

Reedonk 29 | Etten-Leur

Vraagprijs € 669.000,- k.k.



Reedonk 29 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1979	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	727 m ³
Energie label	B	Perceel	472 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	187 m ²
Aantal slaapkamers	5		

Deze vrijstaande woning gelegen aan Reedonk 29 verrast je direct bij binnenkomst. Deze woning barst van het licht en de ruimte. Van de hoge hal met dakraam tot de sfeervolle woonkamer met houtkachel: alles voelt open aan. Je hebt hier 5 slaapkamers, 3 toiletten, een royale oprit met plek voor 4 auto's, een hoge carport voor bijvoorbeeld een camper en een ruime garage met bergzolder. En buiten? Daar wacht een zonnige tuin met een elektrische overkapping waar je het hele jaar door heerlijk kunt zitten.

Ben je enthousiast geworden? Plan dan snel een bezichtiging in. Wij laten je de woning graag zien.

Omschrijving

Lichte woonkamer en tuingerichte keuken

De woning ligt in een autoluwe straat met veel privacy. Voor de woning ligt een verzorgde voortuin met grind, vaste planten en sierbestrating. De royale oprit aan beide kanten van de woning biedt ruimte aan voor meerdere auto's en leidt naar de indrukwekkend hoge carport, de garage en voordeur van de woning.

De hal maakt direct indruk: door het hoge plafond en het grote dakraam stroomt het daglicht van boven naar binnen. Dat geeft meteen een ruimtelijk gevoel. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet (deels betegeld, met wandcloset en fonteintje), de meterkast en de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en een heerlijke plek om thuis te komen. Dankzij de vele ramen is het hier opvallend licht op elk moment van de dag. De houtkachel aan de voorzijde brengt gezelligheid in de ruimte. Er is genoeg plek voor een royale zithoek én een grote eettafel. Vanuit het eetgedeelte heb je een open doorgang naar de keuken en middels openslaande ramen toegang tot de achtertuin.

Aan de achterzijde ligt de keuken. Deze is praktisch opgezet met veel kastruimte en lades, en compleet uitgerust met een oven, koelkast, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak met elektrische boiler en vaatwasser. Door de loopdeur heb je eenvoudig toegang tot de achtertuin en de garage.

Slaapkamers en badkamer

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

I Van de slaapkamer aan de voorzijde is de master bedroom: royaal van formaat en voorzien van een vaste kast. De 2e kamer aan de voorzijde is eveneens ruim en goed in te delen als kinder- of werkkamer. De achterste slaapkamer heeft een vaste bergkast én een eigen wastafel met wateraansluiting.

De badkamer is ruim opgezet met een wandcloset, designradiator, wastafel, hoekbad en een inloopdouche. Dankzij de elektrische vloerverwarming stap je hier altijd comfortabel uit bad of douche.

Royale 2e verdieping

Ook de 2e verdieping is verrassend groot. Op deze verdieping vind je een aparte toiletruimte met wandcloset met toegang tot de cv-ketel (huur) en extra bergruimte.

De overloop leidt naar nog 2 ruime slaapkamers, beide met dakramen die voor extra licht zorgen. De kamer aan de achterzijde heeft bovendien een eigen wastafel en douchecabine. perfect als gastenverblijf of als extra slaapkamer natuurlijk. De 2e slaapkamer aan de voorzijde is ruim van afmeting en biedt veel ruimte voor een bed en bijvoorbeeld een werkplek.

Achtertuint met houten berging

De achtertuin is een fijne buitenruimte met een mix van gazon, sierbestrating, grind en een vijver. Er is een waterkraan aanwezig en via de poort aan de zijkant bereik je eenvoudig de oprit. Het zonnescherm biedt schaduw op warme dagen. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra voor bijvoorbeeld je tuingereedschap of fietsen.

