



Den Uylhof 70
Etten-Leur





Den Uylhof 70, Etten-Leur

Deze uitstekend onderhouden, en in 2012 volledig vernieuwde twee-onder-één-kapwoning met inpandige garage én zonnige achtertuin is gelegen in de populaire wijk 'Groot Sander'.

Een ideale buurt voor gezinnen met kinderen dankzij de grote vernieuwde speelvoorziening in het nabijgelegen park. Deze kindvriendelijke wijk biedt ook een uitstekende bereikbaarheid. Met talloze voorzieningen op korte afstand, waaronder scholen, sportparken, winkels, het NS-station en bushaltes binnen handbereik!

Daarnaast beschikt deze instapklare woning over een royale, lichte living die prachtig in open verbinding staat met de ruime en luxe leefkeuken. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht, waardoor de ruimte extra sfeervol aanvoelt. Verder zijn er maar liefst vier comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer, ideaal voor een groot gezin.

In de zonnige achtertuin, die op het zuidoosten is gelegen, is een overkapping met een knusse zithoek gecreëerd. Deze uitnodigende ruimte biedt de perfecte setting om optimaal te genieten van lange zomerdagen en gezellige avonden! Ook voor kinderen is er volop speelruimte.

BEGANE GROND

(geheel voorzien van vloerverwarming m.u.v. de garage)

De entree/hal biedt toegang tot de toiletruimte, de lichte woonkamer en vaste trap naar de eerste verdieping.

Afwerking: laminaat vloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond.

Meterkast: 11 groepen en 2 aardlekschakelaars.

De toiletruimte (vernieuwd in 2012) is uitgerust met een zwevend toilet en mechanische ventilatie.

Afwerking: tegelvloer, wandtegels en stucwerk plafond met spotverlichting.

Stap binnen in de royale, uitgebouwde living die baadt in natuurlijk licht. De ruime zithoek is ideaal voor gezellige momenten met familie en vrienden, terwijl de voorkant van de living plaats biedt aan een grote eettafel, perfect voor gezamenlijke diners. Deze ruimte vloeit naadloos over in de open keuken, wat het geheel een open en luchtig gevoel geeft. Via een schuifpui aan de achterzijde betrek je eenvoudig het buitenterras erbij, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overgaan. Met een indrukwekkend vloeroppervlak van 71 m² is dit een heerlijk vertrek om in te leven, koken en ontspannen.

Vanuit deze ruimte is tevens de inpandige en praktische garage bereikbaar.

Afwerking: laminaatvloer, Spachtelputz wanden en stucwerk plafond met spotverlichting.

De luxe, ruime woonkeuken (2012) is een fijne plek voor kookliefhebbers, met veel opbergruimte dankzij de brede lades en slimme indeling. De keuken is verder voorzien van een kunststof aanrechtblad, spoelbak, vaatwasser (2018), 5-pits inductiekookplaat met inbouwafzuigkap, combimagnetron en een ruime koelkast met vriesladen. Daarnaast biedt de keuken voldoende kastruimte met veel brede lades, inclusief een handige apothekerskast voor al je voorraad en kookbenodigdheden.

Afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotverlichting.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, die allemaal zijn uitgerust met airconditioning voorzien van een wifi-module voor optimaal comfort. Daarnaast vind je op deze verdieping de moderne badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping, waar nog meer leefruimte te ontdekken valt.

Afwerking: laminaatvloer, Spachtelputz wanden en stucwerk plafond.

De ruime eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Afwerking: laminaatvloer, Spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Afmeting: 3,90 x 3,17.

De tweede ruime slaapkamer is eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning.

Afwerking: laminaatvloer, Spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Afmeting: 4,91 x 2,43.

De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Afwerking: laminaatvloer, Spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Afmeting: 3,42 x 2,43/2,89.

De moderne, luxe badkamer (2012) biedt optimaal comfort met vloerverwarming. De badkamer is uitgerust met een ligbad met thermostaatkraan, een diepe inloopdouche met douchescherm, regendouche en thermostaatkraan. Verder vind je er een stijlvol badkamermeubel met wastafel, een hoge inbouwkast voor extra opbergruimte, een zwevend toilet en een designradiator die niet alleen functioneel is, maar ook een elegante touch toevoegt.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



TWEEDE VERDIEPING

De trapaankomst biedt toegang tot een praktische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een veelzijdige slaap-/werkkamer. Deze kamer is uitgerust met airconditioning voorzien van een wifi-module voor optimaal comfort en gebruiksgemak.

De vierde slaap-/werkkamer is voorzien van een dakkapel met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor de ruimte geniet van veel natuurlijk licht. Deze kamer beschikt over een groot werkblad en zeer ruime knieschotten voor extra opbergruimte. Bovendien is er toegang tot een kleinere ruimte met een dakraam, ideaal voor gebruik als extra opberg- of sportruimte.

Afwerking: laminaatvloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met inbouwspots.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Inpandig bereikbare garage

De garage is opgetrokken met baksteen (spouw) en in 2012 voorzien van muurisolatie en een geïsoleerd dak met nieuwe EPDM dakbedekking. Je krijgt vanaf de oprit toegang via twee openslaande geïsoleerde deuren van het merk Novoferm. De achterzijde van de garage heeft een loopdeur naar de tuin. De ruimte is uitgerust met elektra, een keukenblok met warm en koud water, een kastenwand en een cv-ketel (bouwjaar 2007, merk Intergas).

Afwerking: betonnen vloer en geïsoleerde wanden met stucwerk.

Verzorgd aangelegde voor- en achtertuin

De zonnige achtertuin op het zuidoosten is een aantrekkelijke buitenruimte met een fraai terras en een in 2024 nieuw aangelegd gazon. Het middelpunt is de sfeervolle houten overkapping (2017) van Douglas hout, die volop ruimte biedt voor een gezellige zithoek. Hier kun je heerlijk ontspannen en genieten van lange zomerdagen en gezellige avonden!

De afscheiding met de burens bestaat uit een stenen muur, terwijl een schutting met Hedera klimop de scheiding met de zijstraat vormt. In 2018 zijn de voor-, achter- en zijtuin vernieuwd, evenals de bestrating van de achtertuin.

Carport met eigen oprit

Dankzij de aanwezigheid van een carport met eigen oprit biedt deze woning voldoende parkeergelegenheid.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
Tel: 076-5937000
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl