



**Hazeleger 33**  
**Etten-Leur**





# Hazeleger 33, Etten-Leur

---

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met vier slaapkamers, een moderne afwerking en een grote achtertuin met achterom? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard!

De woning is gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie zonder doorgaand verkeer. Met een grote speeltuin om de hoek en een school op korte afstand is dit een ideale plek voor gezinnen. Daarnaast bevindt het park, diverse winkels en het NS-station zich binnen handbereik, waardoor je dagelijks geniet van alle gemakken dichtbij huis.

Binnen geniet je van een lichte woonkamer met vloerverwarming en airconditioning, een moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en een prettige verbinding met de achtertuin dankzij de openslaande tuindeuren. De woning is bovendien verduurzaamd met 15 zonnepanelen uit 2021, wat zorgt voor extra wooncomfort en een gunstig energieverbruik. Op de verdiepingen beschik je over vier slaapkamers, waaronder een ruime zolderkamer, en een complete badkamer. Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde achtertuin beschikt over meerdere terrassen, veel privacy en een praktische achterom. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging aanwezig, voorzien van elektra en een voorbereide wateraansluiting.

Kortom, een comfortabele en goed onderhouden gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

## BEGANE GROND

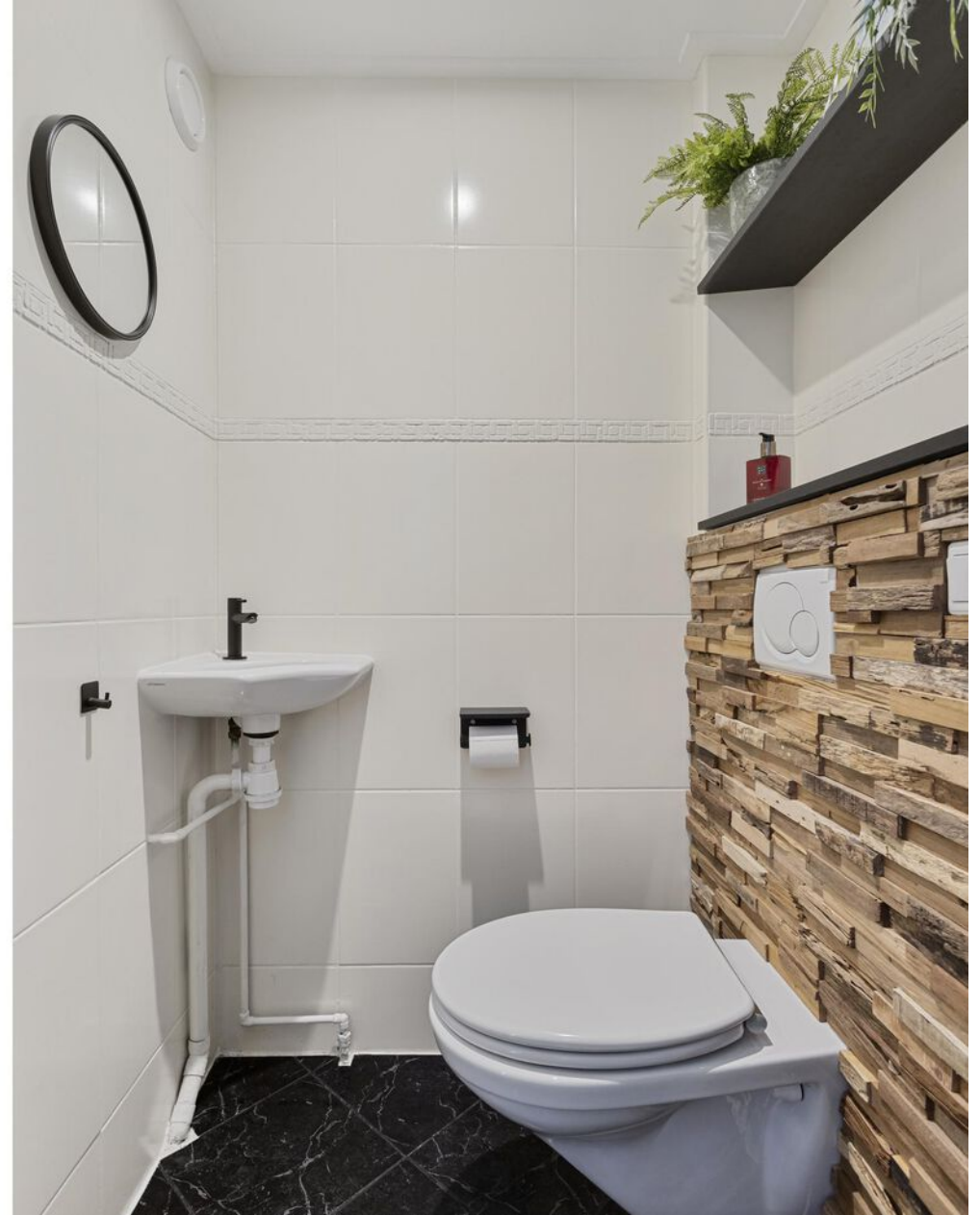
De hal/entree biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte en een praktische trapkast. Dankzij de vloerverwarming voelt deze ruimte direct comfortabel aan. De trapkast is voorzien van verlichting en legplanken, ideaal voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen.

De moderne toiletruimte beschikt over een zwevend toilet en een fonteintje.

De woonkamer is een fijne en lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en door de aanwezigheid van vloerverwarming en airconditioning geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam wooncomfort.

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en keuken en vormt een gezellige plek om samen te komen. De openslaande tuindeuren zorgen niet alleen voor een prettige hoeveelheid daglicht, maar creëren ook een directe verbinding met de achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.

De open keuken is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling en beschikt over veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven en combimagnetron. Door de open indeling blijf je tijdens het koken altijd betrokken bij het gezelschap aan tafel of in de woonkamer.











## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De ouderslaapkamer is een fijne en rustige ruimte met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij het grote raam geniet je hier van een prettige lichtinval. Daarnaast is de kamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als thuiswerkplek. Dit is echter een volwaardige slaapkamer maar kan ook ideaal gebruikt worden als kantoorruimte, studeerkamer of babykamer.

De derde slaapkamer is momenteel ingericht als speelkamer. Dit is eveneens een fijne kamer met een prettige lichtinval en voldoende ruimte om naar eigen wens in te richten.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een wastafelmeubel, een zwevend toilet, een douchecabine met thermostaatkraan en een designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en biedt de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie. Daarnaast beschikt de badkamer over een wateraansluiting en afvoer ten behoeve van een wasmachine. Bovendien biedt de badkamer praktische opbergruimte, waardoor alle dagelijkse benodigdheden netjes kunnen worden opgeborgen.











## TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Dankzij de twee dakramen en het draaikiepraam profiteert deze verdieping van een prettige hoeveelheid daglicht, waardoor een lichte en open ruimte ontstaat.

De verdieping is momenteel ingericht als extra slaapkamer, maar biedt dankzij de royale afmetingen diverse gebruiksmogelijkheden. Onder de dakschuinten is volop praktische bergruimte aanwezig, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel. Hierdoor zijn alle praktische voorzieningen netjes op één plek samengebracht.



## EXTERIEUR

### **Grote achtertuin met verschillende zitplekken en achterom**

De grote achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en biedt voor ieder moment van de dag een fijne zitplek. Direct aan de woning ligt een ruim terras waar je dankzij de openslaande deuren in nauw contact staat met de woonkamer en eetkamer. Hier kun je van het vroege voorjaar tot laat in het seizoen heerlijk buiten zitten, tafelen en genieten met familie en vrienden. Het centrale gazon zorgt voor een ruimtelijk gevoel, terwijl achter in de tuin een sfeervolle loungehoek is gecreëerd. De groene erfafscheidingen bieden daarbij volop privacy en dankzij de praktische achterom is de tuin ook nog eens gemakkelijk bereikbaar met bijvoorbeeld de fiets.

### **Vrijstaande stenen berging ideaal voor het opbergen van spullen**

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra en een voorbereide wateraansluiting. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van (tuin)spullen en als hobbyruimte. Een praktische aanvulling op deze verzorgde en veelzijdige buitenruimte.





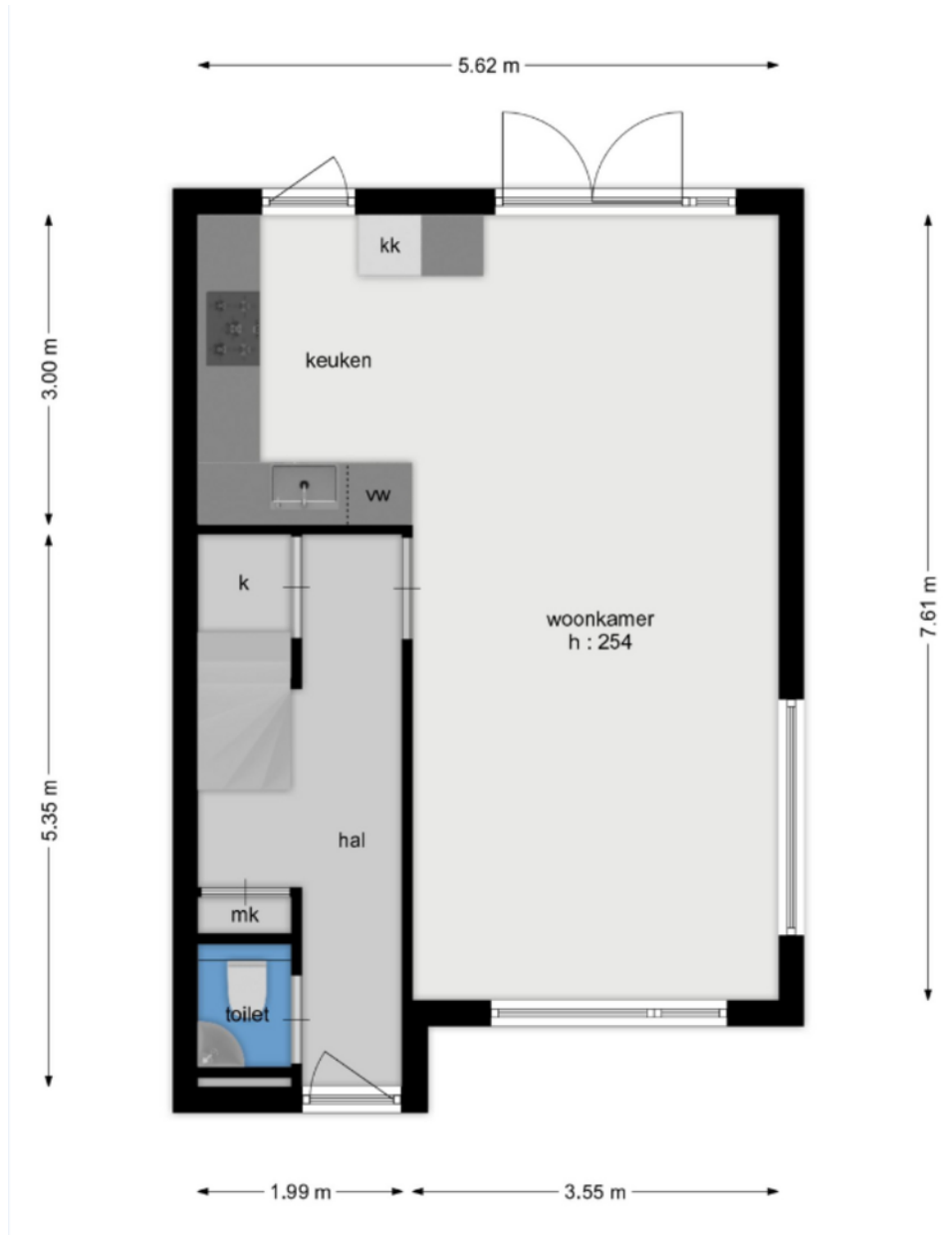




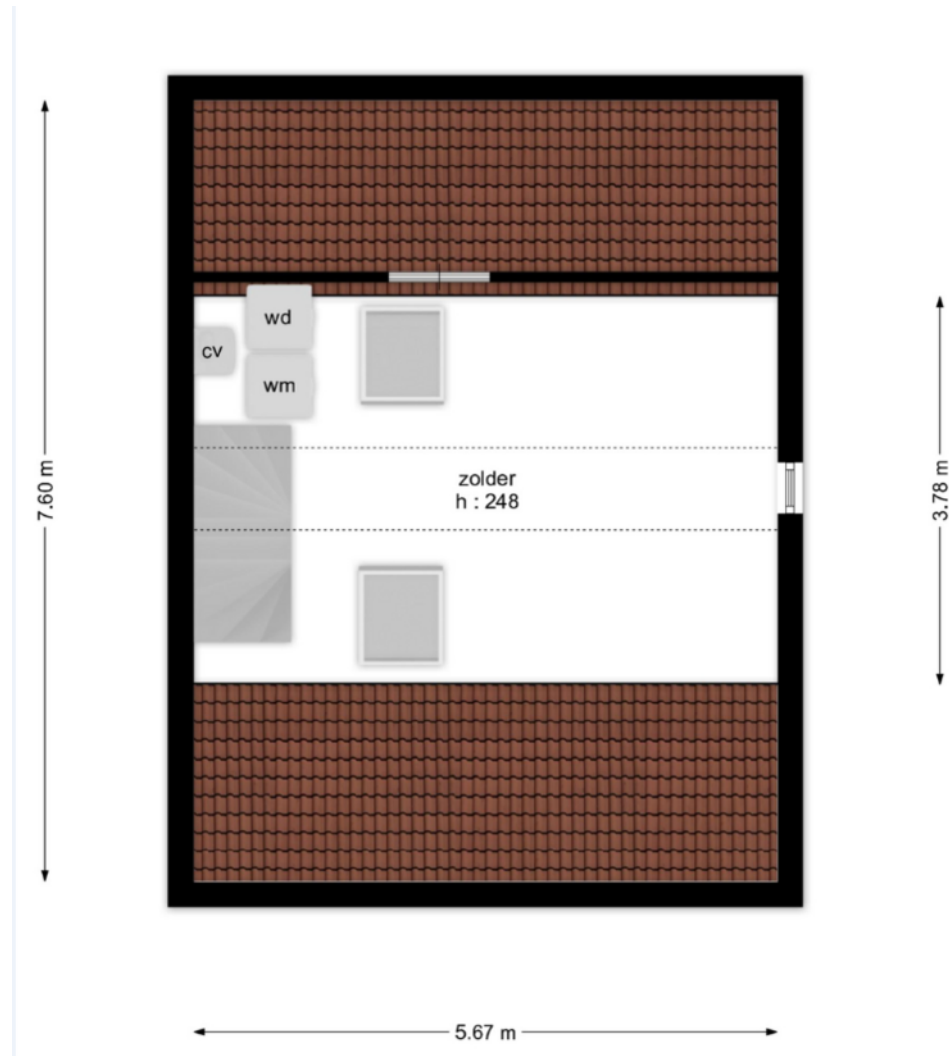


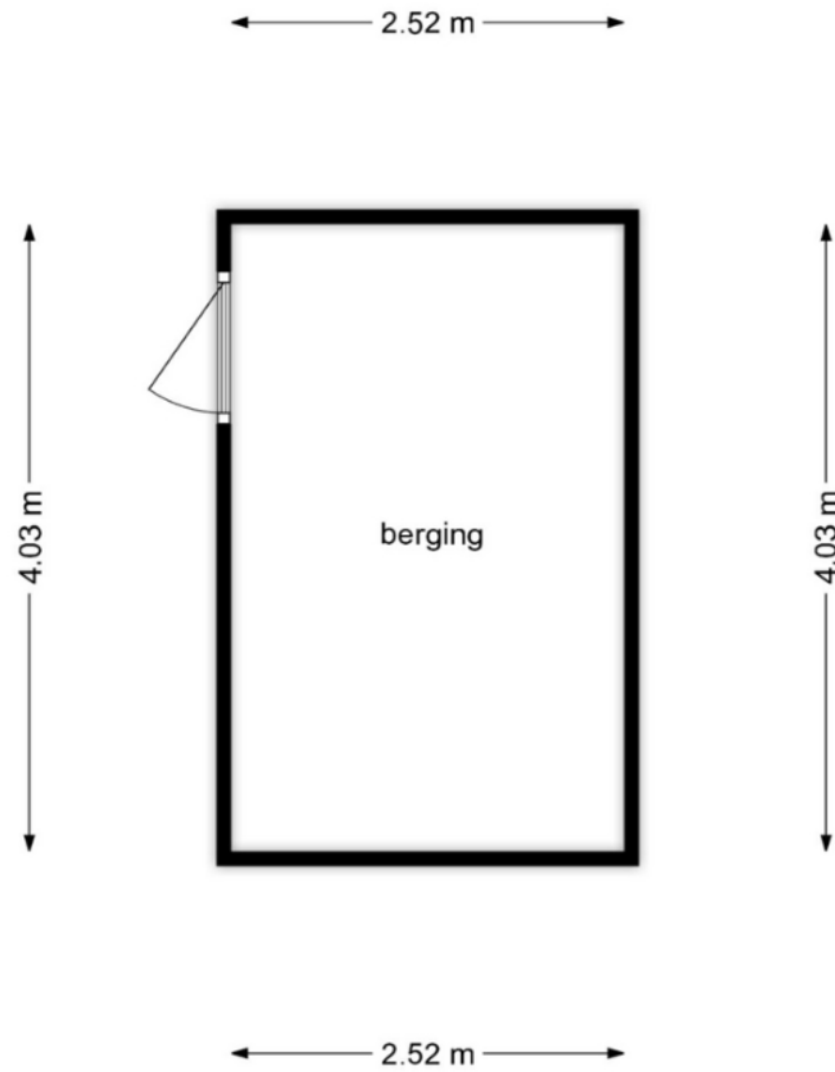






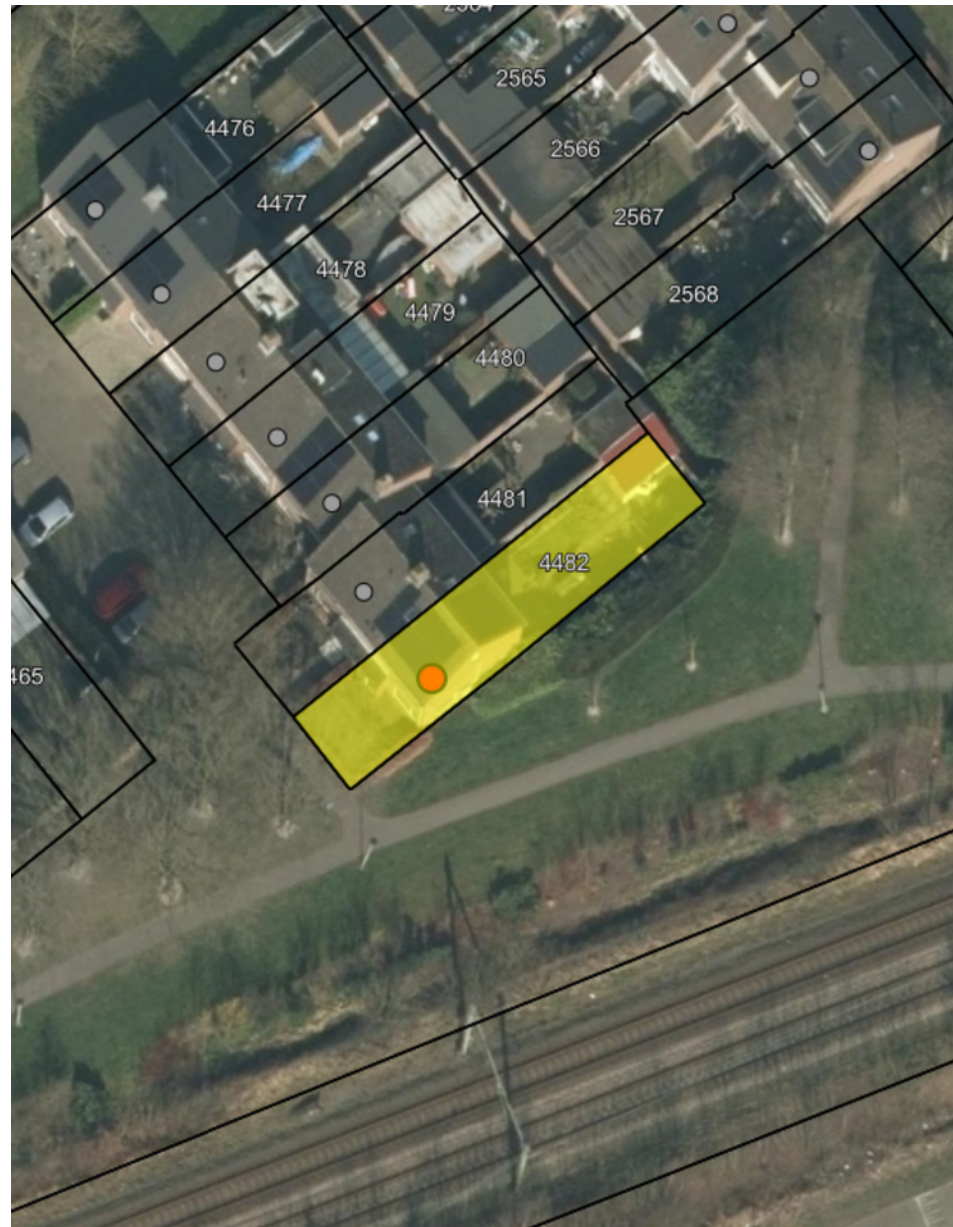






## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur  
Sectie : K  
Nummer : 4482  
Groot : 183 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Eindwoning
Bijgebouwen :	Vrijstaande berging
Bouwjaar :	1980
Inhoud :	377 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte :	109 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte :	183 m <sup>2</sup>
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer :	Betonnen vloer
1e verdiepingsvloer :	Betonnen vloer
2e verdiepingsvloer :	Betonnen vloer
Isolatie :	Muur en dakisolatie
Kozijnen :	Houten kozijnen en op zolder een kunststof kozijn
Beglazing :	Dubbele beglazing
Installaties :	Cv ketel Remeha Tzerra 2021 en Daikin airco 2022
Overig :	15 zonnepanelen uit 2021
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  
076 593 70 00

[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)