

# TE KOOP



## Brederolaan 22 Etten-Leur

Vraagprijs € 359.000 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

**137**

Perceeloppervlakte

**179**

Inhoud

**465**

Bouwjaar

**1971**

## > Omschrijving

Welkom bij deze ruime, uitgebouwde, instapklare eengezinswoning met een woonoppervlakte van maar liefst 137m<sup>2</sup>, 4 slaapkamers, moderne luxe keuken, moderne badkamer, een eigen garage en een berging en naast de garage een overkapping met daarin je eigen bar en gemetselde barbecue/oven waarin je heerlijk kunt genieten in de zomer maar zeker ook in het voor- en najaar. Voor de kinderen is er een speelveldje om de hoek en het centrum en de scholen zijn op loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur kom je in de hal waarvan de wanden en het plafond strak gestukt en geverfd zijn. De vloer is voorzien van tegels die ook weer doorgelegd zijn in de woonkamer en de keuken. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast (8 groepen), trapopgang, toilet, trapkast en woonkamer. De toiletruimte is geheel betegeld, heeft een hangend closet en een fonteintje met kastje eronder.

Vanuit de hal kom je in de ruime, uitgebouwde woonkamer (ca 35m<sup>2</sup>). De woonkamer heeft eenzelfde tegelvloer als in de hal, de wanden en het plafond zijn strak gestukt en geverfd. Het plafond is op 2 plaatsen verlaagd en voorzien van spotjes. Vanuit de woonkamer loop je zo de luxe en ruime (ca. 18m<sup>2</sup>) keuken in. De keuken heeft ook strak gestukte wanden en plafond. Het plafond is hier ook wat verlaagd en voorzien van spotjes. Het aanrechtblok staat in een T-opstelling waarvan 1 zijde tegen de wand en daar dwars op een schiereiland. De keuken is voorzien van een houten blad met toplaag in natuursteen look, enkele spoelbak, elektrische kookplaat, vrij hangende afzuigkap, een vaatwasser (2018) en een vrijstaande Amerikaanse koelkast. Tegen de andere zijkant van de keuken staat nog een kastenwand met daarin een koffiezetapparaat (2019) en een oven (20219) en een combimagnetron.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde op de begane grond heeft de woning een kunststof kozijn met tripple glas en aan de achterzijde houten kozijnen met HR++ glas.

Eerste verdieping:

Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier zijn 3 slaapkamers en een badkamer. Op de overloop zijn de wanden en het plafond strak gestukt en geverfd en de vloer is voorzien van laminaat.





Slaapkamer 1: Deze kamer (ca. 15m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft strak gestukte wanden en plafond en een laminaatvloer.

Slaapkamer 2: Deze kamer (ca. 7m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft ook strak gestukte wanden en plafond en een laminaatvloer.

Slaapkamer 3: Deze kamer (ca. 15m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft strak gestukte wanden en plafond en een laminaatvloer.

Badkamer: De badkamer (ca. 5m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde van de woning gelegen en is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine (2021) met grote stortdouche, hangend closet, dubbele wastafel met meubel (2026) en spiegel. De badkamer is ook voorzien van vloerverwarming.

De gehele eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas behalve de badkamer die heeft nog een houten kozijn met enkel melkglas.

Tweede verdieping:

Via de vaste trapopgang op de overloop kom je op de voorzolder van de tweede verdieping. De voorzolder is ook weer helemaal strak gestukt en geveerd en de vloer is afgewerkt met laminaat. Op de voorzolder vind je de opstelplaats van de CV-ketel (AWB thermomaster 3HR28T 2014) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de voorzolder kom je op de vierde slaapkamer die ook weer helemaal strak gestukt en geveerd is en voorzien is van een laminaatvloer. De kamer is voorzien van een dakkapel waardoor er extra veel ruimte is op deze kamer. De houten dakkapel is voorzien HR++ glas en het dakraam op de voorzolder is ook van hout met HR++ glas. Tevens is de woning voorzien van dakisolatie.

Achtertuintuin:

Via de openslaande deuren in de woonkamer loop je zo de achtertuin in. De achtertuin is voorzien van tegels die op een betonnen ondervloer liggen. De achtertuin is verder voorzien van een garage, berging en overkapping. Vanaf het terras loop je zo de overkapping naast de garage in. Onder de overkapping tref je een bar en een gemetselde haard/barbecue/grill. Hier is het natuurlijk heerlijk vertoeven in de zomer maar ook in het voorjaar of in het najaar is het

hier heerlijk met een knapperend vuurtje erbij. Hier kun je heel wat fijne gezellige avonden doorbrengen met familie en vrienden. Vanuit de bar loop je via een schuifdeur naar de achter de overkapping gelegen berging die weer in verbinding staat met de garage die naast de berging en overkapping staat. De garage is met de auto te bereiken via het achter de woning gelegen pleintje. Van daaruit rij je zo met je auto de garage in maar er is ook een loopdeur naar de berging.

