

Voorsteven 2 | Etten-Leur

Vraagprijs € 710.000,- k.k.



Voorsteven 2 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2000	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	715 m ³
Energie label	B	Perceel	550 m ²
Aantal kamers	3	Woonoppervlakte	184 m ²
Aantal slaapkamers	2		

Welkom in uw nieuwe thuis, waar ruimte, licht en comfort samenkomen.

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met een royale tuin, volop leefruimte en praktische indeling waar wonen en werken samenkomen? Dan is deze nette woning met inpandige garage absoluut een bezichtiging waard.

Gelegen in een rustige straat, met een eigen oprit voor meerdere auto's en een verzorgde voortuin, woont u hier heerlijk en comfortabel. Bij binnenkomst in de woning treft u een lichte woonkamer, ruime keuken, praktische bijkeuken, 3 slaapkamers, een complete badkamer en een zonnige tuin met diverse zitplekken.

Overtuigd van de mogelijkheden? Plan dan een bezichtiging in wij staan voor u klaar om u alles te laten zien.

Omschrijving

Woonkamer met open keuken

Via de oprit bereikt u de voordeur en de sectionaaldeur naar de garage. Bij binnenkomst in de woning verwelkomt de ruime hal u met toegang tot de meterkast, de trapopgang, een royaal toilet (geheel betegeld, voorzien van wandcloset en fonteintje) en de deur naar de woonkamer.

De woonkamer is royaal van afmeting en opvallend licht dankzij de grote raampartijen en 2 schuifpuien naar de tuin. Een tuingerichte leefruimte waarin u optimaal kunt genieten van rust en ruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle erker, ideaal als eetgedeelte.

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is geplaatst in een praktische U-opstelling, voorzien van diverse opbergmogelijkheden zoals lades en kasten. De keuken is uitgerust met een dubbele spoelbak, vaatwasser, 4-pits keramische kookplaat met een warmhoudzone, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vriezer.

Vanuit de woonkamer bereikt u een lichte werkplek, die tevens toegang biedt tot de bijkeuken. Hier vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een extra wastafel en een loopdeur naar zowel de achtertuin als de garage.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereikt u 2 ruime slaapkamers. De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is royaal van afmeting. Deze kamer beschikt over een vaste inloopkast en biedt toegang tot een balkon.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is eveneens ruim opgezet.

De ruim opgezette badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. U treft hier een bubbelbad met verlichting, een inloofdouche met handdouche en thermostaatkraan, een wastafel, een wandcloset en een designradiator.

Ruime zolder voor meerdere doeleinden geschikt

De 2e verdieping is één grote open ruimte en biedt vele mogelijkheden. Hier kunt u 2 extra (slaap)kamers creëren. Boven deze verdieping is een praktische bergzolder aanwezig, ideaal voor extra opbergruimte.

Garage

De inpandige garage is ruim opgezet en biedt plaats voor 1 auto. Hier vindt u tevens de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha 2016). De garage is voorzien van elektra, elektrische sectionaaldeur, wateraansluiting en biedt directe toegang tot de achtertuin.

Tuin rondom groen en verzorgd

De achtertuin is keurig aangelegd met sierbestrating, gazon, diverse vaste planten, tuinverlichting en meerdere fijne zitplekken. Achterin de tuin staat een houten berging. Ook de voortuin is netjes onderhouden voorzien van sierbestrating, een buitenkraan, vaste beplanting en een poort.



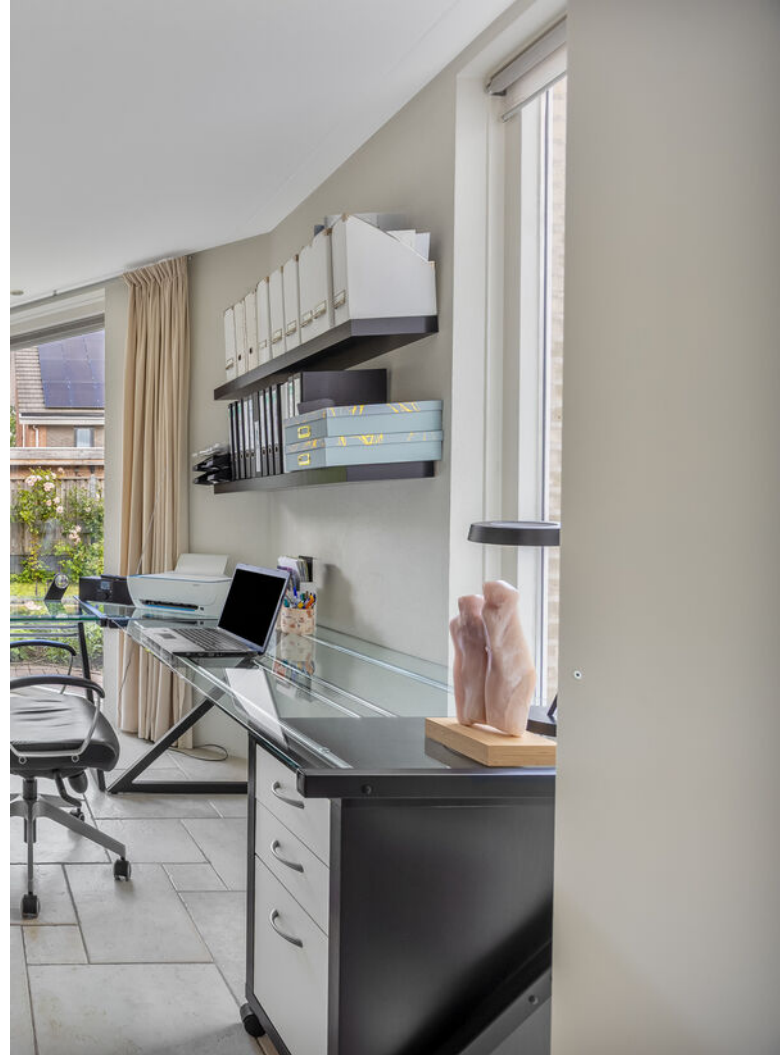


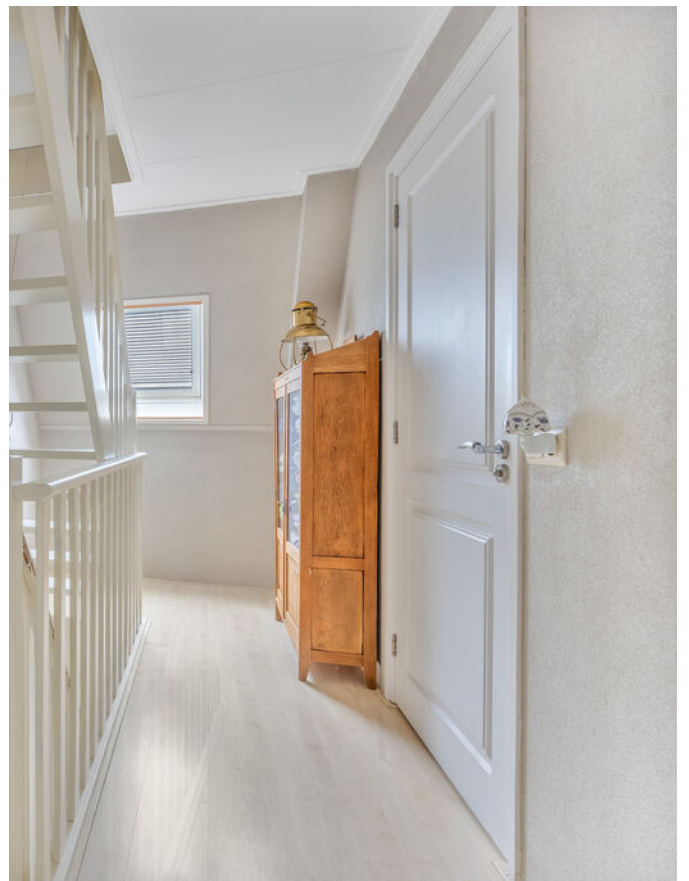


































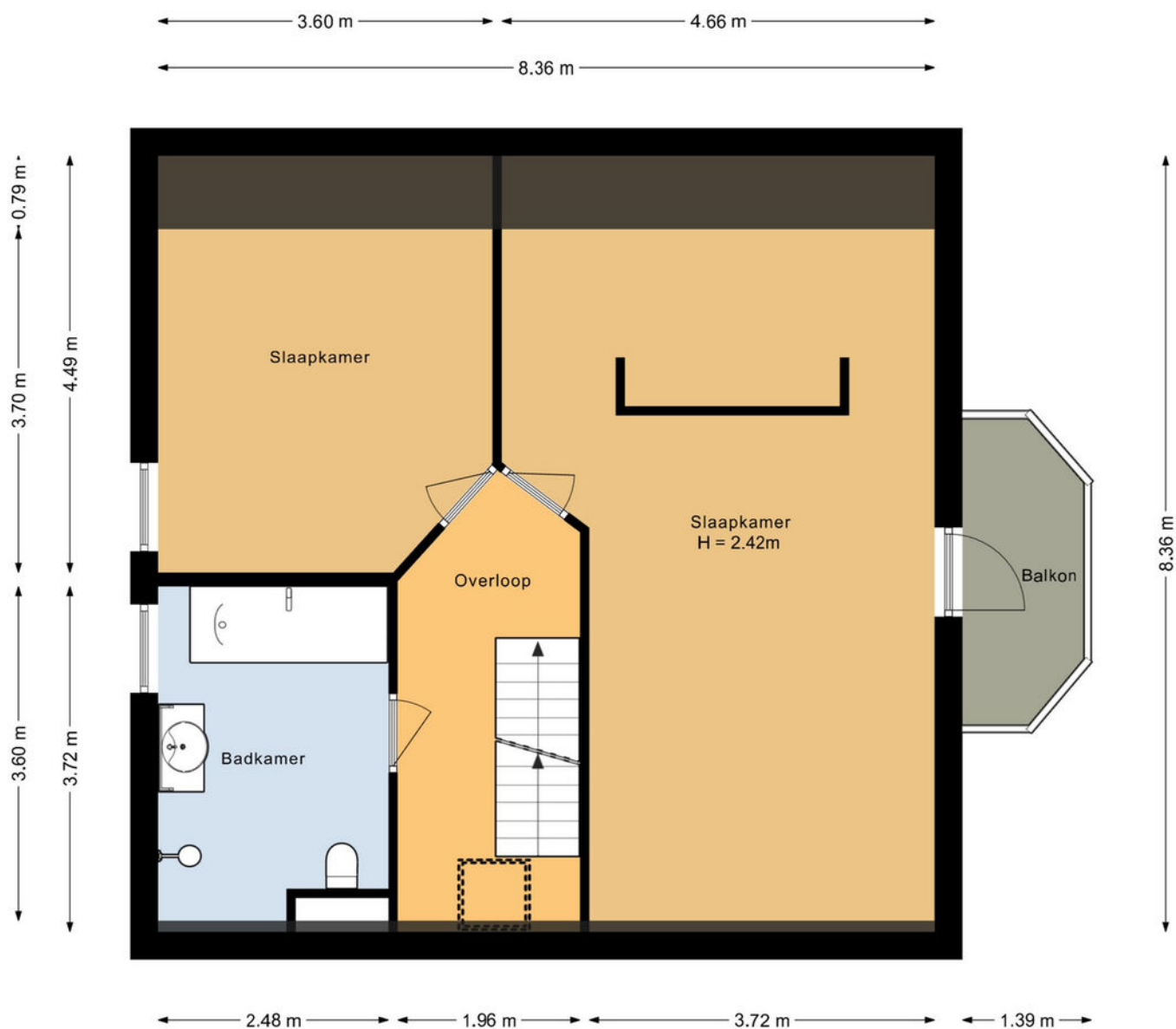




