

TE KOOP



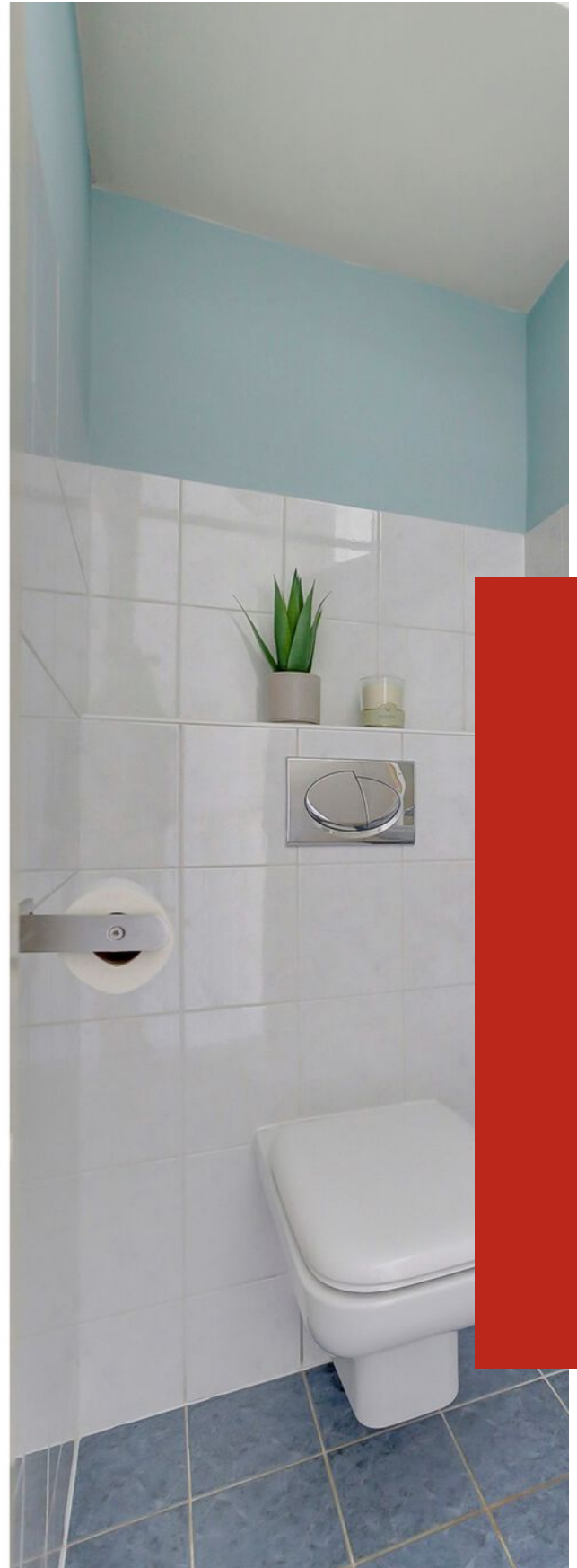
IJsvogel 10 Etten-Leur

Vraagprijs € 379.000 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

119

Perceeloppervlakte

166

Inhoud

482

Bouwjaar

1985

> Omschrijving

Welkom bij deze ruime, half vrijstaand geschakelde woning met garage, gelegen in de geliefde woonwijk Het Hooghuis. De woning heeft 3, met mogelijkheid tot 4 of 5, slaapkamers, een in/aanpandige garage en een stenen berging achter in de tuin. Vanuit de keuken is er een fraai uitzicht over de met bomen omzoomde groenstrook die voorzien is van speeltoestellen voor de kinderen.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de ruime hal die door middel van een deur verdeeld is in een tochtportaal en een hal. In het tochtportaal heb je toegang tot de meterkast (8 groepen waarvan 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars).

Vanuit het tochtportaal kom je in de ruime hal. De hal geeft weer toegang

tot de toiletruimte en de woonkamer met half open keuken. De toiletruimte is voorzien van een hangend closet met fonteintje en is tot halverwege betegeld. De hal en het voorportaal zijn voorzien van een pvc vloer, spachtelputz wanden en een gespoten plafond. De hal zelf is ook nog voorzien van een lambrisering en er is ruimte genoeg voor het ophangen van de jassen. Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer (ca 32m²) met half open keuken. Door de openslaande deuren aan de achterzijde en het raam naast de openslaande deuren is er veel lichtinval in de woonkamer.

De woonkamer heeft dezelfde pvc vloer als de hal, de wanden zijn strak gestuct en geveerd en het plafond is gespoten. Vanuit de woonkamer loop je zo de half open keuken in (ca. 8m²). De keuken is in 2021 helemaal vernieuwd en heeft nu aan 1 zijde een recht werkblad en aan de andere zijde een grote kastenwand. Het rechte gedeelte is voorzien van een houten werkblad met toplaag, 6 pits inductiekookplaat met grote oven eronder, vlakafzuigkap, vaatwasser, vierkante spoelbak met Quooker, en diverse opberglades. Aan de andere zijde is een grote kastenwand met daarin een combi magnetron/oven, een koelvriescombinatie, een apothekerskast en diverse opberglades. De vloer is voorzien van tegels, de wanden zijn gestuct en geveerd en het plafond is gespoten. De wand naast de kastenwand is een zogenaamde magneetmuur waar je met magneetjes rechtstreeks op de muur je belangrijke notities en dergelijke kunt hangen. Altijd handig! Verder is de gehele begane grond voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Het raam aan de zijkant en het raam aan de achterzijde zijn voorzien van handbediende rolluiken en de openslaande deuren hebben een elektrisch bedienbaar rolluik.





1e verdieping:

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop van de 1e verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en een vaste kast onder de schuine wand.

Slaapkamer 1: Deze slaapkamer (ca. 13m² vloeropp. tot aan vaste kast) is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een gespoten plafond. Verder heeft deze kamer een vaste kastenwand onder de schuine wand.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer (ca 16m² vloeropp.) is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een gespoten plafond.

