



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



ETTEN-LEUR | Bovenas 1

Vraagprijs € 950.000,- k.k.



KENMERKEN

Maakt u kennis met deze exclusieve villa met royale tuin, dakterras en hoogwaardige afwerking een droomhuis dat werkelijk alles biedt!

Mocht u naar aanleiding van deze brochure nog vragen hebben, neemt u dan contact op met ons kantoor.

Onze contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Bouwjaar	2001
Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A++
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	rondom
Inhoud	723 m ³
Perceel	580 m ²
Woonoppervlak	203 m ²



Bovenas 1 Etten-Leur

Welkom in deze villa waar stijl, comfort en ruimte samenkomen. Gelegen aan een rustige, autoluwe straat, ademt deze woning moderne architectuur met een warme, chique uitstraling. Hier woont u niet zomaar, hier beleeft u wonen op topniveau. Alles klopt, van de doordachte indeling tot de luxe afwerking en van de royale leefruimtes tot de smaakvol ingerichte tuin.

Laat u verleiden door de verfijnde details, het overvloedige licht en de sfeer die deze woning uitstraalt. Een moderne open keuken, een stijlvolle living, een ruime werkkamer, 4 comfortabele slaapkamers, 2 badkamers en een zonnig dakterras. Werkelijk elk detail draagt bij aan een uitzonderlijke woonervaring.

Deze villa is een kans voor wie op zoek is naar luxe, ruimte en duurzaamheid.

U arriveert in een rustige, doodlopende straat, waar de royale oprit u direct naar de berging en de stijlvolle entree van de woning leidt. De eerste indruk is veelbelovend: de villa zet direct de toon met haar chique uitstraling.

Hier wordt u verwelkomd in een verzorgde hal met toegang tot de moderne toiletruimte (voorzien van een wandcloset en fonteintje), een praktische garderobenis, de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de keuken.





Woonkamer

De woonkamer is een lichte ruimte dankzij de grote raampartijen. Middels een schuifpui heeft u toegang tot de tuin. Ook hier ervaart u het ultieme binnen-buiten gevoel.









“ Eetgedeelte





Keuken

Achter de elegante taatsdeur bevindt zich het kloppend hart van de woning: een ruime woonkeuken waar luxe en leefcomfort samensmelten. De strakke keuken is uitgevoerd met een riant kookeiland met een Bora inductiekookplaat, een vaatwasser, een spoelbak met Quooker. Het eiland is niet alleen een culinaire werkplek, maar ook een gezellige ontmoetingsplek met zitgedeelte. De kastenwand met voldoende bergruimte is stijlvol ingericht en biedt plaats aan de koelkast, vriezer en twee stoomovens.

Achter het akoestisch wandpaneel is de trapkast weggewerkt hier beschikt u over nog eens extra bergruimte.







Werkkamer

Vanuit de keuken bereikt u via een taatsdeur de ruime werkkamer met openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is ideaal als thuishkantoor of hobbyruimte. Deze kamer biedt tevens toegang tot de berging.





Slaapkamers

Via de trap bereikt u een royale overloop die toegang biedt tot 3 zeer ruime slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers zijn royaal van afmeting, de master bedroom is extra bijzonder: deze beschikt over een op maat gemaakte inloopkast. Een absolute luxe waar u uw kleding in kunt opbergen.





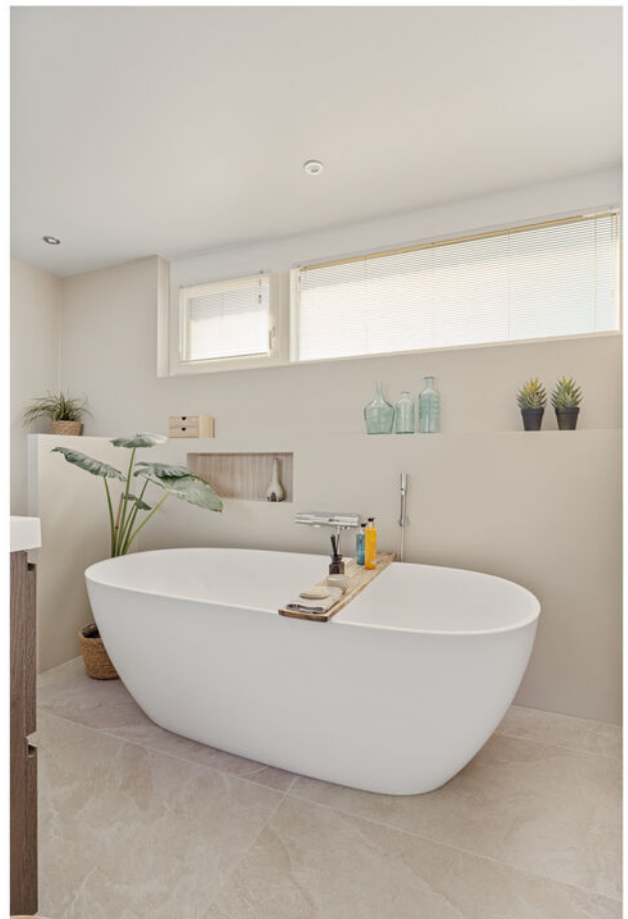
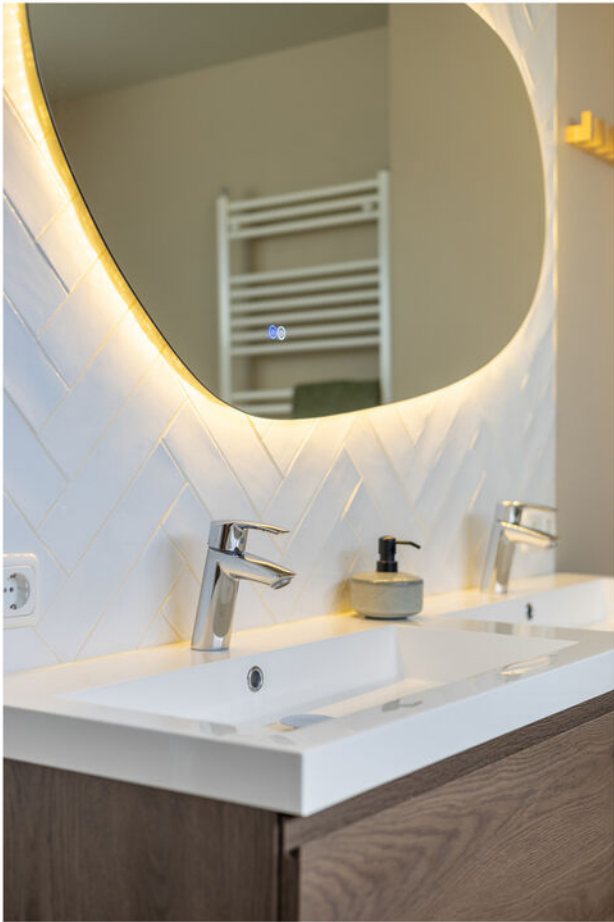




Badkamer

De badkamer is luxe. Hier vindt u een vrijstaand ligbad, een dubbele wastafel met stijlvol meubel, een royale inloepdouche met regendouche en inbouw thermostaatkraan, een wandcloset en een designradiator. Comfort en luxe komen hier op een prachtige manier samen.











2e Verdieping

De 2e verdieping verrast met een royale overloop die toegang biedt tot de praktische bergruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger en de technische installaties zoals de hybride warmtepomp en hybride boiler.

De slaapkamer op deze verdieping is licht en biedt vele mogelijkheden. U kunt hier slapen maar ook een gym of een hobby-/praktijkruimte van maken.





2e Badkamer

Daarnaast beschikt deze verdieping over een 2e badkamer, volledig betegeld en voorzien van een inloepdouche met regendouche, een wastafel met meubel en een designradiator. Perfect voor eventuele gasten.





Dakterras

Vanuit de overloop heeft u via een schuifpui toegang tot een riant dakterras. Hier geniet u in alle rust van de zon, met volop ruimte voor een loungeset.





Groene tuin

De achtertuin is breed en smaakvol ingericht met veel groen. Een perfecte plek voor lange zomerdagen. De tuin is prachtig aangelegd met sierbestrating, gazon en borders met vaste planten en heeft diverse zithoeken. Ook is er een overdekt terras waar u heerlijk kunt genieten van de avondzon met een goed glas wijn. Deze overkapping heeft een berging, ideaal voor uw tuingereedschap of als extra opbergruimte. Verder is er een achterom en buitenkraan. Deze tuin niet is alleen mooi, maar ook bijzonder praktisch.













Berging en oprit

De voormalige garage is omgebouwd tot berging. Hierdoor is de kantoorruimte aanzienlijk groter geworden. In de berging heeft u genoeg plek voor het stallen van bijvoorbeeld uw fietsen.

De oprit aan de voorkant van de woning is ontzettend breed en biedt gelegenheid om meerdere auto's te parkeren.





Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en dus voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie.
- Gelegen aan een autoluwe straat en keurig onderhouden.
- De woning heeft een A++ label.
- Uitgerust met duurzame voorzieningen zoals een hybride warmtepomp en hybride boiler.
- Op het dak liggen 18 zonnepanelen, die bijdragen aan een energiezuinige woonomgeving.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming.
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- Er is een oplaadpunt aanwezig voor een elektrische auto.
- De laatste verbouwingswerkzaamheden zijn in 2023 afgerond
- Diverse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.



Plattegronden



Plattegronden

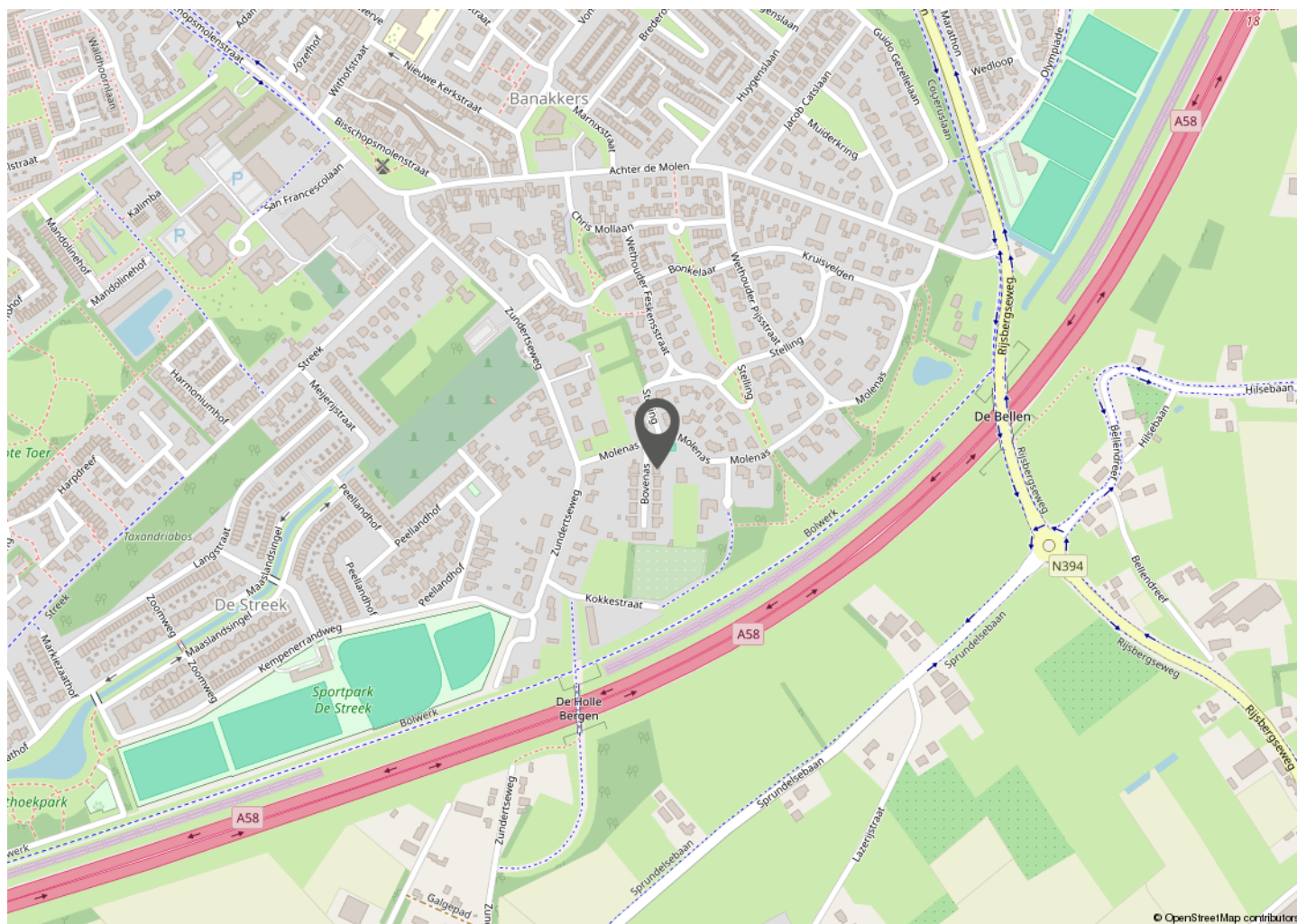


Plattegronden



Plattegronden





Achter de Molen

De woonwijk Banakkers ligt tegen het centrum van Etten-Leur aan en wordt gekenmerkt door verschillende buurten met een eigen karakter. “Achter de Molen” is een voorbeeld met veel villa's en groen. Buurtcentrum De Kerkwerf maakt er deel van uit, met verschillende winkels en een Jumbo supermarkt. En de oude Bisschopsmolen is natuurlijk beeldbepalend. Er zijn veel voorzieningen zoals basisschool De Vier Heemskinderen en de middelbare Scholengemeenschap KSE aan de Stijn Streuvelslaan (van mavo tot en met gymnasium). Aan de bekende Bisschopsmolenstraat ligt het klooster 't Withof dat nu deels in gebruik is als woonzorgcentrum en fitnessschool. En tenslotte is er nog het nieuwe binnenzwembad De Banakker. Al die faciliteiten, de centrale ligging en het ouderwetse buurtgevoel maken dat de wijk erg geliefd is.

Banakkers is goed bereikbaar, zowel per bus als met de auto. Door prima uitvalswegen zit u in een mum van tijd op de snelweg naar Breda, Roosendaal of Antwerpen.



Verkoopvoorwaarden

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom en bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Etten-Leur, Aangenaam!

Waar in Etten-Leur u ook gaat wonen: dagelijkse voorzieningen zijn altijd binnen handbereik. Van scholen (basis en middelbaar), kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang tot ambachtelijke bakkers, slagerijen en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Verder is het sport- en beweegaanbod binnen de gemeente Etten-Leur groot. Het openbaar vervoer is goed geregeld. Binnen de stad zijn goede busverbindingen tussen de wijken en er is een NS-station met een Intercity-verbinding richting Roosendaal of Breda. Reist u liever met de auto, dan bent u altijd binnen vijftien minuten op de snelweg.

Uitgebreid winkelen kan in Etten-Leur naar hartenlust. Grote ketens zijn vertegenwoordigd, maar het centrum is ook rijk aan andere leuke en unieke winkels/boetieks. Tussendoor of na afloop een hapje eten of drinken? Dat kan in één van de vele lunchrooms en restaurants. Etten-Leur bruist. De evenementenkalender is dan ook rijkelijk gevuld. Tel daar de bioscoop en cultuurhuis De Nobelaer bij op en kom tot de conclusie dat in Etten-Leur altijd iets te beleven is. Houdt u van natuur? Ontdek dan al wandelend of met de fiets de prachtige nabijgelegen natuurgebieden. Etten-Leur heeft ook een gezellige jachthaven met directe aansluiting op de vaarwegen naar Breda, Oosterhout, de Biesbosch, Dinteloord en het Volkerak.





Welkom bij Agnes Tomesen Makelaardij



Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe.

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan:
“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”

Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal.

Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in.

Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdiend. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten.

Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**





Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Agnes Tomesen Makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

Een tegenbod te doen.

Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

Financieringsvoorboud.

Geen huisvestingsvergunning.

Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris)

een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

Overdrachtsbelasting.

Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

Vakkundig.
Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESEN
M A K E L A A R D I J

Bredaseweg 53
4872 LA Etten-Leur
076 526 99 73

info@tomesenmakelaardij.nl
www.tomesenmakelaardij.nl