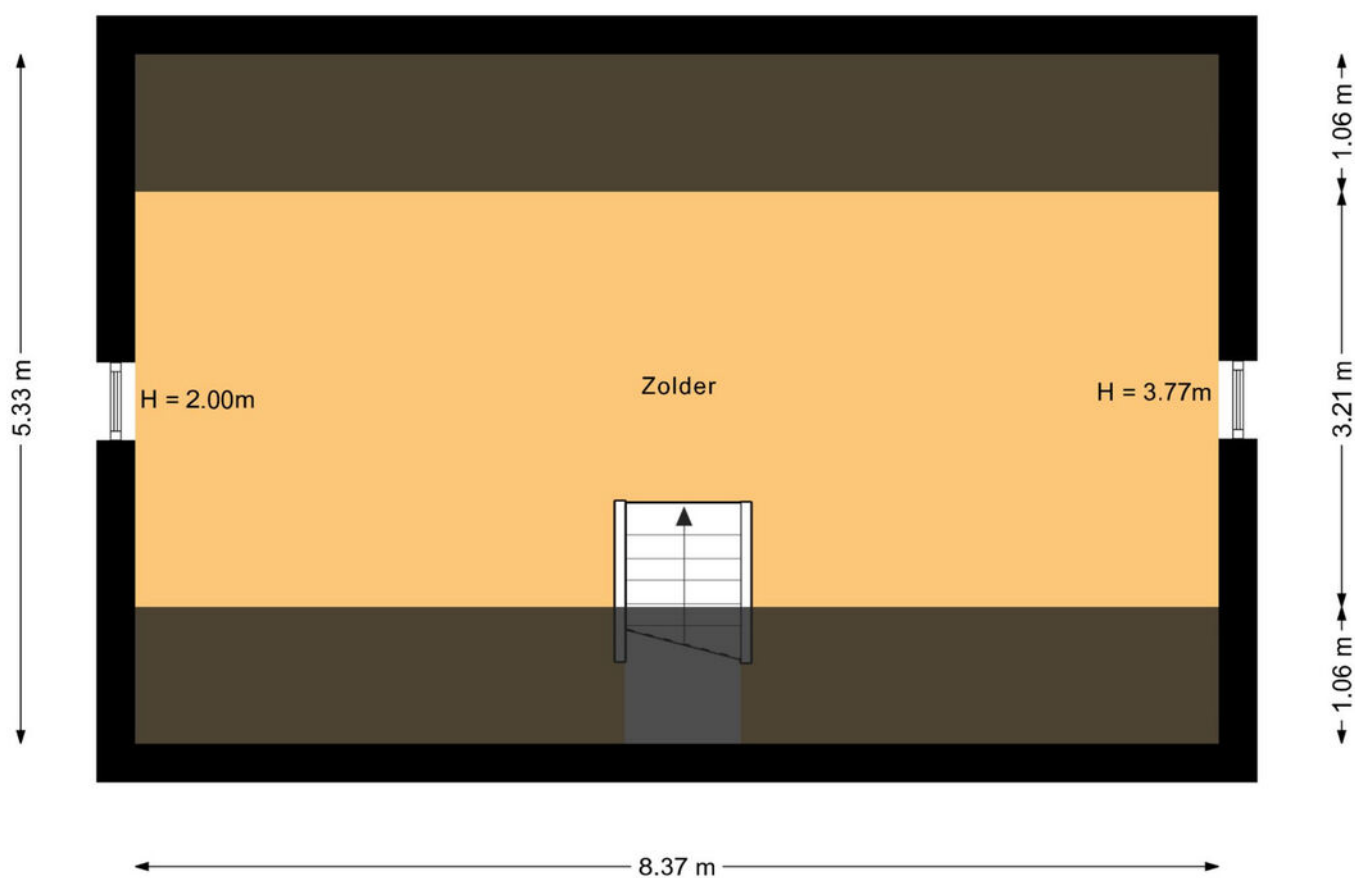
Plattegronden



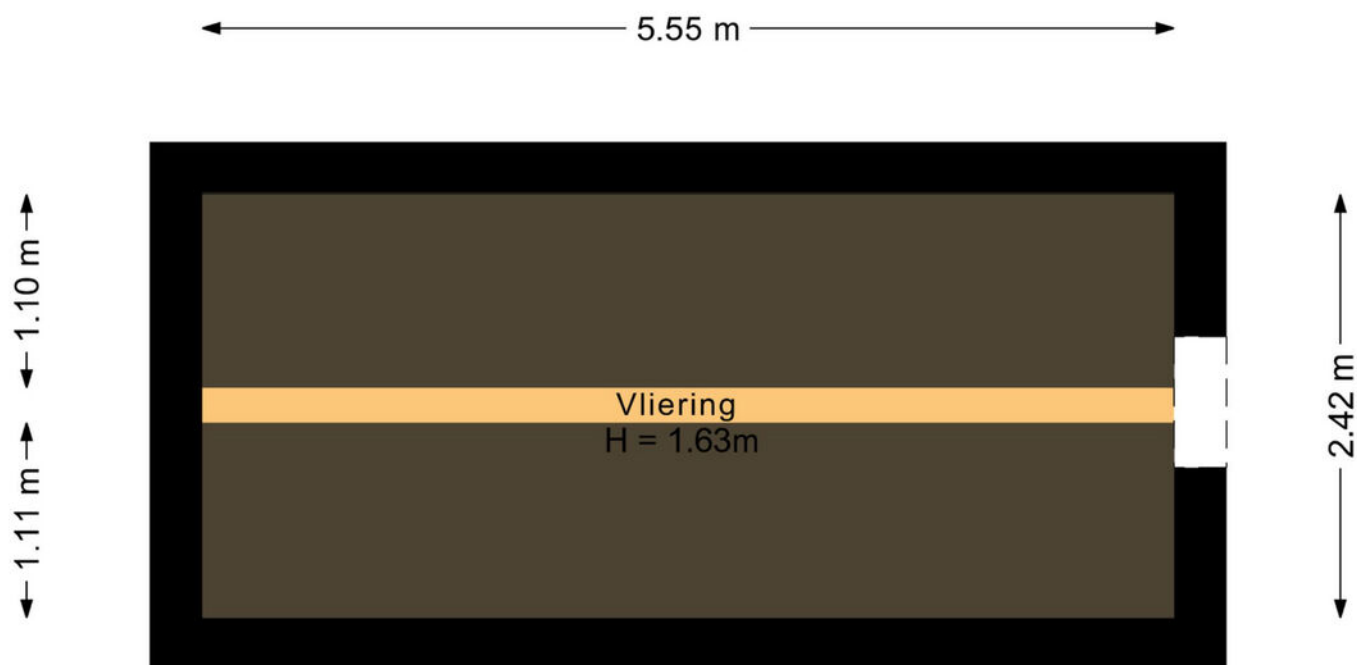
Plattegronden



