

TE KOOP



Spoorlaan 13 Etten-Leur

Vraagprijs € 325.000 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

105

Perceeloppervlakte

291

Inhoud

445

Bouwjaar

1967

> Omschrijving

Welkom bij deze leuke vrijstaande woning aan de Spoorlaan 13 in Etten-Leur. Dit is nu echt een mooie woning voor iemand die van aanpakken houdt en hier zijn of haar droomhuis van wil maken. De woning heeft een doorzon woonkamer, dichte keuken, tussenportaal/wasruimte, kelder en berging op de begane grond en 3 slaapkamers en een badkamer op de 1e verdieping. Verder heeft de woning een eigen oprit met garage, een kasje in de achtertuin en is de woning al voorzien van 14 zonnepanelen. De woning is gelegen in het centrum van Etten-Leur op loopafstand van alle voorzieningen en vlakbij het station en bushalte.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin en de voordeur kom je in de ruime hal die voorzien is van een plavuizen vloer en gestucte en geverfde wanden en plafond. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, toilet, trapopgang naar de 1e verdieping, de kelder, keuken en woonkamer (deur naar woonkamer is nu dicht).

De meterkast is voorzien van 6 groepen. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een hangend closet, fonteintje en radiator. Vanuit de hal heb je ook toegang tot de kelder van ca 2,00m². De kelder heeft een tegelvloer en de wanden zijn afgesmeerd en geverfd. De kelder is ook voorzien van een kunststof raamkozijntje met dubbel glas.

Vanuit de hal kom je in de dichte keuken (ca. 10m²) die voorzien is van een keukenblok in een hoekopstelling met een houten blad voorzien van kunststof toplaag, inductiekookplaat, spoelbak met mengkraan, geïntegreerde afzuigkap, combi magnetron/oven, koelvriescombi, vaatwasser, carrouselkast en lades en bovenkastjes. De keuken heeft een plavuizen vloer, gestucte en geverfde wanden en plafond. Vanuit de keuken heb je toegang tot de woonkamer en de tussenhal/wasruimte.

De woonkamer (ca.22m²) heeft veel lichtinval door de ramen aan de voor, achter en zijkant van de kamer. Hij heeft een pvc vloer, behangen wanden en een houten schrootjes plafond. Verder heeft de woonkamer nog een vaste kast en een elektrische voorzethaard. Vanuit de keuken is er ook toegang tot het tussenportaal/wasruimte. Deze ruimte van ca. 4m² heeft een betonvloer, gestucte en geverfde wanden, kunststof schrootjes plafond en is voorzien van een radiator, wastafel met mengkraan en hier is ook de opstelplaats van de wasmachine. Vanuit het tussenportaal kom je in de





berging/bijkeuken van ca 12m². In deze ruimte tref je ook de CV ketel van het merk Vaillant, type VHR NL 30-34 en bouwjaar 2020. Deze ruimte is voorzien van een betonvloer, gevelde wanden en een houten verdiepingsvloer. Boven de berging/bijkeuken is ook nog een vliering waar je van alles kwijt kunt.

De gehele begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas (geluidswerend) en rolluiken. De begane grondvloer in de woonkamer is van hout en de rest van de begane grondvloer is van beton.

1e verdieping:

Via de vaste trapopgang in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier zijn 3 slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 1: Deze slaapkamer van ca 11,5m² is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van vloerbedekking, behangen wanden, gipsplaten plafond en een vaste kast.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer van ca. 5,7m² is ook aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van tapijttegels, behangen wanden, gipsplaten plafond en een vaste kast.

Slaapkamer 3: Deze slaapkamer van ca. 10,46m² is aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een laminaatvloer, behangen wanden, een gipsplaten plafond en een vaste kast. Deze slaapkamer geeft ook toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning.

Badkamer: De badkamer van ca 6,8m² is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een tegelvloer, geheel betegelde wanden en een aluminium schroten plafond. De badkamer is voorzien van een wastafel in meubel en 2 losse kasten ernaast, een hangend closet, designradiator en een ruime inlopdouche met glazen wanden en een sunshower.

Vanuit de overloop is er met een losse trap nog toegang tot de vliering die niet beloopbaar is. Hier hangt ook de omvormer voor de zonnepanelen.

De eerste verdieping heeft een houten verdiepingsvloer en is geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas maar is ook voorzien van zogenaamde suskasten die zorgen voor ventilatie maar tegelijkertijd ook een verhoogde geluidswering hebben.

Garage:

De lange garage van ca. 23,5m² staat achter op het perceel en is

bereikbaar via de oprit (met een niet al te brede auto) en de achtertuin. De garage is voorzien van een elektrische roldeur en een loopdeur aan de zijkant.

Tuin:

Vanuit de tussenhof achter de keuken en vanaf de oprit is er toegang tot de achtertuin. De achtertuin is voorzien van een terras tegen de achtergevel van de woning en heeft een grasveld met daarop tegen de berging/bijkeuken aan een kasje waar je je eigen planten kunt kweken of groenten kunt verbouwen. Ook staan er achter in de tuin nog een aantal fruitbomen.

De woning heeft ook een voortuin die voorzien is van een looppad naar de voordeur en voorzien is van vaste planten.

Tegenover de woning is ook nog parkeergelegenheid (betaald) voor bezoek.

Kenmerken:

Vrijstaande woning

Woonoppervlakte: 105m²

Perceeloppervlakte: 291m²

Vrijstaande garage/berging

14 Zonnepanelen

Isolerende en geluidswerende beglazing

Loopafstand van het centrum

Loopafstand van het station

Ik kan me voorstellen dat je vragen hebt over de mogelijkheden van deze woning en graag bespreek ik jouw/jullie wensen en ideeën tijdens een bezichtiging van de woning. Bij de fotoreportage zijn alvast 2 visualisaties bijgevoegd zodat je al een beeld hebt van de mogelijkheid tot het creëren van een open keuken.


































Kadastrale kaart

Uw referentie: Spoorlaan 13 RL



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8044	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 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



Perceeloverzicht

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

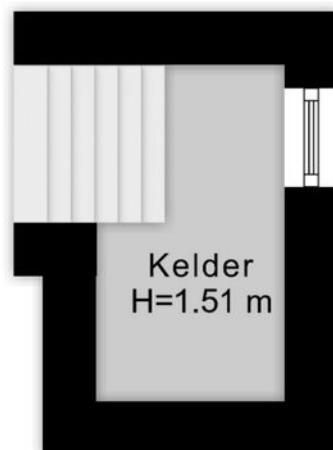
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond en tuin



> Plattegrond

Ontdek de...
Kelder

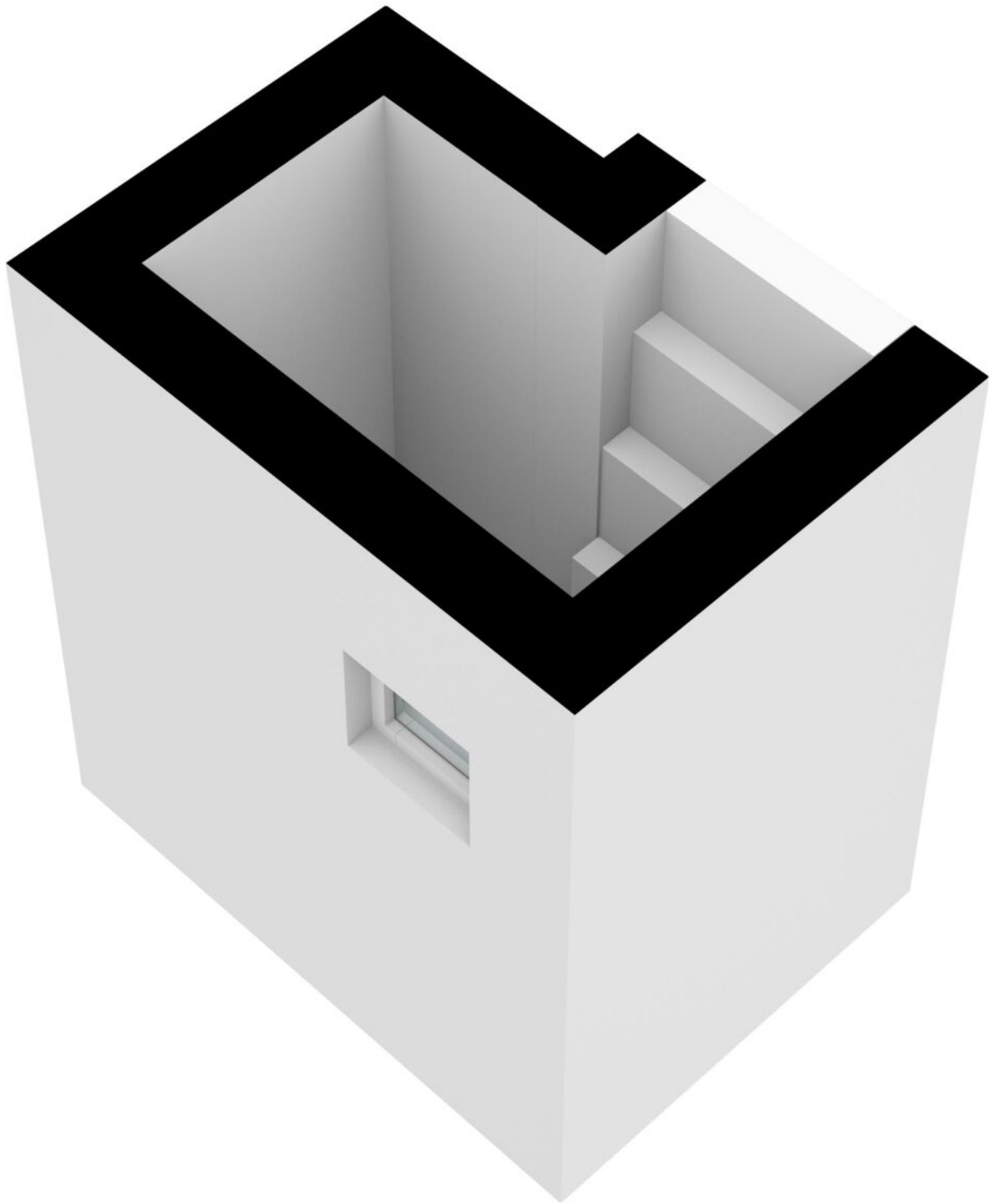


Kelder

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

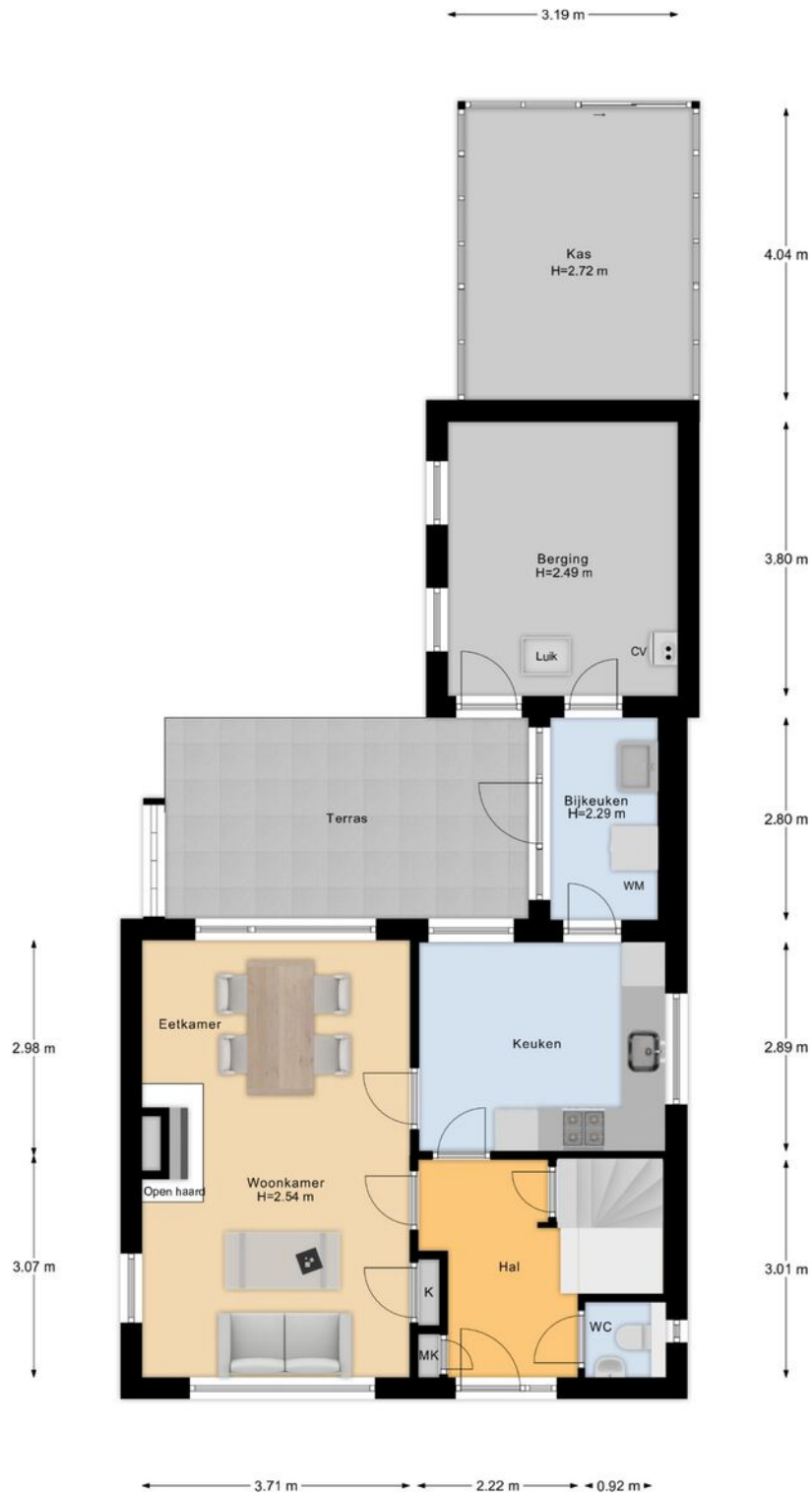
> Plattegrond

Ontdek de...
Kelder



> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

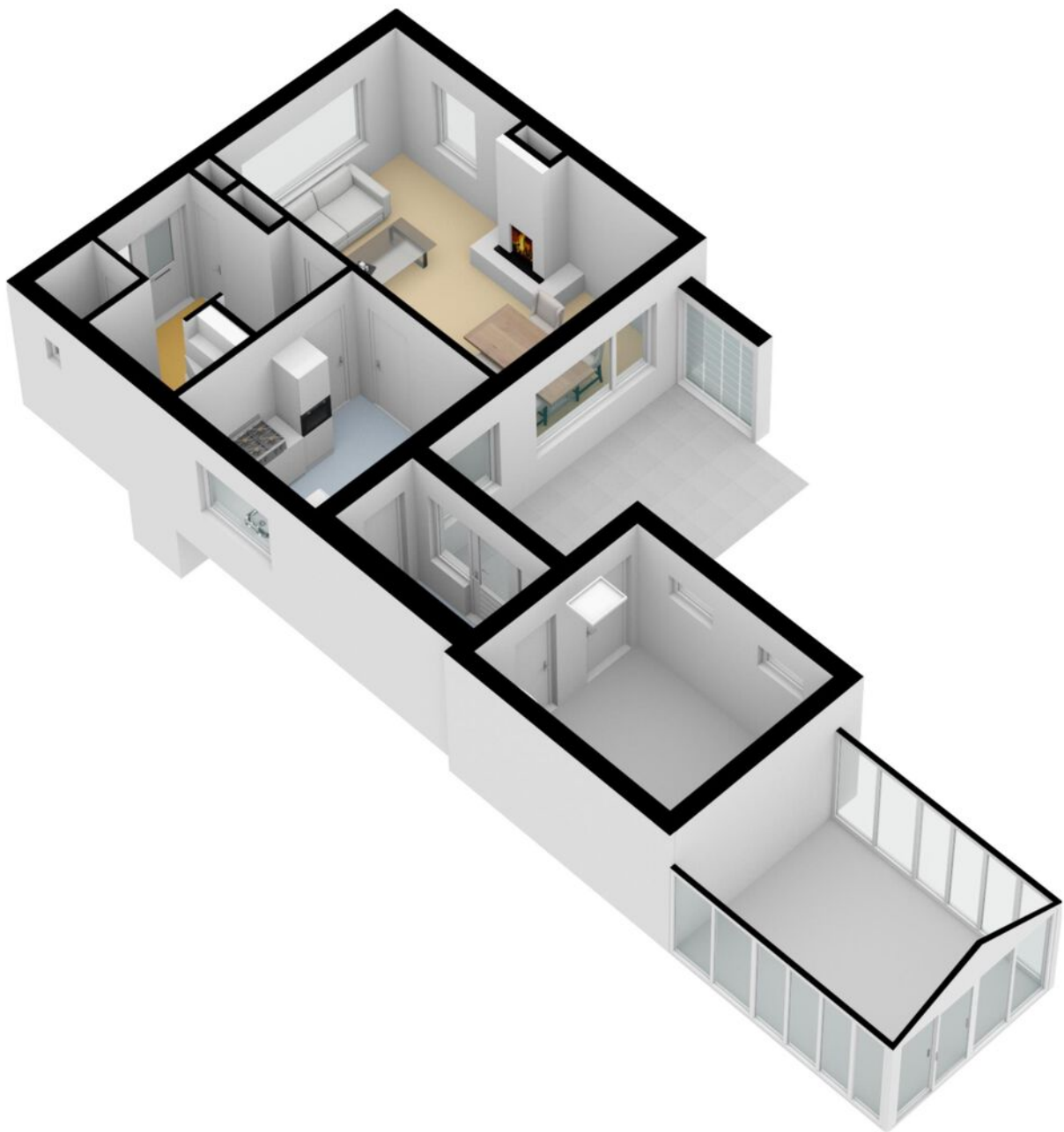


Begane Grond

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

> Plattegrond

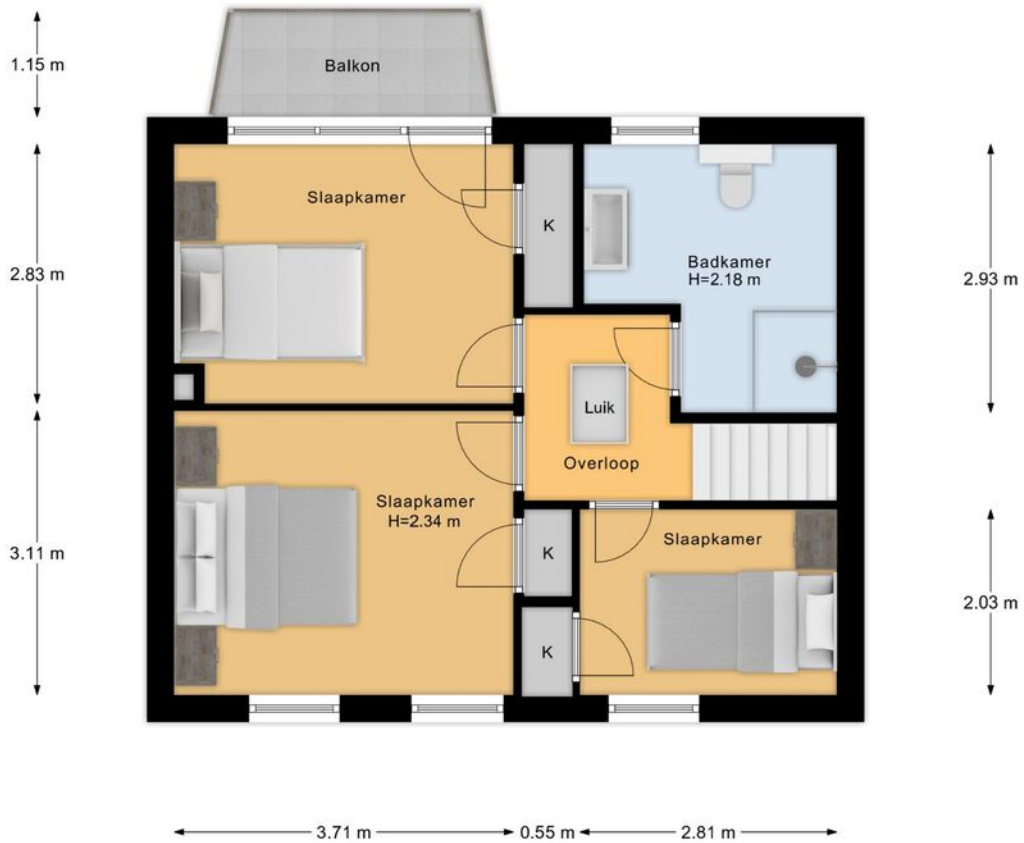
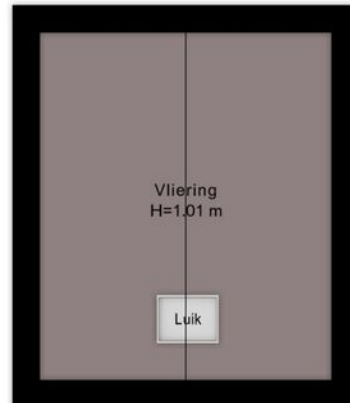
Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping

3.11 m 0.55 m 2.76 m

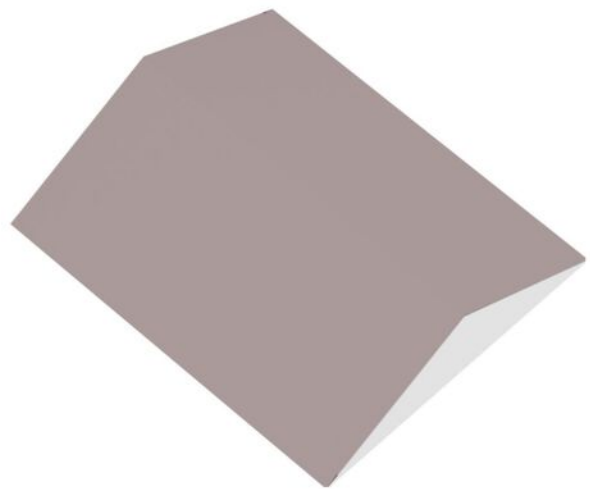
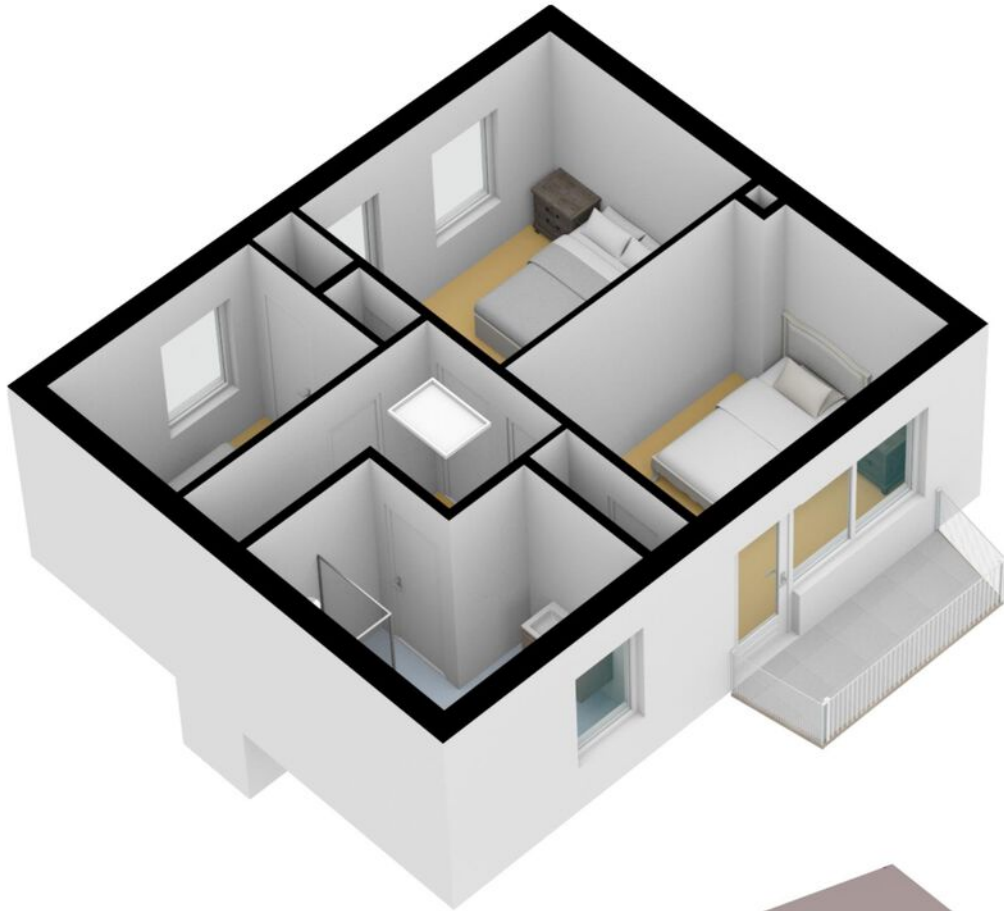


1e Verdieping

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

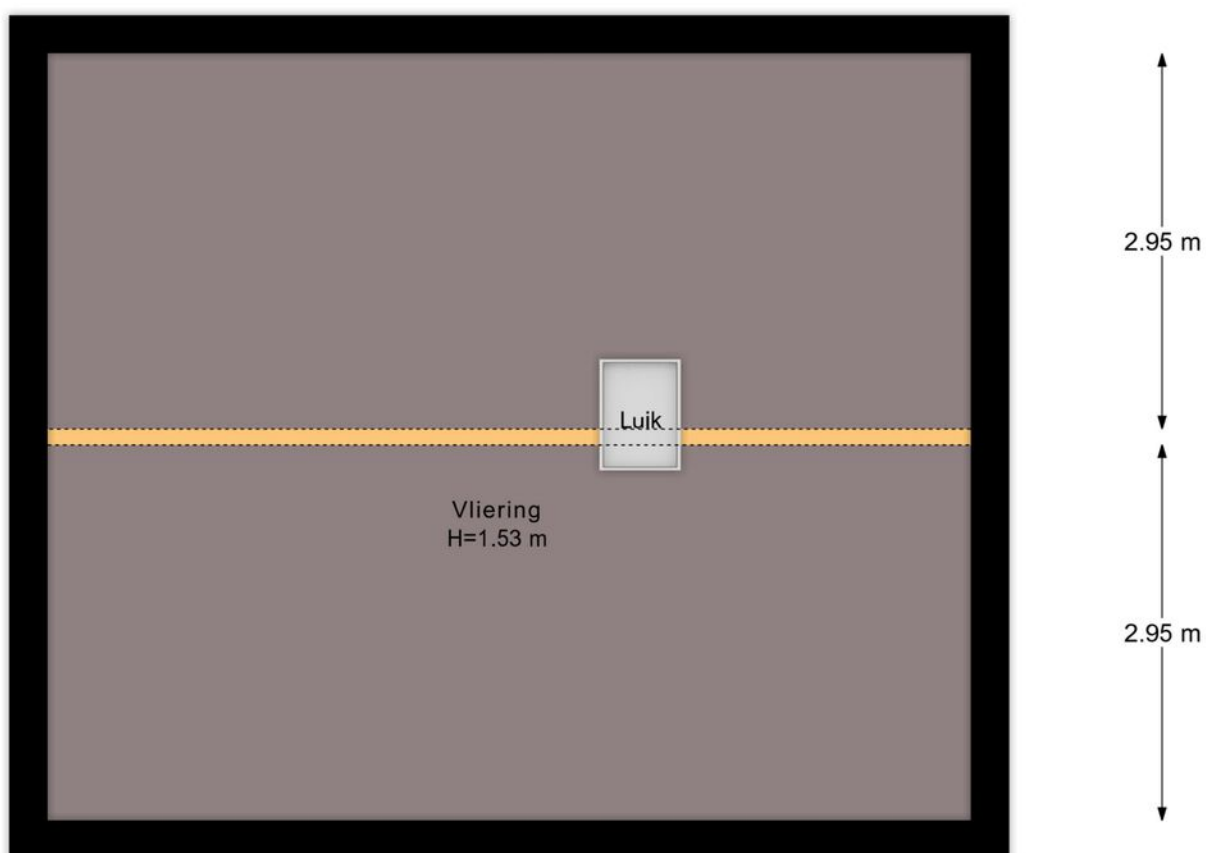
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Vliering

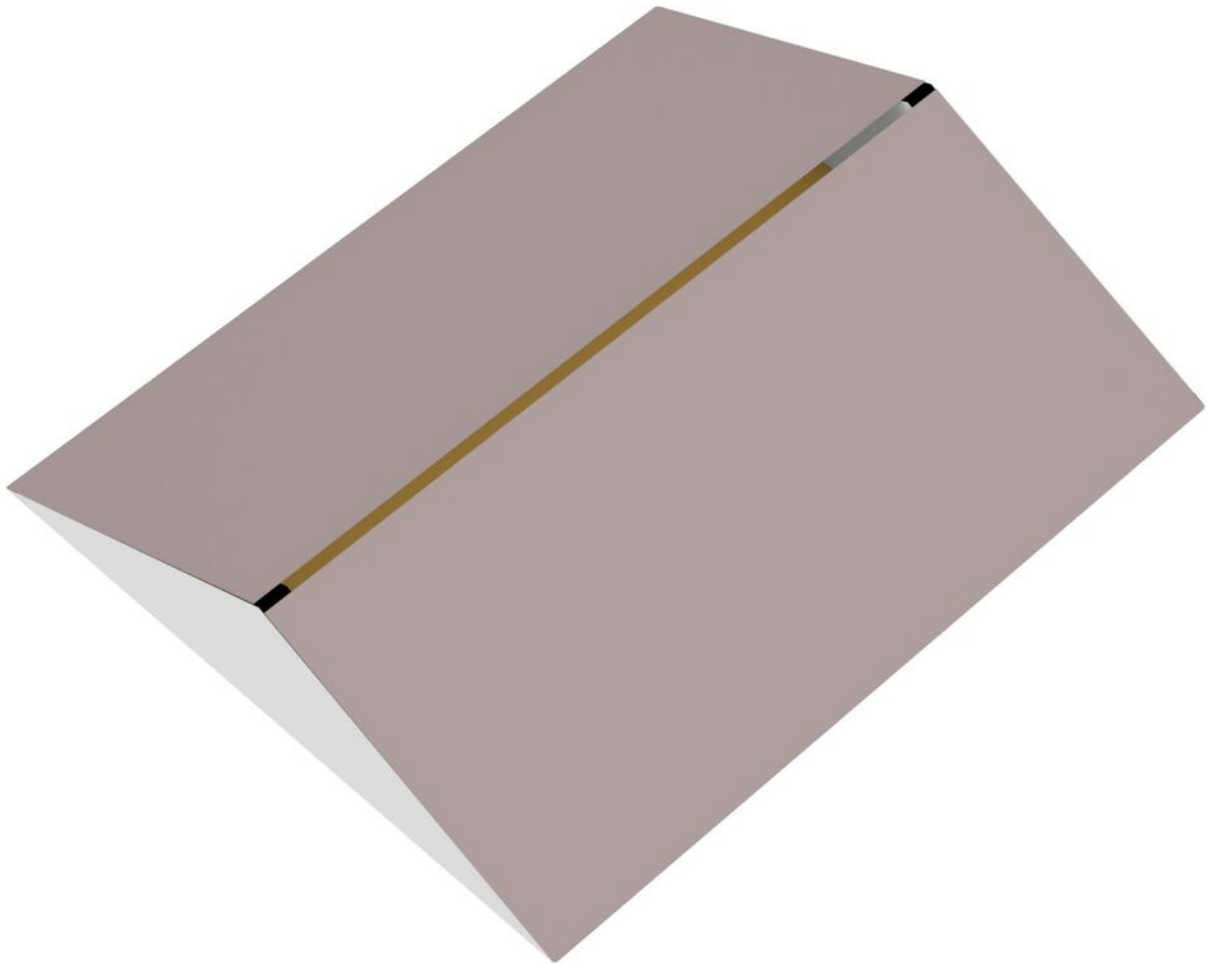


Vliering

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

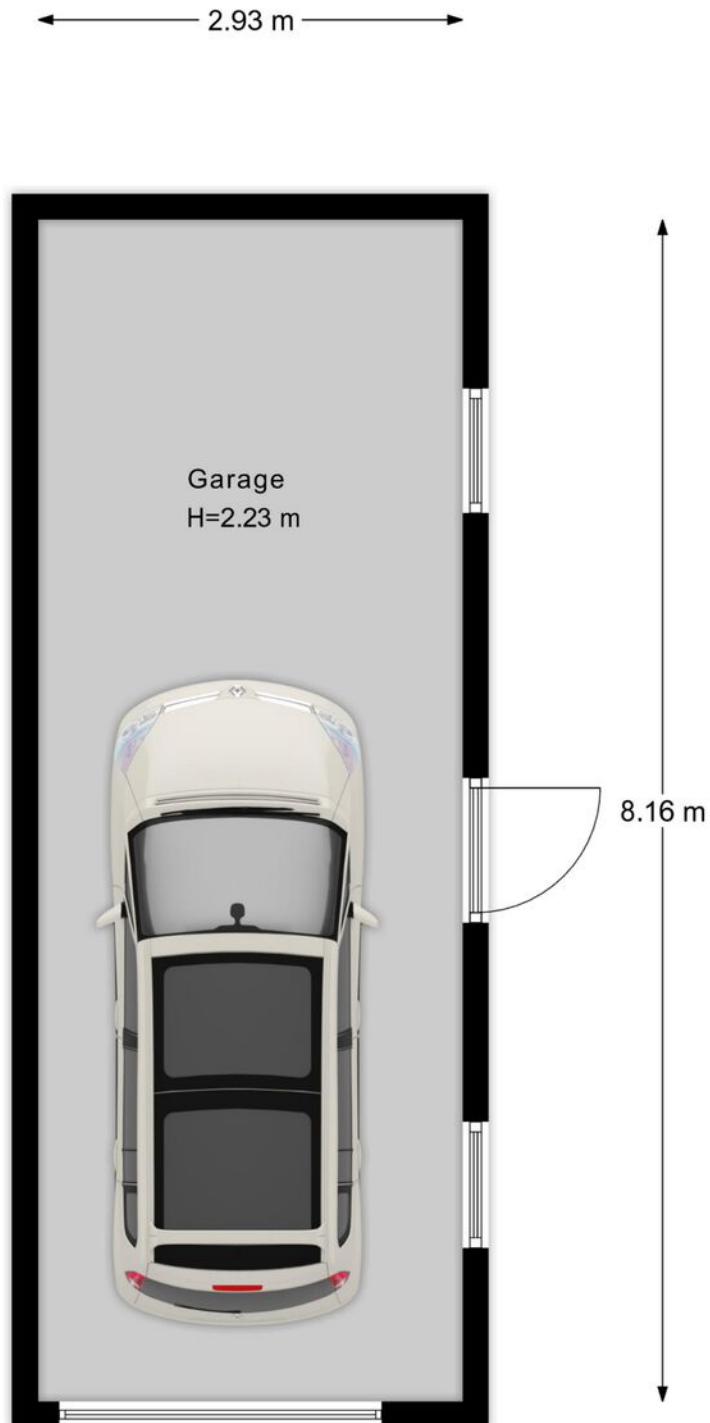
> Plattegrond

Ontdek de...
Vliering



> Plattegrond

Ontdek de...
Garage

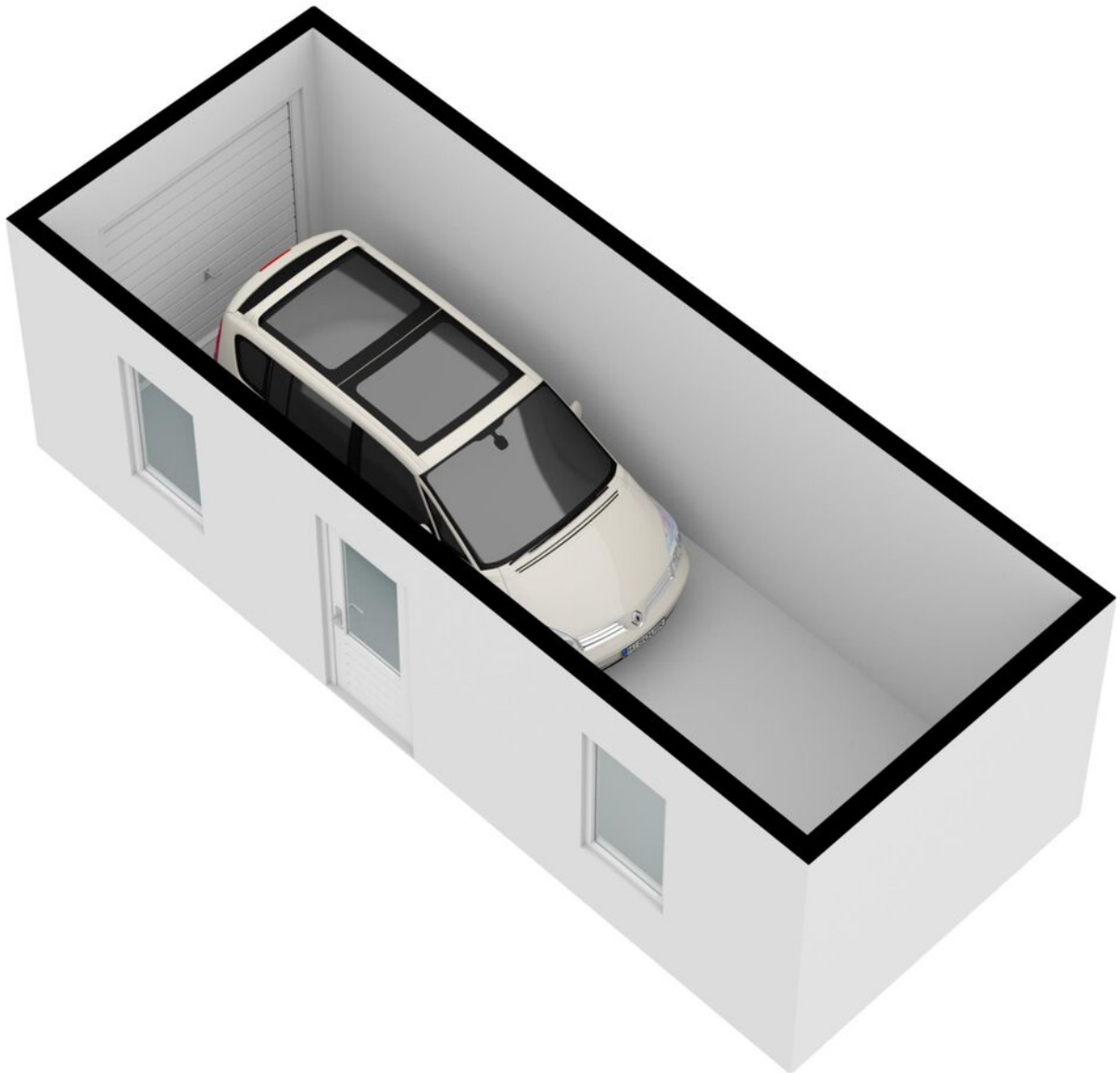


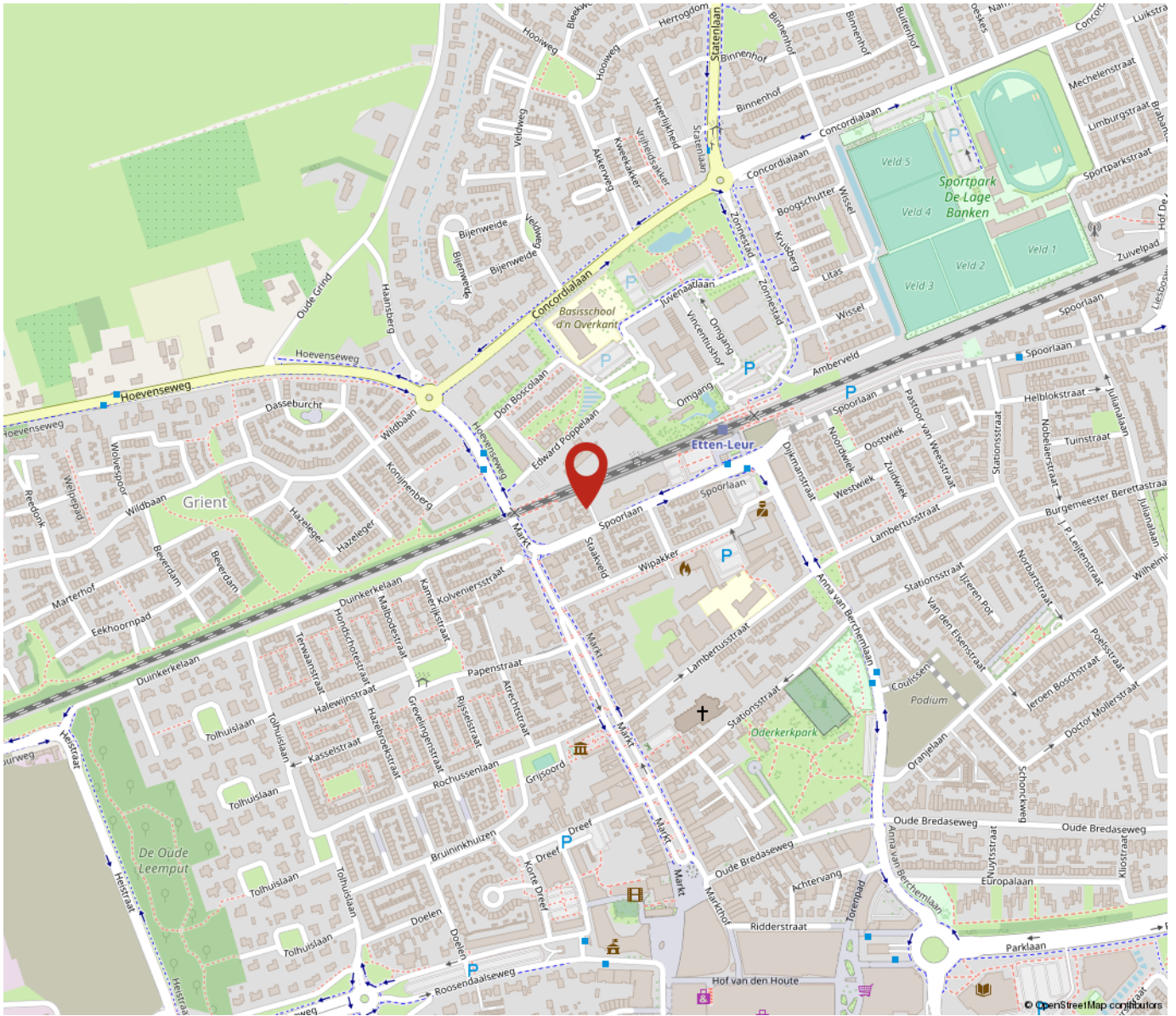
Garage

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

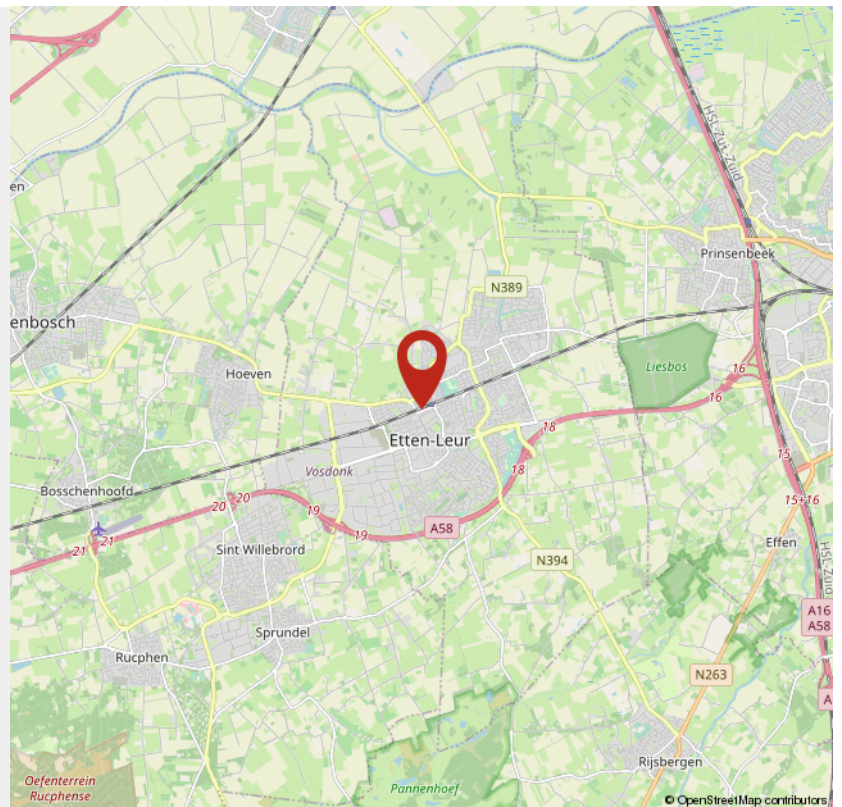
> Plattegrond

Ontdek de...
Garage





**“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	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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 waterkraan				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			
Koelkast/vrieskast	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				
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
Sunshower in de inloopdouche	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:				
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