



**Eikstraat 8, 4871 WT Etten-Leur**  
**Vraagprijs € 275.000,- k.k.**



Charles Nagelkerke Makelaardij  
Mauritsstraat 3  
4811 EN, BREDA  
Tel: 076-5656750  
E-mail: [info@makelaarinbreda.nl](mailto:info@makelaarinbreda.nl)  
[www.makelaarinbreda.nl](http://www.makelaarinbreda.nl)

# Omschrijving

**Eikstraat 8, 4871 WT Etten-Leur**

**Starters opgelet! Heerlijke knusse tussenwoning gelegen in een prettige en rustige straat om de hoek van het Van Bergenplein. Alle winkels liggen op loopafstand, maar ook de gezelligheid van de Leurse Haven en de Westpolderplas bereik je vanuit hier binnen enkele fietsminuten. De woning is goed onderhouden, beschikt over een gezellige woonkamer met open keuken, 2 ruime slaapkamers en een modern badkamer. De gehele woning is voorzien van HR+ beglazing en beschikt tevens over een fijne diepe achtertuin met 2 stenen bergingen.**

**Bouwjaar: 1964**

**Woonoppervlakte: 72m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte: 162m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 280m<sup>3</sup>**

**Energie label C**

**Aanvaarding: in overleg, snelle oplevering mogelijk.**

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree/hal met vernieuwde meterkast (6 groepen), geheel betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet, trapopgang naar de 1e verdieping en praktische kast onder de trap.

Lichte woonkamer (ca. 6.23x3.54m) voorzien van een moderne laminaatvloer en strak gestuikte wanden en plafond. Middels loopdeur is er toegang tot de diepe achtertuin. De woonkamer staat in open verbinding met de aan de achterzijde gelegen keuken.

Moderne open keuken in hoekopstelling met ruimvoldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur zoals een oven, een koelkast, een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap en een vaatwasser. Middels loopdeur toegang tot eerder genoemde achtertuin.

### 1E VERDIEPING

Overloop welke toegang geeft tot 2 slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte. Tevens is vanuit de overloop middels een luik toegang tot groter bergzolder bereikbaar per vlizotrap.

Slaapkamer I (ca. 3.57x2.61m) gelegen aan de voorzijde met idem afwerking.

Separate geheel betegelde toieltruimte met vrijhangend toilet en fonteintje in meubel (betreft voormalige badkamer).

Slaapkamer II (ca. 3.56x3.44m) gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van een nette laminaatvloer en gestuukte wanden.

Moderne geheel betegelde badkamer met mooie ruime inloopdouche voorzien van regendouche en handdouche v.v. thermostaatkraan en modern wastafelmeubel.

## **ZOLDERVERDIEPING**

Open zolderruimte bereikbaar per vlizo trap met opstelling combi cv-ketel.

## **TUIN**

Diepe achtertuin (ca. 12m) gelegen op het oosten. De tuin is keurig verzorgd, voorzien van 2 leuke terrassen, kunstgras, border met vaste beplanting en 2 bergingen.

Één van de bergingen is geïsoleerd en is in gebruik als wasruimte, hier tref je de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en droger.

De andere berging van is ca. 3.53x2.43m en is voorzien van elektra.

## **BIJZONDERHEDEN**

De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met HR+ beglazing;

De woning beschikt over een energielabel C;

De woning is goed onderhouden;

De woning is modern afgewerkt met gestuukte wanden, laminaatvloeren, moderne keuken, badkamer en toiletruimtes;

Aan de voorzijde is de woning voorzien van een nette privacy biedende voortuin;

Door de grootte van het perceel is het ideaal om de woning uit te bouwen voor nog meer ruimte en confort;

Aanvaarding in overleg, snelle oplevering is mogelijk.

## **LIGGING EN LOCATIE**

De wijk Etten-Leur Noord is een karakteristieke wijk met historische bebouwing in de kern en omliggend woningen uit de jaren '60, '70 en '80. Deze wijk, ook wel Leur genoemd, was vroeger een zelfstandig plaatsje. De wijk heeft een rustige woonomgeving. Kenmerkend is de oude kern met zijn de historische huizen aan de Lange Brugstraat en Lichttorenhoofd, de Petruskerk, het trouwkerkje en de haven. Door de wijk loopt een busverbinding richting Breda en Prinsenbeek. In het hart van de wijk ligt het Van Bergenplein waar u een ruime sortering van winkels voor de dagelijkse boodschappen en horecagelegenheden vindt. Op vrijdagmorgen is er een markt. In de zomer is het een gezellige drukte aan de jachthaven en de daarachter gelegen Westpolderplas waar u kunt zwemmen. Ook ligt de wijk tegen de polders aan, waardoor het een goede start is voor bijvoorbeeld wandelen of fietsen. Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda zijn vanuit hier snel bereikbaar.

## KOOPOVEREENKOMST:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

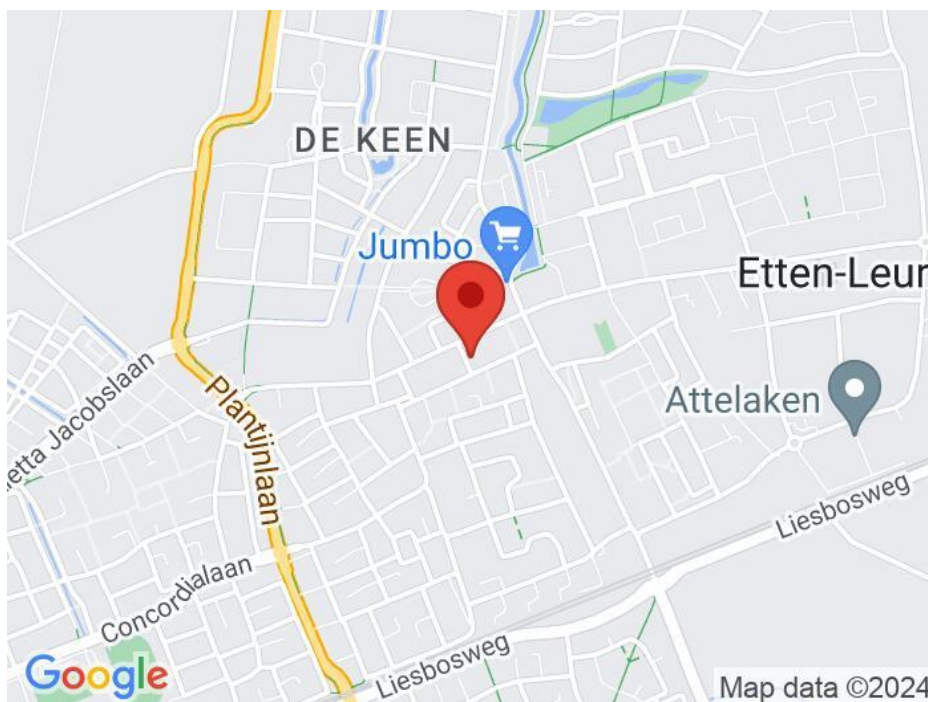
**Vraagprijs € 275.000,- k.k.**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 275.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 280 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 162 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 72 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1964
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 75 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel (eigendom)

## Locatie

Eikstraat 8  
4871 WT ETTEN-LEUR

































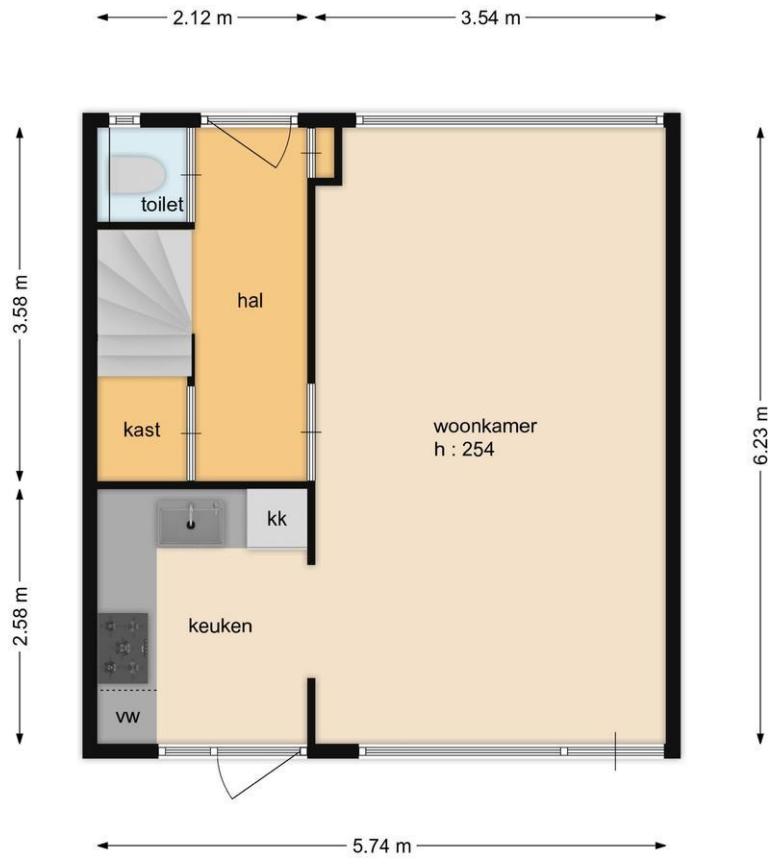




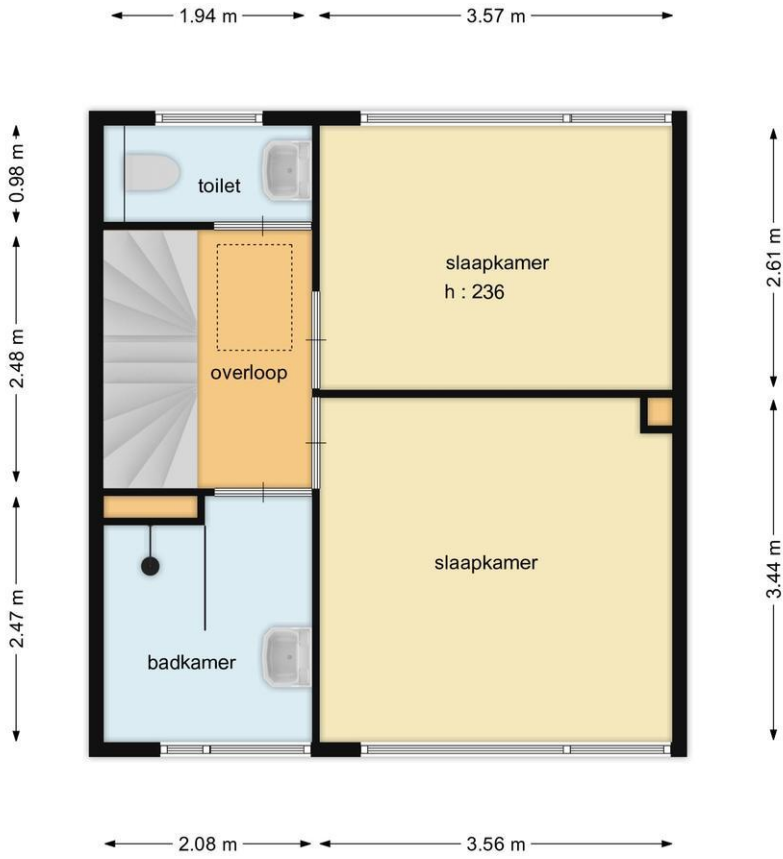




# Plattegrond

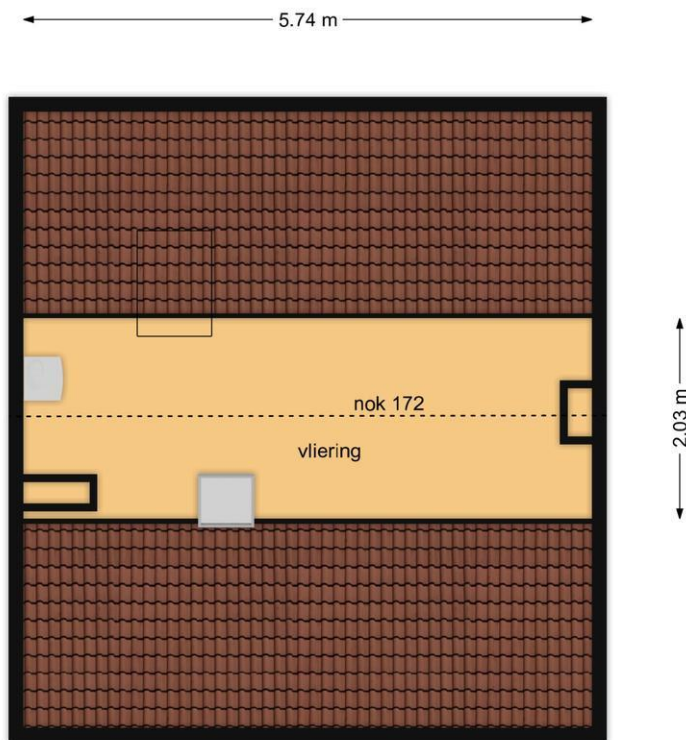


# Plattegrond

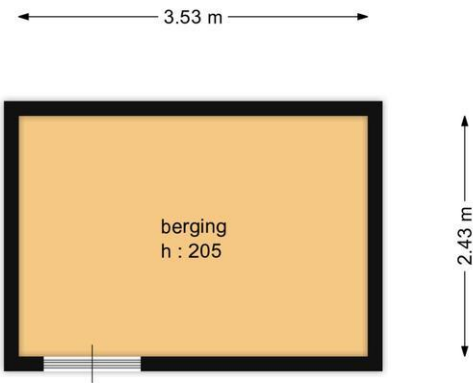




# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