Slaapkamer 3: Deze slaapkamer (ca. 16m² vloeropp.) is ook aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft ook dezelfde laminaatvloer en spachtelputz wanden en een gespoten plafond.

Badkamer: De badkamer ca 4m² is in het midden van de woning gelegen en heeft een douche cabine met massagestralen, een zwevend closet, een wastafel in meubel en een designradiator. De vloer en de wanden zijn betegeld, het plafond en de schuine wand zijn afgewerkt met aluminium delen met daarin spotjes.

Vaste kast: Op de overloop in het midden van de woning is een vaste kast gemaakt onder de schuine wand met een gewone loopdeur waardoor je daar veel opbergruimte hebt.

De 1e verdieping heeft een betonnen verdiepingvloer en kunststof kozijnen met HR++ glas. Alle ramen zijn ook voorzien van rolluiken waarbij de rolluikbak boven het kozijn is geplaatst zodat die mooi weggewerkt is in de muur.

2e verdieping:

Via de vaste trap kom je op de 2e verdieping. De 2e verdieping is nu opgedeeld in een open ruimte en een kamer. Deze kamer is nu in gebruik als bergruimte maar hier kan natuurlijk ook prima een slaapkamer van gemaakt worden. De open ruimte heeft nu in het middengedeelte bij de trapopgang de opstelplaats van de ketel en de mechanische afzuigunit. In het andere gedeelte aan de voorzijde van de woning is nu de opstelplaats voor de wasmachine en de droger. Hier zou d.m.v. het plaatsen van een afscheidingswandje ook nog een prima slaapkamer te maken zijn. De 2e verdieping heeft een houten verdiepingvloer die afgewerkt is met laminaat op de gehele verdieping. De ramen aan de voor en achterzijde hebben allebei een kunststof kozijn met HR++ glas en een rolluik waarvan de bak ook

weer mooi boven het kozijn is weggewerkt.

Tuin:

De woning is voorzien van een voor en achtertuin. De voortuin is voorzien van bestrating en 2 verhoogde bloembakken waarvan 1 gedeeld met de burens. De achtertuin is ook volledig betegeld en voorzien van 2 verhoogde plantenbakken, een stenen berging met daarnaast, achter het muurtje, de opstelplaats voor de klinko's en daar is ook de poort met toegang tot de brandgang. De stenen berging (ca. 10m²) is voorzien van kunststof dakpanplaten, een beton vloer en elektra. Vanuit de achtertuin kun je via de zijkant van de woning naar de garage.

Garage:

De woning heeft een in/aanpandige garage met een elektrische roldeur aan de voorzijde en een loopdeur aan de achterzijde waarmee je langs de woning weer naar de achtertuin gaat. De garage (ca. 16m²) heeft een betonvloer, gemetselde wanden een plat dak bedekt met bitumen (2015) en is voorzien van elektra en een wateraansluiting.

Algemeen:

Keurig nette woning met garage gelegen aan een rustig hofje met een speelveldje in het midden. De woning is voorzien van een nieuwe keuken (2021), kunststof kozijnen met HR++ glas en bijna overal rolluiken. Het centrum van Leur en het bruisende centrum van Etten zijn allebei goed bereikbaar en dat geldt ook voor het openbaar vervoer en de uitvalswegen naar de snelweg. In de wijk is ook een brede school aanwezig met daarin 2 basisscholen, kinderopvang en een wijkgebouw. Maar ook de 2 scholen voor voortgezet onderwijs (Munnikenheide en KSE) zijn op loop -fiets afstand bereikbaar en voor de dagelijkse boodschappen is er ook nog een supermarkt vlakbij in de wijk.

Aan allebei de zijkanten van het rijtje van 4 woningen, waartoe deze woning behoort, zijn parkeerplaatsen waar altijd voldoende plaats is om je auto te parkeren.

Kortom een leuke instapklare woning op een rustige goede locatie die je zeker gezien moet hebben.

Wij zien u graag voor een bezichtiging.





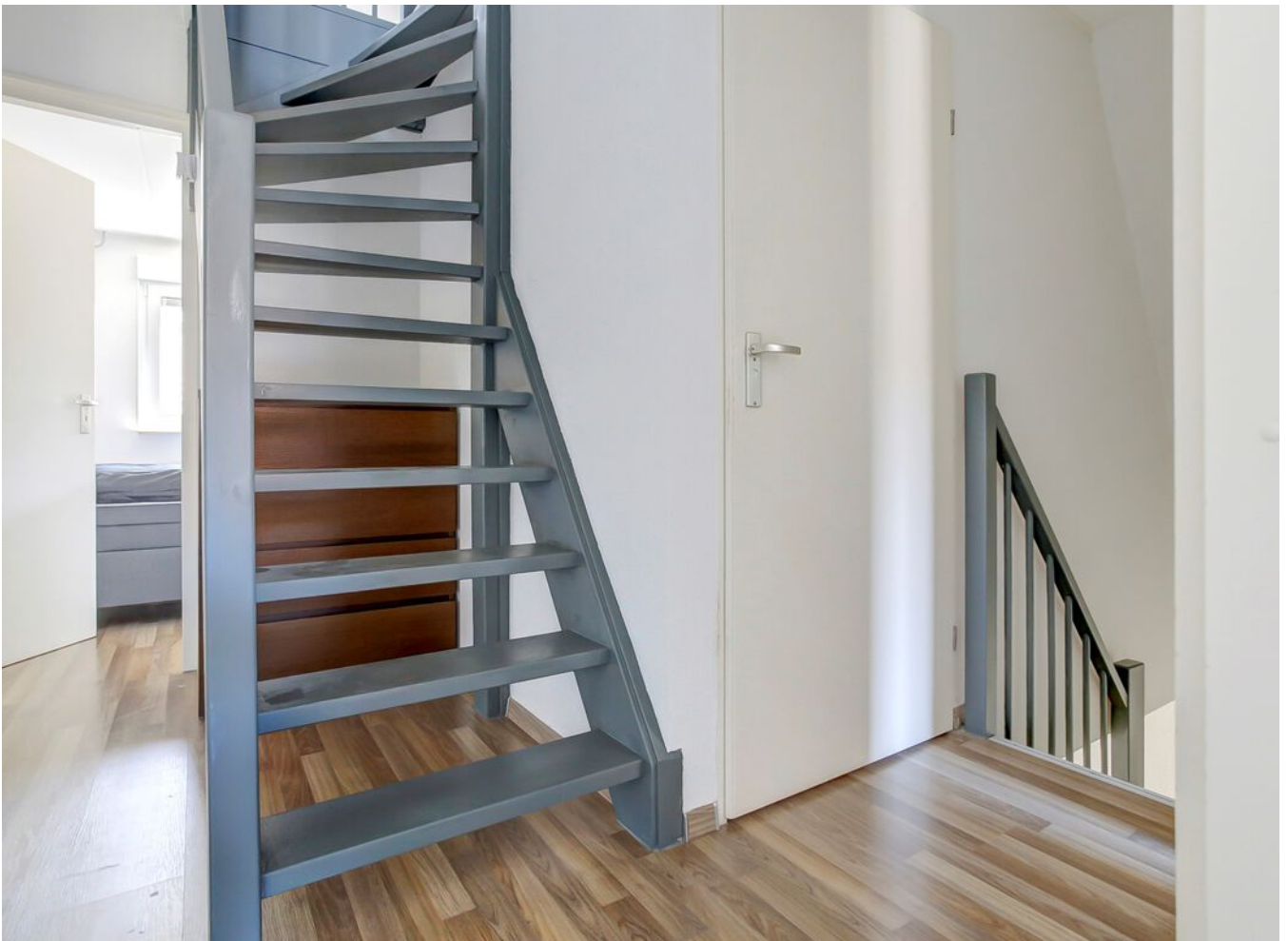
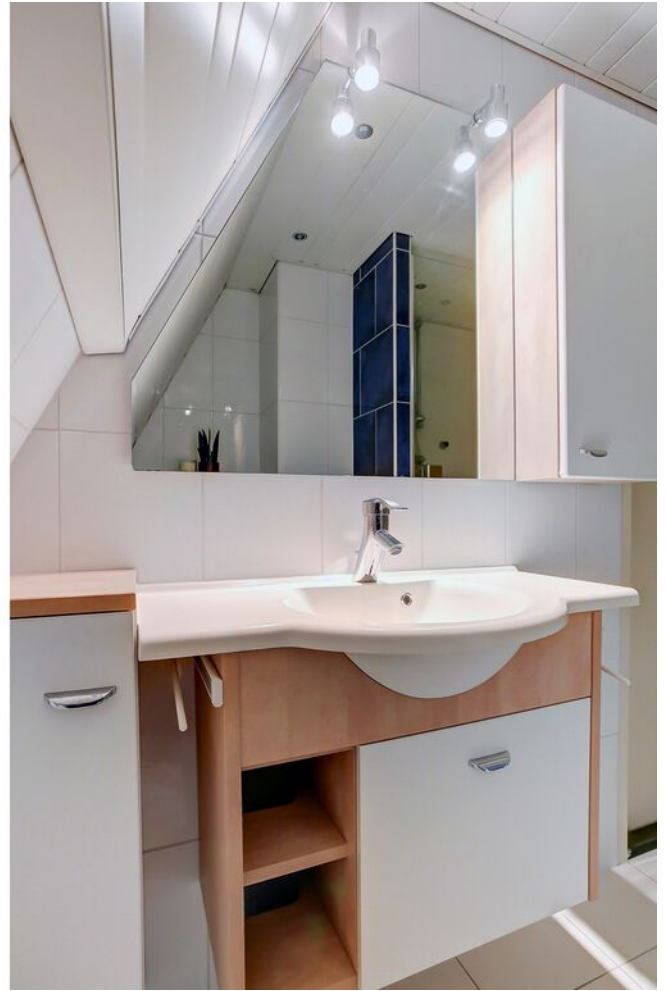





















> Kadaster

Ontdek het perceel...
van IJsvogel 10

Kadastrale kaart

Uw referentie: IJsvogel 10 RL



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4465	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2023
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. © Lazerooms Makelaardij & Taxaties

> Plattegrond

Ontdek de...

Begane grond en tuin



> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

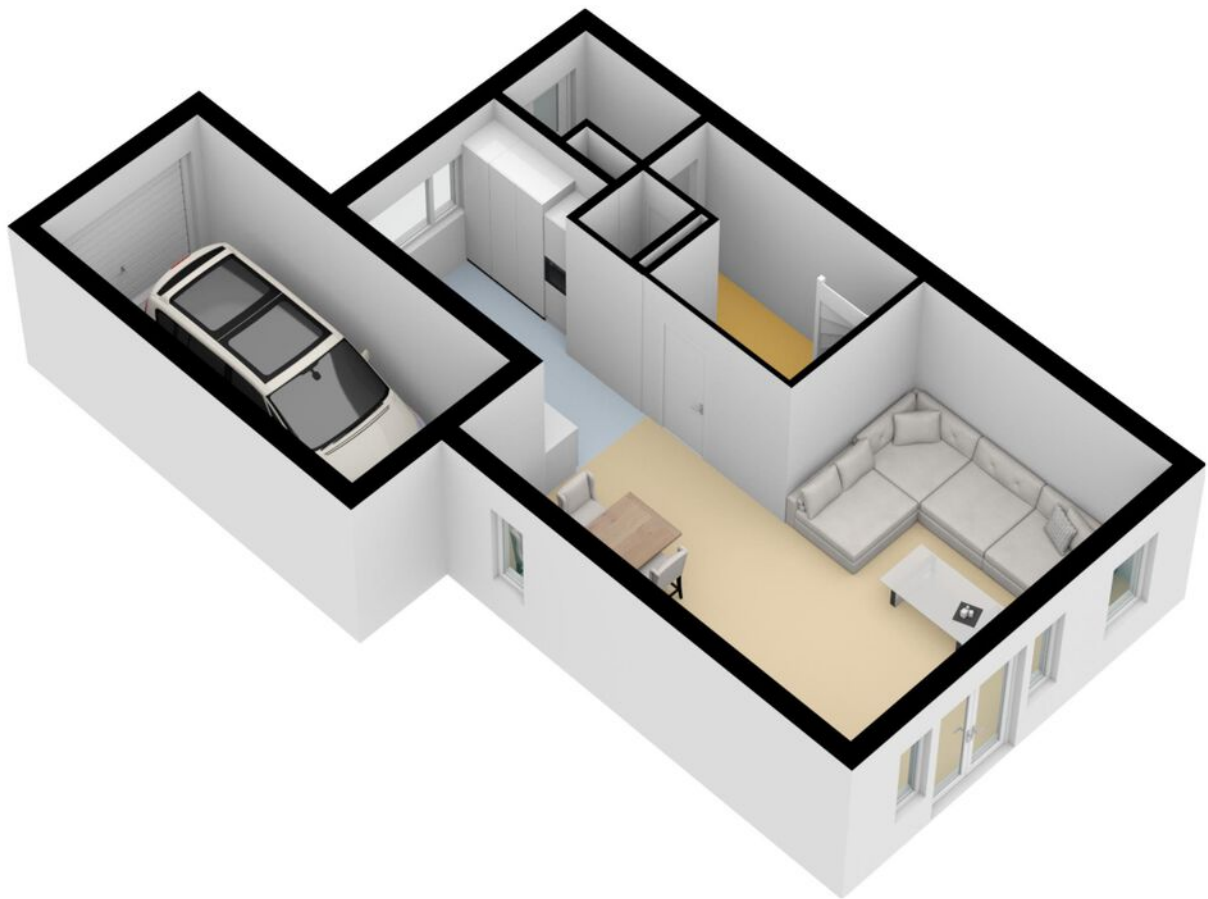


Begane Grond

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

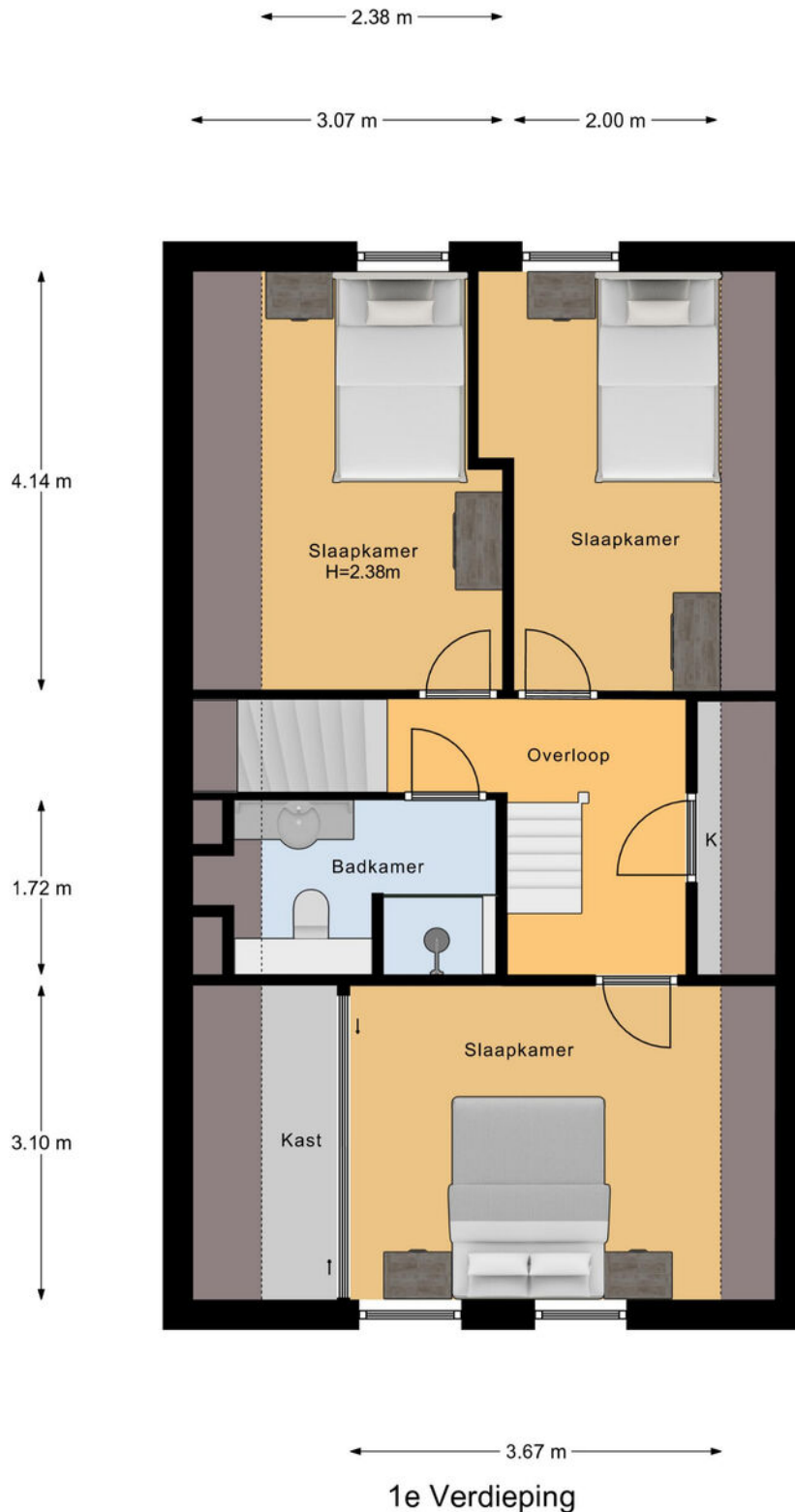
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping

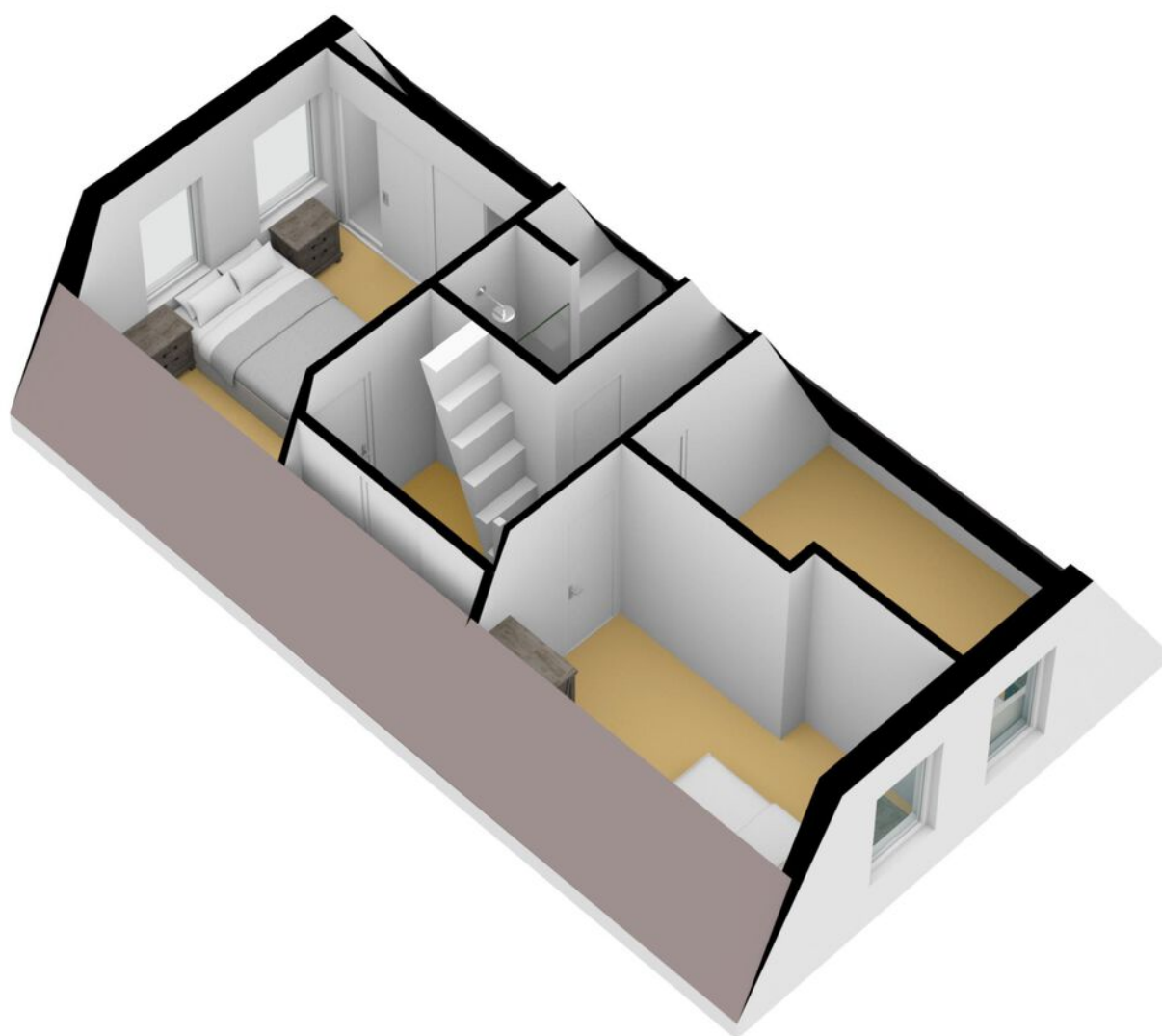


1e Verdieping

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

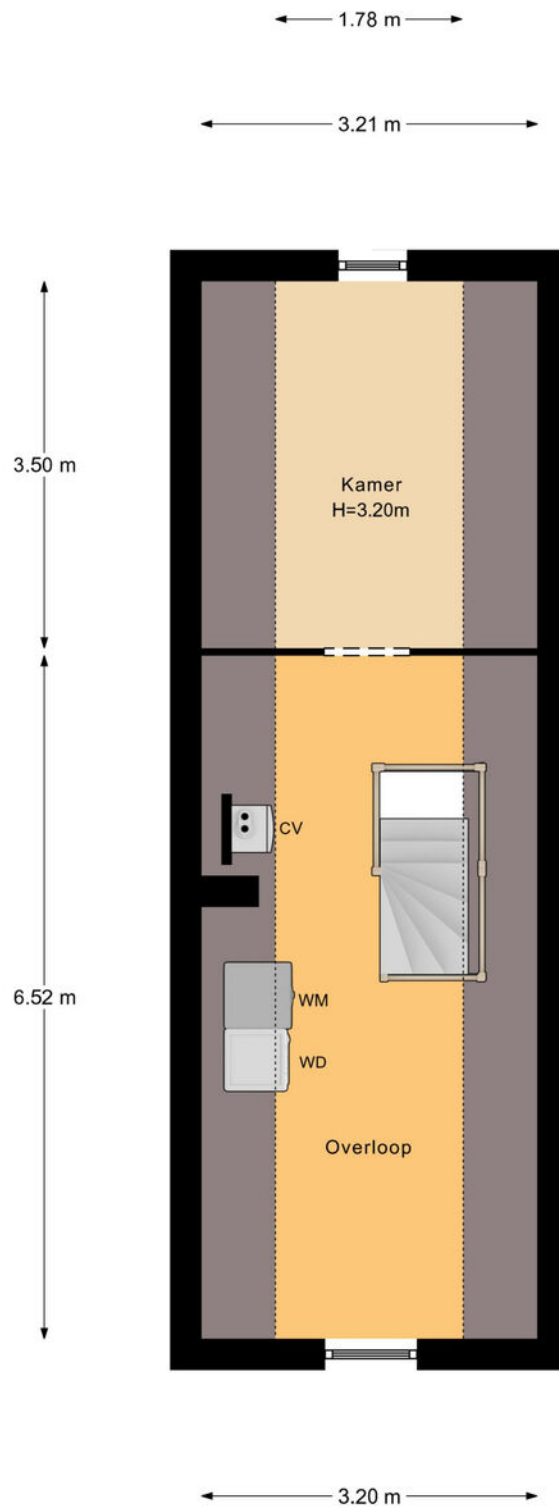
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping

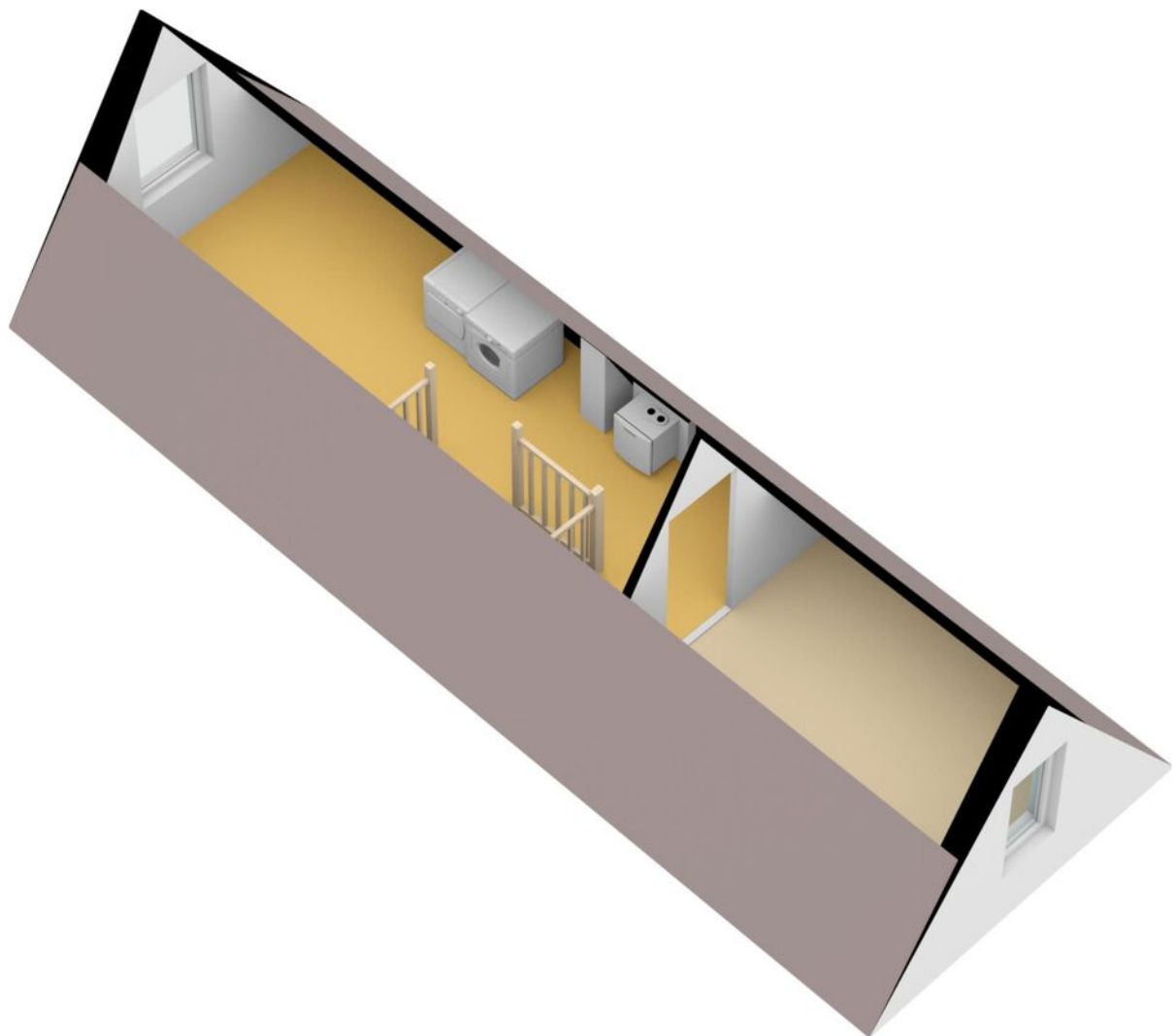


2e Verdieping

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

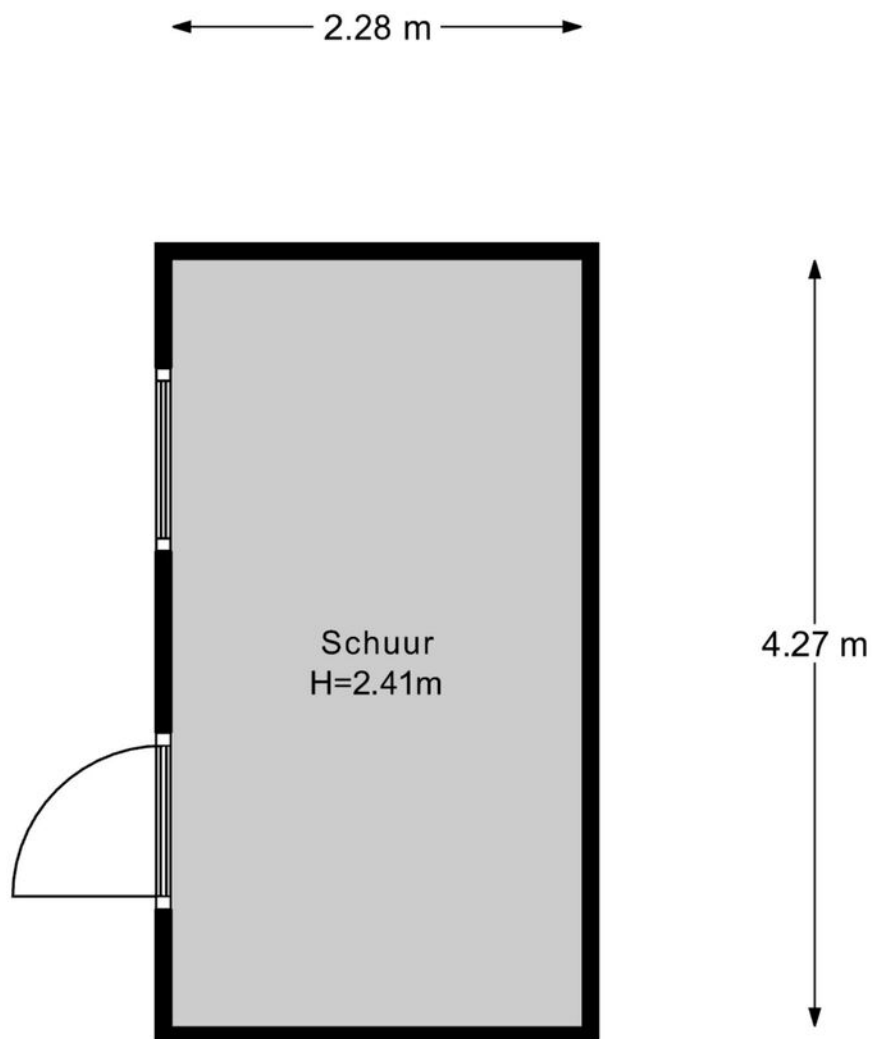
> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Schuur

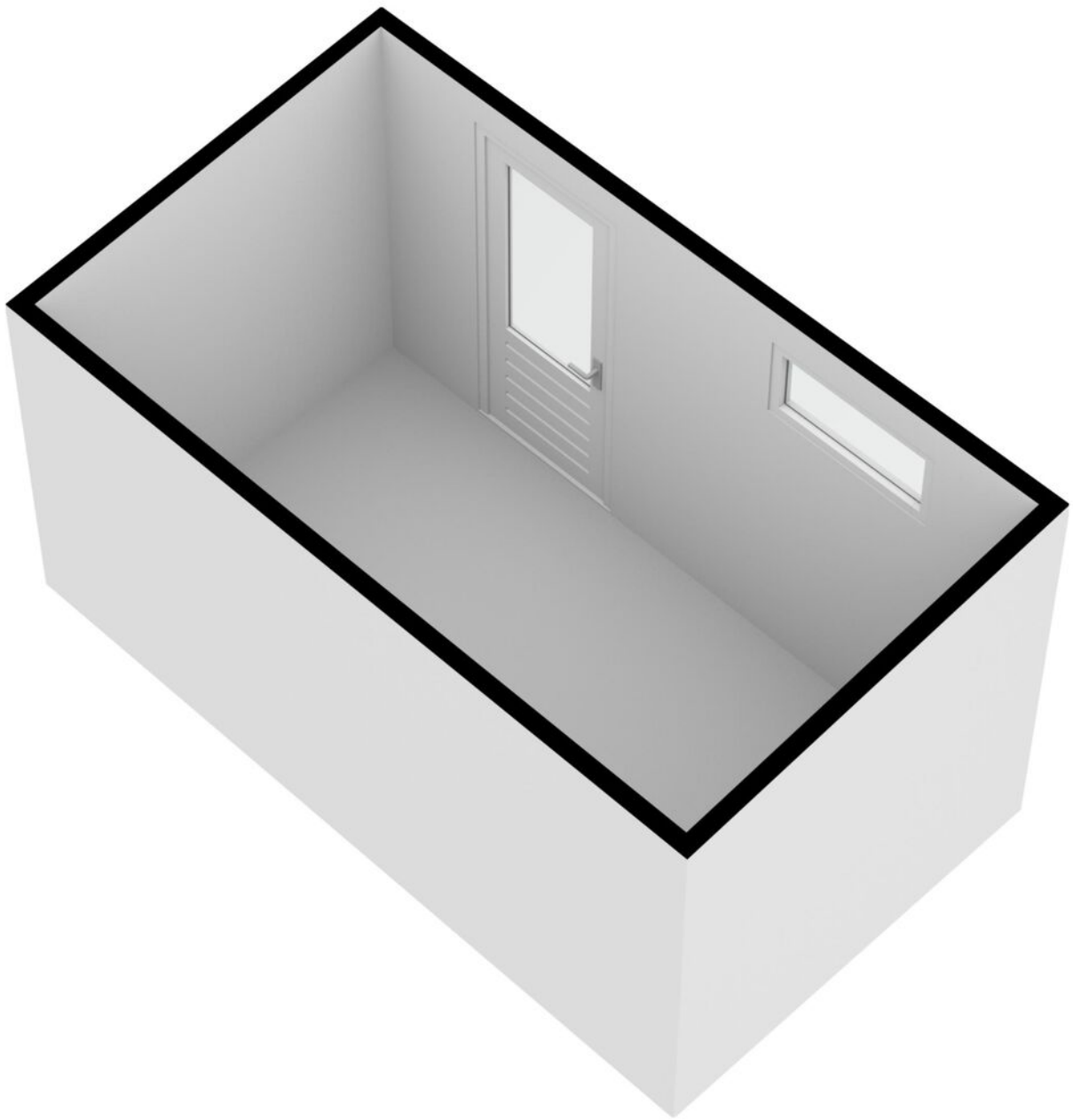


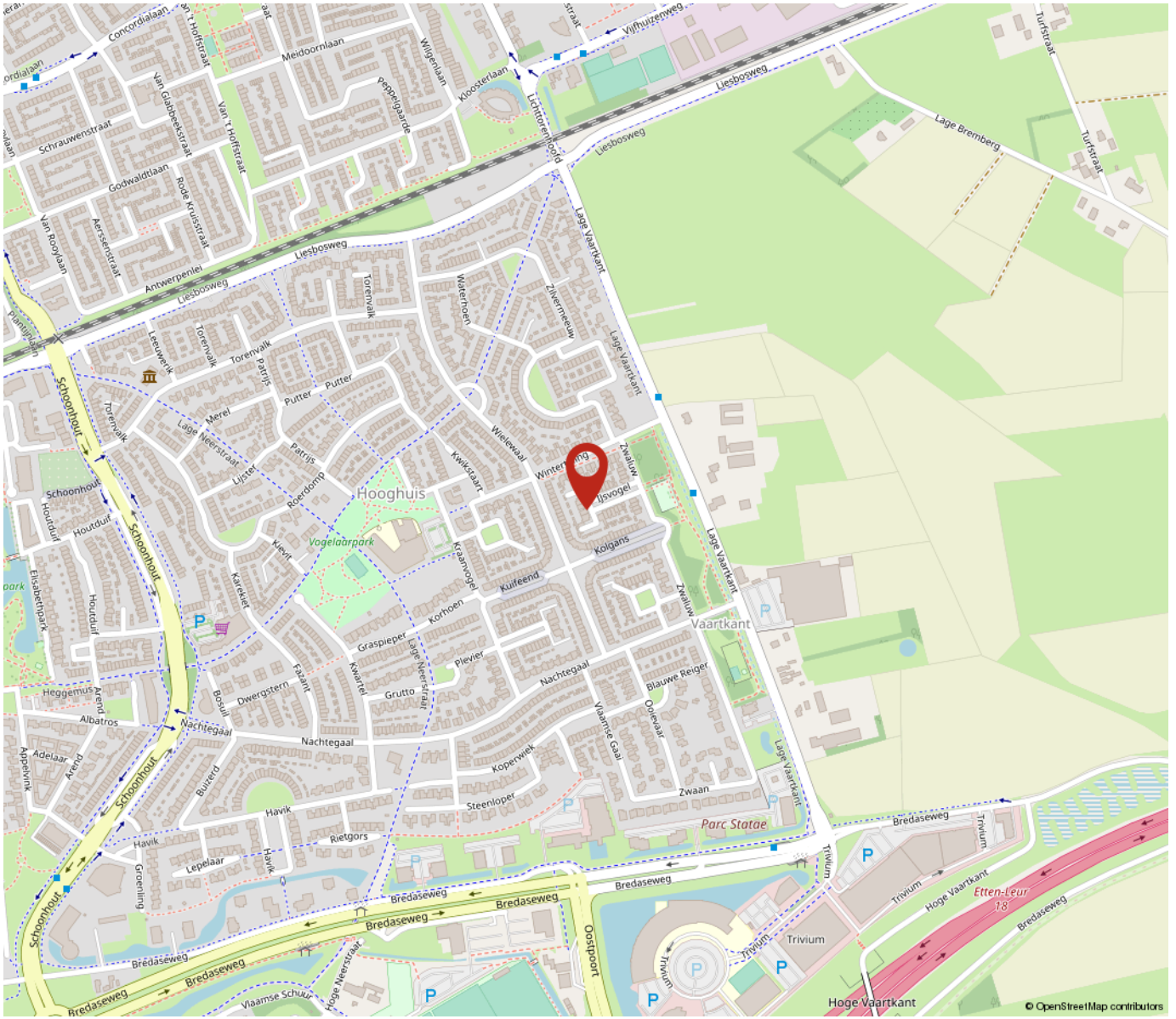
Schuur

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

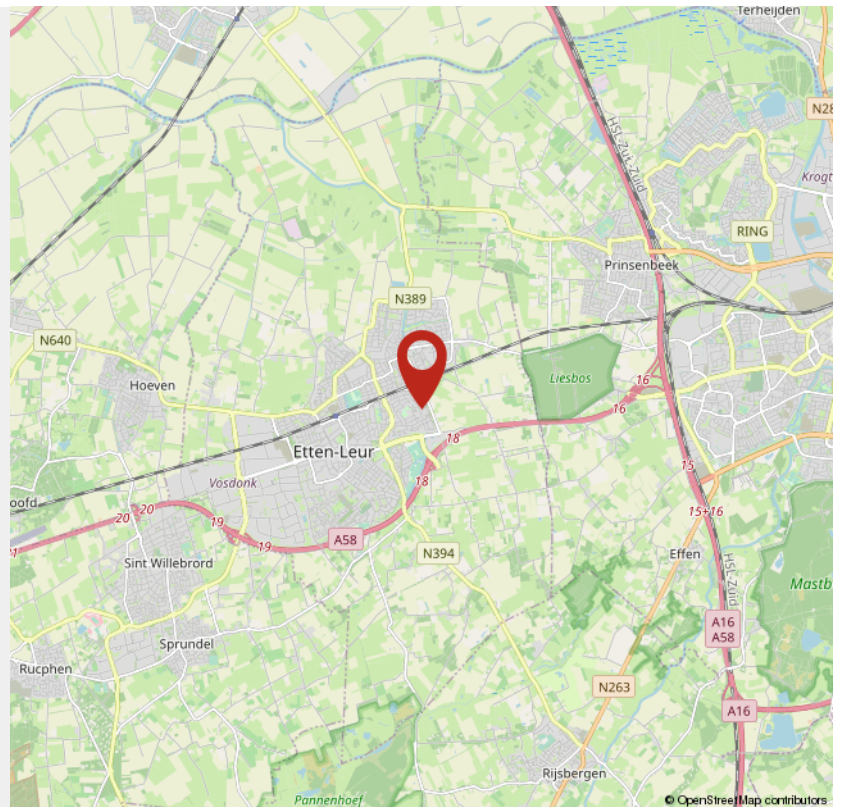
> Plattegrond

Ontdek de
Schuur





**“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
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten voor en achter	X			
Zonwering binnen achter	X			
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails boven	X			
Gordijnen boven	X			
Rolgordijnen / plisse keuken (Linkerbediening is kapot)	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen				X
Roede + gordijn beneden	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat 1e en 2e verdieping	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan 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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Afzuigkap/schouw (Lampje knippert)	X			
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

> 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
info@lazeromsmakelaardij.nl

 **Lazeroms**
Makelaardij & Taxaties