

# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Kasteellaan 13

# Te Koop

Kasteellaan 13 - Etten-Leur  
Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Deze hoekwoning met garage en oprit is gelegen in een rustige, doodlopende straat in Etten-Leur Noord en beschikt over een fijne achtertuin. De woning biedt uitstekende mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de tweede verdieping biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer. De cv-ketel is in 2023 vernieuwd. De ligging is bijzonder prettig: rustig wonen, maar toch nabij het centrum van Leur. De winkels aan het Van Bergenplein, een brede school en de sfeervolle Leurse Haven liggen op loopafstand.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±109m <sup>2</sup>
Inhoud	: ±452m <sup>3</sup>
Perceelopp.	: 171m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 2000
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2023).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: Medio augustus 2026.

## Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	236428159	08-04-2026	01-04-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel

# B



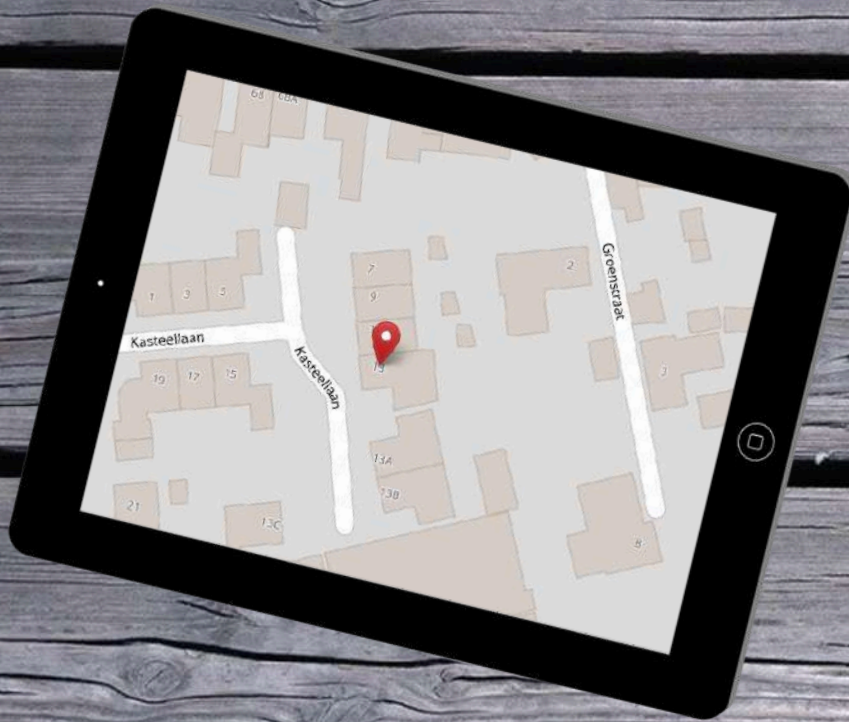
### Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+ ++
4 Vloeren	+ ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting



**HOOGSTE**  
Funda waardering  
IN DE REGIO

**ZEGERS**  
MAKELAARDIJ

NVM



**VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES**

Oude Bredaseweg 58  
4872 AG Etten-Leur

076-5012009  
info@zegersmakelaardij.nl  
www.zegersmakelaardij.nl

## EIGEN WONING VERKOPEN?

Wanneer u denkt aan het verkopen van uw woning, bent u op zoek naar een makelaar die goed naar uw wensen luistert en met de juiste communicatie de grootste groep kopers kan bereiken. Waar in begrijpelijke taal met u gecommuniceerd wordt, ook als het om juridisch ingewikkelde zaken gaat. Waar we realistisch en eerlijk tegen u zijn en waar afspraken nagekomen worden. Waar we goed bereikbaar zijn, zowel ons kantoor met gratis parkeerruimte, als per mail en telefoon. Waar we al tientallen jaren ervaring hebben en dus de markt door en door kennen. En waar we met een enthousiast team samenwerken om de verkoop tot een succes te maken!

Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebeoordeling van uw woning en kunnen we u in een kennismakingsgesprek alles vertellen over ons unieke plan van aanpak. U kunt ons telefonisch of per e-mail bereiken, of loop gerust even binnen! Er is altijd iemand aanwezig om u te helpen, u voelt zich vast snel thuis bij ons! Persoonlijke aandacht vinden wij belangrijk!



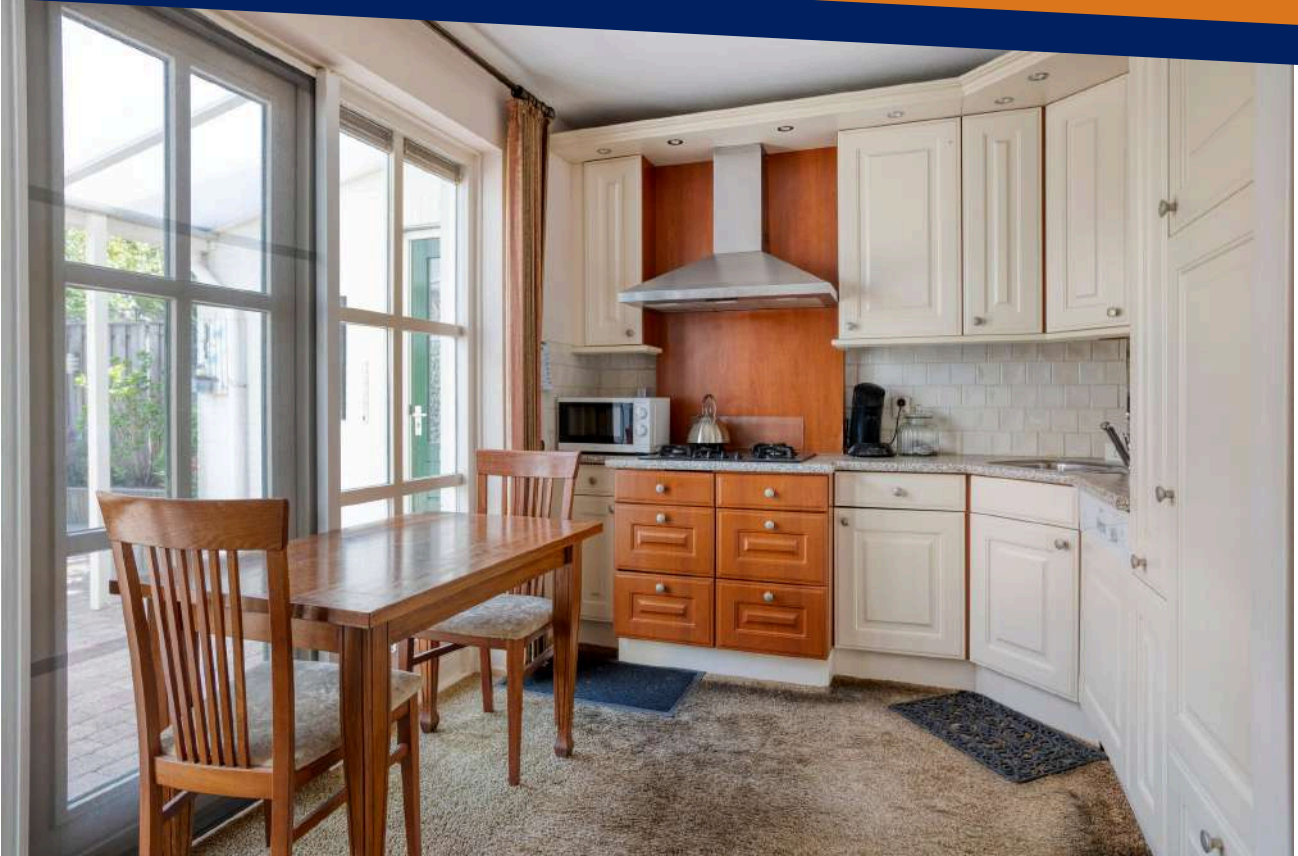
# BEGANE GROND

## woonkamer



# BEGANE GROND

## halfopen keuken



De hal is voorzien van de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met halfopen keuken van ca. 34m<sup>2</sup>. De woonkamer beschikt over een praktische trapkast.

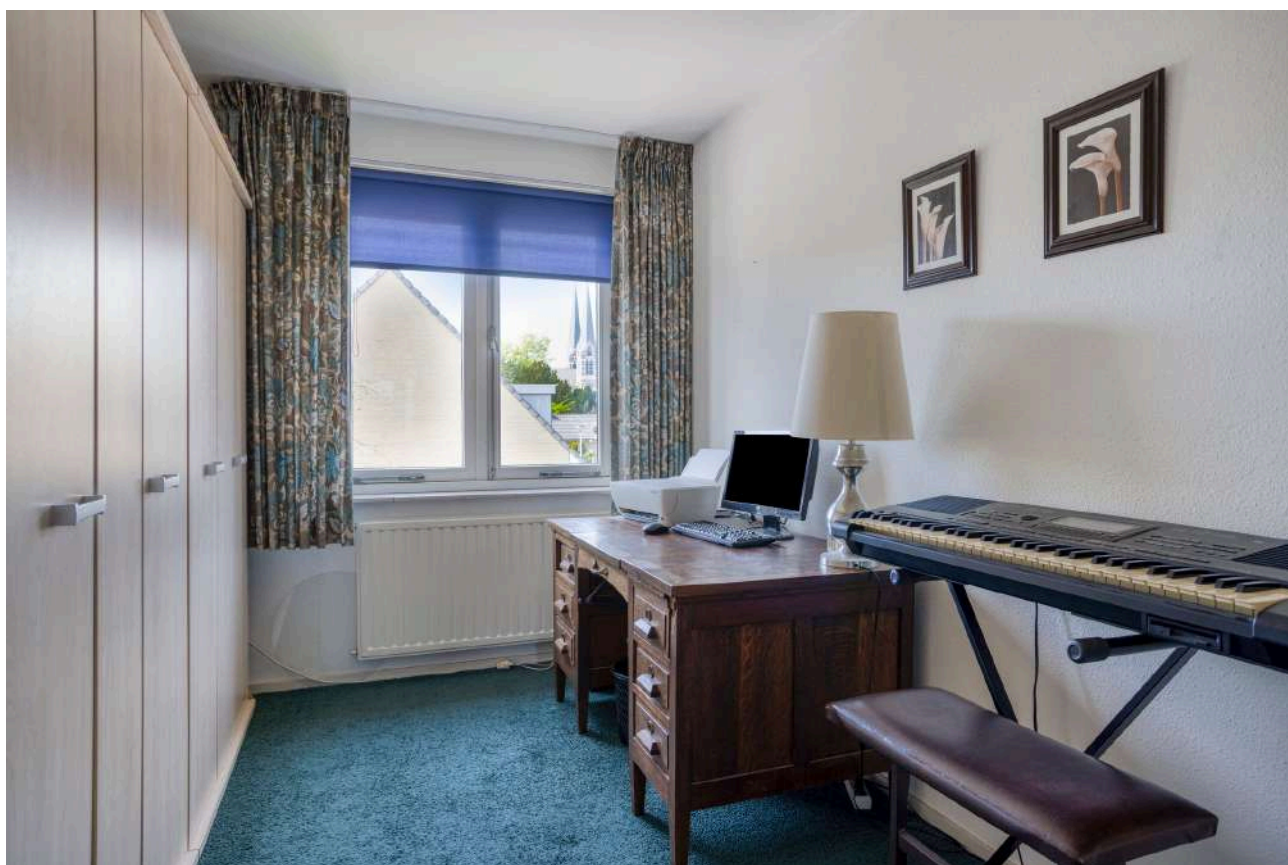
De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een hoekopgestelde inrichting met een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een apothekerskast. Er is in de keuken ruimte voor een kleine eettafel en via de openslaande deuren is er toegang tot de achtertuin.

Vanuit de keuken is een tussenhal bereikbaar met een geheel betegelde toiletruimte en een deur naar de achtertuin.



# 1e VERDIEPING

ruime slaapkamers



# 1e VERDIEPING

## royale badkamer



De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de royale badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamers aan de voorzijde zijn ca. 10,5m<sup>2</sup> en ca. 7,5m<sup>2</sup> groot. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een oppervlakte van ca. 13m<sup>2</sup>.

De ruime, volledig betegelde badkamer van ca. 6,5m<sup>2</sup> is voorzien van een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en toilet.

Zowel de achterslaapkamer als de badkamer beschikken over een dakkapel, wat zorgt voor prettig daglicht.



## 2e VERDIEPING





Deze verdieping is voorzien van een dakraam en een topgevelraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Via een deur is een bergruimte bereikbaar, waar zich de HR-combiketel bevindt. Aan de achterzijde bevindt zich extra bergruimte met de mechanische ventilatie-unit. Dankzij de ruimte en indeling biedt deze verdieping de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren.

De oprit biedt toegang tot de ruime garage van ca. 18,5m<sup>2</sup>. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur, verwarming, elektra en een wasmachineaansluiting.

De ca. 10 meter diepe achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een overkapping, bestrating, plantenborders, elektra, verlichting en een houten en natuurlijke erfafscheiding. De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.



# WONEN IN ETTEN-LEUR NOORD



De wijk Etten-Leur Noord is een karakteristieke wijk met historische bebouwing in de kern en omliggend woningen uit de jaren '60, '70 en '80. Deze wijk, ook wel Leur genoemd, was vroeger een zelfstandig plaatsje. De wijk heeft een rustige woonomgeving. Kenmerkend is de oude kern met zijn historische huizen aan de Lange Brugstraat en Lichttorenhoofd, de Petruskerk, het trouwkerkje en de haven. Door de wijk loopt een busverbinding richting Breda en Prinsenbeek. In het hart van de wijk ligt het Van Bergenplein waar u een ruime sortering van winkels voor de dagelijkse boodschappen en horecagelegenheden vindt. Op vrijdagmorgen is er een markt. In de zomer is het een gezellige drukte aan de jachthaven en de daarachter gelegen Westpolderplas waar u kunt zwemmen. Ook ligt de wijk tegen de polders aan, waardoor het een goede start is voor bijvoorbeeld wandelen of fietsen. Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda zijn vanuit hier snel bereikbaar.



# DE KLEINE LETTERTJES



## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Zegers Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

## RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

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 de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van meer dan 20 jaar oud zal de ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat betekent dat de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de betreffende woning meer dan 20 jaar oud is en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de daken, goten, de muren/gevels, kozijnen, de vloeren, de isolatie, de schoorstenen, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid jegens het verkochte.

## MEETINSTRUCTIE NEN2580

De Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.

## FUNDERINGSRISICO

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) géén funderingsrisico indicatie beschikbaar. Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar.

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

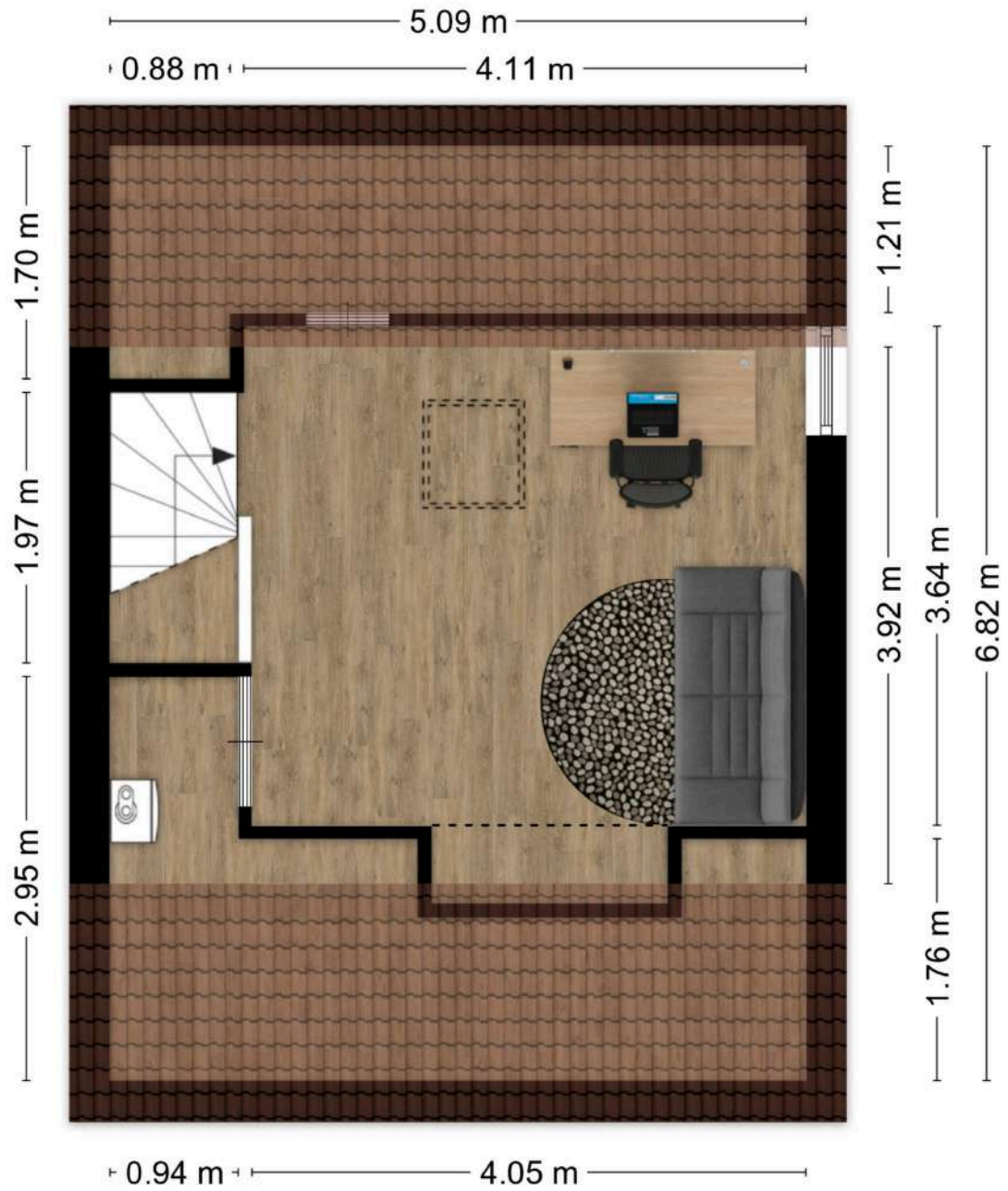
# BEGANE GROND



# 1e VERDIEPING



# 2e VERDIEPING





# KADASTRALE KAART



# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Oude Bredaseweg 58  
4872 AG Etten-Leur  
Tel: 076-5012009

[info@zegersmakelaardij.nl](mailto:info@zegersmakelaardij.nl)  
[www.zegersmakelaardij.nl](http://www.zegersmakelaardij.nl)