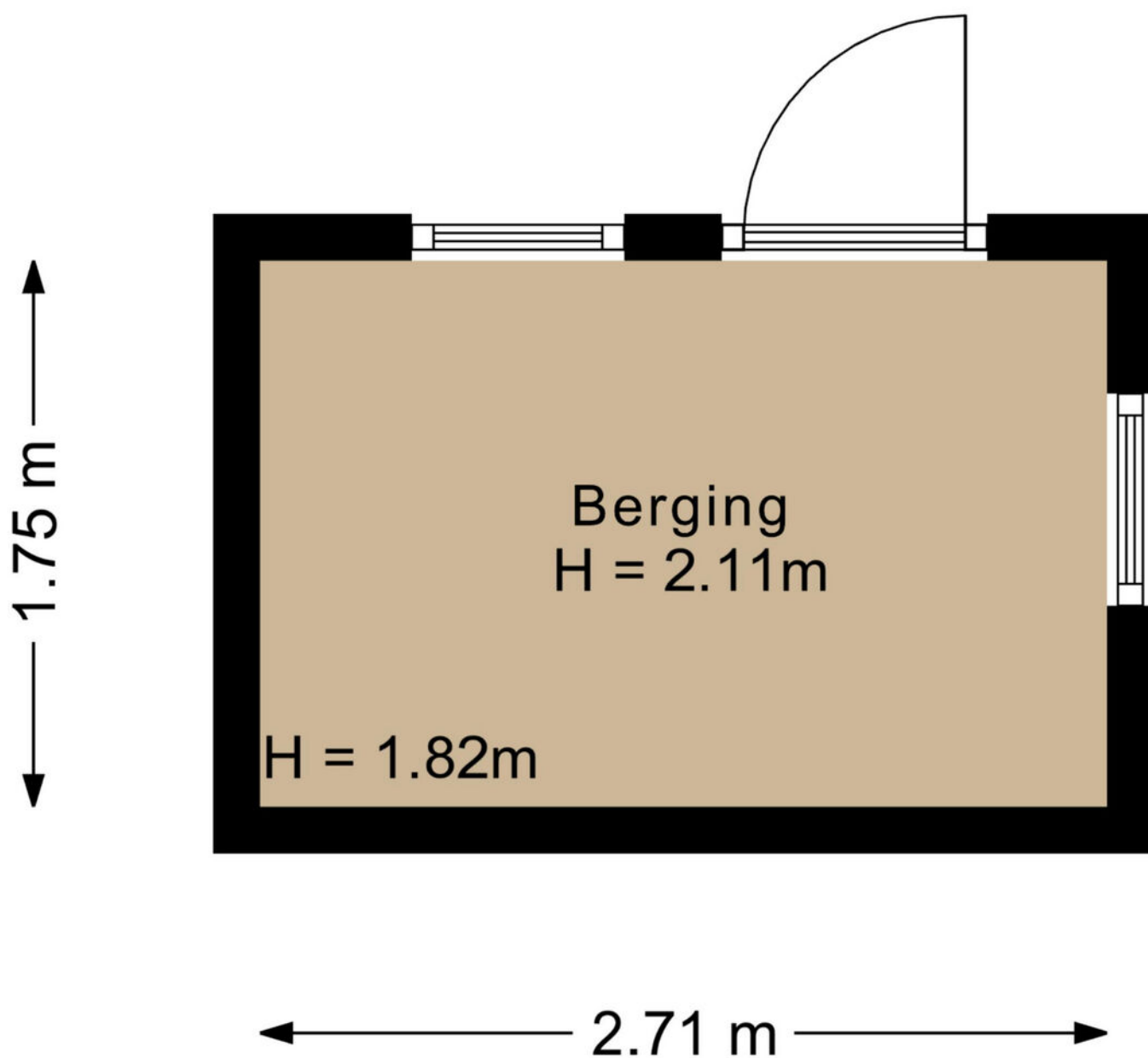
Plattegronden



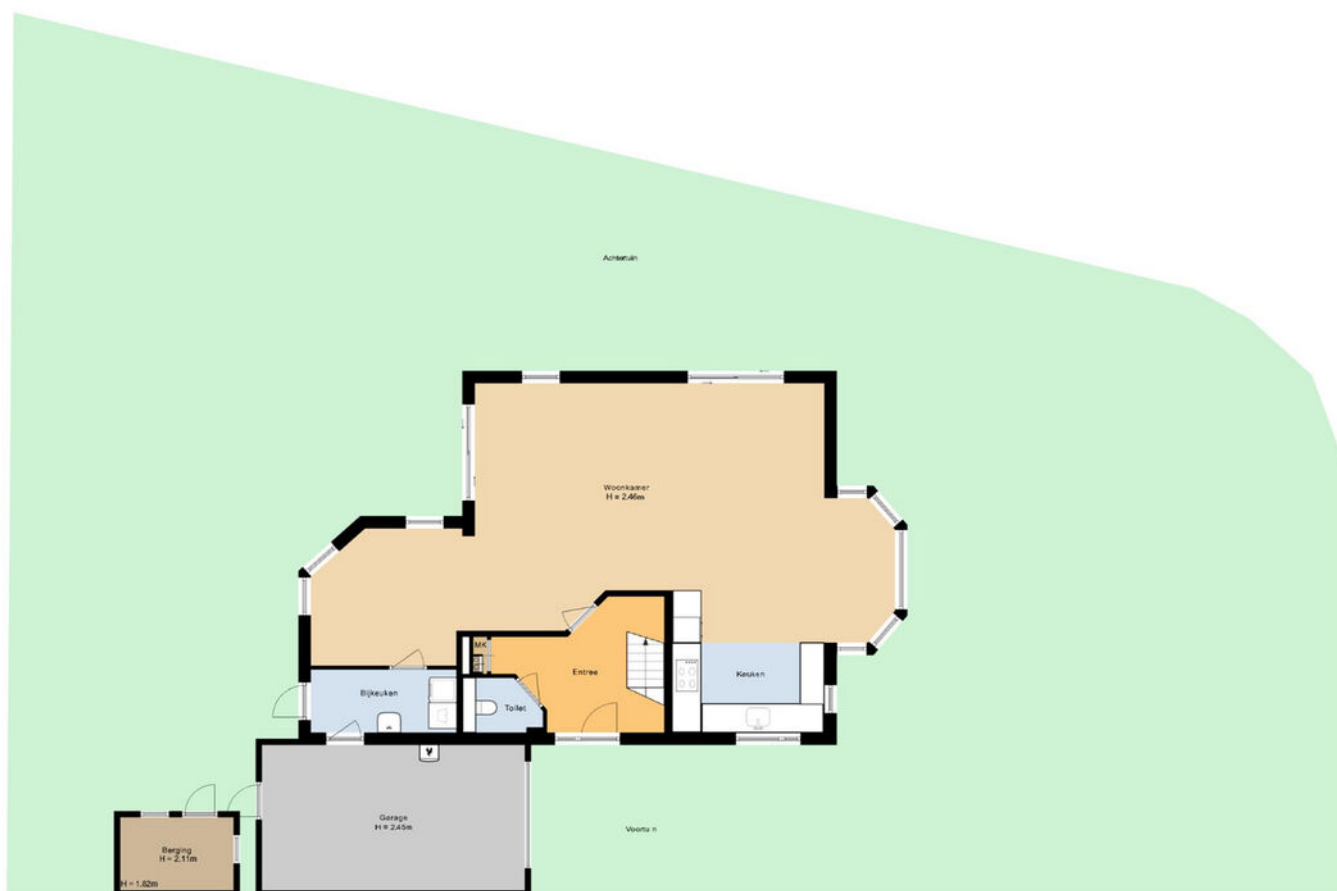
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

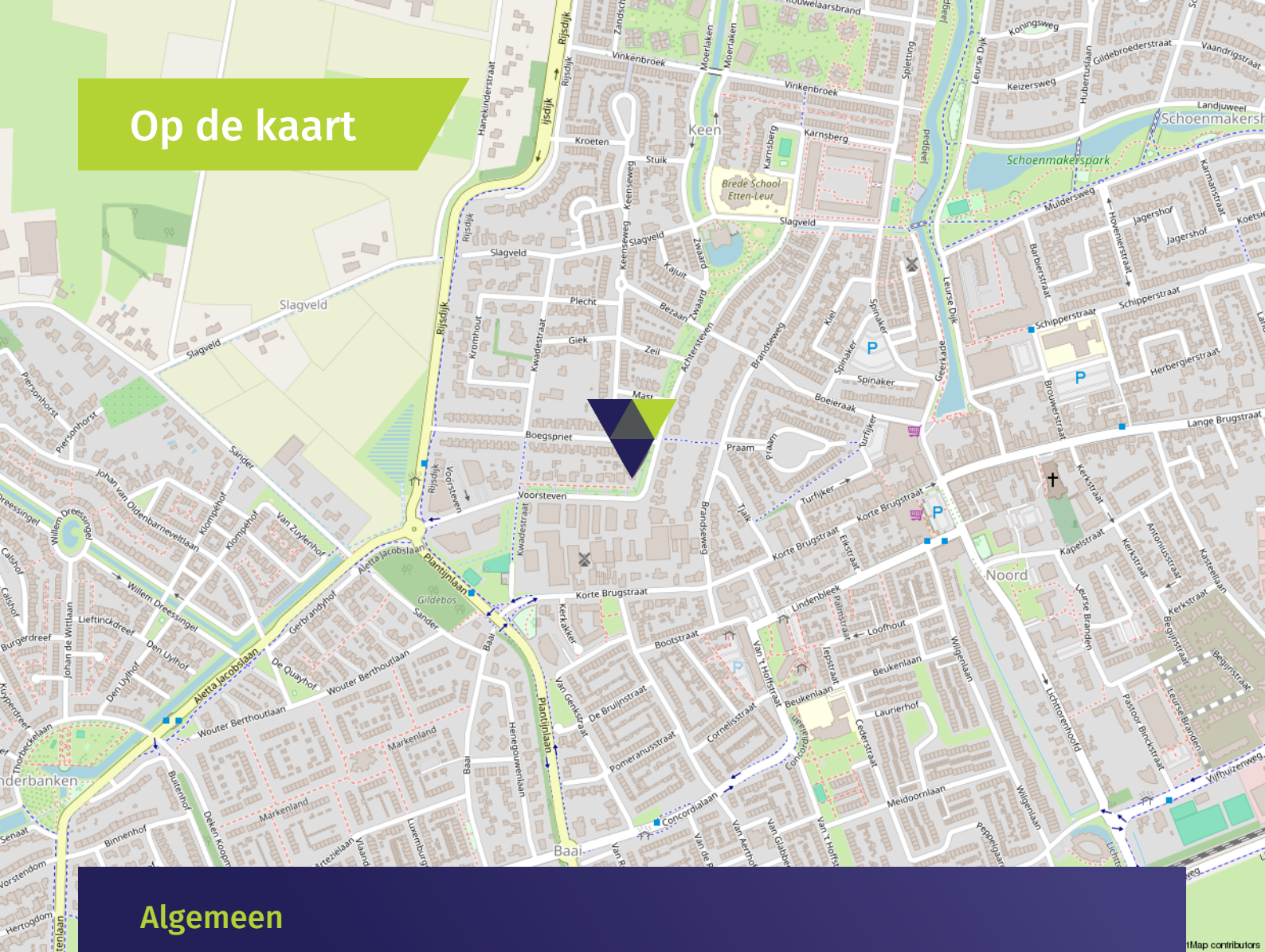
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geldend op 8 april 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie p Perceel 2929 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.	kadaster 
--	---	--

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (m.u.v. de garage).
- De 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met laminaat.
- De begane grond en de 1ste verdiepingvloer zijn van beton, de 2de verdiepingvloer is van hout.
- De woning beschikt over houten kozijnen met dubbel glas.
- De woning is bouwkundig gekeurd; het keuringsrapport is op te vragen via ons kantoor.
- Scholen, winkels en overige voorzieningen bevinden zich op korte afstand.
- Uitvalswegen richting en vanuit Etten-Leur zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

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 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 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

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur