



**Grauwe Polder 228**  
**Etten-Leur**





## Grauwe Polder 228, Etten-Leur

---

Deze goed onderhouden vrijstaande woning, voorzien van een ruime schuur en is gelegen op een gewilde locatie op een perceel van 2.025 m<sup>2</sup> in het landelijke buitengebied van Etten-Leur. Desgewenst is het mogelijk om het perceel uit te breiden met meer grond.

Ondanks de rustige ligging profiteer je van de nabijheid van het (winkel)centrum van Etten-Leur en de snelle toegang tot de A58.

De woning heeft een woonoppervlakte van 186 m<sup>2</sup> en herbergt o.a. een ruime woonkamer, keuken, praktische bijkeuken en badkamer op de begane grond. De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een aparte toiletruimte op de eerste verdieping.

De grote schuur is een ideale plek voor al jouw spullen en hobby's. Of je nu een passie hebt voor klussen of gewoon een ruime opslag nodig hebt (voor eventueel je agrarisch bedrijf), deze schuur biedt volop mogelijkheden! Daarnaast biedt de ruime oprit ook volop parkeergelegenheid.

Deze woning heeft een agrarische bestemming, echter is, indien wenselijk, particuliere bewoning gewoon toegestaan.

## **BEGANE GROND**

De voentree/hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken en vaste trap naar de eerste verdieping.

*Afwerking: tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een houten delen plafond.*

*Meterkast: 9 groepen en krachtstroom.*

De L-vormige woonkamer is uitgerust met een schouw voorzien van een gashaard. Diverse ramen laten volop natuurlijk licht binnen, waardoor de ruimte licht aanvoelt.

*Afwerking: vloerbedekking met deels spachtelputz, deels granol en deels schoon metselwerk wanden.*

*Het plafond is afgewerkt met houten balken.*

De woonkeuken in hoekopstelling is uitgerust met een granieten aanrechtblad, een spoelbak, inductie kookplaat, combimagnetron, vaatwasser en rvs afzuigkap. Via en suite deuren is de woonkamer toegankelijk.

*Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en een Agnes platen plafond.*

De toiletruimte uitgerust met een fonteintje en zwevend toilet.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een houten delen plafond.*

De achter entree/bijkeuken is praktisch ingericht met de opstelling van de cv-combiketel, een stortbak en een vaste kast. Deze functionele ruimte biedt handige opbergruimte en zorgt voor een efficiënte indeling van uw huishoudelijke apparatuur.

*Afwerking: tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een houten delen plafond.*

De luxe en moderne badkamer (2019) beschikt over een inloopdouche met douchescherm, thermostaatkraan en zowel een regen als handdouche. Bovendien is de badkamer uitgerust met een "zwevend" toilet en dubbele wastafel voor extra gemak en een designradiator.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een kunststof delen plafond met inbouwspots.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

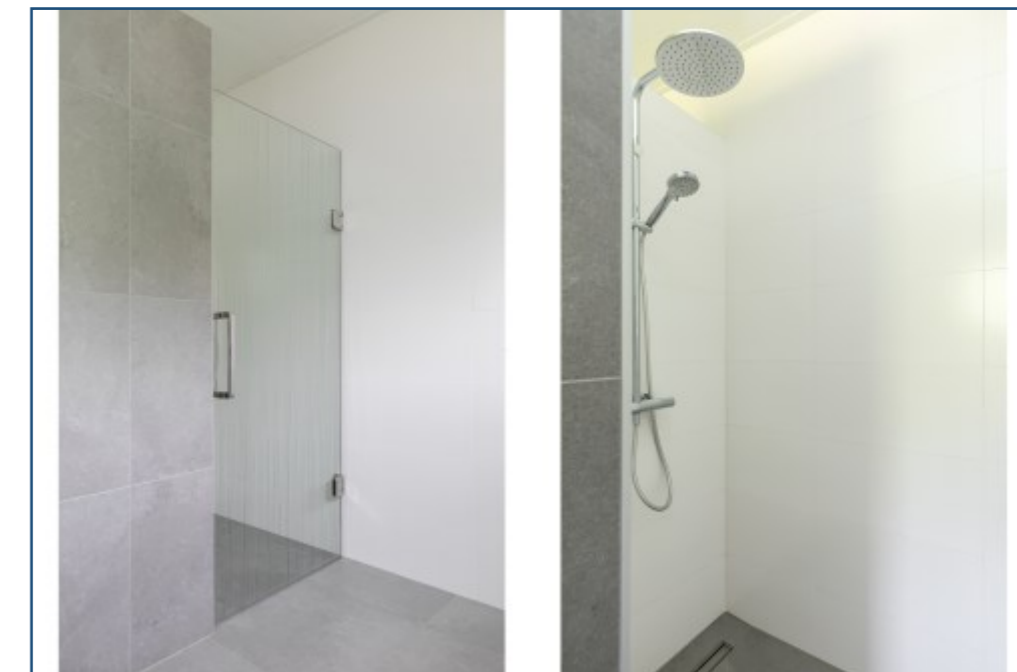
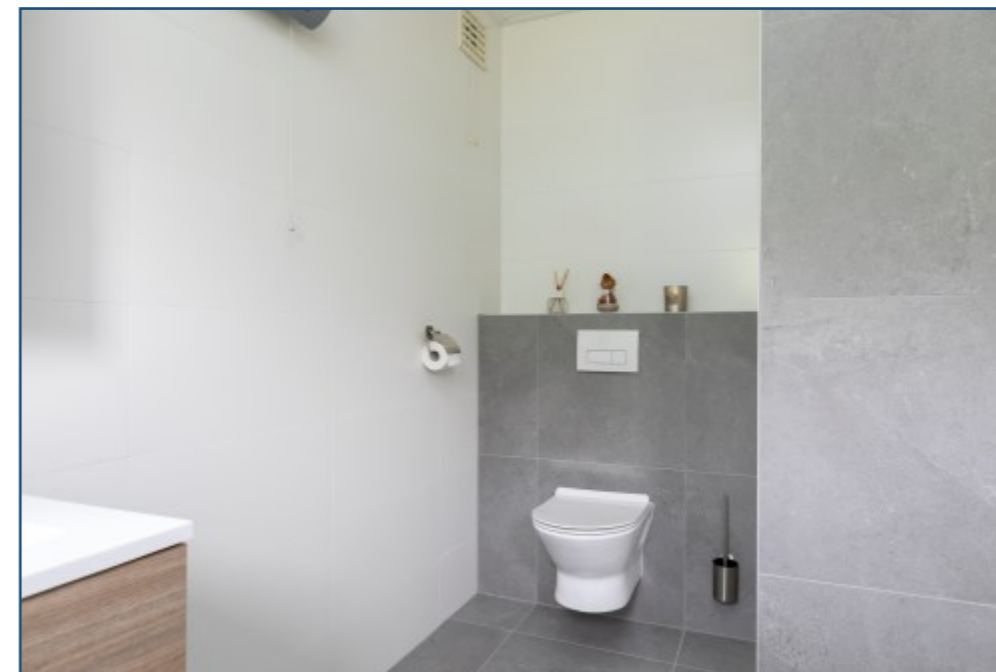


Schalk Makelaardij





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een aparte toiletruimte en berging. Deze ruimte is tevens voorzien van een wastafel.

*Afwerking: vloerbedekking, schoonmetselwerk wanden en een houten delen plafond met spots.*

De eerste slaapkamer aan de linkerzijde is voorzien van praktische bergruimte onder de dakschuinte.

*Afwerking: vloerbedekking, spachtelputz wanden en een houten delen plafond.*

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van twee inloopkasten.

*Afwerking: vloerbedekking, granol op de wanden en een houten delen plafond.*

De derde slaapkamer aan de rechter achterzijde is voorzien van twee inloopkasten.

*Afwerking: vloerbedekking, behangen wanden en een houten delen plafond.*

De aparte toiletruimte op deze eerste verdieping zorgt voor extra comfort.

*Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een houten delen plafond.*

De berging biedt nog ruimte voor extra opslag.

*Afwerking: vloerbedekking, stucwerk wanden en een houten delen plafond.*





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

## EXTERIEUR

### **Vrijstaande schuur**

De grote schuur is opgetrokken uit spouwmuur met baksteen en beschikt over een zadeldak, bedekt met asbestvrije golfplaten. De vloer is deels afgewerkt met klinkers en deels met beton. Voorzien van elektra, water en krachtstroom, biedt de schuur alle benodigde faciliteiten.

Aan de voorzijde is de schuur bereikbaar via een elektrisch bedienbare kunststof sectionaal deur, terwijl aan de achterzijde een schuifdeur van ongeveer 4 meter hoogte toegang biedt. Binnenin bevindt zich een inpandige garage, eveneens bereikbaar via een elektrisch bedienbare kunststof sectionaal deur.

De zij bouw van de schuur beschikt over een garagedeur en herbergt tevens een beregeningsput met een diepte van 70 tot 80 meter.

*Afmeting: 24,37 m<sup>1</sup> x 14,71 m<sup>1</sup>.*

### **Verzorgd aangelegde tuin rondom de woning**

Rondom de woning ligt een keurig aangelegde tuin met een uitgestrekt gazon en een moestuin die eenvoudig kan worden beregend d.m.v. diverse tappunten. Het perceel is bereikbaar via een oprit welke kan worden afgesloten via een hekwerk met poort voorzien van intercom.





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



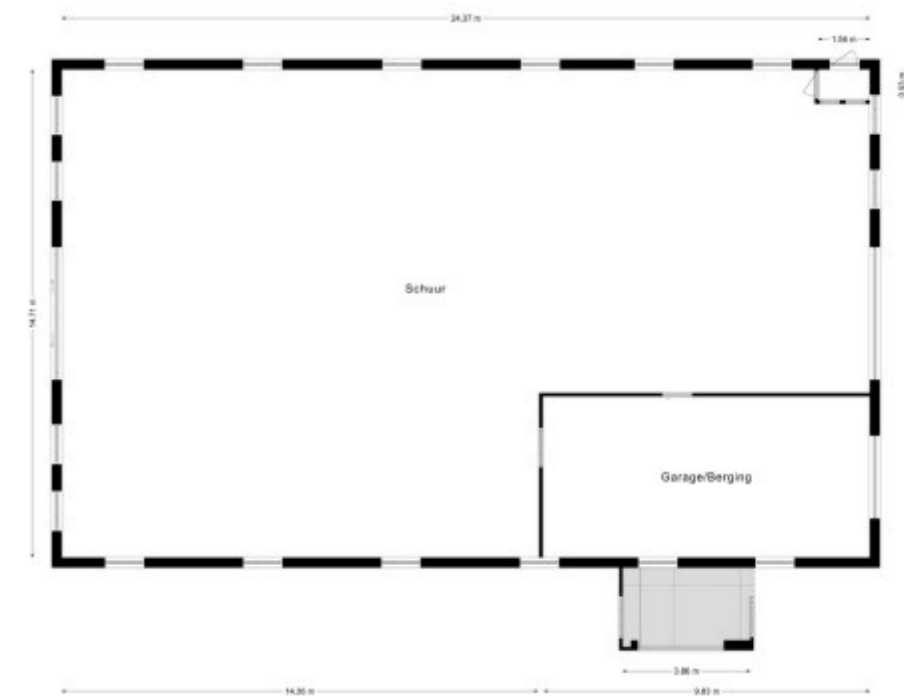
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

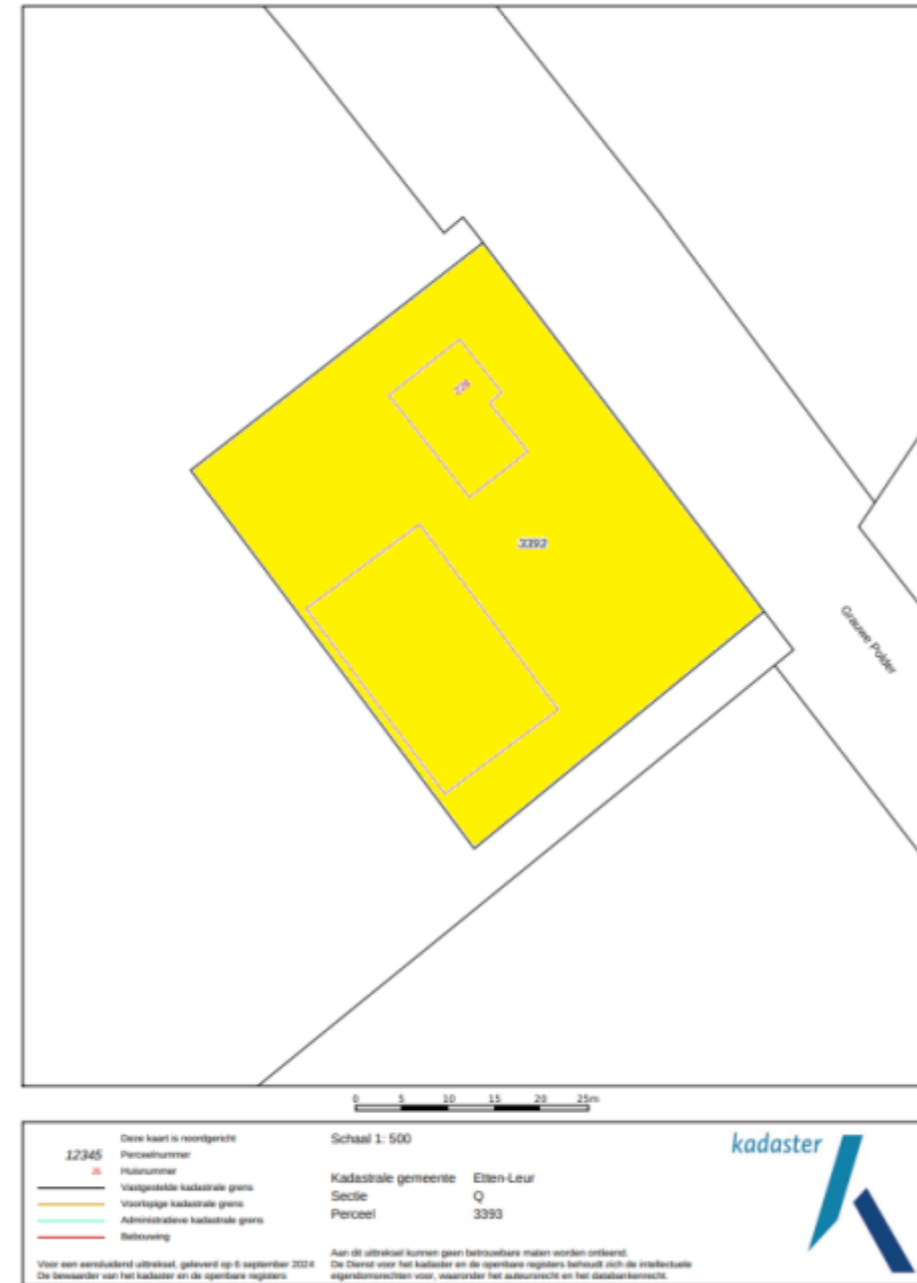


Schalk Makelaardij



## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur  
Sectie : Q  
Nummer : 3393  
Groot : 2.025 m<sup>2</sup>



## OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.  
Bijgebouwen : Vrijstaande schuur.

Bouwjaar : 1985.  
Inhoud : 668 m<sup>3</sup>.  
Woonoppervlakte : 186 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte : 2.025 m<sup>2</sup>.

Bouwstijl : Baksteen (spouw).  
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.  
Begane grond vloer : Betonnen vloer.  
1e verdiepingvloer : Houten vloer.  
Isolatie : Dak- en muurisolatie.  
Kozijnen : Deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing.  
Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2023.  
Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2023.

Energie label :

## 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.

**BUITEN  
STATE**

BUITENKANSEN  
IN WONEN



### Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

### Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

### Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

### Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 21 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

### Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

### Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen  
076-5937000 | [info@schalkmakelaardij.nl](mailto:info@schalkmakelaardij.nl) | [www.schalkmakelaardij.nl](http://www.schalkmakelaardij.nl)