

TE KOOP



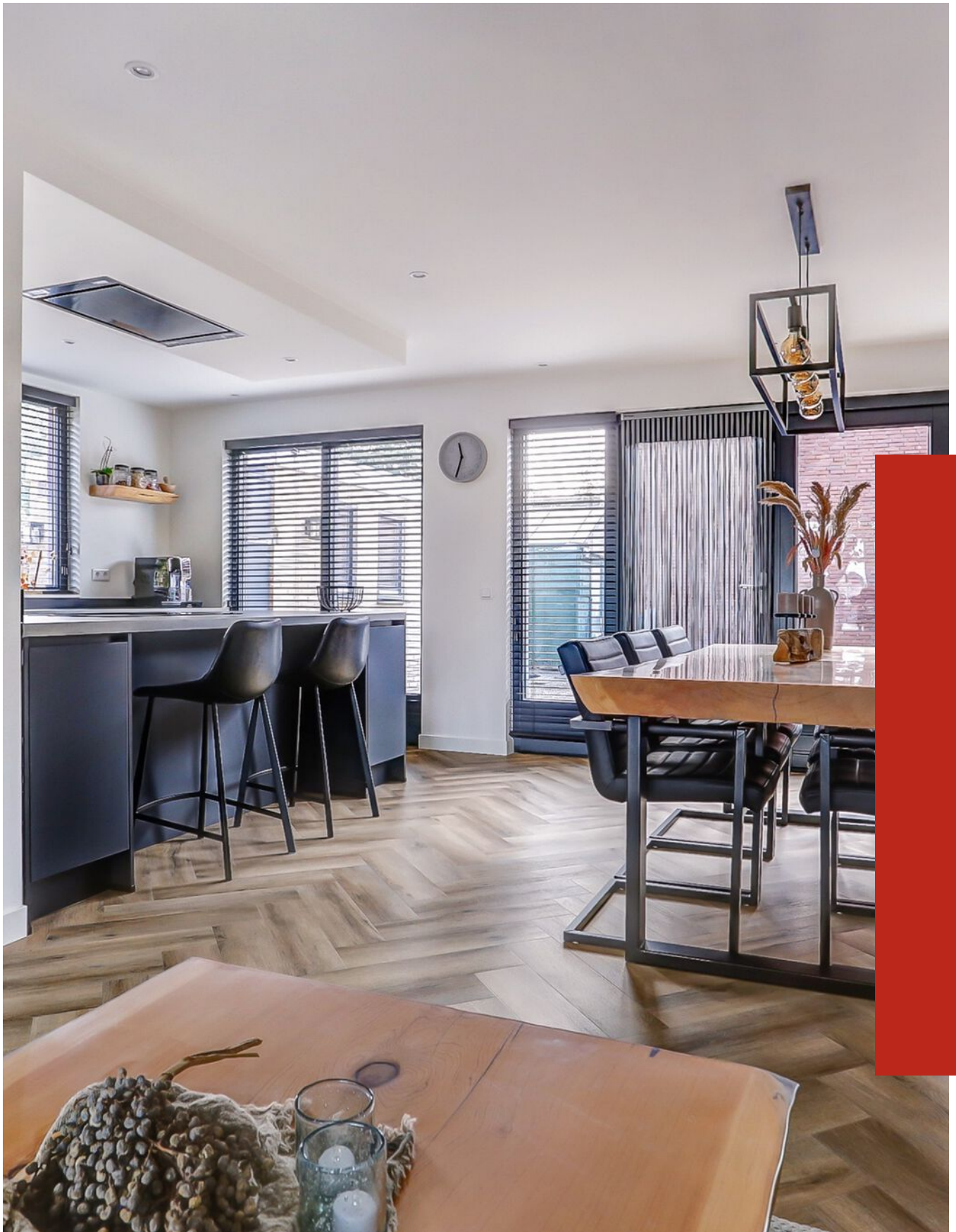
Grijsoord 8 Etten-Leur

Vraagprijs € 440.000 K.K.

Lazeroms Makelaardij
Julianalaan 2
4872 BE Etten-Leur

06-41868107
www.lazeromsmakelaardij.nl
info@lazeromsmakelaardij.nl

 **Lazeroms**
Makelaardij & Taxaties



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

99

Perceeloppervlakte

201

Inhoud

355

Bouwjaar

1967

> Omschrijving

Welkom bij deze prachtige bijna geheel gerenoveerde 2-onder-1 kap woning met garage aan de Grijsoord 8 in Etten-Leur. Heb jij altijd al midden in het centrum van Etten-Leur willen wonen maar toch heel rustig gelegen aan een straatje waar in principe alleen maar de bewoners door heen komen? Dan moet je hier zeker eens komen kijken! De begane grond, de eerste verdieping en de garage zijn de afgelopen 2 jaar prachtig gerenoveerd. Dit is nu echt wat je noemt instap klaar.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de ruime hal die toegang geeft tot de trapopgang naar de 1e verdieping, de meterkast, trapkast, toilet en woonkamer. De hal is voorzien van een pvc vloer met visgraat motief, strak gestucte wanden en plafond. De trapopgang is voorzien van automatisch aangaande verlichting aan de zijkant. De meterkast heeft 9 gewone groepen, 1 kookgroep en 1 krachtstroom groep voor de garage, 3 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar. In de verdiepte trapkast is lekker veel opbergruimte maar hier is ook de verdeelunit van de vloerverwarming. Het toilet heeft een tegelvloer, getegelde wanden en een strak gestuct verlaagd plafond met automatisch aangaande verlichting.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je via de stalen taatsdeur in de woonkamer. De woonkamer van ca 25m² heeft door het grote raam aan de voorzijde een mooi uitzicht op de groenstrook/speelveldje voor de deur. De gehele begane grond is voorzien van dezelfde pvc vloer in visgraat motief. De wanden zijn strak gestukt en het plafond is verlaagd, strak gestuct en voorzien van spotjes. Verder heeft de woonkamer openslaande deuren naar de achtertuin en aan de voorzijde ook een groot raam waardoor er altijd veel lichtinval in de woning is. De woonkamer is ook voorzien van een grote gashaard met daarboven ruimte voor bijv de tv. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en er zijn dus geen radiatoren meer in de woonkamer en de keuken.

Keuken

De keuken van ca 9m² bestaat uit een recht gedeelte met werkblad en hoge kast en daartegenover een schiereiland met werkblad, inductiekookplaat en bargedeelte. Het rechte gedeelte is voorzien van een werkblad met spoelbak met kokend water kraan, vriezer, koelkast, combi magnetron/oven en greeploze deurtjes. Het schiereiland is voorzien van





een werkblad met inductiekookplaat met daarboven de afzuigkap verwerkt in het plafond, je hebt dus een vrij uitzicht vanuit de keuken naar de woonkamer, greeploze lades en aan de achterzijde is een barretje waar je lekker aan kunt zitten en aan beide zijde is ook een greeploos deurtje. De keuken heeft ook de zijkant van de woning een raam en aan de achterzijde een groot raam tot aan de grond. De keuken heeft dus altijd veel lichtinval.

De gehele begane grond is voorzien van hardhouten kozijnen met HR ++ glas.

Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal, met automatisch aangaande verlichting, kom je op de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot de badkamer met balkon, 2 slaapkamers en de wasruimte. Deze verdieping is ook helemaal compleet gerenoveerd. 1 voormalige slaapkamer is omgetoverd tot een ruime badkamer en de voormalige badkamer is omgetoverd tot een wasruimte. De gehele eerste verdieping is voorzien van een pvc vloer behalve de badkamer. Op de overloop treft u ook de airco die er voor zorgt dat het in de, tegenwoordig steeds vaker, warme zomers lekker koel blijft.

Slaapkamer aan voorzijde: Deze slaapkamer van ca 10m² heeft strak gestucte wanden en plafond en is nu in gebruik als hobbykamer.

Slaapkamer aan achterzijde: Deze slaapkamer van ca 13m² is ook voorzien van strak gestucte wanden en plafond en heeft een vaste ingebouwde kledingkast voorzien van moderne schuifdeuren.

Wasruimte: Deze voormalige badkamer van ca 2,5m² is aan de voorzijde gelegen en hier is de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Deze ruimte heeft ook weer strak gestucte wanden en plafond en automatisch aangaande verlichting.

De badkamer van ca 6m² is aan de achterzijde gelegen en geeft ook toegang tot het balkon. De badkamer heeft een tegelvloer in houtlook en geheel getegelde wanden. De badkamer is voorzien van een ligbad met stort en handdouche erboven en een douchescherm, hangend closet, elektrische designradiator, vloerverwarming, dubbel waskom op een robuuste houten wastafelblad met nog een robuust houten blad eronder en erboven een grote spiegel.

De gehele eerste verdieping is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas.

Tweede verdieping:

Vanaf de overloop ga je via de vaste trap naar de tweede verdieping.

Op de tweede verdieping is een begin gemaakt met het maken van een derde slaapkamer. Voor de rest is de tweede verdieping nog een onafgewerkte open ruimte. Je vindt hier wel de opstelplaats van de CV-ketel uit 2019 en de mechanische ventilatie unit uit 2019. De tweede verdieping is nog geheel naar eigen inzicht in te richten en af te werken.

Garage:

Via de oprit maar ook via de achtertuin is de ruime garage bereikbaar. De garage van ca 18m² is voorzien van een beton vloer, nieuwe elektrische garagedeur, nieuwe loopdeur naar de tuin, 2 nieuwe raamkozijnen met HR glas, nieuw plafond en alle elektra is vernieuwd. Tevens is er in de garage een nieuw keukenblok geplaatst met een spoelbak, boilerkje en voorzien van greeploze lades en deurtjes.

Tuin:

De woning beschikt over een voor en achtertuin. De achtertuin is vanuit de woonkamer bereikbaar door de openslaande deuren maar ook via de oprit door de nieuwe poort. De achter en de voortuin zijn beide nog geheel naar eigen inzicht in te richten en af te werken. Achter in de tuin achter de garage staat nog een hobbykasje.

Algemeen

- Recent bijna geheel gerenoveerde 2-onder-1 kap woning.
- Alle kozijnen zijn vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ glas
- De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- Alarminstallatie
- Aan de binnenzijde gerenoveerde garage
- Alle afvoeren zijn binnen en buiten compleet vervangen
- Alle elektra is vervangen
- Nieuwe keuken en nieuwe badkamer
- Tuin nog naar eigen inzicht in te delen en af te werken
- Tweede verdieping nog naar eigen inzicht in te delen en af te werken.

- Rustige ligging maar toch midden in het centrum

Deze woning moet je echt gezien hebben en wij nodigen je dan ook graag uit voor een bezichtiging.

Wij zullen eerst alle aanvragen inventariseren en daarna de bezichtigingen met de geïnteresseerden in gaan plannen.






























> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Grijsoord 8

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grijsoord 8 RL



12345 <small>25</small>	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 9650	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2021
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 perceel



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

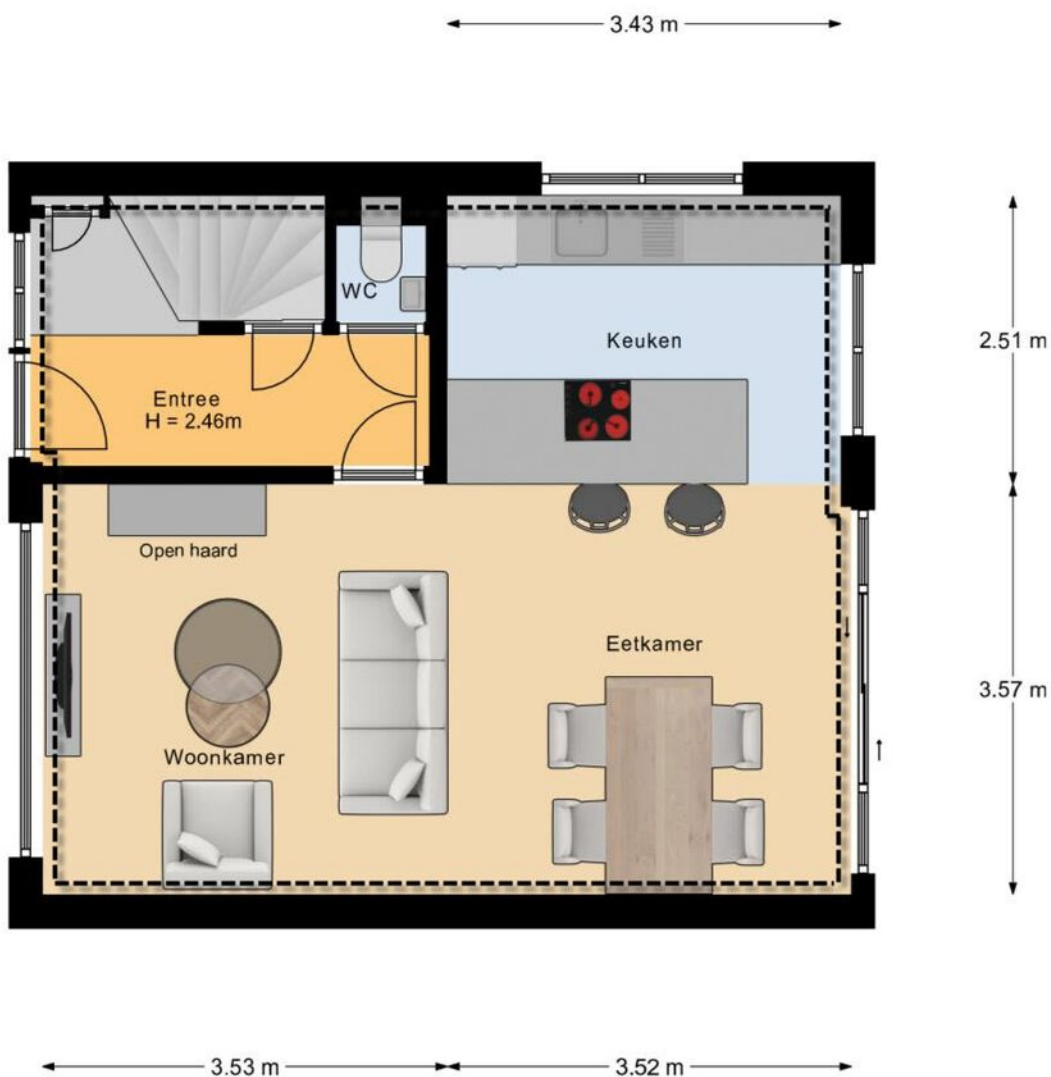
Ontdek de...

Begane grond en perceel



> 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

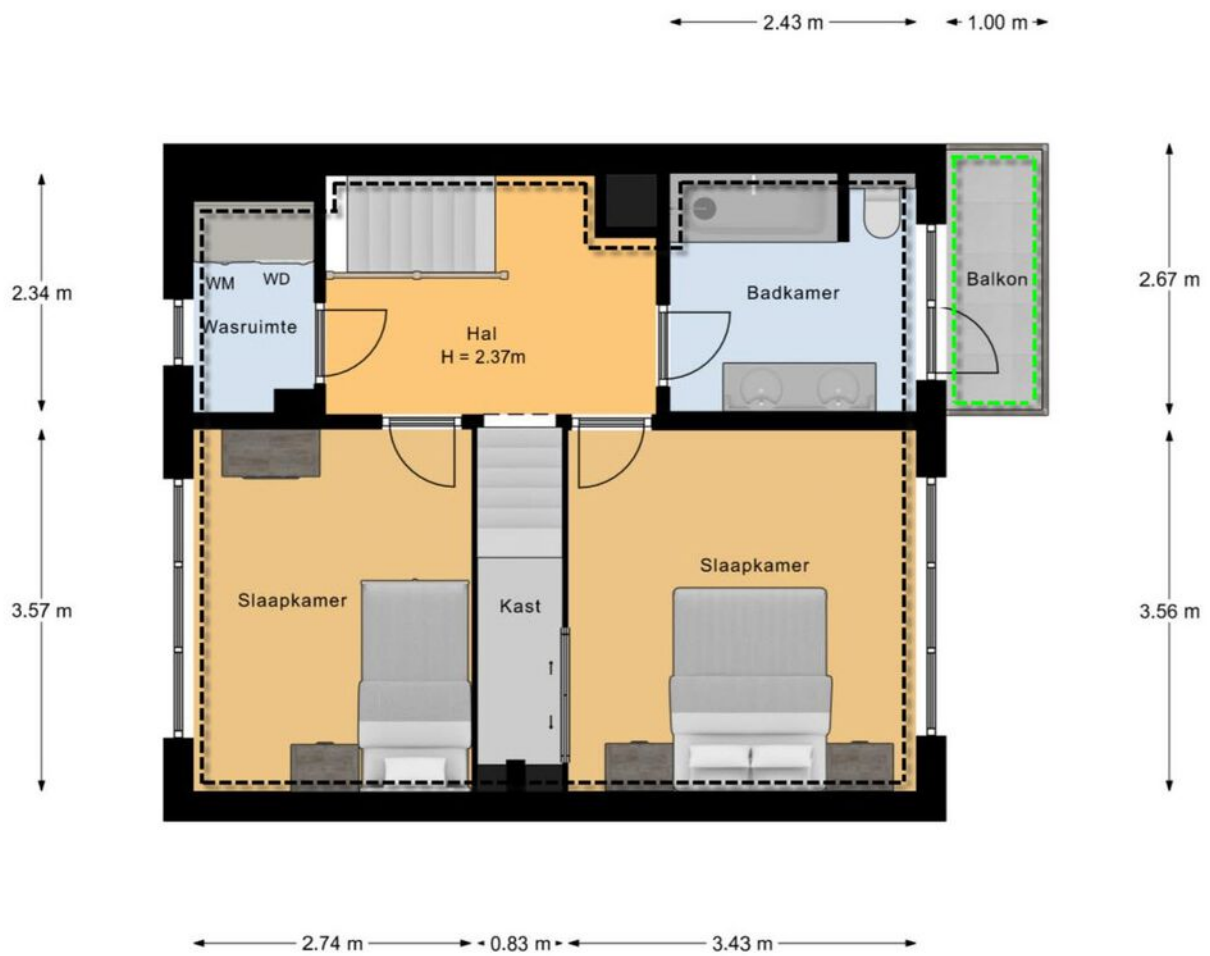
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping

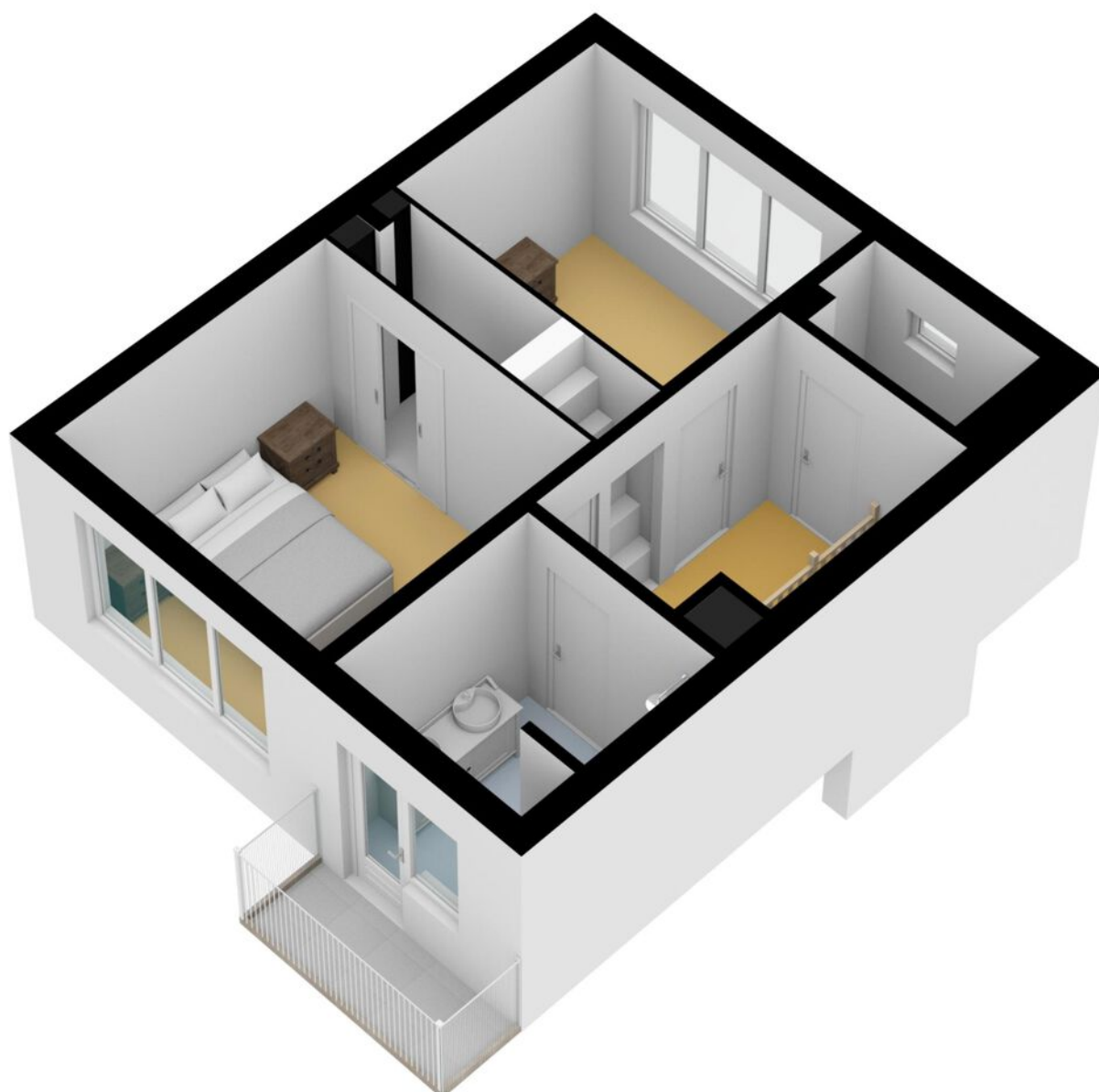


1e Verdieping

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

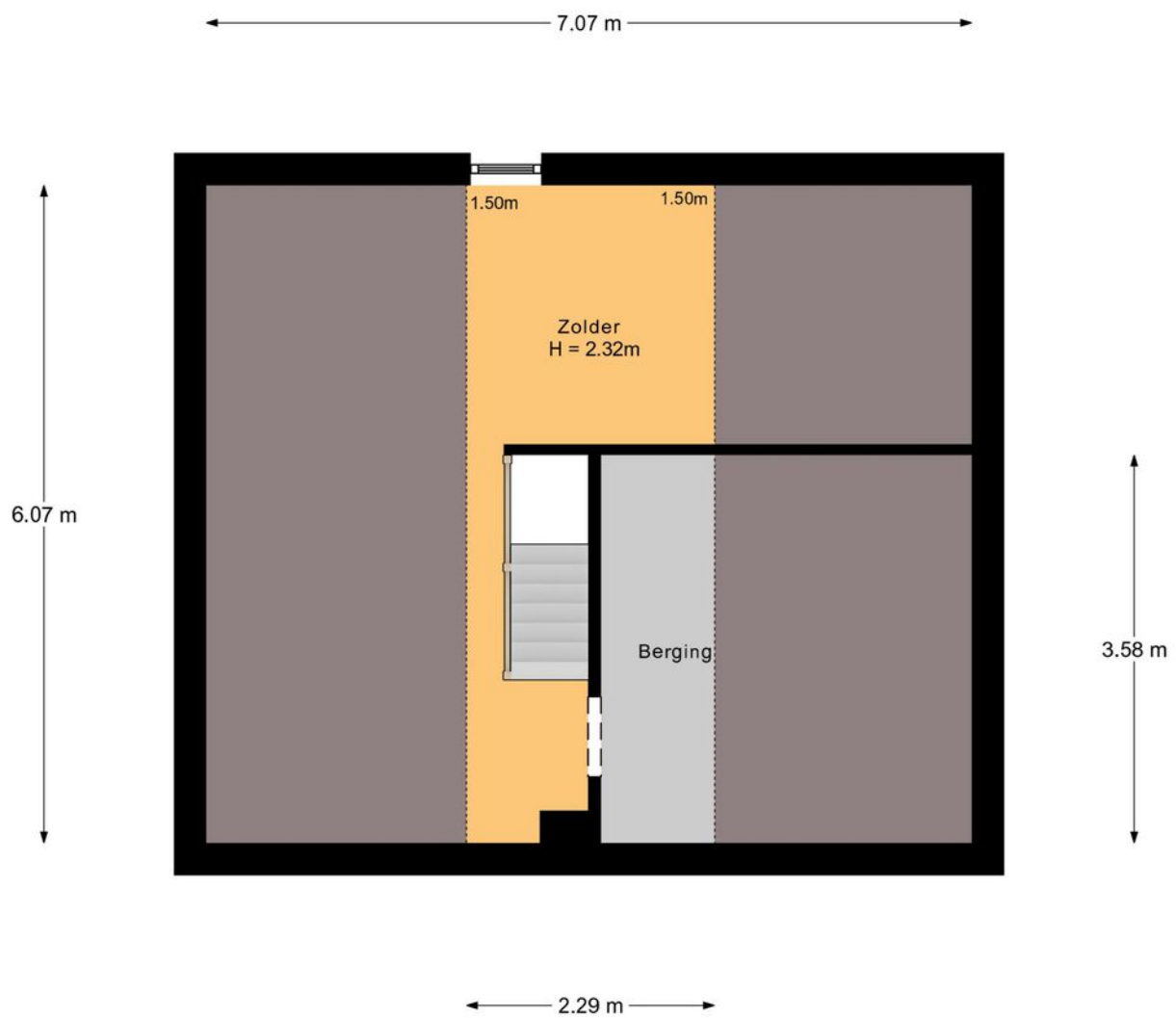
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping

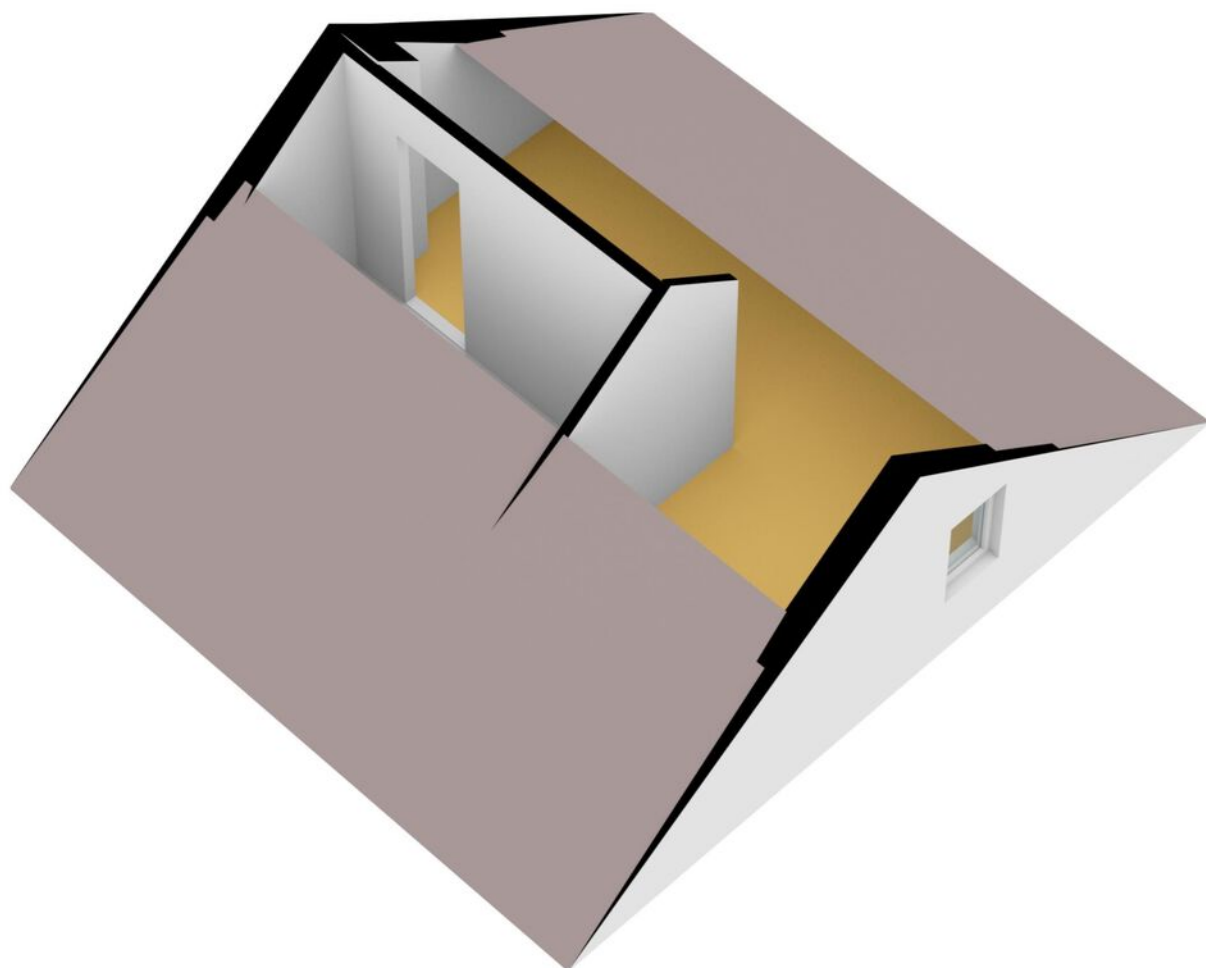


2e Verdieping

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

> Plattegrond

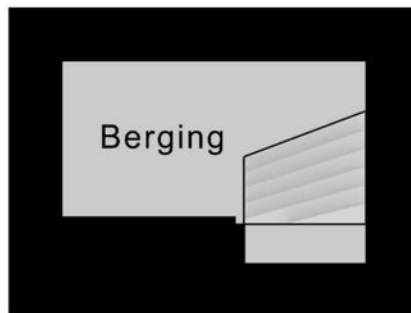
Ontdek de...
Tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...

Verdiepte trapkast

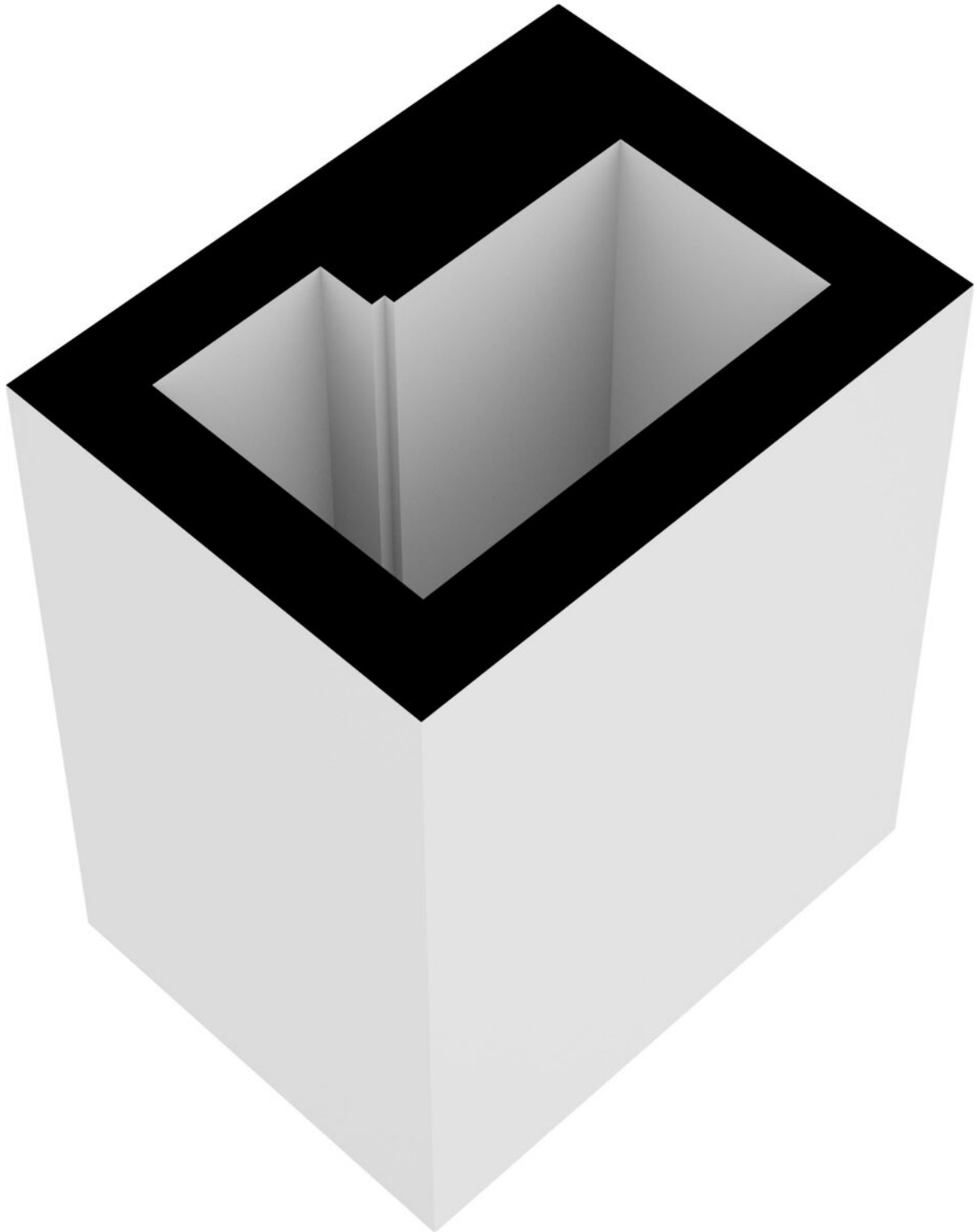


Kelder

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

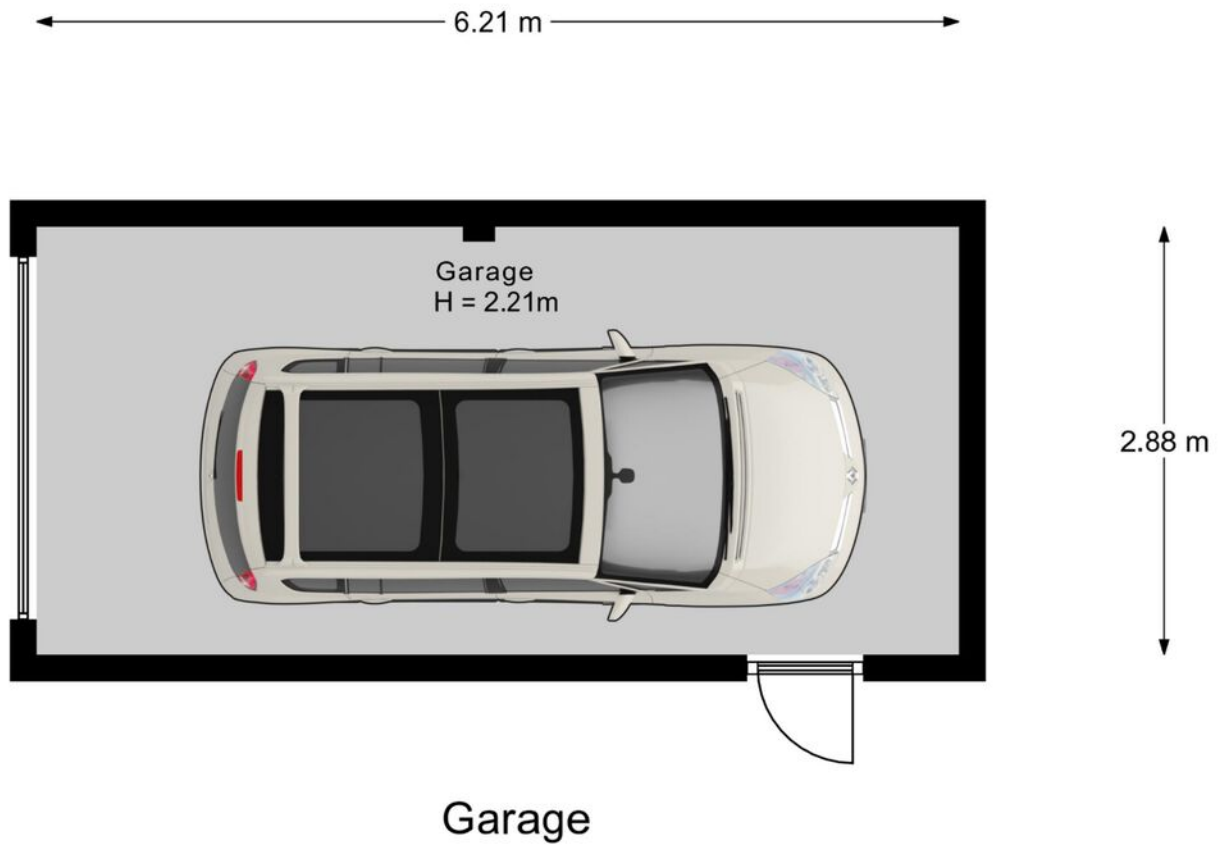
> Plattegrond

Ontdek de...
Verdiepte trapkast



> Plattegrond

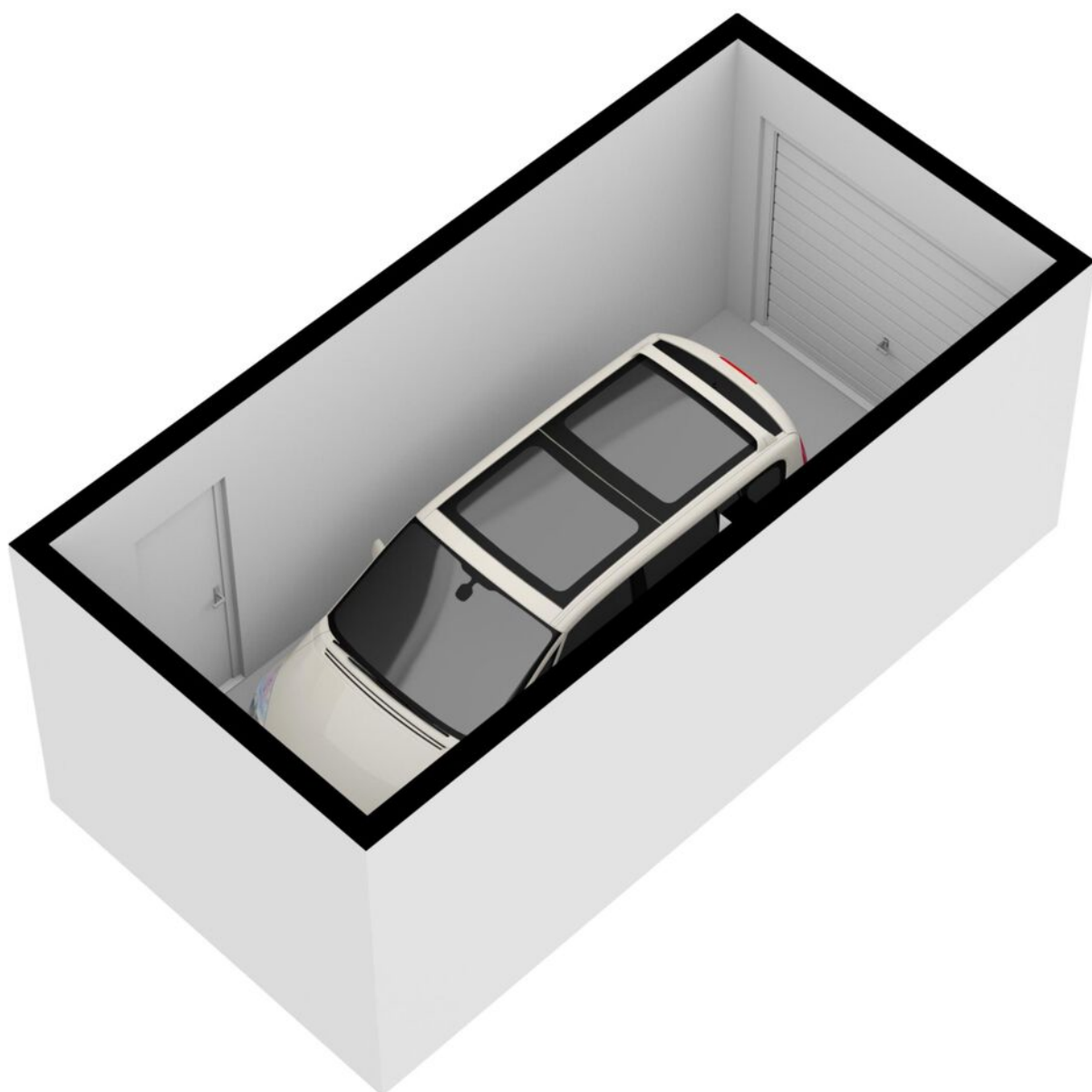
Ontdek de...
Garage



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

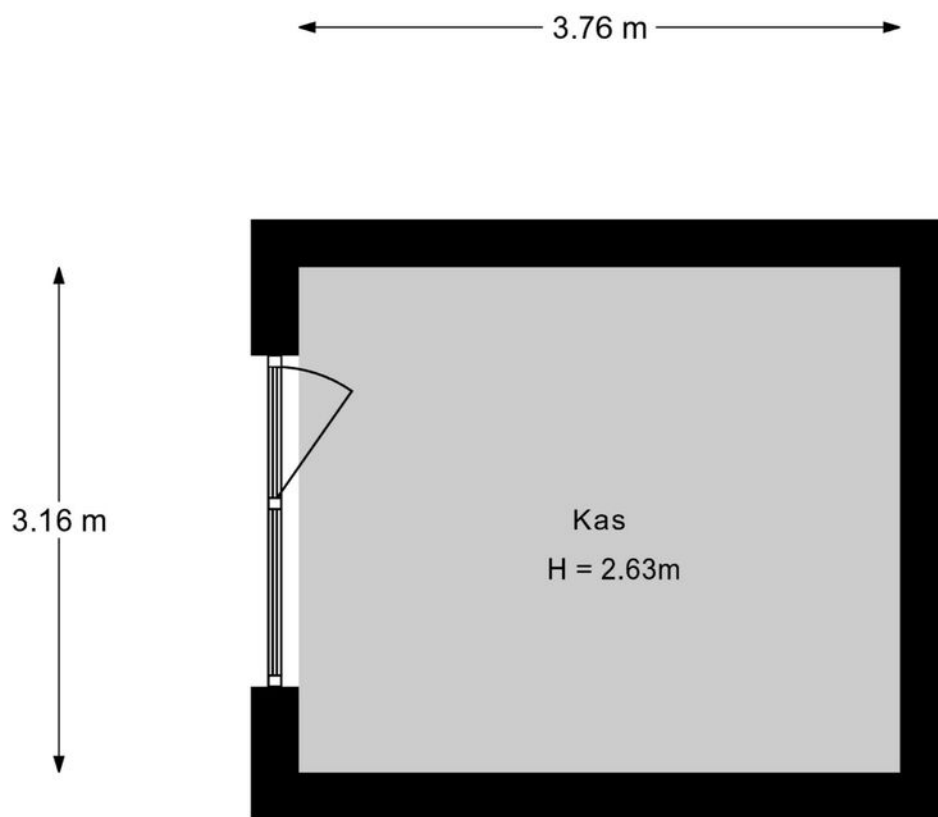
> Plattegrond

Ontdek de...
Garage



> Plattegrond

Ontdek de...
Hobbykas

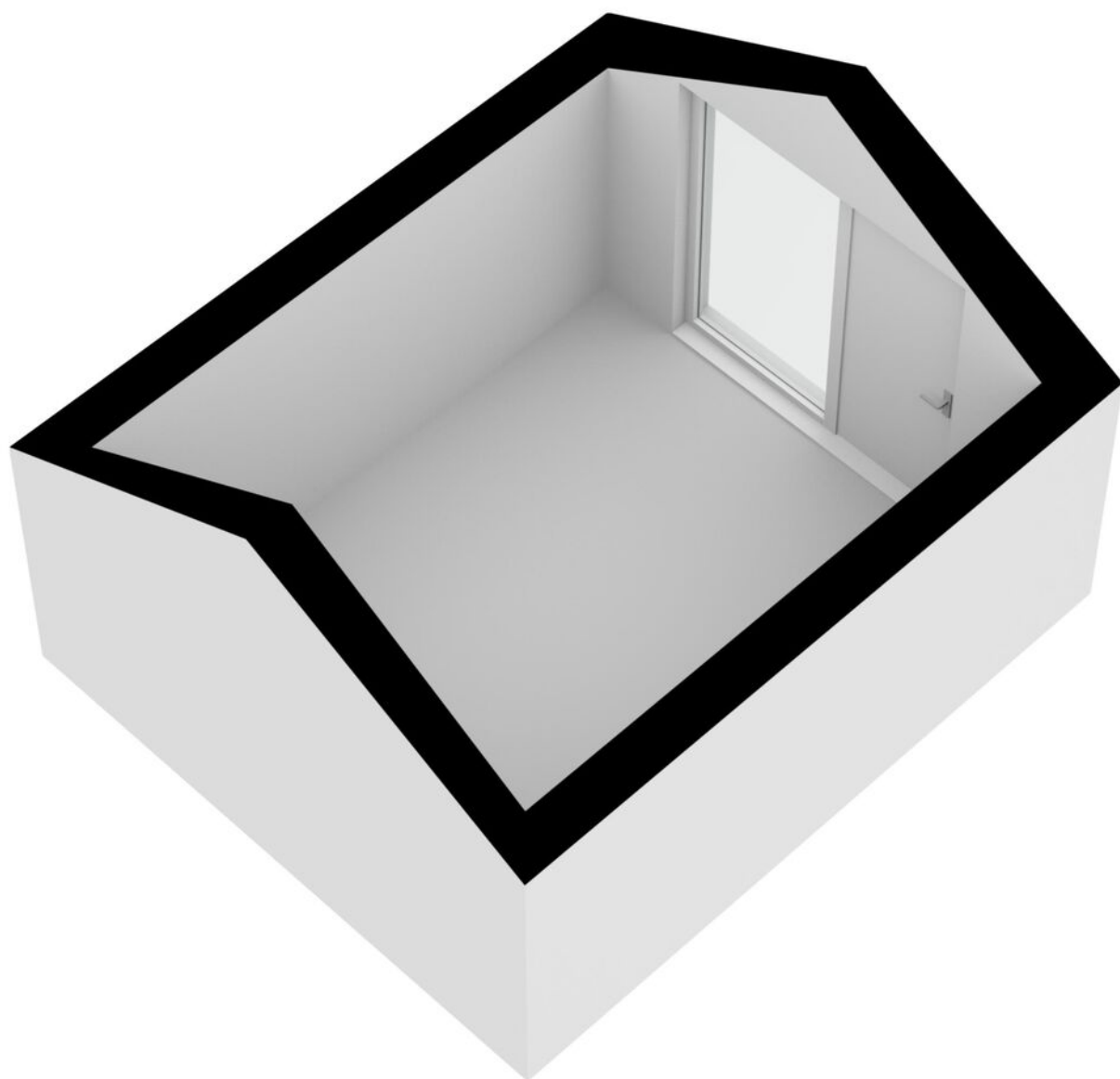


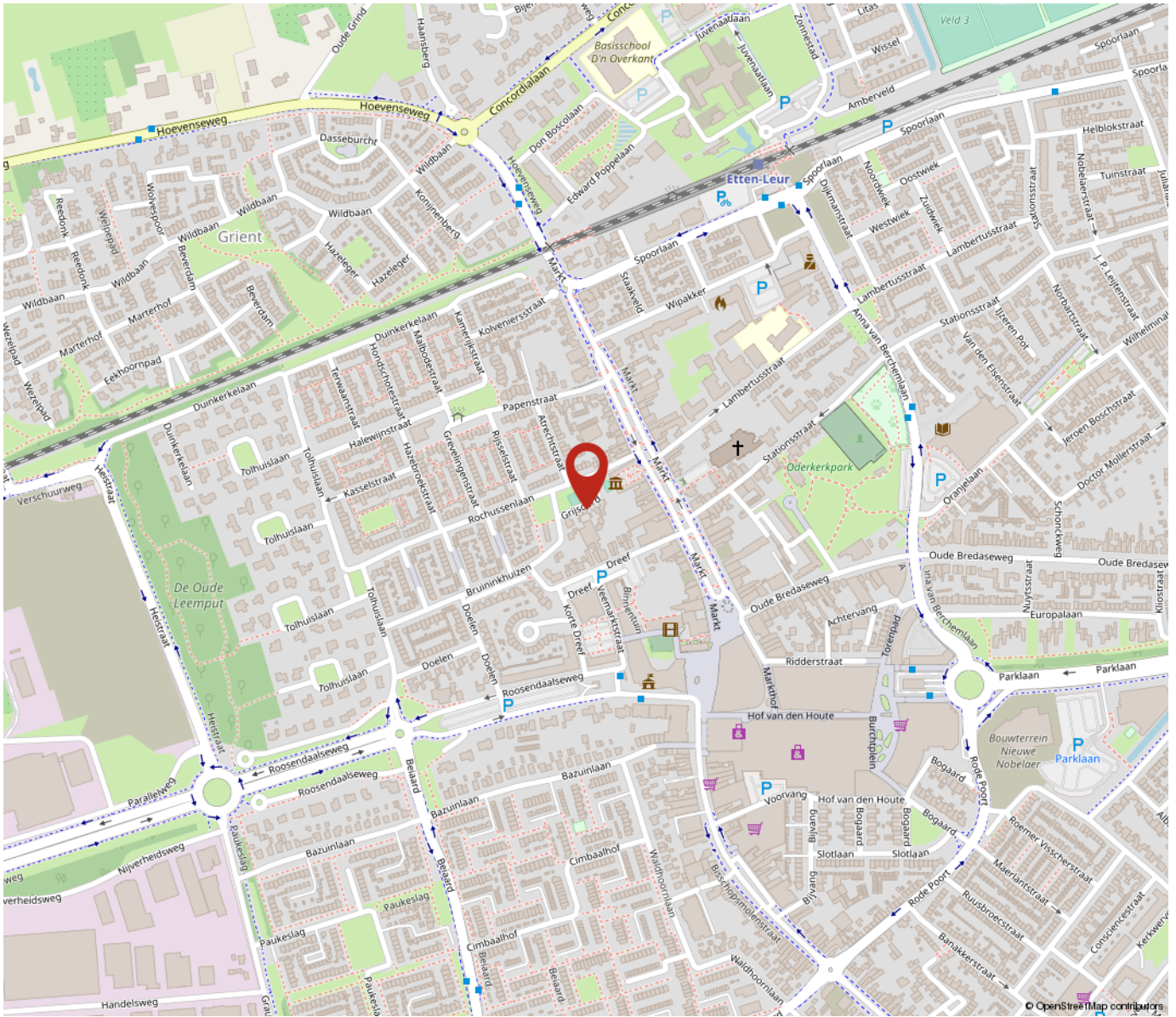
Kas

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

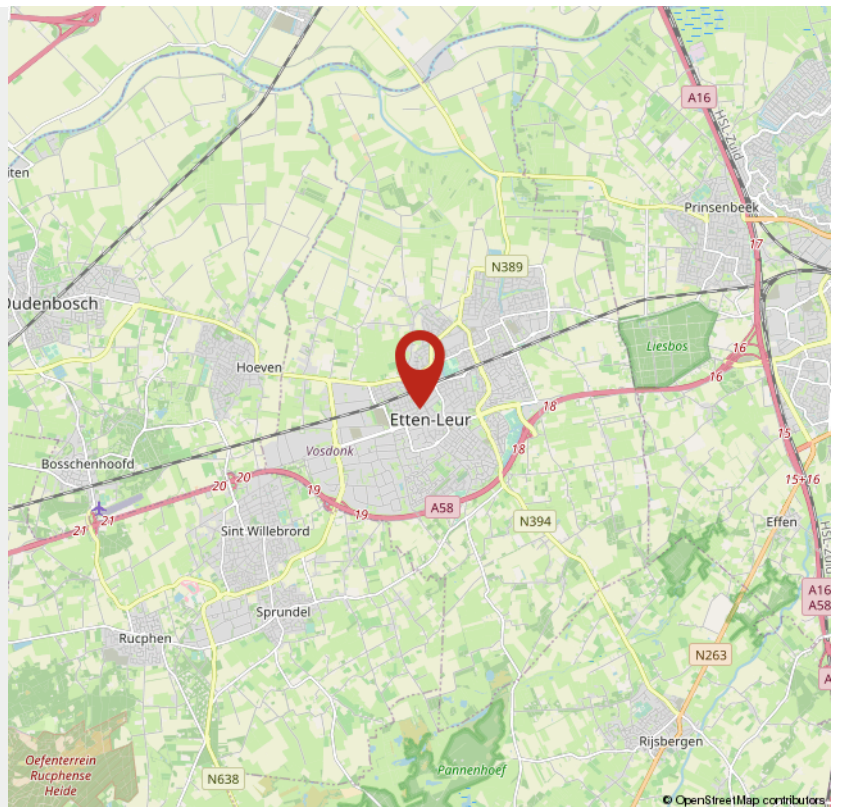
> Plattegrond

Ontdek de...
Hobbykas





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



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas	X			
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie			X	
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel			X	
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Rolluiken/zonwering buiten Zonwering achter op begane grond (boven tuindeuren) kan worden overgenomen			X	
Zonwering binnen				
Vliegenhorren			X	
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen begane grond			X	
Rolgordijnen				X
Vitrages				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Jaloezieën/lamellen begane grond en 1e verdieping			X	
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum PVC vloeren	X			
Parketvloer/laminaat				
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler in de garage			X	
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning			X	
Quooker	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard (gashaard woonkamer)	X			
Allesbrander				
Kachels elektrische kachels in de garage gaan mee		X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven				
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast (vriezer in schuur gaat mee)	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				
Radiatorafwerking				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	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
info@lazeromsmakelaardij.nl

 **Lazeroms**
Makelaardij & Taxaties