

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

## Roerdomp 123 | Etten-Leur

Ruime woning met zonnige tuin  
€ 295.000,- k.k.





## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1984
Kamers	5
Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Inhoud	335 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup> (berging)
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (HR-combi; 2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	C



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE

roerdomp123.nl



WILLEMS MAKELAARS

Roerdomp 123, Etten-Leur



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Ruime tussenwoning met diepe tuin

Ben jij op zoek naar een tussenwoning met een royale tuin op het zuiden? Kom dan snel kijken naar Roerdomp 123! Deze woning is geheel naar eigen smaak te moderniseren en op te knappen.

## Bijzonderheden:

- de woning wordt uitsluitend verkocht aan een particulier, die de woning zelf gaat bewonen;
- de verkoper hanteert verkoopvoorwaarden en maakt gebruik van een projectnotaris.

## Locatie:

Roerdomp 123 is gelegen in de wijk Hooghuis, een groene en prettige woonwijk ten oosten van het centrum van Etten-Leur. Etten-Leur is de afgelopen decennia gegroeid naar een stad met 45.000 inwoners. De stad beschikt over een spoorwegstation en hoogwaardig openbaar busvervoer en is gelegen aan de snelweg A58, waardoor grote steden als Breda, Antwerpen en Rotterdam snel zijn te bereiken. Er is een compleet winkelhart met een grote verscheidenheid aan winkels en overige voorzieningen. Ook voor cultuur en recreatie kan je terecht in Etten-Leur. Diverse basisscholen, een middelbare school en middelbaar beroepsonderwijs completeren het voorzieningenniveau in de stad.

## Omschrijving:

De woning is gebouwd in 1984 en is sindsdien goed onderhouden.

Op de begane grond tref je de entree/hal, een op de zon gerichte woonkamer en een open keuken met eenvoudige inrichting.

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een ruime, eenvoudige badkamer.

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is in te delen in een voorzolder en een zolderkamer.

In de achtertuin staat een stenen berging, die via een achterom is te bereiken.

De meterkast omvat 4 groepen met een aardlekschakelaar. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een cv-combiketel (HR; bouwjaar 2013).

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte.

Woonkamer met trapkast en tuindeur.

Open keuken met eenvoudige inrichting.

### 1e Verdieping:

Overloop met trapopgang.

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, met Velux dakraam.

Slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, met Velux dakraam.

Badkamer met douche, wastafel, 2e toilet en aansluitpunt voor de wasmachine.

### 2e Verdieping:

Zolder met Velux dakraam, opstelling van de cv-ketel en de unit van de mechanische ventilatie.

Deze ruimte is in te delen in een voorzolder en een ruime 4e slaapkamer.



# Mogelijkheid voor een 4e slaapkamer

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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening  
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is 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 koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.





















































