



Nieuwe Kerkstraat 44
Etten-Leur





Nieuwe Kerkstraat 44, Etten-Leur

Wil je wonen op een plek waar gemak, rust en alle dagelijkse voorzieningen samenkomen? Dan voelt Nieuwe Kerkstraat 44 direct als thuiskomen. Deze fijne woning met aangebouwde berging ligt op een absolute toplocatie: je loopt zó naar winkelplein Kerkwerf voor de dagelijkse boodschappen. Ook de basisschool, de Bisschopsmolenstraat én het winkelcentrum liggen op een paar minuten lopen. Alles wat je nodig hebt, ligt hier letterlijk om de hoek!

Binnen geniet je van een lichte en sfeervolle leefruimte met een open verbinding tussen woonkamer en keuken. Boven tref je drie verrassend ruime slaapkamers die je alle flexibiliteit geven. Of je nu behoefte hebt aan een comfortabele ouderslaapkamer met airco, fijne kinderkamers, een werkruimte of hobbykamer: hier kun je alle kanten op. Dankzij de prettige lichtinval voelt elke kamer aangenaam.

De tuin betreft je volop bij het buitenleven: met een diepte van circa 22 meter is dit een heerlijke plek waar je alle kanten mee op kunt. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. Of je nu kiest voor een groot terras, een speelplek of een groene oase: het kan hier allemaal.

Daarnaast vindt je naast de woning een praktische, verwarmde berging (ca 10 m²) met warm en koud water aansluiting. Ideaal voor hobby, werkplaats of opslag. Je bereikt deze ruimte eenvoudig via de tuin.

Hier woon je niet alleen prettig, maar vooral comfortabel. Met voorzieningen om de hoek, een zonnige tuin en een fijne indeling is dit een plek waar je jarenlang met plezier woont.

Klinkt dit als jouw nieuwe thuis? Dan is een bezichtiging zeker de moeite waard.

BEGANE GROND

Je komt binnen in een lichte en ruime hal die overzichtelijk aanvoelt en waar je meteen prettig binnenstapt. Vanuit hier bereik je de meterkast, toiletruimte en de living. Onder de trap bevindt zich een handige trapkast, ideaal voor extra opbergruimte. Via een vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar.

De nette toiletruimte is uitgerust met een fonteintje en een raampje.

In de sfeervolle woonkamer geniet je van een fijne leefomgeving waar het licht royaal binnenvalt door de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Je hebt hier volop plek voor een comfortabele zithoek én een eettafel. Dankzij de open verbinding voelt alles één geheel. Vanuit de eethoek kijk je leuk uit over de tuin, wat de ruimte een extra fijne sfeer geeft.

De moderne keuken (2018) vormt een fijne, open verbinding met de woonkamer en biedt je een praktische en overzichtelijke werkruimte. Je hebt hier de beschikking over een kunststof aanrechtblad, een combimagnetron, een spoelbak en een afzuigkap. Dankzij de hoekopstelling werk je hier prettig en efficiënt. Het grote raam zorgt voor veel licht en vanuit de keuken stap je via de loopdeur zo de tuin in, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

Op de 1e verdieping zijn al voorbereidingen getroffen voor het realiseren van rolluiken.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer én de voormalig wasruimte. Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar.

De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde voelt licht en rustig aan en biedt dankzij de aanwezigheid van een airco een aangenaam klimaat in zowel de winter als zomer. Daarnaast heb je hier meer dan genoeg plek voor een groot bed en een extra zitje of kast.

Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers. Beide kamers hebben een prettige lichtinval en een praktische indeling, waardoor je ze eenvoudig kunt gebruiken als kinderkamer, werkkamer of juist als hobbyruimte.

De badkamer is uitgerust met een douche, toilet en wastafel. Dankzij het raam profiteer je hier van natuurlijke ventilatie.

De voormalig wasruimte is voorzien van de wasmachine- en droger aansluiting

Samen vormt deze verdieping een prettige en functionele slaapetage waar je volop mogelijkheden hebt om de ruimtes in te delen naar jouw wensen.

TWEEDE VERDIEPING

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop bergruimten.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Aangebouwde berging

De aangebouwde berging is alleen via de tuin bereikbaar. De blauwe garagedeur die zichtbaar is op de foto's aan de voorzijde behoort tot het eigendom van de buren. Je kunt de ruimte het hele jaar door gebruiken dankzij de aanwezige verwarming. Bovendien beschikt de berging over zowel warm als koud water, wat je veel extra gebruiksmogelijkheden geeft. Of je er nu je fietsen stalt, tuinspullen schoonmaakt of een kleine werkplaats wilt creëren: deze berging maakt je wooncomfort net even completer

Afmeting: 4,70 m¹ x 1,96 m¹.

Zonnige en diepe achtertuin

De achtertuin is met zijn diepte van zo circa 22 meter een heerlijk verlengstuk van je leefruimte. Doordat hij op het zuiden ligt, geniet je hier de hele dag van de zon. Direct aan de achtergevel zorgt de elektrisch bedienbare zonwering voor een fijne schaduwplek wanneer je dat wilt. Dankzij het royale formaat is er volop ruimte voor een speeltoestel, een groot terras of zelfs een overkapping. Dit is een tuin waar je echt alle kanten mee op kunt en waar iedereen prettig buiten kan zijn.





Schalk Makelaardij



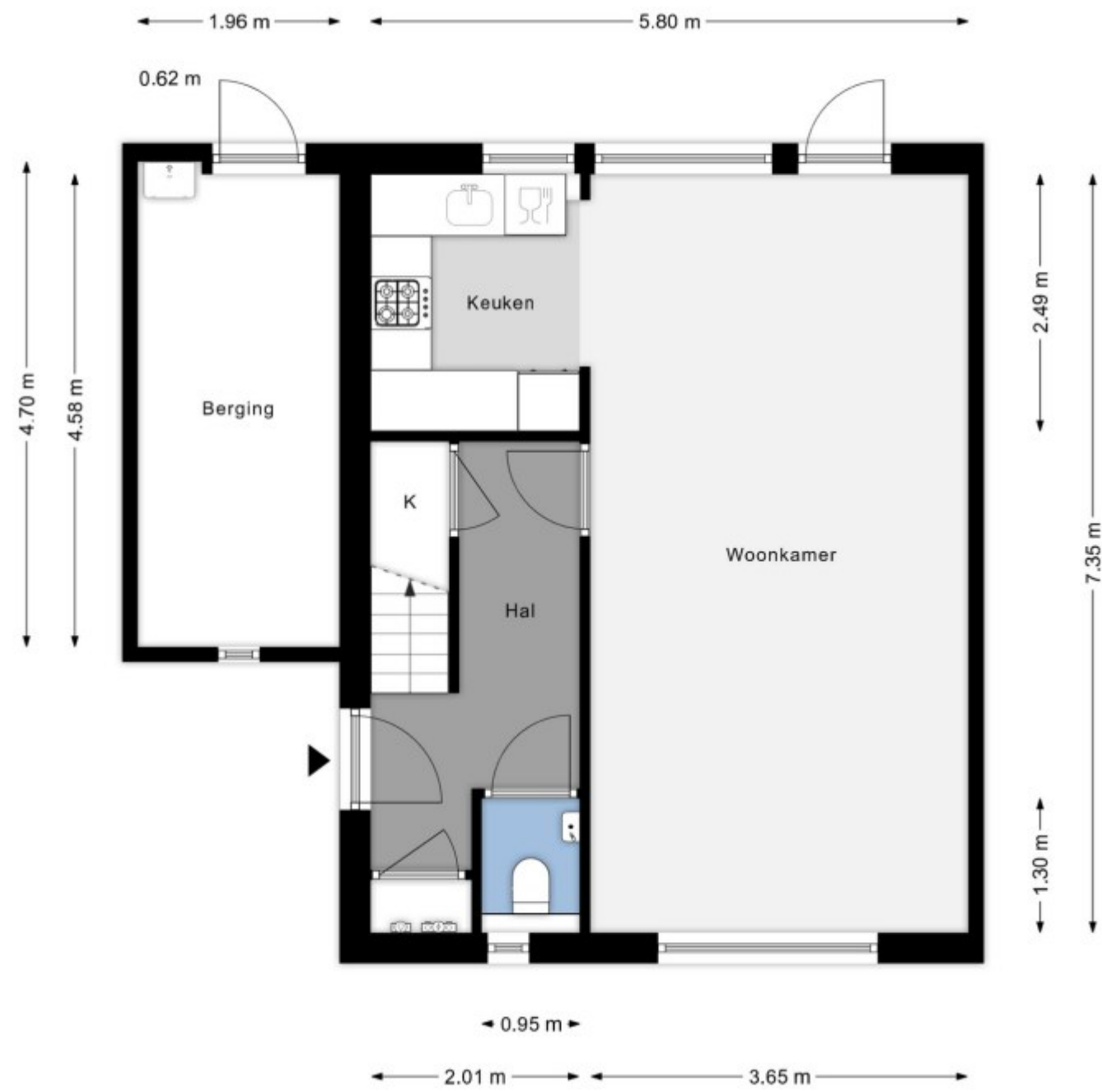
Schalk Makelaardij



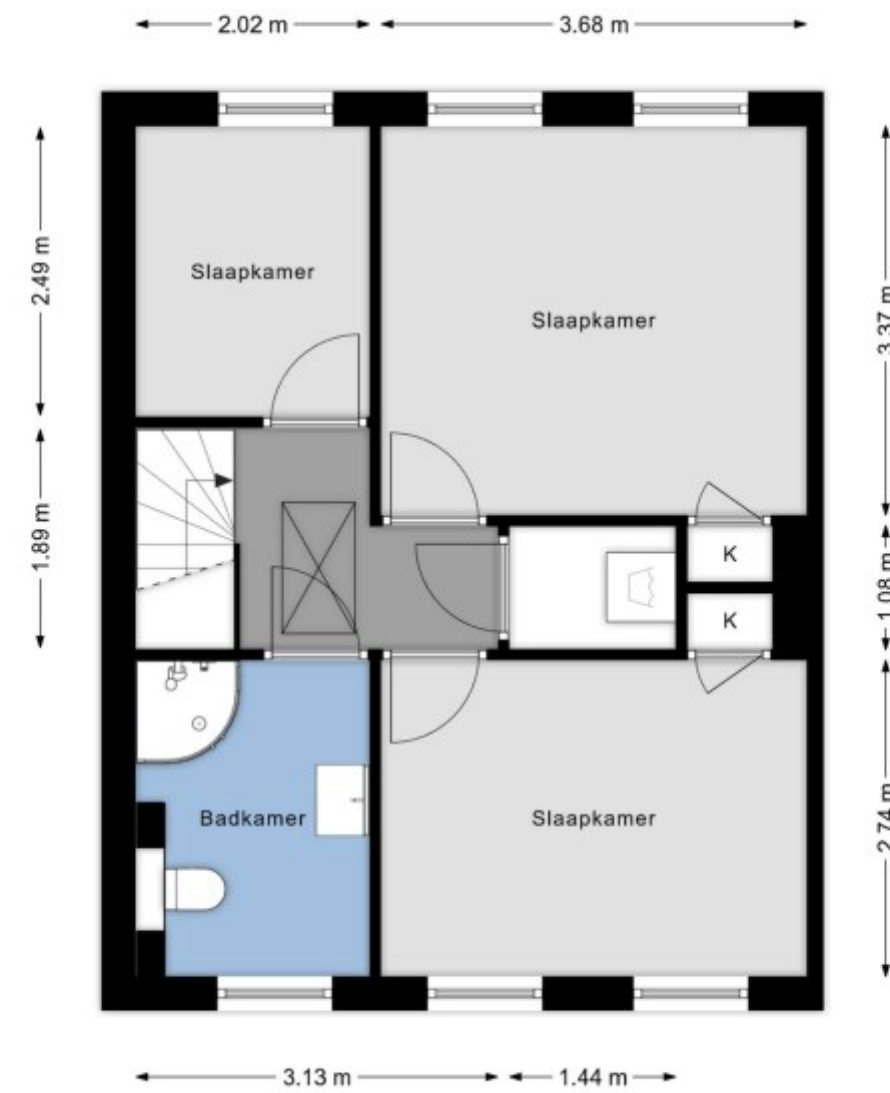
Schalk Makelaardij



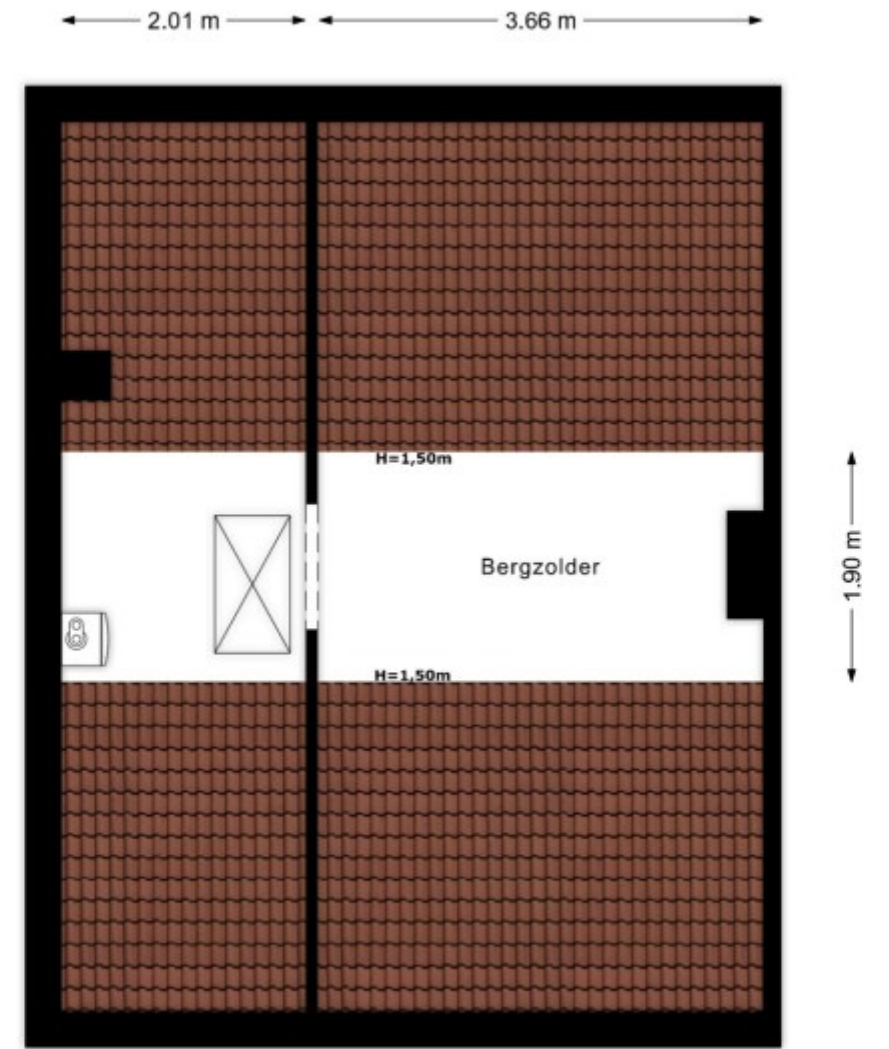
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : L
Nummer : 12823
Groot : 289 m²



OVERIGE INFORMATIE

Bouwjaar : 1958 (in de loop der jaren gemoderniseerd).
Inhoud : 378 m³.
Woonoppervlakte : 87 m².
Perceeloppervlakte : 289 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
2e verdiepingsvloer : Broodjes vloer.
Isolatie : Dakisolatie.
Kozijnen : Deels kunststof en deels houten kozijnen met dubbele beglazing.
Installaties : Middels cv-combiketel. Merk: Remeha Avanta, bouwjaar: 2013 en airco (slaapkamer).
Overig : Glasvezel aanwezig.

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 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.





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl