

Jacob Catslaan 31 | Etten-Leur

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Jacob Catslaan 31 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1972	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordwest
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	493 m ³
Energie label	A	Perceel	267 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	140 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een instapklare 2-onder-1-kapwoning in Etten-Leur? Kom dan zeker eens kijken bij deze leuke woning aan Jacob Catslaan 31!

Je geniet hier van een ruim woongedeelte met een gezellige woonkamer, open keuken en een sfeervol eetgedeelte. Daarnaast nog 4 royale slaapkamers en een badkamer die van alle gemakken voorzien is.

In de onderhoudsvriendelijke achtertuin kun je het hele jaar door fijn vertoeven door de brede overkapping. Niet te vergeten nog een grote oprit met carport en een garage die voor diverse doeleinden te gebruiken is.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en we laten de woning graag aan je zien!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met open keuken en sfeervol eetgedeelte

We parkeren de auto op de ruime oprit met carport en stappen de woning binnen via de hal. Vanuit hier bereik je de meterkast (met waterontharder), de deels betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein) en de trap naar de 1e verdieping.

We lopen door naar de woonkamer. Aan de voorzijde vind je een fijne zithoek waar het daglicht mooi binnenvalt. De houtkachel zorgt hier voor een warme, gezellige sfeer. Handig is ook de trapkast, ideaal voor extra opbergruimte.

De woonkamer loopt over in de open keuken. Deze is ingericht in een rechte opstelling en voorzien van praktische kastruimte, een koelkast, combi-oven/magnetron en een spoelbak met kokend waterkraan. Loop je het hoekje om dan kom je bij de 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap en extra lades. De eetbar nodigt uit om even aan te schuiven, gezellig tijdens het koken. De gehele keuken is voorzien van een composiet werkblad.

Loop je verder naar achteren, dan opent de ruimte zich richting het eetgedeelte. Hier kun je uitgebreid tafelen. Door de schuifpui loopt binnen naadloos over in buiten, waardoor je op warme dagen het echte buitengevoel in huis haalt. De tuin is daarnaast ook bereikbaar via een aparte loopdeur.

1e verdieping – 3 royale slaapkamers en complete badkamer
Vanuit de hal nemen we trap naar de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapgang naar de 2e verdieping.

Aan de achterzijde liggen 2 slaapkamers en aan de voorzijde de 3e kamer, die bovendien voorzien is van een fijn balkon. Alle kamers zijn prettig licht, waardoor je hier je dag rustig kunt beginnen.

De badkamer is compleet uitgevoerd. Je vindt hier een douche (met regen- en handdouche en thermostaatkraan), een ligbad (met handdouche en thermostaatkraan), dubbele waskommen met een meubel, een zwevend toilet en een designradiator.

2e verdieping – 4e slaapkamer met opbergruimte

We gaan verder naar de 2e verdieping. Je komt eerst op de voorzolder met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-combiketel (Intergas, 2019) en handige bergruimte achter de schotten.

Daarachter ligt de 4e slaapkamer. Dankzij de brede dakkapel is dit een ruime en lichte kamer geworden. Ook hier vind je extra opbergruimte achter de knieschotten.

Tuin – onderhoudsvriendelijke achtertuin met gezellige overkapping

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en ligt op het westen, waardoor je hier veel zon hebt in de middag en avond. Achterin staat een brede overkapping met elektra waar je het hele jaar door hier fijn kunt vertoeven.

Via de poort bereik je de oprit met carport. De garage is te openen met een elektrische deur, maar ook vanuit de tuin via een loopdeur. In de garage vind je een separate toiletruimte en een keukenblok met spoelbak. Een praktische ruimte voor hobby, opslag of extra gemak.











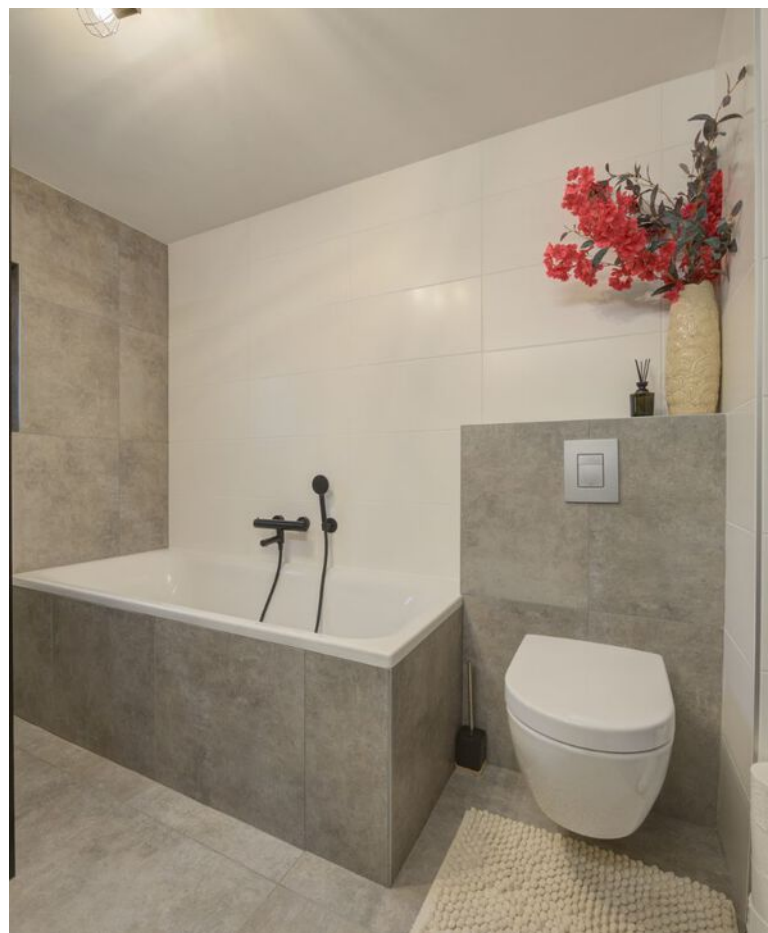




















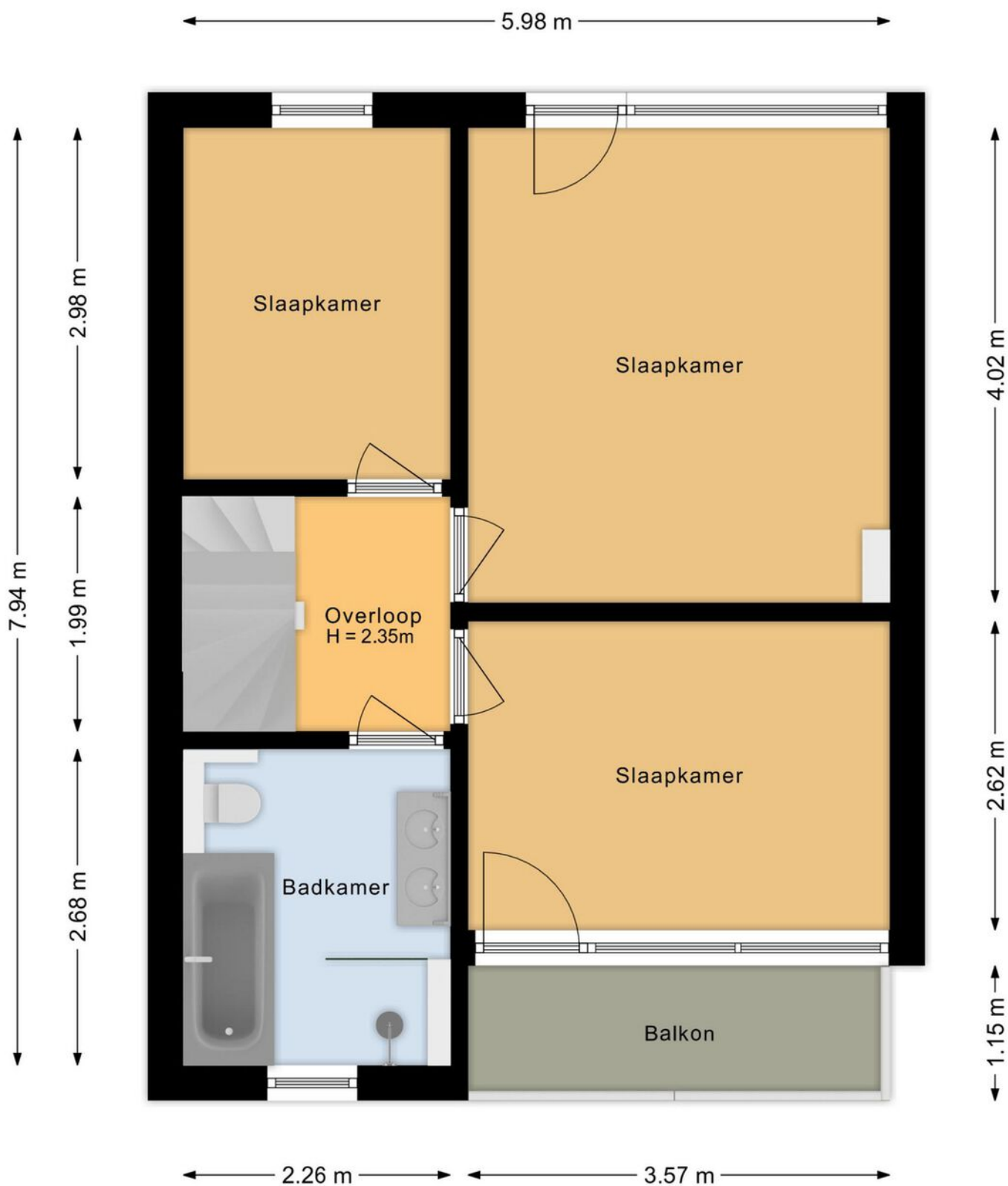




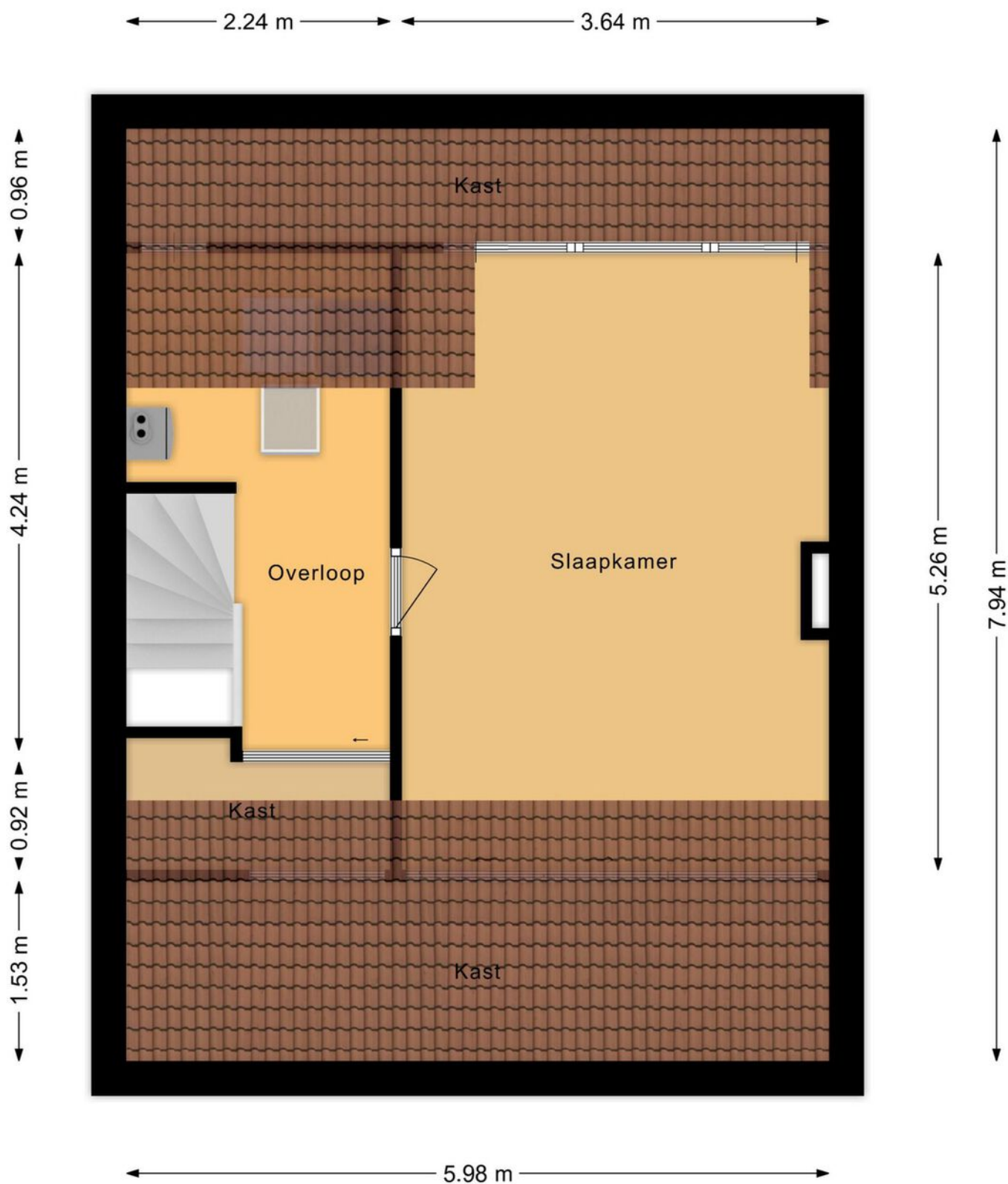
Plattegronden



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	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5971
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			





Op de kaart

Algemeen

- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De hele woning beschikt over horren.
- De begane grond en 1e verdieping hebben aan de achterzijde elektrisch bedienbare screens.
- De begane grondvloer en 1e verdiepingvloer zijn van beton. De 2e verdiepingvloer is van hout.
- De begane grond en badkamer is voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond heeft een plavuizen vloerafwerking.
- De 1e en 2e verdieping hebben een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De begane grond en de ouderslaapkamer zijn voorzien van een airconditioning.
- De woning beschikt over 11 zonnepanelen.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- 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(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatoestellen 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 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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



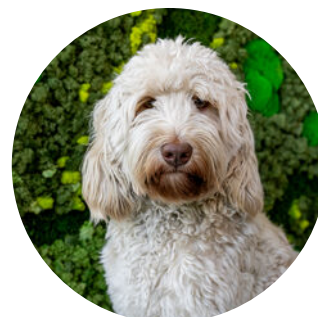
Suze Hendrickx

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