

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

18

IJSVOGEL

ETTEN-LEUR



WOONOPPERVLAKTE

100.60M²

PERCEELOPPERVLAKTE

152M²

INHOUD

310M³

BOUWJAAR

1985

ENERGIELABEL

C

VRAAGPRIJS

€ 395.000,-

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	152 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	100,6 m ²
Inhoud	310 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	10,9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden

KENMERKEN

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING

Instapklare hoekwoning met 4 slaapkamers, tuin op het zuiden en een rustige ligging aan een autoluw hofje!

Ben je op zoek naar een woning waar je direct kunt wonen zonder eerst te hoeven verbouwen? Dan is deze uitstekend onderhouden hoekwoning aan een rustig en kindvriendelijk hofje absoluut een bezichtiging waard. Met circa 101 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden, een dakkapel, airconditioning en rolluiken rondom biedt deze woning een combinatie van ruimte, comfort en praktische voorzieningen die je niet vaak in deze prijsklasse tegenkomt.

Begane grond:

Entree met toegang tot het toilet, voorzien van fonteintje, de trapopgang naar boven en de lichte en ruime woonkamer.

Een strakke visgraat pvc-vloer, glad stucwerk en grote raampartijen geven het geheel een eigentijds tintje. Dé perfecte plek om samen te komen na een drukke dag, gezellig te tafelen of gewoon even lekker met de benen omhoog een film te kijken.

De keuken is van alle gemakken voorzien, je hebt de beschikking over een 4-pits inductiekookplaat, hete luchtoven en vaatwasser. Open van karakter met zicht op de woonkamer, dus ideaal om te kokkerellen terwijl je in gesprek bent met je vrienden of gezinsleden. De trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers, allemaal voorzien van een moderne laminaatvloer en strak gestucte wanden of behang. De master bedroom beschikt over een airco, heerlijk voor de warme dagen, maar ook praktisch te gebruiken om de ruimte snel te verwarmen.

De badkamer is uitgerust met een stijlvolle inloopdouche, designradiator, wastafelmeubel en een strak hangend toilet. Fris, praktisch én volledig van nu.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping ligt wellicht dé bonuskamer van het huis. Deze lichte ruimte kan dankzij de

dakkapel zo worden ingericht als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuishok. Verder is er voldoende bergruimte voor de dingen die je niet dagelijks nodig hebt. Deze etage biedt echt alle flexibiliteit!

Praktische zaken zijn ook niet vergeten: rondom zijn rolluiken geplaatst, wat zorgt voor optimale verduistering, isolatie én extra veiligheid. Handig als je wilt uitslapen! Daarnaast heeft het huis overal voldoende kastruimte en opbergmogelijkheden, zowel op zolder als in de schuur en onder de overkapping.

Buiten

De achtertuin, georiënteerd op het zuiden, is fraai aangelegd en voorzien van buitenzonwering zodat je beschut kunt genieten op hete zomerdagen. Ook de overkapping met berging is ideaal: fietsen, buitenspeelgoed, tuingereedschap – alles krijgt hier moeiteloos een plek. Natuurlijk is er een achterom, zodat je gemakkelijk met de fiets de tuin binnenkomt.

Stel je eens voor: de kinderen spelen onbekommerd voor de deur in het speeltuintje, terwijl jij van je koffie geniet in de zonnige tuin. De straat is rustig en autoluw, zonder doorgaand verkeer. Beter kun je het als jong gezin niet treffen. Bovendien zit je zo op de fiets naar het centrum, de supermarkt of de basisschool. Handig toch?

















































BEGANE GROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BEGANE GROND 3D



EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING 3D



TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING 3D



BERGING MET OVERKAPPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING MET OVERKAPPING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ijsvogel 18



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie E

Perceel 4494

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

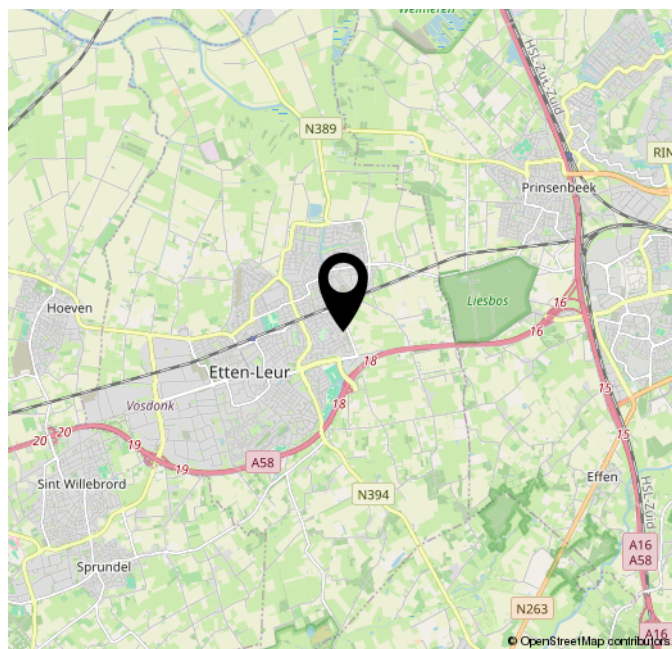
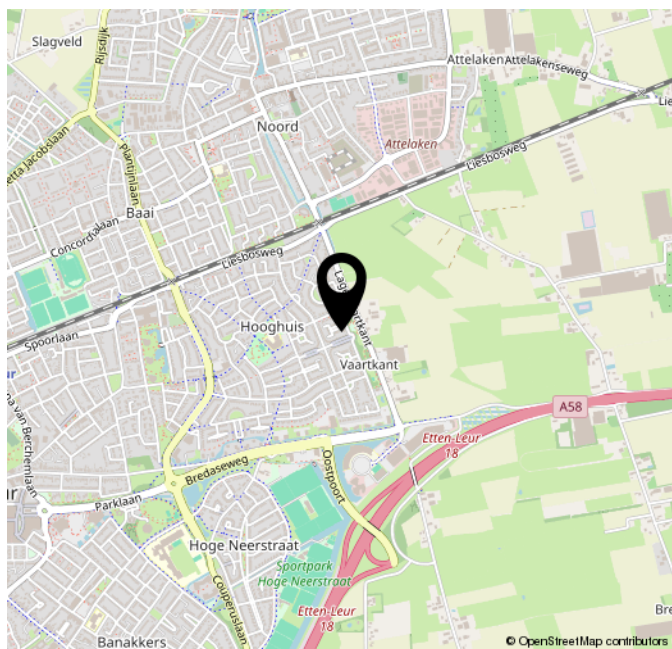
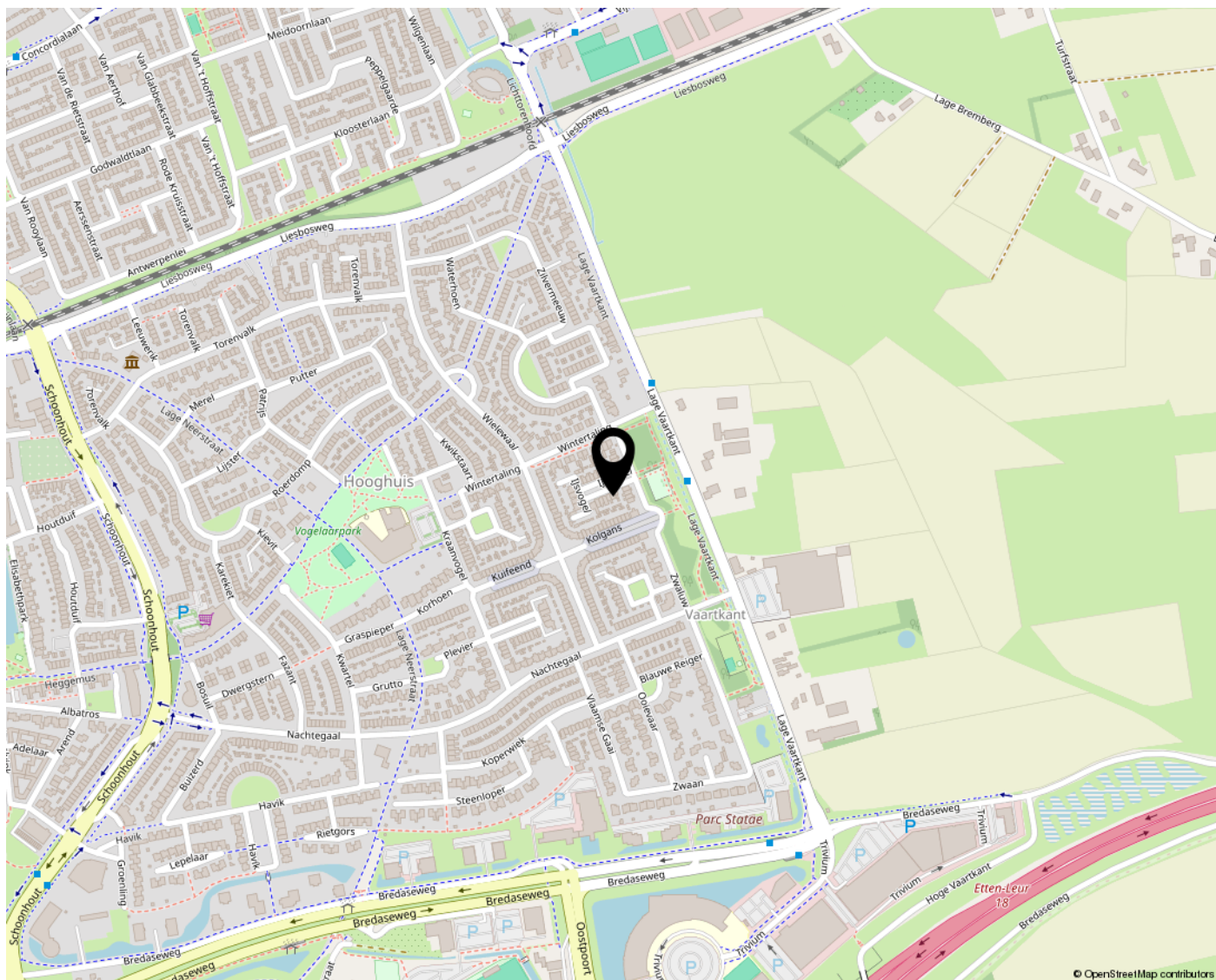
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

IJsvogel 18, 4872 SH, Etten-Leur

Datum:

07-06-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☐	☒	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Verlichting trappenkast	☒	☐	☐	☐
Opbouw spotjes zolder	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☒	☐	☐	☐
Groene pax kast grote slaapkamer	☐	☒	☐	☐
Witte pax kast kleine slaapkamer	☐	☒	☐	☐
Kasten babykamer	☐	☒	☐	☐
Buffetkast	☐	☒	☐	☐
TV meubel	☐	☒	☐	☐
Koffiecorner	☒	☐	☐	☐
Billie boekenkast zolder	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen grote slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Plisségordijnen zolder/dakkapel	☐	☐	☒	☐
Vouwgordijn woonkamer	☐	☐	☒	☐

Vloerdecoratie, te weten:

Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
PVC visgraat vloer	☒	☐	☐	☐

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Tado thermostaat knoppen en thermostaat	☐	☒	☐	☐
Originele thermostaat knoppen en thermostaat	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
Audio installatie incl. speakers	☐	☒	☐	☐
TV meubel	☐	☒	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☒	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Combi-oven / combi-magnetron	☐	☒	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
----------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Quooker	☐	☐	☐	☒
---------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Kruidenrekjes	☒	☐	☐	☐
---------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Koel-vries combinatie berging	☒	☐	☐	☐
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Koelkast berging	☐	☒	☐	☐
------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Keukenaccessoires, te weten:

Droogrek	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

Toiletpot	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Fontein	☒	☐	☐	☐
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Badkamer met de volgende toebehoren:

Ligbad	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Wastafel	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

Planchet	☒	☐	☐	☐
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Speakers veranda	☐	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Boiler	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Geiser	☐	☐	☐	☒
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
---------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige zaken, te weten:

Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Beplanting	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Waterton	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☒	☐	☐
---	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

Vastgoed
Ned.

(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Vlaggenmast (houder)	☐	☒	☐	☐
----------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
----	-----	----------	-------------------------

CV	☐	☒	☐	☐
----	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler	☐	☒	☐	☐
--------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
--------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



LICHTTORENHOOFD 5
4871CA ETTEN-LEUR

+31 76 503 3000
INFO@VANDAAANMAKELAARDIJ.NL
VANDAAANMAKELAARDIJ.NL/

