

# TE KOOP



## Nachtegaal 56 Etten-Leur

Vraagprijs € 310.000 K.K.

Lazeroms Makelaardij  
Julianalaan 2  
4872 BE Etten-Leur

06-41868107  
[www.lazeromsmakelaardij.nl](http://www.lazeromsmakelaardij.nl)  
[info@lazeromsmakelaardij.nl](mailto:info@lazeromsmakelaardij.nl)

 **Lazeroms**  
Makelaardij & Taxaties



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

96

Perceeloppervlakte

125

Inhoud

321

Bouwjaar

1990

## > Omschrijving

Welkom bij deze instapklare tussenwoning gelegen in de gewilde woonwijk "Plan Hooghuis". De woning heeft een uitbouw aan de achterzijde, waardoor er veel leefruimte is op de begane grond, 3 slaapkamers (maar dit kan vrij eenvoudig aangepast worden naar 4 slaapkamers), een moderne keuken en badkamer, een dakkapel over de gehele breedte van de 2e verdieping en een recent aangelegde achtertuin op het zuiden. We nodigen je graag uit voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin kom je bij de overdekte entree die toegang geeft tot de hal. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), de trapkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer. De hal heeft strak gestucte en geverfde wanden en plafond en een laminaatvloer. Het moderne, geheel betegelde toilet heeft een hangend closet, fonteintje en afzuiging geschakeld op het lichtnet. De trapkast heeft extra veel opbergruimte d.m.v. ingebouwde kast die weggedraaid kan worden om weer bij de ruimte onder de trap te komen, heel handig! Vanuit de hal kom je in de uitgebouwde woonkamer (ca. 27m<sup>2</sup>) die heerlijk licht is door de schuifpui met grote zijlichten en zeker ook door de lichtstraat in het dak van de uitbouw. Vanuit de woonkamer loop je zo de moderne open keuken in aan de voorzijde van de woning. De keuken (ca. 9,5m<sup>2</sup>) heeft een U-vormige opstelling met een natuurstenen werkblad, oven, combimagnetron, vaatwasser, spoelbak met kokend water kraan, 5 pits gasfornuis (waarvan 1 wokbrander), vlakafzuigkap, carrouselkast en div. boven- en onderkasten/laden. De gehele begane grond vloer (behalve het toilet) is voorzien van een laminaatvloer en strak gestucte en geverfde wanden en plafonds. Het raam aan de voorzijde in de keuken is van hout en voorzien van HR++ glas. De schuifpui aan de achterzijde is van aluminium en ook voorzien van HR++ glas.

1e Verdieping:

Via de beklede trapopgang in de hal kom je op de overloop van de 1e verdieping. Op deze verdieping zijn momenteel 2 (oorspronkelijk 3) slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1: Deze slaapkamer (ca. 18m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Oorspronkelijk waren dit 2 slaapkamers en met wat kleine aanpassingen kun je hier ook weer 2 kamers van maken. De slaapkamer aanpassingen kun je hier ook weer 2 kamers van maken. De slaapkamer





heeft stak gestucte wanden en plafond en een laminaatvloer.  
Slaapkamer 2: Deze slaapkamer (ca. 7m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde gelegen en is ook voorzien van strak gestucte wanden en plafond en een laminaatvloer.

Badkamer: De badkamer (ca. 3m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde gelegen en is geheel betegeld en voorzien van een hangend closet, inloopdouche met thermostaatkraan en hand- en regendouche, designradiator en wastafel met meubel.

De gehele 1e verdieping is voorzien van dezelfde laminaatvloer, behalve de badkamer, en van houten kozijnen met HR++ glas.

2e Verdieping:

Via de vaste trap op de overloop van de 1e verdieping kom je op de 2e verdieping. Deze verdieping is een mooie grote open ruimte met ca 14m<sup>2</sup> vloeroppervlakte die nu als bergruimte en werkkamer in gebruik is maar zeker ook goed als slaapkamer te gebruiken is. Deze ruimte heeft een grote dakkapel over bijna de gehele breedte, bergruimte achter de schotten aan de voor en achterzijde en tevens is hier de opstelplaats voor de CV-ketel (Remeha Calenta Ace uit 2021) en de wasmachine en de droger.

De 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer, gestucte en geverfde wanden en een kunststof dakkapel met HR glas.

Tuin:

Via de schuifpui in de woonkamer kom je in de keurig aangelegde achtertuin met stenen berging. De achtertuin (ca 52m<sup>2</sup>) is gelegen op het zuiden, grotendeels betegeld met verhoogde plantenbakken, gazon en een terras bij de woning en een terras bij de berging. Er is ook een speels hoogteverschil gecreëerd naar de berging toe. De stenen berging (ca. 5m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra en recent van nieuw dakleer. Aan de achtergevel van de woning is ook een hand bedienbaar zonnescherm zodat je hier ook lekker in de schaduw kunt zitten. De heerlijk zonnige tuin heeft ook een poort met achterom en vanuit de poort loop je zo het speelveldje op dat schuin achter de woning is gelegen en wat ideaal is voor kleine kinderen omdat hier geen verkeer kan komen. Het veldje is nl geheel omsloten door achtertuinen.

Algemeen:

De woning is volledig geïsoleerd dmv vloer, muur en dakisolatie. De woning is geheel voorzien van isolerende beglazing en houten kozijnen behalve de woonkamer (aluminium schuifpui) en de

dakkapel (kunststof). De verdiepingvloeren zijn allemaal van beton en afgewerkt met laminaat behalve de badkamer en het toilet. Het toilet en de badkamer zijn in 2014 vernieuwd en de keuken is in 2017 vernieuwd, de meterkast is in 2017 geheel vervangen en de dakkapel is ook in 2017 geplaatst.

De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke wijk met midden in de wijk een fijn park met daarin de basisscholen en een kinderdagopvang. Ook heeft de wijk een eigen supermarkt waar je voor al je dagelijkse boodschappen terecht kunt maar door de centrale ligging van de woning ben je ook zo bij het winkelcentrum op het van Bergenplein of bij het gezellige winkelhart van Etten-Leur met al zijn winkels en horeca. De middelbare scholen KSE en Munnikenheide zijn beide op loop- fietsafstand en de uitvalswegen naar de snelweg zijn ook dichtbij gelegen.









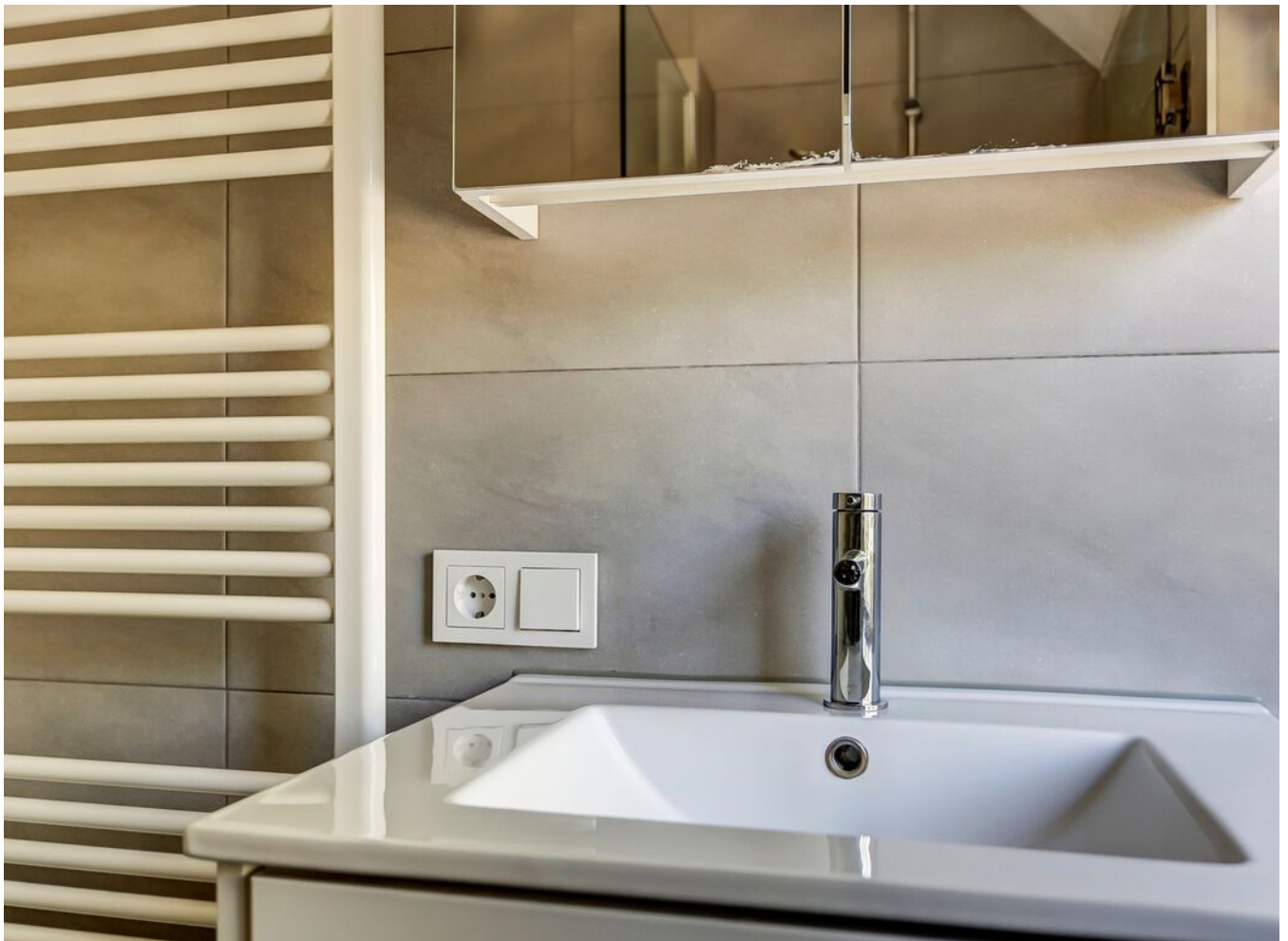

















# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Nachtegaal 56

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nachtegaal 56 RL



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4969	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond en tuin**



Begane Grond Tuin

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

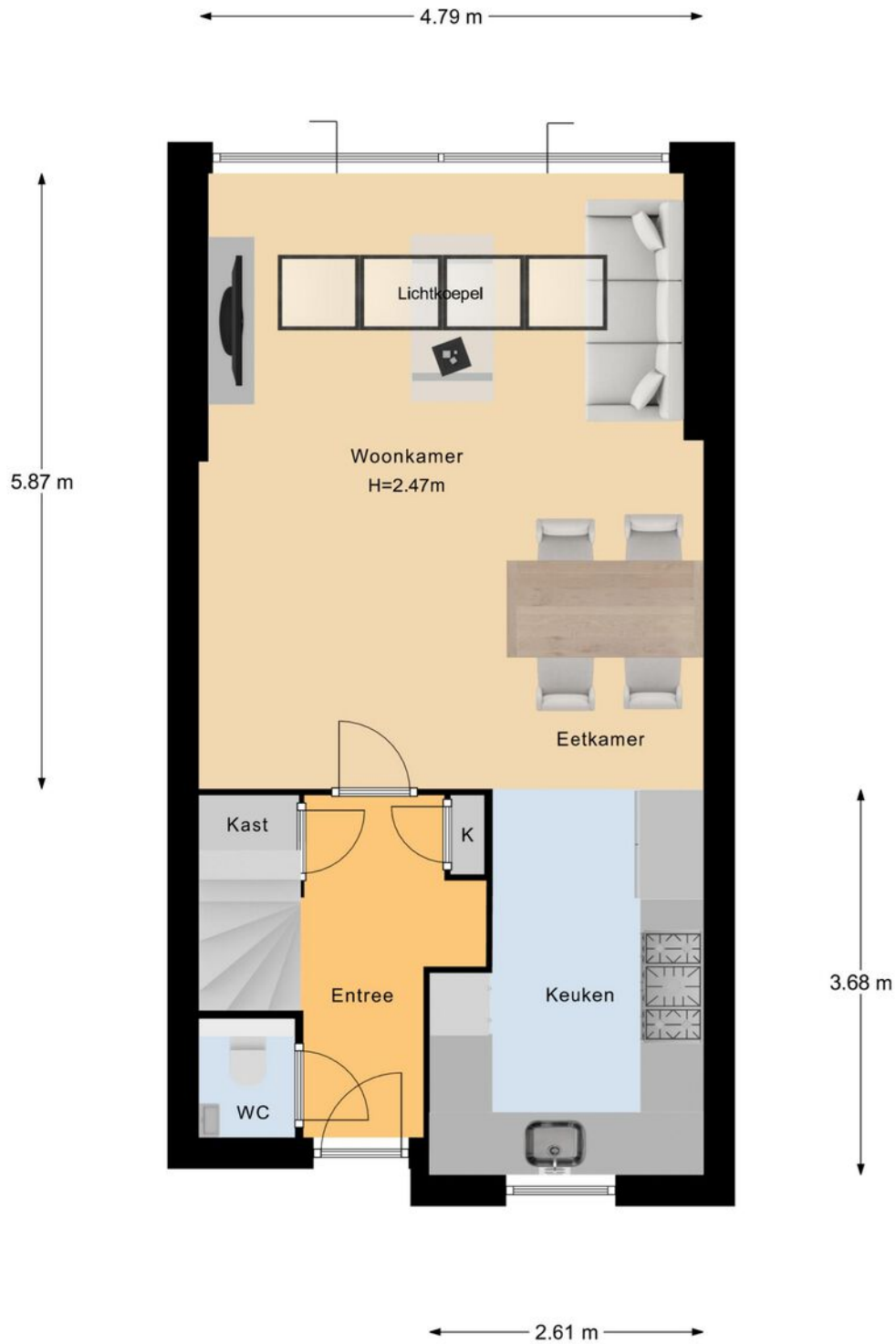
## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond**



## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond**

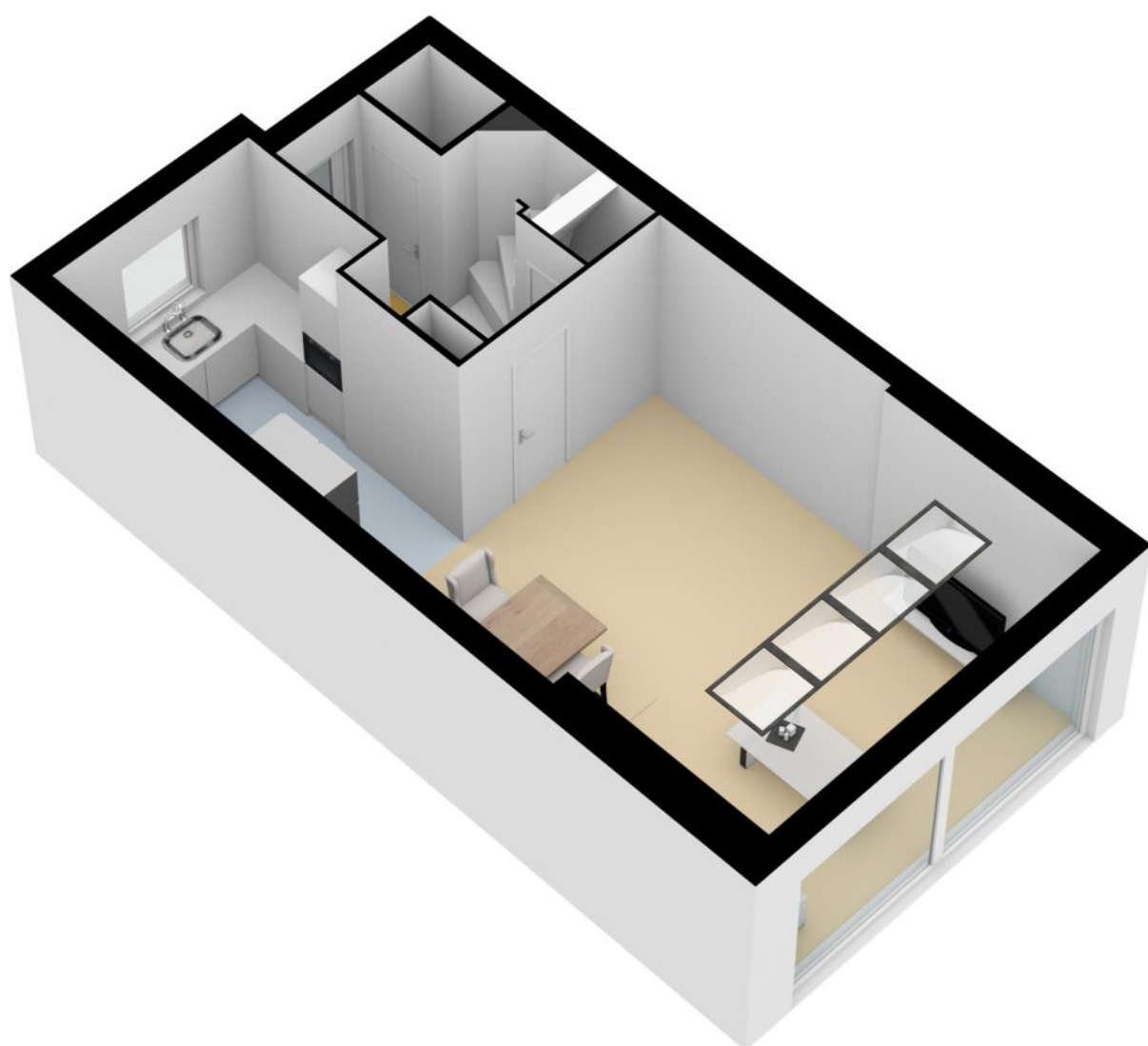


### Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

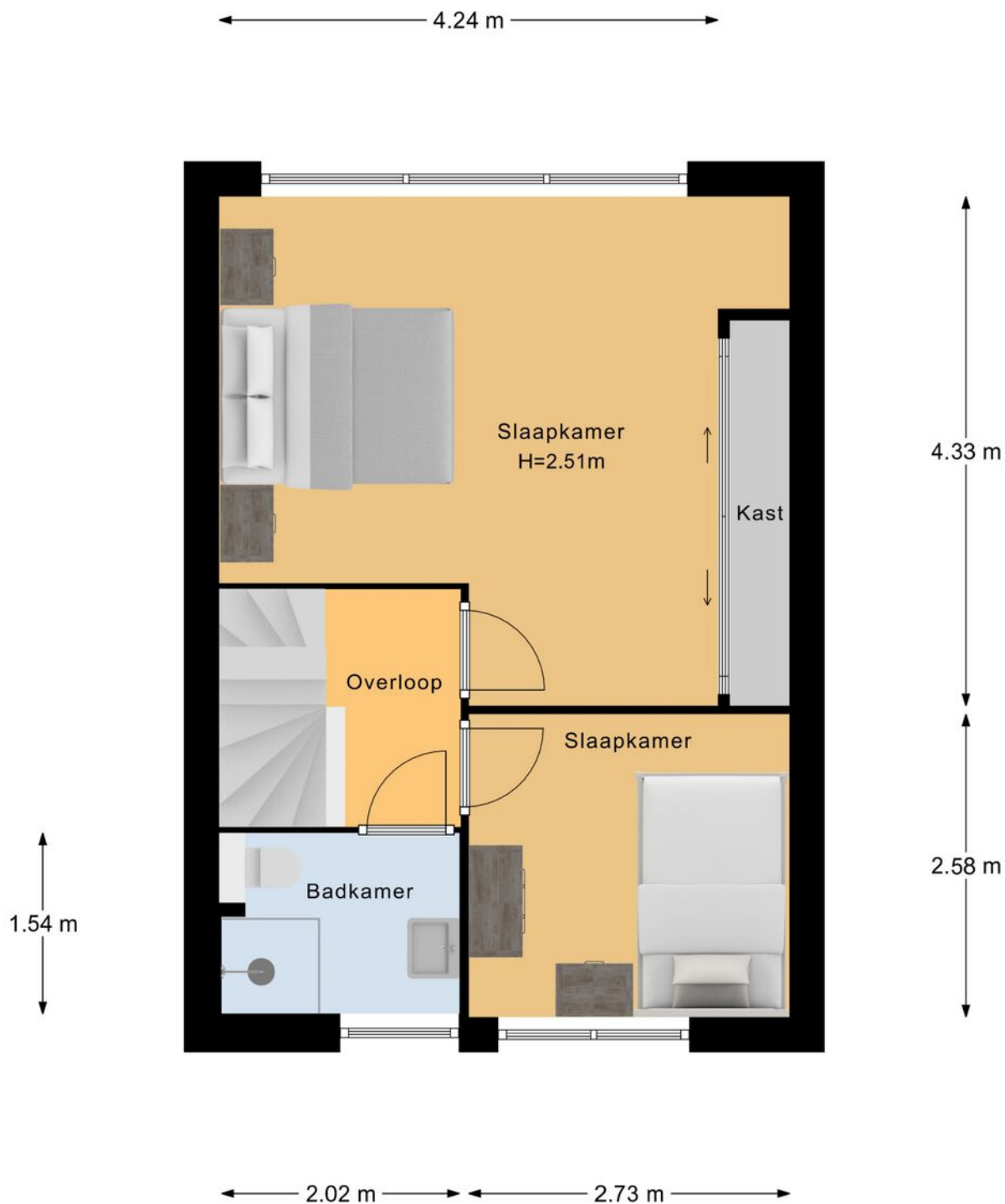
## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond**



## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Eerste verdieping**

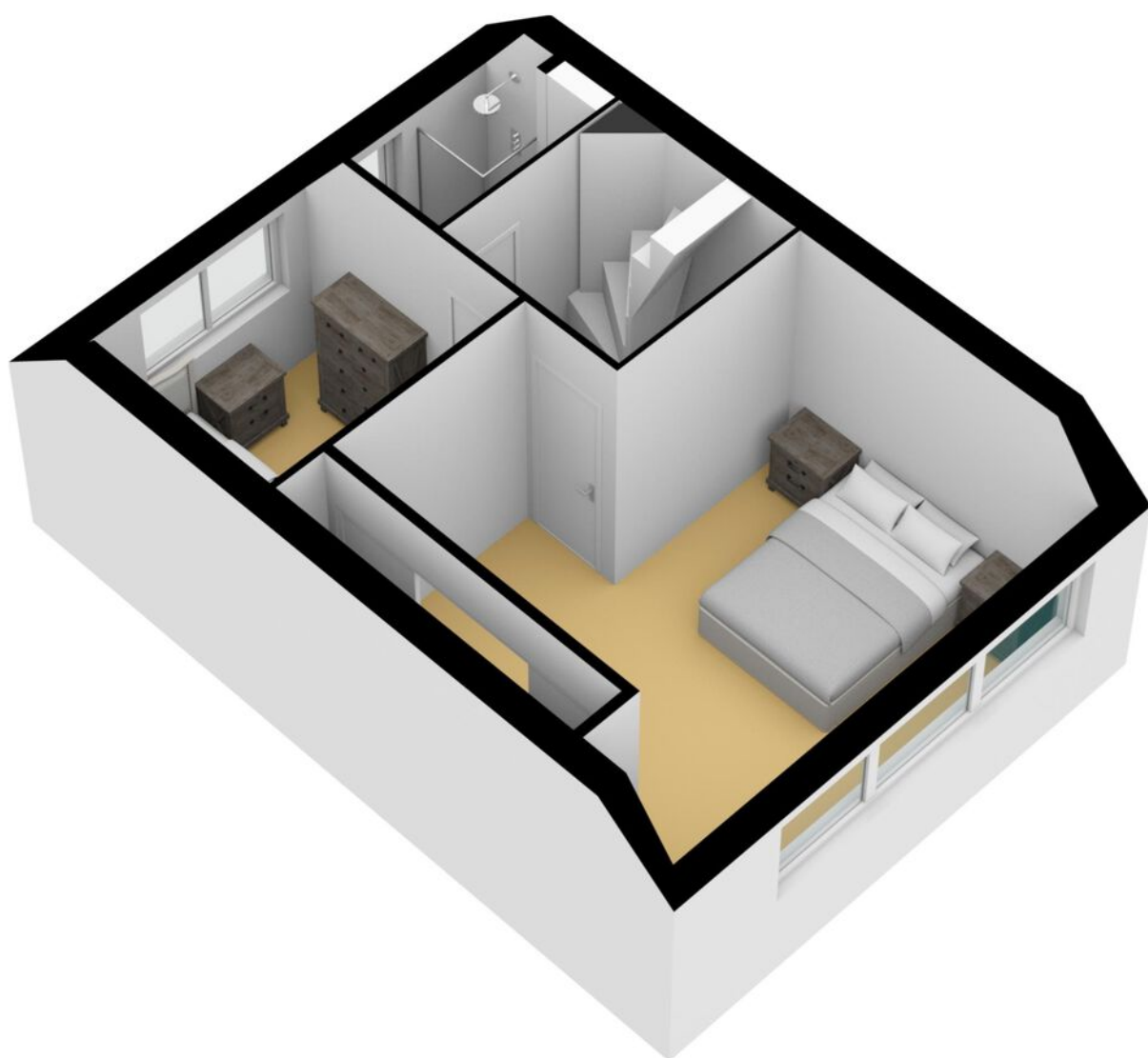


### 1e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

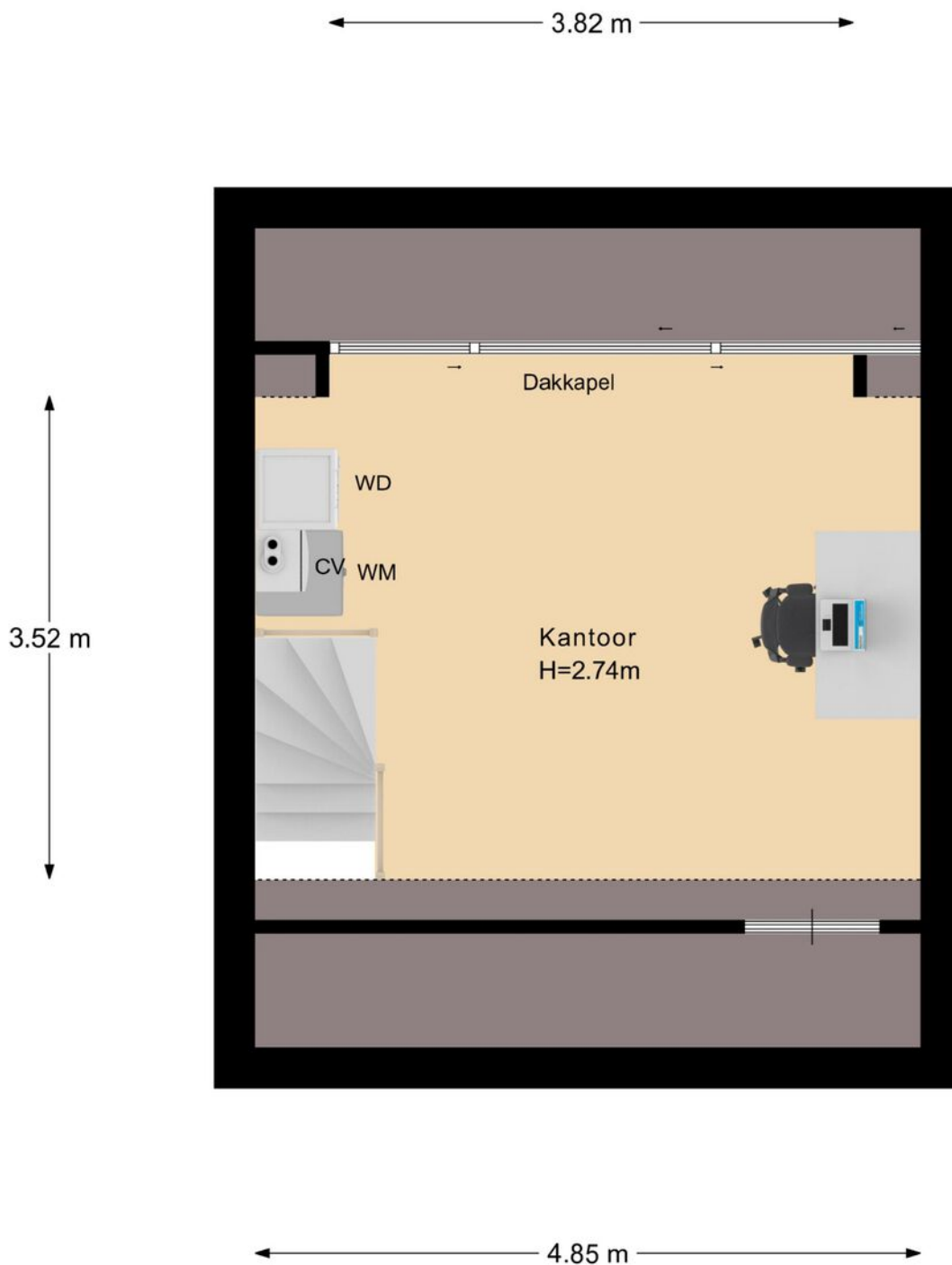
## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Eerste verdieping**



## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Tweede verdieping**

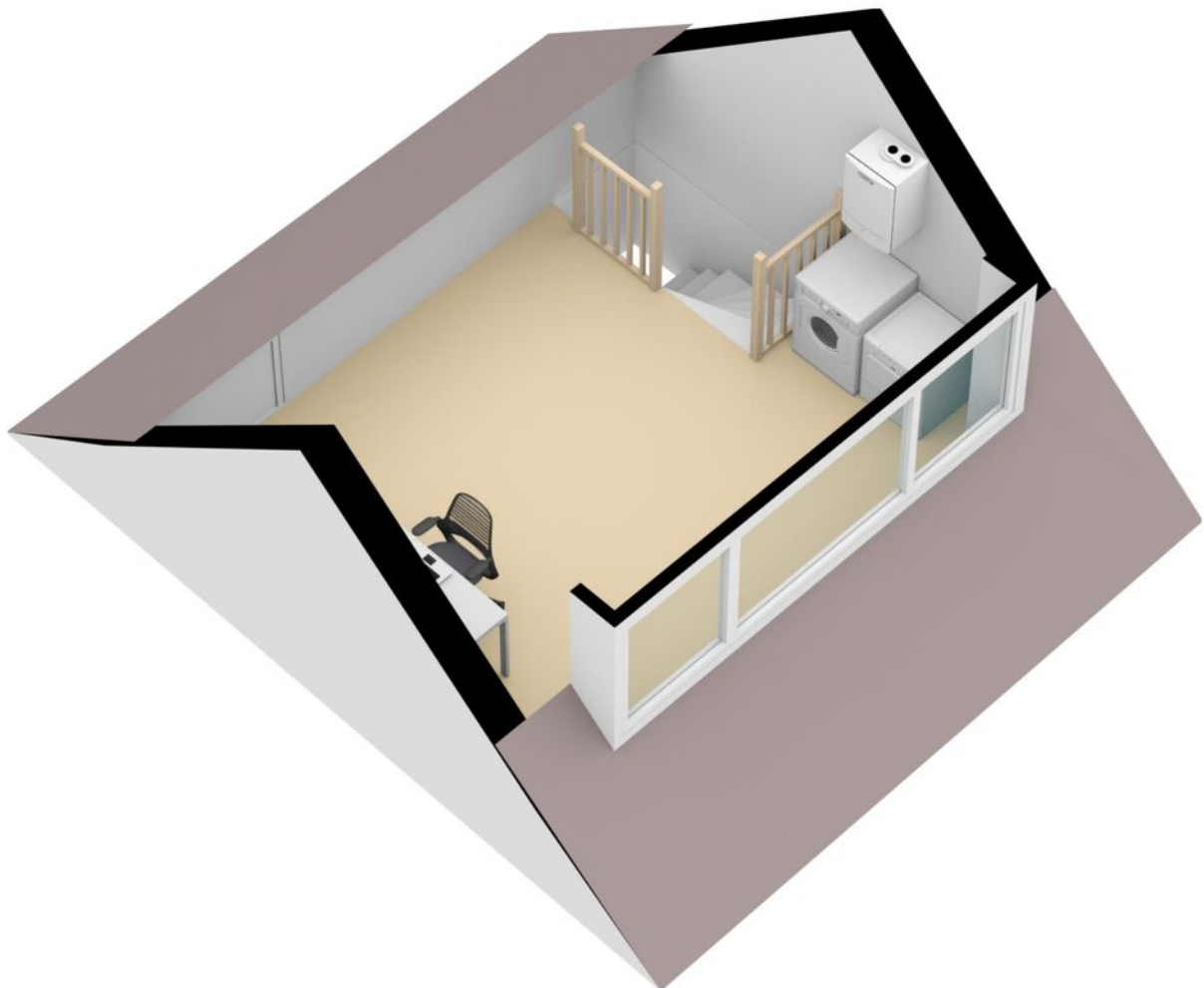


## 2e Verdieping

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Tweede verdieping**

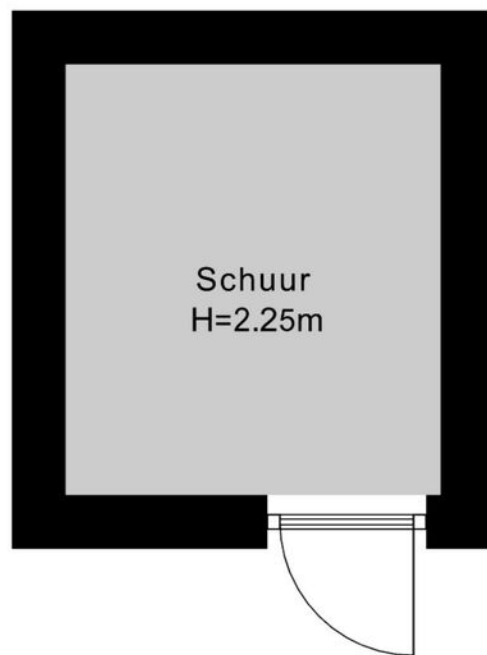




## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Berging**

← 2.09 m →



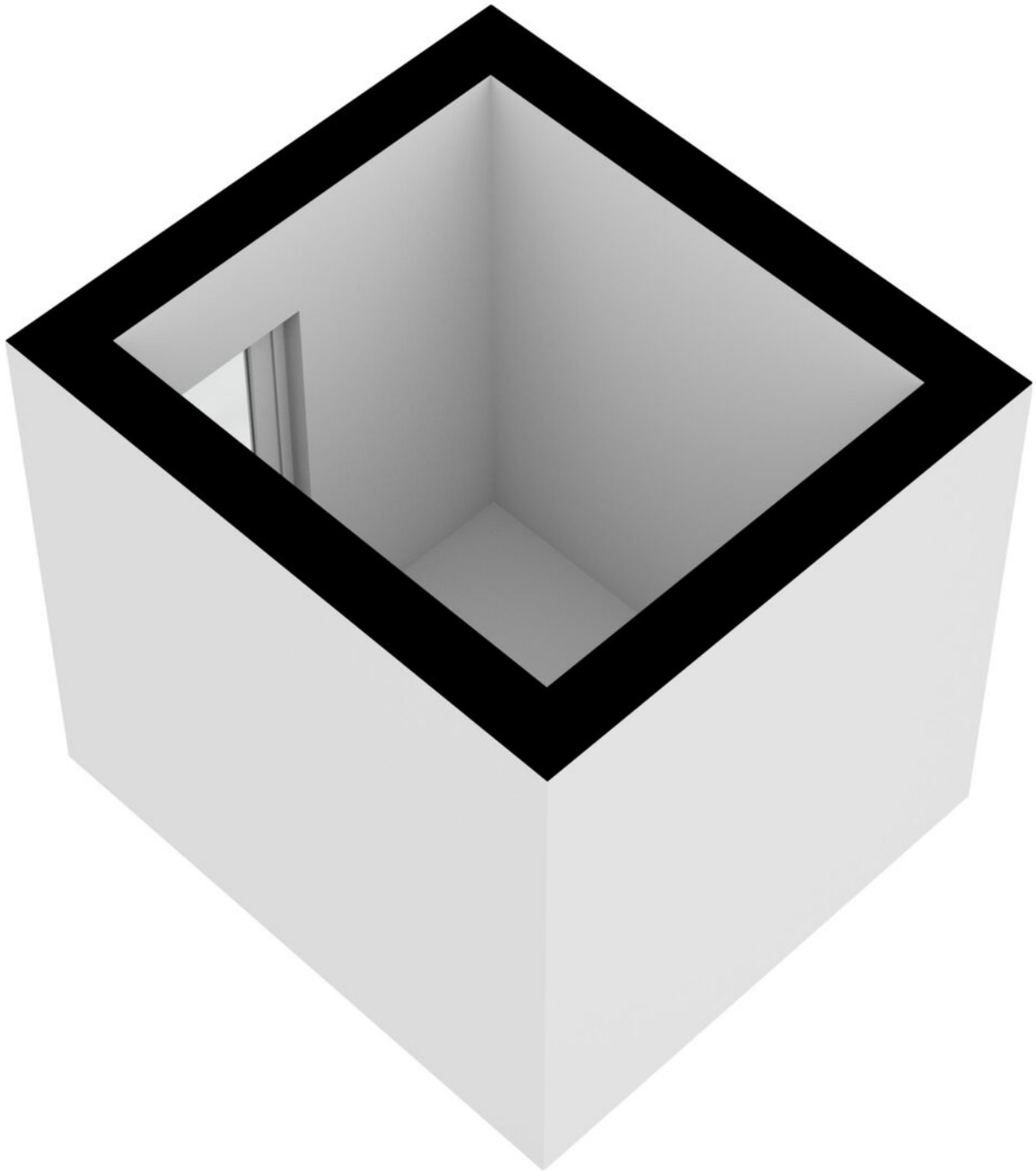
↑  
2.40 m  
↓

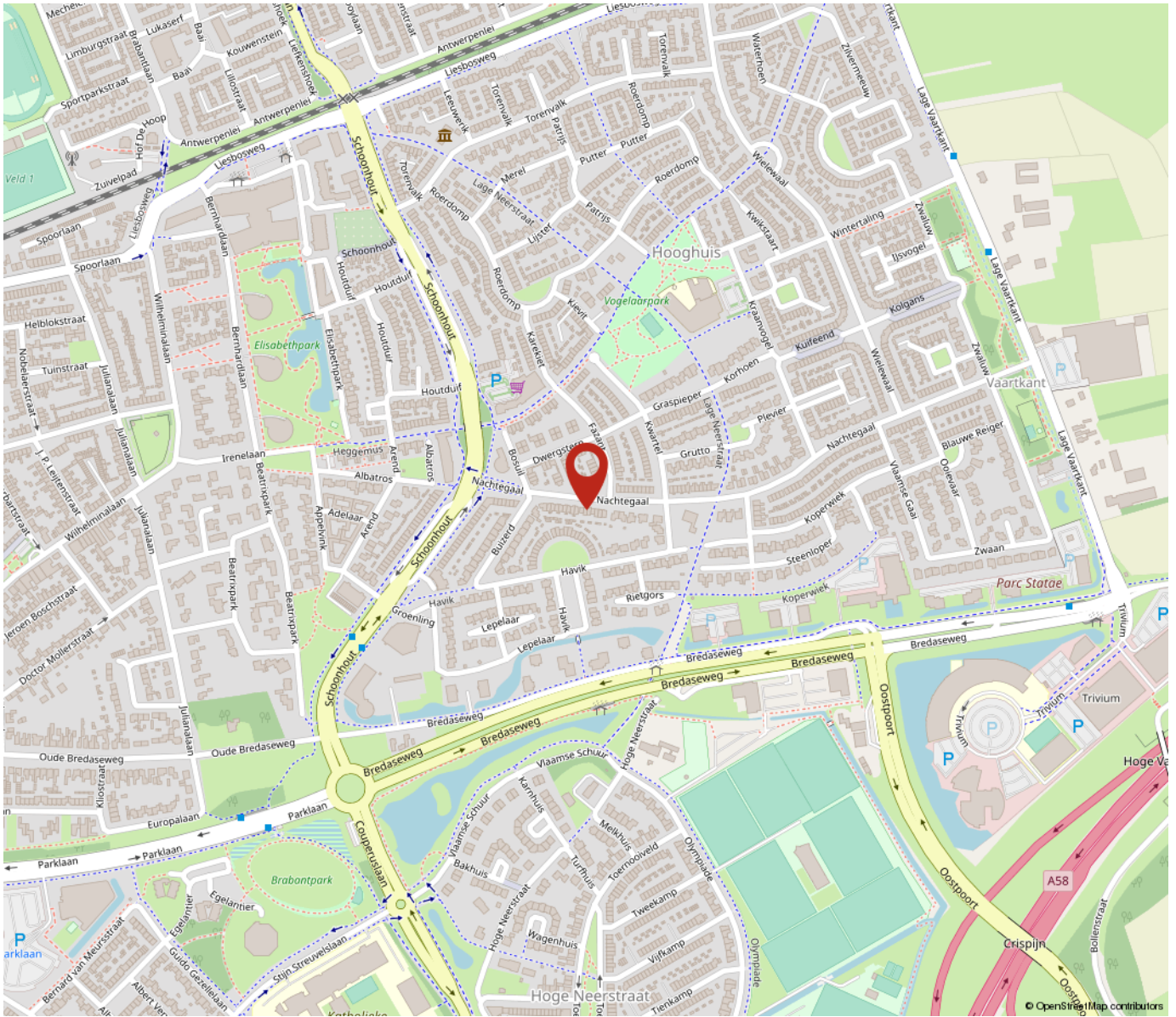
**Schuur**

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

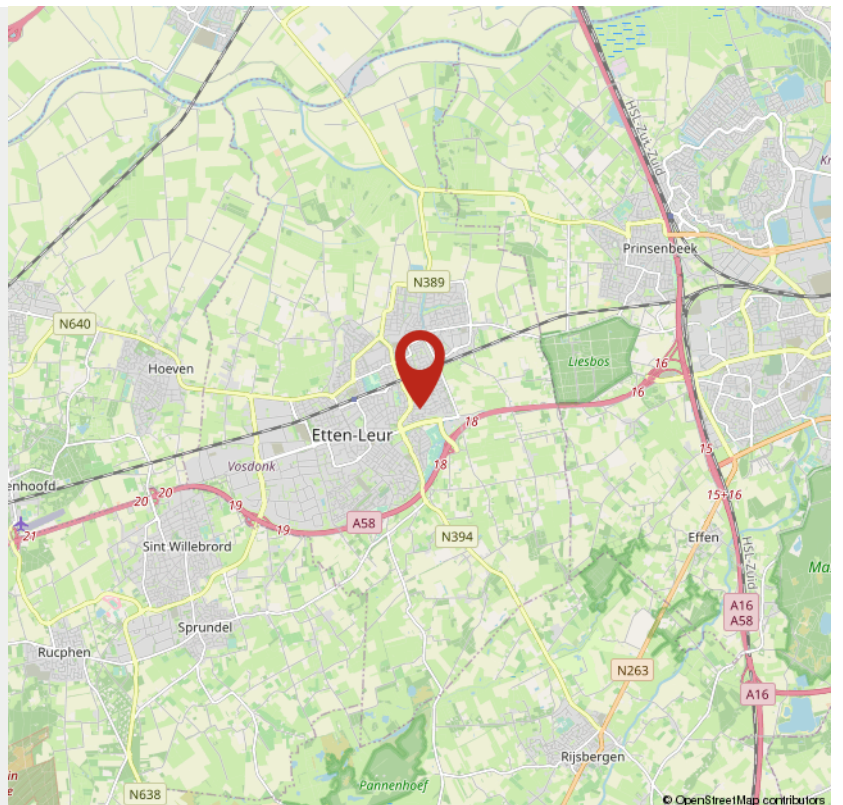
## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Berging**





**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Bloempotten voortuin			X	
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders		X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten achter	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails beneden 1e verdieping			X	
Gordijnen beneden, 1e verdieping			X	
Rolgordijnen zolder, 1e verdieping			X	

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vitrages beneden (keuken)	X			
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend water kraan betreft geen Quooker	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Koelkast/vrieskast</b>			X	
<b>Wasmachine</b>		X		
<b>Wasdroger</b>		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
<b>Inbouwverlichting / dimmers</b>	X			
<b>Opbouwverlichting</b>		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
<b>Losse kast(en)</b>		X		
<b>Boeken/legplanken</b>	X			
<b>Werkbank in schuur/garage</b>				X
<b>Vast bureau</b>				X
<b>Spiegelwanden</b>	X			
<b>Kledingkast slaapkamer</b>			X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
<b>Badkameraccessoires</b>				X
<b>Wastafel(s)</b>	X			
<b>Toiletaccessoires</b>				X
<b>Veiligheidsschakelaar wasautomaat</b>				X
<b>Waterslot wasautomaat</b>				X
<b>Sauna</b>				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
<b>Telefoontoestellen</b>				X
<b>Telefooninstallatie</b>				X

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsel				X

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Lazeroms Makelaardij  
Julianalaan 2  
4872 BE Etten-Leur

06-41868107  
[www.lazeromsmakelaardij.nl](http://www.lazeromsmakelaardij.nl)  
[info@lazeromsmakelaardij.nl](mailto:info@lazeromsmakelaardij.nl)

 **Lazeroms**  
Makelaardij & Taxaties