

# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Willem Dreessingel 19

# Te Koop

Willem Dreessingel 19 - Etten-Leur  
Vraagprijs € 600.000,- k.k.

Wauw, wat een ruimte biedt deze woning!

Deze zeer royale 2/1-kapwoning met garage, oprit en zonnige achtertuin op het zuidwesten is prachtig gelegen aan een singel in de woonwijk Groot Sander. De woning beschikt over een woonkamer van ca. 44m<sup>2</sup>, een moderne keuken met kookeiland en maar liefst vijf ruime slaapkamers. Daarnaast zijn de badkamer en beide toiletten in 2022 gemoderniseerd en is de cv-ketel in juni 2026 vernieuwd. Deze woning is bij uitstek geschikt voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een centrale ligging. Het NS-station en twee brede scholen bevinden zich op korte afstand, evenals de winkels van het Van Bergenplein en het winkelcentrum. Ook liefhebbers van wandelen en buiten zijn hier op hun plek; vanuit de wijk loop je namelijk zo het buitengebied en de polder in.

## Kenmerken

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Woonoppervlakte | : ±162m <sup>2</sup>               |
| Inhoud          | : ±633m <sup>3</sup>               |
| Perceelopp.     | : 257m <sup>2</sup>                |
| Bouwjaar        | : 1994                             |
| Verwarming      | : D.m.v. HR combi cv-ketel (2026). |
| Warmwater       | : Via cv-installatie.              |
| Dubbel glas     | : Gehele woning.                   |
| Isolatie        | : Volledig geïsoleerd.             |
| Aanvaarding     | : In overleg.                      |

## Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
154787899

Datum registratie  
16-06-2026

Geldig tot  
04-06-2036

Deze woning  
heeft energielabel

# A

(energie uit fossiele brandstoffen) 159,03 kWh/m<sup>2</sup>



### Isolatie van uw woning

|              |  |
|--------------|--|
| Gevels       |  |
| Daken        |  |
| Vloeren      |  |
| Ramen        |  |
| Buitendeuren |  |
| Gevelpanelen |  |

### Installaties in uw woning

|                |   |
|----------------|---|
| Verwarming     | HR-107 ketel                                  |
| Warm water     | Combitoestel                                  |
| Zonneboiler    | Geen zonneboiler                              |
| Ventilatie     | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging |
| Koeling        | Geen koeling                                  |
| Zonnepanelen   | Geen zonnepanelen                             |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag                           |



**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

## uitgebouwde woonkamer



# BEGANE GROND

## moderne keuken



De ruime hal met tegelvloer is voorzien van de meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel), een moderne, geheel betegelde toiletruimte met fonteintje en de trapgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is er toegang tot de uitgebouwde woonkamer van ca. 44m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde van de woonkamer geniet je van een fraai uitzicht over de singel. Aan de achterzijde bieden openslaande tuindeuren direct toegang tot de zonnige achtertuin. De woonkamer heeft een moderne afwerking en is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een elektrische sfeerhaard.

Vanuit de woonkamer is de dichte keuken van ca. 11m<sup>2</sup> bereikbaar. Deze beschikt over een moderne keukeninrichting met een royaal kookeiland en ruimte voor barkrukken. De keuken is voorzien van een spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven, magnetron, plintboiler en diverse ruime lades. Dankzij het grote raam is er een mooi zicht op de achtertuin. Vanuit de keuken zijn zowel de tuin als de garage bereikbaar.



# 1e VERDIEPING

ruime slaapkamers



# 1e VERDIEPING

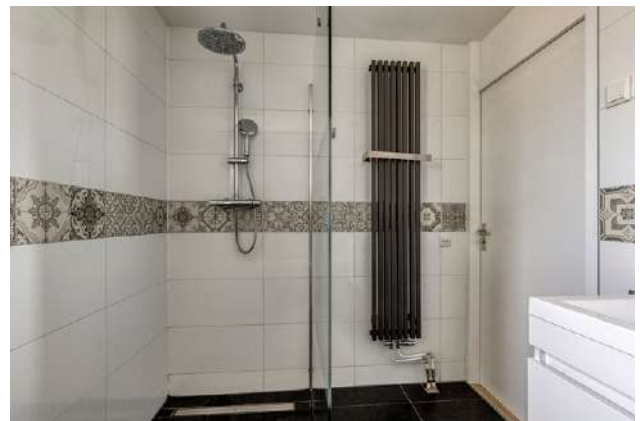
## moderne badkamer



De overloop met laminaatvloer biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte, moderne, deels betegelde toilet-ruimte met fonteintje.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van ca. 14m<sup>2</sup> en ca. 8,5m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer beschikt over een Frans balkon. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is met ca. 16m<sup>2</sup> bijzonder ruim en voorzien van een vaste kastenwand. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De moderne, geheel betegelde badkamer van ca. 5m<sup>2</sup> biedt ruimte aan zowel een ligbad als een inlopdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een wastafel, designradiator en een raam dat zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



## 2e VERDIEPING

ruime slaapkamers





De royale voorzolder is voorzien van een dakraam en twee ronde topgevelramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Hier bevinden zich de HR-combiketel, de mechanische ventilatie-unit en aansluitpunt voor wasmachine en condensdroger. Vanaf de voorzolder zijn twee zeer ruime slaapkamers bereikbaar. Beide slaapkamers zijn voorzien van een daktuimelraam.

Nette voortuin met oprit en overdekte entree tot de woning. Vanuit de oprit is de garage van ca. 16m<sup>2</sup> bereikbaar. De garage is voorzien van elektra en heeft een kanteldeur met loopdeur.

De fijne groene en zonnige achtertuin van ca. 11 meter diep is gelegen op het zuid-westen en is voorzien van een groot terras, een gazon, buitenkraan, elektra, verlichting en natuurlijke erfafscheiding. De achterzijde van de woning is op de begane grond voorzien van een zonnenscherm.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. De voordeur is in 2024 vernieuwd. De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren.



# WONEN IN 'GROOT SANDER'



De wijk Sanderbanken is begin jaren '90 gebouwd en heeft een frisse uitstraling. Sanderbanken is opgebouwd uit de buurten Groot Sander, Klein Sander, Lage Banken en 't Parc. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw qua architectuur met veel rustige pleintjes en hofjes. In Groot Sander stroomt veel water in singels door de buurt en er zijn diverse groenvoorzieningen met speeltoestellen. Voor de jongeren is er een multicourt gerealiseerd. Alle voorzieningen zijn nabij de wijk gelegen, zo is er een brede school, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum (fysiotherapie, huisarts en apotheek), een sportschool, een recreatieplas en een jachthaven. Voor winkelveorzieningen kunt u terecht op het nabij gelegen Van Bergenplein waar u allerlei winkels aantreft voor uw dagelijkse boodschappen. Op vrijdagochtend kunt u op het Van Bergenplein de wekelijkse markt bezoeken. De jachthaven en waterrecreatiegebied 'Westpolderplas' zijn op korte afstand gelegen. Door de wijk loopt een busverbinding richting Prinsenbeek en Breda. 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)