

# Eigentijds wonen



ETTEN-LEUR | Alberdingk Thijmstraat 24

Vraagprijs € 495.000 k.k.



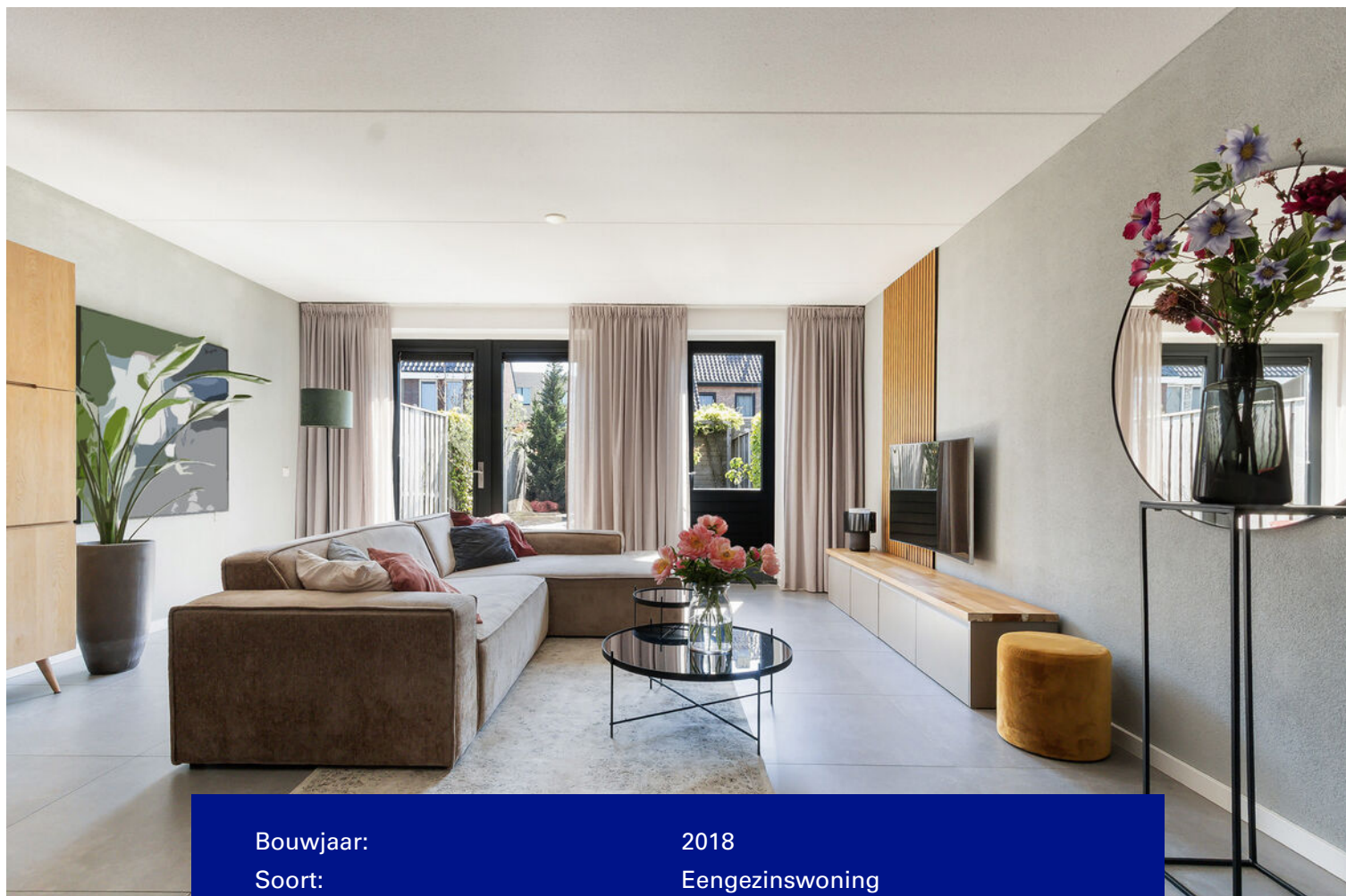
**Zuyderleven**

(Onderdeel van Fidus)

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

[www.zuyderleven.nl](http://www.zuyderleven.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2018
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	462 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	129 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	155 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A +++

# Omschrijving

Instapklare, uitgebouwde en uiterst energiezuinige tussenwoning met energielabel A+++!