Algemeen:

Ruime uitgebouwde tussenwoning met eigen garage, berging en bar. De woning heeft dakisolatie en overal HR++ glas behalve in de badkamer (enkel melkglas) en het raam in de keuken (triple glas). Door de uitbouw op de begane grond en de dakkapel heeft deze woning extra veel leefruimte waardoor hij zeker geschikt is voor grote gezinnen maar uiteraard ook voor starters. De tuin is gelegen op het zuiden waardoor je altijd lekker zon in de tuin hebt maar door de overkapping kun je hier natuurlijk ook lekker een plekje in de schaduw zoeken.






























Kadastrale kaart

Uw referentie: Brederolaan 22 RL



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 11602</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# > Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond**



Begane Grond Tuin

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

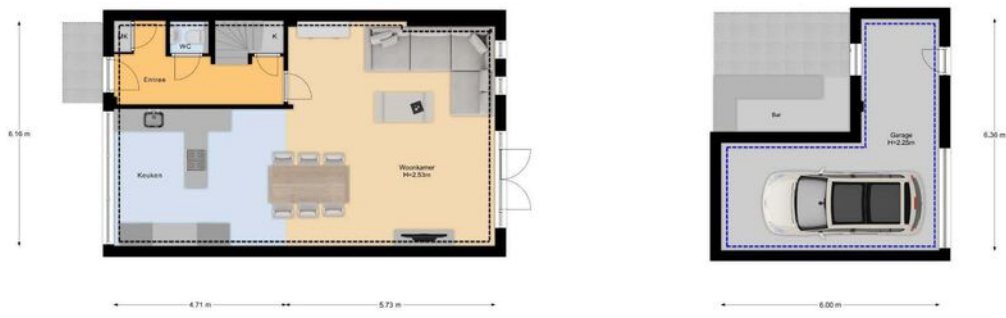
## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond**



# > Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond**



Begane Grond

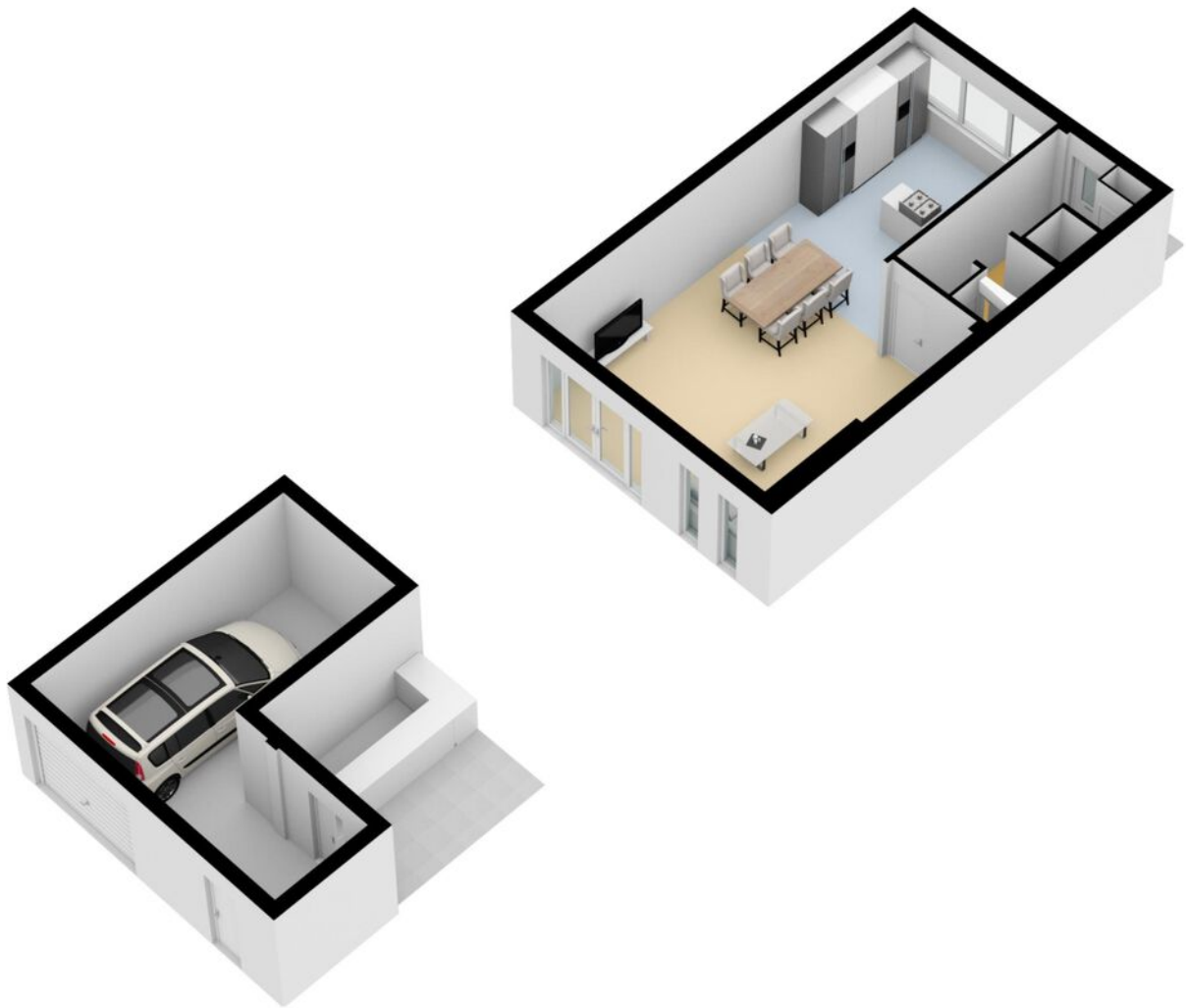
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © L&L Interne Marktadvies & Tuinbouw

