



Hobodreef 180

 113 m² woonoppervlakte

 4 fijne slaapkamers



 170 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1974



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  [vanliessummakelaars](https://www.vanliessummakelaars.nl)

www.vanliessummakelaars.nl

• 5 kamers • 4 slaapkamers • 3 woonlagen • Energielabel C •

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	113 m²
Perceeloppervlakte	170 m²
Inhoud	380 m³
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Tuinligging	noordoost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Vrijstaand steen



Kennismaken

Bent u op zoek naar een goed onderhouden en instapklare woning in een rustige en kindvriendelijke buurt?

Deze woning in de Grauwe Polder biedt alles wat u zoekt en meer!



**Andrew
van Liessum**
Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



Vanuit de hal betreedt u de ruime woonkamer, die aan de voorzijde voorzien is van een grote raampartij met vrij uitzicht en aan de achterzijde openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken,





De keuken heeft een L-vormige opstelling en is uitgerust met moderne apparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, rvs-afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasser, apothekerskast, rvs-spoelbak en een kunststof werkblad.

Via een loopdeur of openslaande tuindeuren komt u in de onderhoudsvriendelijke achtertuin.









Een vaste trap vanuit de hal brengt u naar de eerste verdieping, waar u een overloop vindt die toegang biedt tot drie slaapkamers en een badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een aansluiting voor een wastafel.

Aan de achterkant bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kast.





Slaapkamer II



Slaapkamer III





De geheel betegelde badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en een designradiator.







Op deze verdieping vindt u een voorzolder met aansluitingen voor wasapparatuur, mechanische ventilatie en de c.v.- combiketel (CombiPact, 2010).

De voorzolder biedt ook toegang tot een vierde slaapkamer, deze beschikt over een dakraam en bergruimte achter de knieschotten.





De woning heeft zowel een voor- als een achtertuint. De voortuin is voorzien van bestrating en beplanting, terwijl de ruime achtertuint op het noordoosten gelegen is en bestaat uit bestrating, een overkapping, kunstgras, een border en een buitenkraan. Door de ruime opzet kunt u de hele dag van de zon genieten. Aan de achterzijde van de tuint vindt u een uitgebouwde stenen berging voorzien van elektra en verlichting, en een achterom.





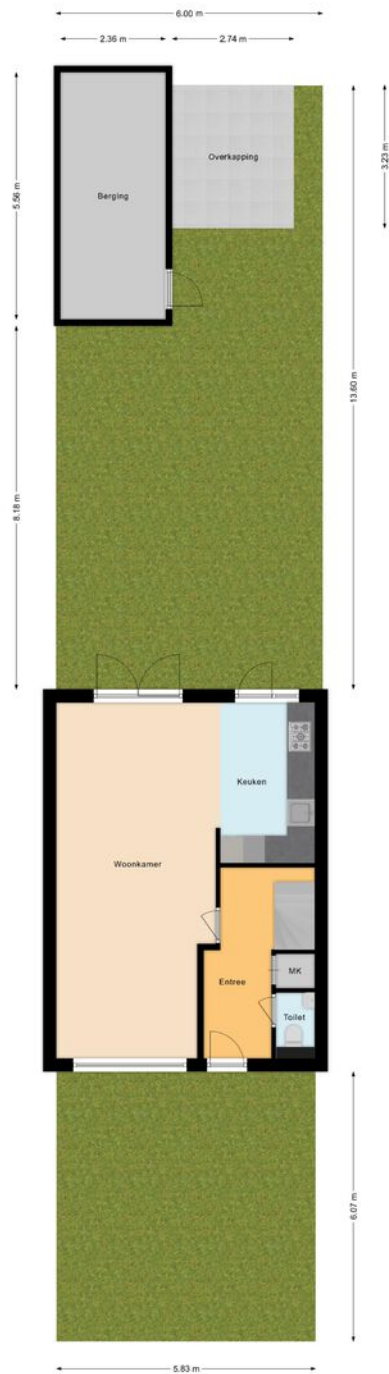




**Rustige ligging aan een
autovrije straat!**

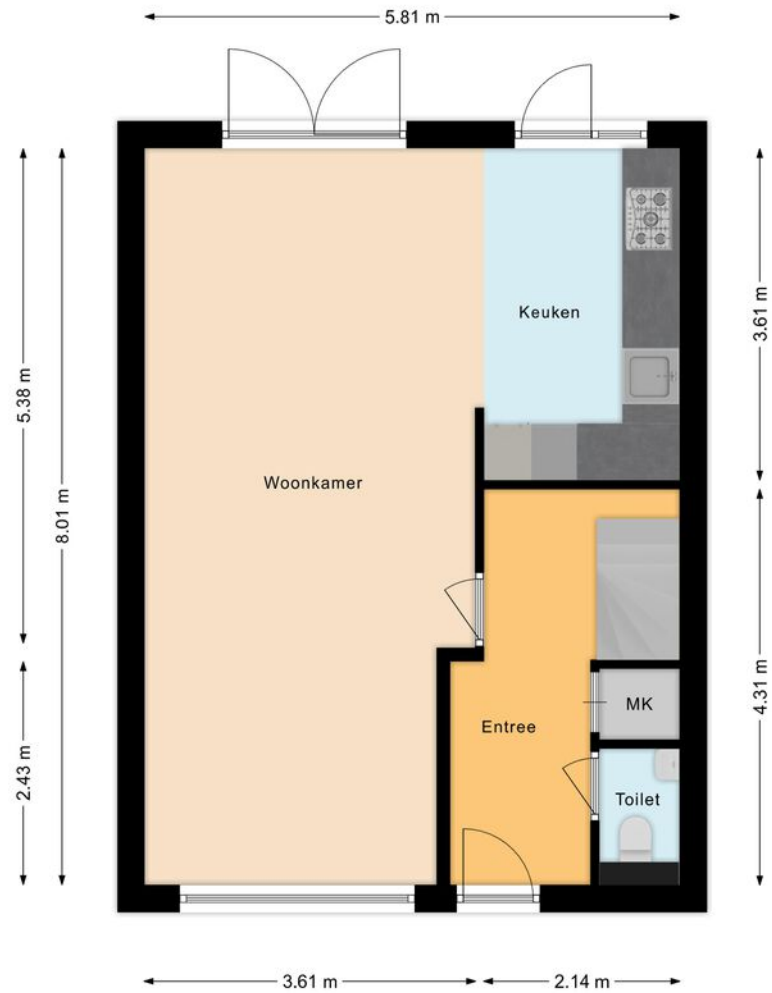


Situatie



Plattegrond

Begane grond



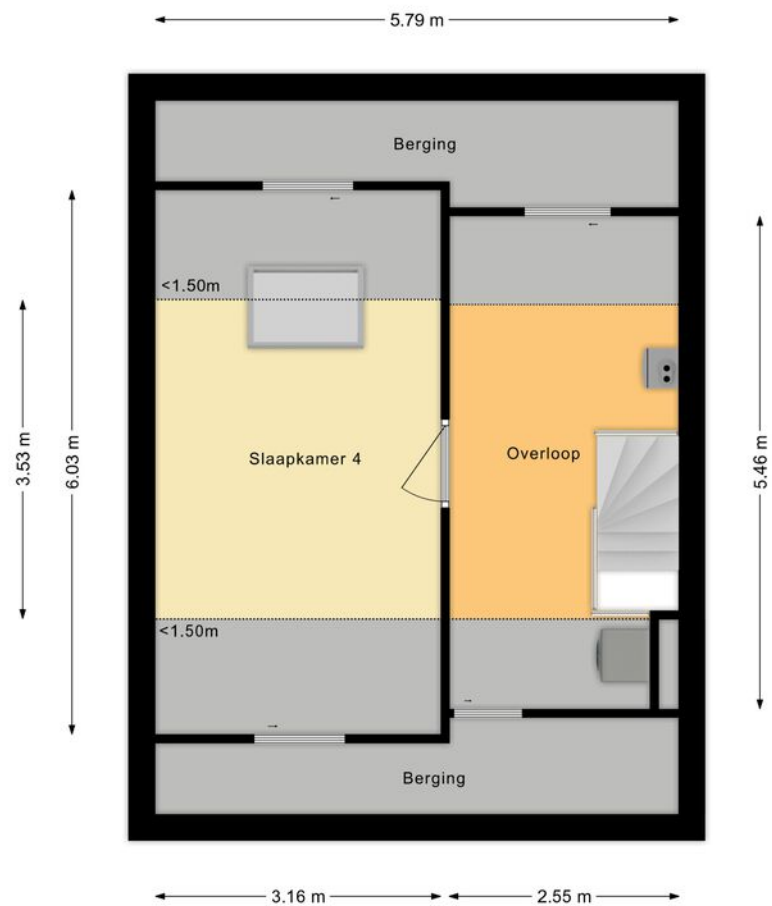
Plattegrond

Plattegrond



Eerste verdieping

Zolderverdieping



Plattegrond

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
- Eetkamperlamp			■
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkledingkast grote slaapkamer	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- jaloezieën			■
- Plissé gordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- Stenenvloer	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletborstel(houder)		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders			■

Lijst van zaken

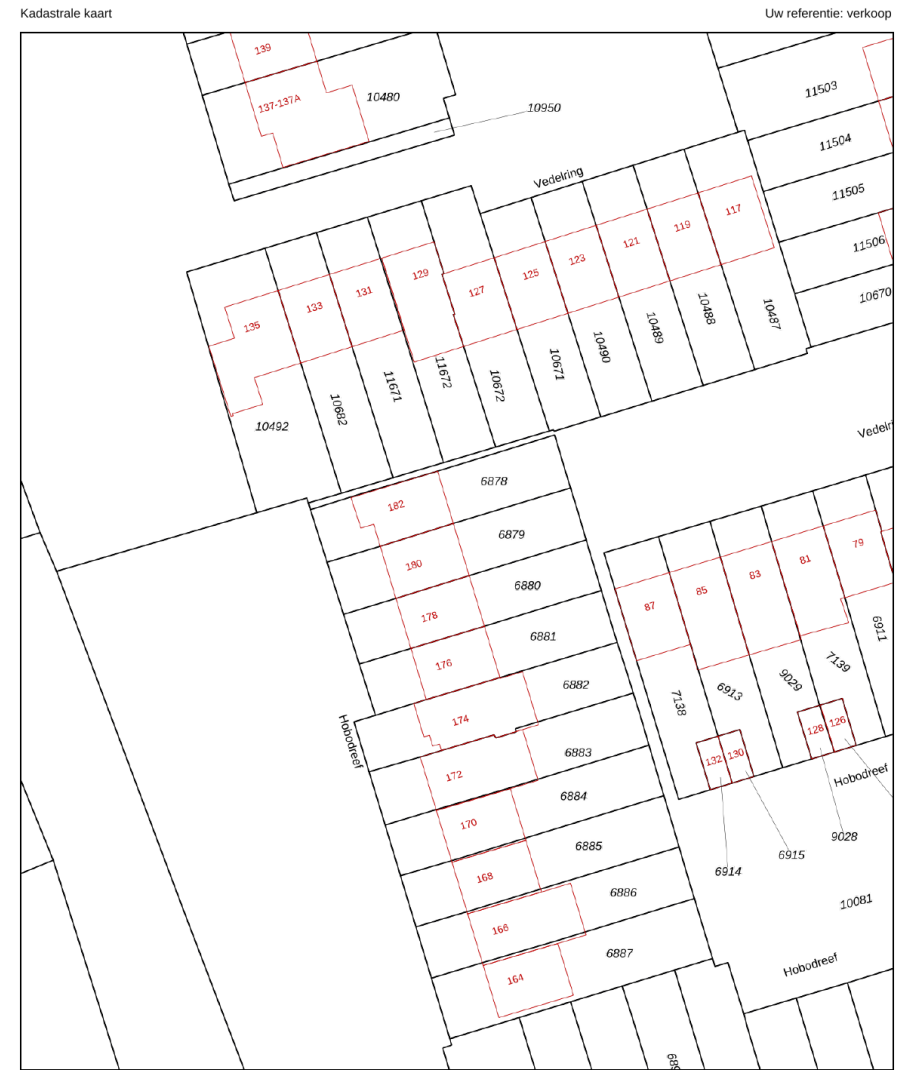
	Blijft achter voor koper ↓	Gaat mee met verkoper ↓	Kan worden overgenomen ↓
(Klok)thermostaat			■
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting		■	
2 vlinderstruiken in de voortuin		■	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
overkapping	■		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Ligging en omgeving

Grauwe Polder is de grootste en groenste wijk van Etten-Leur, bekend om zijn kindvriendelijke pleintjes en hofjes met een 30 km-zone. De wijk beschikt over drie basisscholen, diverse speelweides en een groot park aan de Klaroenring. Voor dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de Lidl en het grote winkelhart van Etten-Leur ligt op korte afstand.



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6879	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Etten-Leur

Etten-Leur is een groeigemeente met zo'n 43.000 inwoners, verdeeld over 15 wijken. Het is ontstaan uit de lintdorpen Etten en Leur. Nadat in 2000 de rijksweg werd verlegd van de kern naar de buitenzijde, kwam er ruimte voor een nieuw centrum en werd Etten-Leur een hechte gemeenschap. De centrale ligging in de nabijheid van snelwegen en steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen, maken het tot een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken. Aan de buitenring liggen bedrijventerreinen waar een aantal grote, bekende ondernemingen zijn gevestigd, maar er is ook veel plaatselijke en regionale nijverheid. Al met al is Etten-Leur een gezonde plaats om te wonen met veel werkgelegenheid.



Etten-Leur, een stad met de charme van een dorp

Over de stad Breda

Breda is een echte Brabantse stad met een levendig centrum en staat bekend om haar prachtige binnenstad en bourgondische levensstijl. Wonen in de historische Nassaustad betekent genieten van cafés, terrassen en winkels, maar ook van musea, theater en bioscopen. Daarnaast heeft Breda een bosrijke omgeving, met onder andere de Rith, het Mastbos, het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen en de Teteringse Heide. De stad heeft een grote aantrekkingskracht op alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten. Er is dan ook voor ieder wat wils te vinden in het woningaanbod. Elke wijk in Breda heeft zijn eigen karakter.



HEERLIJK
WONEN!

Maak kennis met team Van Liessum!

Met ons enthousiaste team helpen wij bij het aan- en verkopen van uw woning! Doordat wij weten wat er in ons werkgebied leeft en speelt kunnen wij een persoonlijk en objectief advies

geven. Om dit te kunnen realiseren, willen wij graag dat u zich ook bij ons thuis voelt. Alleen dán kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



Andrew van Liessum

Makelaar

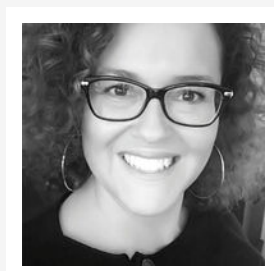
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



Casper Middelhoff

Vastgoedadviseur

- 06-82 86 79 36
- casper@vanliessummakelaars.nl



Caroline Berings

Commercieel medewerker

- 076 76 31 000
- caroline@vanliessummakelaars.nl

Volgt u ons al op Facebook en Instagram?

Scan de codes hieronder met uw mobiel (of klik) om direct naar ons profiel te gaan.



[/Vanliessummakelaars](#)



[/Vanliessummakelaars](#)

076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

www.vanliessummakelaars.nl

Beoordelingen



Onze klanten beoordelen ons met een gemiddelde van een:

9,1



En dit is wat ze zeggen!

"Goed en prettig contact, traject vanaf kennismaking tot aan verkoop verliep soepel. Klantvriendelijk!"

8,0!

Een Funda gebruiker, 30 december 2022

"Bij het vinden van een woning kwamen we Van Liessum makelaars regelmatig tegen als makelaar. Dus hadden geen twijfel bij het kiezen van een makelaar toen we onze woning gingen verkopen. Moeten we ooit nog gaan verhuizen, dan zouden we weer geijk voor Van Liessum gaan!"

10,0!

Een Funda gebruiker, 12 december 2022

"Prima verlopen, plezierige ontmoeting c.q. introductiegesprek en daarna snelle en adequate services. Bij vragen direct antwoord gekregen en alle afspraken zijn keurig nagekomen. Bezichtigingen waren goed geregeld, top! Zeker aan te bevelen voor de verkoop van een woning en juiste contacten voor een prima fotosessie."

8,5!

Een funda gebruiker, 8 juni 2021

"Van Liessum makelaar Andrew heeft ons huis heel goed verkocht en boven onze verwachting de uiterste prijs er weten uit te halen. We zijn zeer tevreden over het verkooptraject van A tot Z. Hij is deskundig en geduldig waarbij je als klant centraal staat. Hij weet heel veel van de huizenmarkt, is altijd bereikbaar en voor hulp en vragen staat hij altijd voor je klaar. Ik beveel hem dan ook van harte aan iedereen en zou zo weer kiezen voor hem."

10,0!

Een funda gebruiker, 17 mei 2021

"Heel erg tevreden over Van Liessum makelaars voor zowel de verkoop van onze huidige woning, als de aankoop van onze toekomstige woning! Zeer fijne samenwerking met korte lijntjes gedurende beide trajecten!"

10,0!

Een funda gebruiker, 5 mei 2021

"Professionele verkoop met plan van aanpak waardoor we snel onze woning hebben verkocht voor een hele goede prijs."

9,0!

Een funda gebruiker, 7 juni 2021

U bent nog slechts
één stap verwijderd
van de beste prijs
voor uw woning!

Puur nieuwsgierig?

Doe de zelfscan! (waarde kan afwijken)



Scan deze code met de camera van uw telefoon (of klik), klik op "hier" en start de zelfscan!

Écht verkopen?

Verkoop per opbod, traditioneel onderhandelen of een stille verkoop? Samen met u bepalen wij de beste strategie om het maximale uit uw bezit te halen! Wenst u een gratis en persoonlijk advies, met of zonder concrete verkoopplannen? **Bel of stuur ons een e-mail!**



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

VANLISSUM