



Spoorlaan 22
Etten-Leur





Spoorlaan 22, Etten-Leur

Ben je op zoek naar een middenwoning met vrijstaande garage en berging?
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- en hobbyruimte.

Buiten vind je een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een
vrijstaande garage en berging met achterom.

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

BEGANE GROND

Via de entree betreedt u de hal die toegang biedt tot de meterkast, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

In de doorzonwoonkamer geniet je van veel natuurlijk lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eetkameropstelling. Een sfeervolle schouw vormt een fraai middelpunt van de ruimte.

Aan de achterzijde staat de woonkamer in open verbinding met de keuken. De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en voorzien van diverse kastruimte, een spoelbak, afzuigkap en een royaal gasfornuis met oven. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond kenmerkt zich door een praktische indeling, veel lichtinval en een prettige leefruimte met diverse mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.











EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. Deze kamer geniet van veel daglicht door de grote raampartij en beschikt over een deur naar het aanwezige dakterras. Vanaf hier heeft u uitzicht over de omgeving. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De tweede slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Door de rechte wanden is deze ruimte praktisch in te richten.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Door het aanwezige raam geniet ook deze kamer van een prettig lichtinval. Deze kamer beschikt over voldoende ruimte en is daardoor multifunctioneel in gebruik.

De badkamer is compact maar functioneel ingericht en voorzien van een inloopdouche met regendouche, een wandcloset en een wastafel. Een raam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie.

Door de praktische indeling en de prettige lichtinval vormt deze verdieping een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te maken en in te richten.











TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich een ruime zolderkamer bevindt.

Dankzij de dakopbouw aan de achterzijde is hier een volwaardige extra verdieping ontstaan met aanzienlijk meer bruikbare woonruimte.

Deze slaapkamer beschikt over een grote raampartij, waardoor de ruimte profiteert van veel lichtinval en een prettig uitzicht over de achtergelegen omgeving. De aanwezige vaste kasten en praktische bergruimten onder de schuine kap zorgen voor extra opbergmogelijkheden.

Door de slimme indeling en de goede afmetingen is deze verdieping uitstekend geschikt als royale vierde slaapkamer, thuiswerkruimte, hobbykamer of gastenverblijf.

De karakteristieke kapconstructie geeft de ruimte extra sfeer en zorgt voor een aangenaam ruimtelijk gevoel. Daarnaast biedt de verdieping mogelijkheden om verder naar eigen wens in te richten en af te werken.



EXTERIEUR

Garage met berging

De stenen garage met aangrenzende berging biedt volop mogelijkheden. De garage beschikt over praktische opslagruimte voor het stallen van een auto, motoren of fietsen. De berging zorgt voor extra opbergmogelijkheden voor tuinspullen of gereedschap. Bovendien is de garage voorzien van water en elektra, wat de gebruiksmogelijkheden verder vergroot. Via de achterom is de garage eenvoudig bereikbaar, waardoor u met een auto of aanhanger gemakkelijk toegang heeft tot het perceel.

Tuin

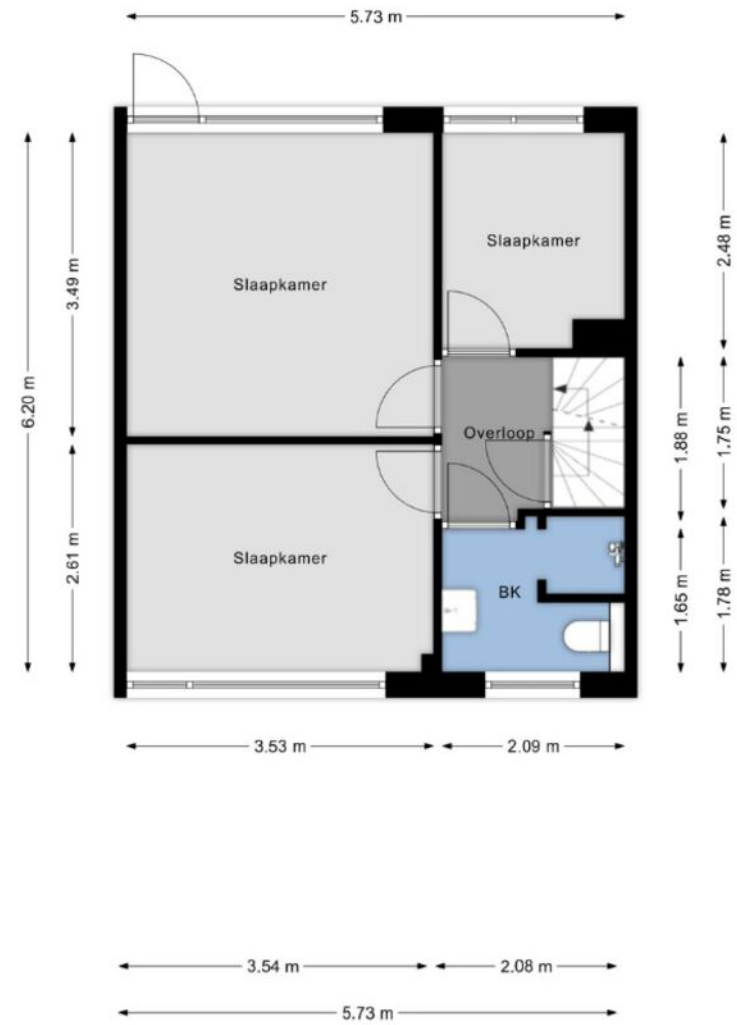
De tuin is volledig bestraat en omsloten door degelijke erfafscheidingen die zorgen voor een prettige mate van privacy. Dankzij de gunstige indeling is er voldoende ruimte voor zowel ontspanning als praktisch gebruik.

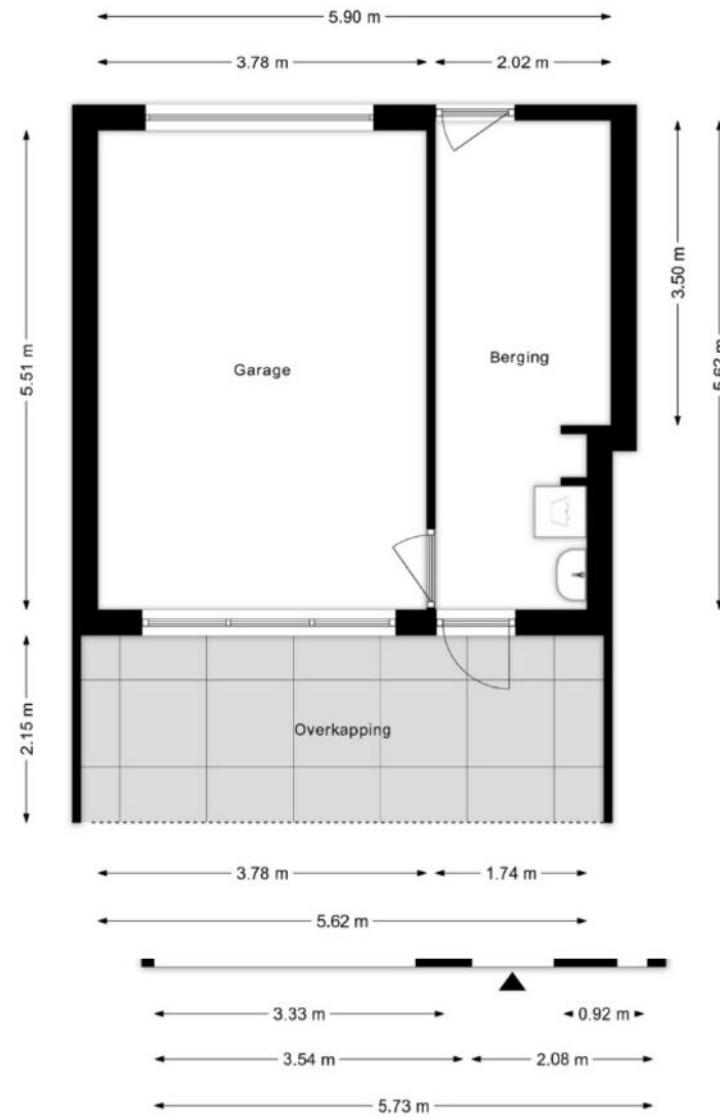
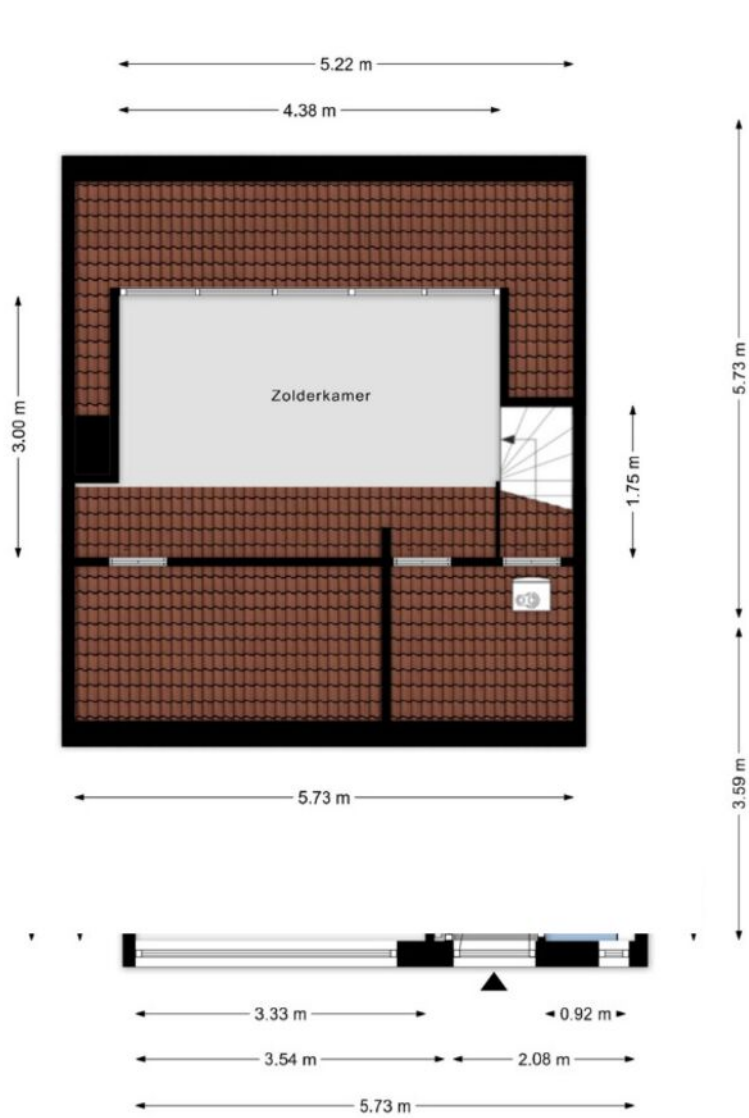












KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : L
Nummer : 4470
Groot : 141 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Tussenwoning
Bijgebouwen :	Vrijstaande garage en berging
Bouwjaar :	1964
Inhoud :	351 m ³
Woonoppervlakte :	99 m ²
Perceeloppervlakte :	141 m ²
Bouwstijl :	Bestaande bouw
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer :	Deels hout en deels beton
1e verdiepingsvloer :	Houten vloer
2e verdiepingsvloer :	Houten vloer
Isolatie :	niet bekend
Kozijnen :	Houten kozijnen
Beglazing :	Dubbele beglazing
Installaties :	CV ketel Vaillant 2019
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