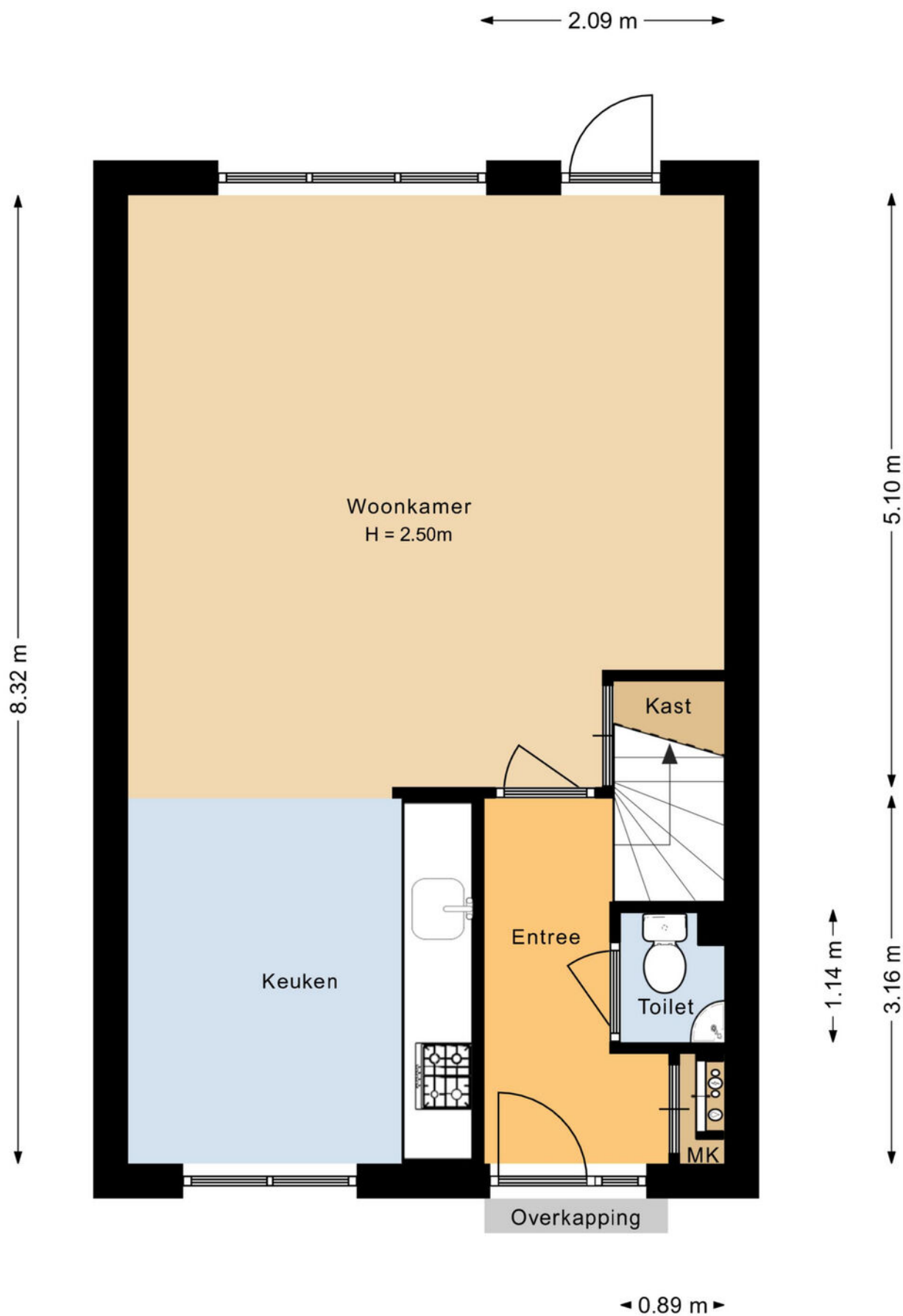








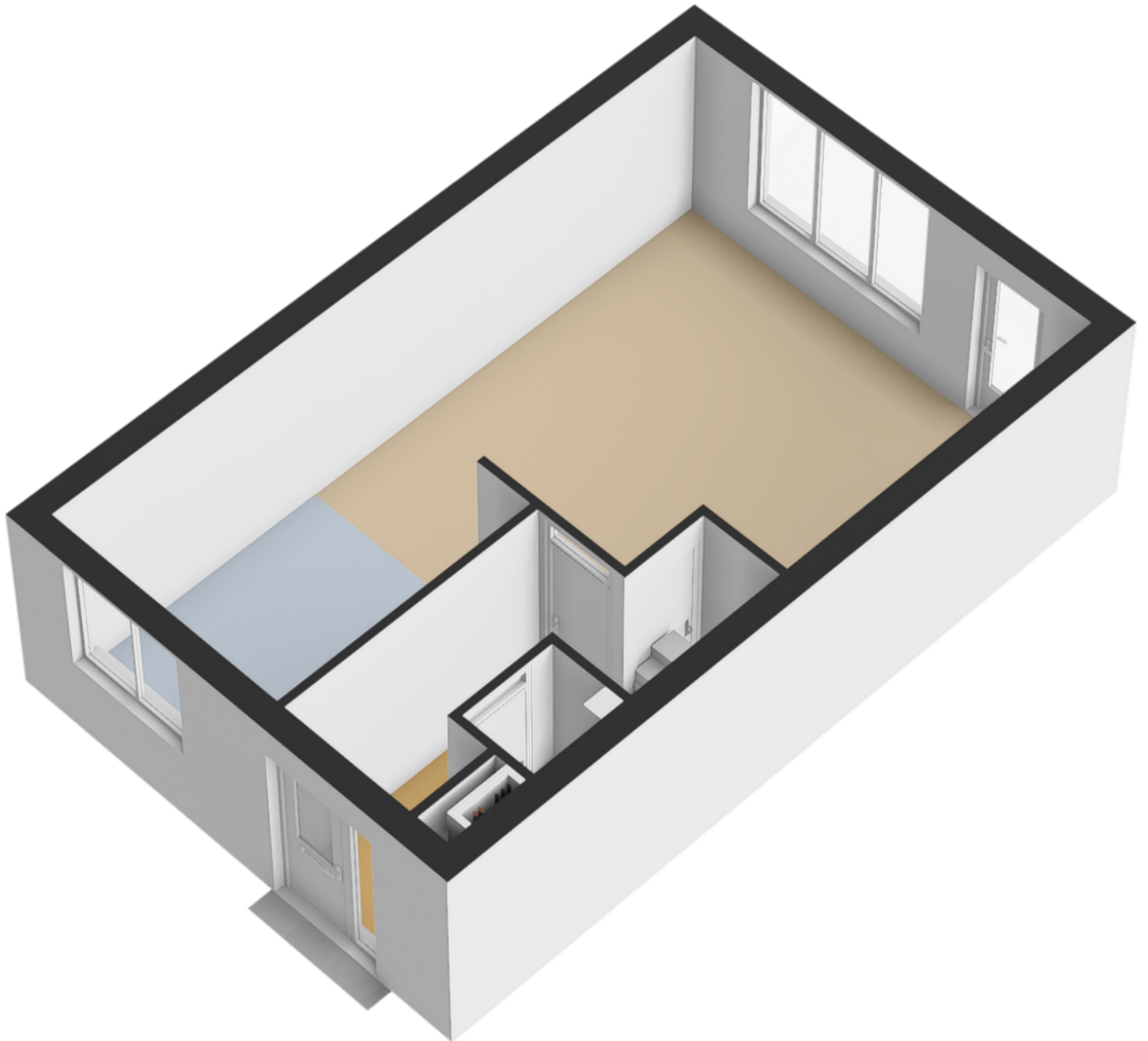
# Plattegronden





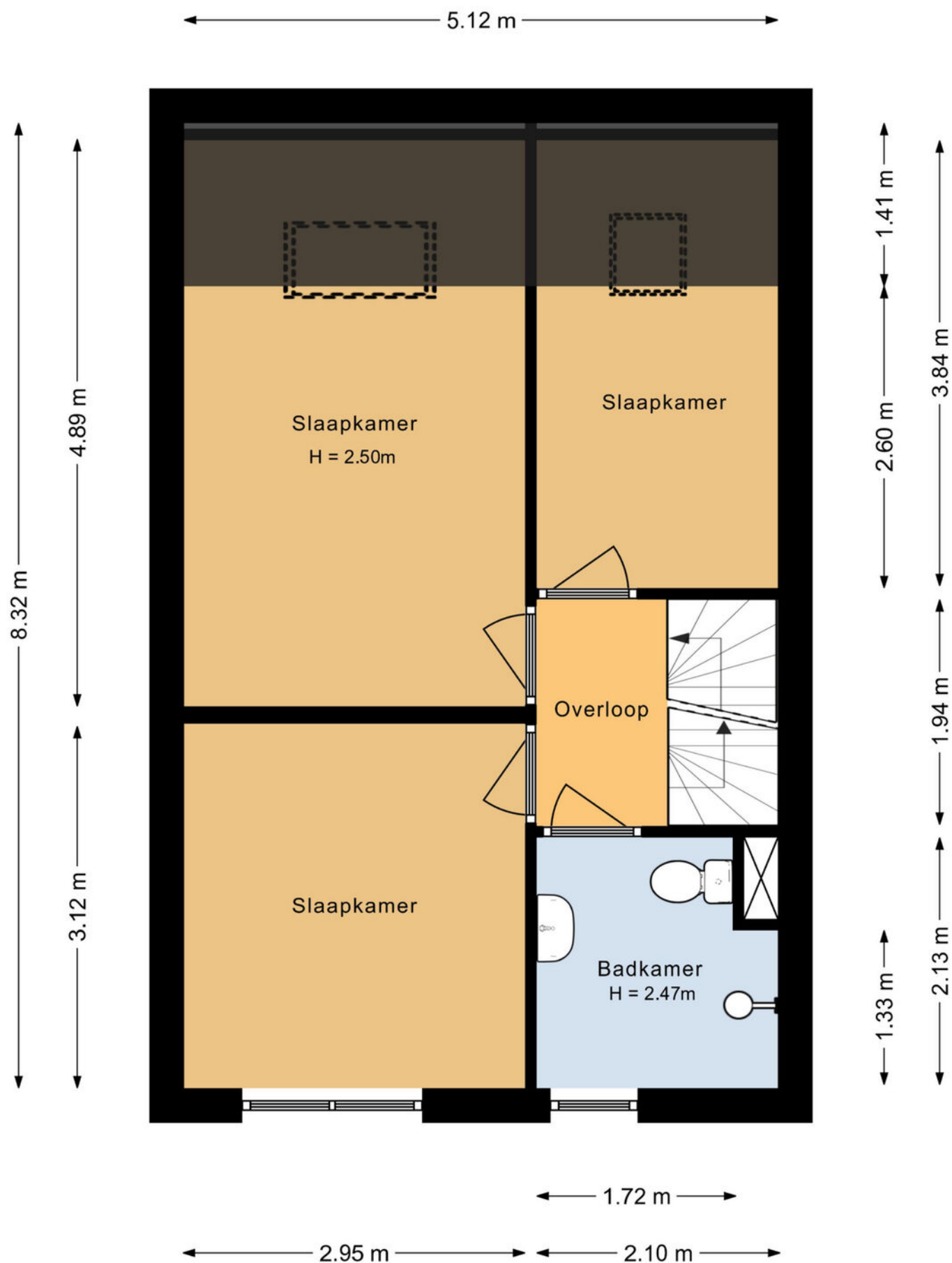
---

# Plattegronden





# Plattegronden





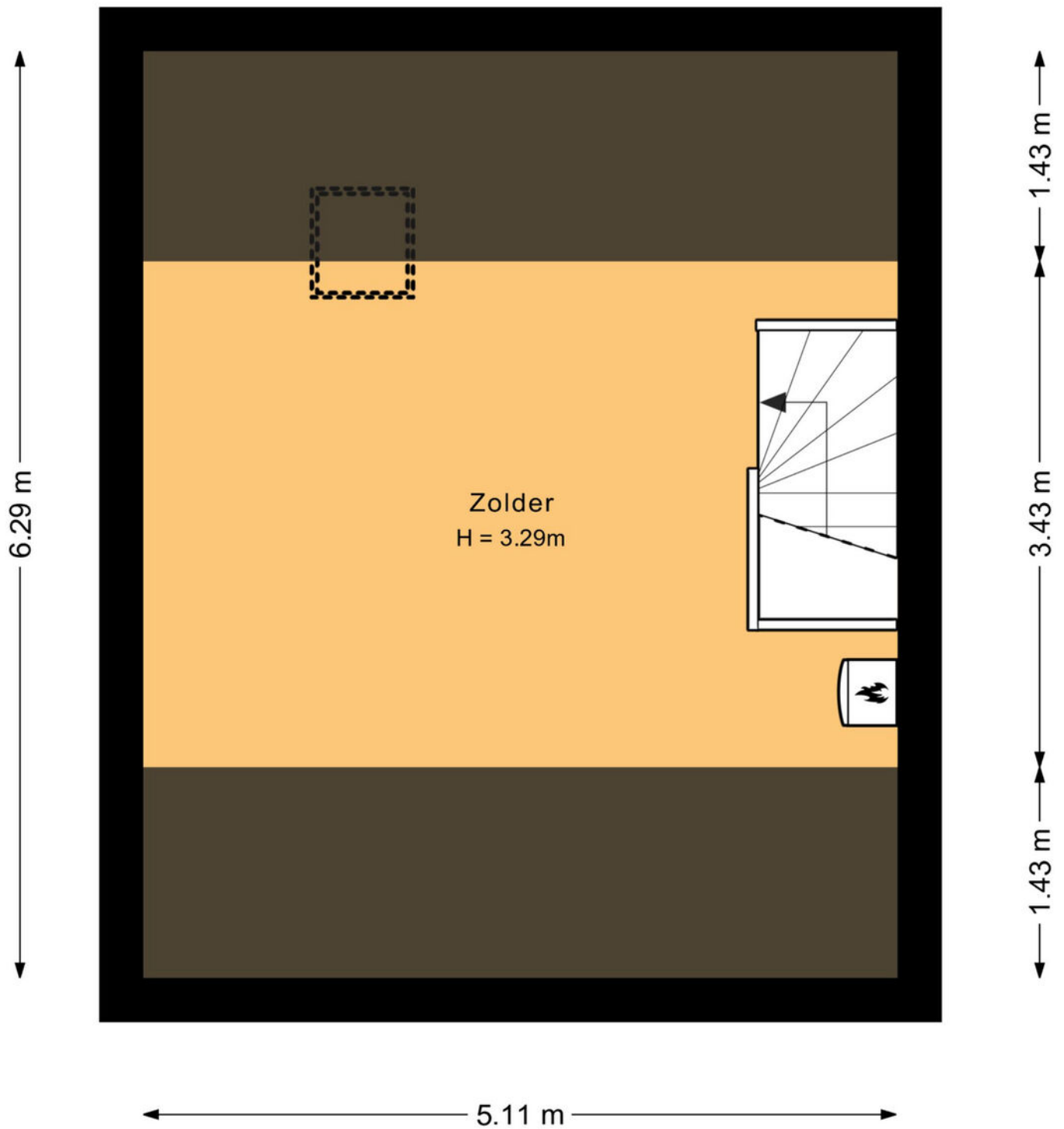
---

## Plattegronden





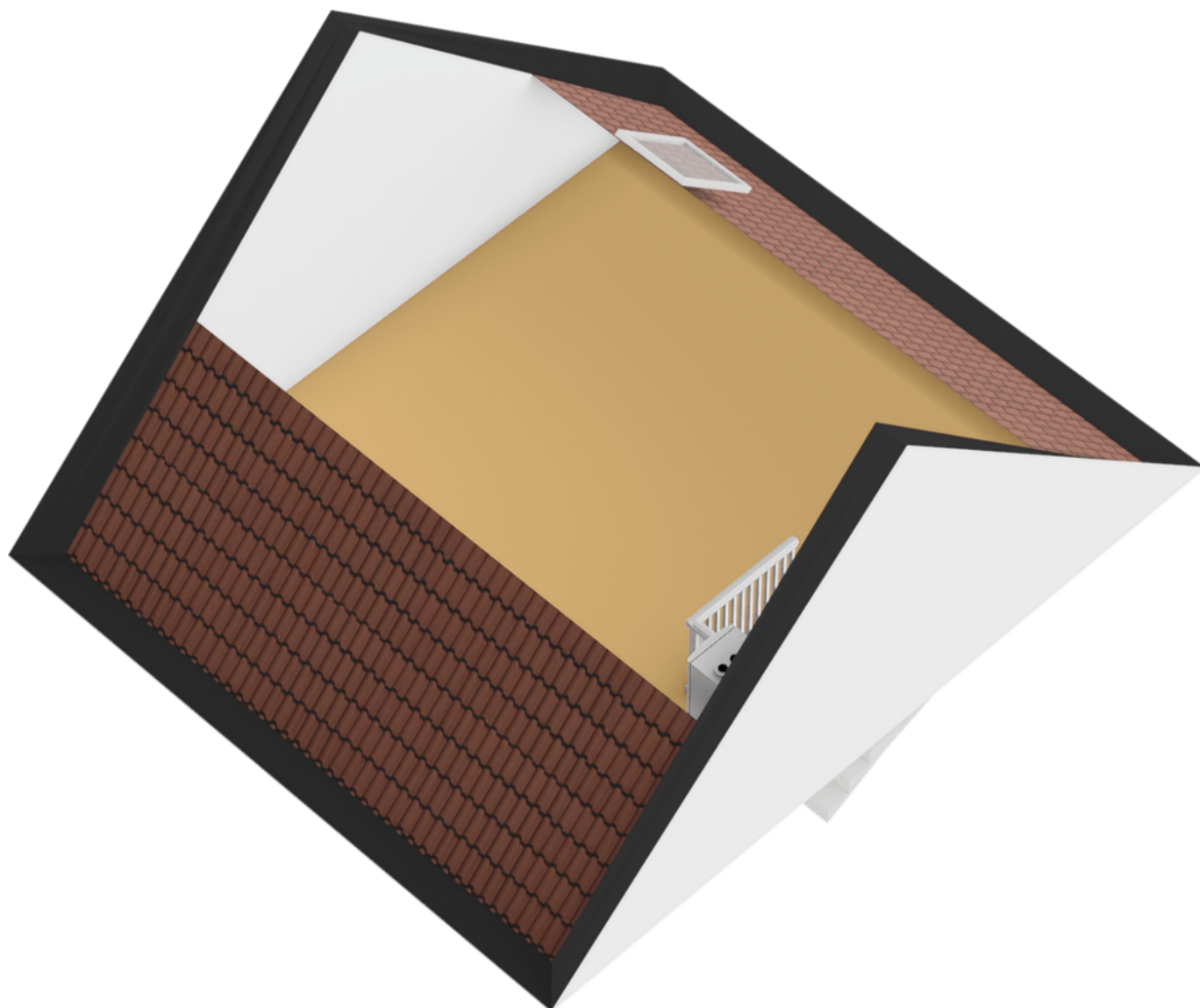
# Plattegronden





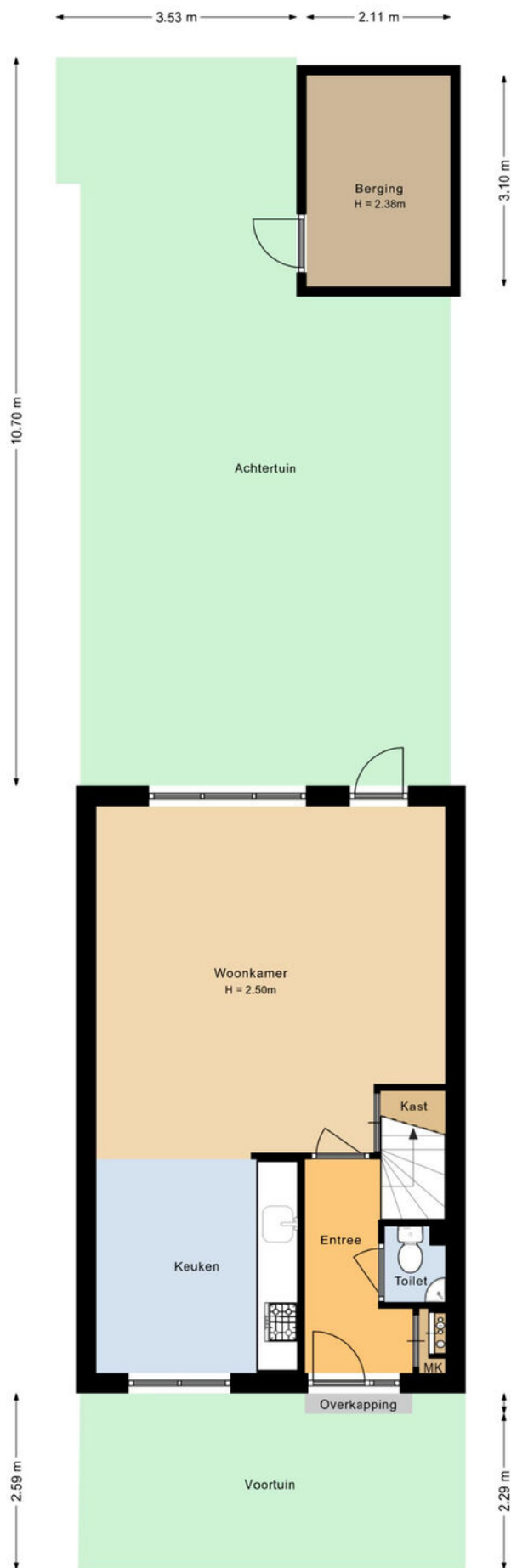
---

## Plattegronden





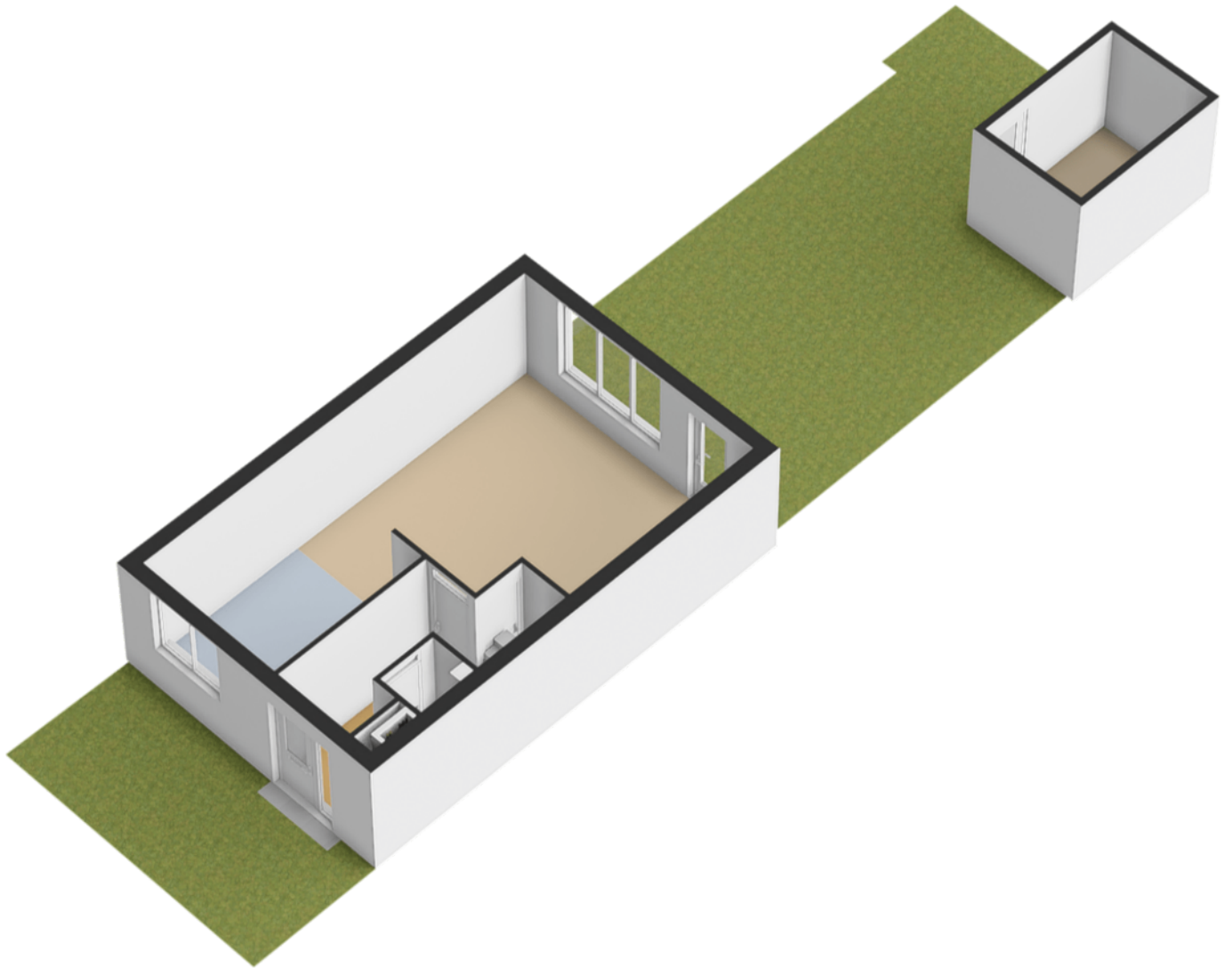
# Plattegronden





---

# Plattegronden

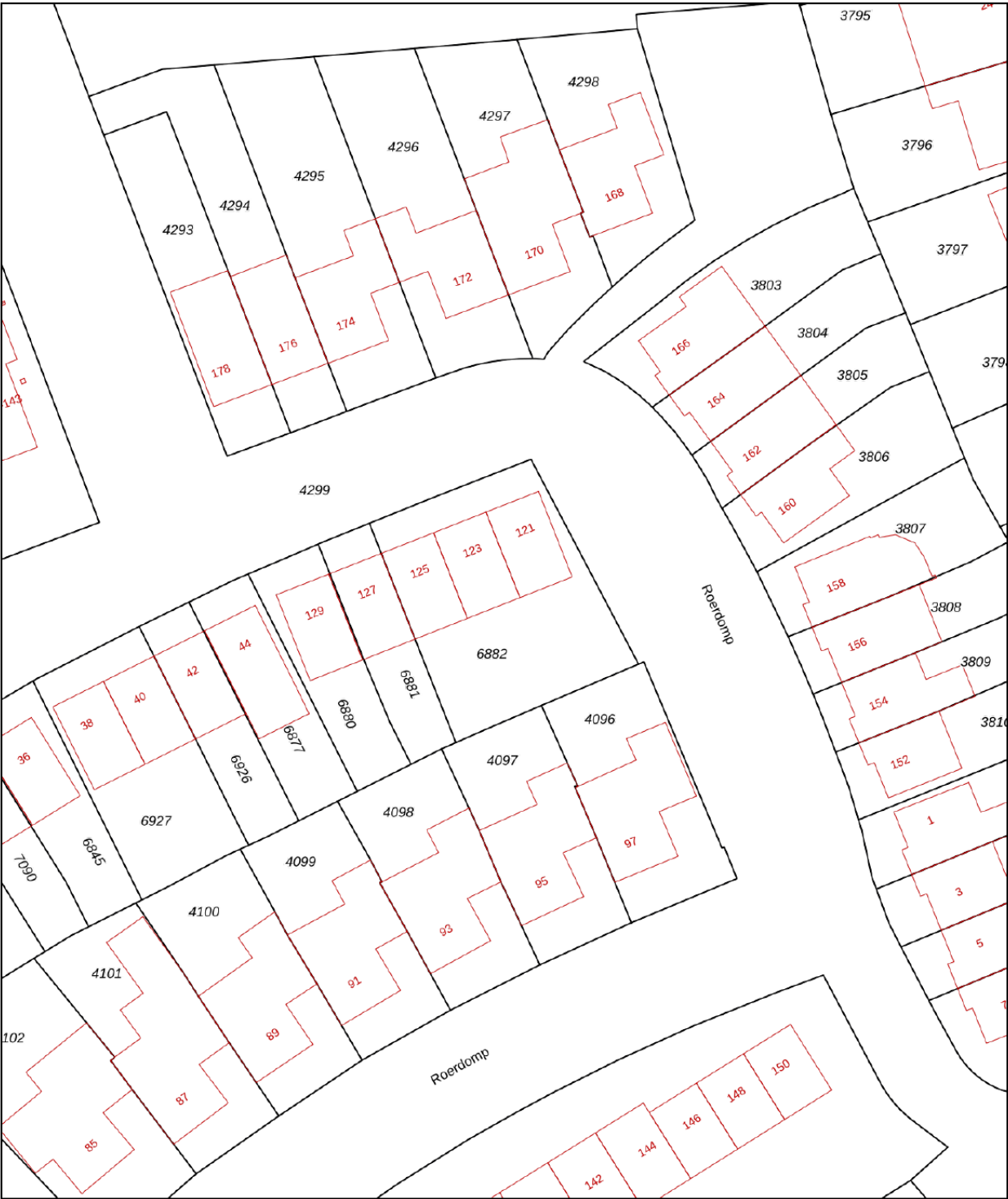




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie E

Perceel 6882

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!



---

**DICHTBIJ HUIS**

**076  
531  
0900**



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak

---