

TE KOOP

Frederik van Eedenstraat 29

Etten-Leur



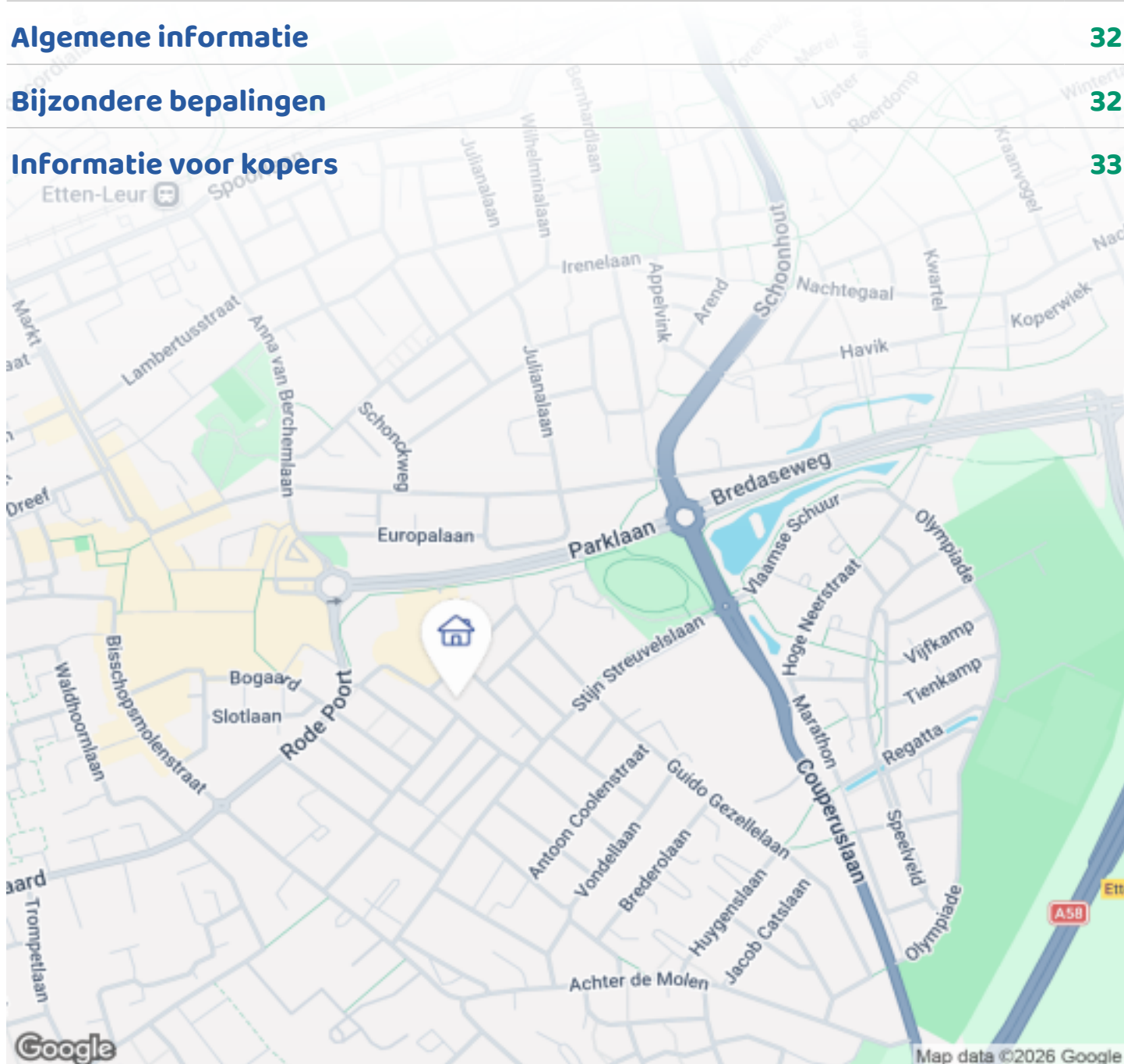
Vraagprijs

€ 650.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	21
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33



Woningbrochure: Frederik van Eedenstraat 29, Etten-Leur

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervolle jaren '60 woning met verrassend veel ruimte, 5 slaapkamers en luxe afwerking nabij het centrum van Etten-Leur

Aan de rand van het centrum van Etten-Leur ligt deze royale, uitstekend onderhouden en instapklare woning. Hier woon je op een geliefde locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Meerdere supermarkten, het overdekte winkelcentrum, De Nobelaer, het stadskantoor en het zwembad bevinden zich op slechts enkele minuten loopafstand.

Bij aankomst valt direct de brede oprit met ruimte voor drie auto's en de grote carport op, ideaal tijdens regenachtige dagen. Binnen word je verwelkomd in een verzorgde hal met moderne toiletruimte voorzien van vloerverwarming, zwevend toilet en fonteintje. Via stijlvolle deuren met facetglas bereik je de woonkamer en keuken.

De woonkamer ademt een jaren 30 sfeer en karakter



Woningbrochure: Frederik van Eedenstraat 29, Etten-Leur

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dankzij de brede schouw, houten vloer en authentieke glas-in-loodramen. Een heerlijke leefruimte waar gezelligheid centraal staat en waar je volop kunt genieten met familie en vrienden.

Aan de achterzijde bevindt zich een verrassend ruime aanbouw van circa 50 m² met prachtig zicht op de zonnige tuin van ca. 11 x 11 meter, gelegen op het zuidoosten. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval. De aanbouw is bovendien voorzien van airconditioning (2022). Het royale terras en het groene karakter maken de tuin tot een fijne plek om te ontspannen of uitgebreid te tafelen. Daarnaast zijn er een houten berging en een praktische containeropstelling aanwezig.

De moderne keuken vormt letterlijk het hart van de woning. Vanuit hier kijk je vrij uit over de tuin en de gezellige bar maakt het een fijne plek om samen de dag door te nemen. De stijlvolle keuken (2014) is uitgevoerd in wit hoogglans met RVS-details en beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, vriezer, grote koelkast, combimagnetron (2025), elektrische kookplaat en RVS-afzuigkap. Dankzij de vele korflades, apothekerskast en extra inbouwkast is er volop bergruimte aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer, aparte wasruimte en toegang tot de tweede verdieping. De royale masterbedroom beschikt over twee grote inbouwkasten en airconditioning. Ook de tweede slaapkamer is voorzien van grote inbouwkasten en biedt toegang tot het dak van de aanbouw. De luxe badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, spiegelkast, ruime inloofdouche met regendouche, zwevend toilet en veel praktische opbergruimte.

De tweede verdieping verrast opnieuw met twee ruime slaapkamers dankzij de aanwezige dakkapellen. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast zijn er meerdere handige royale bergruimtes én een extra bergzolder aanwezig. Op

zolder bevinden zich tevens de cv-installatie (2019), warmtepomp en zonnepanelen.

Ook de geïsoleerde en verwarmde garage is hoogwaardig afgewerkt. De garage beschikt over een elektrische garagedeur, praktische werkbladen, opbergkasten en een dubbele spoelbak met warm en koud water. Vanuit de garage is er directe toegang tot zowel de tuin als de keuken.

De huidige eigenaar heeft de woning de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Zo is de woning voorzien van kunststof kozijnen met horren, dak- en muurisolatie, nieuwe dakpannen, elektrische rolluiken en hoogwaardige zonnepanelen (2017). Andere verbeteringen zijn onder andere de volledig vernieuwde meterkast met 12 groepen, nieuwe dakgoten, is het buitenwerk geheel Trespa uitgevoerd, zijn de platte daken vergroend en zijn SKG3 sloten rondom geïnstalleerd. Daarnaast is een Intergas warmtepomp (2024) geïnstalleerd zodat je vaste lasten flink lager zijn. Zowel in de woonkamer aan de voorzijde, de achterzijde als op zolder is een netwerkaansluiting aanwezig.

Pluspunten op een rij:

- Royale woning met verrassend veel leefruimte
- 5 volwaardige slaapkamers
- Grote aanbouw van circa 50 m²
- Zonnige tuin op het zuidoosten
- Luxe keuken en moderne badkamer
- Airconditioning aanwezig (woonkamer, masterbedroom, zolder)
- Verwarmde en geïsoleerde garage
- Kunststof kozijnen en grotendeels elektrische rolluiken
- 14 zonnepanelen
- Warmtepomp gekoppeld aan cv-installatie (Intergas)
- Gelegen op loopafstand van het centrum en voorzieningen

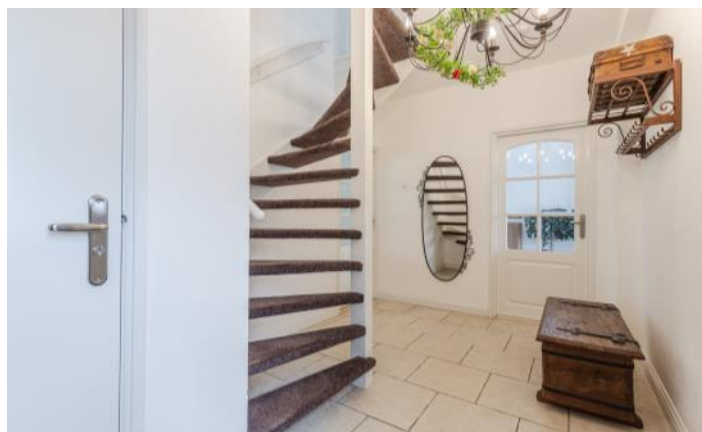
Een sfeervolle, ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en karakter perfect samenkomen. Hier hoeft je alleen nog maar je spullen neer te zetten.

FOTO'S





FOTO'S













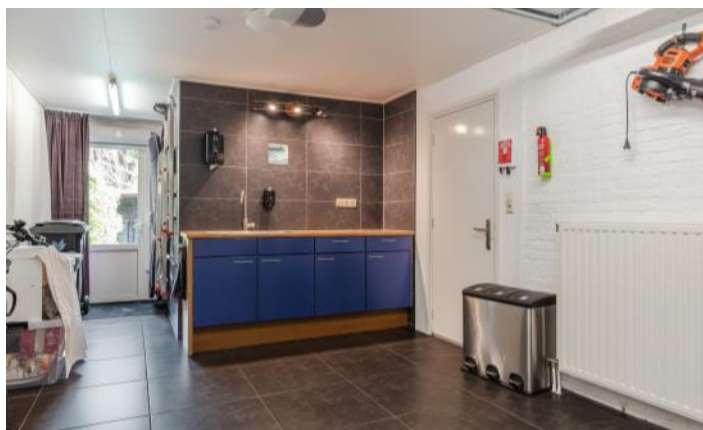


FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



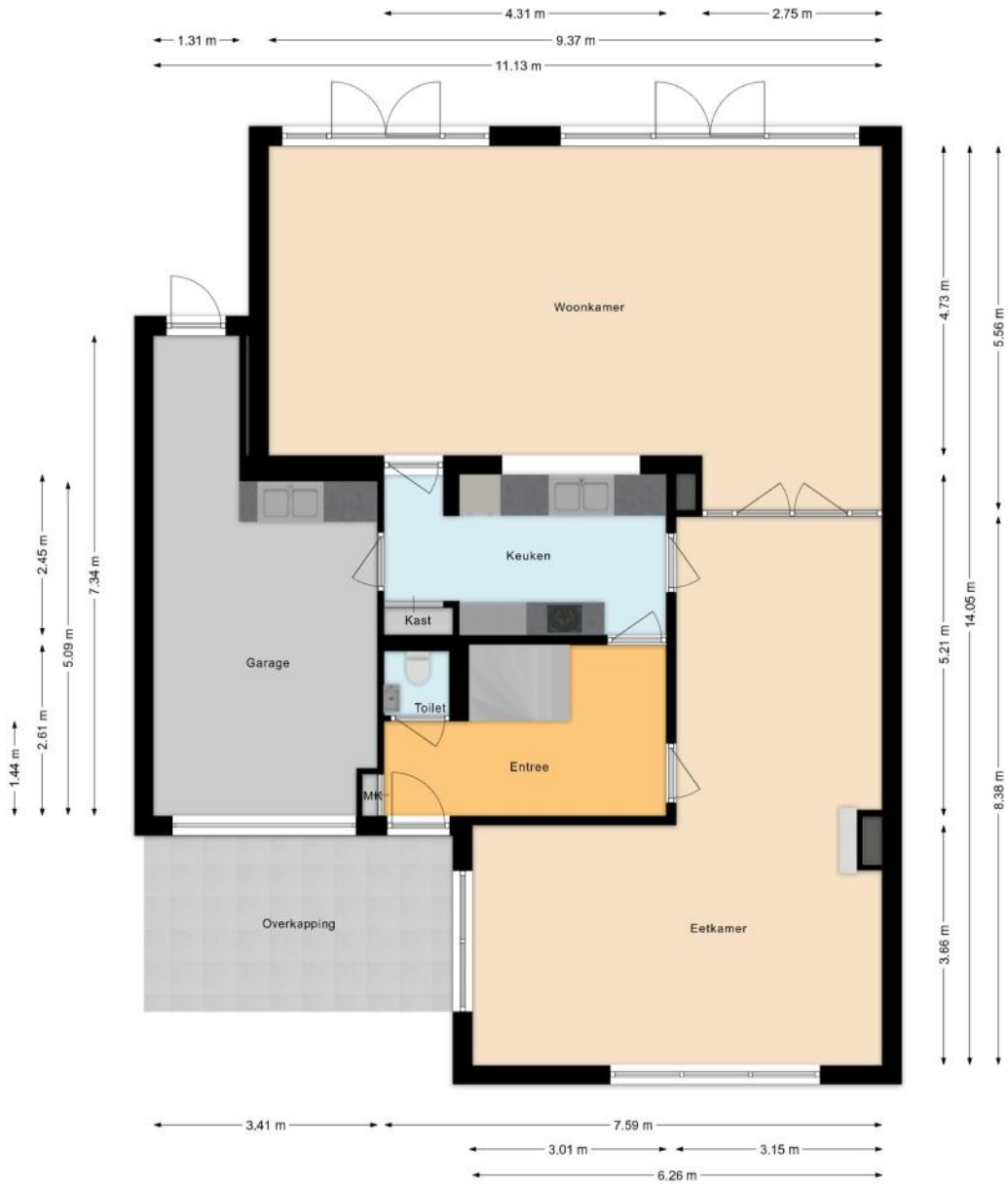
FOTO'S



FOTO'S



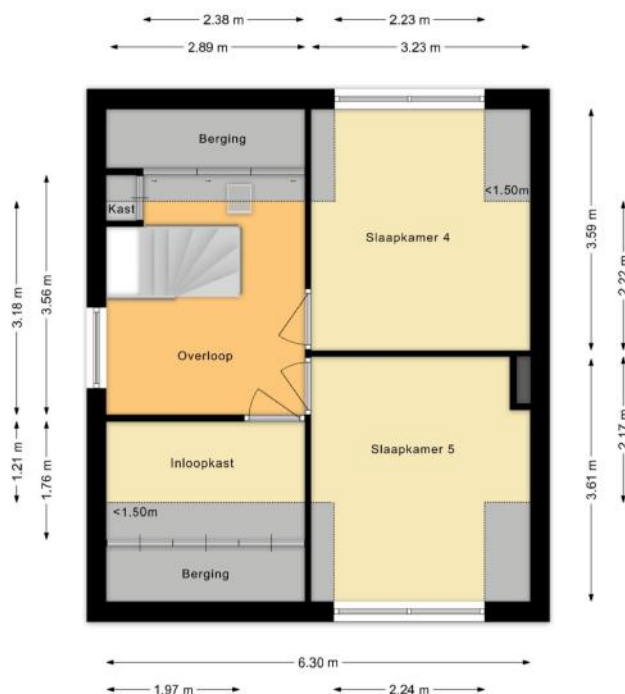
PLATTEGROND



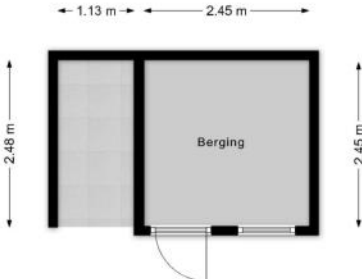
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	345 m ²
Inhoud	767 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	202 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	121 m² (10,8m diep en 11,1m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het noordoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Etten-Leur L 5037

Oppervlakte

345 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat			●
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Lampen in de volgende ruimtes blijven achter:

Slaapkamers zolder

Overloop zolder

Overloop 1e verdieping

Kleinste slaapkamer 1e verdieping

Washok

Aantal lampen begane grond achter, barlampen

Over te nemen zaken/gaat mee

Zonnescherm achter

Rol gordijnen achterkamer

Waterontharder

Gordijnen

Kunstgras
Thermostaat met webmodule
Eufy camerasysteem
Eufy deurbel
Japanse Esdoorn gaat mee

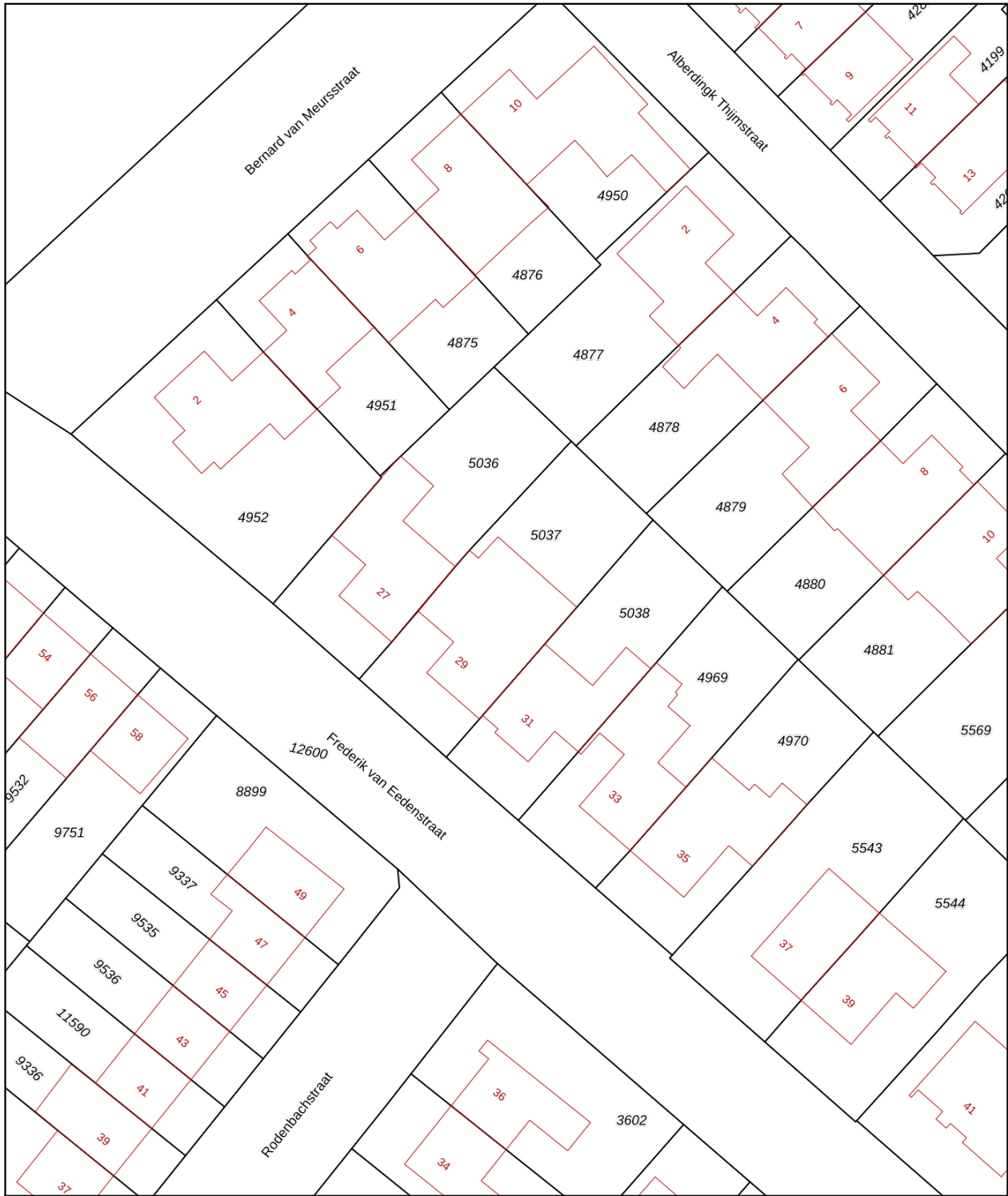



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5037	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.