



# Dreef 58

ETTEN-LEUR

---

**Vraagprijs: € 975.000 k.k.**

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
makelaars

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
235 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
285 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
7 kamers

**Aantal slaapkamers**  
3 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1950

**Energie label**  
A+





# Omschrijving

## Wonen, werken, ruimte én mogelijkheden midden in het centrum!

Soms komt er een woning voorbij die zich niet zomaar in één hokje laat plaatsen. Dreef 56-58 in Etten-Leur is er zo één. Een verrassend ruim en multifunctioneel object op een centrale locatie, mét eigen parkeergelegenheid. Werken aan huis, ruimte creëren voor mantelzorg, een eigen verdieping voor opgroeiende kinderen of de woon- en werkfuncties juist van elkaar scheiden? Hier liggen de mogelijkheden voor het oprapen.

De begane grond is momenteel volledig in gebruik als kapsalon, terwijl je op de eerste en tweede verdieping heerlijk kunt wonen. Met drie ruime slaapkamers, de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer, een moderne badkamer uit 2024 mét sauna, een sfeervolle woonkamer, een eigentijdse open keuken en een fijn dakterras ontbreekt het ook aan wooncomfort niet. Tel daar onder andere 15 zonnepanelen, een warmtepomp en laadpaal bij op en je hebt een pand dat niet alleen bijzonder veelzijdig, maar ook helemaal van deze tijd is.

Ben jij op zoek naar een plek waar wonen, werken én toekomstplannen samen kunnen komen? Dan moet je Dreef 56-58 beslist gezien hebben. Plan snel die bezichtiging in!

## Entree | ruimte om jouw plannen waar te maken

Al bij binnenkomst wordt duidelijk dat dit geen doorsnee woning is. Via de entree bereik je de gehele begane grond, die momenteel als kapsalon in gebruik is. Een royale, multifunctionele ruimte die tal van mogelijkheden biedt.

Droom je ervan om wonen en werken onder één dak te combineren? Zoek je ruimte voor mantelzorg? Wil je opgroeiende kinderen meer zelfstandigheid geven met een eigen etage? Of zie je mogelijkheden in verhuur of het splitsen van het pand? De opzet van Dreef 56-58 biedt volop aanknopingspunten om het pand aan te passen aan jouw woon- en levensfase.

Extra praktisch is de tweede entree, die rechtstreeks toegang geeft tot de bovenwoning op de eerste en tweede verdieping. Hierdoor kunnen verschillende functies mooi van elkaar gescheiden worden.

## Wonen & koken | licht, sfeer en authentieke details

Via de tweede entree gaan we naar de eerste verdieping, waar een verrassend ruime en lichte leefverdieping op je wacht. Hier komen modern wooncomfort en karakter op een mooie manier samen.

De woonkamer is afgewerkt met strak gestucte wanden en een laminaatvloer met vloerverwarming. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en geven de ruimte een aangename, open sfeer. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en nodigt uit tot lange avonden bij het vuur.

Tegelijkertijd geven authentieke details, waaronder de glas-in-loodramen, deze verdieping nét dat beetje extra karakter. Een mooie combinatie van oud en nieuw.

De moderne open keuken sluit hier perfect op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tijdens het koken blijf je daardoor gezellig in contact met de rest van het gezelschap. Of het nu gaat om een snelle maaltijd aan het einde van de dag of uitgebreid tafelen met vrienden: deze verdieping voelt als een fijne plek om samen te komen.

Vanuit de hal zijn het separate toilet, een slaapkamer, de badkamer en het dakterras bereikbaar.

## Slapen, dromen & ontspannen

Op de eerste verdieping bevindt zich de eerste ruime slaapkamer. Ideaal als hoofdslaapkamer, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als werk-, logeer- of hobbykamer.

# Vervolg

De badkamer is in 2024 vernieuwd en is een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen én af te sluiten. De ruimte is modern en royaal uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel en Japans toilet. De echte blikvanger? De eigen sauna! Even geen afspraken, geen haast, maar gewoon genieten van een wellnessmoment in je eigen huis.

Praktisch is bovendien de aparte kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee royale slaapkamers. Heb je behoefte aan nóg een extra kamer? Dan bestaat hier de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. Daarmee kan de woning gemakkelijk meegroeien met een veranderende gezinssituatie.

## Zonnen, borrelen & genieten

Ook buiten is er een fijne plek gecreëerd. Vanuit de eerste verdieping stap je het dakterras op: een heerlijke buitenruimte waar je midden in het centrum toch je eigen plekje hebt om te ontspannen.

Dankzij de overkapping kun je hier ook op minder zonnige dagen lekker buiten zitten. De buitenhaard maakt het plaatje compleet. Zie jezelf hier maar eens zitten: een drankje erbij, het vuur aan en de avond gezellig samen afsluiten.

Ook op de begane grond liggen er volop mogelijkheden voor het buitenleven. De aanwezige buitenruimte is momenteel niet als tuin ingericht, maar biedt zeker de mogelijkheid om hier een fijne tuin of buitenplek te creëren die helemaal aansluit bij jouw wensen.

Vanuit deze buitenruimte heb je bovendien toegang tot een zeer ruime berging. En ook hier geldt: mogelijkheden genoeg! Gebruik de ruimte voor het stallen van een auto, als royale klus- of hobbyruimte of creëer er bijvoorbeeld een kantoor of werkplek. Ideaal voor wie nét dat beetje extra ruimte zoekt om wonen, werken en hobby's te combineren.

## Duurzaam & toekomstgericht

Ook op het gebied van voorzieningen heeft Dreef 56-58 veel te bieden. Het pand beschikt over maar liefst 15 zonnepanelen, een warmtepomp, warmtepanelen en laadpaal. Daarnaast is er een palletkachel aanwezig.

Daarmee is niet alleen gekeken naar het wooncomfort van vandaag, maar ook naar de toekomst.

## Centrum van Etten-Leur

En dan de ligging! Dreef 56-58 ligt op een centrale locatie in Etten-Leur. Een locatie die wonen en werken bijzonder aantrekkelijk maakt. Het centrum en de dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik, terwijl je bij het pand bovendien beschikt over eigen parkeergelegenheid. Zeker op een centrumlocatie is dat een bijzonder prettig pluspunt.

## Eén pand, verrassend veel mogelijkheden

Wat Dreef 56-58 vooral onderscheidt, is de vrijheid die het pand biedt. De huidige combinatie van kapsalon en bovenwoning is interessant voor ondernemers die vanuit huis willen werken, maar er zijn veel meer scenario's denkbaar. Denk aan een combinatie van wonen en mantelzorg, een zelfstandige plek voor oudere kinderen of het creëren van afzonderlijke woonruimtes.

Ook verhuur en splitsing behoren tot de mogelijke opties. Daarnaast kan de bestemming mogelijk worden gewijzigd. Verkoper is op de hoogte van de vergunningen en aktes die hiervoor benodigd zijn. De daadwerkelijke mogelijkheden en benodigde toestemmingen dienen door koper bij de bevoegde instanties te worden geverifieerd. Beide verdiepingen hebben een eigen meterkast.



# Vervolg

Kortom: zoek jij niet simpelweg vier muren en een dak, maar een pand dat ruimte geeft aan jouw ideeën? Een plek waar wonen, ondernemen, ontspannen en toekomstplannen moeiteloos naast elkaar kunnen bestaan? Dan zou Dreef 56-58 zomaar eens precies kunnen zijn wat je zoekt.

Nieuwsgierig geworden naar alle mogelijkheden? Plan snel die bezichtiging in en ervaar zelf hoeveel ruimte dit bijzondere pand te bieden heeft!

## **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.

# Foto's

























































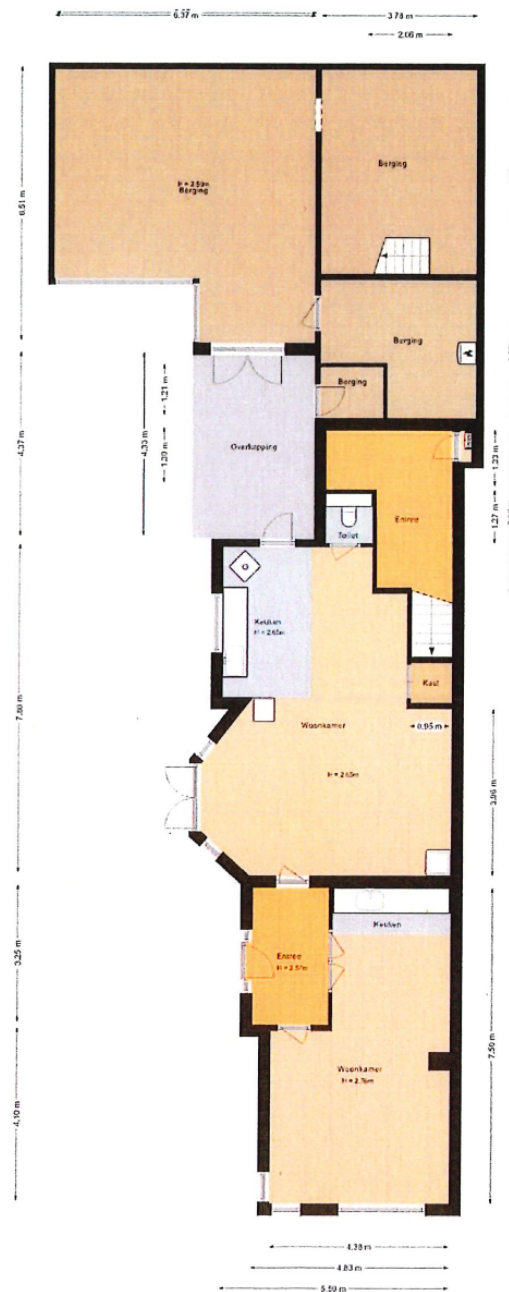






# Plattegrond

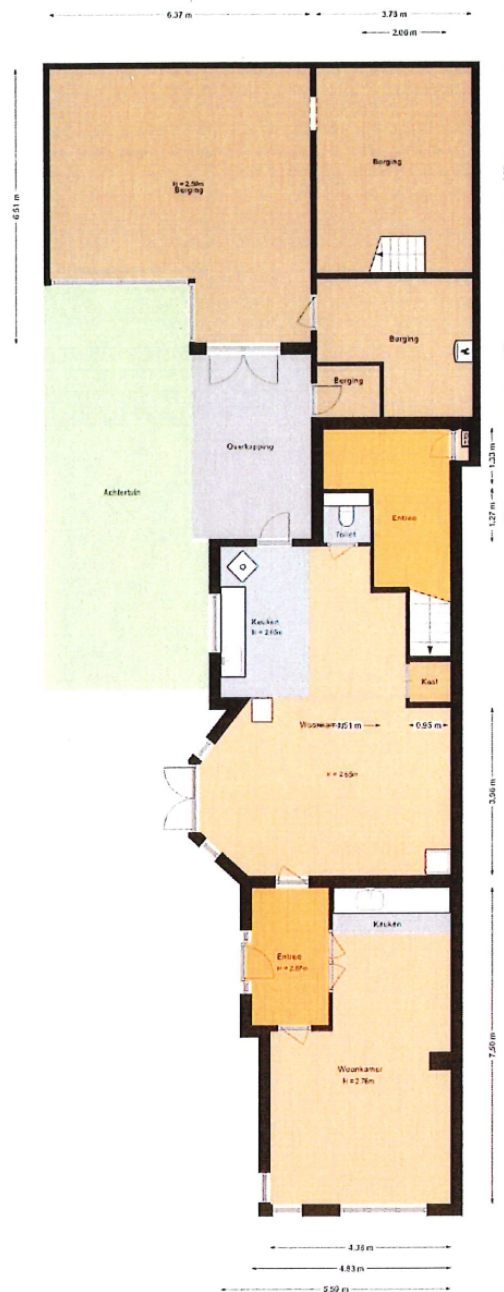
## Begane grond 56





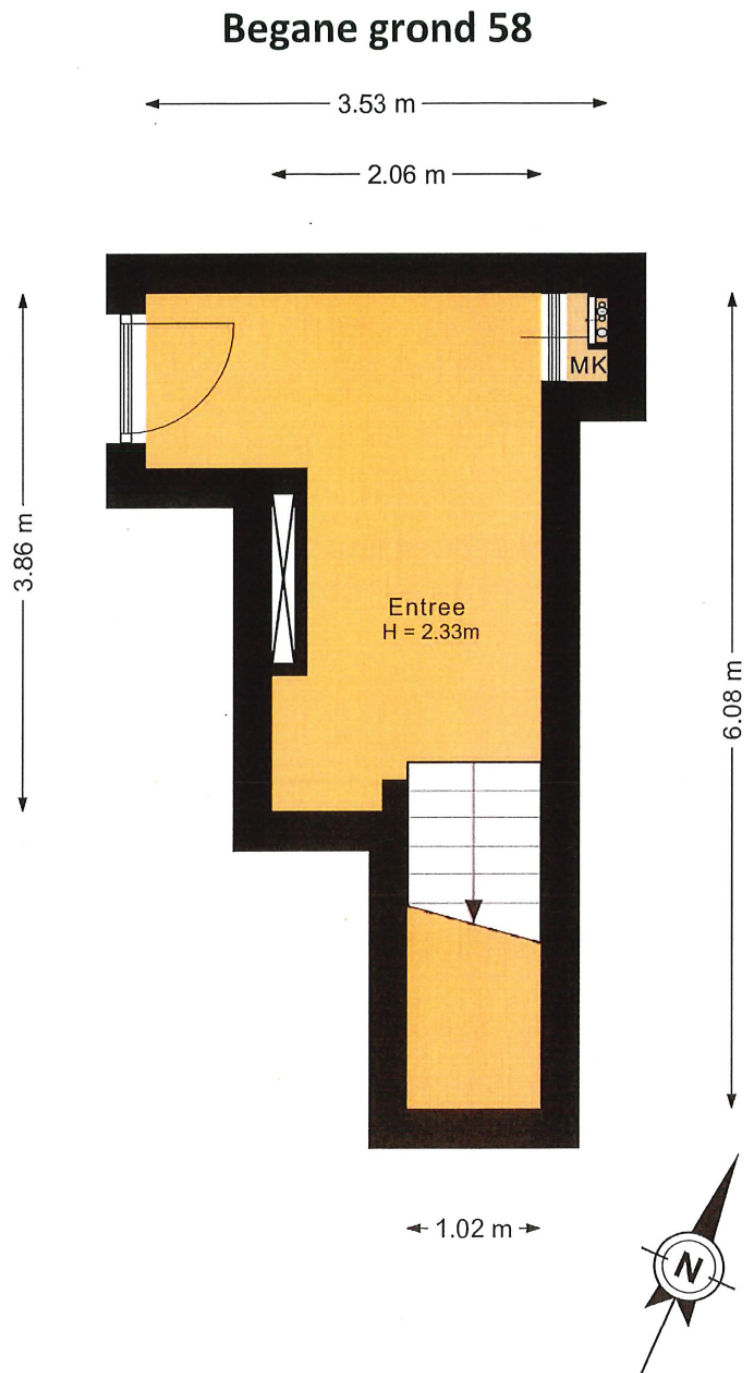
# Plattegrond

Situatie 56





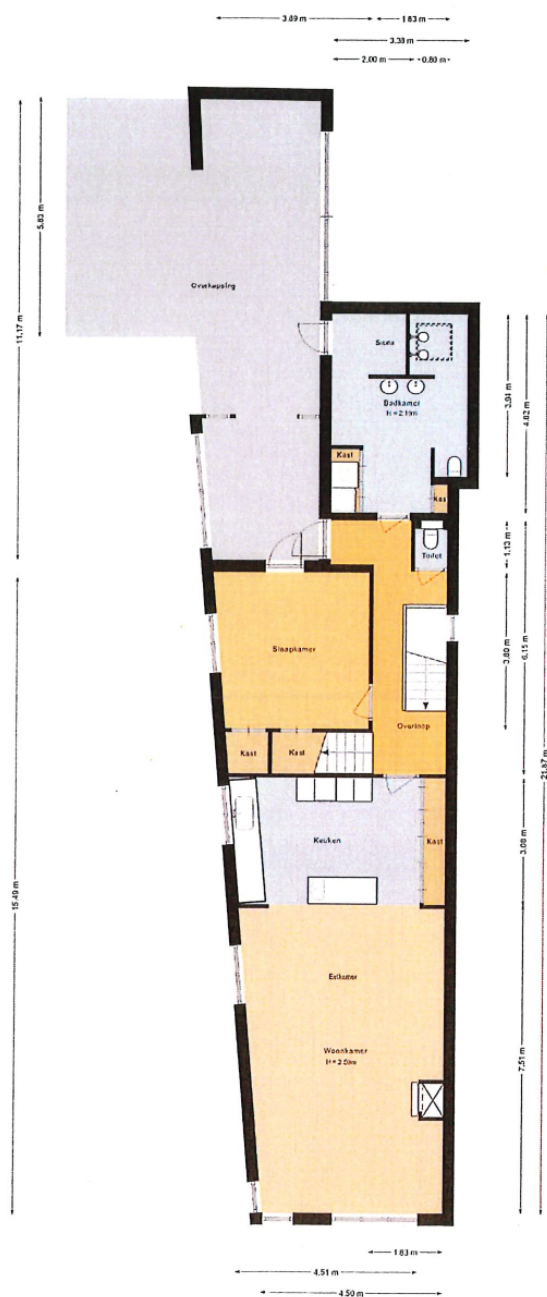
# Plattegrond





# Plattegrond

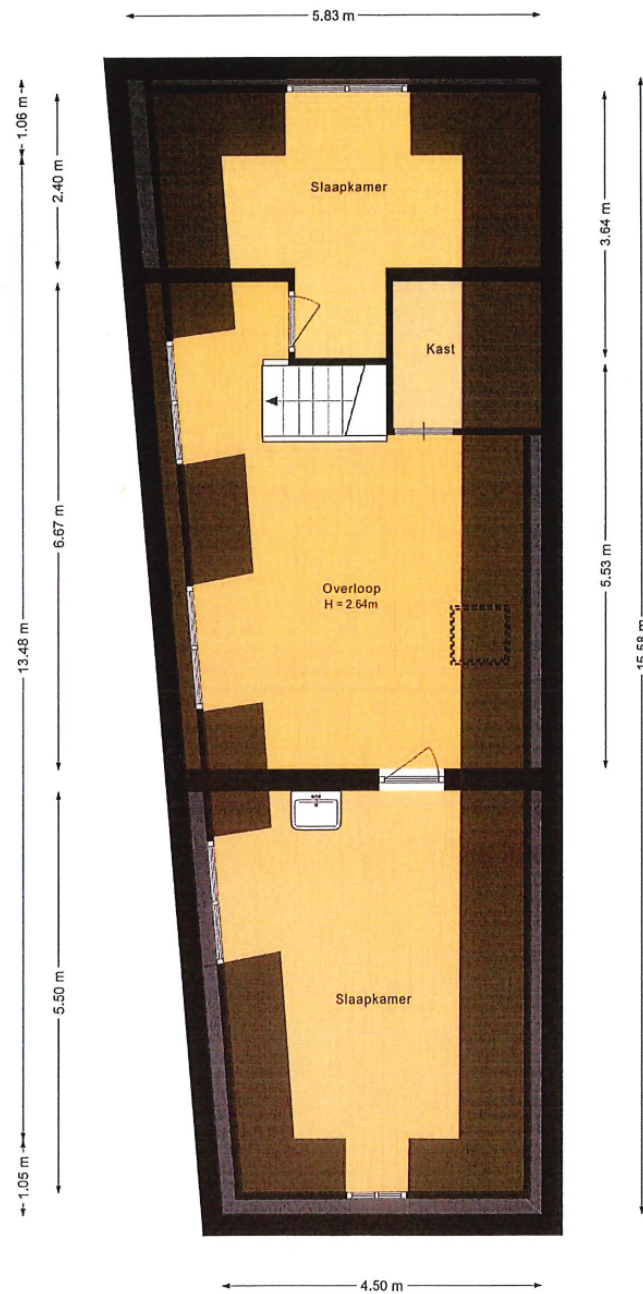
## Eerste verdieping 58





# Plattegrond

## Tweede verdieping 58



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie L

Perceel 10513

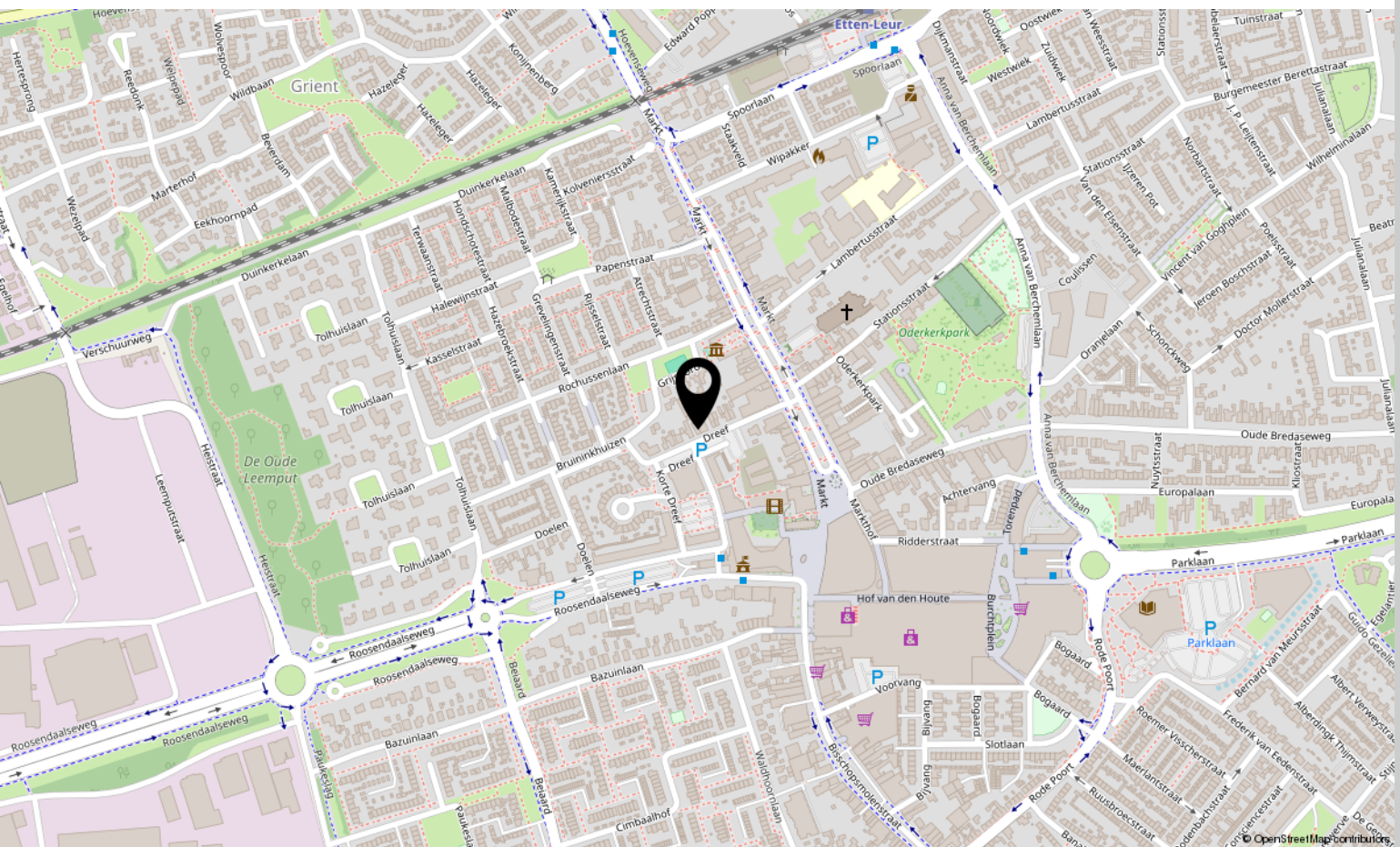
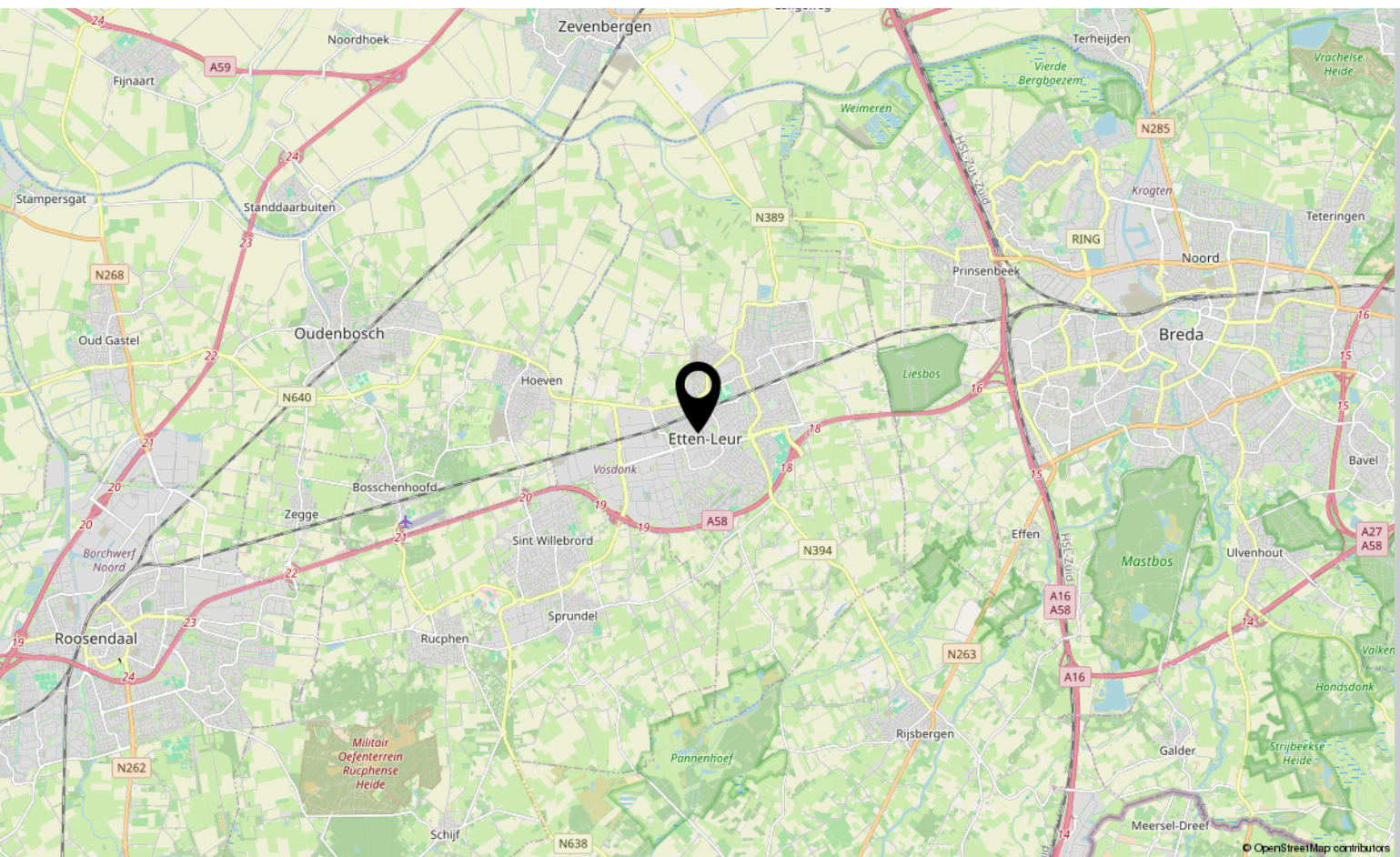
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie op kaart







# Over ons



HOI! WIJ ZIJN  
C&R MAKELAARS

Woon jij in Roosendaal of omstreken en ben je van plan je huis te gaan verkopen? Dan ben je bij ons aan het juiste adres! We hebben makelaardij en marketing onder 1 dak en zijn hiermee groot genoeg om op te vallen en klein genoeg om met een persoonlijke aanpak te werk te kunnen gaan.

Van onze klanten onze ambassadeurs maken. Dat is onze missie. Klanten die zo tevreden zijn, dat ze C&R Makelaars bij hun vrienden en familie aanraden. Hoe bereik je dat? Bij C&R Makelaars doen wij het net even anders. Wij zijn de nieuwe generatie met een frisse blik en topdiensten. Daarmee gaan wij sa-men met jou voor succes!

**C&R MAKELAARS**

0165 – 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
makelaars



# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
makelaars