Bent u op zoek naar een moderne, uitstekend onderhouden woning op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Etten-Leur? Dan is deze fraaie tussenwoning aan de Alberdingk Thijmstraat 24 absoluut een bezichtiging waard. De woning beschikt over een zeer gunstig energielabel A+++, een royale uitgebouwde woonkamer met open keuken, drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping, een ruime zolderverdieping met de mogelijkheid om eenvoudig twee extra kamers te realiseren en een zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Dankzij de volledige isolatie, 12 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en een WTW-installatie profiteert u hier van optimaal wooncomfort én lage energielasten. Bovendien is het buitenschilderwerk in 2025 volledig uitgevoerd door een erkend schilder, waardoor de woning direct te betrekken is.

## Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast (6 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars), een moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje, en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Direct bij binnenkomst valt de stijlvolle glazen stalendeur op die toegang geeft tot de woonkamer.

De royale woonkamer is over de volledige breedte uitgebouwd en biedt een heerlijke open leefruimte. Dankzij de dubbele openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de zonnige achtertuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte.

De gehele begane grond is afgewerkt met moderne lichtgrijze vloertegels van 75 x 75 cm en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De open keuken aan de voorzijde van de woning is uitgevoerd in een praktische opstelling met veel lades en bergruimte. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, inductiekookplaat en afzuigkap.

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde.

De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een wandcloset, een wastafelmeubel met eikenhouten afwerking, een spiegel met geïntegreerde verwarming en verlichting en een stijlvolle designradiator.

## Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Dankzij de praktische indeling is deze verdieping eenvoudig op te splitsen in twee extra slaapkamers. Daarnaast zijn er knieschotten aanwezig voor extra bergruimte.

De verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer, twee Velux dakramen met dubbele beglazing, aansluitingen voor wasmachine en droger, de omvormer van de 12 zonnepanelen, de CV-combiketel (Intergas, 2018) en de WTW-unit.

De woning is voorzien van gekoppelde rookmelders, wat bijdraagt aan de veiligheid.

klinkers en tegels, diverse borders met beplanting, een sfeervolle pergola en een buitenkraan. Voor extra comfort beschikt de woning over een elektrisch zonnescerm uit 2018. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging voorzien van elektra. Via de afgesloten achterom bereikt u de brandgang.

### Berging

De vrijstaande houten berging biedt praktische opslagruimte voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap en is voorzien van elektra.

### Pluspunten:

Energie label A+++.

Volledig geïsoleerd;

12 zonnepanelen aanwezig;

WTW-installatie voor optimaal wooncomfort;

CV-combiketel Intergas (2018);

Volledig uitgebouwde woonkamer over de volle breedte;

Vloerverwarming op de begane grond;

Drie slaapkamers op de eerste verdieping met mogelijkheid tot twee extra kamers op zolder;

Dubbele openslaande deuren naar de tuin;

Elektrisch zonnescerm (2018);

Fraai aangelegde tuin op het zonnige zuidwesten;

Houten berging met elektra;

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025 door erkend schilder;

Gelegen nabij scholen, sportvoorzieningen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

























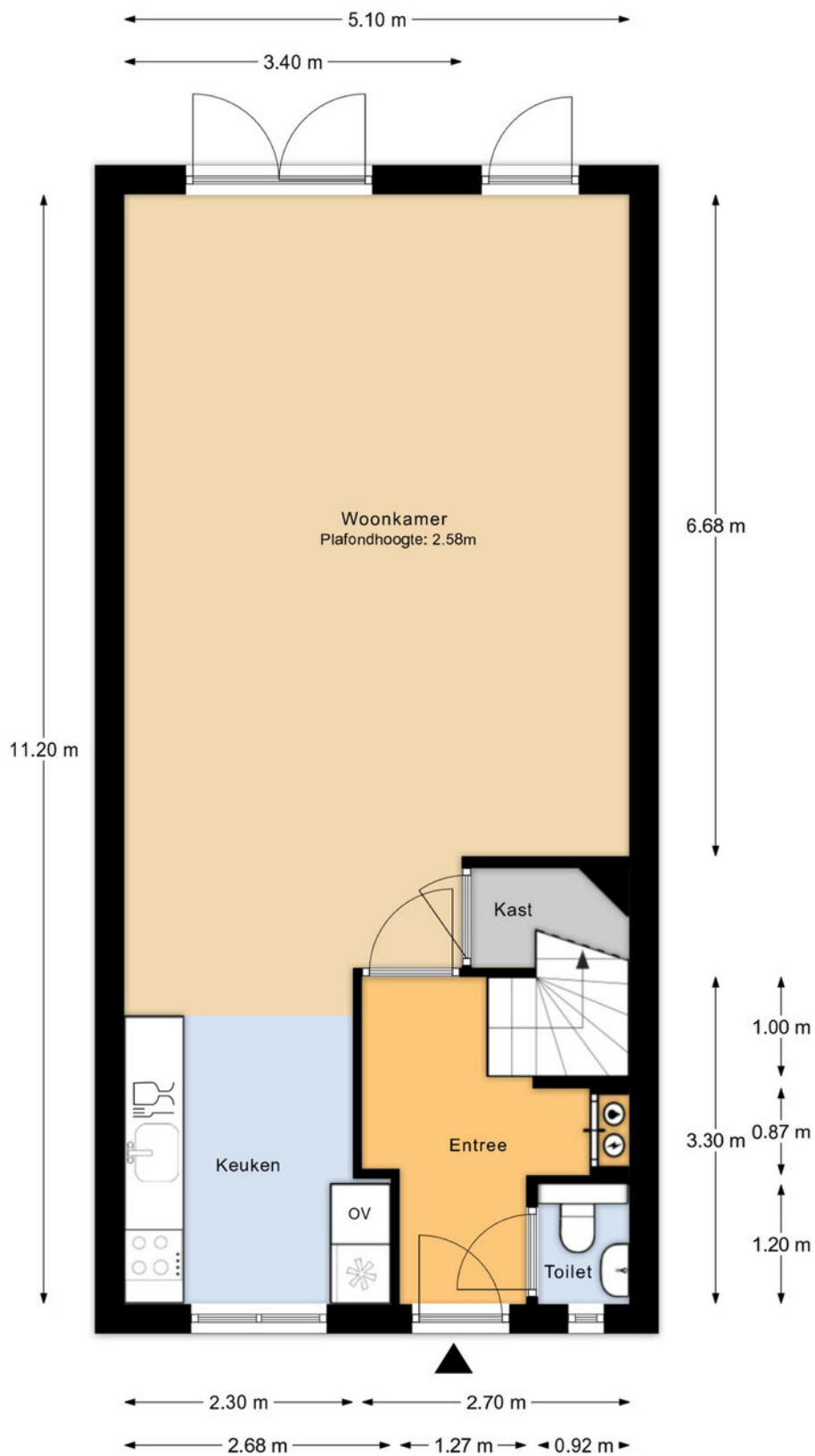








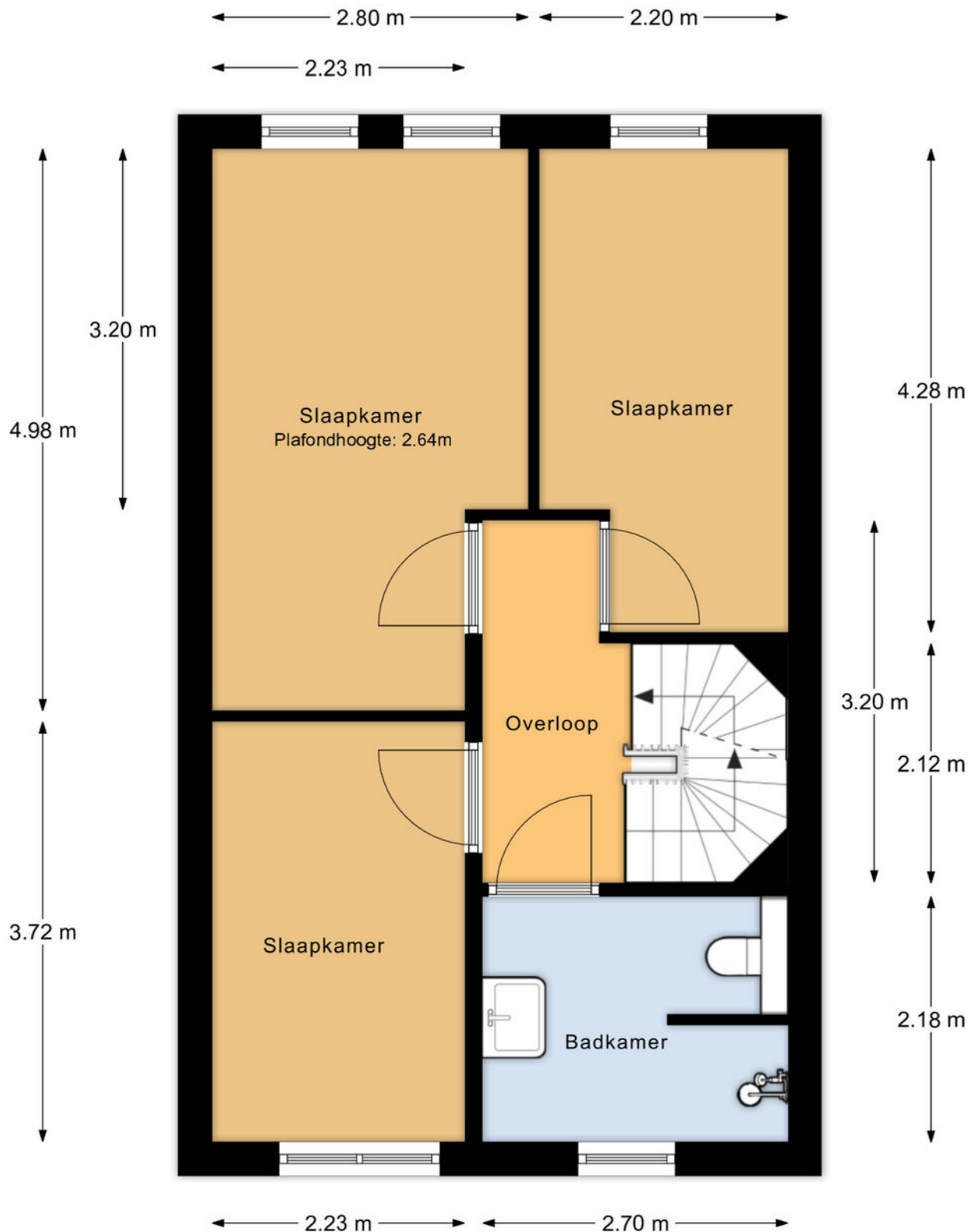
# Plattegrond



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

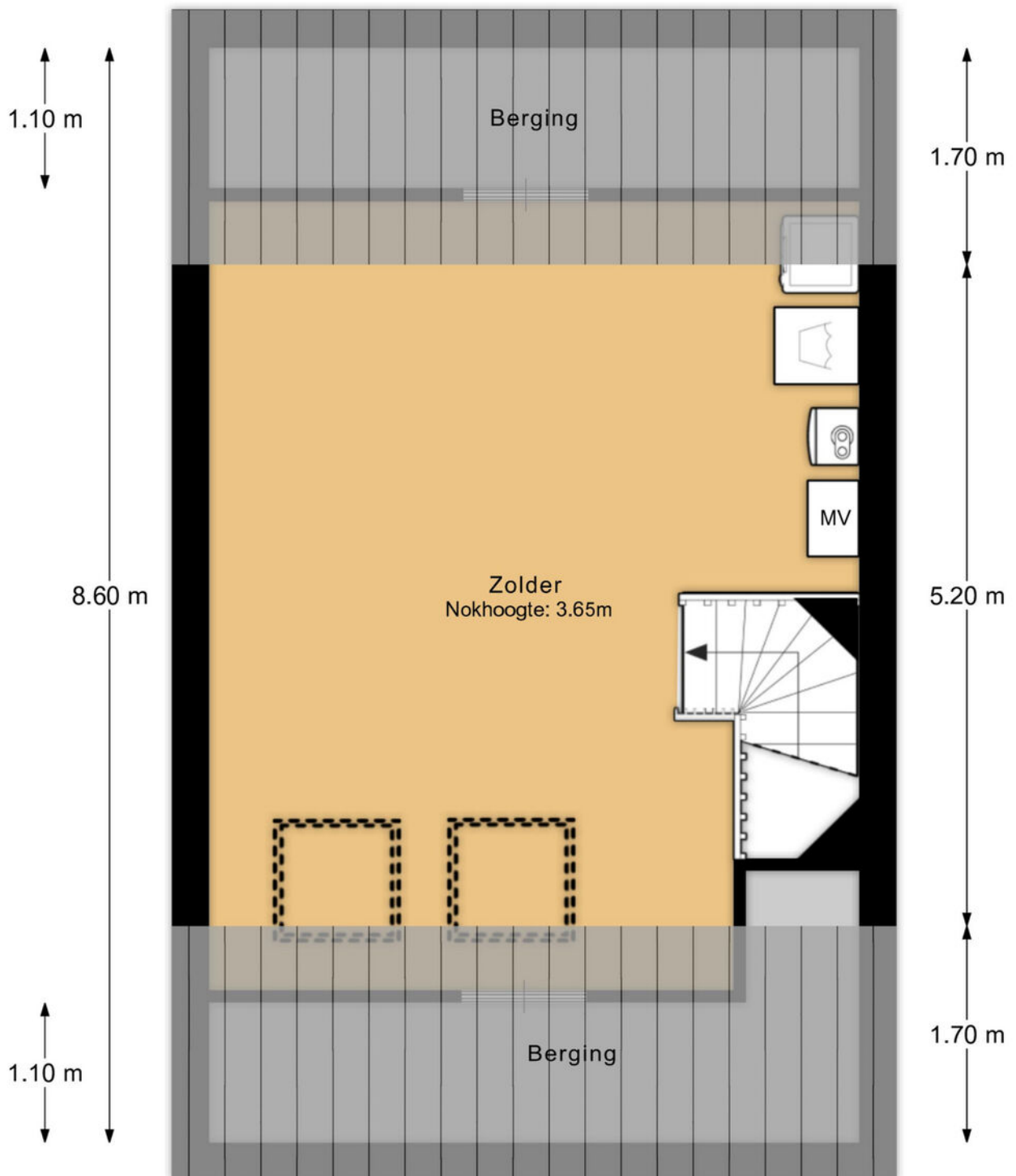
# Plattegrond



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

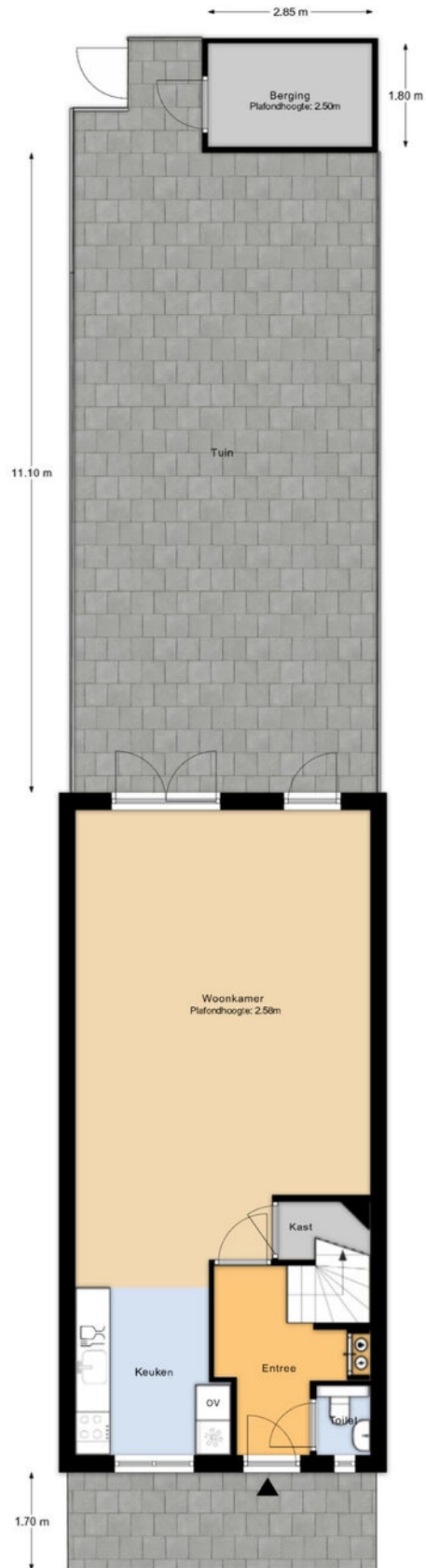
# Plattegrond



2e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

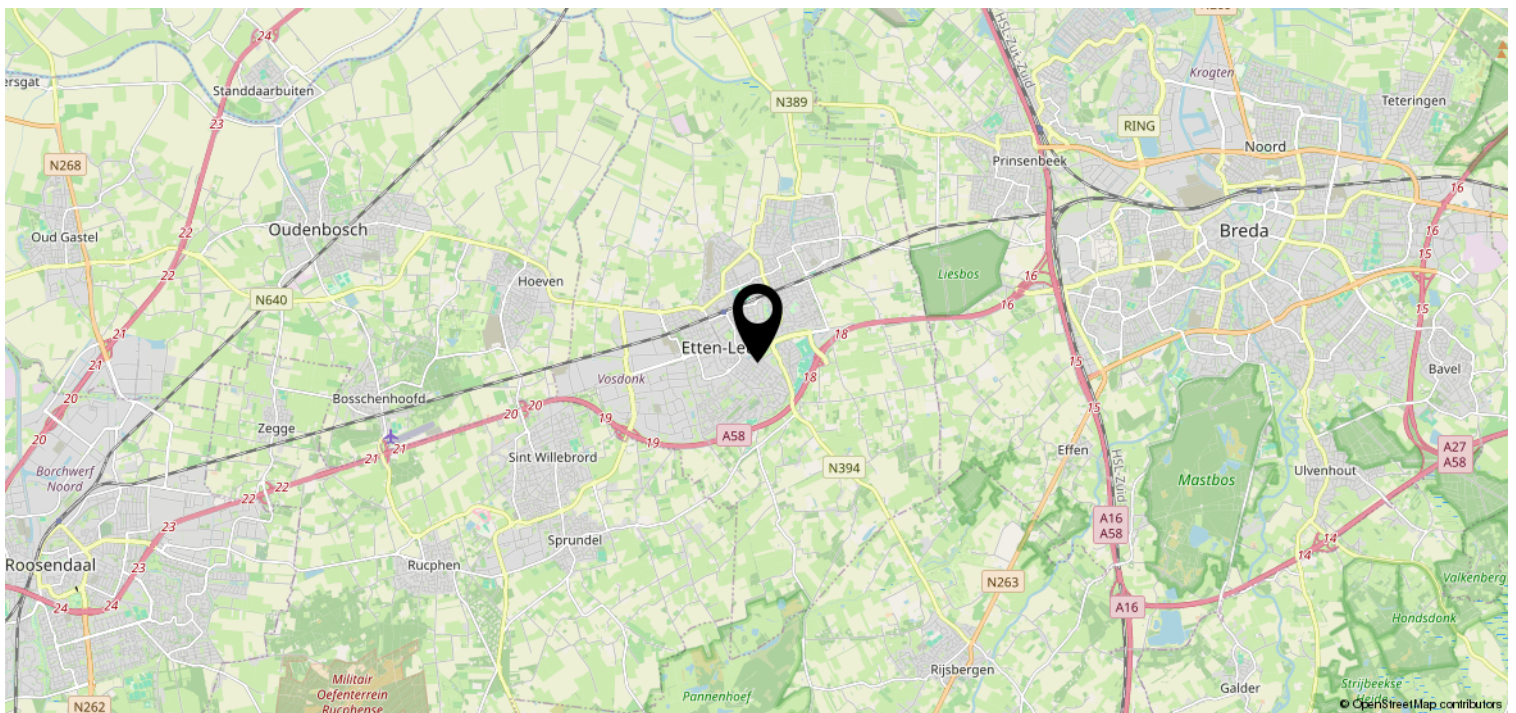
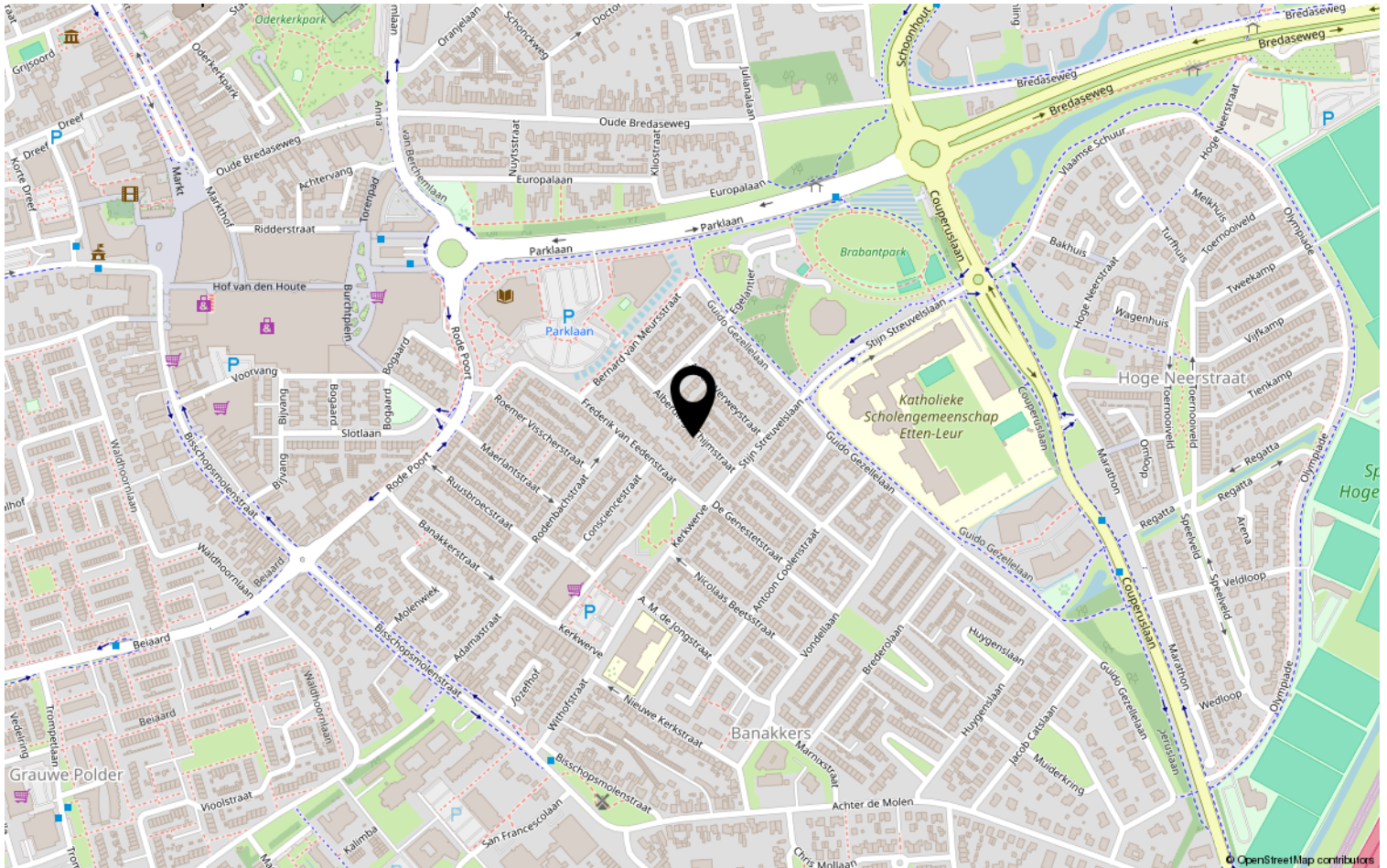
# Plattegrond



Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



**Zuyderleven**

(Onderdeel van **Fidus**)

Rithmeesterpark 48

4838 GZ Breda

076-5310410 | [Makelaardij@zuyderleven.nl](mailto:Makelaardij@zuyderleven.nl)

[Www.zuyderleven.nl](http://Www.zuyderleven.nl)