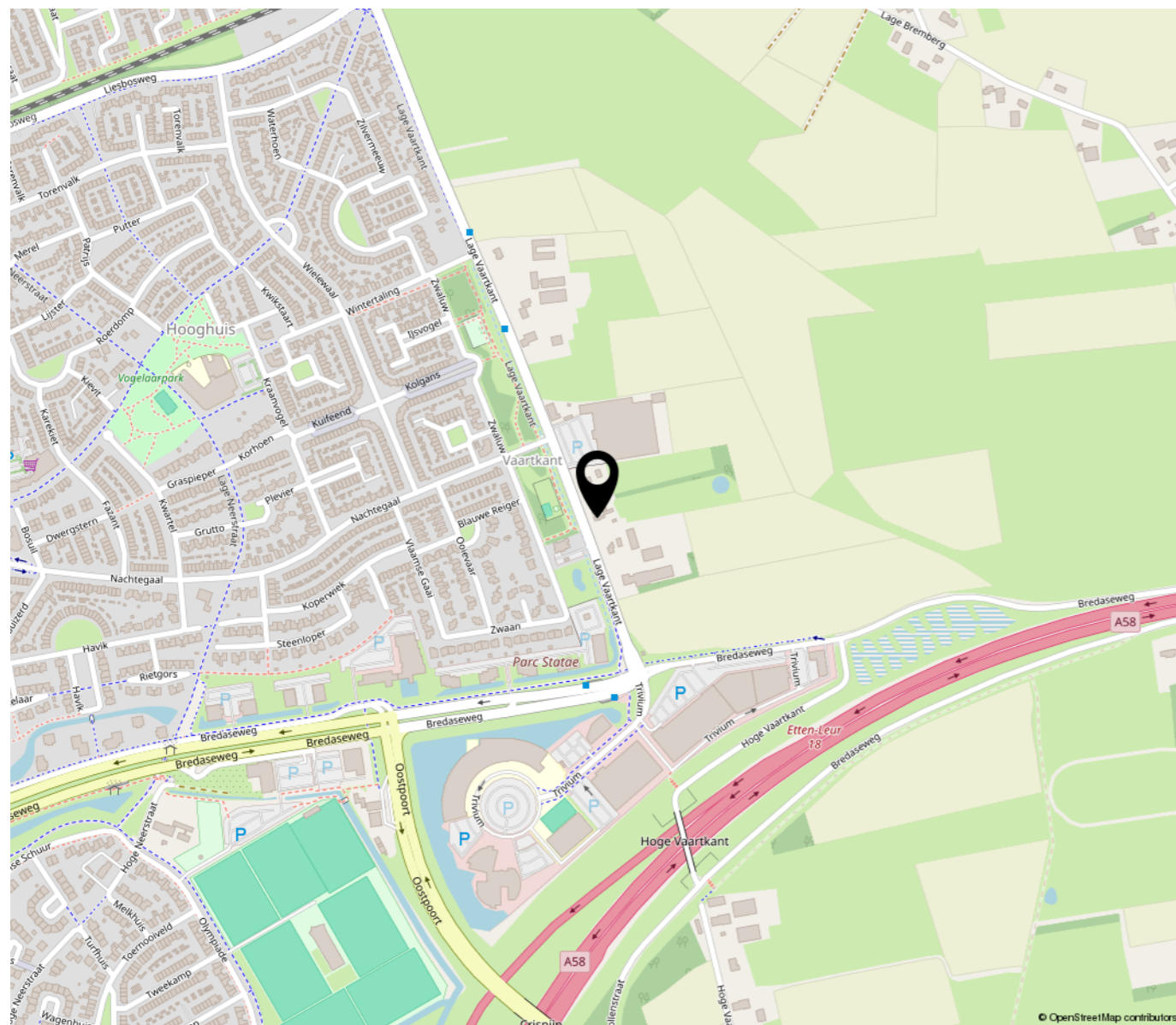


## > Kadaster

Ontdek de kadastrale kaart







**“Woon jij binnenkort op deze locatie?”**

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                 |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X             |          |              |     |
| Buitenverlichting                             | X             |          |              |     |
| Broeikas                                      |               |          |              | X   |
| Vlaggenmast                                   |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                  |               |          |              | X   |
| <b>Woning</b>                                 |               |          |              |     |
| Brievenbus                                    | X             |          |              |     |
| (Voordeur)bel                                 | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                   | X             |          |              |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie |               |          |              | X   |
| Screens                                       |               |          |              | X   |
| Rolluiken/zonwering buiten                    |               |          |              | X   |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |               |          |              |     |
| Gordijnrails                                  | X             |          |              |     |
| Gordijnen                                     | X             |          |              |     |
| Rolgordijnen                                  |               |          |              | X   |
| Vitrages                                      | X             |          |              |     |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>               |               |          |              |     |
| Vloerbedekking/linoleum/zeil                  | X             |          |              |     |
| Laminaat                                      | X             |          |              |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>              |               |          |              |     |
| CV met toebehoren                             | X             |          |              |     |



## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Thermostaat                              | X             |          |              |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling  |               |          |              | X   |
| Airconditioning                          |               |          |              | X   |
| Open haard, houtkachel                   |               |          |              |     |
| (Voorzet) open haard                     |               |          |              | X   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |     |
| Keukenmeubel                             | X             |          |              |     |
| Keramische kookplaat met afzuigkap       | X             |          |              |     |
| Oven (magnetron)                         | X             |          |              |     |
| Vaatwasser                               |               |          |              | X   |
| Wasmachine                               |               |          | X            |     |
| Wasdroger                                |               |          | X            |     |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| Inbouwverlichting / dimmers              |               |          |              | X   |
| Lampen aan plafonds (daar waar aanwezig) | X             |          |              |     |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten     |               |          |              |     |
| Losse kast(en)                           |               | X        |              |     |
| Vast bureau                              |               |          |              | X   |
| Spiegelwanden                            |               |          |              | X   |
| Sanitaire voorzieningen                  |               |          |              |     |
| Wastafel(s)                              | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat        |               |          |              | X   |

## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Telefoon toestel/-installatie               |               |          |              |     |
| Telefoon toestellen                         |               |          |              | X   |
| Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten |               |          |              |     |
| Radiatorafwerking                           |               |          |              | X   |
| Voorzetramen                                |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen                       |               |          |              | X   |
| Overige zaken, te weten:                    |               |          |              |     |
| Schilderijophangstelsysteem                 |               |          |              | X   |





*“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”*



## > Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanden en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jouw visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

**Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.**



## > Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

## > Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.









# ENTHOUSIAST

over deze woning?



**Neem dan contact op met ons team!  
Wij staan jou graag te woord.**

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)

