



## Beukenlaan 13

---

## Etten-Leur





# Beukenlaan 13, Etten-Leur

---

Deze tussenwoning met vrijstaande berging is gelegen in een groene en rustige woonwijk van Etten-Leur waar je je al snel op je gemak voelt. Een prettige woonomgeving voor starters en gezinnen die graag alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebben. Op korte loopafstand ligt het Van Bergenplein voor de dagelijkse boodschappen, net als scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden. Binnen tien minuten fietsen bereik je het winkelcentrum met een breed aanbod aan winkels, restaurants en andere voorzieningen. Ook het centrum en de uitvalswegen zijn goed en snel bereikbaar, waardoor wonen hier een fijne balans biedt tussen rust, comfort en bereikbaarheid.

De woning biedt een goede basis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt. Het geheel vraagt om modernisering, maar juist dat maakt het een huis waar je echt iets eigens van kunt maken en je woonwensen volledig tot leven kunt brengen. Als extra pluspunt is de achtertuin zonnig gelegen op het zuiden, een fijne plek om van de zon te genieten en buiten te leven.

Een woning met potentie op een aantrekkelijke locatie waar je stap voor stap jouw ideale thuis kunt creëren.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

## BEGANE GROND

De hal/entree geeft toegang tot het toilet, de trapopgang, de keuken en de woonkamer.

De doorzon woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en valt op door de prettige lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde. De ruimte is functioneel en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen woonwensen opnieuw in te richten, bijvoorbeeld met een ruime zithoek en een aparte eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken die is voorzien van een 7 -pits gasfornuis met ovens, een spoelbak en afzuigkap. Ook zijn er aansluitingen aanwezig voor vaatwasser. Deze ruimte is praktisch van opzet en beschikt over een directe verbinding met de tuin. Een solide basis, waarbij je rekening kunt houden met modernisering om de keuken volledig af te stemmen op jouw stijl en gebruik.







## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Twee kamers zijn van goed bruikbaar formaat en geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De derde kamer is compacter, maar eveneens praktisch inzetbaar.

De badkamer is functioneel ingericht met een toilet, wastafel en douche. Ook dient bij de badkamer rekening gehouden te worden met enige modernisering.







## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een voorzolder met opstelplaats voor de cv-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger en er is toegang tot een zolderkamer.

Deze verdieping biedt extra mogelijkheden voor het creëren van een vierde slaapkamer, werkplek, hobbyruimte of logeerkamer, waarbij de aanwezige bergruimte een prettig pluspunt vormt.







## EXTERIEUR

### **Zonnige achtertuin op het zuiden**

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en laat je de hele dag door genieten van de zon.

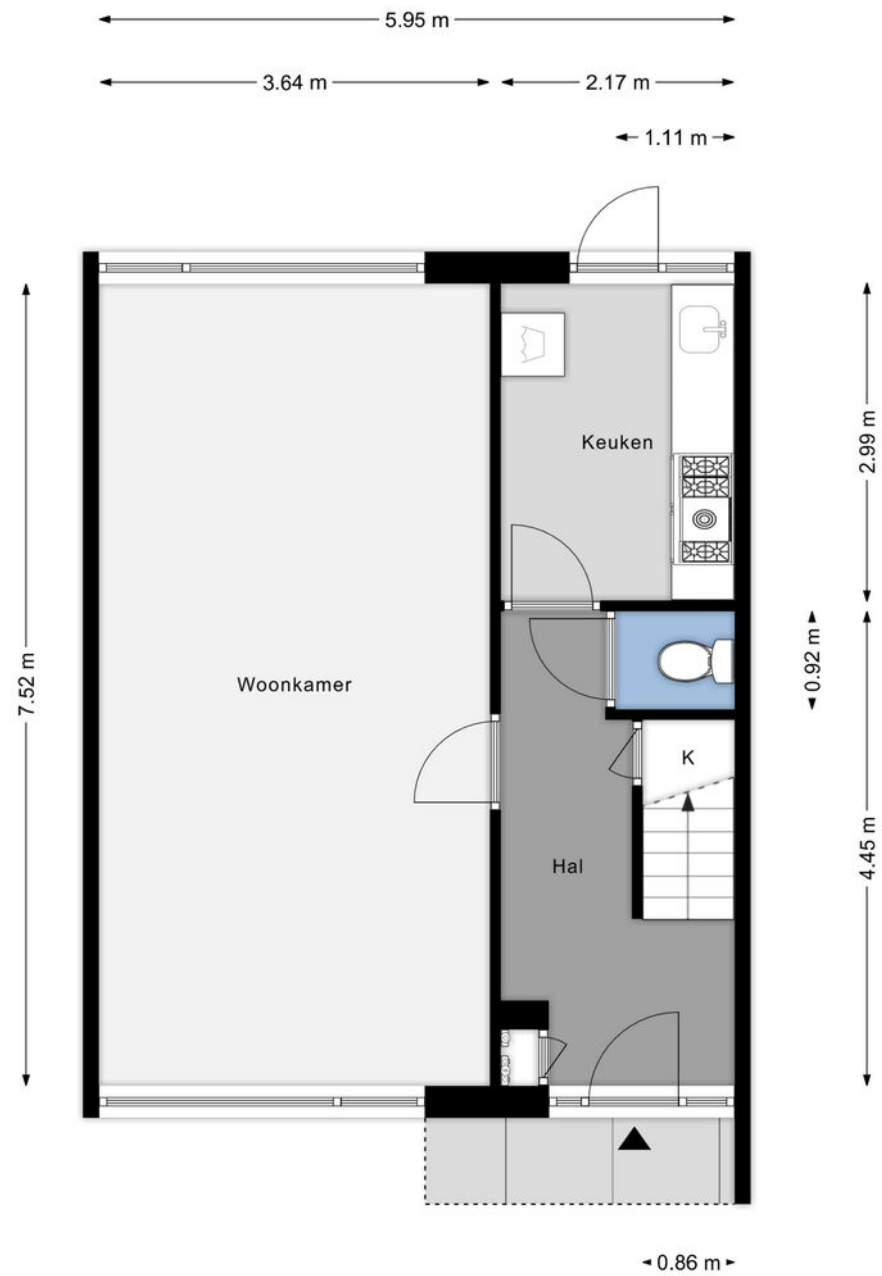
Het perceel is overzichtelijk van formaat en daardoor prettig in gebruik. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen, motoren en het opbergen van spullen. Dankzij de aanwezige achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar en praktisch in het dagelijks leven. Met wat aandacht en creativiteit is hier een fijne buitenruimte te realiseren waar je in alle rust kunt ontspannen en volop kunt genieten van het buitenleven.

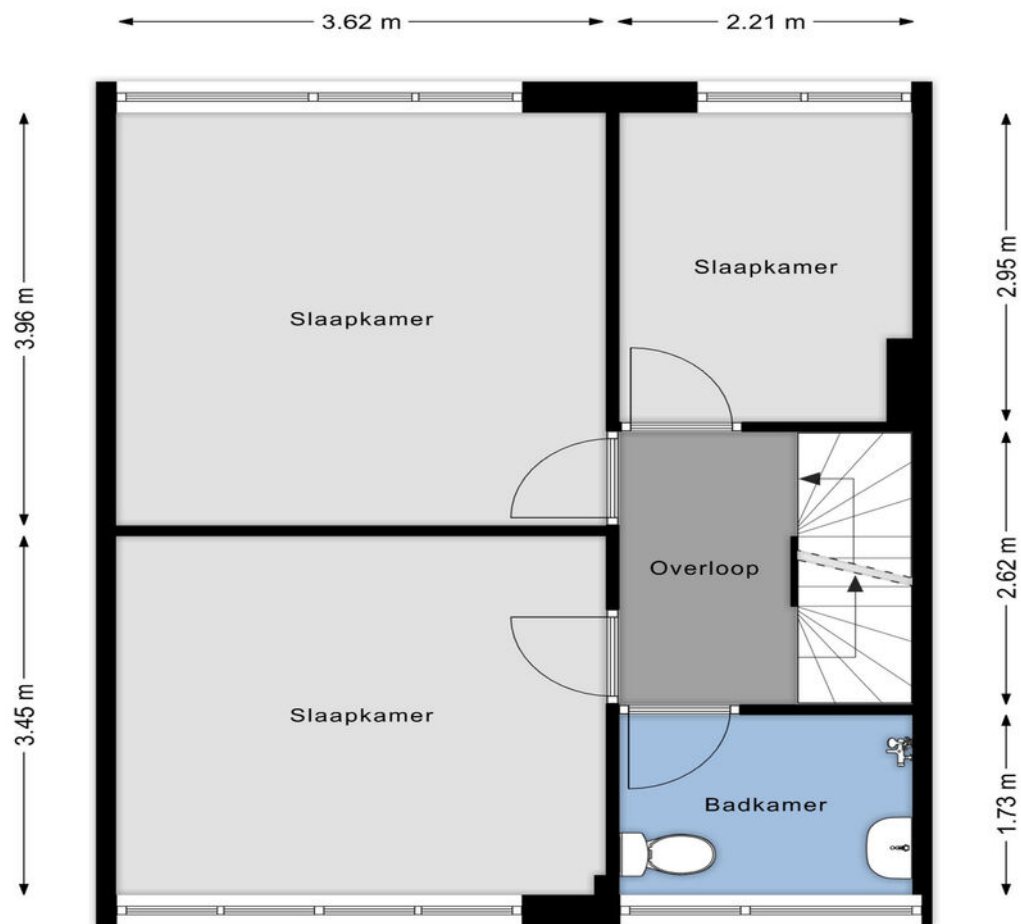
De woning vormt een solide basis op een prettige locatie en is uitermate geschikt voor wie mogelijkheden ziet en graag zijn eigen woonwensen vertaalt naar een nieuw thuis.

Een mooie kans om stap voor stap iets eigens te creëren in een leuke en groene woonwijk waar je met plezier kunt wonen.









## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur  
Sectie : E  
Nummer : 6450  
Groot : 166 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Type woning :         | Tussenwoning                                                                          |
| Bijgebouwen :         | Berging                                                                               |
| Bouwjaar :            | 1971                                                                                  |
| Inhoud :              | 388 m <sup>3</sup>                                                                    |
| Woonoppervlakte :     | 111 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Perceeloppervlakte :  | 166 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Bouwstijl :           | Bestaande bouw                                                                        |
| Dak en dakbedekking : | Pannen, zadeldak                                                                      |
| Begane grond vloer :  | Betonnen vloer                                                                        |
| 1e verdiepingvloer :  | Betonnen vloer                                                                        |
| 2e verdiepingvloer :  | Houten vloer                                                                          |
| Isolatie :            | Dubbel glas                                                                           |
| Kozijnen :            | Houten Kozijnen                                                                       |
| Beglazing :           | Dubbele beglazing                                                                     |
| Installaties :        | CV Remeha Avanta , bouwjaar 2020                                                      |
| Overig :              | Openbaar parkeren voor de deur                                                        |
| Energie label :       |  |

## BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij  
Sint Bavostraat 39a  
4891 CG Rijsbergen  
076 593 70 00  
[info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl)  
[www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen  
076-5937000 | [info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)