

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Schutsgildelaan 5

Te Koop

Schutzgildelaan 5 - Etten-Leur

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

Deze moderne 2/1-kapwoning met stijlvolle uitstraling beschikt over een geschakelde garage met oprit. De begane grond heeft aan de achterzijde een royale, moderne keuken met eiland en aan de voorzijde een sfeervol zitgedeelte met erker. Beide ruimtes worden stijlvol van elkaar gescheiden door fraaie, moderne en-suite deuren. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De 2e verdieping beschikt over een ruime kamer met dakkapel, die de mogelijkheid biedt om hier een extra kamer te creëren. De zonnige tuin op het westen is fraai en modern aangelegd in 2021 en beschikt over een mooie overkapping met glazen schuifwanden, waardoor je hier een groot deel van het jaar heerlijk van de tuin kunt genieten. De woning is bovendien voorzien van een in mei 2026 vernieuwde warmtepomp, die samen met de vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping zorgt voor een comfortabel binnenklimaat, behaaglijk warm in de winter en heerlijk koel in de zomer. De woning is gelegen in de populaire wijk Schoenmakershoek, gunstig ten opzichte van de winkels aan het Van Bergenplein, de Westpolderplas met gezellige jachthaven en het sfeervolle Schoenmakerspark.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ± 130m ²
Inhoud	: ± 610m ³ (incl. garage)
Perceelopp.	: 234m ²
Bouwjaar	: 2007
Verwarming	: D.m.v. warmtepomp (mei 2026).
Warmwater	: Via warmtepomp en boiler.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: Uiterlijk half maart 2027.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
694654905

Datum registratie
17-07-2026

Geldig tot
08-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

A+++

(energie uit fossiele brandstoffen) **46,92 kWh/m²**

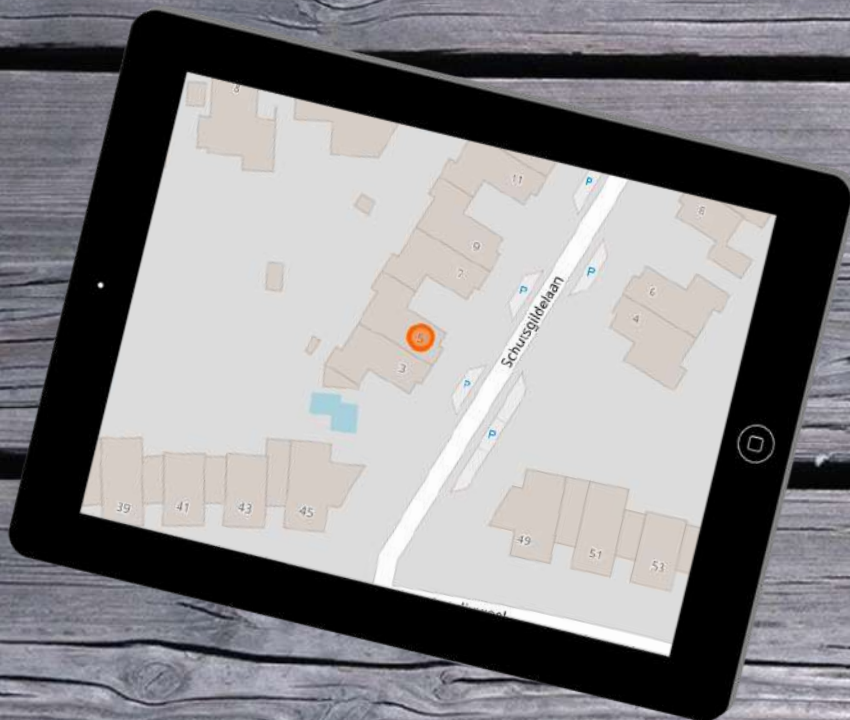


Isolatie van uw woning

Gevels	☐	☐	☒
Daken	☐	☐	☒
Vloeren	☐	☐	☒
Ramen	☐	☐	☒
Buitendeuren	☒	☐	☐
Gevelpanelen	Niet van toepassing		

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Koeling aanwezig
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

moderne keuken



De hal is voorzien van een meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel), een bergkast, garderobekast en vaste trap naar de 1e verdieping. Het moderne toilet is geheel betegeld en voorzien van een fonteintje.

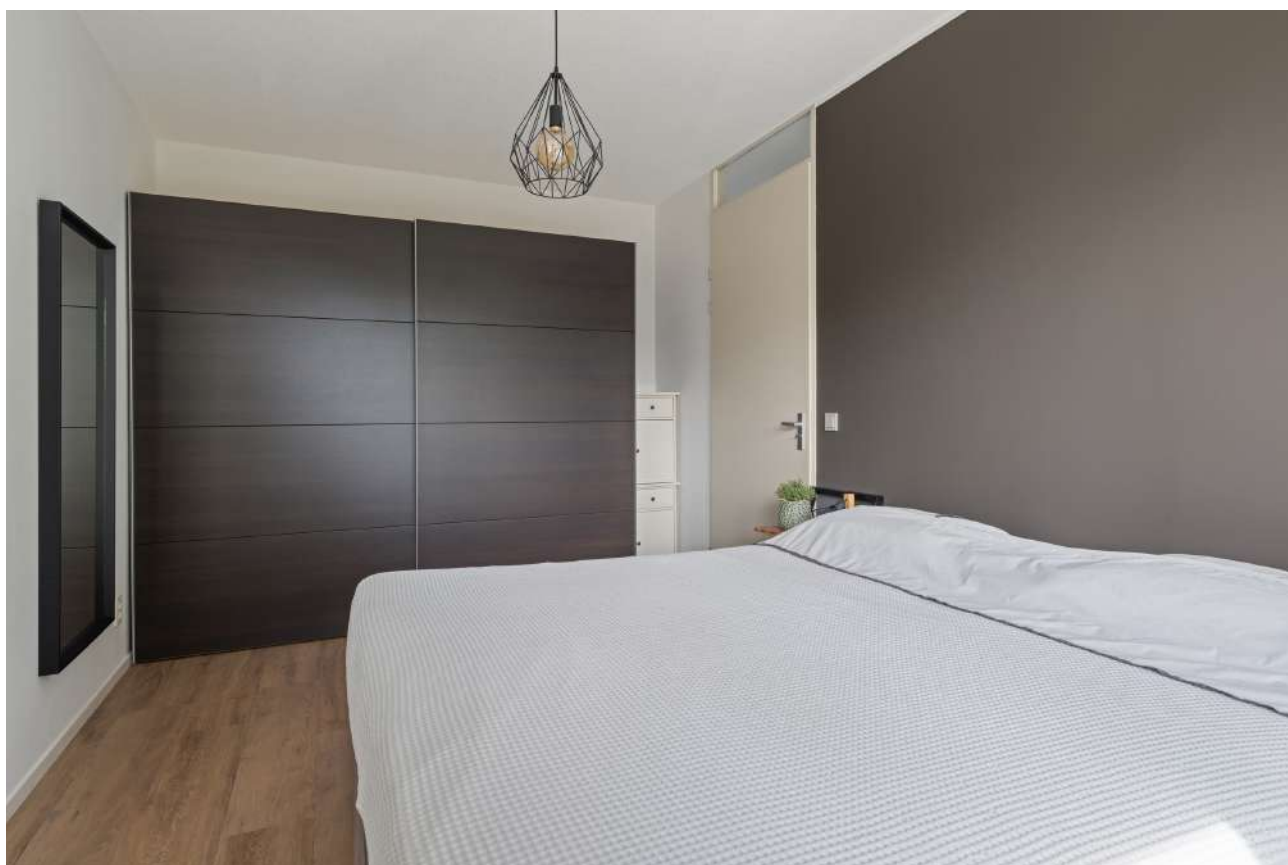
Via de hal bereik je het sfeervolle zitgedeelte aan de voorzijde, met een fraaie erker die zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Hier bevindt zich een vaste kast met de in 2026 vernieuwde warmtepomp en een extra boiler. Het zitgedeelte en het eetgedeelte worden stijlvol van elkaar gescheiden door moderne en-suite deuren met een zwart aluminium frame en glas.

De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een spoel-eiland met spoelbak en vaatwasser. Aan het eiland is bovendien ruimte om gezellig te zitten. De rechte keukenmodule beschikt over een combimagnetron, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. De aanwezige kastenwand biedt volop extra bergruimte. De woonkamer met open keuken is samen ca. 52m². Via een deur in de keuken bereik je de achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

moderne badkamer



De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een pvc-vloer.

De slaapkamers aan de voorzijde zijn ca. 14m² en ca. 6m². De grootste slaapkamer beschikt over een Frans balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 9m².

De moderne, geheel betegelde badkamer is met ca. 5,5m² ruim te noemen en beschikt over een inloopdouche, hoekbad, toilet, wastafelmeubel, elektrische designradiator en een raam voor natuurlijke lichtinval, voorzien van een rolluik aan de buitenzijde.



2e VERDIEPING

ruime zolderkamer



Via de vaste trap bereik je, middels een afgesloten deur, de ruime zolderkamer. Boven de trap bevindt zich een groot dakraam. Daarnaast is hier een verrassende extra bergruimte aanwezig, ideaal voor spullen die je niet vaak nodig hebt.

De kamer beschikt over een dakkapel en dakraam en is voorzien van een laminaatvloer. Achter een deur bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine, de droger en een luchtventilatiesysteem. Daarnaast is er een extra bergkast en bergruimte achter de knieschotten aanwezig. De ruimte biedt de mogelijkheid om hier een extra kamer te creëren.





De zonnige, op het westen gelegen achtertuin is in 2021 modern aangelegd en voorzien van 2 terrassen, houten vlonders, plantenborders, verlichting, een waterpunt en een houten erfafscheiding. De fraaie overkapping met aan 2 zijden glazen schuifwanden maakt het mogelijk om hier een groot deel van het jaar heerlijk van de tuin te genieten. De overkapping is voorzien van dimbare spots, elektra en stopcontacten.

Vanuit de achtertuin is de garage bereikbaar. De garage van ca. 17,5m² is voorzien van plafondisolatie, een geïsoleerde garagedeur, elektra en een wateraansluiting.

De begane grond is aan de achterzijde voorzien van een met afstandbediening bedienbaar zonnescrm. De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. De woning beschikt over houten kozijnen met HR++ beglazing.



WONEN IN DE 'SCHOENMAKERSHOEK'



De Schoenmakershoek is een jonge wijk in Etten-Leur en gebouwd vanaf half jaren '00. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw. Het is een wijk met ruimte voor groen, water en uitstekende voorzieningen. Midden in de wijk vind je het fraaie Schoenmakerspark met daarin opgenomen prachtige waterpartijen. Een ideale plek om te ontmoeten, te spelen en te recreëren. Bijzonder van deze wijk is dat er geen gas aangelegd is. Dat betekent dat de woningen verwarmd worden met een warmtepompsysteem en dat er elektrisch gekookt wordt. Hierdoor geniet je direct van de lage energielasten.

Grenzend aan de wijk ligt de Leurse Haven: een plek met een roemruchte geschiedenis, immers hier ging Adriaan van Bergen aan boord van het beroemde Turfschip om vervolgens Breda te bevrijden van de Spanjaarden. Ook op loopafstand vind je diverse winkels, een gezellige jachthaven, een tweetal molens en recreatieplas Westerpolderplas. Een brede school biedt onderwijs en opvang onder één dak. Aan de Leurse Haven staat het cultureel centrum het Turfschip. Het is een markant gebouw met veel mogelijkheden voor allerlei activiteiten.



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'.

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.

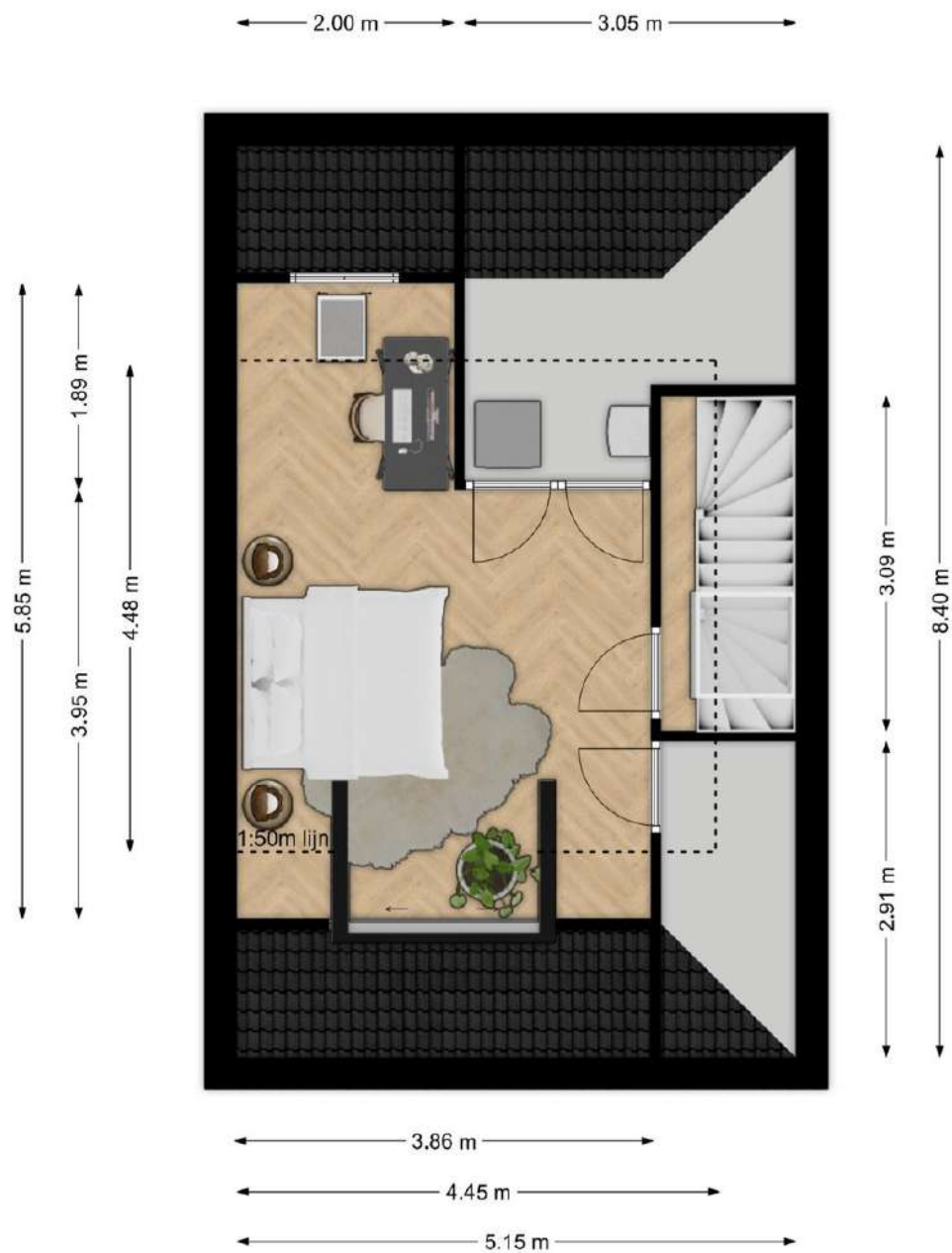
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



VERKOOPPLANNEN?

Wij helpen u graag op weg!

Benieuwd naar wat wij voor u kunnen betekenen?
Maak vrijblijvend kennis met ons, wij vertellen graag over onze
werkwijze, persoonlijke begeleiding en onze jarenlange ervaring!



*Scan de QR code
en maak direct
een afspraak!*

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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl