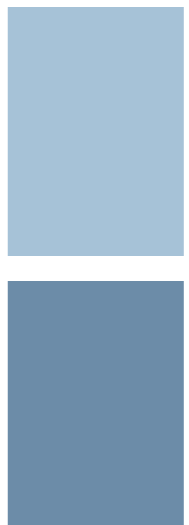




Achter de Vaart 3
Etten-Leur





Achter de Vaart 3, Etten-Leur

Dit royale en vrijstaande gezinshuis met vrijstaande dubbele garage, meerdere ruime opritten én een verwarmd buitenzwembad, biedt een oase van rust op een perceel van 4.535 m².

Hier geniet je van het ware buitenleven, omringd door ontzettend veel groen & privacy!

Ondanks deze landelijke setting bevinden zowel het (winkel) centrum van Etten-Leur als de gezellige dorpskern van Hoeven zich op slechts 4 minuten rijden met de auto, waardoor je alle gemakken en voorzieningen binnen handbereik hebt wanneer je ze nodig hebt!

Met onder andere vier slaapkamers is deze woning ideaal voor gezinnen. En dankzij de aanwezigheid van 30 zonnepanelen wordt in aanzienlijke maten in de elektriciteitsbehoeften voorzien.

Rondom de woning ligt een prachtige tuin met boordevol leuke en verrassende plekjes waar jij kunt genieten. Ontspan onder de fraaie overkapping met houtkachel, geniet van het buitenterras bij het zwembad en ontdek je eigen moestuin met kas waar je verse groenten kunt oogsten. Het uitnodigende zwembad biedt verkoeling op warme dagen, terwijl kinderen volop kunnen spelen op het groene speelgazon. Hier is voor elk lid van het gezin iets te beleven!

Word jij de nieuwe eigenaar van dit stuk woongeluk? Maak snel een afspraak!

BEGANE GROND (geheel voorzien van vloerverwarming)

Via de achter entree betreed je de aluminium serre (2004), een lichte en uitnodigende ruimte met elektrische zonwering op het dak en grote glazen wanden die een naadloze overgang naar de tuin creëren. Hoewel de ruimte wordt opgesplitst door een kast, vormt het in essentie één grote ruimte. Binnen zijn er een gezellige zithoek en een functionele kantoorruimte gecreëerd.

Afwerking: tegelvloer, glazen wanden en plafond met dimbare inbouwspots.

De knusse zitkamer in de serre beschikt over een schuifpui, waardoor je het aangrenzende buitenterras bij mooi weer moeiteloos bij de ruimte kunt betrekken.

De kantoorruimte in de serre biedt dankzij de talrijke raampartijen een directe verbinding met de tuin. Bovendien is er een draai-kiep raam aanwezig voor extra ventilatie. Deze ruimte kan bijvoorbeeld ook fungeren als speel of hobbykamer.

De eetkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een grote eettafel, perfect voor gezellige borrels met familie of vrienden. Tijdens de wintermaanden kun je genieten van de warmte van de Flam houtkachel. Via een loopdeur in het halletje bij de voordeur is nog een praktische voorraadkast/kelder bereikbaar en aansluitend aan de woonkamer is nog een zithoek gerealiseerd, een heerlijke plek om je even terug te trekken.

Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een balken plafond.

De woonkeuken (2006) is ingedeeld met een keukenblok in rechte opstelling uitgerust met een composiet aanrechtblad, quooker, een spoelbak, inductie kookplaat, vaatwasser en afzuigkap. Daarnaast beschikt deze keuken nog over een ingebouwde kast met een combimagnetron, oven en ruime koelkast.

Een uiterst praktische bijkeuken met een keukenblok voorzien van een dubbele spoelbak, aansluitingen voor wasmachine- en droger én een vaste kast voor extra opslagruimte. Ook is er nog een klein raam aanwezig voor extra ventilatie. *Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een Agnes platen plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De bovenverdieping biedt toegang tot een ruime overloop met screen en draai-kiep ramen en maar liefst vier comfortabele slaapkamers, een badkamer en een technische ruimte/inloopkast.

Afwerking: houten vloer, spachtelputz wanden en een Agnes platen plafond.

De ouderslaapkamer is voorzien van een Velux dakraam inclusief horgordijn en een rolluik.

Afwerking: laminaatvloer, behangen wanden en een Agnes platen plafond.

De tweede slaapkamer beschikt eveneens over een Velux dakraam met horgordijn en een rolluik.

Afwerking: laminaatvloer, spachtelputz wanden en een Agnes platen plafond.

In de derde slaapkamer vind je twee draai-kiep ramen met hor en een screen.

Afwerking: houten vloer, spachtelputz wanden en een gips platen plafond.

De vierde slaapkamer is voorzien van een screen, hor en twee draai-kiepramen.

Afwerking: houten vloer, spachtelputz wanden en een Agnes platen plafond.

De technische ruimte biedt voldoende ruimte voor de opstelling van de cv-combiketel en de vloerverwarming en wordt nu als inloopkast gebruikt.

Afwerking: houten vloer en Agnes platen.

De badkamer is uitgerust met een hoekligbad, een douchecabine en een dubbele wastafel met meubel. Bovendien zijn er twee draai-kiepramen voorzien van handmatige rolluiken waardoor privacy wordt gewaarborgd.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een kunststof delen plafond met inbouwspots.

TWEEDE VERDIEPING

Is verdeeld in twee bergzolders welke bereikbaar zijn vlizotrapen. Deze ruimten bieden extra opslagmogelijkheden.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



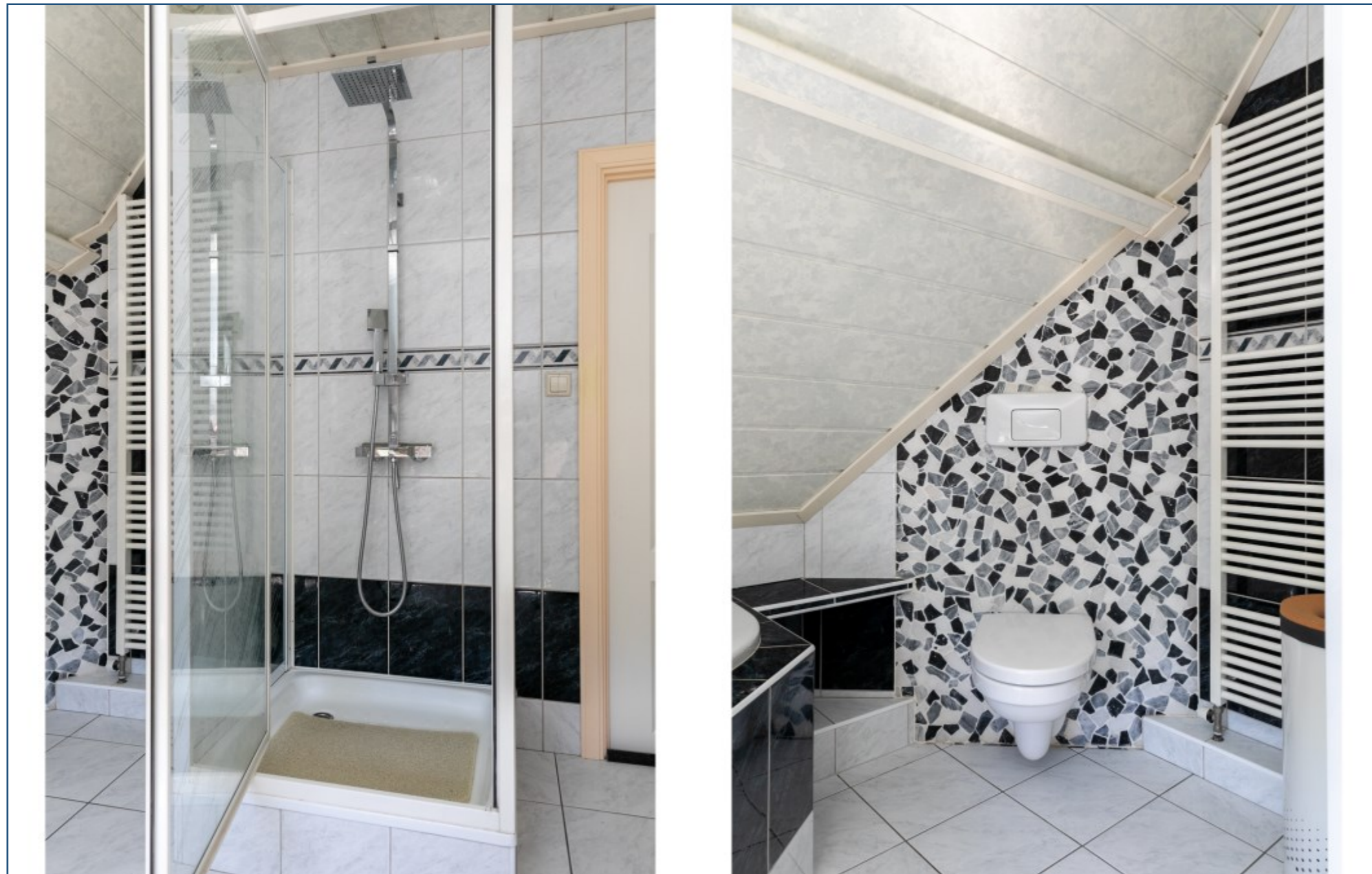
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Vrijstaande dubbele garage

Opgetrokken met hout en toegankelijk via twee stalen kanteldeuren. Deze ruimte biedt plaats aan twee auto's maar is ook uitermate geschikt voor de hobby-/klusliefhebber of gebruik als opslag. De garage is voorzien van een eigen groepenkast met krachtstroom. Aan de achterzijde van deze garage is een fraaie overkapping gerealiseerd. Op het dak van deze garage zijn solar-matten gerealiseerd waarmee in aanzienlijke mate het zwembad kan worden verwarmd, zodat het gebruikt met enkele maanden kan worden uitgebreid (mei-sept).

Twee opritten en een extra brede toegang naar achtertuin t.b.v. stalling caravan/camper

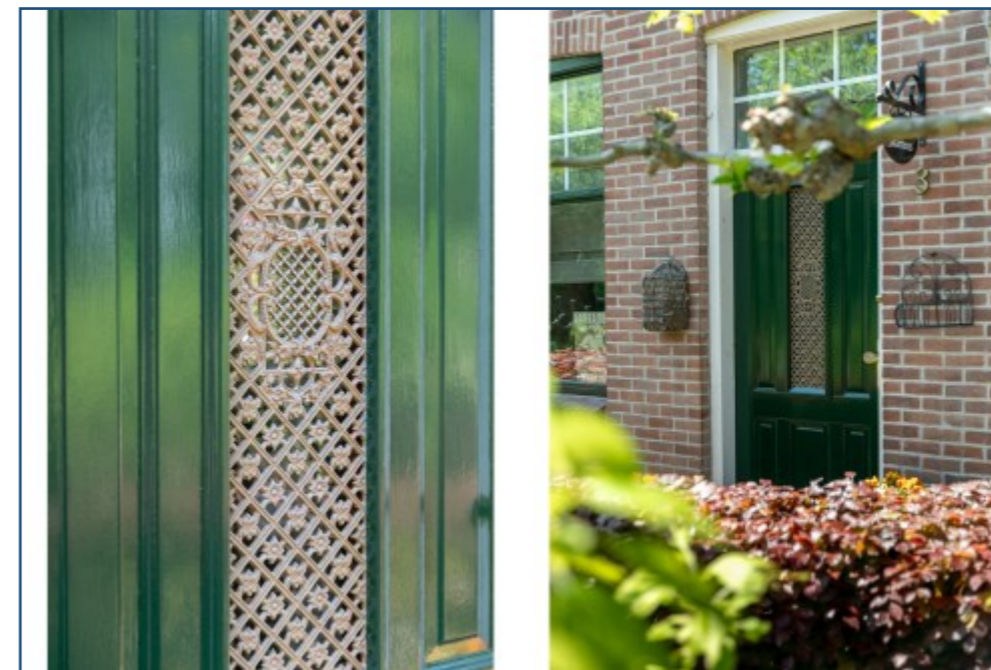
De woning biedt maar liefst twee opritten, aan zowel de linker als rechterzijde van de woning. De oprit aan de linkerzijde beschikt over een aansluiting voor het elektrisch opladen van een auto. Daarnaast bevindt zich ook nog een extra ruime toegangspoort naar de tuin wat het ideaal maakt voor het bijv. stallen van een camper of caravan in jouw tuin. Kortom, volop parkeermogelijkheden!

Prachtig aangelegde & privacy biedende tuin rondom de woning

Wordt dit jouw ideale groene toevluchtsoord? Omringd door een volledig omheinde tuin die aanvoelt als een weelderige oase. Hier kunnen kinderen ongestoord rennen en spelen op het grote speelgazon, terwijl kleurrijke borders met volwassen beplanting en een vijver een fraai decor vormen. Dankzij de aanwezigheid van een grondwaterput kan de tuin eenvoudig worden beregend.

Maar dat is nog niet alles! Op warme dagen biedt het heerlijk verwarmde zwembad de ultieme verfrissing met een verleidelijke duik. En wanneer de avond valt en het weer zacht en uitnodigend is, wordt de tuin een betoverende plek onder de prachtige aangebouwde overkapping, compleet met een houtkachel die perfect is voor lange zomeravonden vol gezelligheid.

Voor wie groene vingers heeft, is er ruimte om jouw eigen groenten en fruit te kweken en te oogsten in de kas, terwijl het buitenterras bij het zwembad de ideale setting biedt voor ontspannen momenten met vrienden en familie. En laten we de privacy niet vergeten! Aan de achterzijde van de tuin zijn een houtwal, een hekwerk en zandwal gerealiseerd, samen met indrukwekkende hoge bomen die een magisch gevoel van afzondering creëren, waardoor je je werkelijk kunt terugtrekken in jouw eigen privéwereld.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



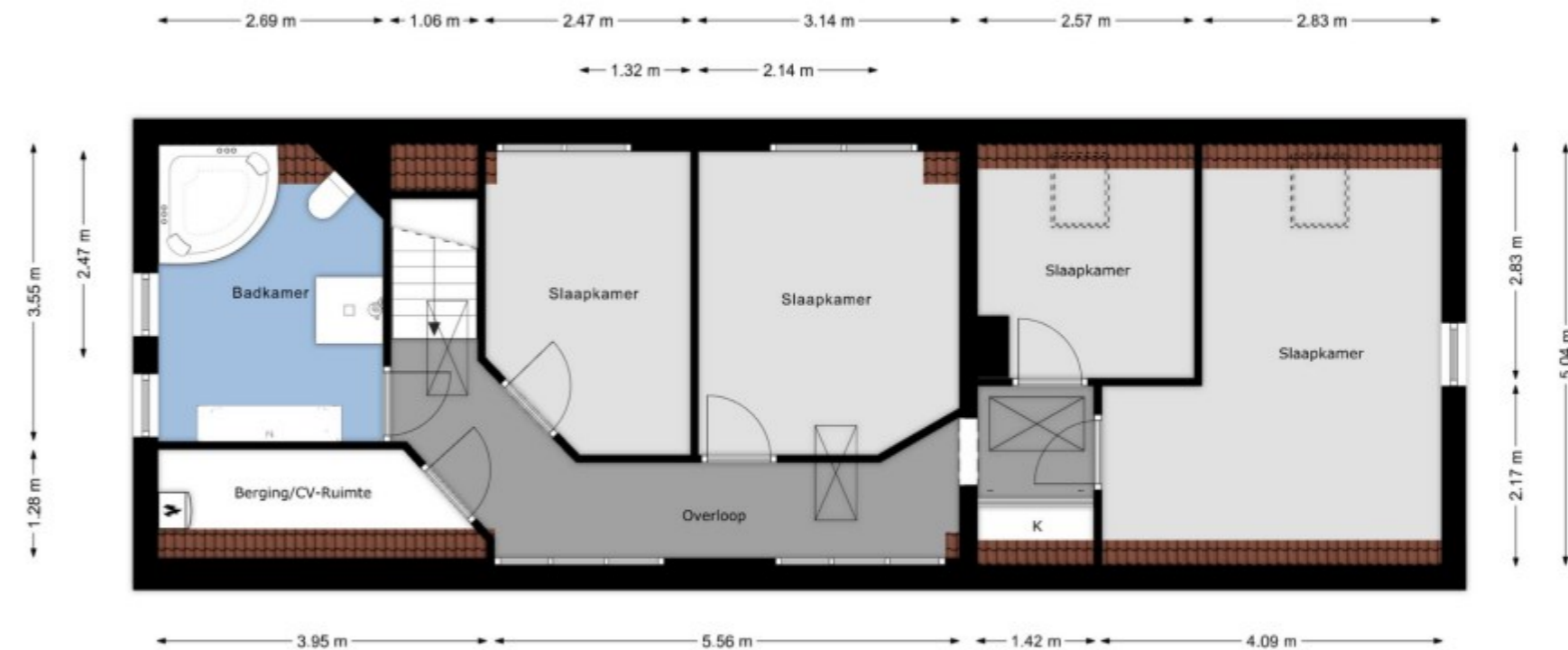
Schalk Makelaardij

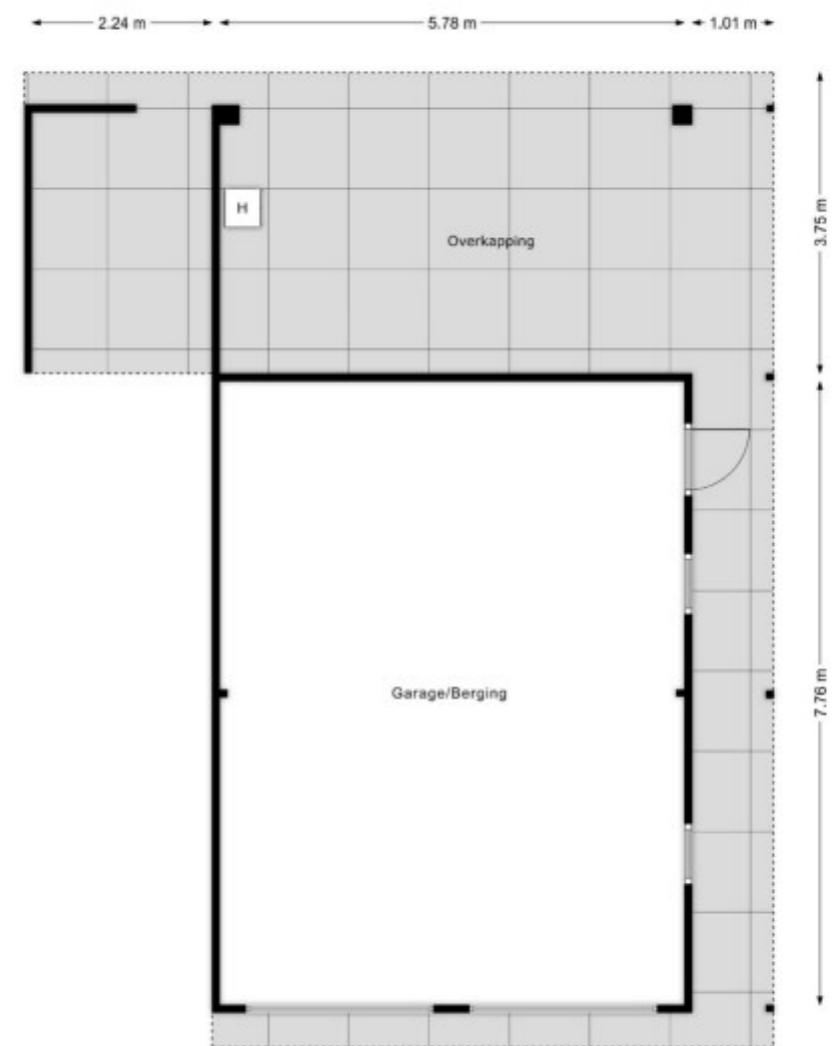
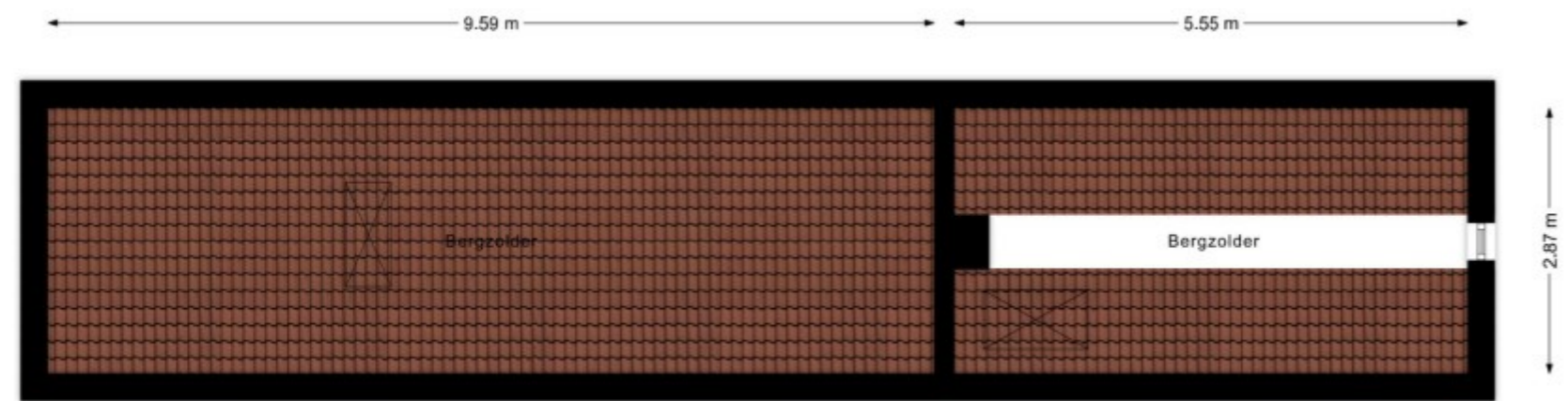


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : O
Nummer : 2131 + 2132
Groot : 4.535 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Vrijstaande dubbele garage, tuinhuis, kas en overkapping.

Bouwjaar : 1936. (in de loop der jaren verbouwd/gemoderniseerd).
Inhoud : 682 m³.
Woonoppervlakte : 195 m².
Perceeloppervlakte : 4.535 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw). Geen muurisolatie.
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Deels betonnen en deels houten vloer.
2e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Vloerisolatie (begane grond is vernieuwd en voorzien van isolatie).
Kozijnen : Meranti hardhout buitenkozijnen met HR en dubbele beglazing.
Verwarming : Middels HR combiketel. Merk: VHR Ecotec Plus, bouwjaar: sept. 2013
Vloerverwarming en een Flam houtkachel/allesbrander.
Warm water : Middels HR-combiketel. Merk: VHR Ecotec Plus, bouwjaar: sept. 2013
Overig :
- voorzien van 30 zonnepanelen;
- in 1998 gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd;
- in 1995 gehele elektrische installatie incl. meterkast vernieuwd.

Energie label : 

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.



Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 20 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl