

Streek 23 | Etten-Leur

Vraagprijs € 1.045.000,- k.k.



Streek 23 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2016	Ligging	in woonwijk
Soort woning	villa	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	856 m ³
Energielabel	A+++	Perceel	458 m ²
Aantal kamers	7	Woonoppervlakte	217 m ²
Aantal slaapkamers	5		

Wonen op topniveau aan de Streek in Etten-Leur? Deze vrijstaande villa uit 2016 combineert comfort, ruimte en duurzaamheid op een manier die je elke dag opnieuw laat genieten. Met een energielabel A+++, 22 zonnepanelen, vloerverwarming en koeling en een grondwater warmtepomp met 300 liter boiler ben je hier helemaal klaar voor de toekomst. De woning heeft een gezellige woonkamer, royale keuken met eetgedeelte, 5 slaapkamers, 2 badkamers en een verzorgde achtertuin met overkapping. Zie jij jezelf hier al thuis komen? Plan dan een bezichtiging en ervaar het zelf.

Omschrijving

Begane grond met gezellige woonkamer en royale keuken. Je parkeert je auto op je eigen oprit en loopt via de verzorgde voortuin met diverse vaste planten naar de royale entree. Binnen word je direct verwelkomd door de ruimte en het licht. De entree met garderobenis biedt toegang tot het toilet (deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje), meterkast met omvormer voor de zonnepanelen, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer.

Aan de voorzijde ligt de royale woonkamer met een sfeervolle erker. Hier valt het daglicht rijkelijk naar binnen en zorgt de houtkachel voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. Dit is zo'n plek waar je samenkomt, ontspant en geniet.

Via de Ensuite deuren bereik je het eetgedeelte aan de achterzijde met de keuken.

De openslaande tuindeuren verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier. Of je nu uitgebreid dineert met vrienden of rustig ontbijt met uitzicht op de tuin, hier voelt het altijd goed.

De keuken is opgesteld in een praktische U-vorm en van alle gemakken voorzien. Je kookt hier op een 5 pits inductiekookplaat met flexzone en beschikt over een oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en volop lades en bovenkasten. Alles binnen handbereik.

Aansluitend vind je de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, extra koelkast en een loopdeur naar de garage. Ook vanuit hier heb je directe toegang naar buiten, ideaal voor het dagelijkse gemak.

1e Verdieping met luxe badkamer en 3 slaapkamers

Op de 1e verdieping stap je op een royale overloop die direct dat gevoel van ruimte geeft. Hier vind je een separaat toilet (deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje) en vanuit deze centrale plek heb je toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

De masterbedroom is heerlijk royaal en heeft als extra luxe een eigen balkon. Zet 's ochtends de deuren open, adem de frisse lucht in en begin je dag ontspannen met bijvoorbeeld een kop koffie in de zon.

Slaapkamer 2 is momenteel ingericht als werkruimte, maar biedt alle ruimte voor een volwaardige slaapkamer. Slaapkamer 3 is eveneens ruim en flexibel in te delen, of je nu kiest voor een kinderkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Dankzij de raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, waardoor alle kamers licht, open en prettig aanvoelen.

De badkamer is volledig betegeld en straalt comfort uit. Je beschikt hier over een royaal ligbad, een inloofdouche, een dubbele wastafel met meubel en een designradiator. Alles wat je nodig hebt om even helemaal tot rust te komen.

2e Verdieping met 2 extra slaapkamers

De 2e verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Vanuit de overloop heb je toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en een bergruimte. In de bergruimte is de unit voor de mechanische ventilatie geplaatst. Deze ruimte heeft daglicht en biedt voldoende mogelijkheden.

De 2 royale slaapkamers op deze verdieping hebben beide een dakraam. Perfect als extra slaapkamers, hobbyruimte of bijvoorbeeld een sportruimte.

Daarnaast beschik je over een 2e badkamer, volledig betegeld en ingericht met een inloofdouche, wandcloset en een wastafel met meubel. Een comfortabele extra voorziening die zorgt voor rust en gemak in het dagelijks gebruik.

Heerlijke achtertuin met overkapping

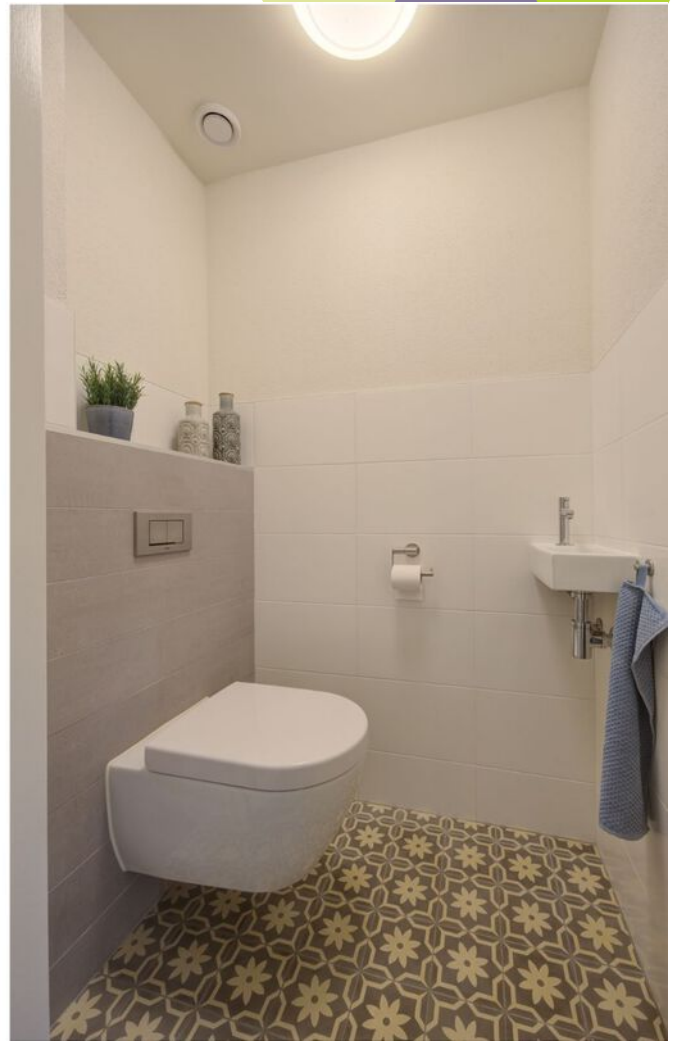
De achtertuin is met zorg aangelegd en vormt een fijne mix van sierbestrating, een groen gazon en borders met vaste planten. Hier geniet je van rust, ruimte en privacy. Met elektra en een waterkraantje is het bovendien praktisch ingericht en klaar voor lange zomerdagen.

Onder de sfeervolle overkapping zit je heerlijk beschut met uitzicht op je eigen tuin. Dankzij de houtkachel kun je hier ook op koelere avonden comfortabel blijven zitten, terwijl de avond langzaam valt. De berging is voorzien van elektra en biedt volop bergruimte.

Inpandige garage

De garage is voorzien van een tegelvloer, elektra, openslaande deuren en een loopdeur naar de achtertuin. Hier vind je tevens de grondwater warmtepomp en de 300 liter boiler. Een slimme en toekomstbestendige installatie die zorgt voor energiezuinig en aangenaam wonen.





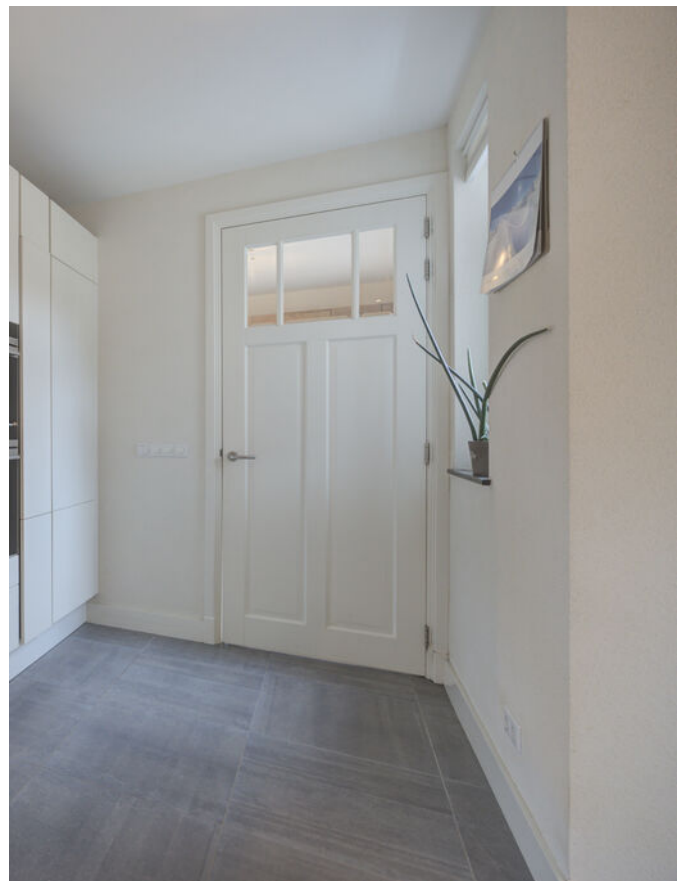














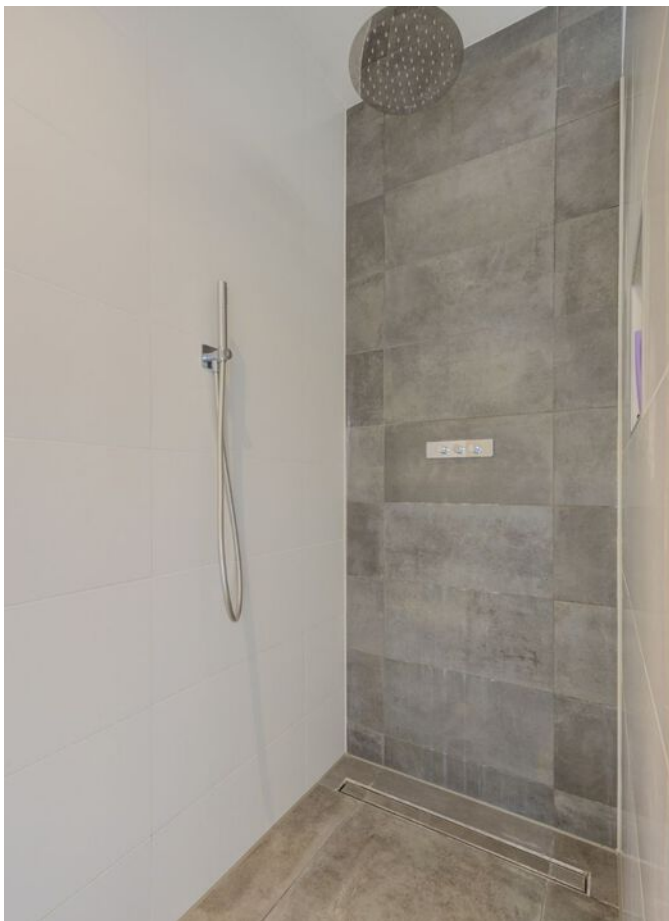




















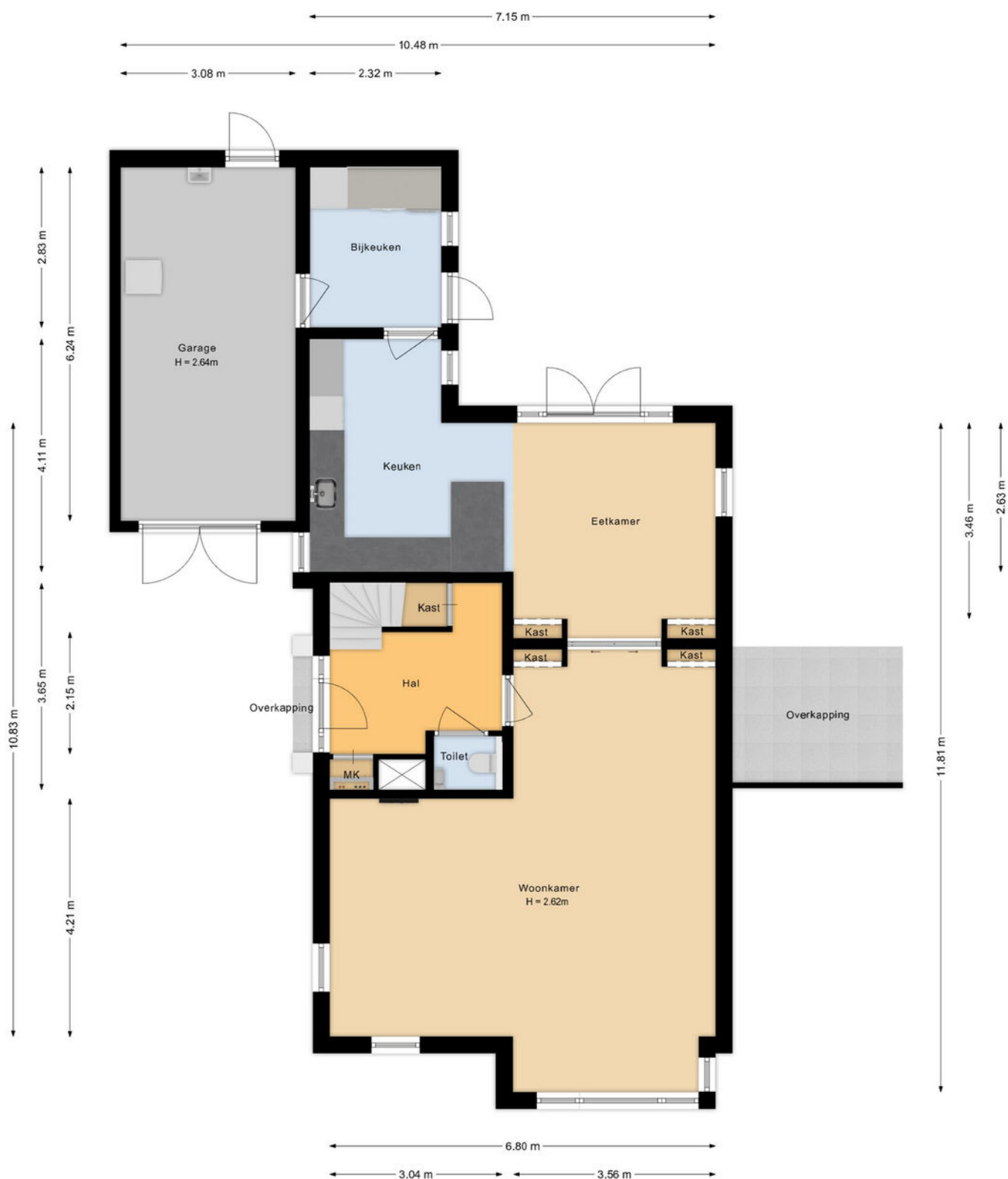








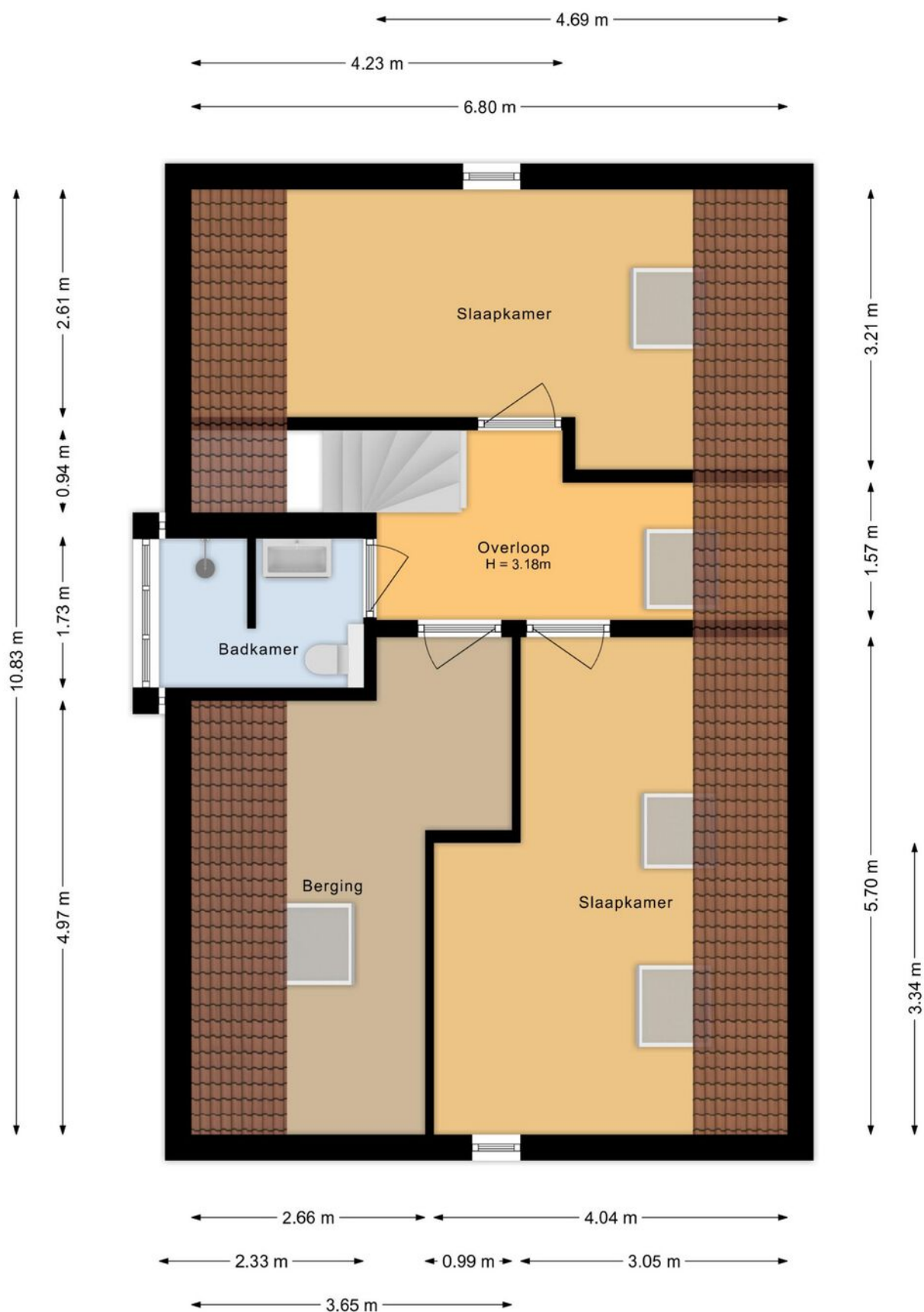
Plattegronden



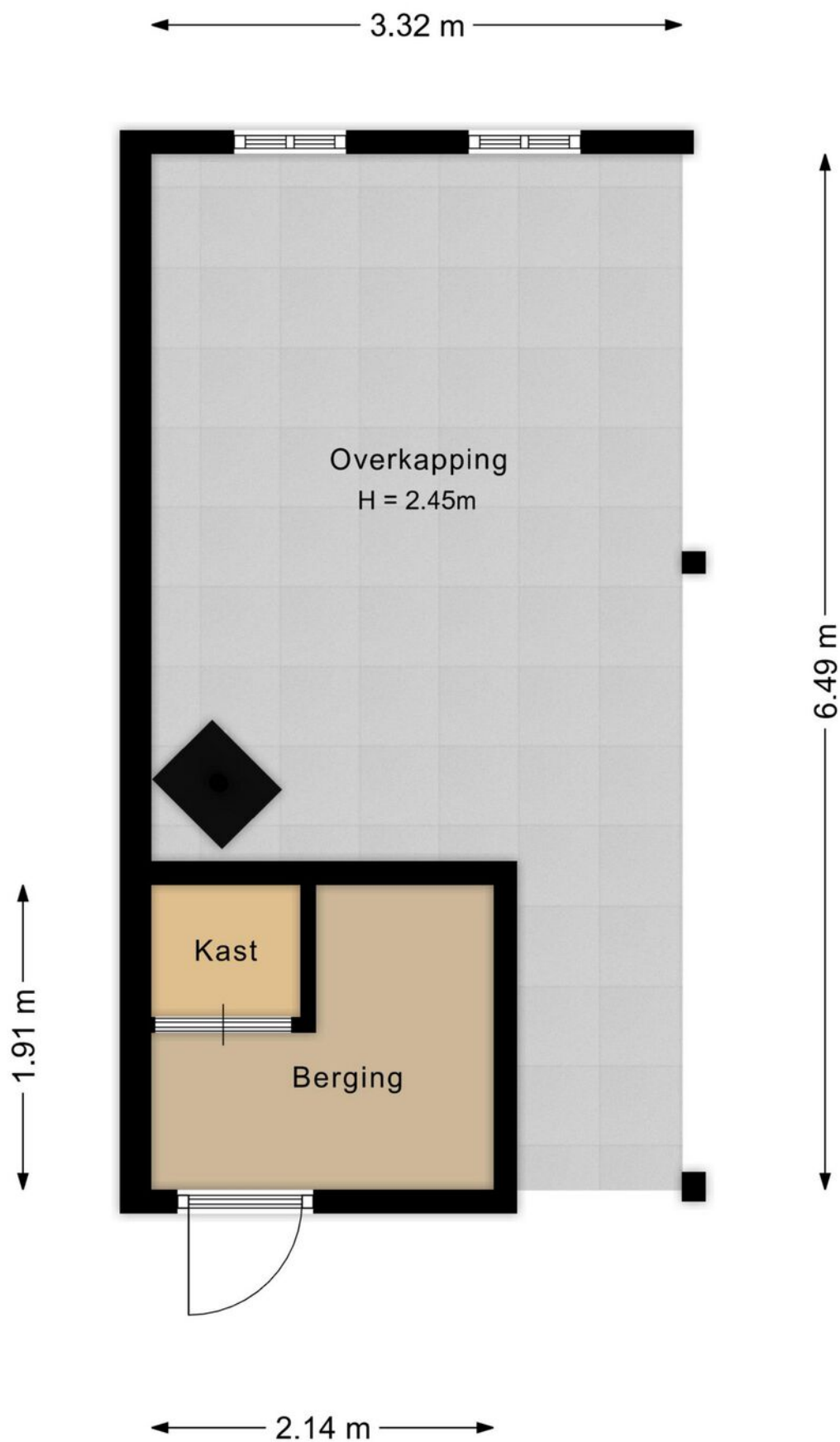
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Streek23



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2559	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 10 februari 2023
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 databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is afgewerkt met een combinatie van tegelvloer in de keuken en parket in de overige leefruimtes.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een pvc-vloer.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en koeling.
- De woning is energiezuinig met een A+++ label.
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- Op de woning zijn 22 zonnepanelen gelegen.
- Iedere ruimte is voorzien van UTP aansluiting.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de nabije omgeving.
- Scholen, het centrum, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van zijn in de nabijheid.

Wonen in Etten-Leur

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.



Verkoopvoorwaarden

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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 is 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 of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, 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.



Onze diensten

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

▶ 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.

▶ 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.

▶ 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 terugverdient. 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.

▶ 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.

▶ 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!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

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!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnès Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur