

JOUW
NIEUWE
THUIS ?



Achter de Molen 18 A & B

ETTEN-LEUR

BOVEN - & BENEDENWONING

18a: € 250.000,- k.k. (benedenwoning)

18b: € 238.000,- k.k. (bovenwoning)

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500

BENEDENWONING

Aan Achter de Molen 18a ligt een unieke kans om jouw eigen appartement te realiseren! De benedenwoning bevindt zich momenteel in een klus- en renovatiefase, maar er ligt al een vergunning klaar voor de verbouwing en uitbouw tot een compleet appartement. Denk aan een fijne woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een eigen tuin op het zuiden. Je bepaalt zelf hoe je deze plek straks wilt afwerken en inrichten. Ook een eigen parkeerplaats en privéberging achter op het perceel behoren tot de mogelijkheden in combinatie met de bovenwoning. Een mooie kans voor wie graag de handen uit de mouwen steekt of de realisatie van een eigen droomwoning aan een ander overlaat!

Kenmerken:

- Huidige woonoppervlakte: ca. 28m²
- Huidige inhoud: 114 m³
- Bouwjaar: 1965
- Energielabel: D
- CV-ketel in eigendom
- Aanbouw/verbouw noodzakelijk



ACHTER DE MOLEN 18a

Thuiskomen

Je woont hier aan Achter de Molen, in de wijk Banakkers en op korte afstand van het centrum van Etten-Leur. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: de supermarkt ligt in de directe omgeving. Een praktische locatie waar je rustig woont en toch alles binnen handbereik hebt.

De benedenwoning maakt deel uit van een tweekapper die is gesplitst in twee afzonderlijke woningen. Waar de bovenwoning al als appartement is ingericht, biedt deze benedenwoning juist de mogelijkheid om het helemaal anders aan te pakken. Momenteel bestaat de woning uit circa 28 m² en bevindt deze zich in een klus- en renovatiefase.

Maar er is al een belangrijke stap gezet: de vergunning voor het verbouwen en uitbouwen tot een compleet appartement is aanwezig. Daarmee ligt er een plan klaar om van deze plek een volwaardige woning te maken. Een interessante basis voor wie zelf wil bouwen aan een droomwoning, of de uitvoering liever uitbesteedt.

Jouw eigen appartement

Volgens het verbouwplan kun je hier een compleet appartement realiseren met een woonkamer met open keuken, een aparte slaapkamer, een badkamer, een separaat gastentoilet en een technische ruimte met extra bergruimte.

Zie je het al voor je? Een woonkamer met een gezellige zithoek en een open keuken waar je lekker kunt koken en tafelen. Een eigen slaapkamer om je terug te trekken en een praktische badkamer die je helemaal naar jouw smaak kunt vormgeven. Omdat de woning nog verbouwd moet worden, heb je de mogelijkheid om bij de afwerking en inrichting jouw eigen keuzes te maken.

De huidige situatie is vooral een startpunt; de mogelijkheden zitten in het plan dat er al ligt. Een kans om een appartement te creëren dat aansluit bij jouw woonwensen, van de indeling tot de uiteindelijke uitstraling.

Buitenleven

Een van de aantrekkelijke onderdelen van het plan is de tuin op het zuiden. Een eigen buitenruimte waar je straks heerlijk van de zon kunt genieten. Denk aan een gezellig terras, wat groen en een fijne plek voor een kop koffie of een ontspannen avond buiten.

Ook achter op het perceel zijn er mogelijkheden om, in combinatie met de bovenwoning, een eigen parkeerplaats en privéberging te realiseren. Dat maakt het geheel niet alleen aantrekkelijk als woonplek, maar ook praktisch in het dagelijks gebruik.



*AI gegenereerde
visuals van hoe het
kan worden.*





*Creëer met jouw eigen
woonwensen een nieuw
thuis!*



BOVENWONING

Op zoek naar een betaalbare start op de woningmarkt? Deze bovenwoning ligt op korte afstand van het centrum van Etten-Leur en biedt een mooie basis om er helemaal jouw eigen thuis van te maken. Met een woonkamer met zonnig balkon, een separate keuken, één slaapkamer en 10 recent geplaatste zonnepanelen heb je al een fijne basis. De woning kan nog een moderniseringsslag gebruiken, maar juist daarin schuilt de kans om jouw woonwensen waar te maken. Een leuke kans voor bijvoorbeeld starters die centraal willen wonen en graag hun eigen woonideeën tot leven brengen!



Kenmerken:

- Woonoppervlakte: ca. 43 m²
- Inhoud: ca. 187 m³
- Overige inpandige ruimte: ca. 5 m²
- Bouwjaar: 1965
- Energielabel: A
- CV-ketel in eigendom (2014)
- 10 zonnepanelen
- Behoeft modernisering

ACHTER DE MOLEN 18b

Thuiskomen

Je woont hier aan Achter de Molen, op korte afstand van het centrum van Etten-Leur. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: de supermarkt ligt in de directe omgeving. Een praktische locatie voor wie graag alles binnen handbereik heeft.

De woning maakt deel uit van een tweekapper die is gesplitst in een benedenwoning en een bovenwoning. Deze bovenwoning beschikt over een eigen entree op de begane grond. Via de trap bereik je jouw eigen woonverdieping.

Bij de woning bestaat bovendien de mogelijkheid om op het perceel een eigen parkeerplaats en berging te realiseren.

Dan staat jouw auto nooit ver van huis!

Hart van het huis

Via de trap kom je op de woonverdieping, waar de woonkamer aan de achterzijde ligt. Hier heb je ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op het zuiden op. Een fijne plek om op zonnige dagen buiten te zitten, met een kop koffie in de ochtend of juist aan het einde van de dag.

De keuken bevindt zich apart aan de achterzijde van de woning. Zo heb je een eigen kookruimte, gescheiden van het zitgedeelte. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en biedt mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren.

Slapen en baden

De woning beschikt over één slaapkamer aan de voorzijde. Een fijne eigen ruimte om tot rust te komen, met daarnaast de mogelijkheid om de inrichting helemaal op jouw wensen af te stemmen.

De badkamer is eenvoudig ingericht met een douche en wastafel. Ook hier kun je (op termijn) nadenken over een modernere uitvoering die beter aansluit bij jouw persoonlijke stijl.

Via de overloop bereik je de vliering. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Zo benut je ook de ruimte onder het dak praktisch. De wasmachine kun je opstellen op de begane grond in de kelderkast onder de trap.







PLATTEGROND

Huidige begane grond



plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND

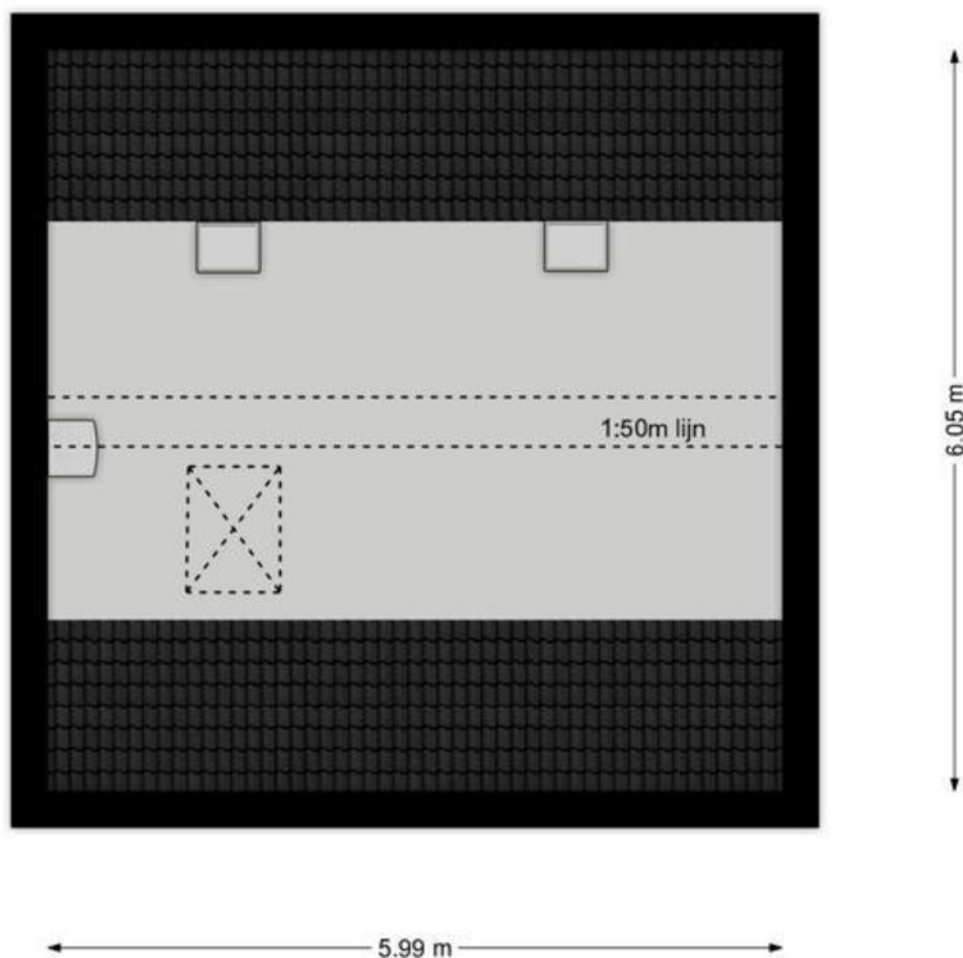
bovenwoning



Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

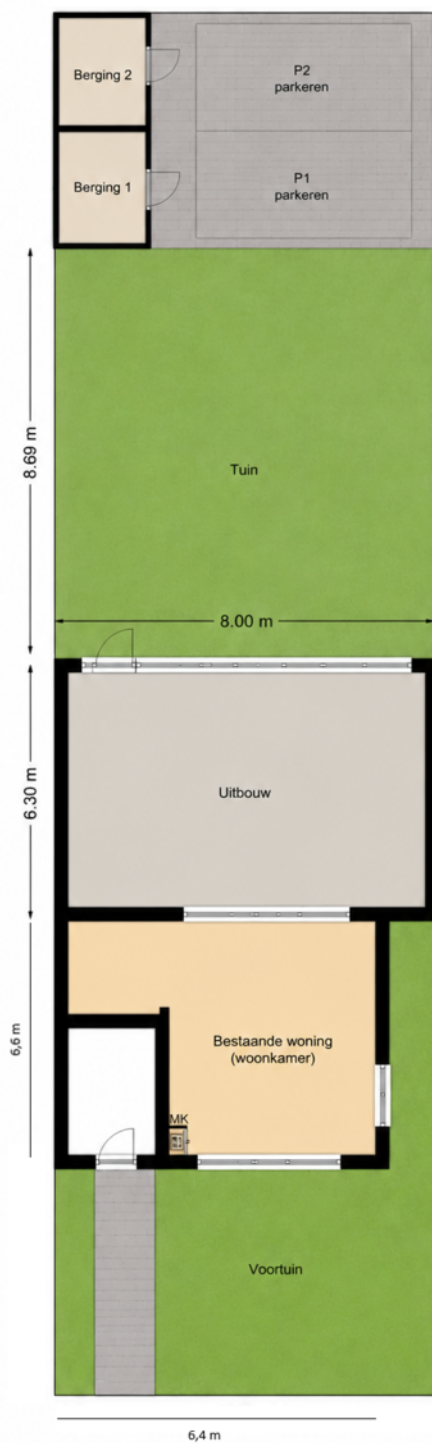
vliering bovenwoning



gronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

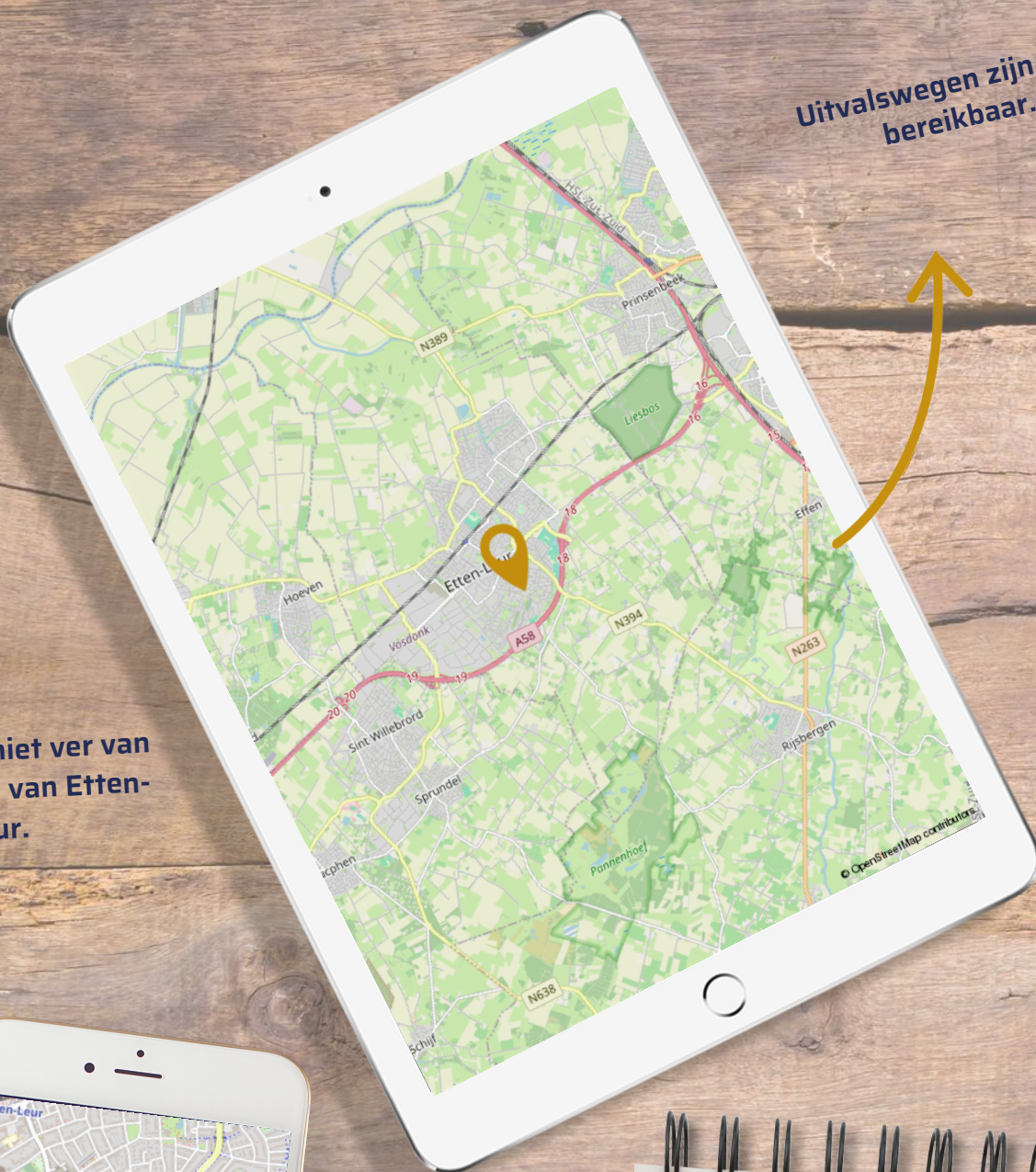
na verbouwing



LOCATIE OP DE KAART

Uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Fijn wonen niet ver van het centrum van Etten-Leur.



WIJKINFORMATIE

Woonwijk Banakkers ligt aan de zuidkant tegen het centrum van Etten-Leur aan en wordt gekenmerkt door verschillende buurten met een eigen karakter. Wat alle straten van Banakkers gemeen hebben, is dat ze ruim zijn opgezet. Banakkers is goed bereikbaar, zowel per bus als met de auto. Aan de rand van de wijk vindt je een zwembad en verschillende sportverenigingen.

KADASTRALE KAART



ETTEN-LEUR

Etten-Leur is een dorp met stadse allure in de provincie Noord-Brabant. Wonen in Etten-Leur betekent dat alles wat je nodig hebt dichtbij is. Van scholen tot werkgelegenheid, winkels tot sportverenigingen, een bruisend dorp! In de binnenstad van Etten-Leur tref je meerdere gezellige restaurants en leuke cafés. Combineer je etentje met een bezoek aan de bioscoop of laat je verrassen door een theatervoorstelling bij de Nobelaer. Liever iets anders? Er is nog veel meer te doen in Etten-Leur en haar omgeving.

In het stadshart kun je naar hartenlust shoppen. Kenmerkend is dat je naast A-merk fashion stores en warenhuizen veel lokale boetieks en specialiteitenwinkels hebt. Parkeren kan gemakkelijk in de zeer ruime ondergrondse parkeergarage, dus volle tassen hoeft je niet lang te sjouwen.

Etten-Leur beschikt over een station met veel gratis parkeergelegenheid voor de auto en de fiets. Uitvalswegen zijn goed, waardoor je altijd binnen enkele autominuten op de snelweg zit. De A58 brengt je vanuit hier snel naar steden als Breda, Rotterdam, Roosendaal en Antwerpen. Allen binnen 30 minuten te bereiken.

De natuur is mooi rondom Etten-Leur, een heerlijke tocht op de racefiets, een wandeling met de hond of varen op een boot? Het kan hier allemaal! Wonen in het kindvriendelijke Etten-Leur betekent centraal wonen in een dorp met alle faciliteiten in een rustige en groene omgeving.



HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Etten-Leur, Halderberge en omgeving.. Wij begrijpen jouw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in je leven.

Graag stellen wij ons team aan je voor!



Loek Storms
NVM Makelaar /
Taxateur



Erwin van Vugt
NVM Makelaar



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
NVM Makelaar



Leontine Stolk - Danen
Makelaar



Nicole Brink - Zandee
NVM Makelaar



Jamy van den Berg
Commerciële
Binnendienst



Kimberly Ripson
Commerciële
Binnendienst



Brittany Penafiel Ortega
Commerciële
Binnendienst

NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- De verkoper heeft het verkochte niet laatstelijk zelf gebruikt of bewoond, derhalve is er geen vragenlijst aan de koopovereenkomst gehecht. De koper heeft het recht onderzoek te doen naar de bouwkundige staat van het verkochte zodat deze genoegzaam bekend is.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- Verkoper attendeert in de koopovereenkomst koper nadrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet laatstelijk zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- De keuze van notaris is voorbehouden aan de verkoper. De eigendomsoverdracht passeert bij Van Meerwijk Netwerk Notarissen in Made.
- De Meetinstructie 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. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**ZIE JIJ DE
MOGELIJKHEDEN?**



Markt 17
4875 CB Etten-Leur
info@heijblommakelaardij.nl

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500