

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Stationsstraat 27

Te Koop

Stationsstraat 27 - Etten-Leur
Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Een karakteristieke woning met een rijke uitstraling, een multifunctionele garage met werkkamer én een schitterende achtertuin van maar liefst ca. 30 meter diep, gelegen op een toplocatie in het centrum van Etten-Leur! Deze fraaie 2/1-kapwoning met monumentale allure is rustig gelegen in een historische straat, midden in het centrum. De extra lange oprit biedt plaats aan meerdere auto's en de royale, fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy. Binnen gaan authentieke details en moderne voorzieningen moeiteloos samen. Zo beschikt de woning over een moderne leefkeuken met kookeiland, een sfeervolle woonkamer met open haard, een verwarmde serre die als extra leefruimte kan worden gebruikt en een in 2023 vernieuwde Hybrid Ready cv-ketel. Ook de grote vrijstaande garage met achtergelegen werkkamer biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld thuiswerken, een atelier of een hobbyruimte. De ligging is ideaal: winkels, restaurants, gezellige terrassen, scholen en het NS-station bevinden zich allemaal op korte loopafstand.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±110m ²
Inhoud	: ±600m ³ (incl. garage en kelder).
Perceelopp.	: 605m ²
Bouwjaar	: 1883
Verwarming	: D.m.v. Hybrid Ready ketel (2023).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Ja m.u.v. hal, kelder en toiletraampje.
Isolatie	: Dakisolatie.
Aanvaarding	: Uiterlijk 01-05-2027.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
453424776

Datum registratie
21-07-2026

Geldig tot
19-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

204,85 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	-
Ramen	+/-
Buitendeuren	+/-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag



HOOGSTE
 Funda waardering
 IN DE REGIO


ZEGERS
 MAKELAARDIJ





VERKOOP AANKOOP ADVIES



Oude Bredaseweg 58
 4872 AG Etten-Leur



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

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!

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!



BEGANE GROND

sfeervolle woonkamer



BEGANE GROND

woonkeuken



De hal met pvc vloer biedt toegang tot de woonkamer, de badkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De sfeervolle woonkamer van ca. 22,5m² is afgewerkt met een pvc vloer en beschikt over een open haard, een praktische vaste kast en biedt toegang tot de ruime kelder op sta-hoogte. Daarnaast bevindt zich hier de meterkast met 6 groepen en 1 aardlek-schakelaar.

De woonkeuken van ca. 15 m² is eveneens voorzien van een pvc vloer en beschikt over een moderne keukeninrichting. Het kookeiland is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak en vaatwasser. De rechte keukenopstelling is voorzien van een combimagnetron, een ingebouwd koffieapparaat, een koelkast en een praktische apothekerskast.



BEGANE GROND

serre



BEGANE GROND

badkamer



Vanuit de keuken bereikt u het deels betegelde toilet met een wandcloset, fonteintje en een cv-radiator, evenals de aangebouwde serre.

De ronde serre van ca. 12m² vormt dankzij de vele glaspartijen een prachtige verbinding tussen de woning en de tuin. Deze heerlijke extra leefruimte is voorzien van een tegelvloer, dubbele beglazing, een radiator en een allesbrander, waardoor de serre comfortabel te gebruiken is. Via de openslaande deuren loopt u zo de riante, fraai aangelegde achtertuin in.

De badkamer van ca. 6m² is voorzien van een toilet, een douchecabine met sunshower, een klein ligbad, een wastafelmeubel en elektrische ventilatie.



1e VERDIEPING

slaapkamers



De overloop geeft toegang tot twee sfeervolle slaapkamers van ca. 18m² en ca. 14m². Beide slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer en een dakkapel. De achterslaapkamer beschikt over een praktische inloopkast. Deze kast is oorspronkelijk bereikbaar vanuit beide slaapkamers. Door de oorspronkelijke indeling weer terug te brengen, is het mogelijk beide slaapkamers opnieuw van een eigen vaste kast te voorzien.

Via een vaste trap bereikt u de verrassend hoge bergzolder. De fraaie kapconstructie en de speelse verhoogde vloer geven deze verdieping veel karakter. Momenteel wordt de ruimte gebruikt als bergzolder en bevindt zich hier de Hybrid Ready cv-ketel. Dankzij de leuke indeling leent de ruimte zich bovendien uitstekend voor een gezellige speelzolder.





De woning beschikt over een royale voortuin met een zeer lange oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's. Daarnaast zijn er een kraantje en elektrapunten aanwezig. De fraai aangelegde ca. 30 meter diepe achtertuin is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een gazon, sfeervolle plantenborders, verlichting en diverse elektrapunten.

De ruime vrijstaande garage is voorzien van dakisolatie, een eigen groepenkast met twee groepen en een aansluitpunt voor de wasmachine. Aan de achterzijde bevindt zich een afzonderlijke werkkamer met gevelkachel en openslaande deuren naar de tuin. Een ideale ruimte voor thuiswerken, een atelier of hobbyruimte. De garage met werkkamer is bovendien over de hele lengte voorzien van een grote bergzolder.

De woning en garage zijn grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De voordeur, garagedeur aan voorzijde en de serre zijn voorzien van houten kozijnen, waarbij de serre beschikt over een kunststof dak. De woning is voorzien van isolerende beglazing, m.u.v. het raam in de hal, het toiletraampje en de kelder. De begane grond is voorzien van rolluiken en de eerste verdieping is uitgerust met screens. Vanaf 1995 is de woning volledig gemoderniseerd.



WONEN IN HET CENTRUM VAN ETTEN-LEUR



Het centrum van Etten-Leur is gebouwd vanaf eind 19e eeuw. Diverse stadsvernieuwing in de loop der jaren zorgt ervoor dat er ook veel recente bouw aanwezig is. Met name in het hart van het centrum zijn er veel appartementen gebouwd en uiteraard zijn alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, kinderopvang, banken, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. aanwezig.

Op het Raadhuisplein en de Markt zijn het hele jaar door gezellige terrasjes te vinden. In het Ouderkerkpark en het Brabantpark vinden regelmatig festiviteiten plaats. Op cultureel gebied is er theater De Nobelaer waarin tevens een bibliotheek, muziekschool en kunsttuin is gevestigd. Er is een overdekt zwembad met een buitenwater-speelplaats aanwezig en het NS-station is op loopafstand gelegen. Vanuit het centrum zijn de snelwegen richting Breda, Roosendaal en Antwerpen snel bereikbaar.



DE KLEINE LETTERTJES



WAARBORGSOM 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'.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

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) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. 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 funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de 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





KADASTRALE KAART





Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl