

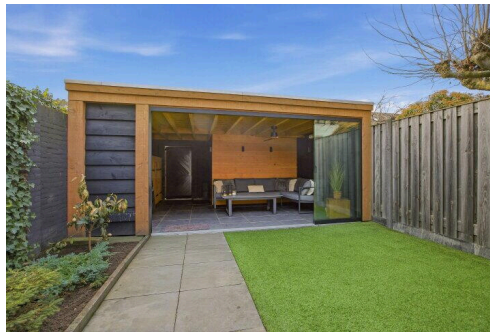
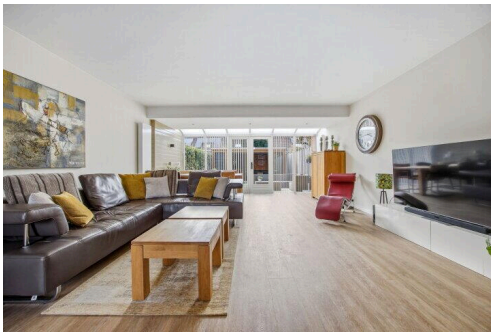
# Etten-Leur

Sperwer 22 | Vraagprijs € 410.000 k.k.



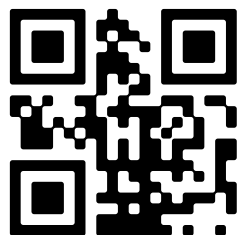
## BESCHIKBAAR

[WWW.SPERWER22.NL](http://WWW.SPERWER22.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1986
<b>Woonoppervlakte:</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	163 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	377 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.sperwer22.nl">www.sperwer22.nl</a>

 **By Casper**  
Makelaardij



[www.bycasper.nl](http://www.bycasper.nl) | (+31)6-82867936

# Omschrijving

## Sperwer 22, 4872 SM Etten-Leur

Wonen in een rustig en kindvriendelijk hofje, met een speeltuintje voor de deur, parkeren op eigen terrein onder de carport en genieten van een zonnige tuin op het zuidwesten aan de Sperwer 22 in Etten-Leur komen comfort, ruimte en woongenot op een bijzonder prettige manier samen.

Deze fraaie tussenwoning beschikt over een royale en lichte leefruimte, drie volwaardige slaapkamers en een grote zolderverdieping waar eenvoudig een vierde en zelfs vijfde slaapkamer kan worden gerealiseerd. Met een luxe keuken, een nette badkamer en een diepe, fraai aangelegde tuin met overkapping is dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers die ruimte en gemak zoeken.

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree betreedt u de woning. In de royale hal bevinden zich het toilet, de vernieuwde meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De begane grond is (m.u.v. van het toilet) afgewerkt met een fraaie pvc vloer. De tuingerichte woonkamer is circa vijf meter breed, voorzien van een uitbouw en geniet van een prettige lichtinval. Daarnaast is de woonkamer uitgerust met airconditioning, wat bijdraagt aan extra comfort in alle seizoenen. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad en speelgoed.

De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en spoelbak. Vanuit de keuken kijkt u uit op het speelveldje voor de deur, waardoor u tijdens het koken eenvoudig een oogje in het zeil kunt houden.

#### Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een badkamer.

Alle slaapkamers zijn van een goed formaat en voorzien van airconditioning. De kamers aan de achterzijde zijn nog uitgerust met enkelglas. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafel en toilet.

#### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping. Deze grote open ruimte biedt de mogelijkheid om een voorzolder te creëren en één of twee extra slaapkamers te realiseren (vierde en vijfde slaapkamer).

Op de voorzolder bevinden zich de Intergas HR-combiketel (2014) en de aansluitingen voor de wasmachine.

#### Buitenruimte

De achtertuin is circa 11 meter diep en ruim 5 meter breed en is gelegen op het zonnige zuidwesten. Hierdoor geniet u het grootste deel van de dag van de zon. De tuin is fraai aangelegd met kunstgras, een groot terras aan de woning en een riante overkapping, waardoor u het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met elektriciteit.

De woning beschikt tevens over een ruime voortuin en eigen carport met parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Bijzonderheden:

- Gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje
- Speelveldje direct voor de deur
- Parkeren op eigen terrein onder carport
- Lichte, tuingerichte woonkamer met uitbouw
- Fraaie pvc vloer op de begane grond
- Luxe keuken in U-opstelling
- Drie slaapkamers, met mogelijkheid tot vierde en vijfde slaapkamer
- Royale zolderverdieping
- Tuin op het zuidwesten met grote overkapping
- Stenen berging met elektriciteit
- Energielabel A
- 11 zonnepanelen
- 4 airco's

#### Ligging en omgeving

Sperwer 22 is gelegen in een prettige woonwijk in Etten-Leur met een kindvriendelijk karakter. Dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend! Uitvalswegen richting Breda en omliggende plaatsen zijn snel te bereiken, evenals het centrum van Etten-Leur.

#### Interesse?

Deze complete en comfortabele gezinswoning laat zich het beste ervaren tijdens een bezichtiging. De combinatie van ruimte, zonnige tuin, eigen parkeergelegenheid en de rustige ligging in een hofje maakt Sperwer 22 tot een aantrekkelijke kans.

Neem contact op voor een persoonlijke rondleiding en ontdek zelf de ruimte, het comfort en de fijne sfeer die deze woning te bieden heeft. Wij laten u de woning graag zien! Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 410.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1986
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	111 m²
Perceeloppervlakte:	163 m²
Inhoud:	377 m³
Externe bergruimte:	27 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, natuurlijke ventilatie, rolluiken, rookkanaal, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre (gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
----------	--------------------------------

Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	62 m² (11,80 meter diep en 5,28 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

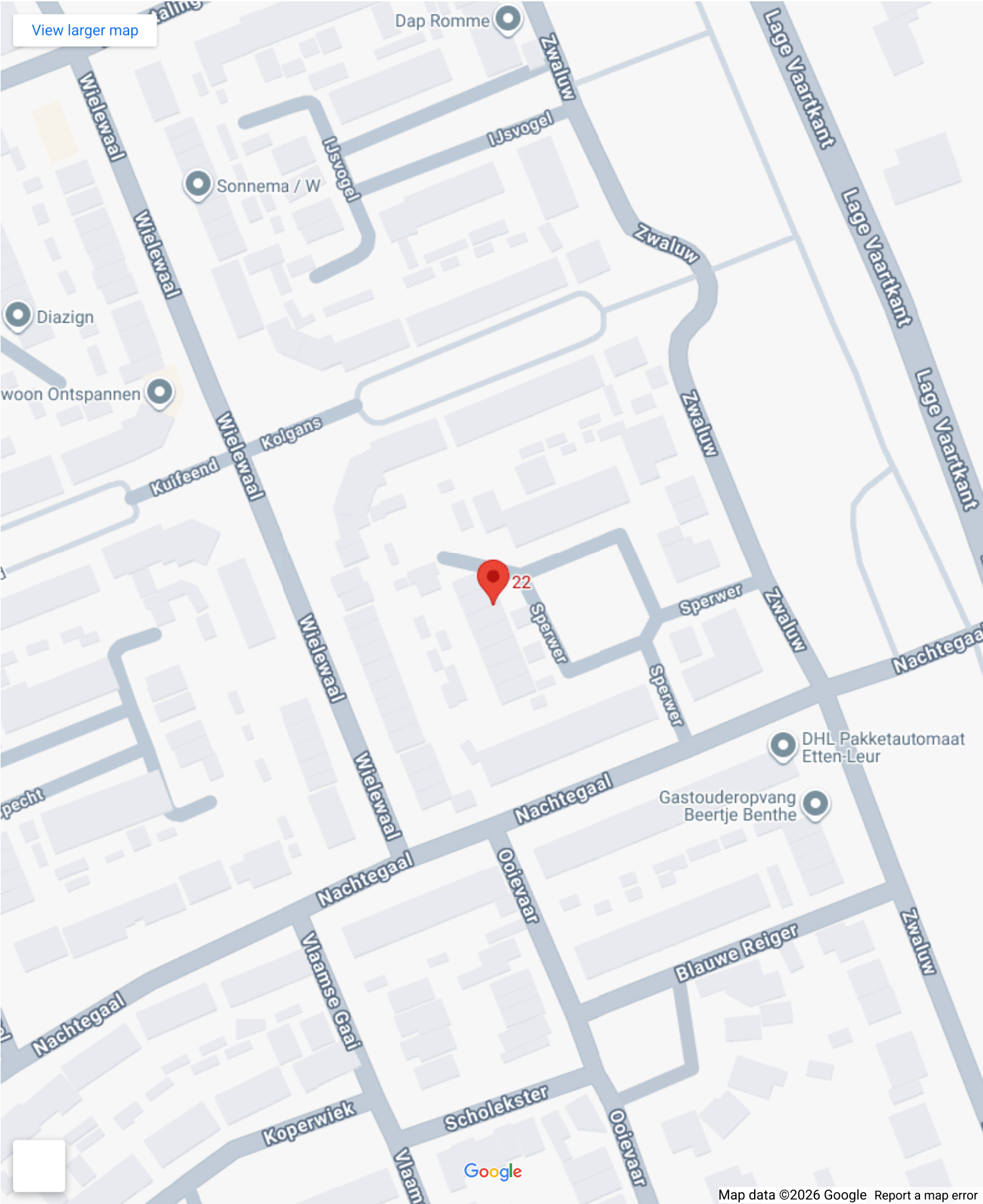
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

**Garage**

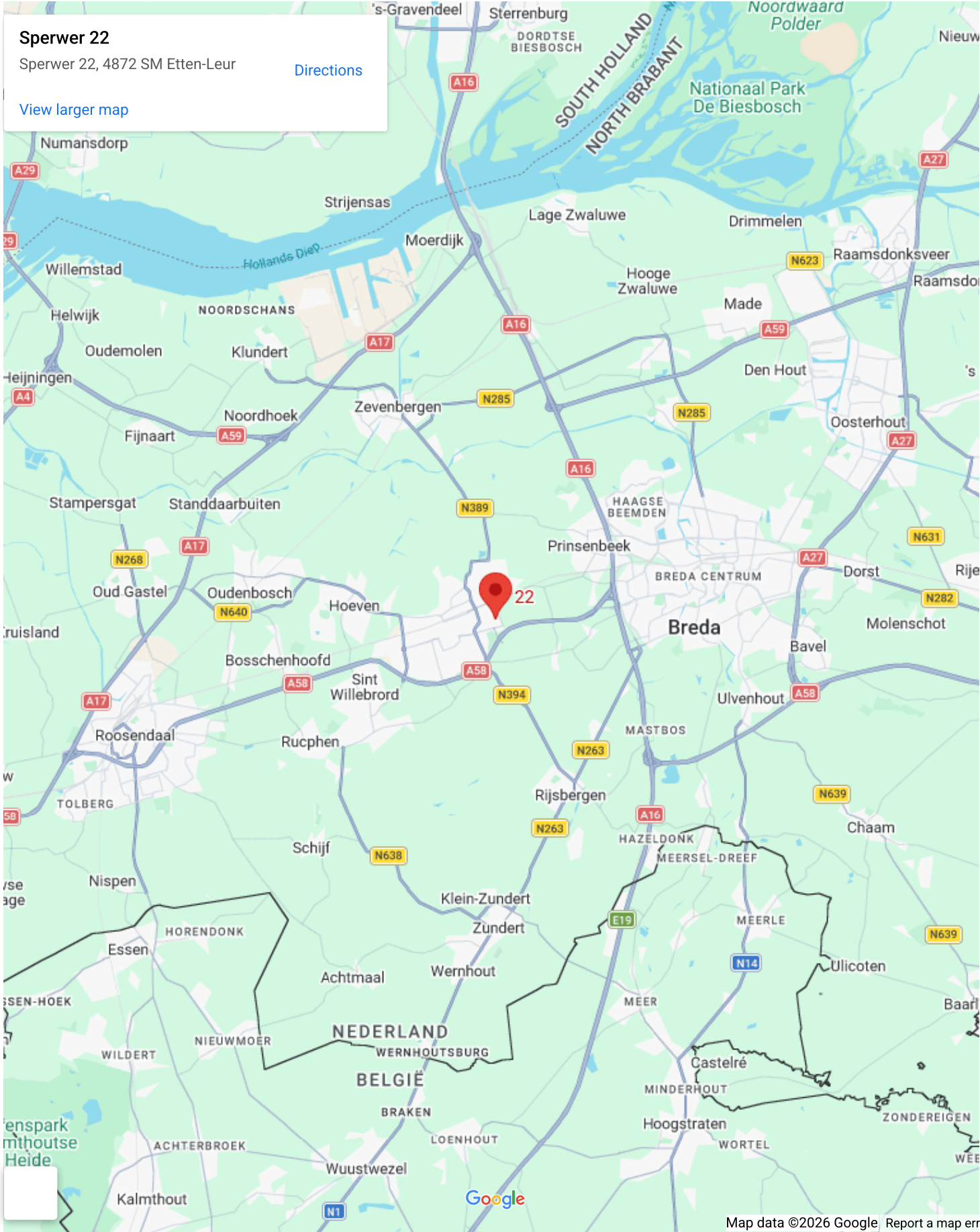
Soort garage:	Carport
Isolatie garage:	Geen isolatie



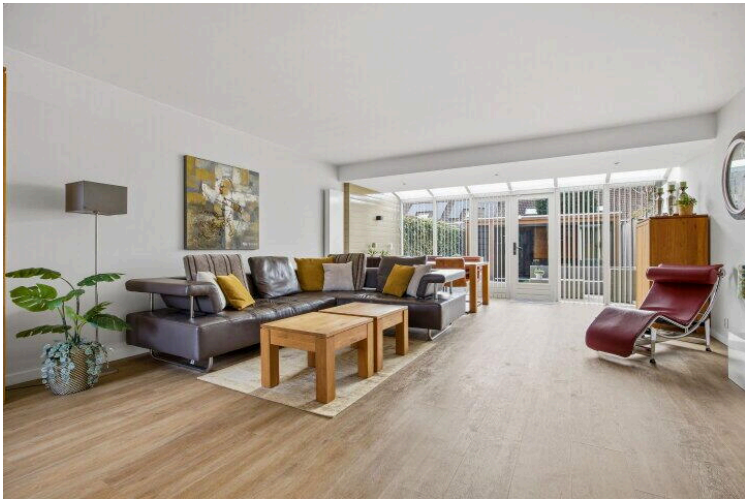
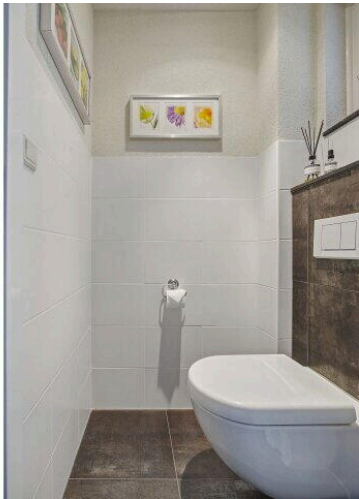
# Op de kaart



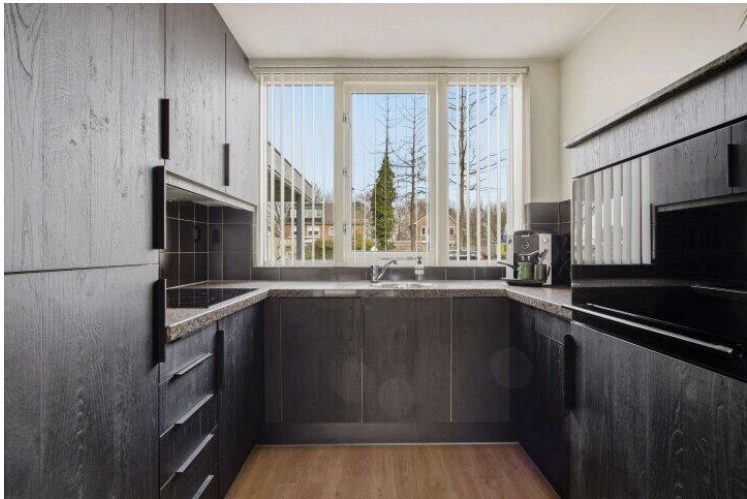
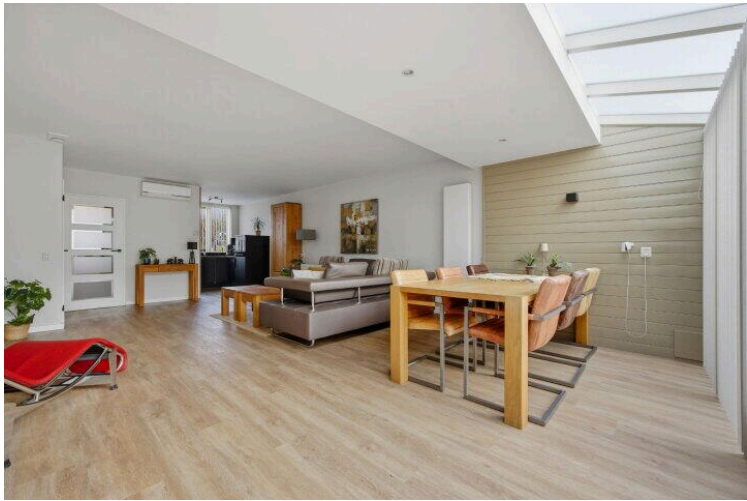
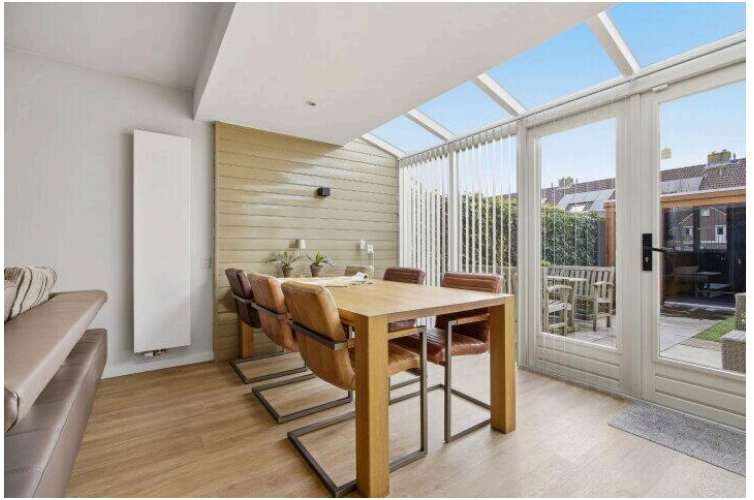
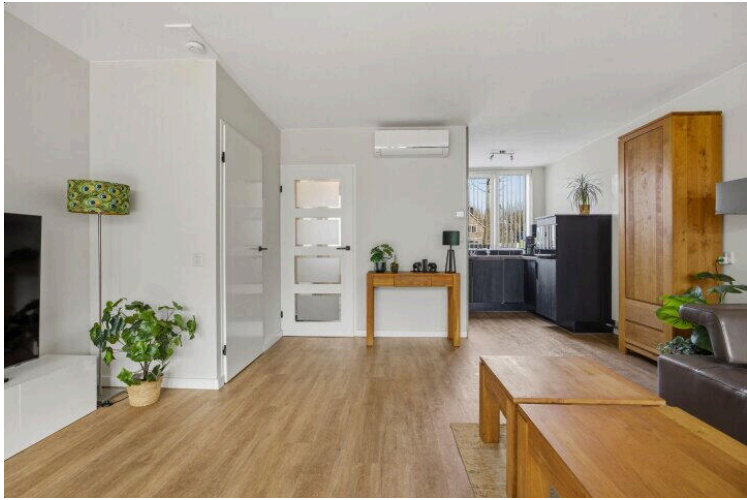
# Op de kaart



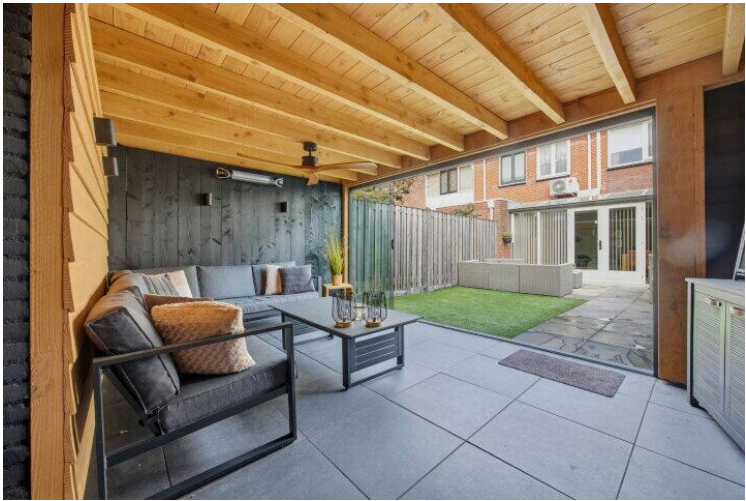
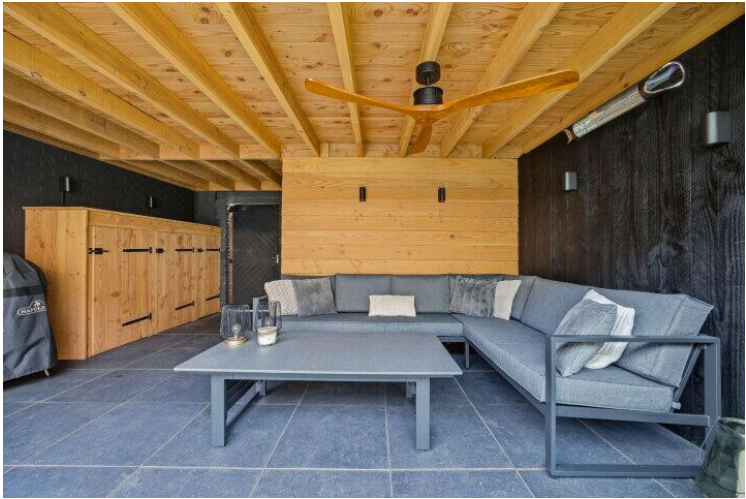




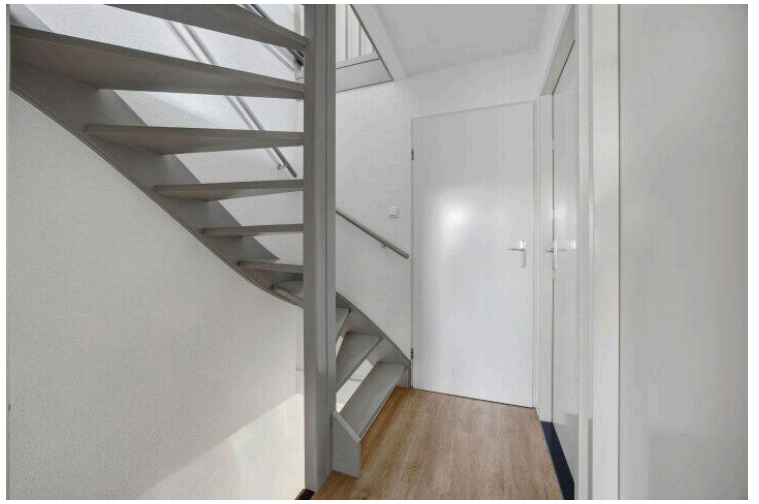










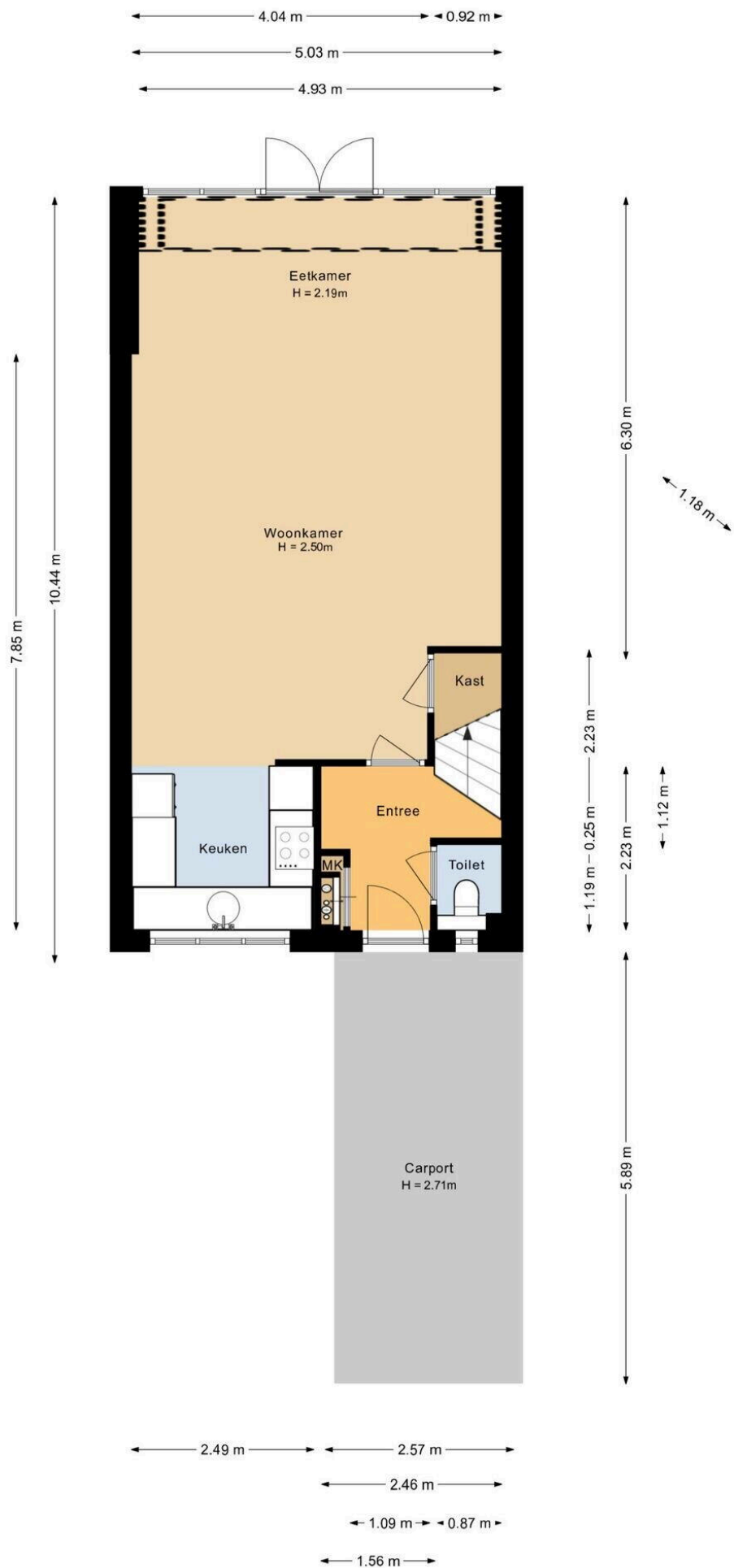




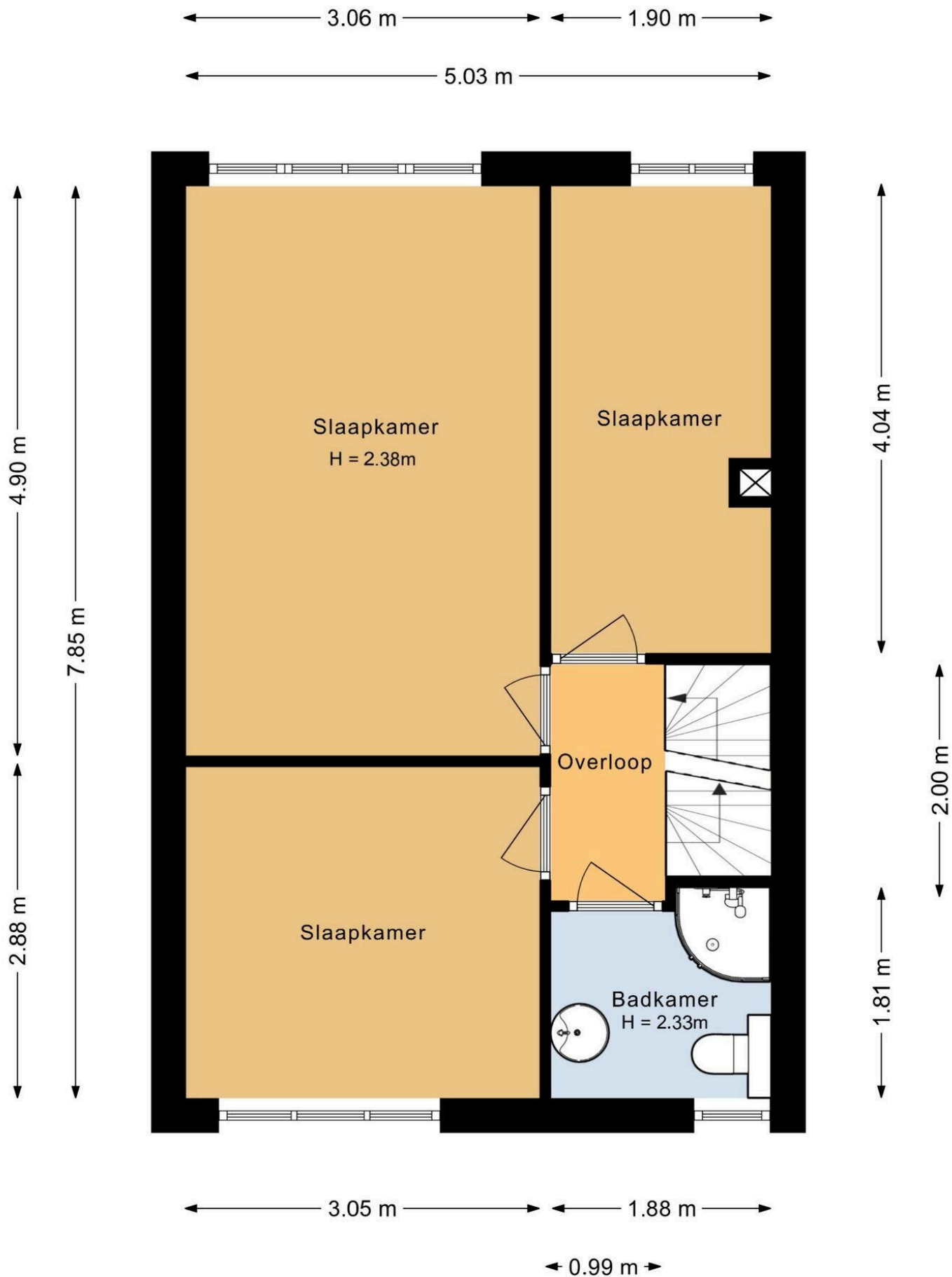






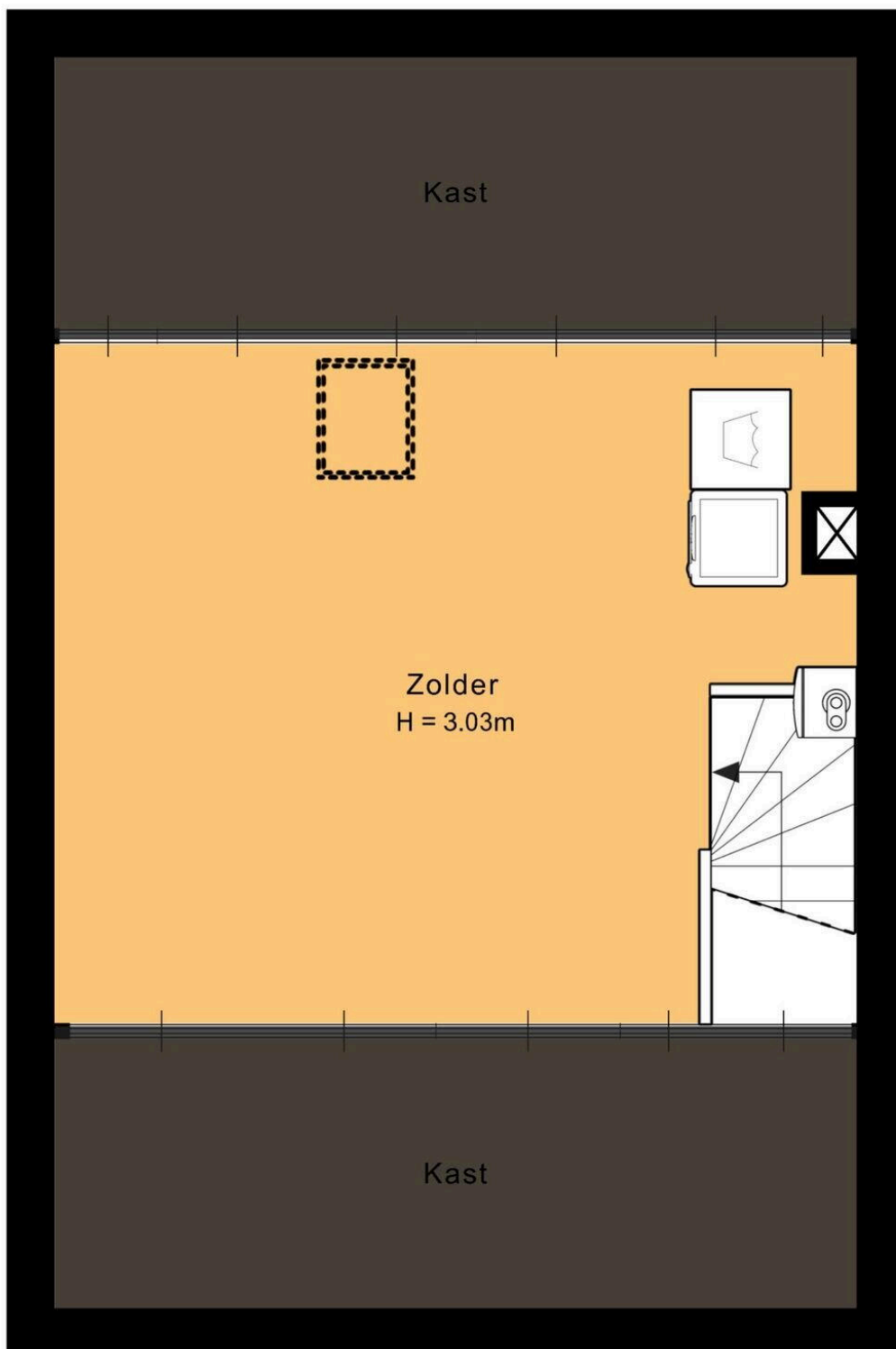






5.03 m

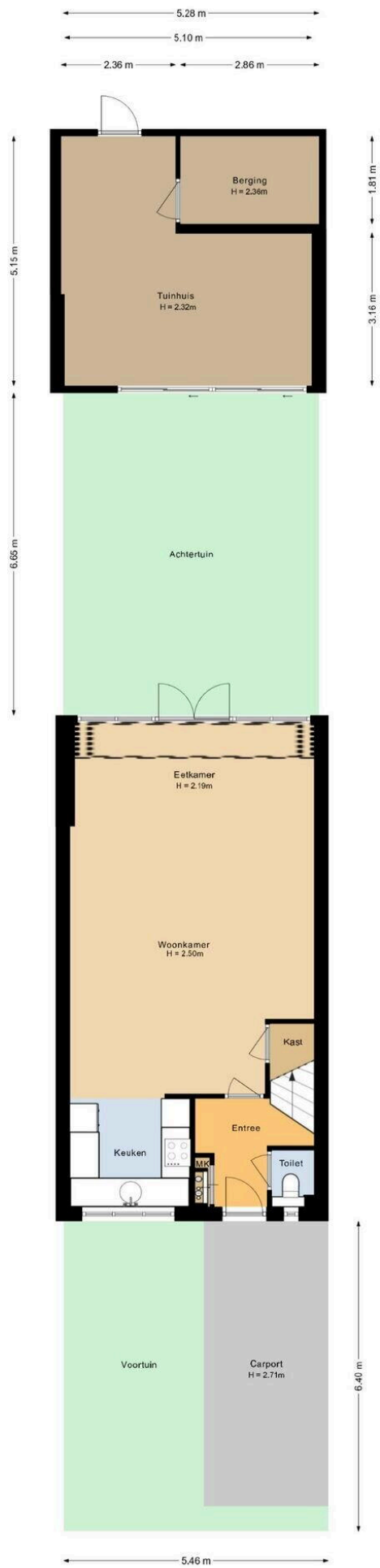
4.26 m



2.21 m

7.85 m

4.10 m





**Sperwer 22**

[www.sperwer22.nl](http://www.sperwer22.nl)



**By Casper Makelaardij**

Weerijstraat 30  
4811RP, Breda

