



**Kroonstraat 33**  
**Etten-Leur**





## Kroonstraat 33, Etten-Leur

---

Deze royale bedrijfswoning met vrijstaande loods en lange oprijlaan is gelegen aan de rand van de wijk Grauwe Polder en bedrijventerrein Vosdonk op een perceel van 1.816 m<sup>2</sup>.

Met een woonoppervlakte van 206 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop leefruimte aan een gezin. De verschillende kamers zijn flexibel inzetbaar en de heerlijke achtertuin, met diverse gezellige terrassen, nodigt uit tot ontspannen en genieten!

Hoewel particuliere bewoning niet is toegestaan, maakt de gemengde bestemming deze locatie uitermate geschikt voor bedrijfsuitoefening. De strategische ligging en de combinatie van woon- en werkruimte maken het een ideale plek voor ondernemers.

De nabijheid van de A58 zorgt daarnaast voor uitstekende verbindingen naar omliggende steden en regio's, terwijl het dorps- en winkelcentrum van Etten-Leur op korte afstand alle benodigde faciliteiten biedt, van winkels tot horecagelegenheden.

Deze bedrijfswoning biedt een unieke kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een locatie met voldoende ruimte.

Voor meer informatie of een bezichtiging, neem contact op met de makelaar.

## BEGANE GROND

Voorentree met toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en trap naar de eerste verdieping.

*Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een schuurwerk plafond.*

*Meterkast: 9 groepen en aardlekschakelaarbeveiliging.*

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet en fonteintje.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een MDF plafond met inbouwspots.*

De royale en sfeervolle living beschikt over een erker met openslaande tuindeuren maar ook de veranda is te bereiken via openslaande tuindeuren. Dankzij diverse ramen valt er veel natuurlijk licht binnen.

*Afwerking: massief eiken vloer (22 mm), spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.*

De achter entree, die in open verbinding staat met de keuken, herbergt de opstelling van de cv-combiketel (merk: Intergas Kompact HRG, bouwjaar: 2012).

*Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een glad stucwerk plafond.*

De open woonkeuken in hoekopstelling is voorzien van een kunststof aanrechtblad met een dubbele spoelbak, een inductiekookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser en een afzuigkap. De keuken biedt bovendien volop kastruimte en een gezellig bargedeelte waar je comfortabel kunt ontbijten. Deze bar is in zowel lengte als breedte verschuifbaar.

*Afwerking: tegelvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een aparte toiletruimte en twee badkamers.

*Afwerking: laminaatvloer, spachtelputz wanden en een schuurwerk plafond.*

Handige wasruimte/berging met wasmachine- en droger aansluiting.

*Afwerking: vloerbedekking, stucwerk wanden en een geïsoleerde platen plafond.*

Toiletruimte

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een schuurwerk plafond.*

Drie slaapkamers, waarbij de master bedroom is voorzien van vloerbedekking, een airco en een eigen badkamer met wastafel, toilet bidet en een kastenwand met spiegeldeuren. Tevens is de nis van de slaapkamer voorzien van een hang/leg inloopkast met vouwdeuren.

*Afwerking: laminaatvloer, behangen wanden en een schuurwerk plafond.*

De nette badkamer is uitgerust met een ligbad, douche met douchescherm en thermostaatkraan, dubbele wastafel en urinoir.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een schuurwerk plafond.*

De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet, bidet, wastafel en wandkast.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een schuurwerk plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## TWEEDE VERDIEPING

De voorzolder is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een ingebouwde infra rood sauna met twee ligbedden en een traploze temperatuur regeling.

*Afwerking: vloerbedekking, spuitwerk wanden en geïsoleerde platen plafond.*

De vierde slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel en bergruimte onder de dakschuinte.

*Afwerking: vloerbedekking met deels behangen en deels stucwerk wanden.*

*Het plafond is afgewerkt met geïsoleerde platen.*

De vijfde slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een dakkapel en bergruimte onder de dakschuinte.

*Afwerking: vloerbedekking met deels behangen en deels stucwerk wanden.*

*Het plafond is afgewerkt met geïsoleerde platen.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EXTERIEUR

### **Aangebouwde overkapping**

Aan het huis is een veranda gebouwd met een plat dak, bedekt met bitumen en twee lichtkoepels die zorgen voor een aangename lichtinval. De ruimte kan eenvoudig worden afgesloten met afritsbare delen en is verder uitgerust met 8 inbouwspots voor een gezellige verlichting, twee plafondventilatoren, terrasverwarming én vier luidsprekers in het plafond.

### **Vrijstaande veranda**

Opgetrokken met hout en voorzien van elektra. Deze ruimte biedt ook plaats aan een gezellige zithoek.

### **Vrijstaand tuinhuis**

Opgetrokken met hout en toegankelijk via een loopdeur. Deze ruimte is ideaal voor opslag van tuingereedschap of het stallen van fietsen.

### **Verzorgd aangelegde voor- en achtertuin**

In de achtertuin zijn diverse zon- en schaduw terrassen gerealiseerd. Daarnaast is er ook een speelgazon aanwezig. De hoge bomen zorgen voor voldoende privacy.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

### Vrijstaande loods

Via een lange oprijlaan bereik je de vrijstaande loods, gebouwd met duurzame damwandplaten. Op de begane grond vind je een entree, een toiletruimte, een kantoorruimte, twee werkplaatsen en een magazijn. De eerste verdieping biedt vier extra kantoorruimtes, een keuken en een praktische bergzolder. De loods is toegankelijk via een ruime overheaddeur en diverse loopdeuren, wat het een ideale ruimte maakt voor een ondernemer.

*Afwerking: 19,54 m<sup>1</sup> x 10,60 m<sup>1</sup>*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

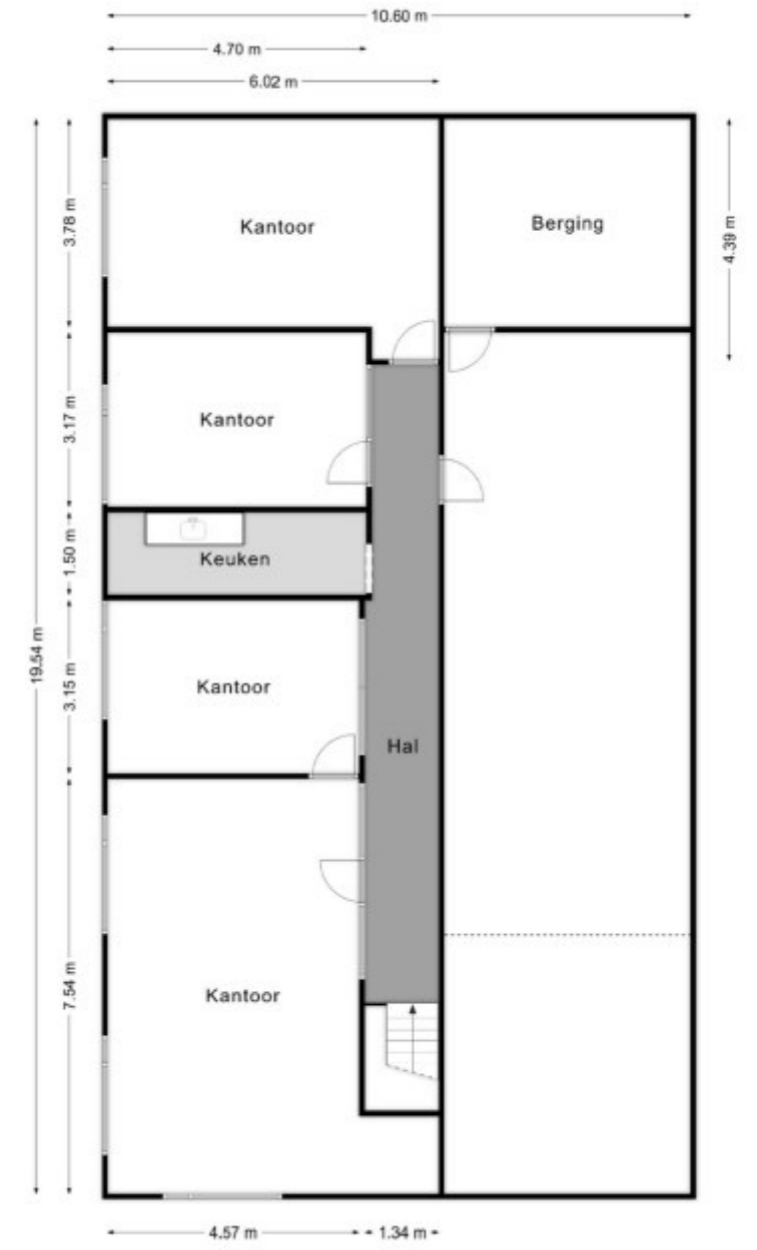
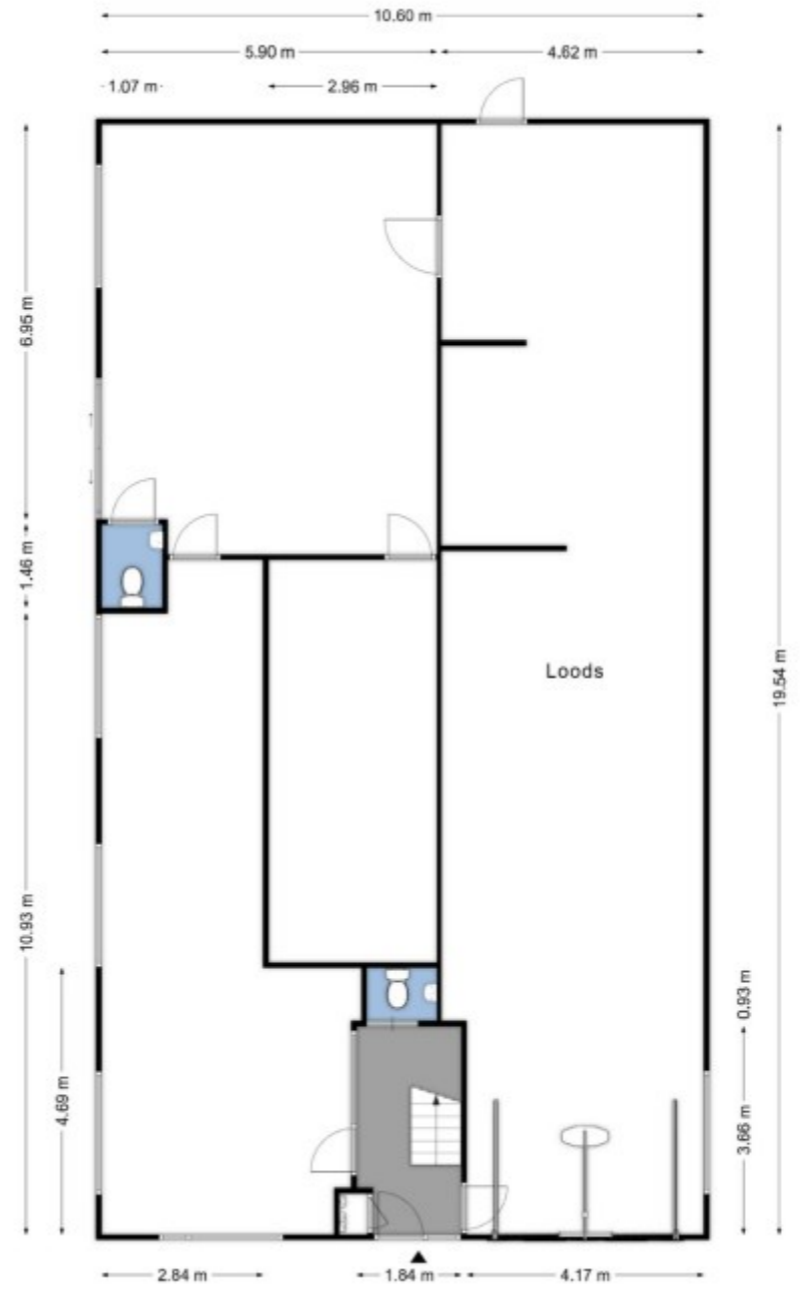
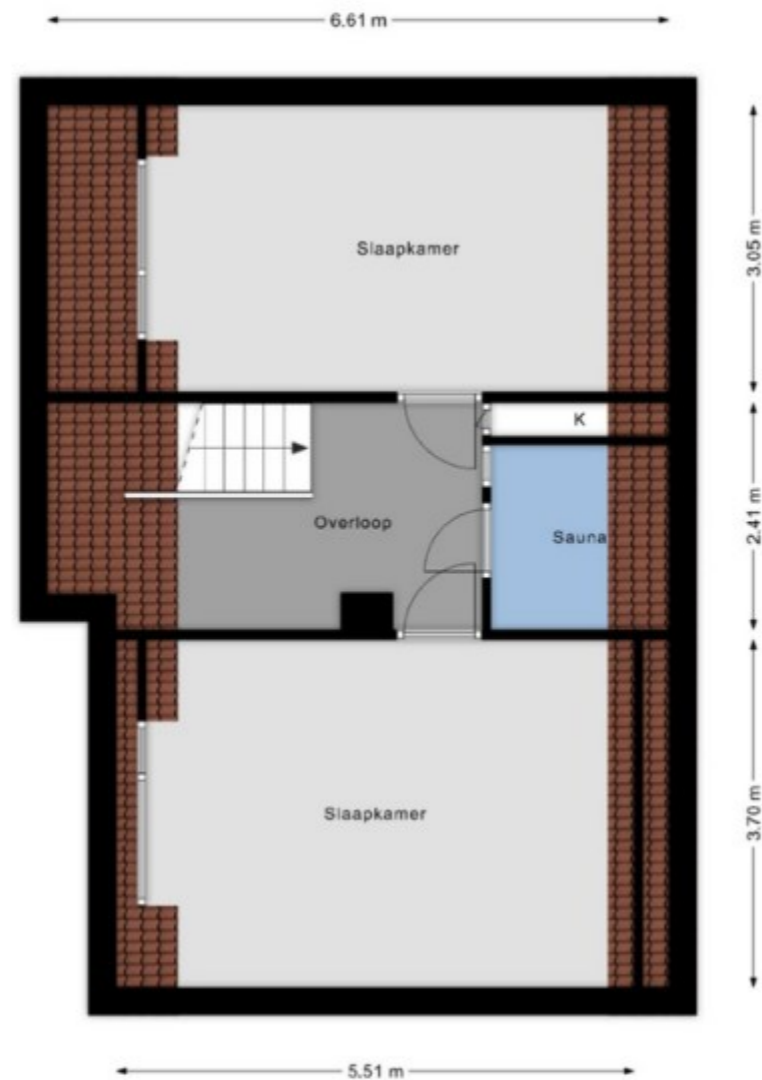


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur  
Sectie : H  
Nummer : 4175  
Groot : 1.816 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande bedrijfswoning.  
Bijgebouwen : Loods, garage, overkapping en veranda.

Bouwjaar : 1996.  
Inhoud : 717 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 206 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : 1.816 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).  
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.  
Begane grond vloer : Betonnen vloer.  
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.  
2e verdiepingvloer : Betonnen vloer.  
Isolatie : Dakisolatie.  
Kozijnen : Kunststof kozijnen met HR++ beglazing.  
Verwarming : Middels HR ketel. Merk: Intergas Kompakt HRE, bouwjaar: 2016.  
Warm water : Middels HR ketel. Merk: Intergas Kompakt HRE, bouwjaar: 2016.

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 bezichting is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichting 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.

Schalk Makelaardij  
Sint Bavostraat 39a  
4891 CG Rijsbergen  
Tel: 076-5937000  
[info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl)  
[www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen  
076-5937000 | [info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)