

TE KOOP



Baai 108

Etten-Leur

€ 350.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Baai 108 Etten-Leur

Instapklare, uitgebouwde tussenwoning met moderne keuken (2023), lichte doorzonwoonkamer, drie slaapkamers, vernieuwde badkamer, hybride warmtepomp, 11 zonnepanelen (2024) en een zonnige achtertuin op het westen. Gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk De Baai, direct tegenover een groene speelstrook.

Deze woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen vernieuwd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is grotendeels voorzien van kunststof buitenkozijnen met rondom elektrisch rolluiken. Ideaal voor wie zonder klussen wil verhuizen.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een aparte groep voor de zonnepanelen), toiletruimte met zwevend closet, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal toegang tot de woonkamer met open keuken.

De uitgebouwde doorzonwoonkamer (totaal ca. 43 m² inclusief keuken) heeft veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Er is een pelletkachel aanwezig en via een loopdeur is de achtertuin bereikbaar.

De nieuwe, luxe keuken (2023) is gelegen aan de achterzijde en uitgevoerd in een moderne L-opstelling met kunststof werkblad, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Schort), grafiet spoelbak met industriële mengkraan, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en veel lade- en kastruimte. De begane grond is voorzien van een eigentijdse pvc vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Er zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde (ca. 2.50 x 2.10 m en 3.45 x 3.56 m). De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van

De moderne badkamer (2019) is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, hangend toilet, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

Tweede verdieping

Via vaste trap te bereiken bergzolder met dakvenster, aansluitingen voor wasmachine en droger, omvormer van de zonnepanelen en opstelplaats nieuwe hybride warmtepomp in combinatie met combiketel (2025).

Tuin

De onderhoudsvrije achtertuin (ca. 9.75 x 5.90 m) is gelegen op het westen en voorzien van sierbestrating, borders, verlichting, buitenkraan en achterom via een brede poort die ideaal is voor een motor. Achterin staat een stenen berging. (ca. 3.50 x 1.95 m) voorzien van elektra.

Algemeen

- Woning in 2023/2024 gemoderniseerd
- Nieuwe moderne keuken (2023)
- PVC vloer met vloerverwarming op de begane grond
- 11 zonnepanelen (2024)
- Hybride warmtepomp
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2017)
- Rolluiken rondom, grotendeels elektrisch met afstandsbediening
- Moderne badkamer (2019)
- Elektra vernieuwd
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving

Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

Locatie – Woonwijk De Baai

De Baai is een groene, rustige en kindvriendelijke woonwijk gelegen tussen het oude Etten en Leur. De wijk kenmerkt zich door brede straten, veel groen en variatie in woningtypen: van eengezinswoningen tot bungalows en ruime villa's. Voor de woning ligt een groenstrook met speeltuin.

Aan de Concordialaan bevindt zich een kleine winkelstrip met onder andere een Aldi. Het centrum van Etten-Leur met winkels, horeca, theater, bioscoop en de haven ligt op korte afstand. Het trein- en busstation ligt op loopafstand en biedt verbindingen naar Breda en Roosendaal.

De wijk beschikt over meerdere speelvoorzieningen, scholen, sportaccommodaties en een dierenparkje.

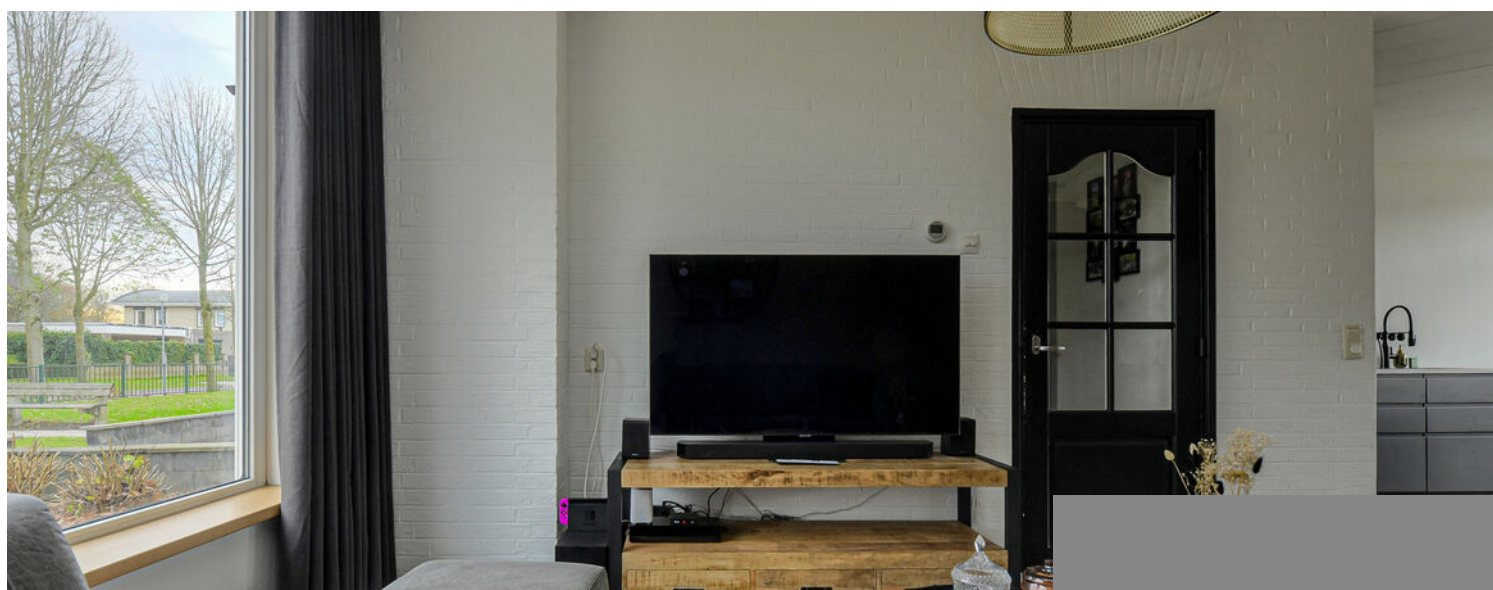
Door de ligging nabij uitvalswegen bent u snel in Breda, Roosendaal, Rotterdam of Antwerpen. Kortom: een fijne, veilige woonomgeving voor jong en oud.

