



**Spoorlaan 24**  
**Etten-Leur**





# Spoorlaan 24, Etten-Leur

---

Ben je op zoek naar een middenwoning met vrijstaande garage en een zonnige tuin? Deze woning is gelegen op een centrale locatie in Etten-Leur nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS station. Hier woon je comfortabel met alle dagelijkse voorzieningen én een uitstekende bereikbaarheid binnen handbereik.

De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een keuken, drie slaapkamers en een ruime tweede verdieping die perfect geschikt is als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

Buiten vind je een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden waar je vrijwel de hele dag heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een praktische stenen garage en een handige achterom.

Een ideale kans voor starters en gezinnen die op zoek zijn naar een woning met potentie op een fijne locatie!

## BEGANE GROND

De hal/entree geeft toegang tot de woonkamer, keuken, trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Daarnaast beschikt de hal over praktische bergruimte onder de trap.

De doorzonwoonkamer geniet van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Door de praktische indeling is er volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een gaskookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak en voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een toilet en beschikt over natuurlijke ventilatie dankzij het aanwezige raam.











## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een groot raampartij met een leuk uitzicht over de omgeving. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De tweede slaapkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of hobbykamer. Door het aanwezige raam geniet ook deze kamer van een prettige lichtinval.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eveneens van goed formaat. Deze kamer beschikt over voldoende ruimte voor een bed en kastruimte en is daardoor multifunctioneel in gebruik.

De doucheruimte is eenvoudig maar functioneel ingericht en volledig betegeld. De ruimte beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam profiteer je hier van natuurlijke ventilatie.











## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder met praktische bergruimte en geeft toegang tot een ruime extra slaapkamer.

De slaapkamer op de tweede verdieping is royaal van formaat en uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De schuine kap en hoge nok zorgen voor een ruimtelijk gevoel.



## EXTERIEUR

### **Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden**

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is volledig bestraat en biedt volop ruimte voor een gezellige lounge- of eethoek. Achter in de tuin bevindt zich een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom.

### **Handige garage voor het stallen van spullen**

De stenen garage voorzien van elektra biedt praktische extra opslagruimte en is ideaal voor het stallen van een auto, fietsen, tuinspullen of gereedschap. Dankzij de ligging achter in de tuin is deze ruimte eenvoudig bereikbaar via een achterom.





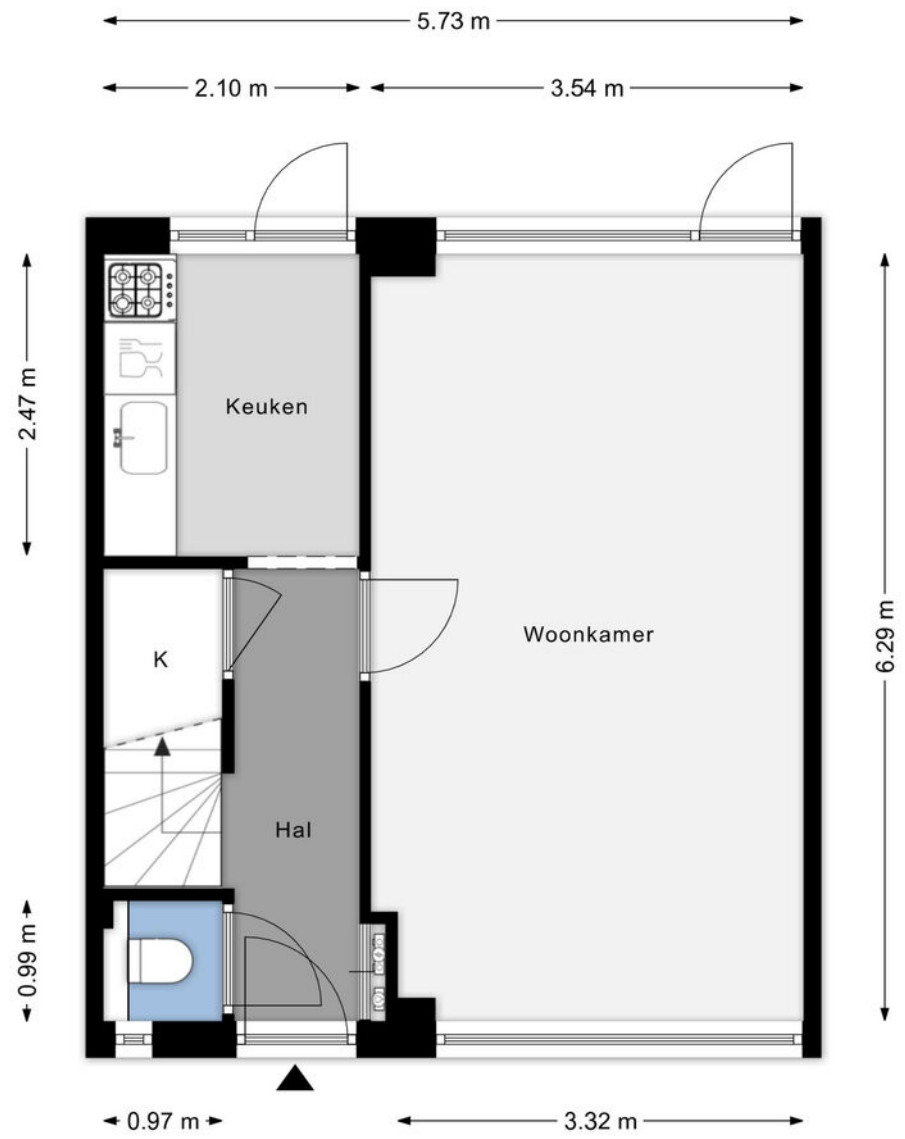


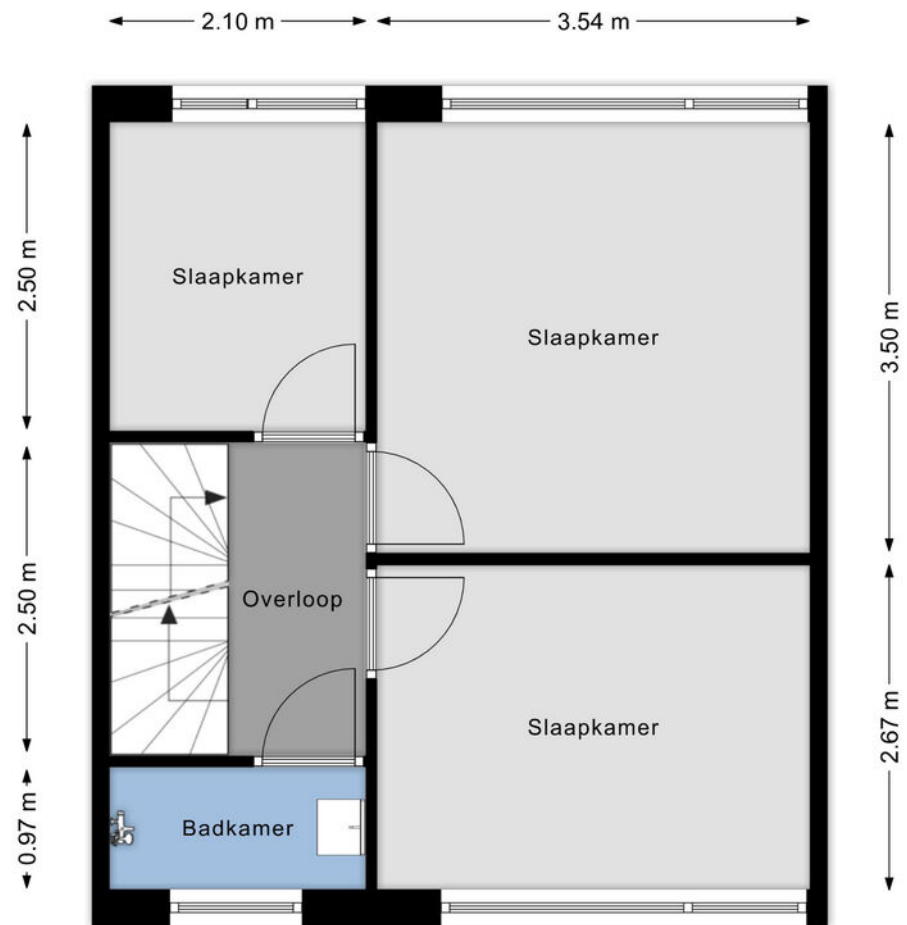


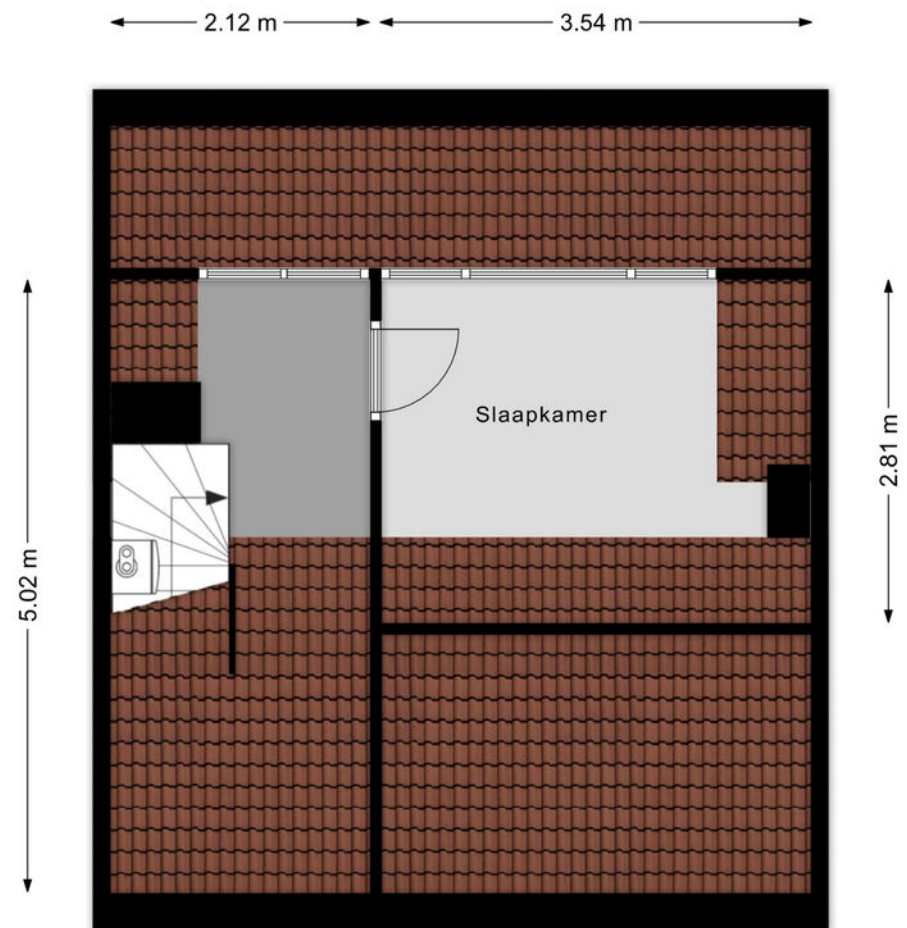


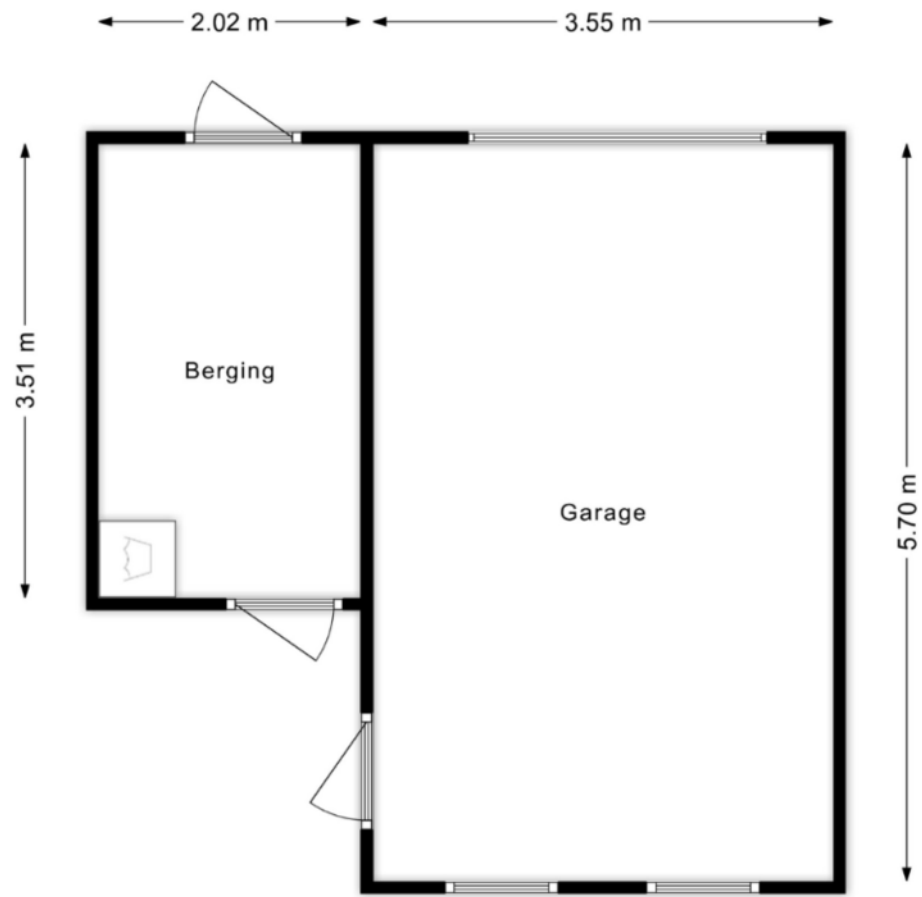












## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur  
Sectie : L  
Nummer : 4471  
Groot : 141 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Tussenwoning
Bijgebouwen :	Vrijstaande garage
Bouwjaar :	1964
Inhoud :	296 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte :	82 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte :	141 m <sup>2</sup>
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer:	Deels hout en deels beton
1e verdiepingvloer:	Houten vloer
2e verdiepingvloer:	Houten vloer
Isolatie:	Niet bekend
Kozijnen :	Houten kozijnen
Beglazing :	HR glas
Installaties :	Cv ketel Intergas 2017



## 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)**