Garage

De garage is ruim en praktisch ingedeeld. Er is een elektrische garagedeur, wateraansluiting, wasmachine- en drogeraansluiting en een loopdeur naar de tuin. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder.











































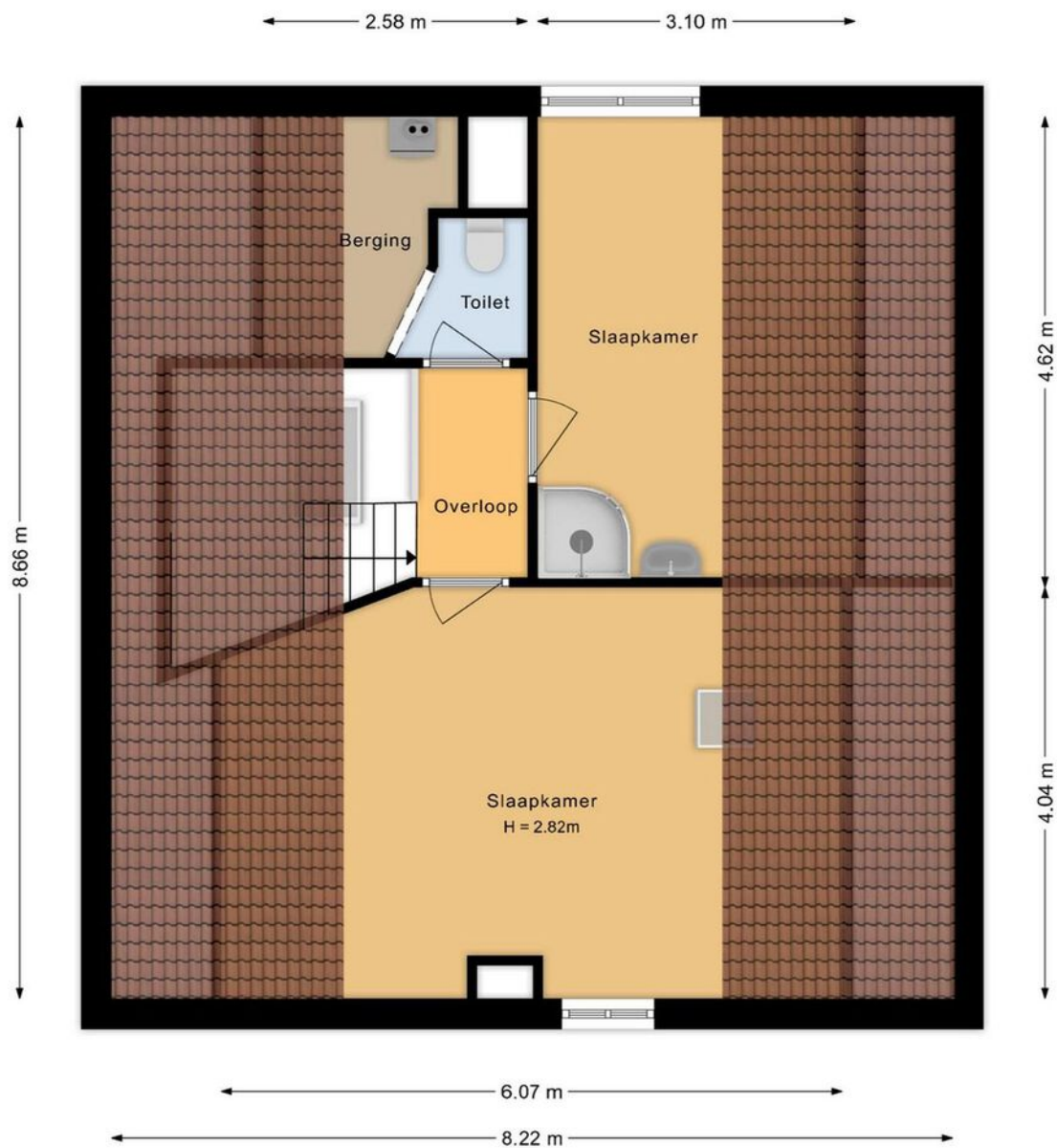
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Etten-Leur
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2343
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uitsnede 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.			



Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van muur- en dakisolatie.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer met deels vloerverwarming.
- De 1e verdieping is voorzien van een linoleum vloer.
- De 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer afwerking.
- De woning heeft deels houten kozijnen en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing. M.u.v. de berging op de 1 verdieping deze is voorzien van enkel glas.
- De cv-ketel is een huur ketel (ca. € 91,80 per kwartaal).
- Op de woning zijn 16 zonnepanelen gelegen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving aanwezig.
- Sportaccommodaties zijn dichtbij, evenals scholen, het centrum van Etten-Leur en de uitvalswegen.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur