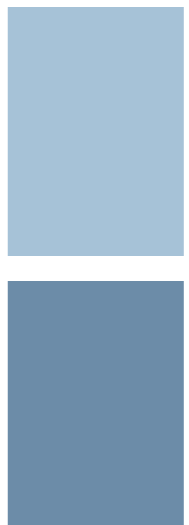




Boutweg 21
Etten-Leur





Boutweg 21, Etten-Leur

Welkom in deze monumentale en charmante vrijstaande woonboerderij met aangebouwde langdeelschuur en zeer diepe achtertuin. Deze woning uit 1907 ademt historie, is in 2002 verbouwd en heeft een bijzondere authentieke uitstraling die direct in het oog springt!

De Boutweg is niet zomaar een woning, het is een unieke woonboerderij met maar liefst 24 zonnepanelen en vrij gelegen op een perceel van 2.215 m² met aan de voorzijde vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen. Met 10 minuten met de auto bereik je het bruisende winkelcentrum van Etten-Leur en Zevenbergen, diverse scholen (basis- en voortgezet), sportfaciliteiten en horecagelegenheden. Beide gemeenten zijn voorzien van een station. De binnenstad van Breda is met slechts 10 autominuten bereikbaar en de uitvalsweg naar de A17 en A58 is zeer snel te bereiken.

De volledig omheinde en privacy biedende tuin van deze woning is een heerlijke plek om te ontspannen. Met meerdere gezellige terrassen, een vijver, groot gazon en veel groen is er altijd wel een plekje te vinden om van de zon óf schaduw te genieten. En hebben kids volop speelruimte. De parkeerplek aan de voorzijde van de woning biedt de mogelijkheid om je eventueel elektrische auto op te laden.

Nieuwsgierig naar wat deze woning nog meer te bieden heeft?

BEGANE GROND

Entree/hal met toegang tot de toiletruimte, woonkamer en vaste trap naar de eerste verdieping. Deze ruimte is voorzien van ruimte kasten voor jassen, schoenen etc.

Afwerking: tegelvloer, Spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Toiletruimte met zwevend toilet.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een stucwerk plafond met spotverlichting.

De knusse woonkamer beschikt over een gezellige gashaard en diverse raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De Angelim pedra houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

Afwerking: massief houten vloer, Spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Meterkast: 10 groepen, kookgroep en aardlekschakelaarbeveiliging.

De nette woonkeuken in rechte opstelling is uitgerust met een composiet aanrechtblad, een spoelbak, inductie kookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser en combi elektrische oven. Verder biedt deze keuken nog ruimte aan een grote Amerikaanse koel- en vrieskast. De schuifpui creëert niet alleen een prettige lichtinval maar geeft je ook toegang tot het terras aan de voorzijde van de woning waar je geniet van een heerlijk vrij uitzicht! .

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, Spachtelputz wanden en een spuitwerk 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

VERVOLG BEGANE GROND

Multifunctionele ruimte met veel kastruimte. Deze ruimte kan ook dienst doen als slaapkamer waardoor deze woning, in combinatie met de aanwezige badkamer, levensloopbestendig kan worden gemaakt.

Afwerking: laminaatvloer, Spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche met stort- en handdouche, twee wastafels en een designradiator.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een MDF plafond met spotverlichting.

In de functionele bijkeuken zijn vaste kasten met schuifdeuren gerealiseerd en is er aansluiting voor de wasmachine. De bijkeuken geeft toegang tot de keuken en langdeelschuur. Hier staat een tweede koel-vriescombinatie.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en een spuitwerk plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee slaapkamers.

Afwerking: laminaatvloer, Spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.

Slaapkamer (1) is een grote slaapkamer die dankzij de twee Velux dakramen en een vast raam aan de voorzijde veel daglicht geniet. Verder is de ruimte voorzien van een wastafel.

Afwerking: laminaatvloer, stucwerk en deels behangen wanden en stucwerk plafond.

Slaapkamer (2) is eveneens voorzien van een Velux dakraam en een kiepdakraam.

Afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Aangebouwde en inpandig bereikbare langdeelschuur

Deze schuur is opgetrokken met gepotdekseld hout en afgewerkt met een zadeldak bedekt met deels dakpanplaten en deels golfplaten (asbestvrij). Aan de binnenzijde zijn mooie fraaie houten gebinten in het zicht gelaten. Deze ruimte is toegankelijk vanuit de bijkeuken en de tuin en is voor diverse doeleinden te gebruiken. Denk bijv. aan opslag, werkruimte voor de hobby-klusliefhebber en/of atelier. Op het dak van deze schuur liggen 24 zonnepanelen waardoor in aanzienlijke mate in de elektriciteitsbehoeften wordt voorzien.

Afmeting: 12,55 m¹ x 9,89 m¹.

Privacy biedende tuin

De volledig omheinde en privacy biedende tuin van deze woning is een heerlijke plek om te ontspannen. Met meerdere gezellige terrassen, een vijver, groot gazon en veel groen is er altijd wel een plekje te vinden om van de zon óf schaduw te genieten. Daarnaast hebben kids volop speelruimte. De oprit biedt naast voldoende parkeergelegenheid ook de mogelijkheid om eventueel een elektrische auto op te laden. Er is namelijk een oplaadvoorziening aanwezig.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



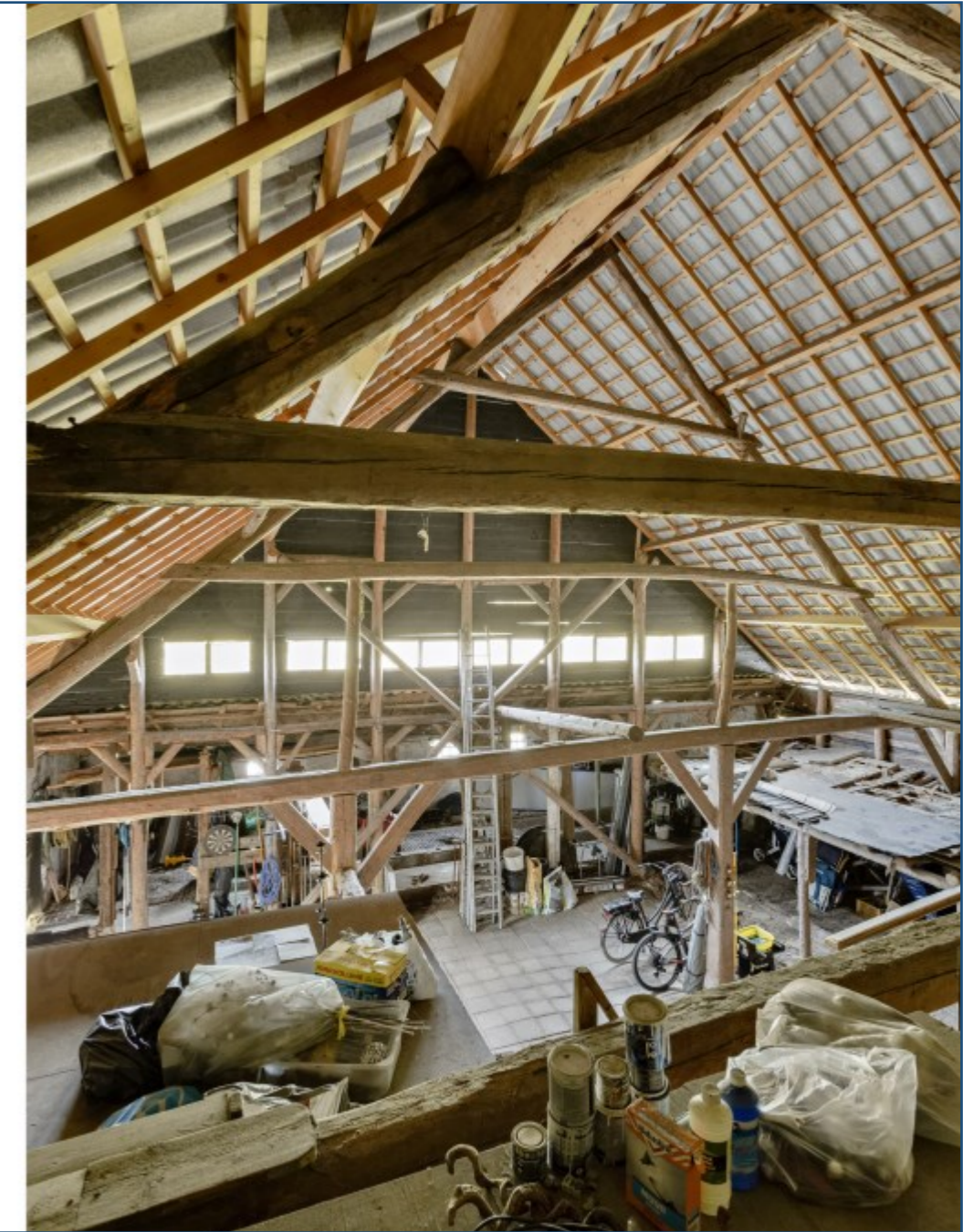
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



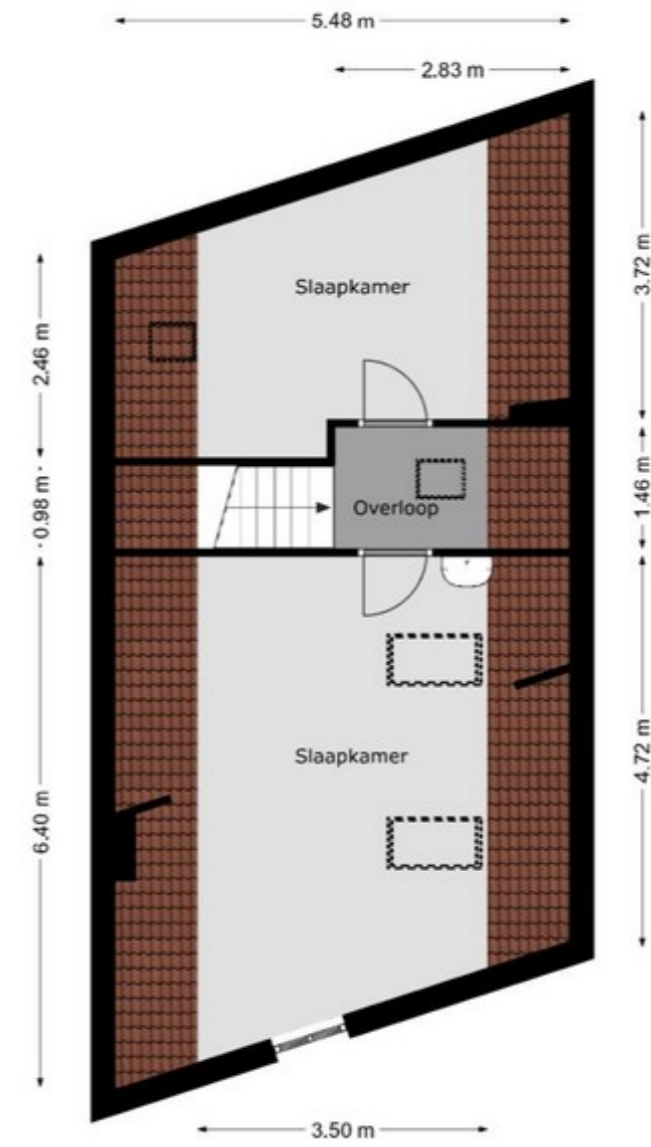
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : M
Nummers : 1291 en 858.
Groot : 2.125 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning (gemeentelijk monument).
Bijgebouwen : Langdeelschuur.

Bouwjaar : 1907 (in 2002 verbouwd).
Inhoud : 1.611m³.
Woonoppervlakte : 147 m².
Perceeloppervlakte : 2.215 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak bedekt met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer
1e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dak- en vloerisolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met nagenoeg geheel dubbele beglazing.
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Intergas HR Eco 36, bouwjaar: 2019.
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Intergas HR Eco 36, bouwjaar: 2019.
Overig : Voorziening aanwezig voor het elektrisch opladen van een voertuig.

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 buiten-gebied. 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