

## Keurige twee-onder-een-kapwoning met garage en overkapping

Gelegen in gewilde woonwijk plan Hooghuis op ca. 188 m<sup>2</sup> met zeer grote eigen oprit en fraaie veranda.

### Wintertaling 73 te Etten-Leur



<b>Vraagprijs</b>	<b>: € 449.000,- k.k.</b>
<b>Perceeloppervlakte</b>	<b>: 188 m<sup>2</sup></b>
<b>Oplevering</b>	<b>: 31 mei 2025</b>

## Algemeen

Wat een keurige woning is dit: goed onderhouden, verrassend ruim met maar liefst 5 slaapkamers, een fraaie overkapping in de tuin en een garage met ruime eigen oprit.

Bovendien is de woning (bwj. 1983) ideaal gelegen, namelijk in de gewilde wijk Hooghuis. Deze wijk kenmerkt zich als groen, rustig, kindvriendelijk, voldoende parkeergelegenheid en bovendien dichtbij alle voorzieningen.

Zo is er een buurtwinkelcentrum met een supermarkt, basisschool aan het einde van de straat, diverse speeltuintjes en een park. Iets verderop ligt het Van Bergenplein met een brede scala aan winkelaanbod en in het centrum van Etten-leur een groot overdekt winkelcentrum op fietsafstand en/of met grote ondergrondse parkeerplaats.

Natuurlijkhebbers zijn hier aan het juiste adres met tal van wandel- en fietspaden, het Liesbos, De Pannenhoef tussen Etten-Leur en Rijsbergen, een eigen jachthaven en goede ontsluitingswegen waarmee Breda en andere steden snel bereikbaar zijn.

Deze woorden omschrijven de wijk Hooghuis in een notendop. De wijk is in de jaren tachtig gebouwd en bestaat uit verkeersluwe straten met allerlei soorten woningen. Omdat er weinig doorgaand verkeer is, is het rustig wonen op deze locatie.



## Woning

De woning (ca. 412 m<sup>3</sup>) met een woonoppervlakte van ca. 114 m<sup>2</sup> is omstreeks 1983 met geïsoleerde spouwmuren opgetrokken en voorzien van een geïsoleerd dak. De verdiepingvloeren zijn van beton.

De woning heeft energielabel C (geldig tot 18-7-2034) en is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, drukriolering en telefoon en v.v. een Vaillant ecoTECplus hr-ketel (bwj. 2022). Voorzien van een meterkast met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars (glasvezel ligt klaar).





Wintertaling



## **Begane grond:**

Indeling:

U betreedt het perceel via de ruime oprit met voortuin en toegang woonhuis via de hal, de garage en achtertuin.



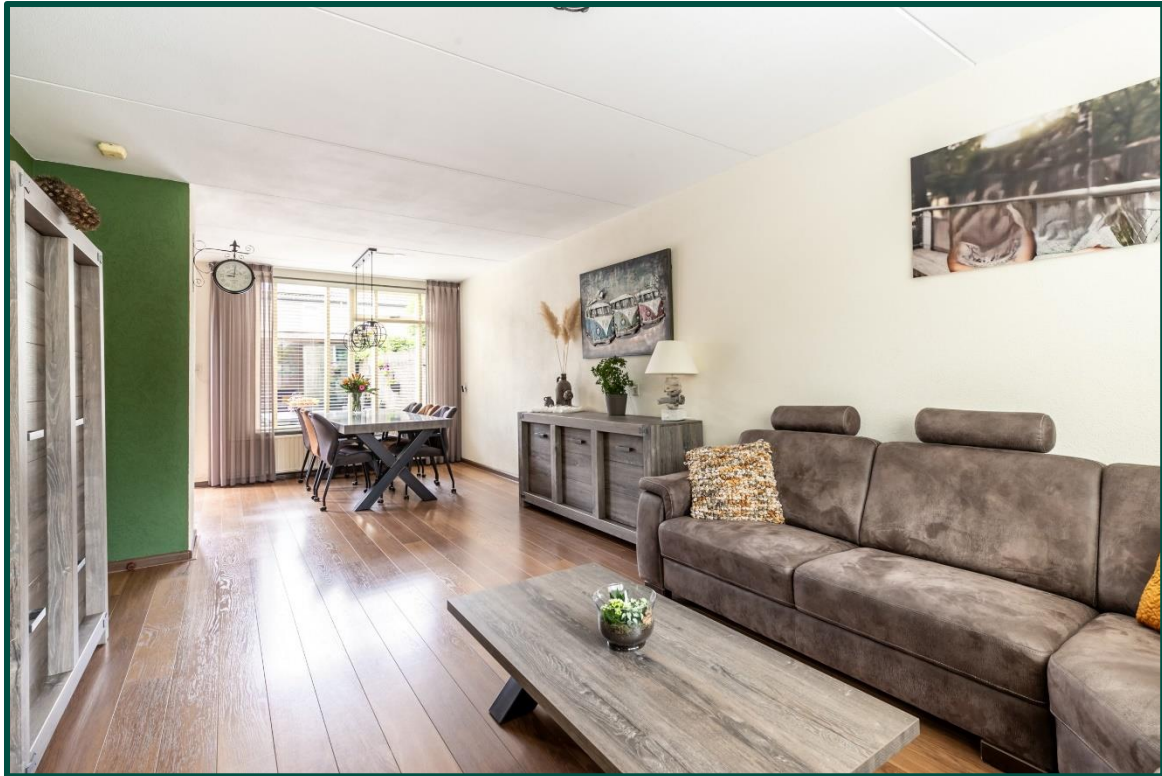
Begane grond:

Hal met garderobe, trapopgang (opnieuw bekleed in 2023), meterkast, toilet en toegang tot woonkamer. Geheel betegeld toilet met zwevend closet.



## Woonkamer

Mooi lichte woonkamer van het doorzontype, met laminaatvloer en gestucte wanden en gestuct plafond. Voorzien van trapkast.



## Keuken

De moderne open hoekkeuken (2018) is gelegen aan de achterzijde en v.v. Whirlpool inbouwapparatuur zoals een enkele spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Fijne lichtinval hierbij vanuit de achterpui.



## Eerste verdieping

De centrale overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, een badkamer en de trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping. Er ligt een laminaat vloer, de wanden zijn v.v. granol en het plafond bestaat uit breedplaten op alle slaapkamers.





## **Badkamer**

De badkamer is geheel betegeld en v.v. ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel met spiegel en verlichting.



## Tweede verdieping

De overloop op de 2<sup>e</sup> verdieping biedt toegang tot 2 slaapkamers en de wasruimte. Er ligt hier een laminaat vloer en het plafond bestaat uit kunststof delen.



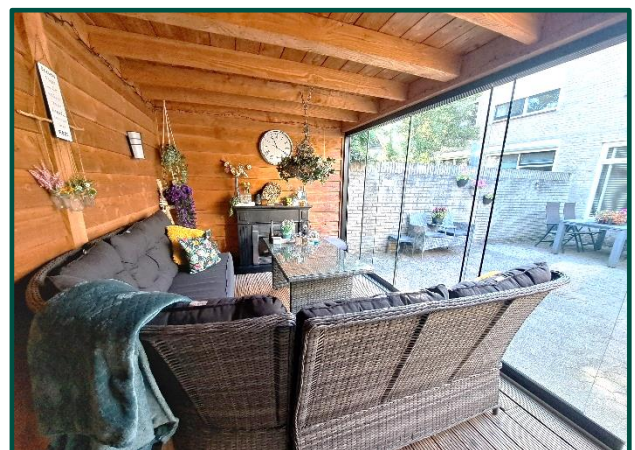
## Tuin

De tuin is keurig onderhouden en ingericht met sierbestrating en een fraaie overkapping. Het is gelegen op het noordwesten en er is volop zon en privacy.



## Tuin

De overkapping aan de achterzijde (ca. 2019) is opgetrokken uit fraai Douglas hout, is aan de voorzijde afgewerkt met een verschuifbare glazen wand (2022) en verlichting. Verder is er een buitenkraan en een afsluitbare achterom.



## Garage

De stenen garage heeft een kanteldeur aan opritzijde, een loopdeur in de overkapping en is v.v. elektra. De bestratte oprit biedt plaats aan 3 auto's. De voortuin is ingericht met vaste plantenborders



Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

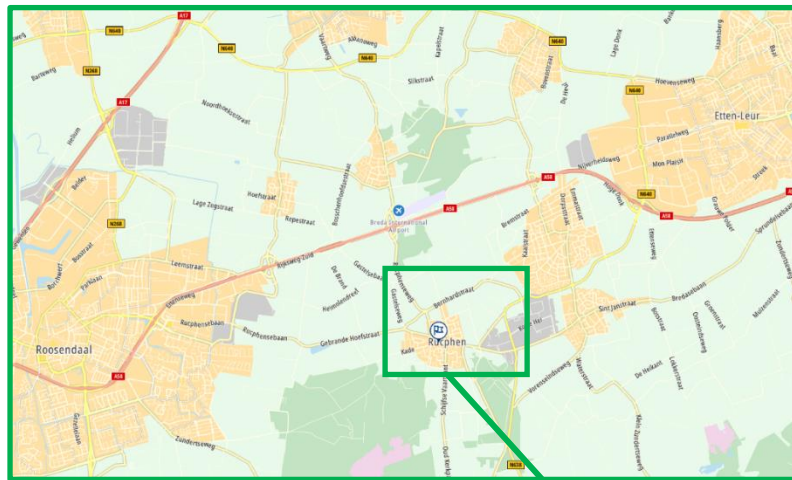
## Kadastrale bekendheid

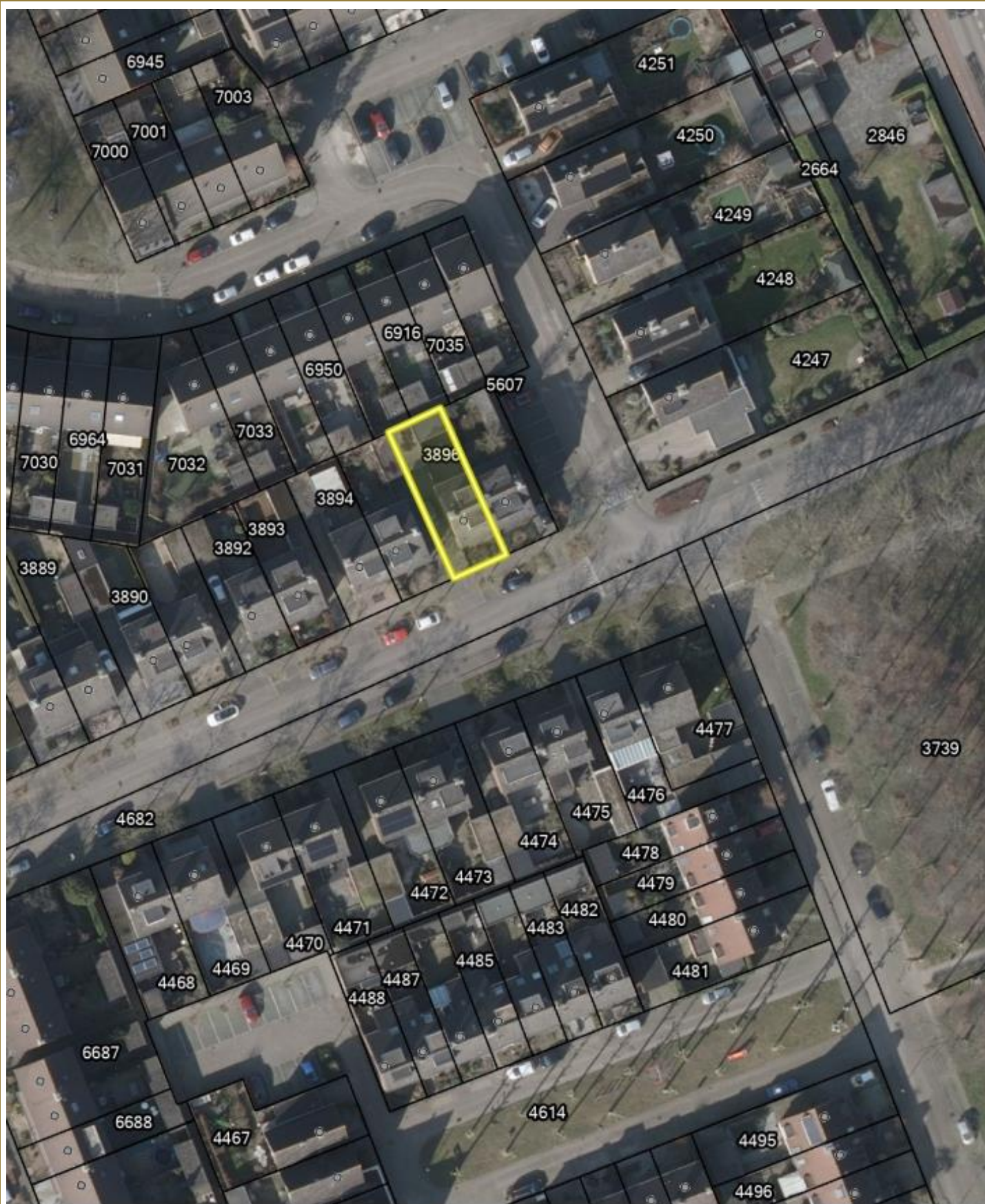
Gemeente	Secctie	Nummer	Grootte
Etten-Leur	E	3896	1 a 88 ca

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Etten-Leur heeft het object een bestemming Wonen. Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk voorgenomen gebruik op locatie, dan wel in de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

## Ligging





## Wintertaling 73 te Etten-Leur

Auteur: Vermeeren Makelaardij B.V.  
Datum: 25-06-2024  
Schaal: 1:750

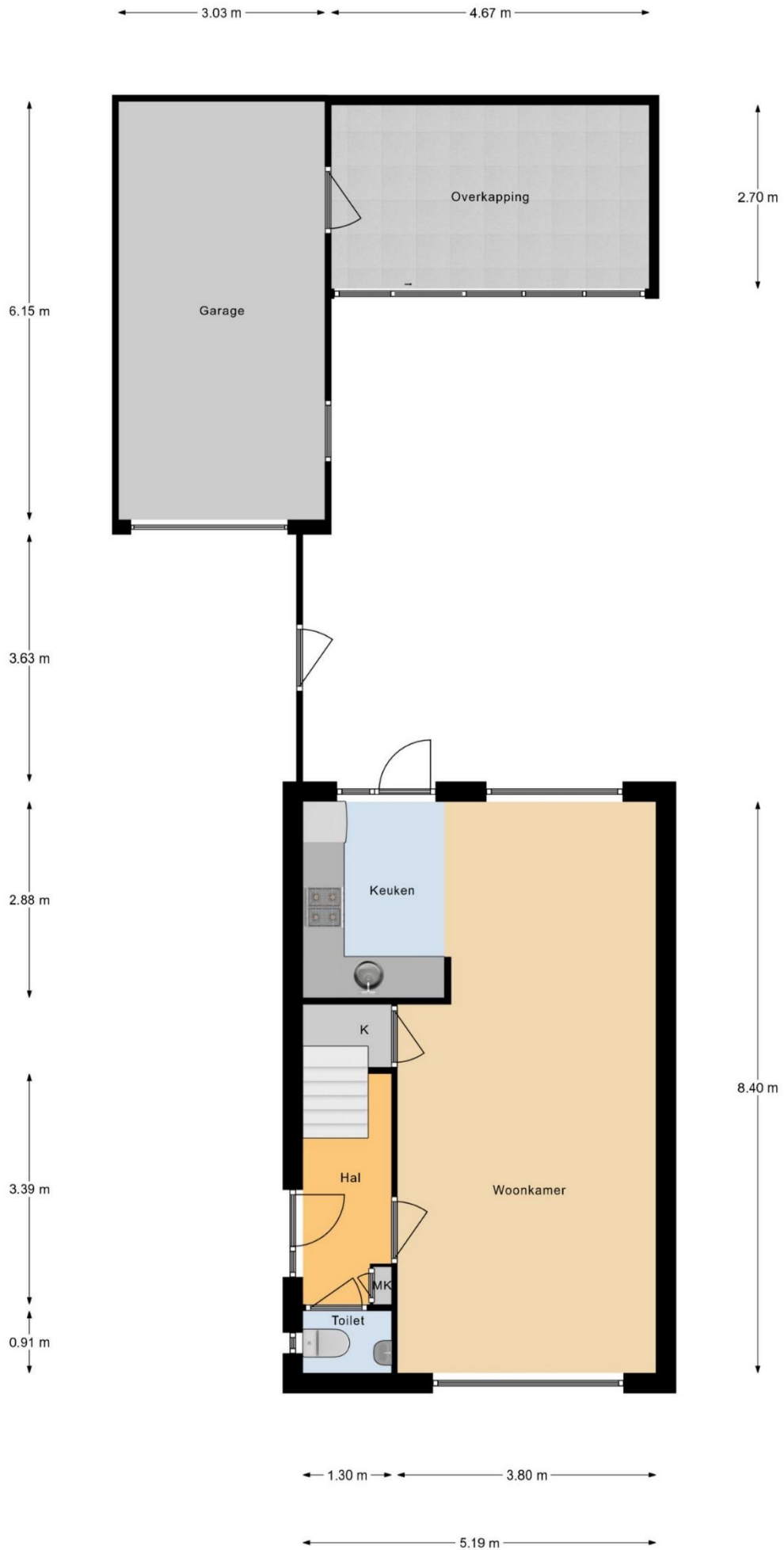


Geoweb versie 5.6

Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.





**Begane Grond**

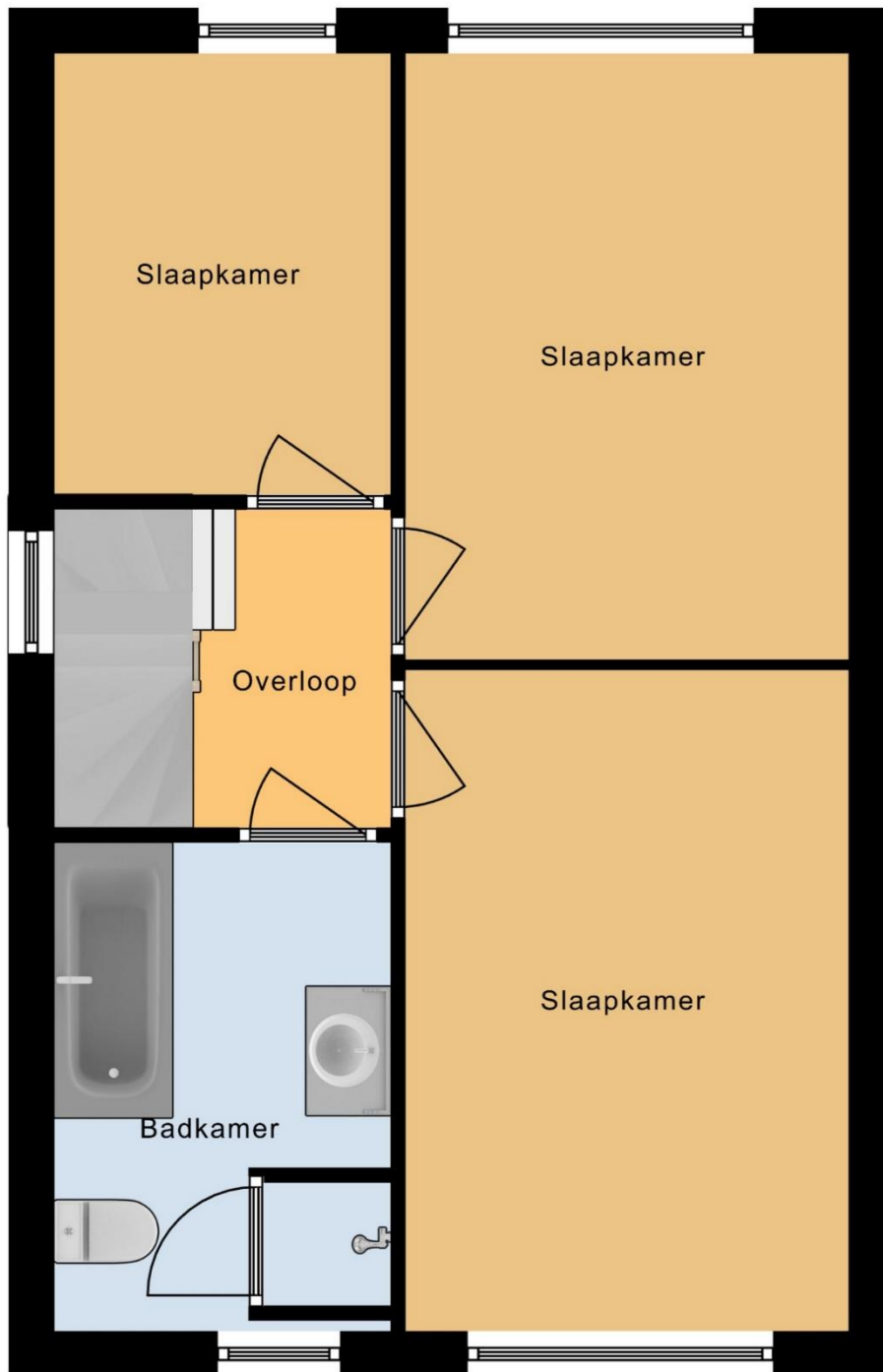
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



2.89 m

2.08 m

3.20 m



3.97 m

4.33 m

2.20 m 2.90 m

## 1e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



## 2e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

## Overige bijzonderheden

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

\*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid van verontreinigingen bekend.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. De weergegeven maatvoeringen zijn mogelijk niet geheel conform de werkelijkheid, maar mogen door koper van tevoren worden nagemeten.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

\*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich het recht te allen tijde voor, om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.

\*

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.