

TE KOOP



Spoorlaan 157 Etten-Leur

Vraagprijs € 549.000 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

145

Perceeloppervlakte

196

Inhoud

495

Bouwjaar

2001

> Omschrijving

Welkom bij de Spoorlaan 157 in Etten-Leur.

Hier staat een verrassend ruime en energiezuinige woning met maar liefst circa 145 m² woonoppervlakte, verdeeld over meerdere woonlagen. De woning combineert een royale leefruimte met veel licht, vier slaapkamers, een praktische extra kamer op de begane grond en volop buitenruimte. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en geven het huis een open karakter. Ook buiten is er veel te ontdekken. De woning beschikt over een ruime achtertuin met een grote overkapping, een eigen garage, een carport én een royaal dakterras op de tweede verdieping. Daarmee biedt deze woning een veelzijdige indeling met ruimte voor wonen, werken, slapen en ontspannen.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met toegang tot de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de royale (ca 30m²) woonkamer binnen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar een brede raampartij voor veel daglicht zorgt. De lengte van de woonkamer maakt het eenvoudig om verschillende leefgedeelten te creëren, terwijl de grijze pvc vloer voor een rustige en verzorgde basis zorgt. Richting de achterzijde is volop plaats voor een grote eettafel. Direct daarnaast bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling en voorzien van veel kastruimte, een licht werkblad en een praktische opstelling met schiereiland. In de keuken zijn onder meer een inductiekookplaat, oven, combimagnetron en grote koelkast aanwezig. De open verbinding met het eetgedeelte maakt dit tot een centrale plek in huis waar koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

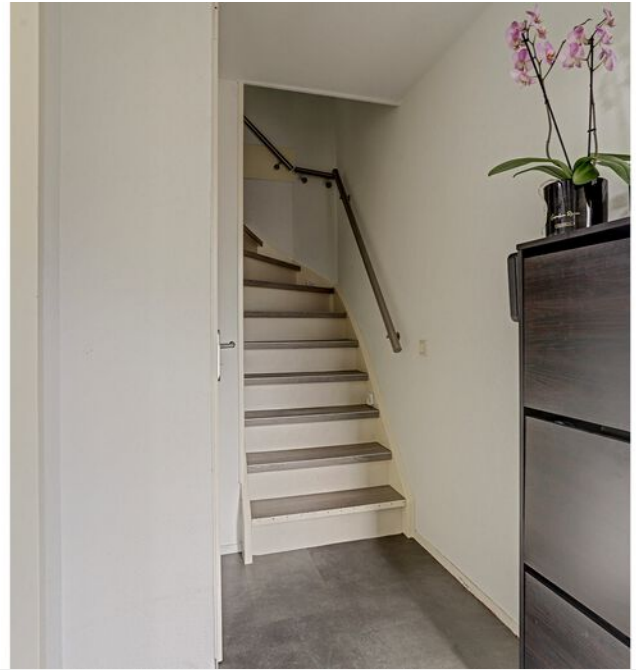
Aan de achterzijde naast de hal bevindt zich bovendien een separate kamer. Dankzij de grote glazen pui met deur naar de tuin valt hier bijzonder veel daglicht binnen. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte en vormt tegelijkertijd een prettige verbinding tussen de woning en de tuin.

Achter de keuken ligt een tweede hal met toegang tot het toilet en de achterdeur. Het toilet is separaat uitgevoerd en voorzien van een fonteintje. En in die hal/bijkeuken aan de achterzijde naast de keuken bevinden zich nog 2 hoge keukenkasten waarvan 1 voorzien is van een diepvries.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.





De slaapkamer aan de voorzijde is een prettig bemeten kamer met twee ramen die voor veel natuurlijke lichtinval zorgen. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair en beschikt daarnaast over een eigen inloopkast, waardoor er volop praktische bergruimte voor kleding aanwezig is.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Beide kamers profiteren van hoge raampartijen die tot dicht bij het plafond doorlopen, waardoor opvallend veel daglicht naar binnen valt. De kamers zijn goed bruikbaar als kinder-, werk- of logeerkamer. De gehele eerste verdieping, behalve de badkamer, is voorzien van een donkere, onderhoudsvriendelijke pvc vloerafwerking, wat zorgt voor een rustige uitstraling..

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van deze verdieping en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met witte wandtegels en een donkere tegelvloer. De ruimte beschikt over een ligbad, een afzonderlijk douche gedeelte, een wastafel en een designradiator. Een hooggeplaatst raam zorgt voor daglicht met behoud van privacy.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel bruikbare ruimte. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, met meerdere ramen en daardoor een prettige lichtinval. De kamer biedt volop plaats voor een groot bed en kastruimte.

Vanuit de slaapkamer is tevens het ruime dakterras bereikbaar. Dit terras strekt zich langs een groot deel van de woning uit en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek. Dankzij de open ligging en het vrije uitzicht is dit een heerlijke extra buitenruimte. En vanuit de slaapkamer leidt een open houten trap naar de hoger gelegen zolderruimte, die uitstekend geschikt is als aanvullende bergruimte.

Op 2e verdieping bevindt zich nog een aparte kamer. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is er tevens ruimte voor extra kasten en opslag. Ook de cv-installatie (AWB 2018), omvormer voor de zonnepanelen en de wtw installatie bevinden zich hier. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tuin

De achtertuin vormt een verrassend ruim verlengstuk van de woning. Direct aan de achtergevel is ruimte gecreëerd voor een eettafel, waarbij de hoge glazen pui van de aangrenzende kamer voor een fraaie verbinding tussen binnen en buiten zorgt. De tuin is

grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en kunstgras.

Achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping. Door het transparante dak en de deels glazen afsluiting ontstaat hier een beschutte buitenkamer waar al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar prettig kan worden gezeten. Er is voldoende ruimte voor een royale loungeset.

Achter de overkapping bevinden zich de eigen garage, die extra parkeer- en bergruimte biedt en de afsluitbare carport. Bij de garage is bovendien een laadvoorziening voor een elektrische auto aanwezig. De combinatie van de tuin, overkapping, achterom, garage en het dakterras maakt de hoeveelheid buitenruimte bij deze woning bijzonder compleet.

Bijzonderheden

- Circa 145 m² woonoppervlakte
- Royale woonkamer met open keuken
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Extra kamer op de begane grond, ideaal als kantoor of speelkamer
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Inloopkast bij de slaapkamer aan de voorzijde
- Badkamer met ligbad en separate douche
- Aparte wasruimte met technische ruimte.
- Extra zolder-/bergruimte
- Groot dakterras op de tweede verdieping
- Ruime en onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin
- Royale overkapping achter in de tuin
- Eigen garage
- Laadvoorziening voor een elektrische auto bij de garage
- Veel lichtinval door de grote en hoge raampartijen
- Veelzijdige woning met volop woon-, werk- en bergruimte
- Energielabel A
- 20 zonnepanelen
- 5 airco's verdeeld over de woonkamer en alle 4 de slaapkamers
- Betonnen verdiepingvloeren behalve de 3e verdieping die heeft een houten verdiepingvloer.
- Volledig geïsoleerd

Spoorlaan 157 is een woning waar ruimte de hoofdrol speelt, zowel binnen als buiten. Een huis met een veelzijdige indeling, fijne buitenruimtes en volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen



wens te bewonen. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel deze woning te bieden heeft.
Tot snel!