- Gebruiksoppervlak Wonen
- Overige Inpandige Ruimte
- Gebouwbonden Buitenruimte
- Externe Bergruimte

ETTEN-LEUR 4873 GK Brederolaan 22

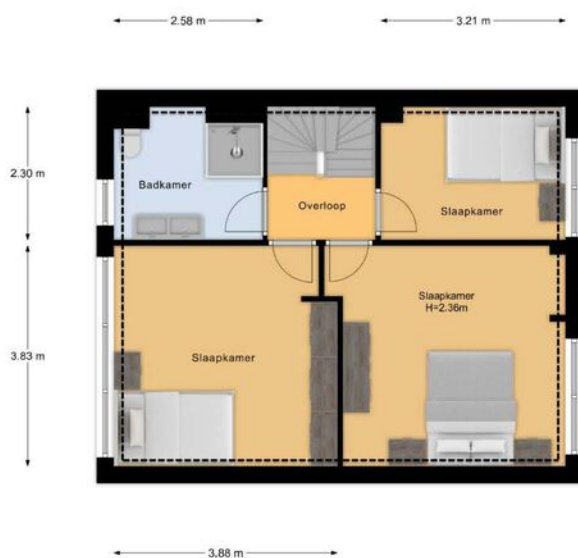
## > Plattegrond

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

Gebruiksoppervlak Wonen

Overige Inpandige Ruimte

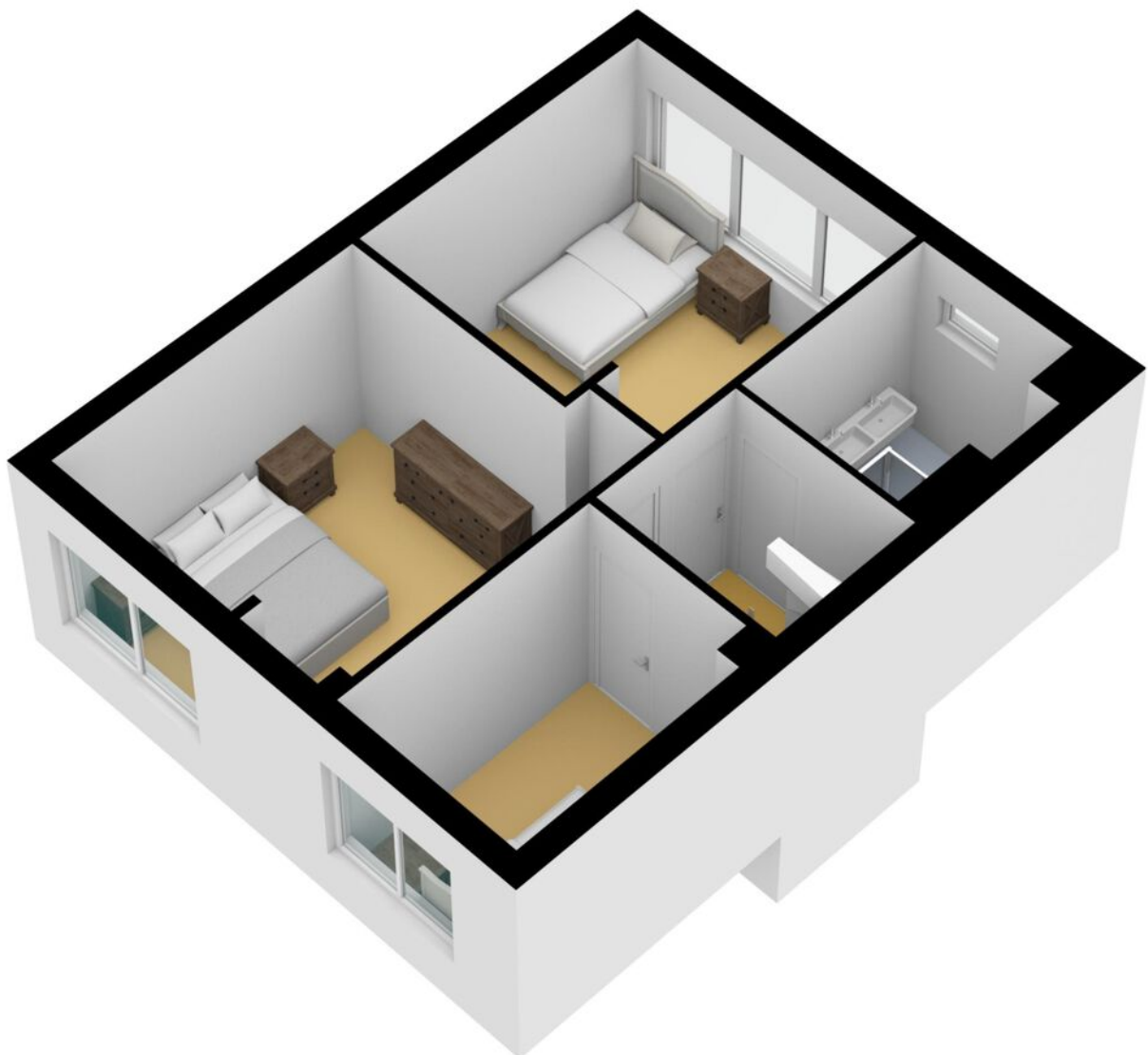
Gebouwbonden Buitenruimte

Externe Bergruimte

ETTEN-LEUR 4873 GK Brederolaan 22

## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Eerste verdieping**



# > Plattegrond

Ontdek de...  
**Tweede verdieping**



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

- Gebruiksoppervlak Wonen
- Overige Inpandige Ruimte
- Gebouwgebonden Buitenruimte
- Externe Bergruimte

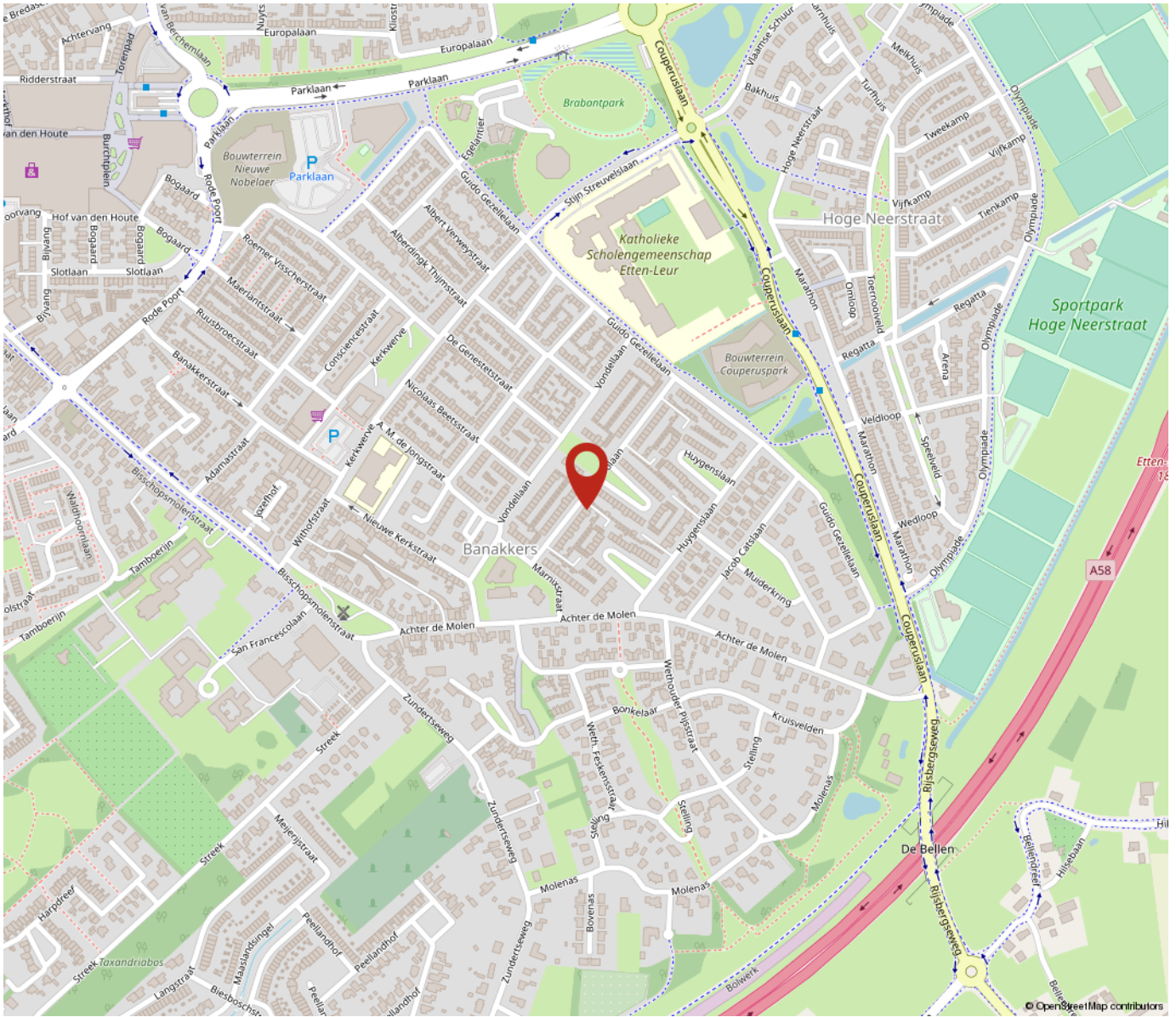
ETTEN-LEUR 4873 GK Brederolaan 22



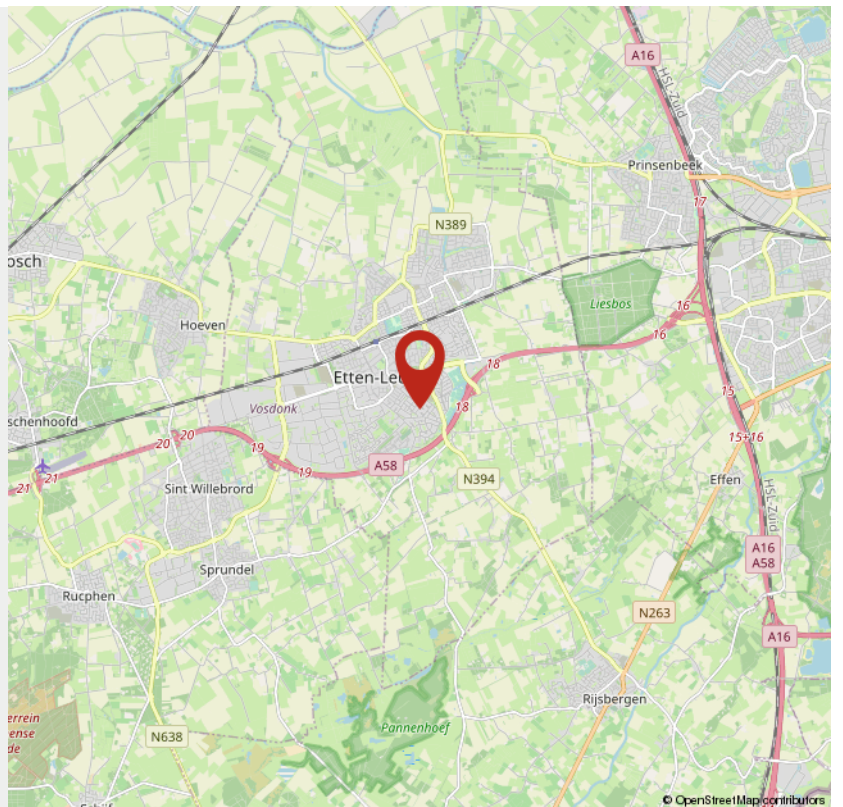
## > Plattegrond

Ontdek de...  
**Tweede verdieping**





**“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
<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	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Schoenenkasten			X	
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			

## > Lijst van zaken

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

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X
TV+soundsysteem & cinewall	X			
lose onderdelen bar		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