

Vrijstaande woning met inpandige garage

Gelegen in het groenrijke buitengebied van Klein Zundert aan de rand van de Pannenhoef

Ettensebaan 17 te Klein Zundert



Vraagprijs	: € 625.000, - k.k.
Perceeloppervlakte	: 1.960 m²
Oplevering	: in overleg

Algemeen

Deze vrijstaande woning, welke omstreeks 1974 is gebouwd heeft een geschatte woonoppervlakte van ca. 172 m² en ca. 707 m³ inhoud. Het is gelegen in het buitengebied, nabij de rand van het grootse natuurgebied De Pannenhoef, dat gelegen is tussen de plaatsen Zundert, Rijsbergen, Sprundel en Etten-Leur.

De woning is toe aan modernisatie, maar biedt een solide bouw en tal van mogelijkheden. Kijk eens naar foto's, rijdt er een langs en/of wandel eens door de nabijgelegen Pannenhoef en proef de groene sfeer van het gebied en maak daarna een afspraak om de woning eens te bezichtigen.

Zoals gezegd is de ligging ideaal temidden van Etten-Leur, Rijsbergen en Zundert waardoor er een breed scala aan voorzieningen als winkels, scholen, sportverenigingen en een medisch centrum zijn.

Maar dat niet alleen, want ook de goed berijdbare uitvalswegen liggen binnen handbereik en er kan heerlijk gewandeld, gefietst of paardgereden worden in de omliggende natuur.



Ettensebaan

Deze woning biedt niet 1 maar zelfs 2 ruime opritten waarvan er één toegang biedt tot de garage en een tot het erf.

Woning

Deze woning is netjes en gebouwd volgens traditioneel bouw en heeft een betonfundering op staal. En is opgetrokken met gemetselde spouwmuren, betonnen vloeren en houten kapconstructie. Het zadeldak is netjes gedekt met gebakken pannen, welke zijn onderlaten met planken. De woning is voorzien van dak- en raamisolatie en hardhouten kozijnen.

In de badkamer en keuken ligt vloerverwarming.

De woning is aangesloten op gas, water, elektra en riolering en voorzien van een meterkast met o.a. 5 x 220 V groepen, 1x aardlekschakelaars en 1 x 380 V krachtgroep.

Verder voorzien van een Atag combi-ketel bwj. ca. 2012.

De woning heeft een energielabel E welke geldig is tot 21-03-2035.



Globale indeling begane grond

Zoals het in Brabant hoort is de meest gebruikte entree aan de achterzijde van de woning middels een kleine hal met direct toegang tot een bijkeuken, de woonkeuken, de badkamer en het toilet.

Deze zeer ruime bijkeuken is deels betegeld, heeft een opstelplek voor wasmachine en -droger, er is een uitstortbak en heeft een schuin dak met hoog balken plafond.

Tevens is er vanuit de bijkeuken toegang tot de inpandige garage.



Woonkeuken

De ruime woonkeuken heeft een keukenblok in rechte opstelling met inbouwapparatuur zoals dubbele spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast. Verder is er een vaste kast en toegang tot woonkamer en hal. De keuken is deels betegeld/ behang en er is een MDF-plafond.

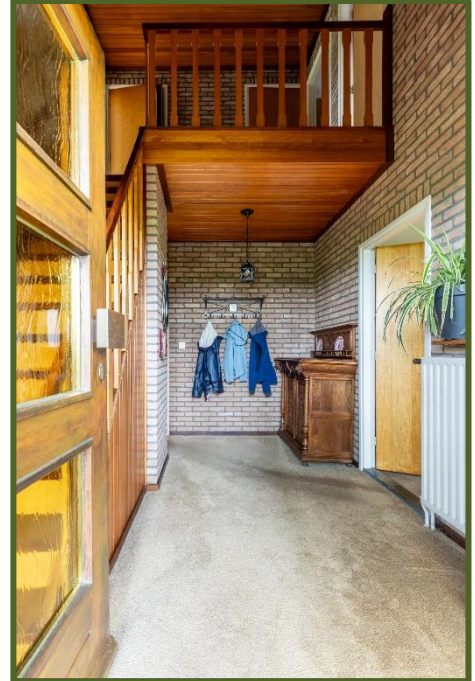


Woonkamer

De doorzon-woonkamer heeft een fijne lichtinval door de grote raampartijen aan 3 zijdes, er is een schouw met houtkachel, een sierbalkenplafond en er ligt een laminaatvloer. Een heerlijke plek om gezellig te keuvelen en te genieten van de landelijke uitzichten.



Vanuit de keuken is de hal toegankelijk waar men niet alleen de voordeur vindt maar ook de meterkast, trapopgang met vide, verdiepte trapkast en een ruime slaapkamer met vaste kast. Kortom ook een fraaie en ruime entree en met levensbestendige inrichting.



Badkamer

De badkamer en het toilet zijn in dezelfde stijl geheel betegeld en v.v. vloerverwarming en de badkamer is ingericht met een douche, ligbad, designradiator, meubel met wastafel, spiegel en verlichting.



Globale indeling 1^e verdieping

De ruime overloop heeft een vide en geeft toegang tot 3 slaapkamers, een toiletruimte, een bergkamer, die evt. naar een sanitaire ruimte omgebouwd kan worden.

De gehele verdieping is v.v. vloerbedekking en behang.

Het toilet is betegeld en v.v. staand closet en fonteintje.



Slaapkamers

Slaapkamer 2 is gelegen over de gehele lengte van de woning aan de linkerkzijde en is v.v. 3 vaste kasten en nog enige bergruimte onder de schuine kap. Slaapkamer 3 en 4 zijn gelegen aan de andere zijde van de woning en hebben beide bergruimte onder de schuine kap.



Garage

De ruime inpandige garage is v.v. een elektrische kanteldeur met afstandsbediening, elektra, is verwarmd en middels een luik is de bovengelegen bergzolder met opstelplek van de cv-ketel toegankelijk.



Tuin

Aan de rechterzijde van de woning is er een bestraatte oprit met toegang tot de voordeur en garage met ruimte voor meerdere auto's. De bestraatte oprit met toegang tot het erf is aan de linkerzijde gelegen. Het erf is grotendeels bestraat met her en der vaste plantenborders, tuinverlichting en er is ook een buitenkraan. De tuin is aan de achterzijde afgescheiden door een nieuw zwart ijzeren hekwerk (in eigendom van de achterburen). Aan de zijkant van de woning is er een hele grote moestuin met eigen plastic tunnelkas en houten tuinhuis, dat met fraaie dakpannen gedekt is. Aan de straatzijde staat er een fraaie beukenhaag. De ruime voortuin is ingericht met vaste plantenborders. Kortom een heerlijk plek om zelf uw eigen gezond





Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Zundert	P	317	1.890 m ²
Zundert	P	1211	70 m ²
			=====
			1.960 m ²

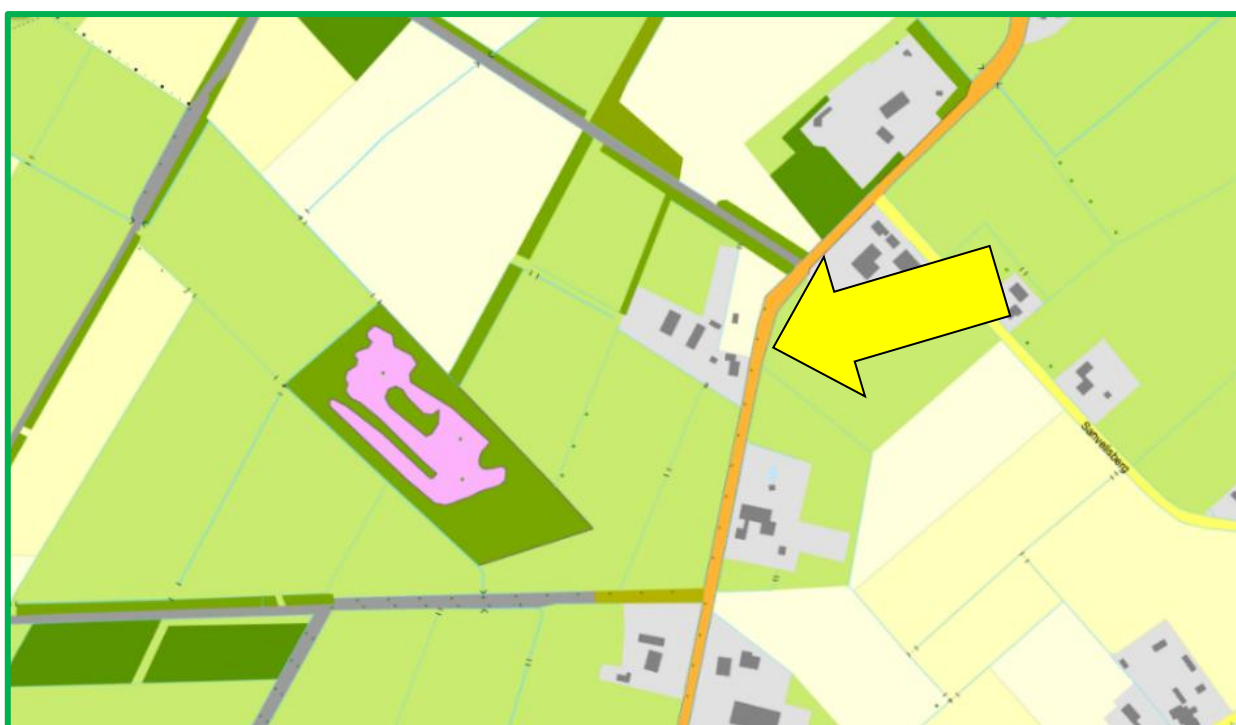
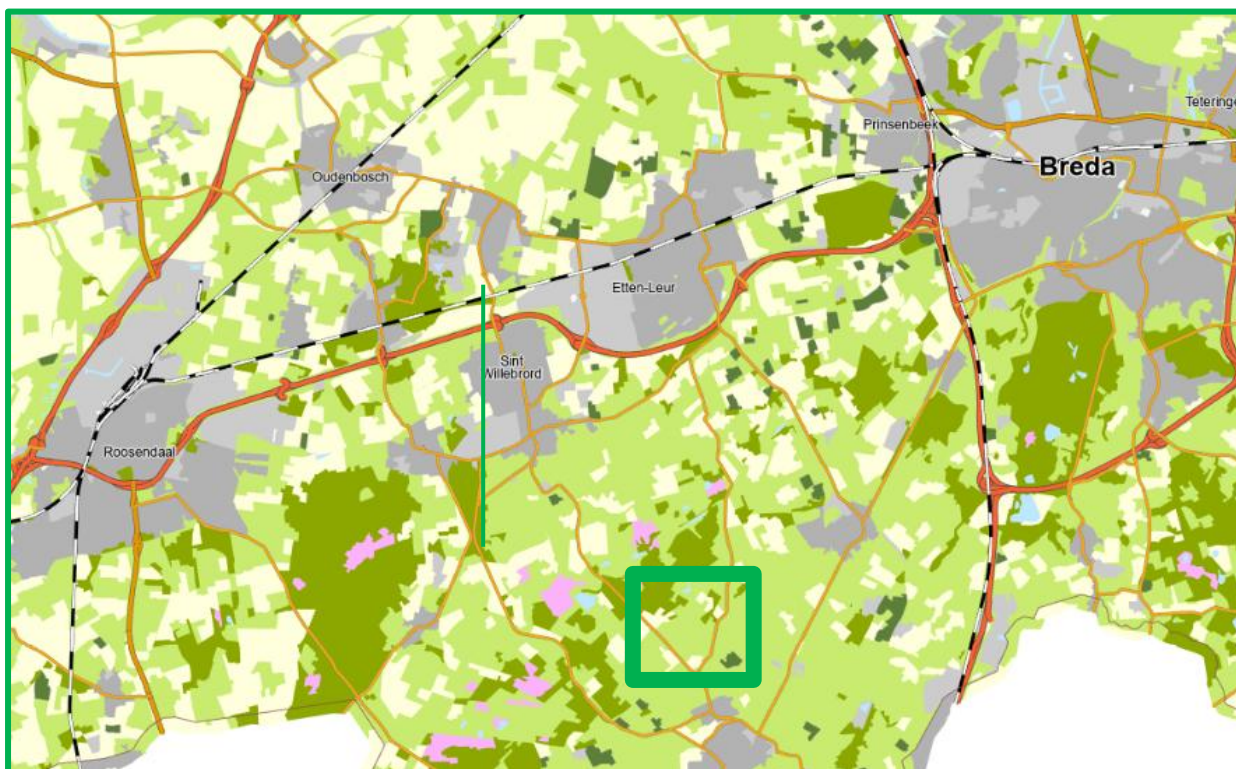
Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft de woning een normaal gangbare woonbestemming, de tuin een agrarische bestemming en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Wel wijzen wij er uitdrukkelijk op dat aan de achterzijde een voormalige schuur staat waar thans een aannemersbedrijfje in gevestigd is. Voorheen hoorde dat bij elkaar, maar het achtergelegen perceel is van een derde, welke daar gewoon zijn bedrijfje heeft. Op die plek achter is een evt. bedrijfswoning uitgesloten.

Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe of voor de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.



Ligging





Overige bijzonderheden

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving te verkennen.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.

*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 40 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwiteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de risico's van lood- en asbesthoudende materialen, installaties, dakbedekking, riolering en fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning en in de koopovereenkomst wordt daartoe een zgn. gebruikelijke ouderdomsclausule opgenomen.

*

De wens van verkoper is om de woning medio september 2026 op te leveren of zoveel eerder als de nieuwe woning van verkoper ter beschikking komt.



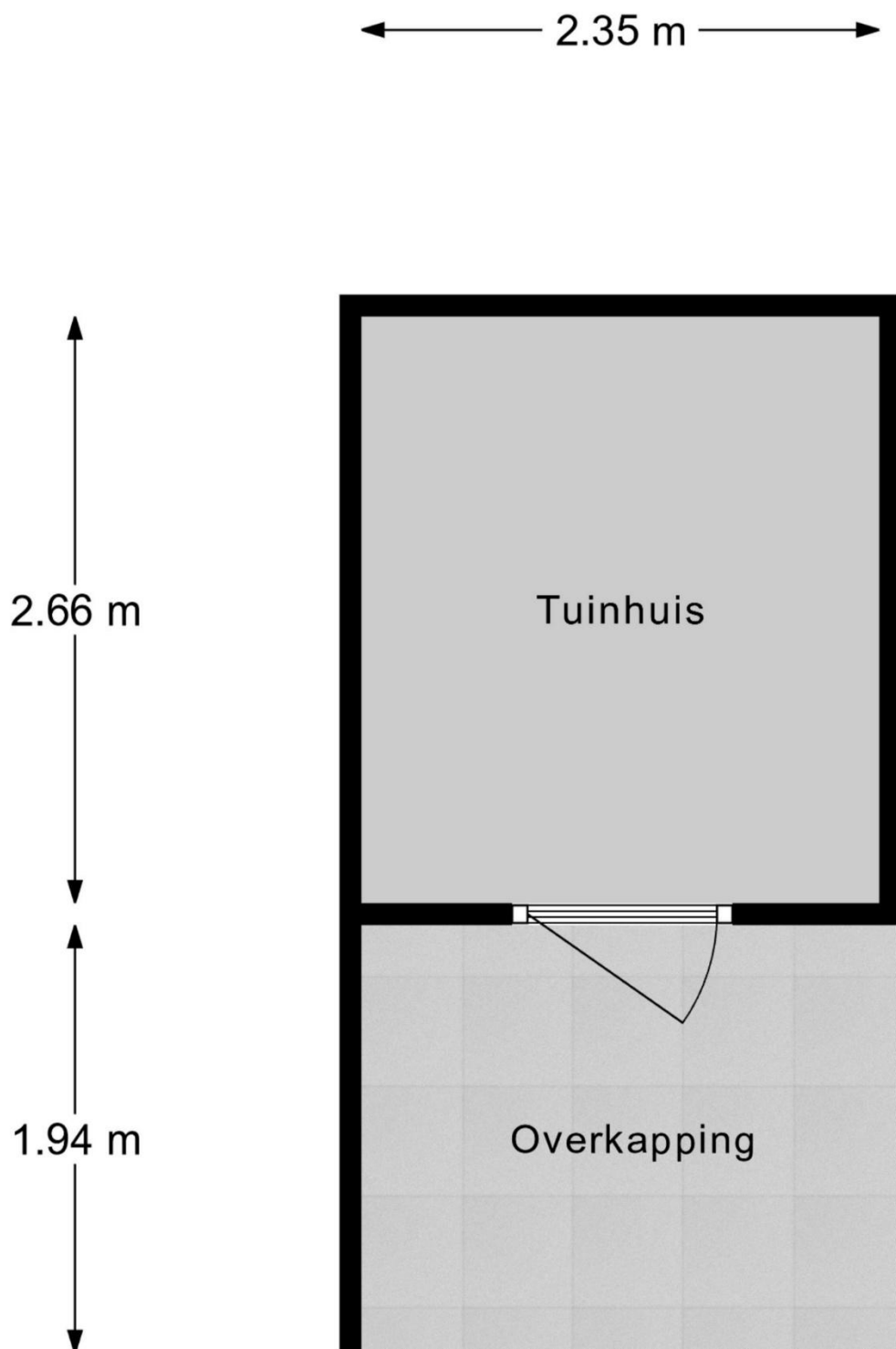
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Tuinhuis

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