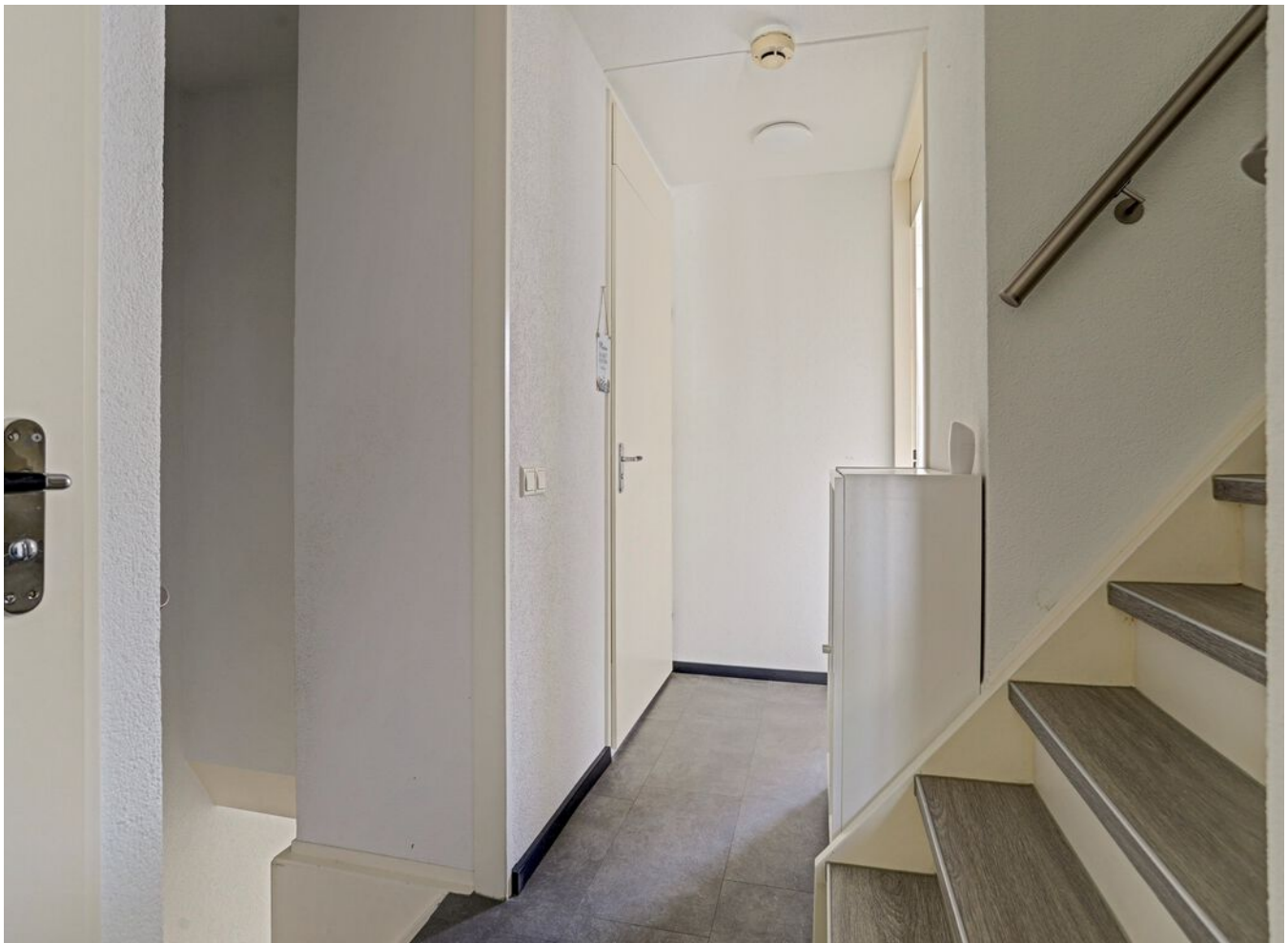














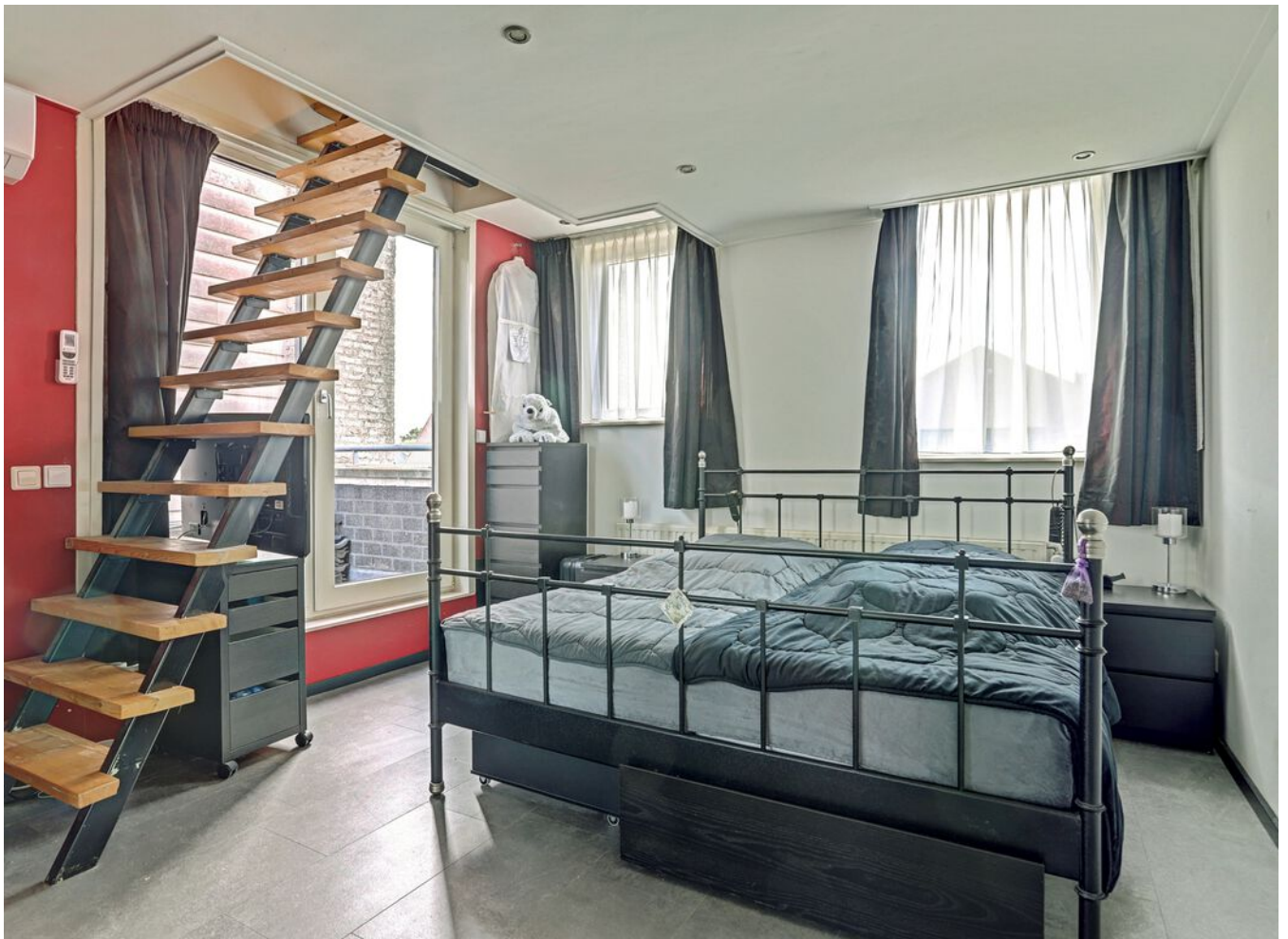
































> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Spoorlaan 157

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spoorlaan 157 RL



12345
25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur
Sectie L
Perceel 11360

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

> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond en tuin



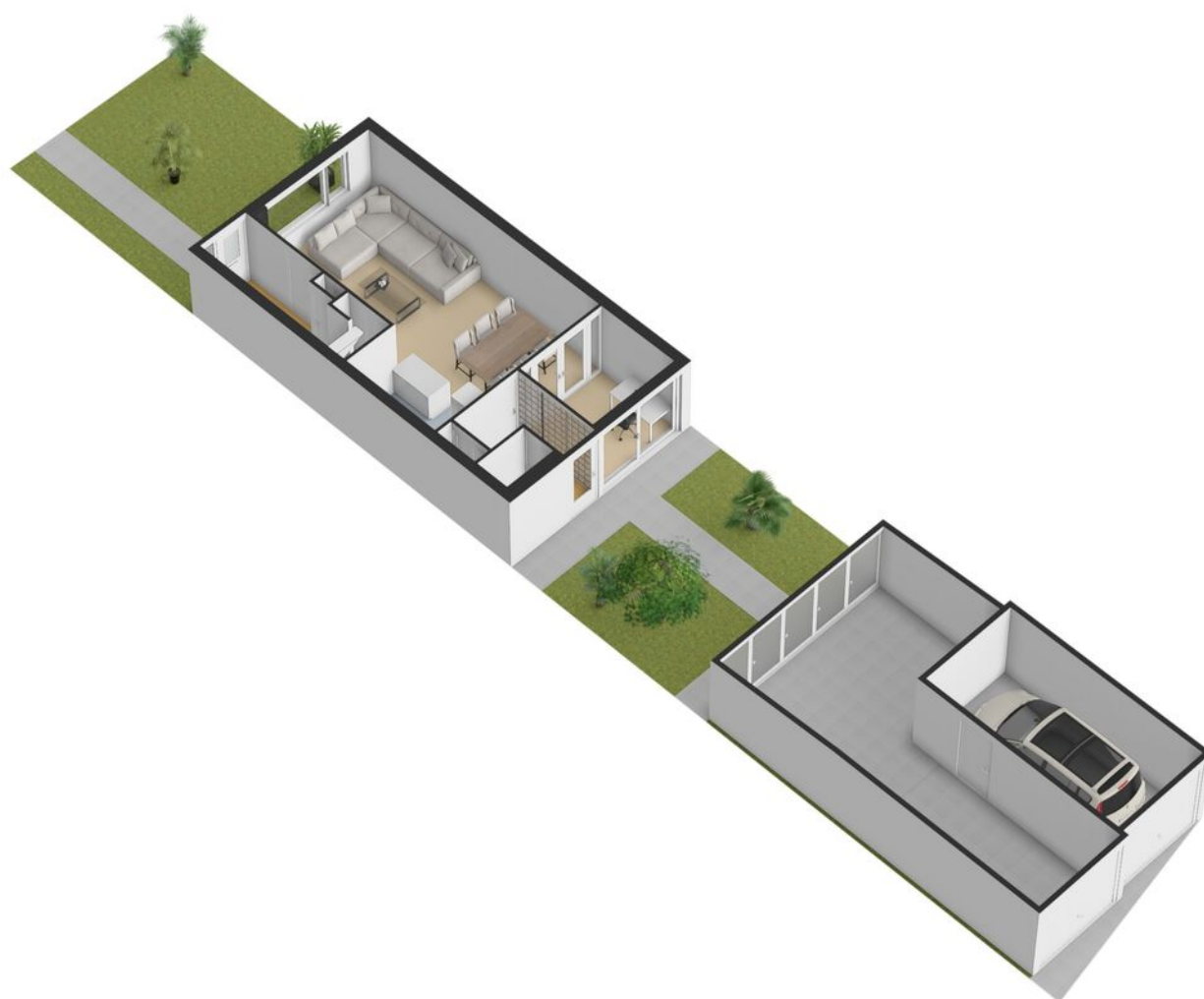
Begane Grond Tuin

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

> Plattegrond

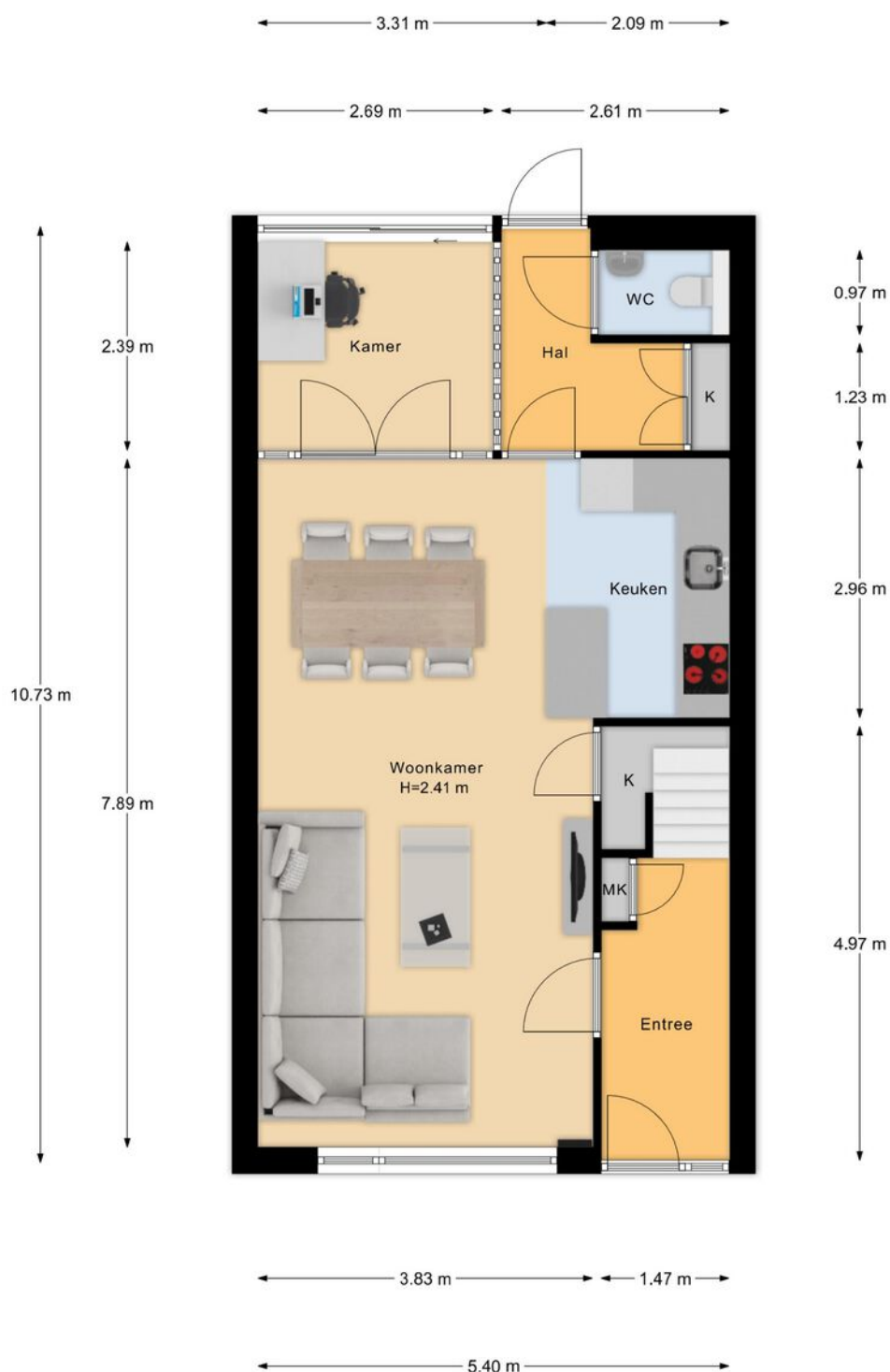
Ontdek de...

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



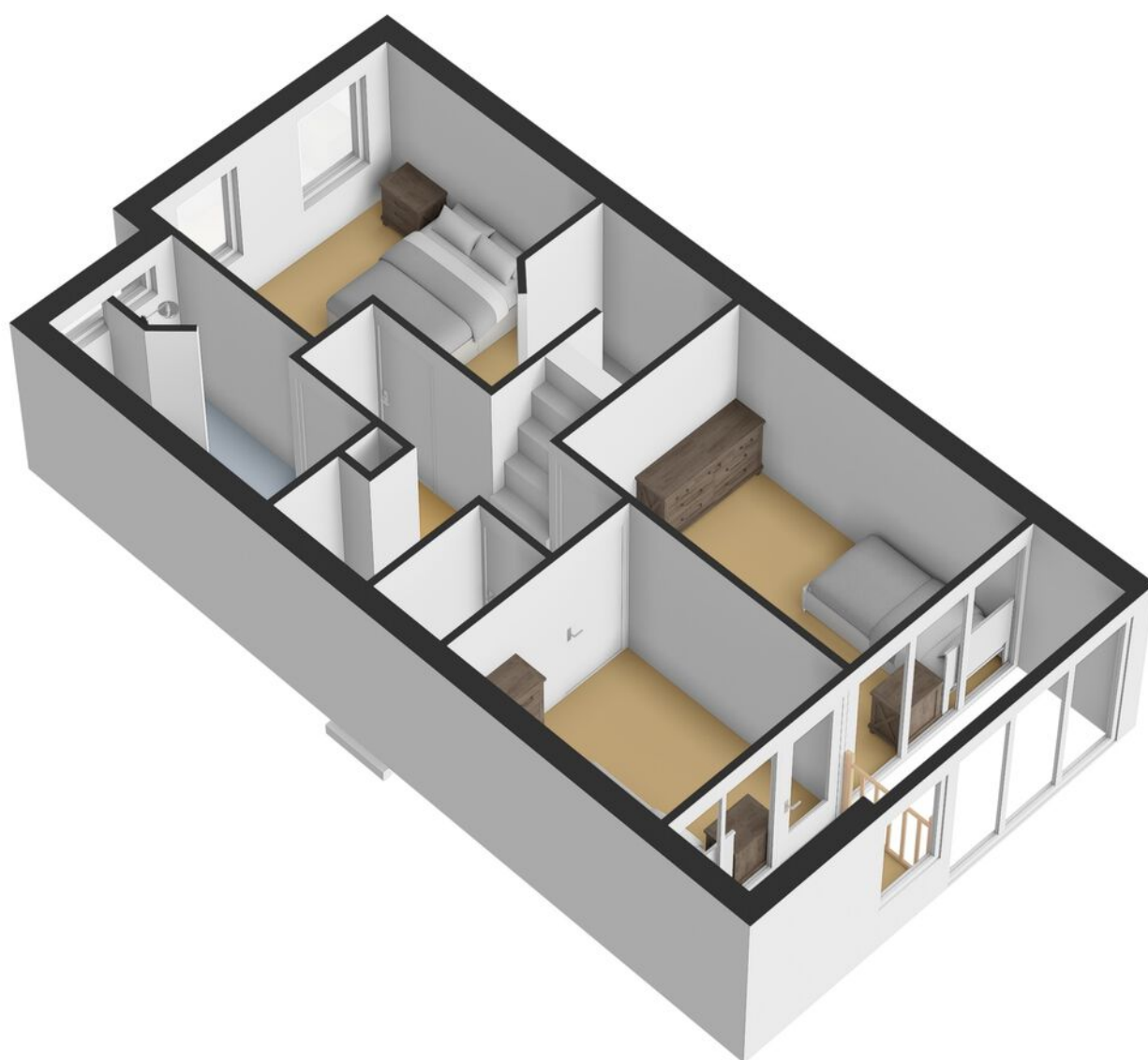
1e Verdieping

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...

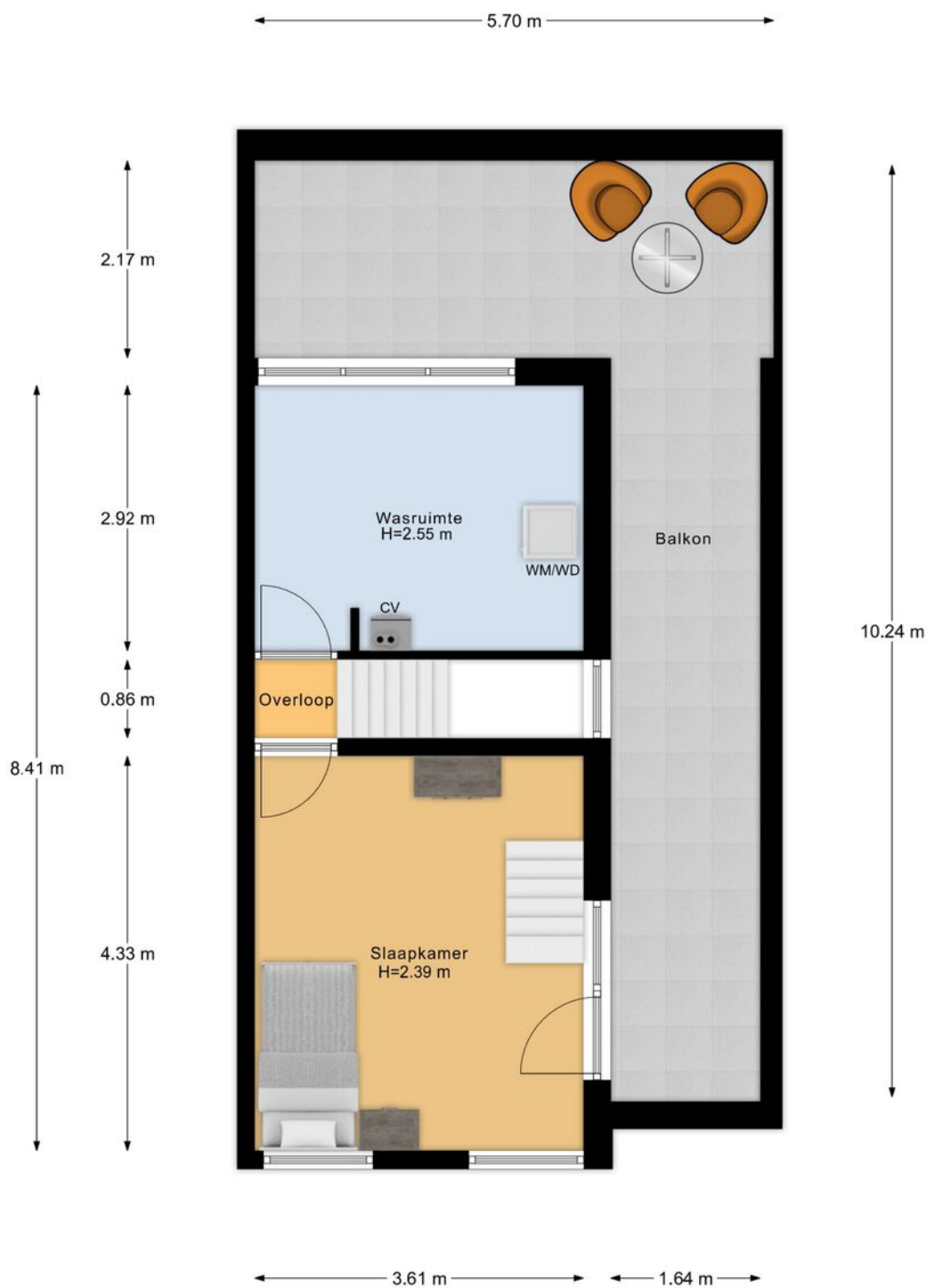
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...

Tweede verdieping en dakterras



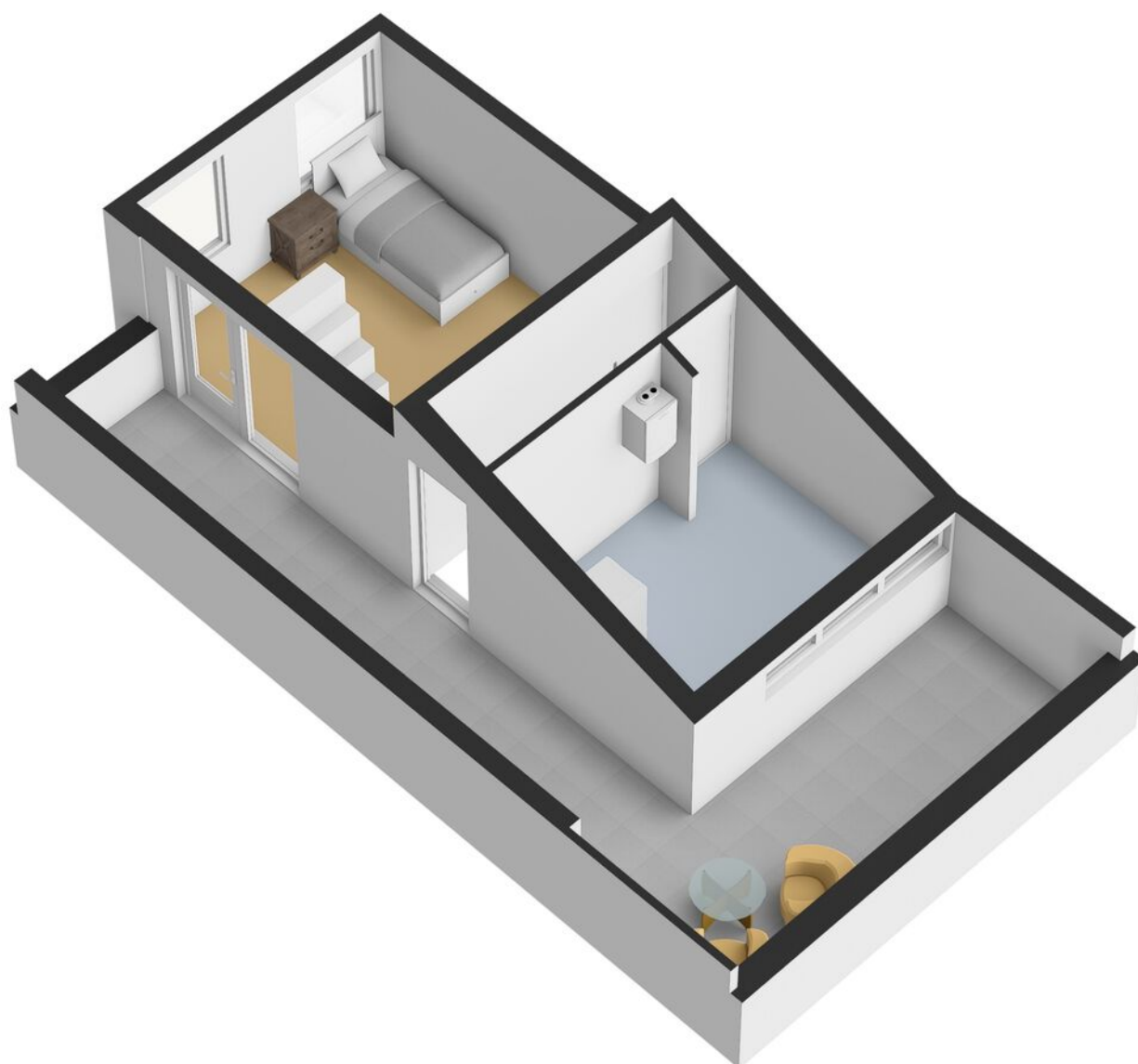
2e Verdieping

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

> Plattegrond

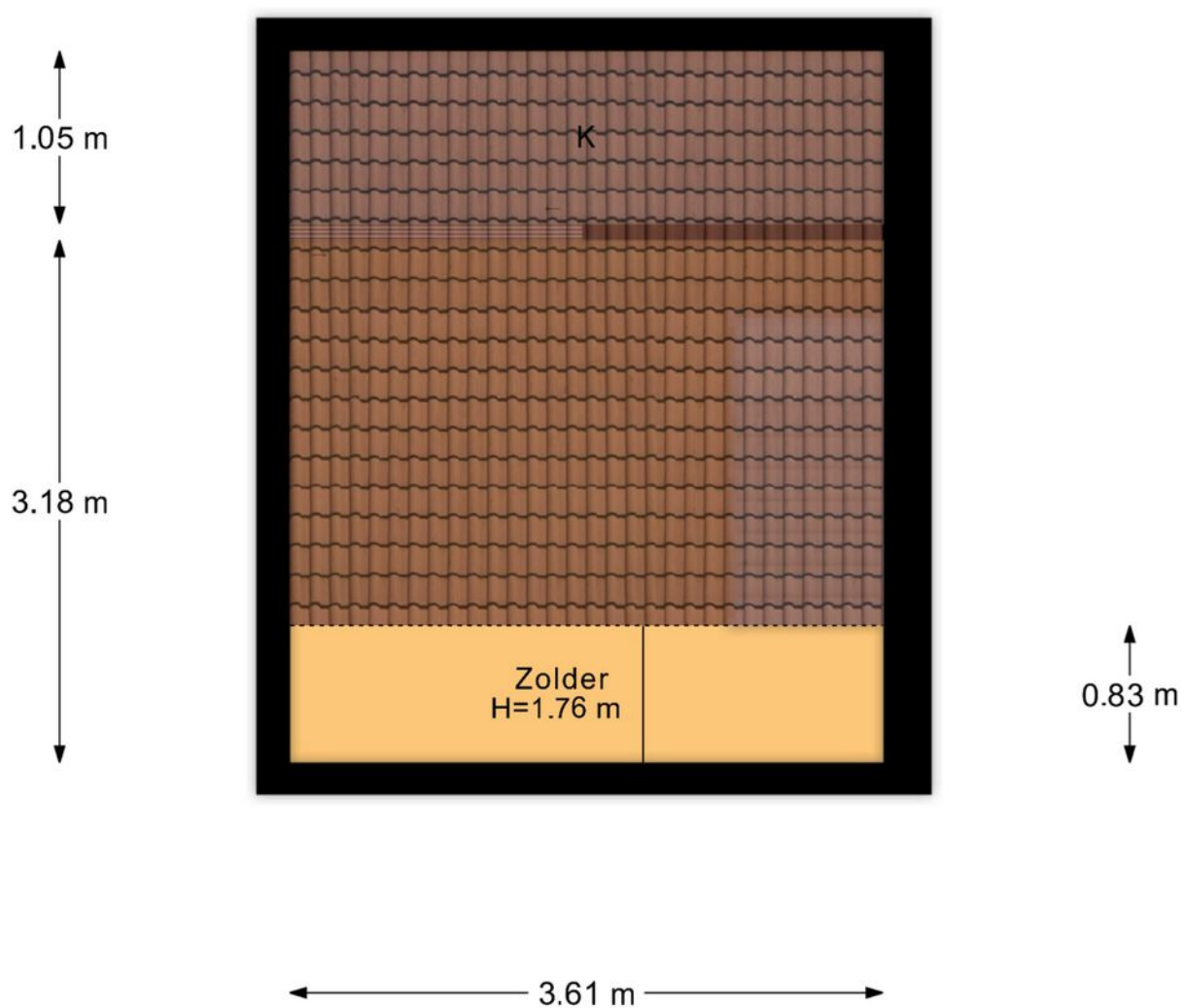
Ontdek de...

Tweede verdieping en dakterras



> Plattegrond

Ontdek de...
Derde verdieping



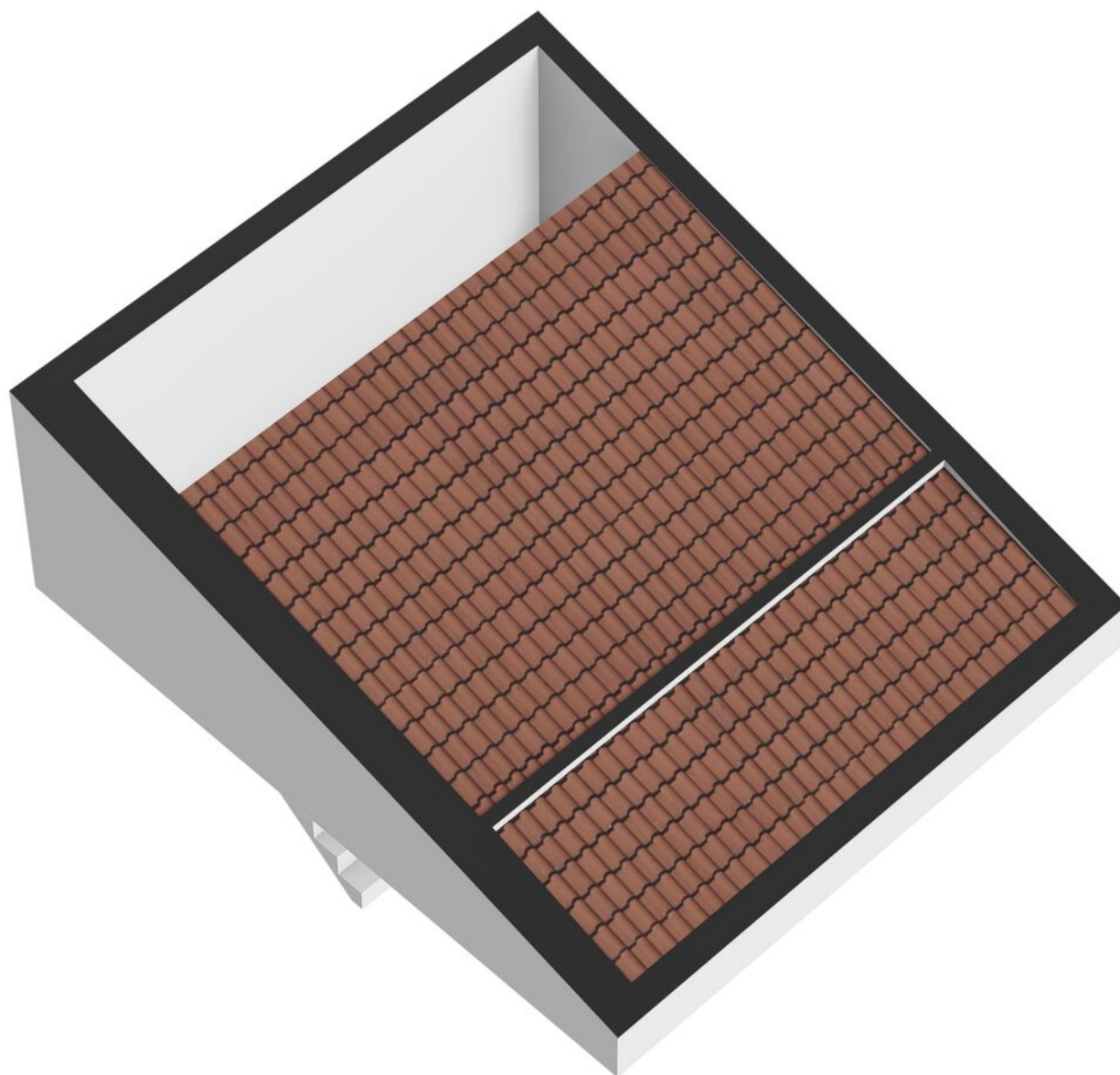
3e Verdieping

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...

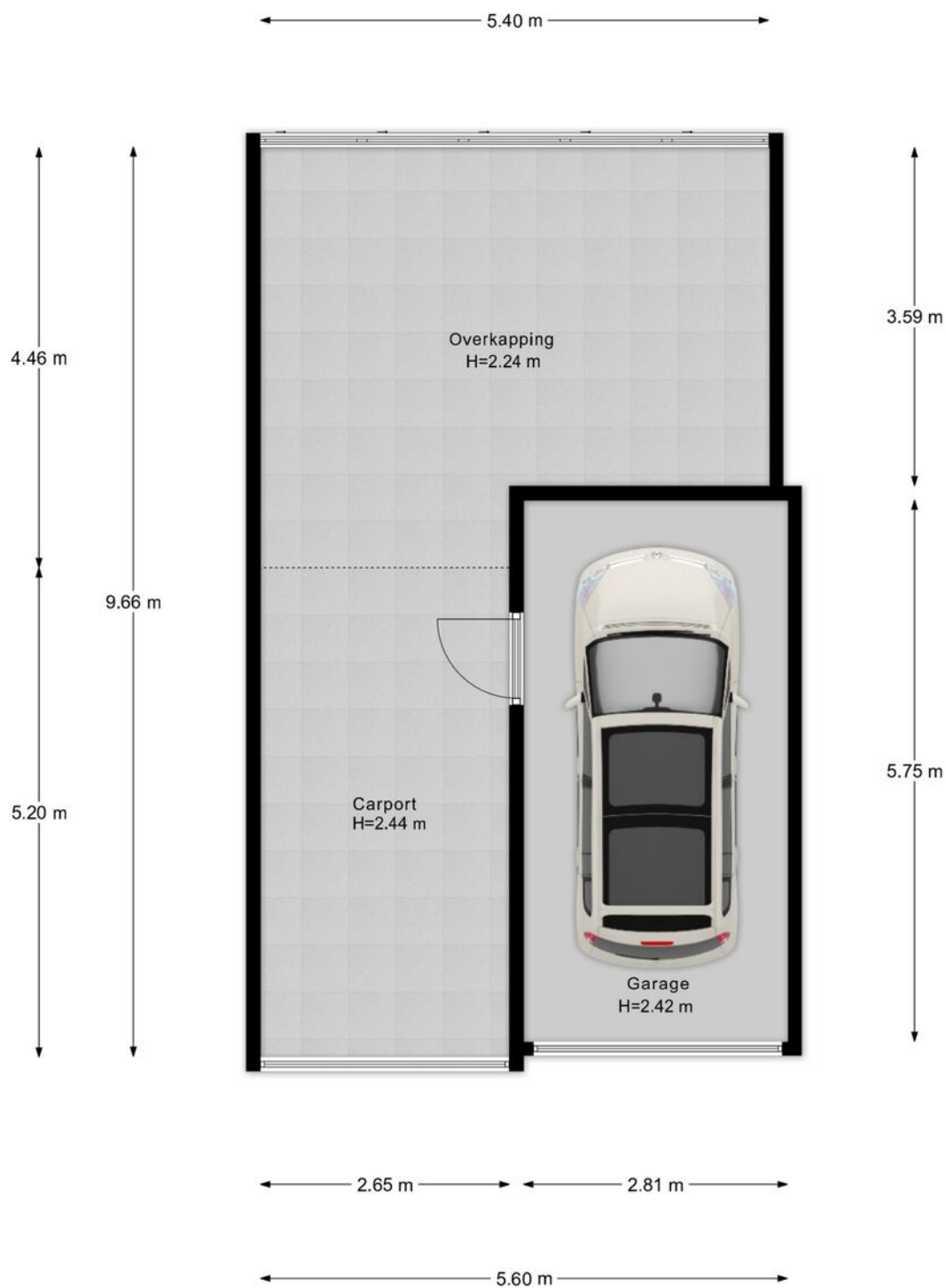
Derde verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...

Overkapping-garage en carport



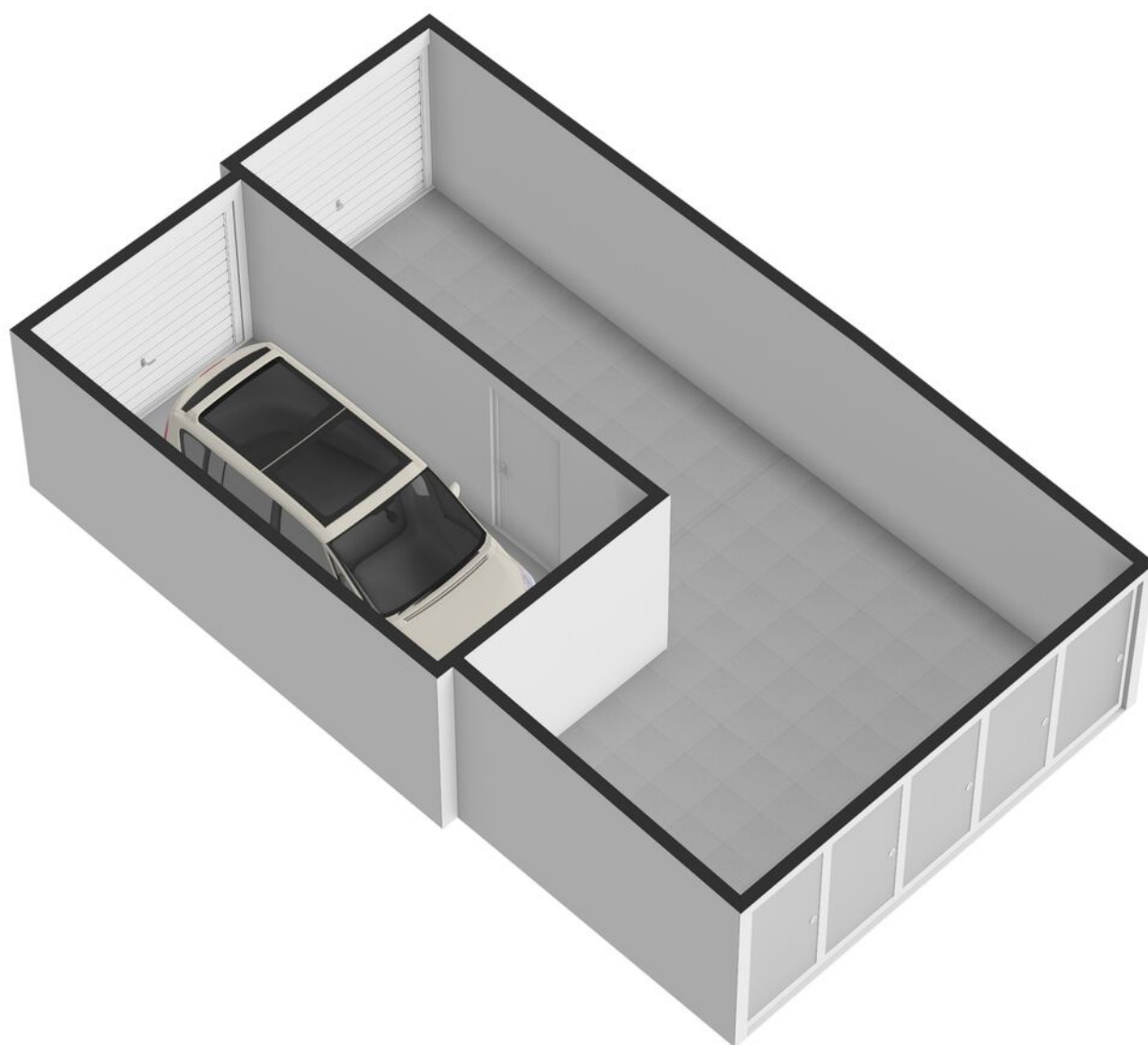
Garage

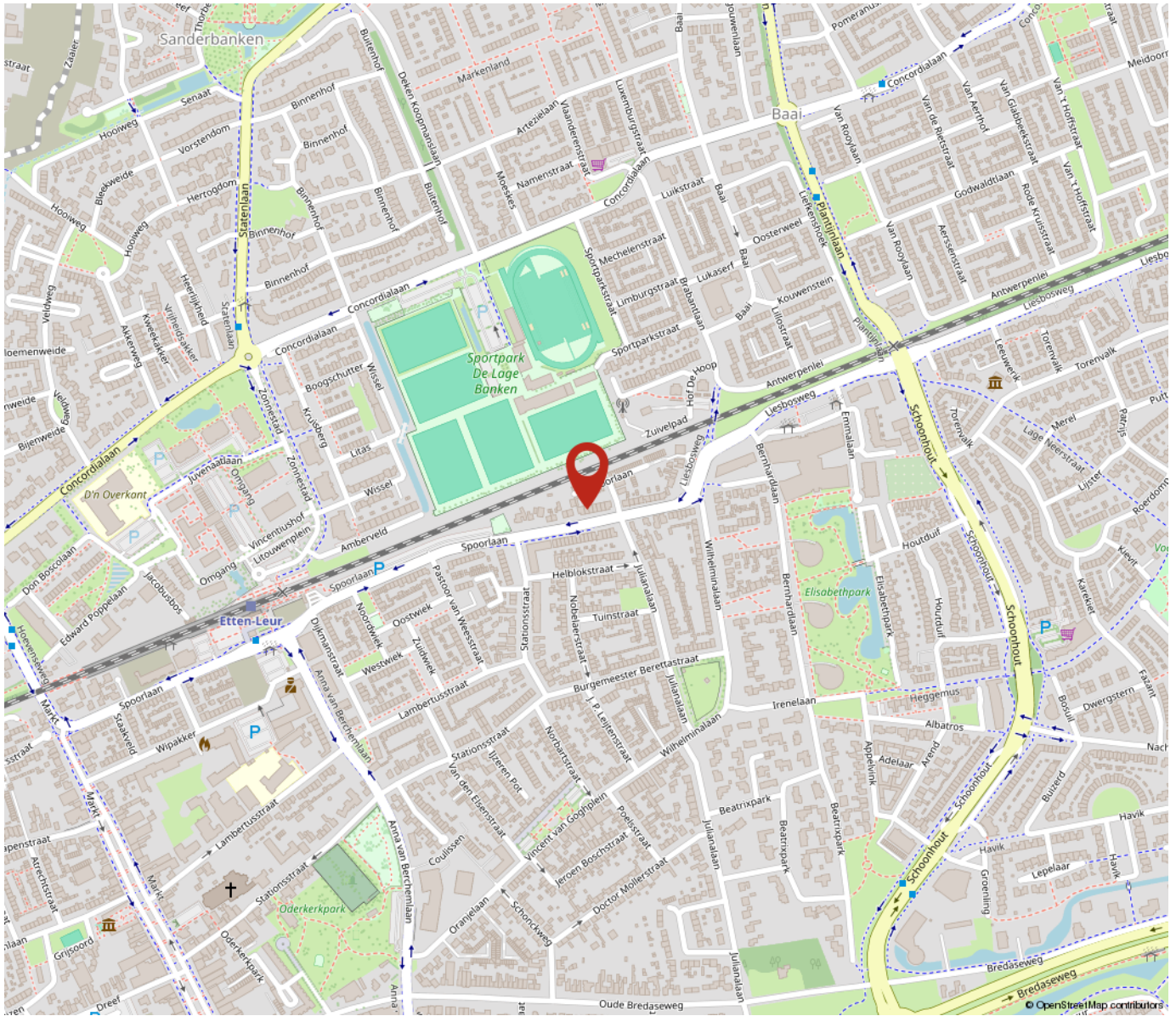
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Lazeroms Makelaardij & Taxaties

> Plattegrond

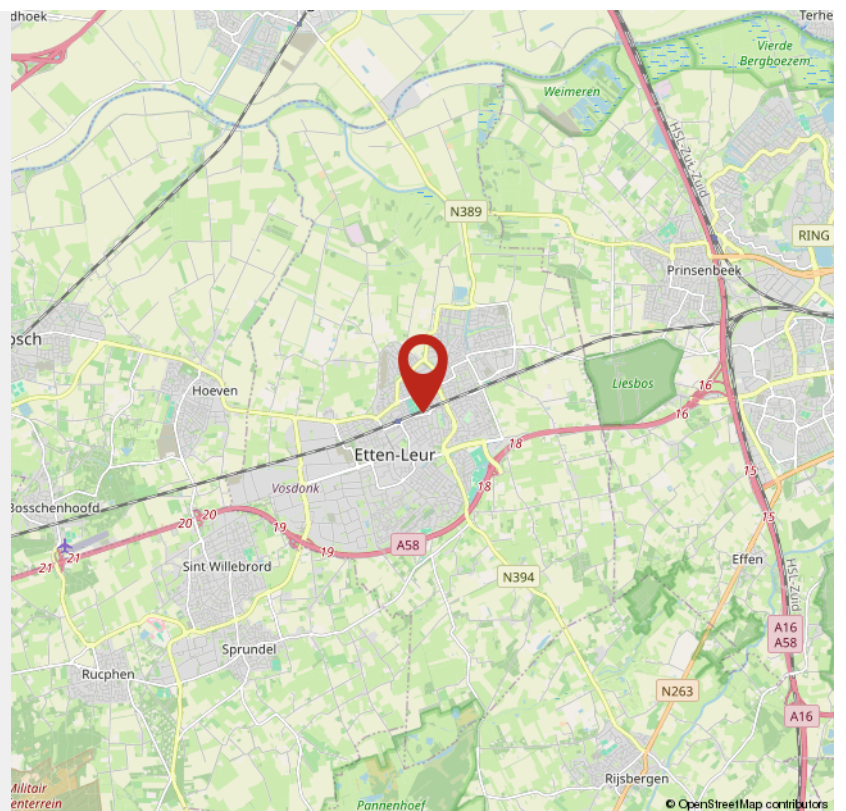
Ontdek de...

Overkapping - garage en carport





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Spoorlaan 157, 4872 XM Etten-Leur

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
2x Buitencamera + recorder	Blijft achter
Autolader	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
5x Airco	Blijft achter
380V stopcontact	Gaat mee

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	-37	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	0	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter
Gordijnen	2	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
PVC	0	Blijft achter
PVC	1	Blijft achter
PVC	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Gaat mee
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Elektrische vloerverwarming toilet beneden	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Koelkast trapkast	Gaat mee
Koelkast overkapping	Gaat mee
Vriezer garage	Gaat mee
Magnetron trapkast	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Lamp garage achterkant	Blijft achter
Lamp voordeur	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Inloopkast slaapkamer voor	Blijft achter
Legplanken trapkast	Blijft achter
Legplanken garage	Blijft achter
Stellingkast 4e verdieping	Blijft achter
Spiegels achter voordeur	Blijft achter
Hangkast washok	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tijdschrijftenhouder	Blijft achter

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
netwerkbekabeling (elke slaapkamer/woonkamer)	Blijft achter
netwerk switches	Gaat mee
WiFi-accesspoints	Gaat mee
Klikaan / klik uit verlichting	Gaat mee
Klikaan/klik uit rolluiken /screen	Blijft achter
tado slimme cv bediening	Gaat mee

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
-------------------	--------

Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

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