



## Wielewaal 6 Etten-Leur



Schalk Makelaardij



# Wielewaal 6, Etten-Leur

Deze twee-onder-een-kapwoning met inpandig bereikbare garage en eigen oprit ligt in de geliefde wijk Wielewaal. Een fijne woonomgeving met een overzichtelijke straat en voornamelijk bestemmingsverkeer. De wijk kenmerkt zich door veel groen en brede straten. Het is een omgeving waar je comfortabel woont en waar gezinnen, stellen en senioren zich snel thuis voelen. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is goed.

Het centrum van Etten-Leur en het NS-station zijn eenvoudig te bereiken en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg richting Breda en Roosendaal.

Binnen valt direct de woonkamer op, met een prettige lichtinval en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek. De keuken staat in verbinding met de woonkamer en sluit aan op de praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte en het plaatsen van witgoed. De aangebouwde garage is inpandig bereikbaar.

Op de verdieping beschik je over twee slaapkamers, waarvan één opvallend ruim is en toegang geeft tot een balkon. De badkamer is functioneel ingedeeld. De vaste trap leidt naar de zolderverdieping waar je een royale zolderkamer aantreft met extra bergruimte. Deze ruimte is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Buiten beschikt de woning over een verzorgd perceel met een voortuin en een achtertuin waar je in alle rust kunt zitten. De eigen oprit zorgt ervoor dat parkeren altijd dichtbij en gemakkelijk is.

Ben jij op zoek naar een woning met een praktische indeling, extra ruimte en een fijne ligging in Etten-Leur? Dan nodigen wij je graag uit om Wielewaal 6 zelf te komen ervaren!

## BEGANE GROND

De hal/entree geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast en vaste trap naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is uitgerust met een toilet en fonteintje.

De woonkamer is een lichte en ruime plek waar je eenvoudig je eigen sfeer kunt creëren. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en de zithoek vormt een prettige plek om te ontspannen. De haard geeft de kamer extra warmte en maakt het geheel knusser. Bovendien zijn er rolluiken aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en privacy. Aan de achterkant vind je de eethoek met uitzicht op de tuin en direct contact met de keuken. Een praktische en overzichtelijke ruimte die je naar wens kunt moderniseren.

De keuken is gedateerd maar wel praktisch ingericht en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, elektrische oven en een close-in-boiler. Dankzij het open karakter richting de woonkamer en eethoek heb je prettig contact met de rest van de leefruimte. Dit is een keuken die je direct kunt gebruiken, maar waar je, indien je dat wenst, zeker ook je eigen moderne draai aan kunt geven!

De bijkeuken/achterentree is zeer functioneel ingericht en biedt ruimte voor zowel de wasmachine als de droger. Hier heb je daarnaast een praktische doorgang naar de tuin en directe toegang tot de garage. Een handige extra ruimte die het dagelijks gebruik van de woning een stuk makkelijker maakt.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





## EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping.

De ouderslaapkamer is royaal van formaat en voelt door de brede raampartij bijzonder licht aan. Vanuit hier stap je zo het balkon op aan beide zijden van de slaapkamer, een prettig extraatje waar je even kunt genieten van de buitenlucht.

De kamer biedt volop ruimte voor een groot bed en meerdere kasten, waardoor je alle kanten op kunt met de indeling. De huidige afwerking is eenvoudig en wat gedateerd, maar vormt een goede basis om de slaapkamer helemaal naar je eigen smaak te moderniseren.

De tweede slaapkamer is compact maar praktisch in te delen. Het raam zorgt voor voldoende daglicht en maakt de ruimte geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is ruim van opzet en uitgerust met een ligbad, douche en een wastafel. De ruimte is eenvoudig en duidelijk gedateerd, maar biedt daardoor volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





## TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping doet uitstekend dienst als derde slaapkamer. Ook hier is een berging aanwezig voor extra opbergruimte en hierin is ook de CV installatie gesitueerd.

Dankzij de dakkapel is er verrassend veel ruimte en licht, waardoor de kamer prettig aanvoelt en goed bruikbaar is. De huidige inrichting en afwerking zijn eenvoudig en wat gedateerd, maar vormen een mooie basis om de ruimte naar eigen wens te moderniseren of in te richten als extra slaap-, werk- of hobbykamer.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





## EXTERIEUR

### **Aangebouwde en in pandig bereikbare garage**

Het voormalig garagegedeelte is opgesplitst in twee gedeeltes. Het bergingsgedeelte momenteel gebruikt voor extra opslag en het stallen van fietsen. In het andere gedeelte is een functionele woonkeuken geplaatst met vaste kasten en ruimte voor een eettafel. Dankzij de raampartij komt er prettig daglicht binnen, wat de ruimte een open en bruikbaar karakter geeft voor meerdere doeleinden

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

De achtertuin is ruim opgezet en grotendeels onderhoudsvriendelijk ingericht. Doordat de tuin op het westen ligt, geniet je hier in de middag en avond van fijne zonuren. Een ideaal plekje om na het werk nog even buiten te zitten of lange zomeravonden door te brengen. Achterin de tuin staat een praktisch tuinhuis dat je kunt gebruiken voor opslag of als hobbyruimte. Dankzij de combinatie van groen, privacy en bestrating kun je de tuin direct gebruiken, terwijl je ook hier eenvoudig je eigen wensen kunt realiseren. Daarnaast is er vanuit het tuinhuis nog toegang tot de brandgang.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij







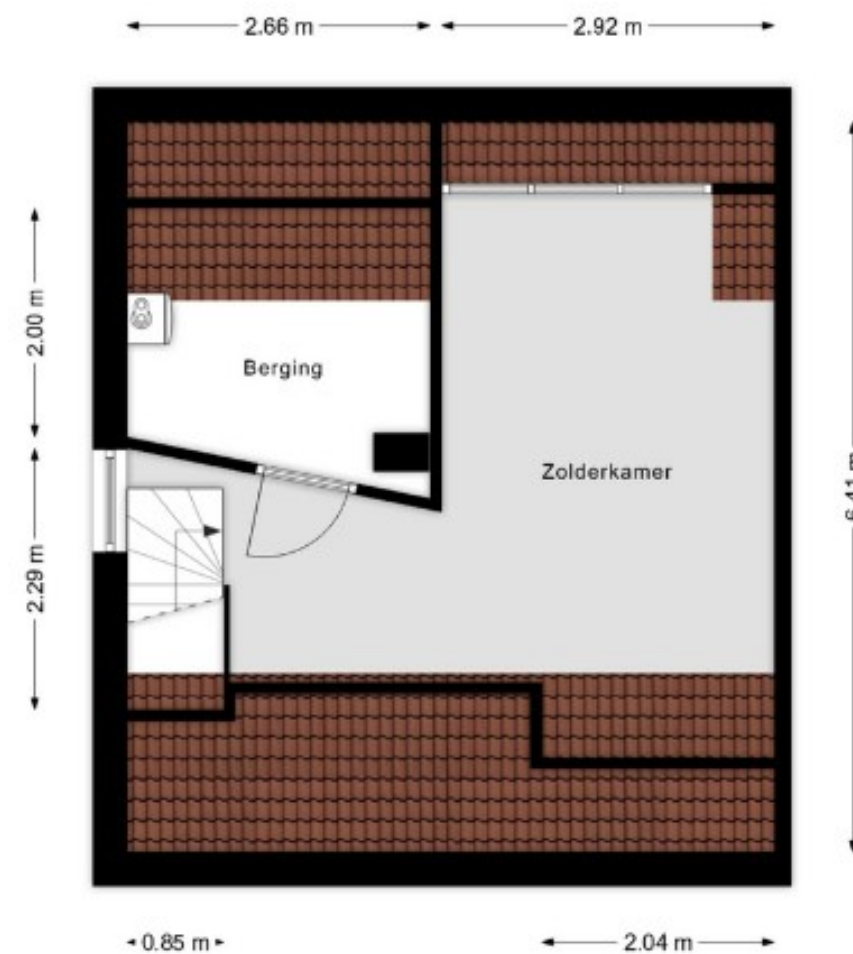
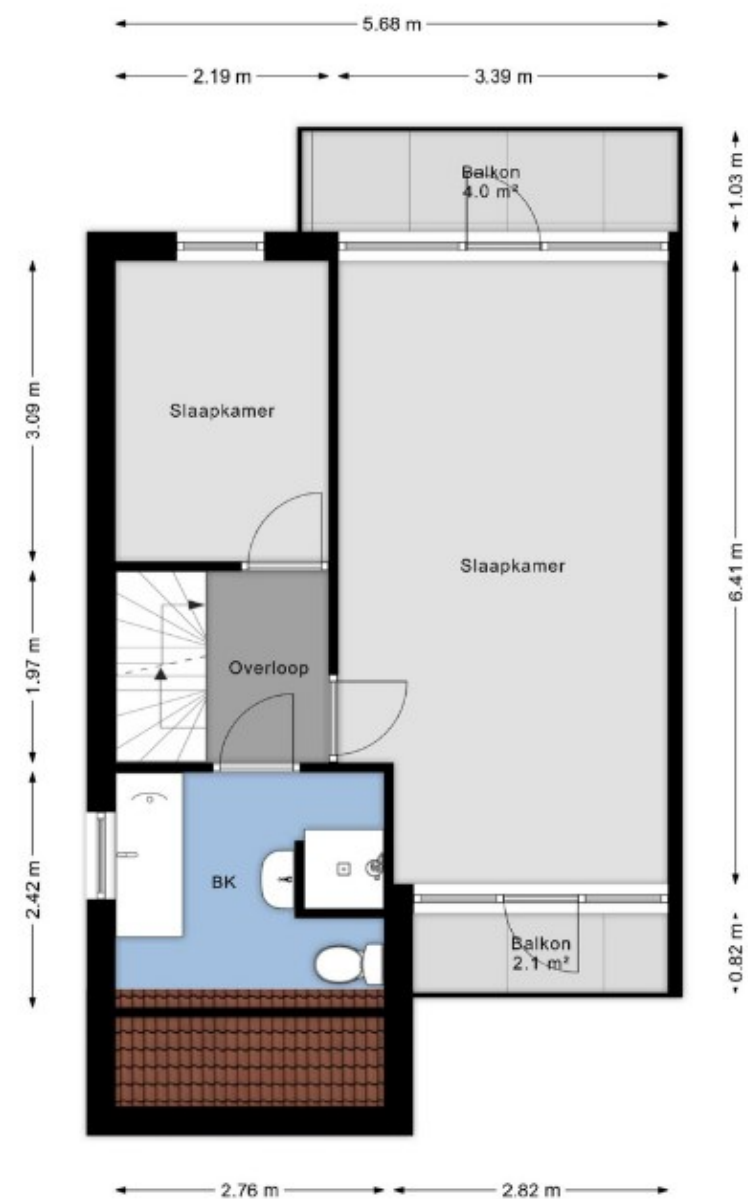


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur  
Sectie : E  
Nummer : 4236  
Groot : 235 m²





## OVERIGE INFORMATIE

|                     |   |                                                                          |
|---------------------|---|--------------------------------------------------------------------------|
| Type woning         | : | Twee-onder-één-kapwoning.                                                |
| Bijgebouwen         | : | Tuinhuis.                                                                |
| Bouwjaar            | : | 1984                                                                     |
| Inhoud              | : | 442 m³.                                                                  |
| Woonoppervlakte     | : | 121 m².                                                                  |
| Perceeloppervlakte  | : | 235 m².                                                                  |
| Bouwstijl           | : | Baksteen (spouw).                                                        |
| Dak en dakbedekking | : | Zadeldak met pannen en platdak met bitumen.                              |
| Begane grond vloer  | : | Betonnen vloer.                                                          |
| 1e verdiepingsvloer | : | Betonnen vloer.                                                          |
| 2e verdiepingsvloer | : | Betonnen vloer.                                                          |
| Isolatie            | : | Dakisolatie.                                                             |
| Kozijnen            | : | Houten kozijnen met dubbele beglazing beneden en enkele beglazing boven. |
| Verwarming          | : | Middels cv-combiketel. Merk: Intergas Kompakt HRE, bouwjaar: 2015.       |
| Warm water          | : | Middels cv-combiketel. Merk: Intergas Kompakt HRE, bouwjaar: 2015.       |
| Overig              | : | Benedenverdieping voorzien van rolluiken.                                |

Energielabel : 

## 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  
Tel: 076-5937000  
info@schalkmakelaardij.nl  
www.schalkmakelaardij.nl



Schalk Makelaardij



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