



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kroonstraat 17
4879 AV Etten-Leur
€ 749.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Breda**

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Kroonstraat 17



Woonoppervlakte: 336 m²



Aantal kamers: 8



Perceeloppervlakte: 1365 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 1284 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1990



Vraagprijs: € 749.000 k.k.



Omschrijving Kroonstraat 17

De Kroonstraat 17-17A in Etten-Leur: wonen en werken op één locatie!

Deze ruime en volledig gelijkvloerse bungalowwoning met inpandige garage én een zelfstandige bedrijfs-/kantoorruimte aan de voorzijde biedt een unieke kans voor ondernemers die wonen en werken willen combineren. De woning beschikt over een royale L-vormige woonkamer aan de achterzijde, een moderne keuken, bijkeuken, badkamer, twee aparte toiletten en vier slaapkamers. De ruime tuin met tuinhuis - tevens te gebruiken als werkplek of opslagruimte - maakt het geheel compleet.

Ideaal voor ondernemers die op zoek zijn naar een functionele werkruimte met privé-ingang en eigen meters, gecombineerd met comfortabel en ruim wonen. Ook zeer geschikt voor gezinnen die zoeken naar een privé en werk locatie in een.

LIGGING

De woning ligt op Bedrijventerrein Vosdonk, aan de westzijde van Etten-Leur, direct bij de A58 en de parallelweg N640. Het bedrijventerrein is goed bereikbaar en huisvest circa 350 bedrijven. Ondanks de bedrijvigheid is het relatief rustig wonen. Voorzieningen zoals supermarkten en scholen bevinden zich op korte rijafstand in het centrum van Etten-Leur of nabijgelegen dorpen zoals Hoeven of Sint Willebrord. Via de A58 bent u snel in Breda, Roosendaal of zelfs Antwerpen.

BEGANE GROND

Bij aankomst bereikt u direct de ruime oprit, die afsluitbaar is met een hek en parkeergelegenheid biedt voor maar liefst zes auto's. Daarnaast is er een tweede, aparte oprit aanwezig die toegang biedt tot het privé woongedeelte. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich de zelfstandige bedrijfsruimte/kantoor, voorzien van een eigen voordeur, meterkast en energiemeter. Deze ruimte is ideaal voor ondernemers in de zakelijke dienstverlening of creatieve beroepen.

Aangrenzend vindt u de ruime inpandige garage, eveneens direct bereikbaar bij aankomst. Dit maakt laden en lossen gemakkelijk en discreet.

De entreehal biedt toegang tot het woonhuis, de bedrijfsruimte én één van de twee toiletten (separaat en tevens bruikbaar voor zakelijk gebruik).

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, in een prettige L-vorm, en kijkt uit over de fraai aangelegde tuin. Grote raampartijen en een schuifpui zorgen voor veel lichtinval en een directe verbinding met buiten. In de tuin vindt u een jacuzzi (bubbelbad) voor ultieme ontspanning.



Omschrijving Kroonstraat 17

De moderne keuken (ca. 2013) is functioneel ingericht en sluit aan op een bijkeuken. De bijkeuken is uitgerust met een wasmachine-/drogeraansluiting en extra koeling/vriezer, en biedt eveneens toegang tot de tuin.

De woning telt vier ruime slaapkamers. De badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en is voorzien van een thermostaatkraan. Dankzij de twee aparte toiletten is de woning praktisch in gebruik, zowel voor privé als zakelijk bezoek.

TUIN MET TUINHUIS

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, groene tuin die bereikbaar is via de woonkamer, bijkeuken en oprit. U vindt er meerdere terrassen, een overkapping en volop privacy. Achterin de tuin staat een tuinhuis met elektriciteit, geschikt als werkplek, atelier of lichte opslagruimte.

ZAKELIJKE RUIMTE & BESTEMMING

De zakelijke ruimte aan de voorzijde van het pand is zelfstandig toegankelijk, voorzien van een eigen groepenkast en energiemeter. Ideaal voor kantoor aan huis, praktijkruimte of andere dienstverlenende activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan een boekhoudkantoor of accountant, een nagelsalon, of zelfs een kleinschalig kinderdagverblijf.

BESTEMMING

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Vosdonk", met de bestemming "Gemengd" en de functieaanduiding "bedrijfswoning". Dit houdt in dat het gebruik van het perceel geschikt is voor een combinatie van wonen en werken.

Toegestane activiteiten binnen deze bestemming zijn onder andere:

- Dienstverlening
- Kantoren
- Detailhandel in volumineuze goederen
- Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Voor een volledig overzicht van de bestemmingsmogelijkheden kunt u het geldende bestemmingsplan "Vosdonk" raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>



Omschrijving Kroonstraat 17

BIJZONDERHEDEN

- Ruime, volledig gelijkvloerse bungalowwoning met aparte zakelijke ingang
- Zelfstandige bedrijfsruimte/kantoor met eigen meterkast en voordeur
- Oprit met afsluitbaar hekwerk en parkeergelegenheid voor zes auto's
- Tweede oprit voor privétoegang tot het woongedeelte
- Inpandige garage bij binnenkomst
- Vier slaapkamers en twee aparte toiletten
- Royale tuin met jacuzzi en tuinhuis (geschikt als werkplek)
- Keuken (ca. 2013) en praktische bijkeuken
- L-vormige woonkamer aan de tuinzijde
- Vloerverwarming aanwezig
- Energielabel #17 is B / Energielabel #17A is C
- Bestemming "Gemengd" met functieaanduiding "bedrijfswoning"

Deze woning is alleen goed te beoordelen na een bezichtiging.

Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak en ontdek zelf de unieke combinatie van wonen en werken op Kroonstraat 17-17A in Etten-Leur.



Kroonstraat 17 in beeld





























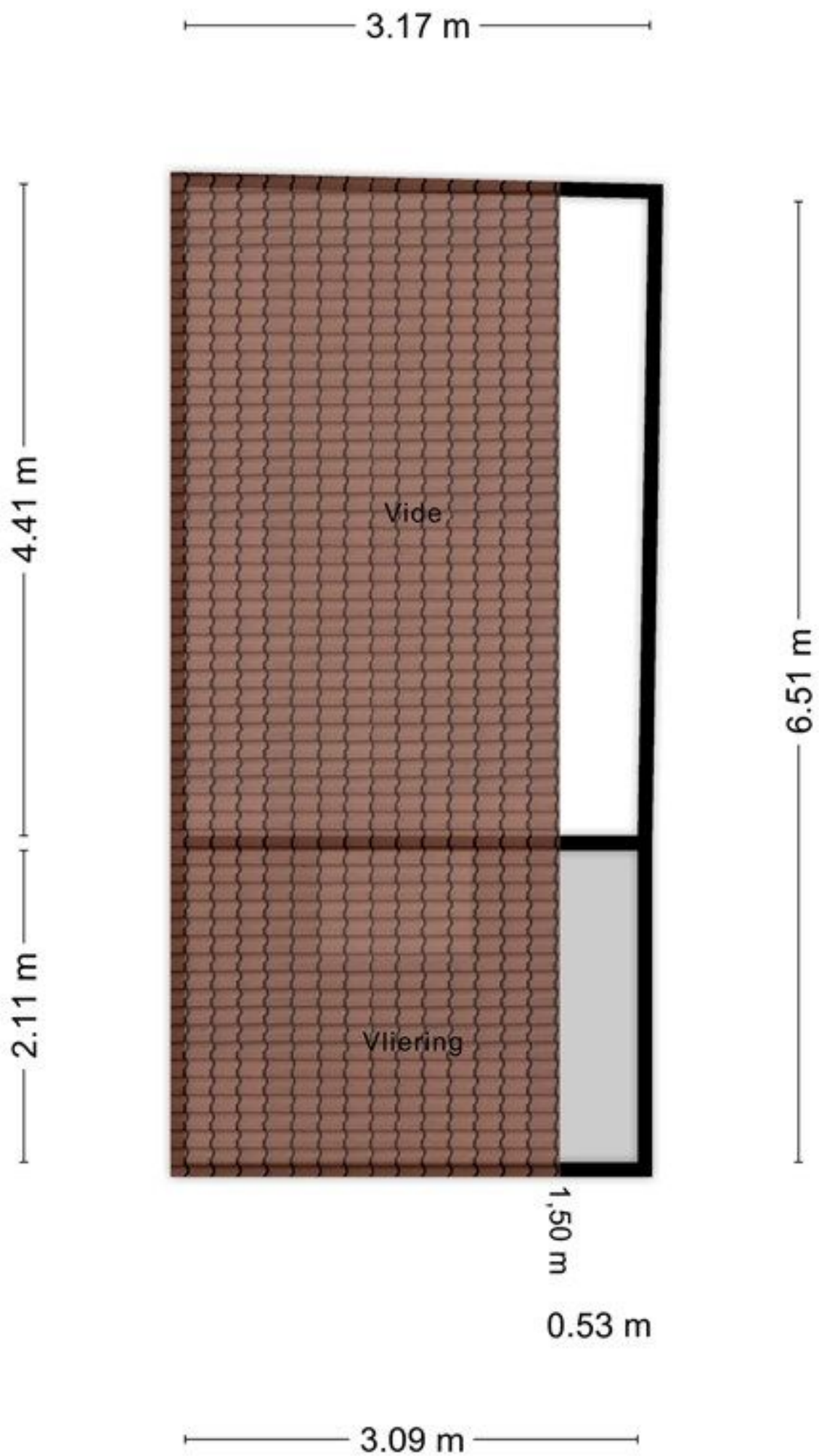


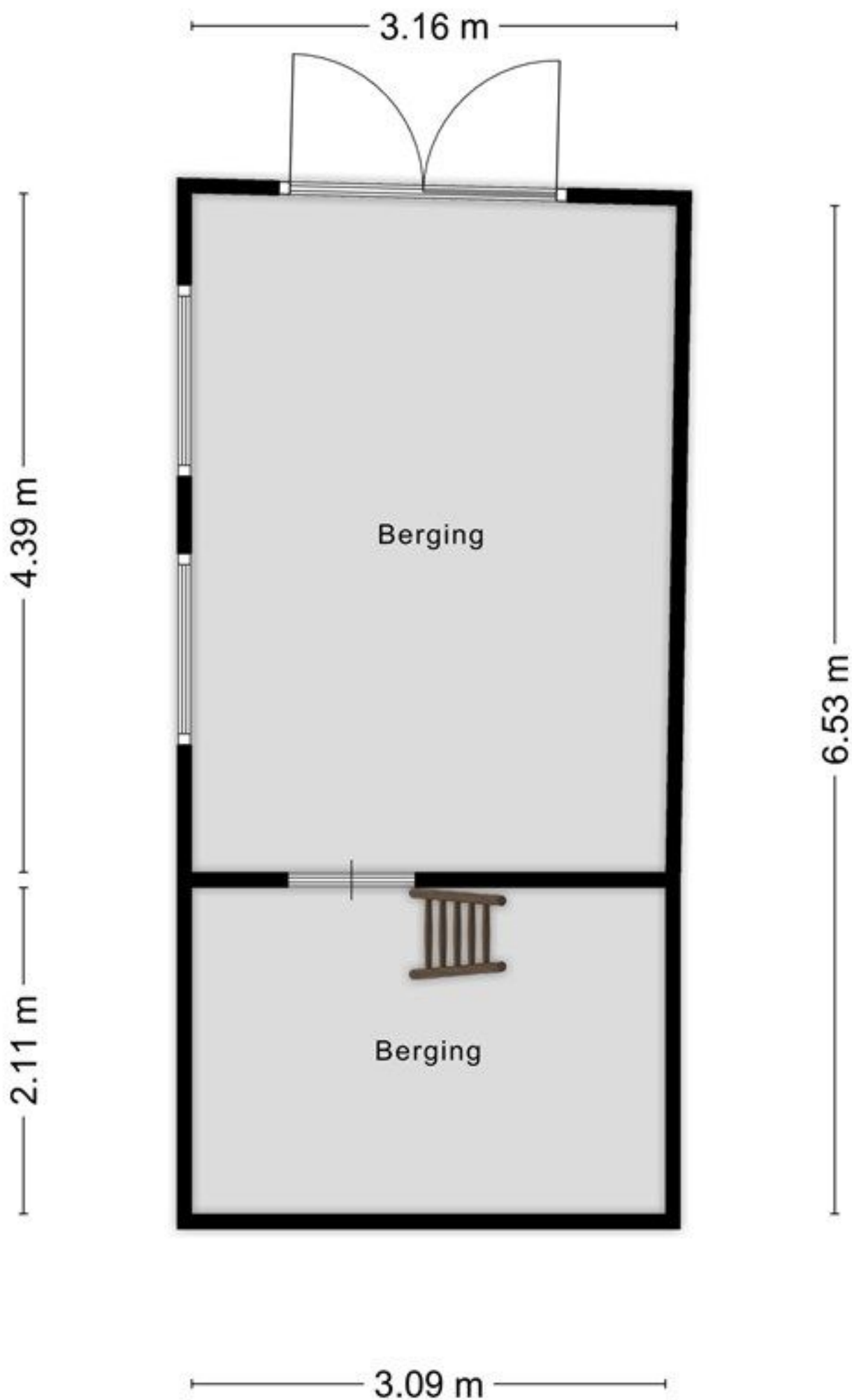
















Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kroonstraat 17
Postcode	4879 AV
Plaats	Etten-Leur
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1990
Woonoppervlakte (m ²)	336
Perceeloppervlakte (m ²)	1365
Inhoud (m ³)	1284
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	remeha, 2020, combi, eigendom, gas
Energie label	B, vervaldatum: 27 mei 2035

