

# Kroonstraat 51

Etten-leur

Vraagprijs

€ 895.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	<b>213 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>1.714 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>756 m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1996</b>
Energie label	<b>B</b>

Vraagprijs

**€ 895.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Aan de rand van bedrijventerrein Vosdonk te Etten-Leur gelegen, luxe en moderne woning met vrijstaande bedrijfsloods (ca. 250m<sup>2</sup>) op een perceel van 1.714m<sup>2</sup>. Dit object is onderdeel van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" en heeft de bestemming "Gemengd", hierdoor is particuliere bewoning niet toegestaan. De locatie is geschikt voor bedrijven uit de categorie 2, 3.1 & 3.2. Voor meer informatie omtrent de bestemming kunt u contact opnemen met de gemeente Etten-Leur of ons kantoor.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Etten-Leur. In het centrum zijn nagenoeg alle denkbare voorzieningen aanwezig. Er is onder andere een uitgebreid winkelaanbod, basis- en middelbaaronderwijs, sportfaciliteiten en een gezellige binnenstad. Daarbij beschikt Etten-Leur over een NS-station en zijn andere steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen goed te bereiken middels de nabij gelegen snelweg.

De woning dateert van 1996, maar is nadien gemoderniseerd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. De woning is goed geïsoleerd en op de loods zijn 27 zonnepanelen gelegen, dit zorgt dan ook voor een energielabel B. In 2023 zijn de kozijnen van de woning vervangen voor kunststof met HR+++ beglazing, daarbij is de woning op de begane grond en de eerste verdieping voorzien van vloerverwarming. Kortom met recht een luxe en moderne woning te noemen.

Perceeloppervlakte: 1.714m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: circa 213m<sup>2</sup>

Indeling:

## **Begane grond**

Stap binnen in de ruime hal / entree met een natuurstenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. In de hal bevinden zich tevens de meterkast, trapopgang naar de verdieping en een volledig betegeld toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de rechterzijde, als de linkerzijde van de woning. Links, aan de straatzijde, kom je in de woonkamer. De woonkamer heeft dezelfde natuurstenen vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht. Daarbij loop je vanuit de woonkamer zo de zijtuin in door middel van de openslaande tuindeuren. De keuken, die door middel van een deur is afgesloten van het woongedeelte, heeft tevens een natuurstenen vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De keuken met eikenhouten frontjes is van alle gemakken voorzien en onder andere uitgevoerd met een inductie-kookplaat, vaatwasser, magnetron, oven, koelkast en een diepvriezer. Aansluitend bevindt zich de ruime eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Wasruimte met natuurstenen vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond, achterdeur en een mooie inbouwkast met onder andere ruimte voor de wasmachine en droger. Volledig betegelde badkamer met een inloopdouche en een wastafel met badkamermeubel. De badkamer is recentelijk gemoderniseerd. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

## **Eerste verdieping**

Overloop met een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Drie riante slaapkamers allen met een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de

woning gelegen en één daarvan heeft een vaste trap naar de tweede verdieping. Aan de achterzijde van de woning de derde slaapkamer voorzien van een prachtige strakke kastenwand. Volledig betegelde moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met badkamermeubel. Tot slot nog een kantoorkamer met tevens een vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming.

### **Tweede verdieping**

Deze verdieping betreft een houten verdiepingvloer en is geheel voorzien van vloerbedekking. Er zijn hier twee slaapkamers aanwezig en op de overloop een aantal riante bergkasten met de opstelplaats van de Vaillant HR-combi-ketel, welke dateert van 2022. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vide en is onder andere te bereiken via de ondergelegen slaapkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een Velux dakraam.

### **Buitenruimte**

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een riante oprit, die doorloopt tot aan de achtergelegen loods. De oprit biedt plaats voor meerdere auto's en kan worden afgesloten middels een ijzeren poort. De voor-, zij- en achtertuin van de woning zijn zeer fraai aangelegd en goed onderhouden. De tuinrichting bestaat uit een terras aan de achterzijde van de woning, gazon en diverse volwassen bomen en beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een houten tuinkamer / kantoorruimte met een natuurstenen vloer en houten wand- en plafond afwerking. Het is hier aangenaam vertoeven door middel van de aanwezige houtkachel. Deze ruimte heeft een oppervlakte van circa 48m<sup>2</sup>.

### **Loods / Bedrijfsruimte**

Achter op het perceel gelegen bedrijfsruimte met een oppervlakte van circa 250m<sup>2</sup>. De loods is voorzien van een staalconstructie, betonvloer en aluminium sandwichpanelen wandafwerking. Het dak is eveneens gedekt met aluminium sandwichpanelen. Aan de voorzijde van de loods een elektrische overheaddeur. In de loods is een eenvoudig keukenblokje en toilet aanwezig. Middels een vaste trap is een vliering te bereiken. Op het dak van de loods zijn 27 zonnepanelen gelegen.

### **Algemeen**

- Luxe, moderne bedrijfswoning;
- Bestemming "Gemengd", ideaal voor ondernemers;
- Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen;
- Geschikt voor diverse bedrijfsuitvoeringen (cat. 2, 3.1 & 3.2);
- Mooie ruime loods.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.

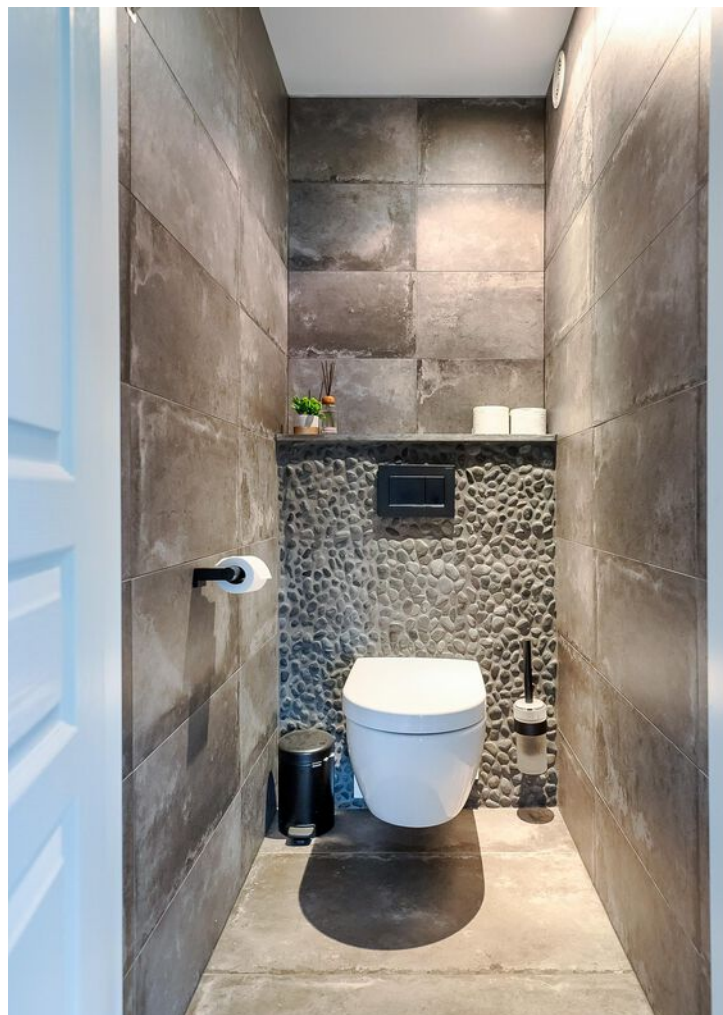


Entree / Hal





Trapopgang / Toilet





Woonkamer









Keuken





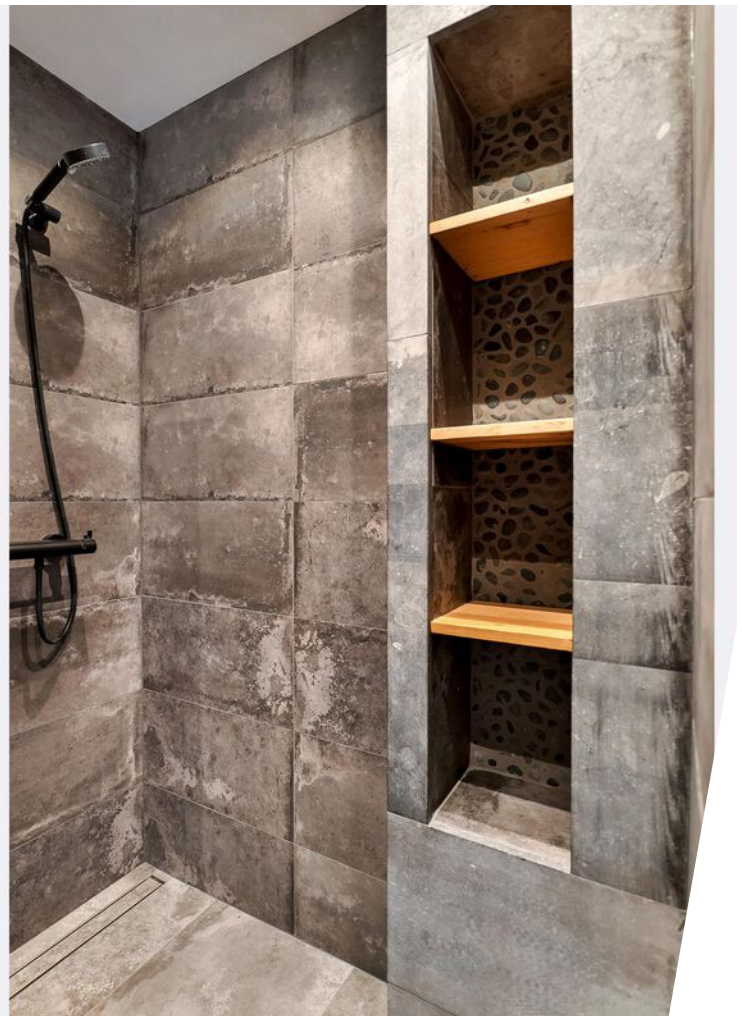


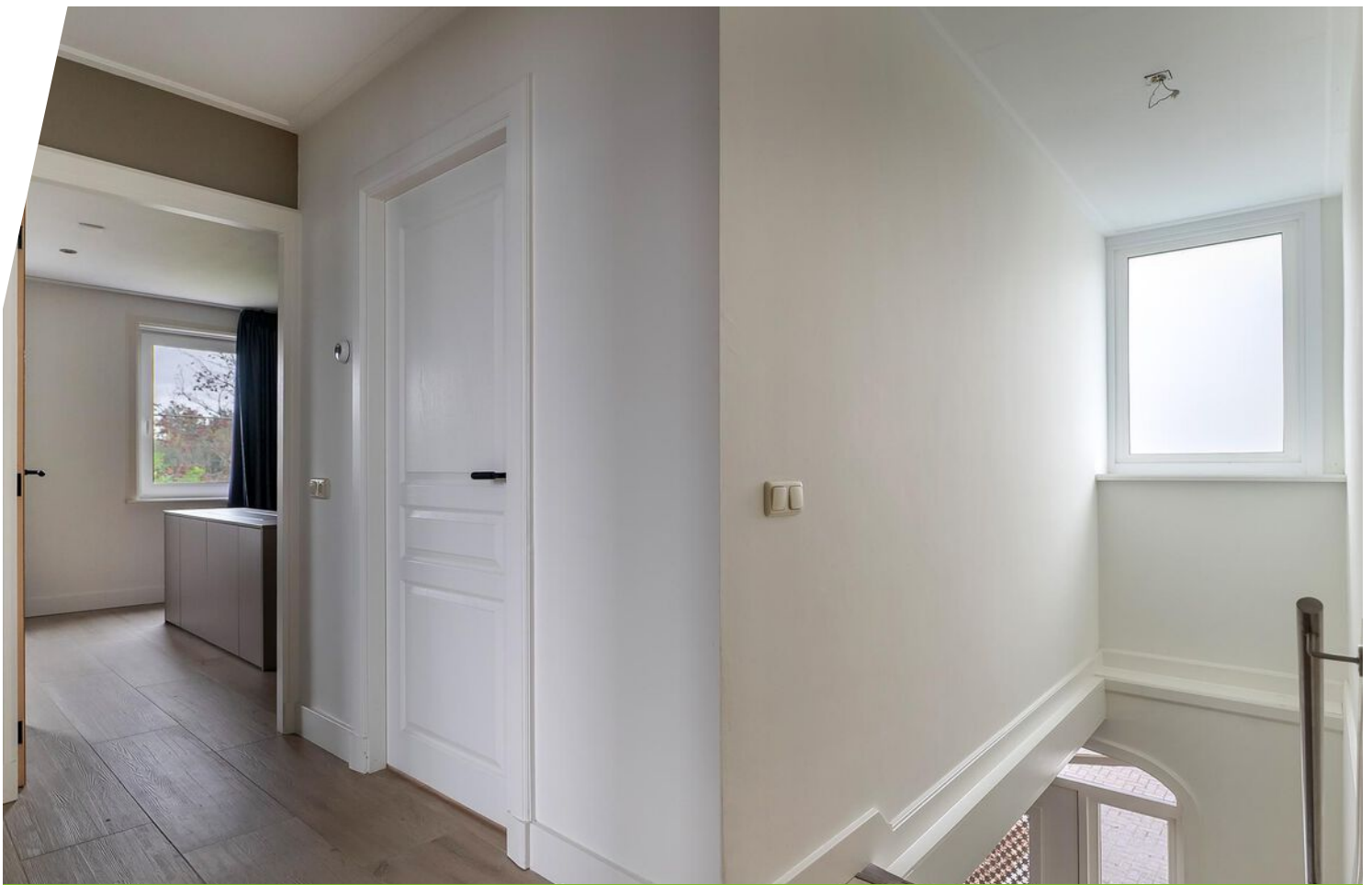
Eetkamer





Bijkeuken / Badkamer





**Overloop / Slaapkamer I**





Slaapkamer II





Slaapkamer III









Badkamer





**Kantoor / Overloop 2e verdieping**





Slaapkamer IV met vide





**Slaapkamer V**



Oprit





Tuin





**Terras achterzijde**









Tuinkamer



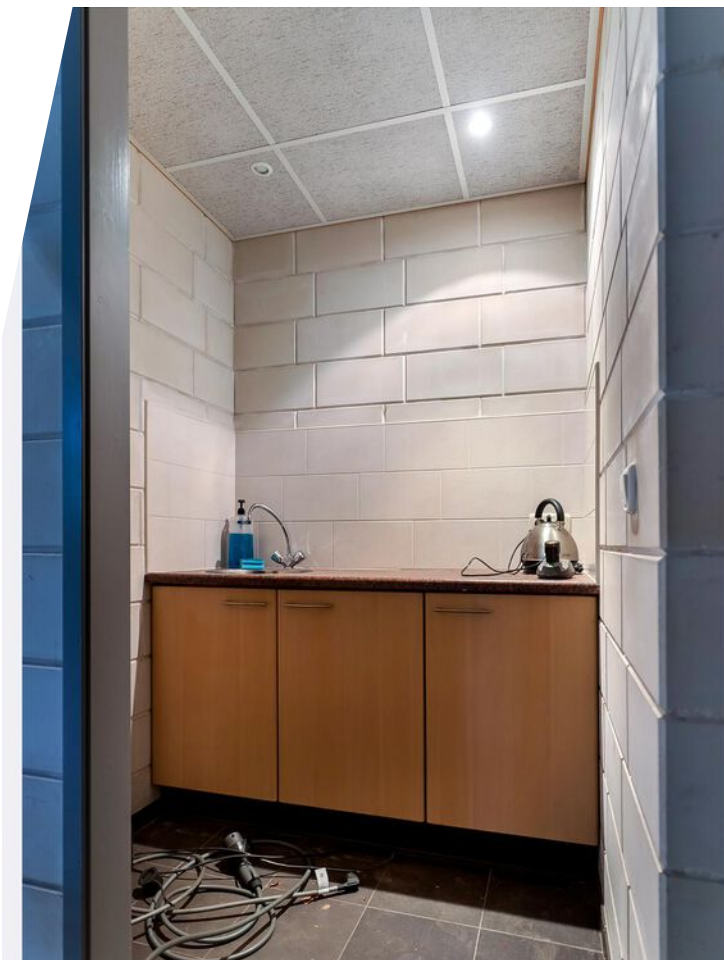




**Bedrijfsruimte**







Bedrijfsruimte





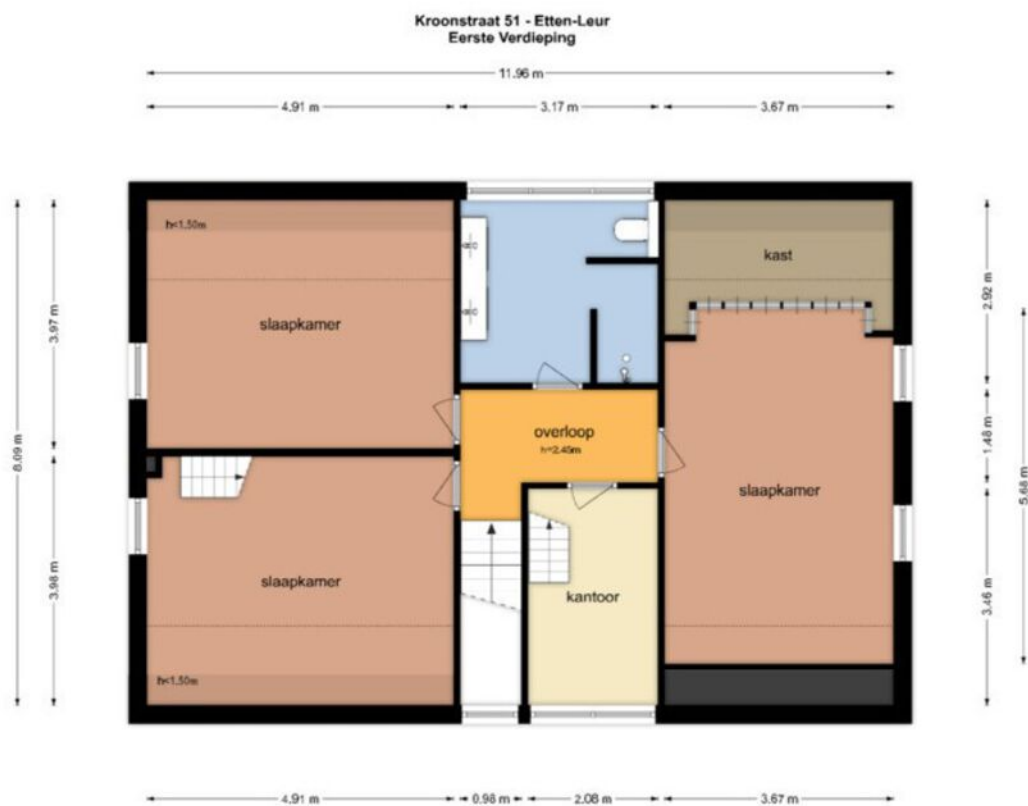
# Plattegrond - Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoc.nl

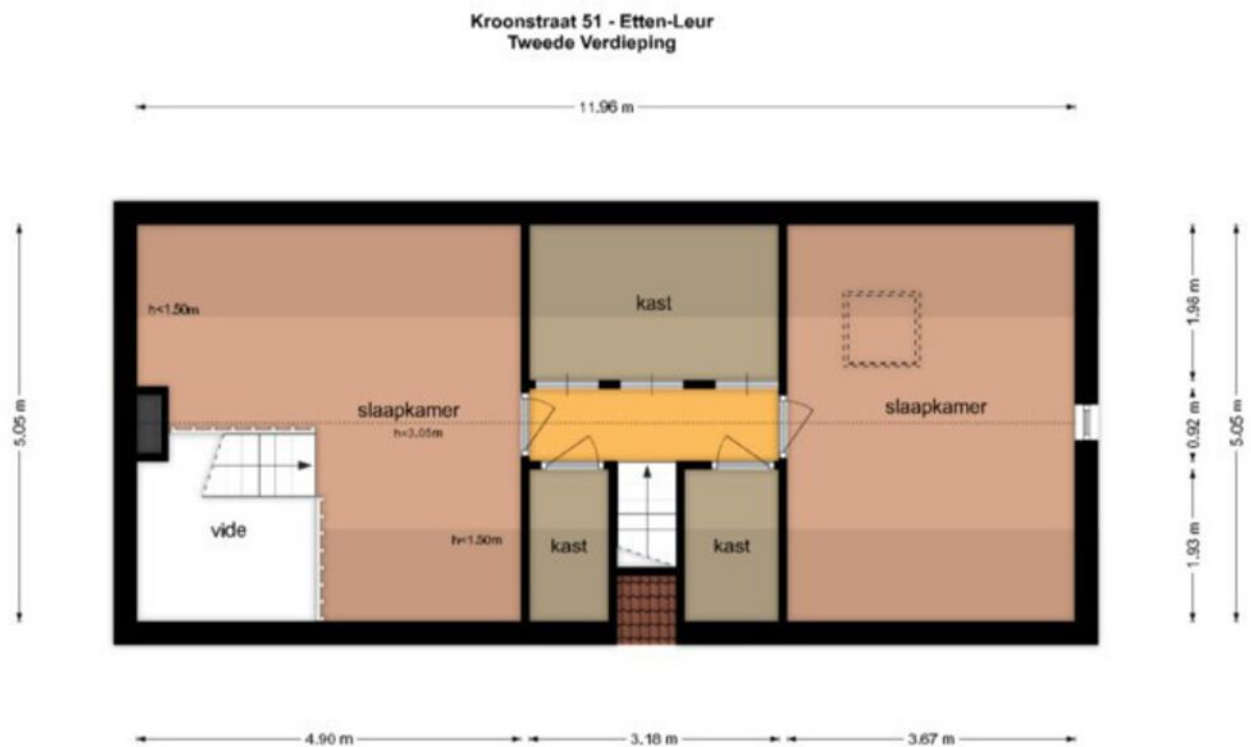


# Plattegrond - 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectanco.nl

# Plattegrond - 2e verdieping



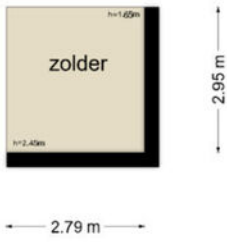
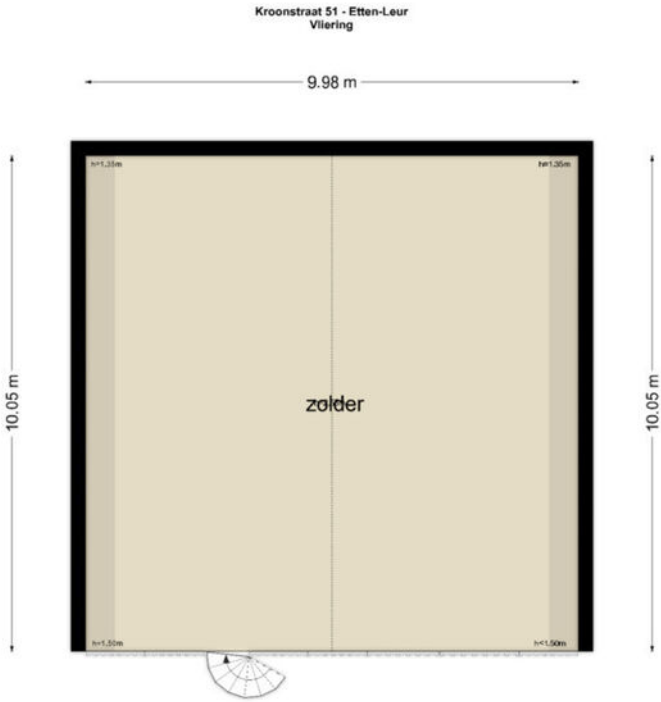
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# Plattegrond - Loods BG



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Loods vliering



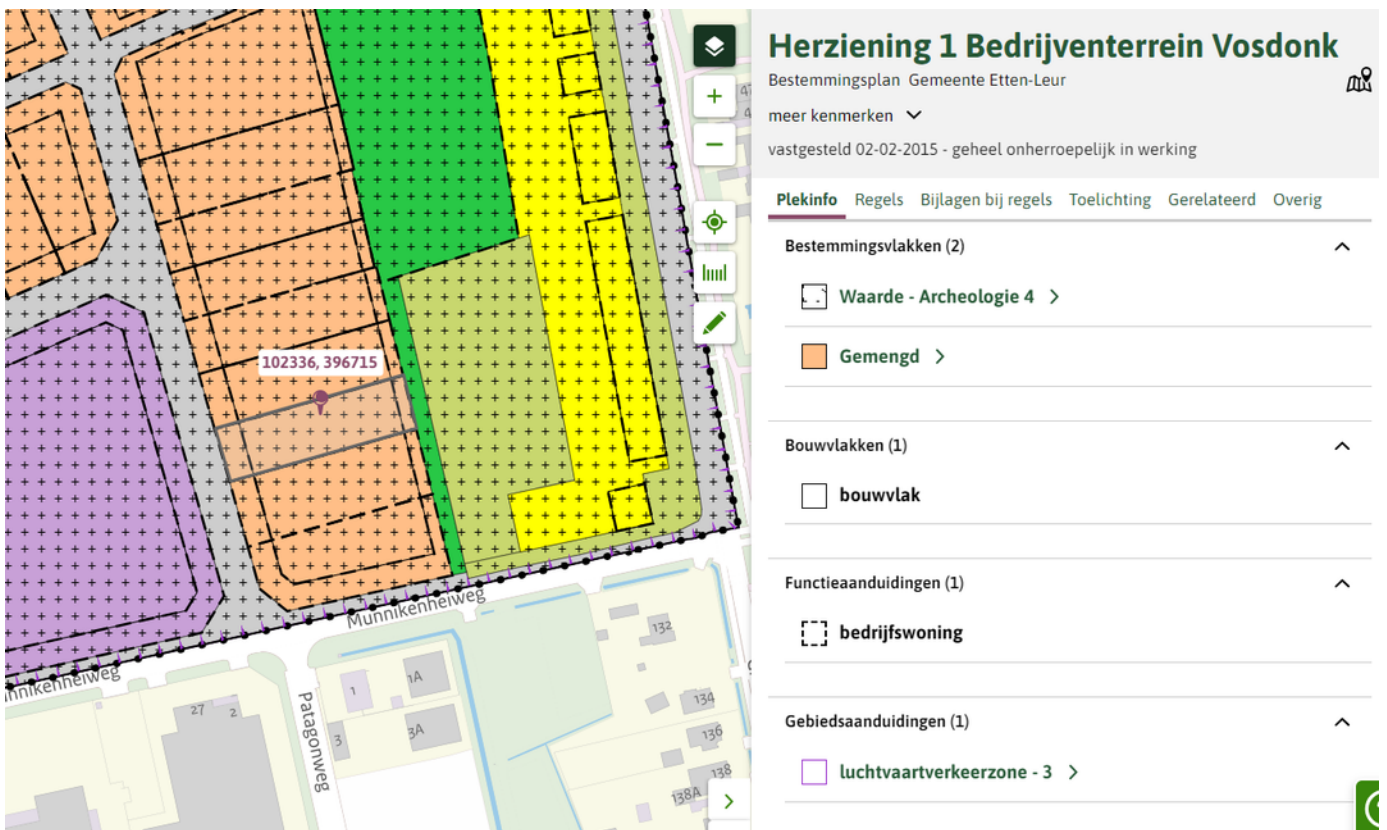
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenico.nl



# Kadastrale kaart



# Bestemmingsplan



The image shows a digital planning tool interface. On the left is a map with various colored zones: orange, green, yellow, and purple. A specific parcel is highlighted with a red dot and labeled '102336, 396715'. The map shows streets 'Munnikenheiweg' and 'patagonweg'. On the right is a sidebar with the following information:

### Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk

Bestemmingsplan Gemeente Etten-Leur  
meer kenmerken ∨  
vastgesteld 02-02-2015 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (2)** ∧

- Waarde - Archeologie 4 ∨
- Gemengd ∨

**Bouwwlakken (1)** ∧

- bouwvlak

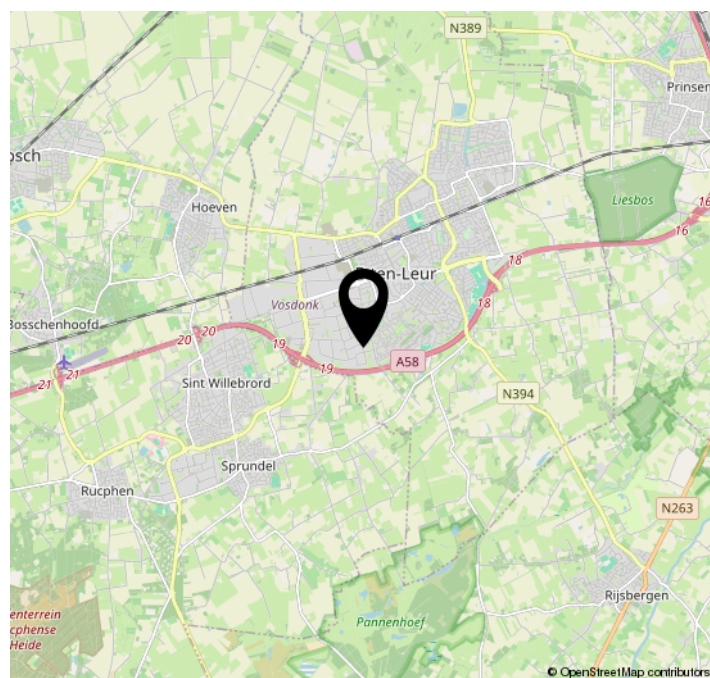
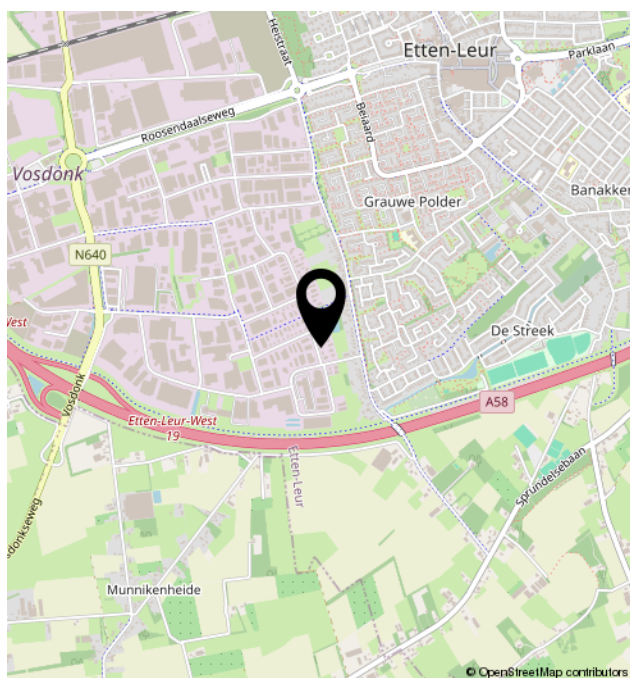
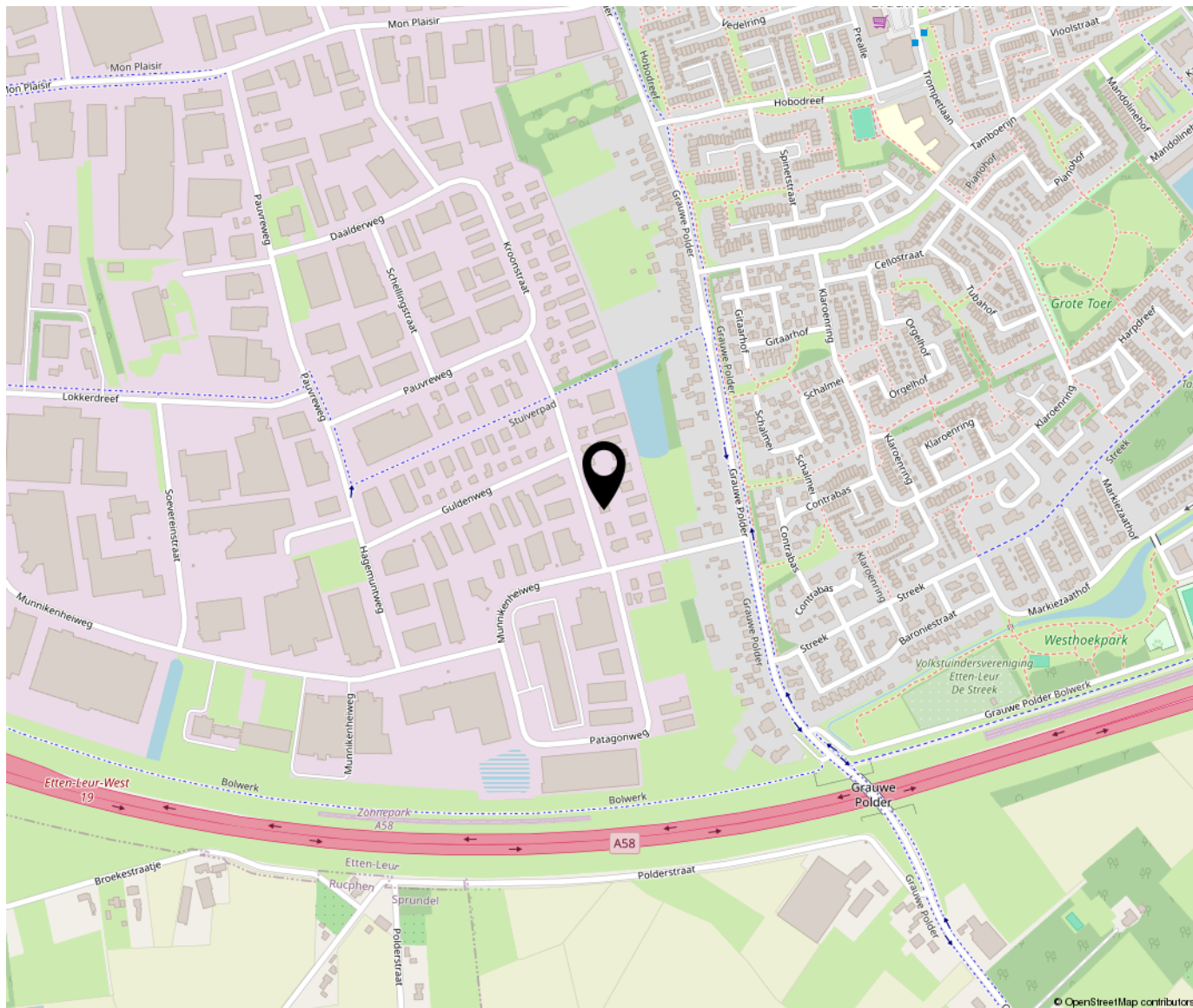
**Functieaanduidingen (1)** ∧

- bedrijfswoning

**Gebiedsaanduidingen (1)** ∧

- luchtvaartverkeerzone - 3 ∨

# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

[www.wezenbeekmakelaardij.nl](http://www.wezenbeekmakelaardij.nl) - Tel. 0165 - 30 28 55

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Kroonstraat 51, Etten-leur



Vragen? Stel ze  
gemakkelijk via  
Whatsapp. Scan de  
QR-code hiernaast!



# Over ons



Wonen midden in de mooie natuur, of in een gezellig dorp in de regio West-Brabant, is voor jou misschien een droom. Dat begrijpen wij heel goed! Ons kantoor is gelegen in Kruisland en wij kennen deze regio dan ook door en door. Of je nu juist op zoek bent naar een woning of agrarisch bedrijf in deze regio, je bent bij ons hiervoor aan het goede adres.

Als NVM Makelaar wonen én landelijk agrarisch vastgoed kunnen we je tevens van dienst zijn bij het uitvoeren van taxaties en uitgebreide advisering op het gebied van pachtzaken, WVG en onteigeningen.

Heb je vragen? Wil je ergens over sparren? Wij staan voor je klaar en zijn altijd bereikbaar.

Telefoon: 0165 – 302855  
Email: [info@wezenbeekmakelaardij.nl](mailto:info@wezenbeekmakelaardij.nl)  
Whatsapp: 06 - 57829262

# Extra informatie

## Bezichtigingen

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook eventueel op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging verkrijgt u een algemene indruk van de woning. Indien u verder geïnteresseerd bent, nodigen wij u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor de verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

## Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben getekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden.

## Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM makelaar inschakelen, om hem bij de aankoop te begeleiden.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

## Biedlogboek

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop verplicht bij NVM-makelaars. In dit biedlogboek worden alle biedingen van kandidaat-kopers automatisch geanonimiseerd vastgelegd. Om meer transparantie te geven aan het koopproces is het biedlogboek na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden voor alle kandidaat-kopers die, in de drie maanden daarvoor, een bod hebben uitgebracht inzichtelijk via [move.nl](https://www.move.nl).

## Move.nl

Voordat u het object gaat bezichtigen activeren we voor u een Move-account. In dit account is de gemaakte afspraak terug te vinden, kunnen er aanvullende documenten worden gedownload en kunt u bij interesse een bod uitbrengen.

## Disclaimer

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Wezenbeek Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.



Engels Dorp 28 | 4756 AV Kruisland  
0165-302855 | [info@wezenbeekmakelaardij.nl](mailto:info@wezenbeekmakelaardij.nl) | [www.wezenbeekmakelaardij.nl](http://www.wezenbeekmakelaardij.nl)