Koopovereenkomst

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen.

Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld, maar aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.



Kenmerken

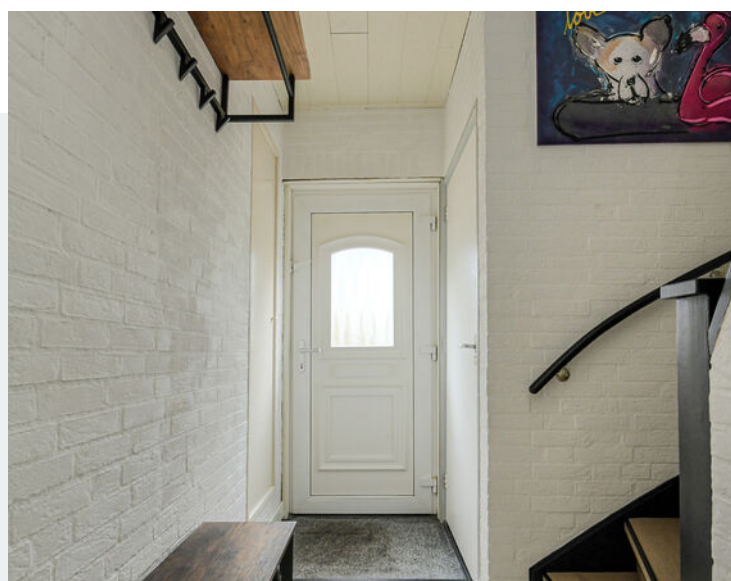
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	156 m ²
Inhoud	335 m ³
Tuinoppervlakte	58 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3

Bouwjaar	1968
Energie label	A
Bouwjaar CV ketel	2025
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

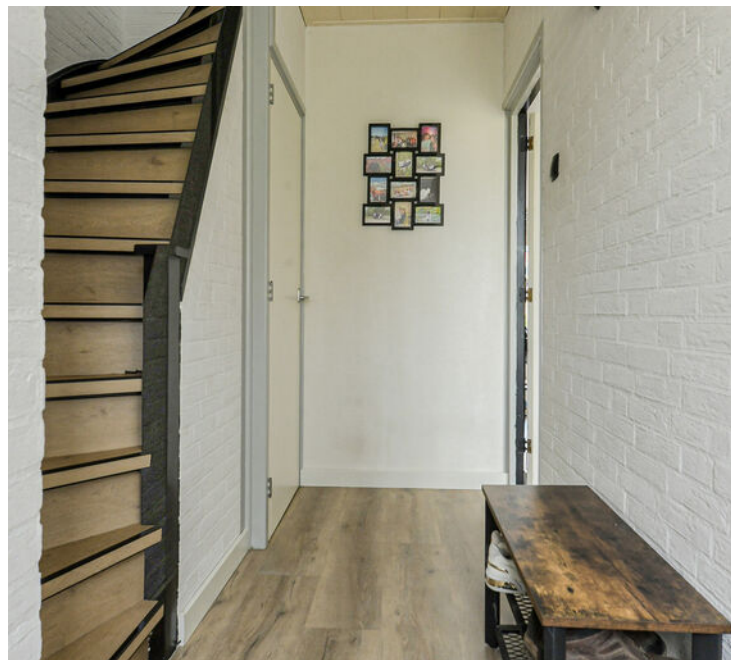
€ 350.000 k.k.



Begane grond



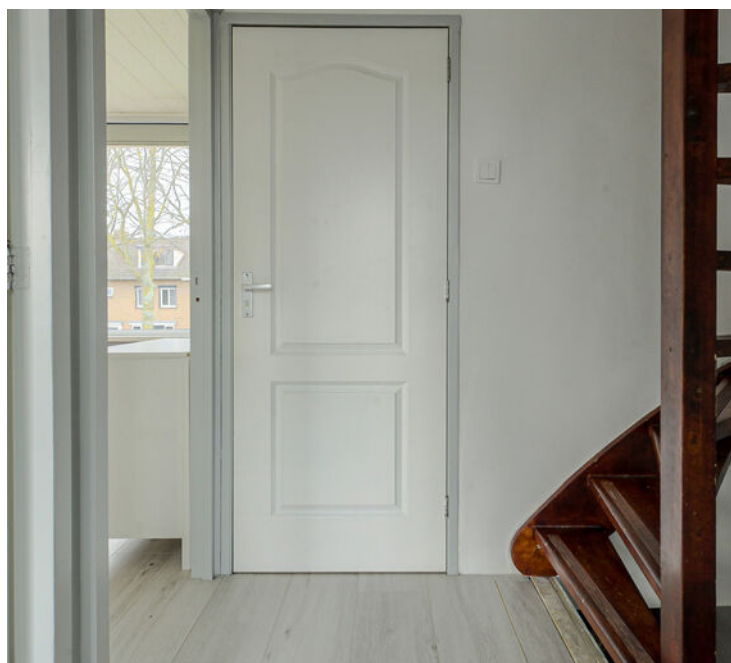
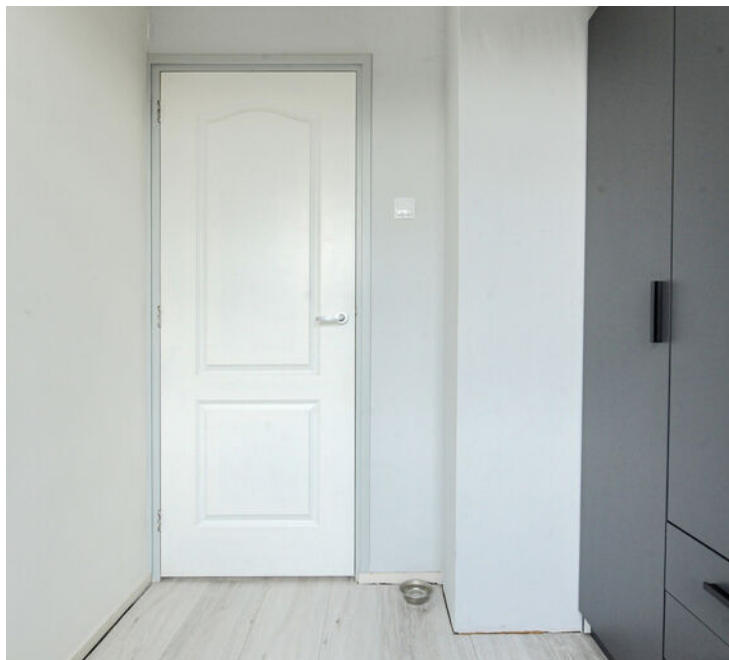
Begane grond



Toilet, hal & 1e verdieping



1e verdieping



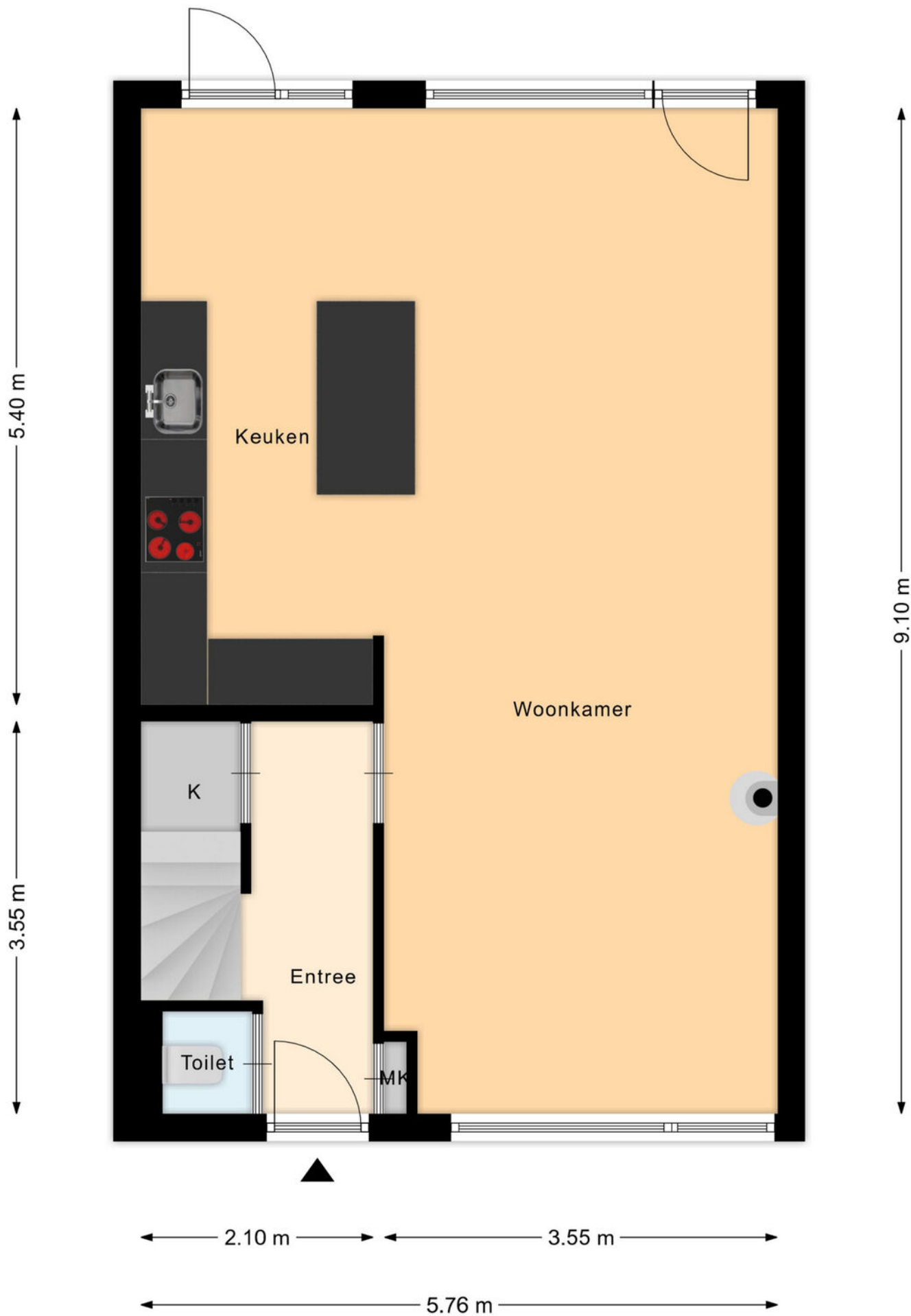
1e en 2e verdieping & achtertuin



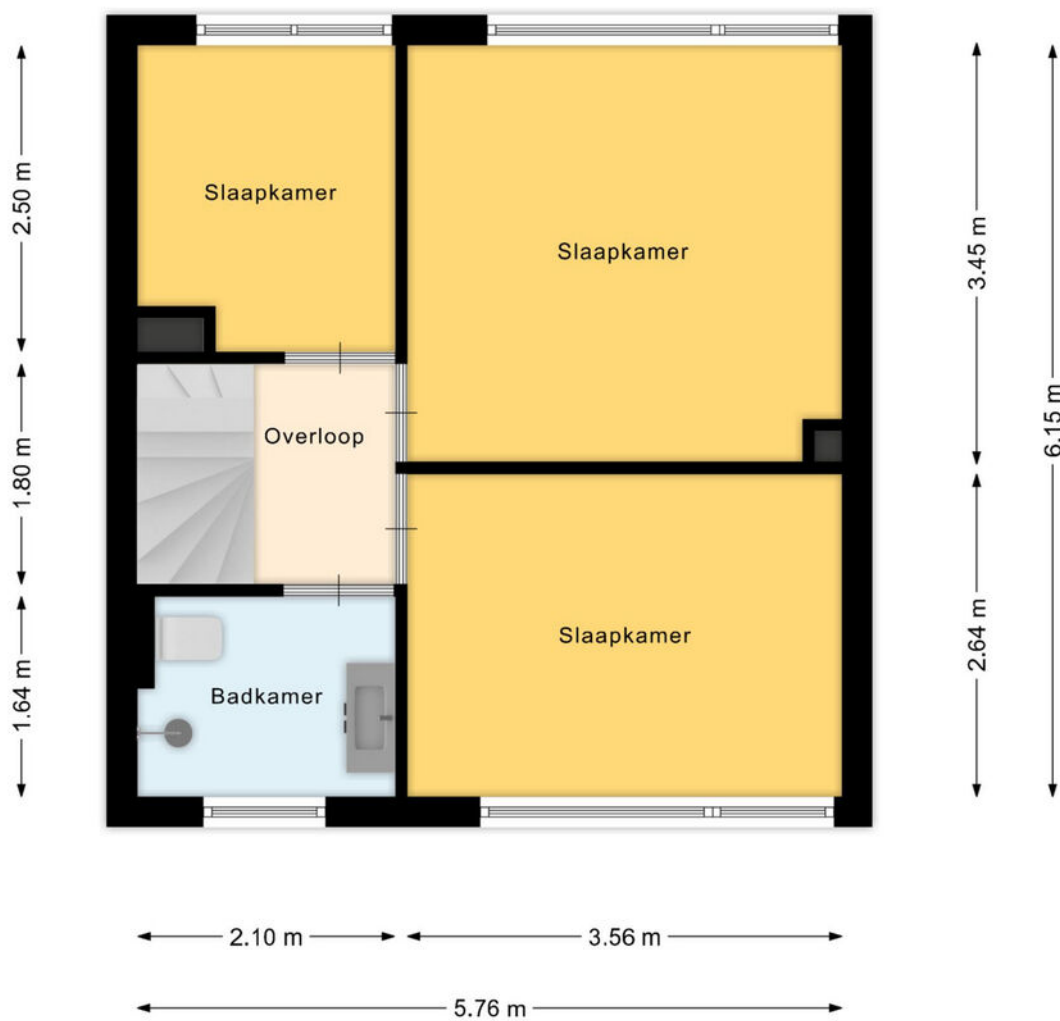
Achters



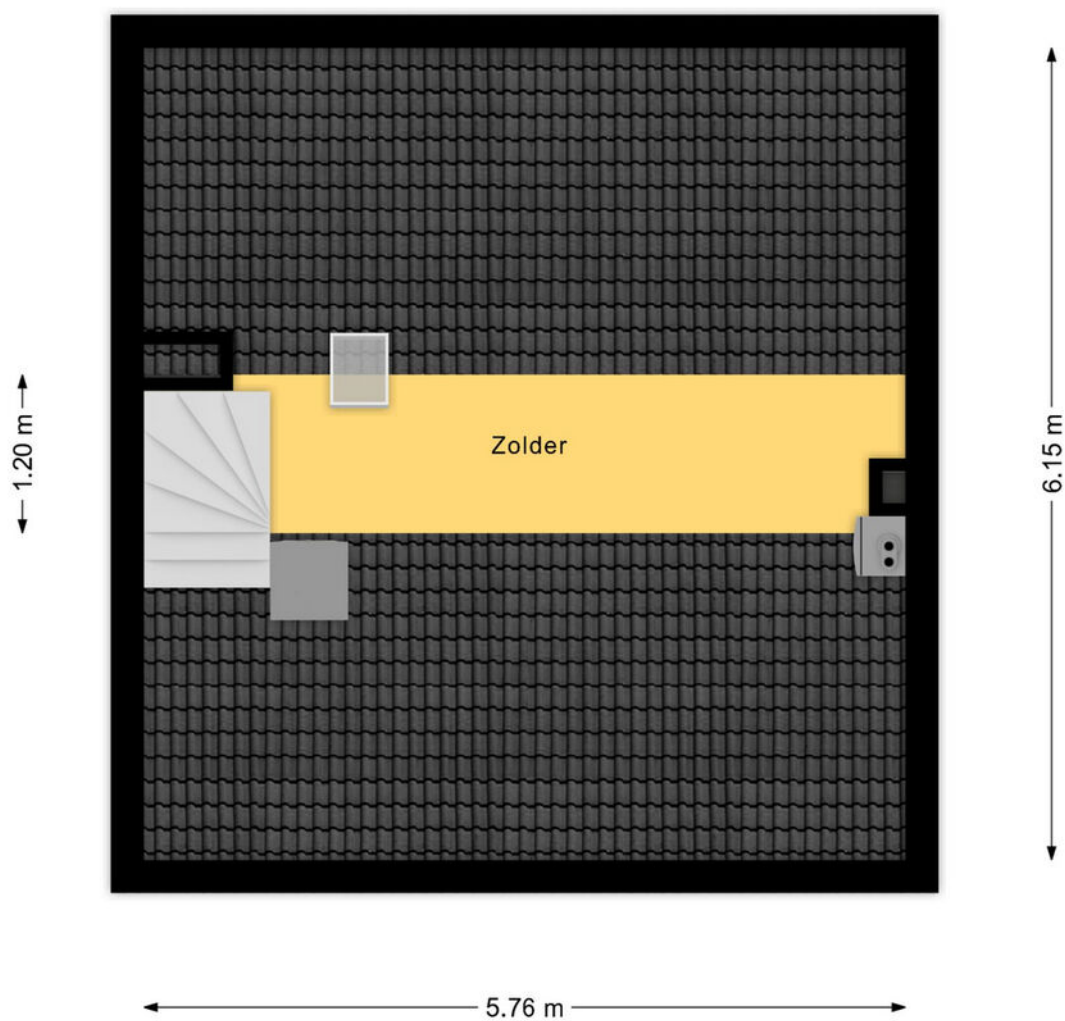
Vooraanzicht



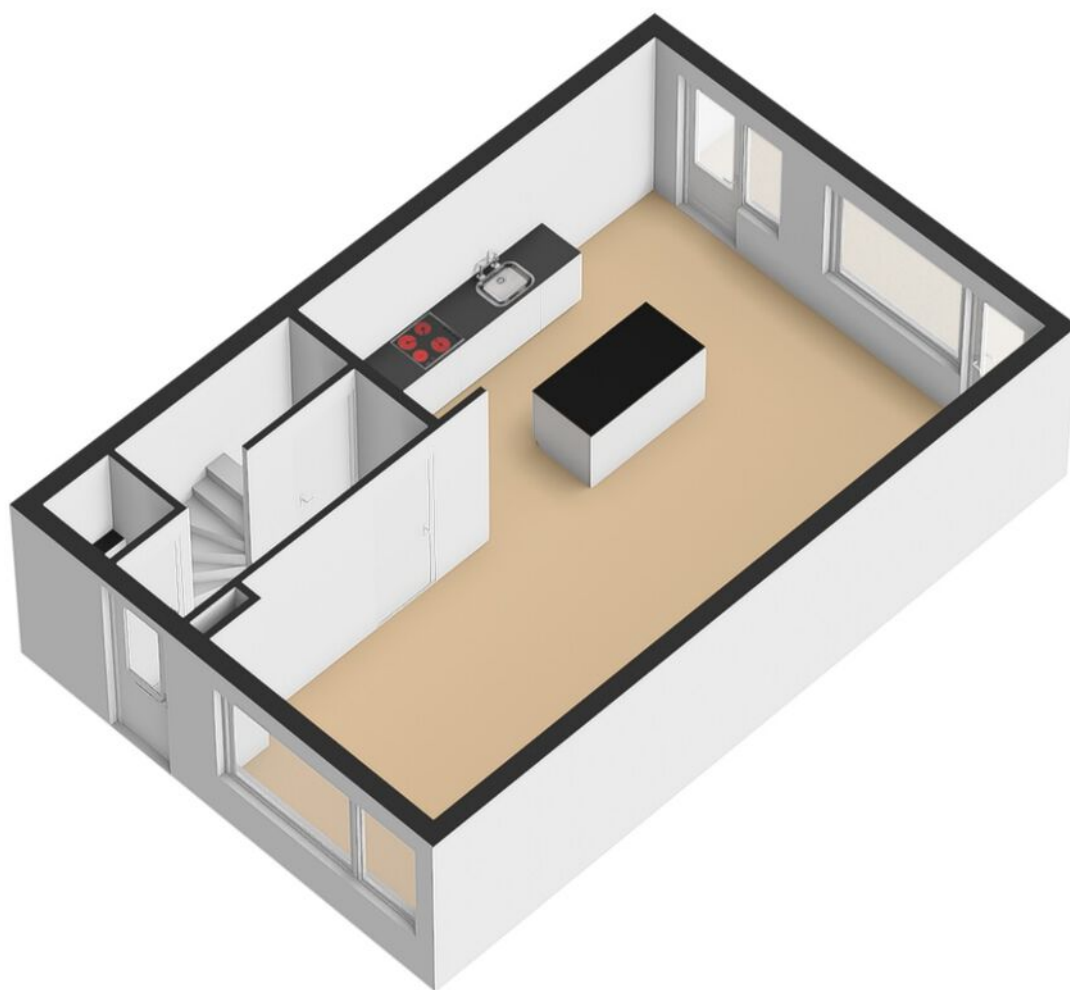
Plattegrond begane grond



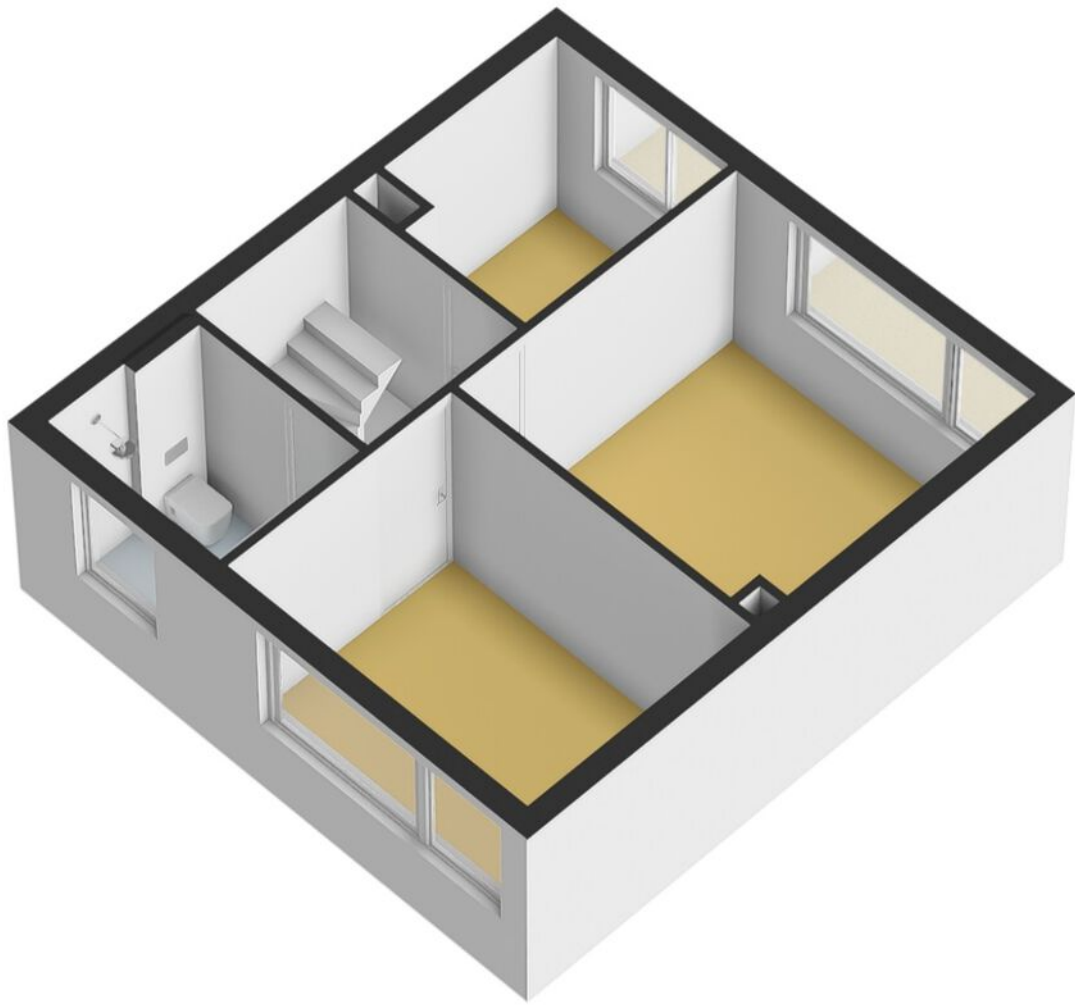
Plattegrond 1e verdieping



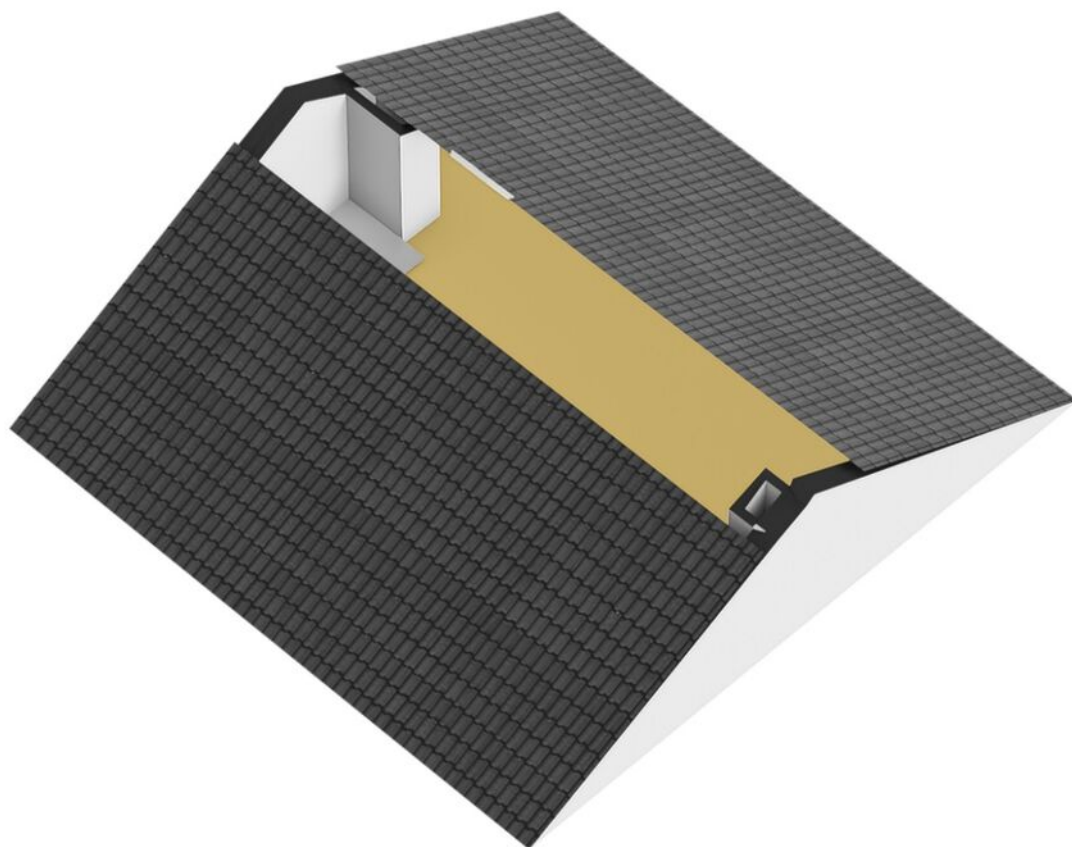
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie K

Perceel 1856

kadaster



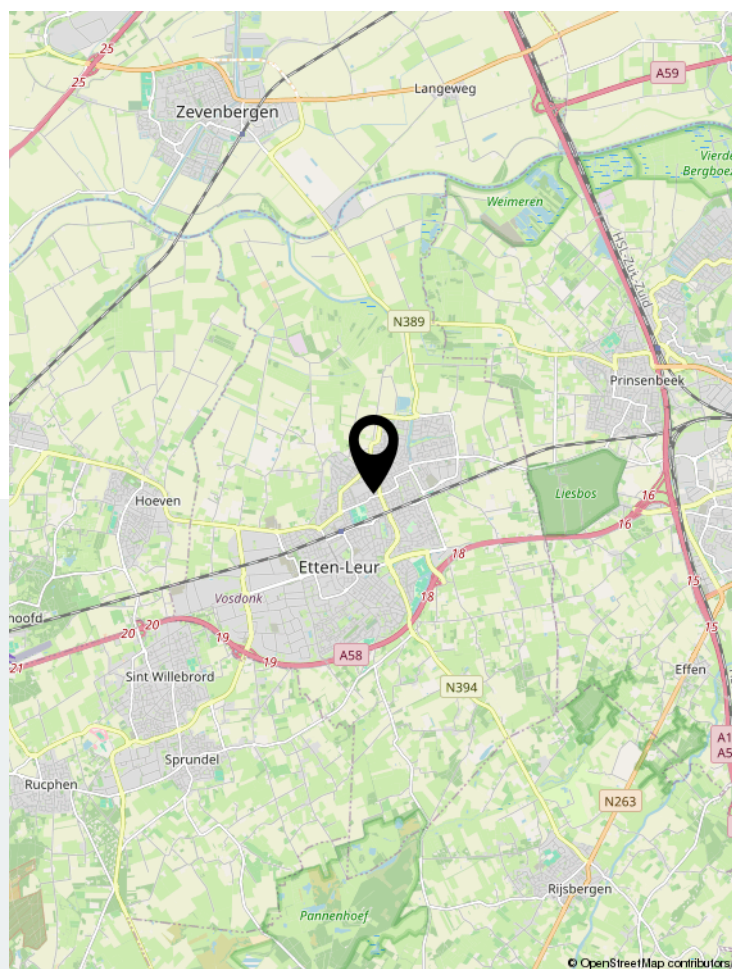
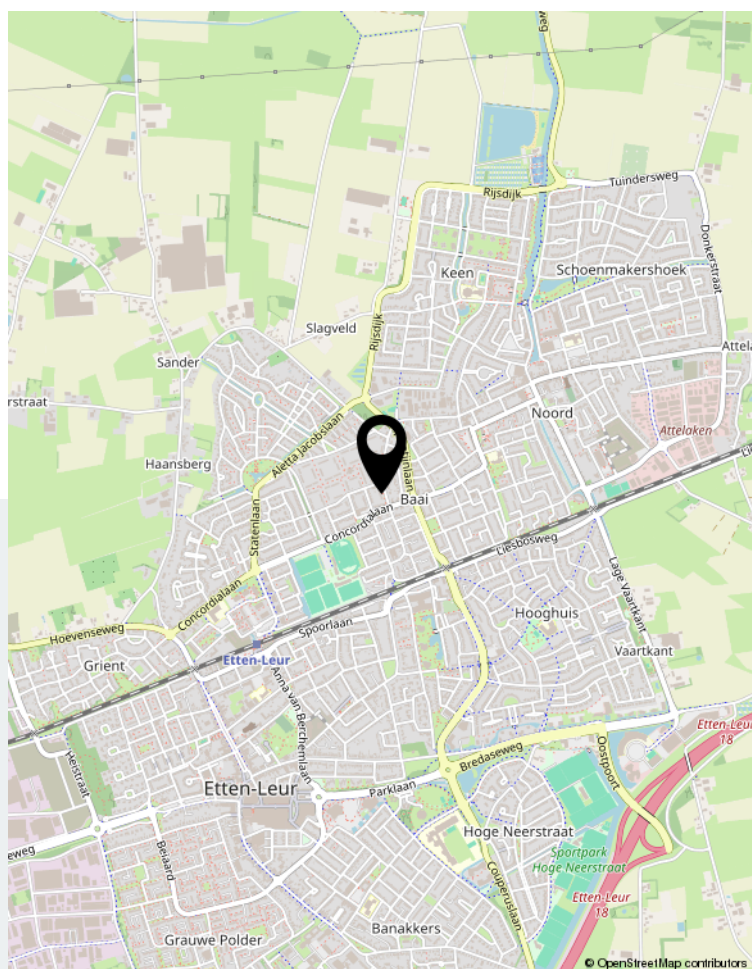
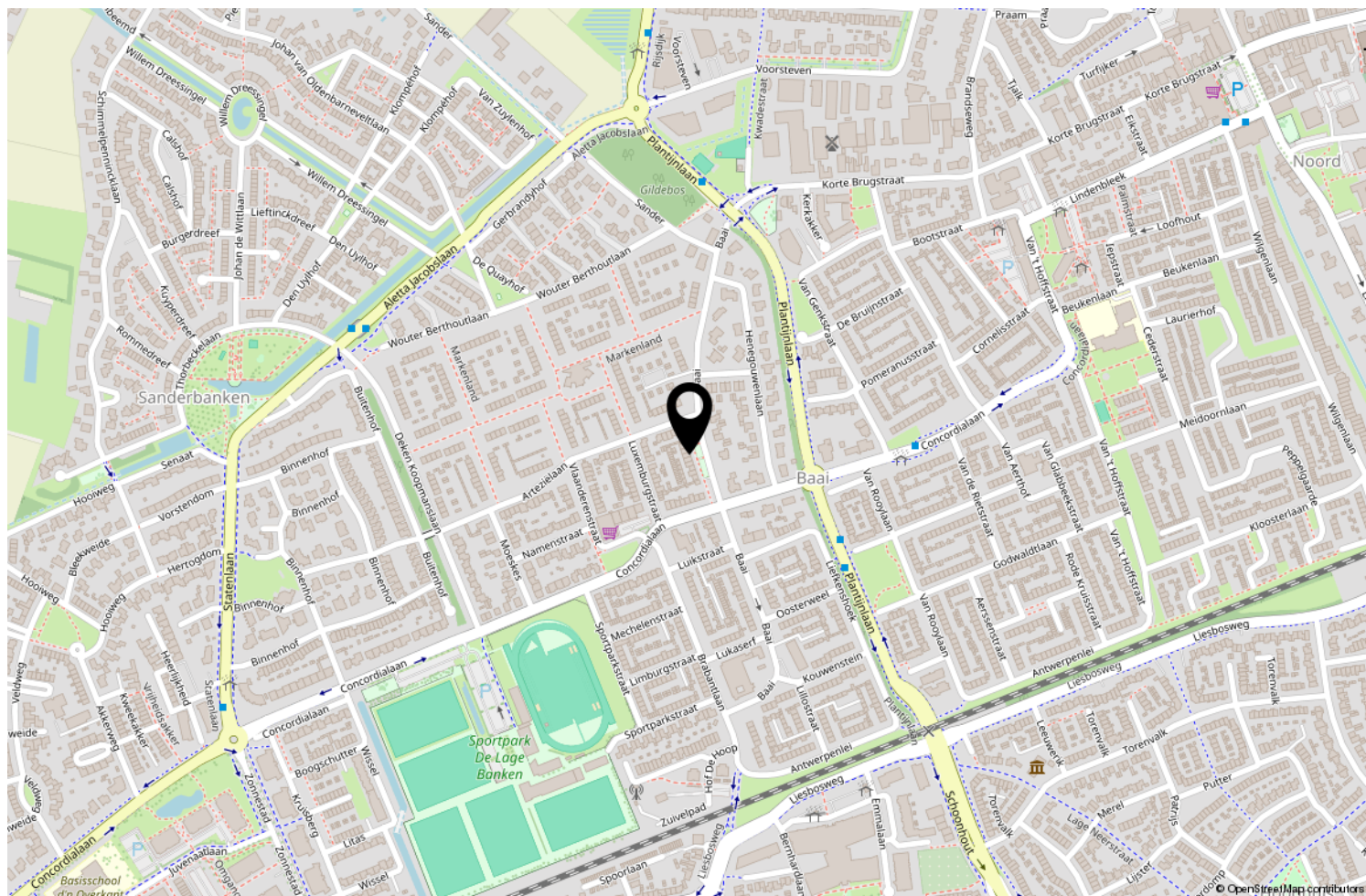
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

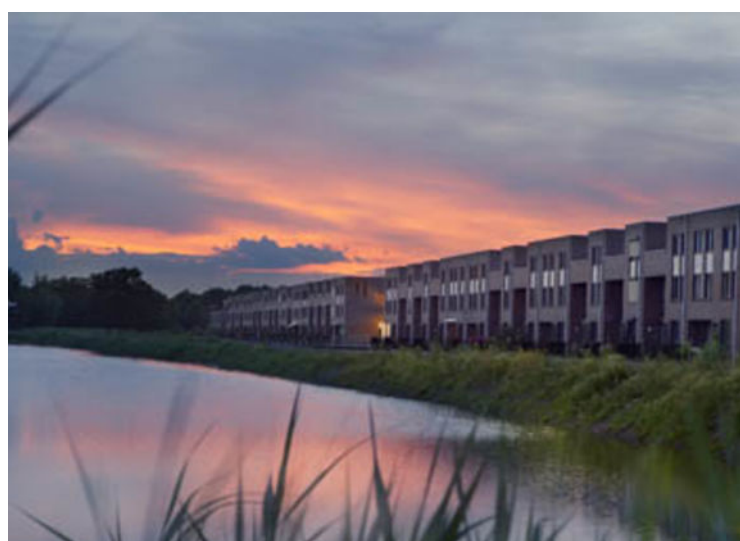
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- pvc vloer beneden	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- hybride warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X

--

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl