

Koperwiek 16 | Etten-Leur

Vraagprijs € NaN,- k.k.



Koperwiek 16 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1996	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuid
Energie label	A	Inhoud	531 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	310 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	112 m ²

Comfortabel wonen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Deze goed onderhouden tussenwoning is gelegen aan een prettig pleintje met vrije parkeergelegenheid en biedt alles wat je zoekt in een fijn gezinshuis (andere naam). Ik mis ook nog punten van de woning zoals slaapkamers woonkamer misschien open keuken?

Nieuwsgierig geworden en wil je de woning graag in het echt bekijken? Neem dan gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. We laten je het huis graag zien.

Omschrijving

Welkom bij de Koperwiek 16 in Etten-Leur. Deze ruime, geschakelde twee-onder-een-kapwoning biedt je wooncomfort met een tuingerichte woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, een open zolder, een royale berging en een oprit voor 2 auto's. Dankzij dubbele beglazing, houten kozijnen en 15 zonnepanelen woon je hier comfortabel én energiezuinig. De woning beschikt over een fijne tuin, een praktische indeling en veel leefruimte, ideaal voor gezinnen of iedereen die net wat extra ruimte zoekt.

Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, het comfort en de fijne ligging van deze woning.

Begane grond – Tuingerichte woonkamer met open keuken
Je komt aan via de voortuin met sierbestrating en diverse vaste planten in borders. Op de eigen oprit parkeer je moeiteloos 2 auto's. Via de entree stap je binnen in de hal die toegang biedt tot de ruime berging en de volgende hal, waar je toegang hebt tot het toilet (deels betegeld en voorzien van fonteintje en staand toilet), de meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en ligt aan de achterzijde van de woning. Hier vind je het comfortabele zitgedeelte, voorzien van airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. De openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en een prettige verbinding met de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, een fijne plek voor lange diners en gezellige momenten.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over het volgende inbouwapparatuur: een koelkast met vriesvak, een 4-pits keramische kookplaat, een oven en een vaatwasser. Daarnaast is er voldoende kastruimte in zowel de boven- als onderkasten.

1e Verdieping - 3 slaapkamer en badkamer

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is prettig licht en te gebruiken als slaapkamer of bijvoorbeeld als werkkamer. De 2e slaapkamer is extra ruim en voorzien van een vaste kastenwand en biedt toegang tot de 3e slaapkamer aan de achterzijde en beschikt over een dakraam.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een wastafel, een douche met thermostaatkraan en handdouche, een toilet en een ligbad.

2e Verdieping - royale open zolder

De 2e verdieping bestaat uit een ruime open zolder. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de Vaillant cv-ketel (2014), de boiler en de mechanische ventilatie-unit.

Berging voormalig garage

De berging is praktisch ingericht en voorzien van elektra, aansluitingen voor wasmachine en droger, de omvormer van de zonnepanelen en een extra groepenkast. Ideaal te gebruiken als speelkamer, kantoor of hobbyruimte.

Achtertuintuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met diverse borders en vaste planten en biedt een fijne plek om buiten te genieten. Een plekje in de schaduw is mogelijk door het handbedienbaar zonnescherm, screens en een beregeningsinstallatie. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra, perfect voor fietsen en tuingereedschap. Ook staat er nog een kleine bering voorzien van verlichting en achterom.





























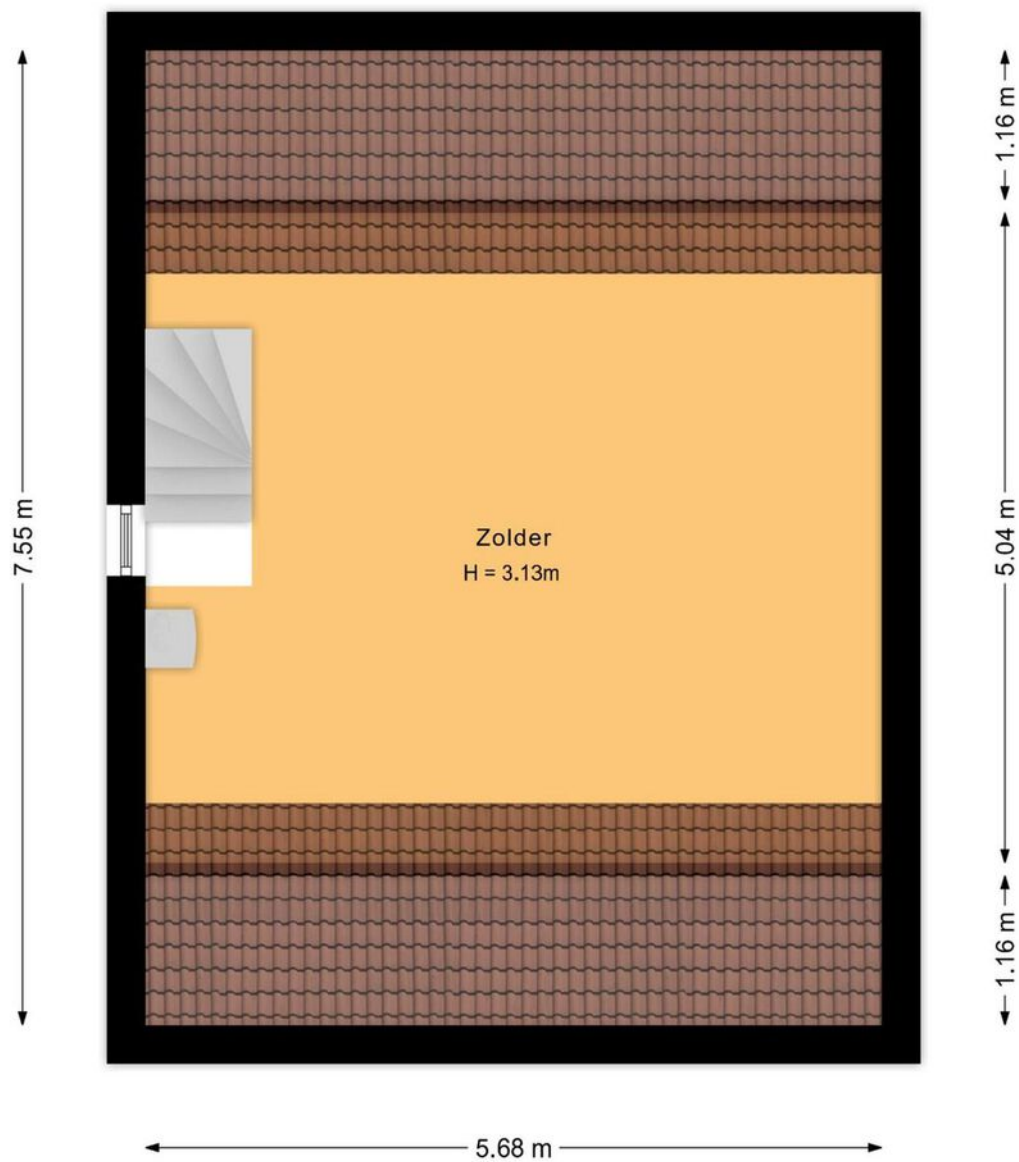
Plattegronden



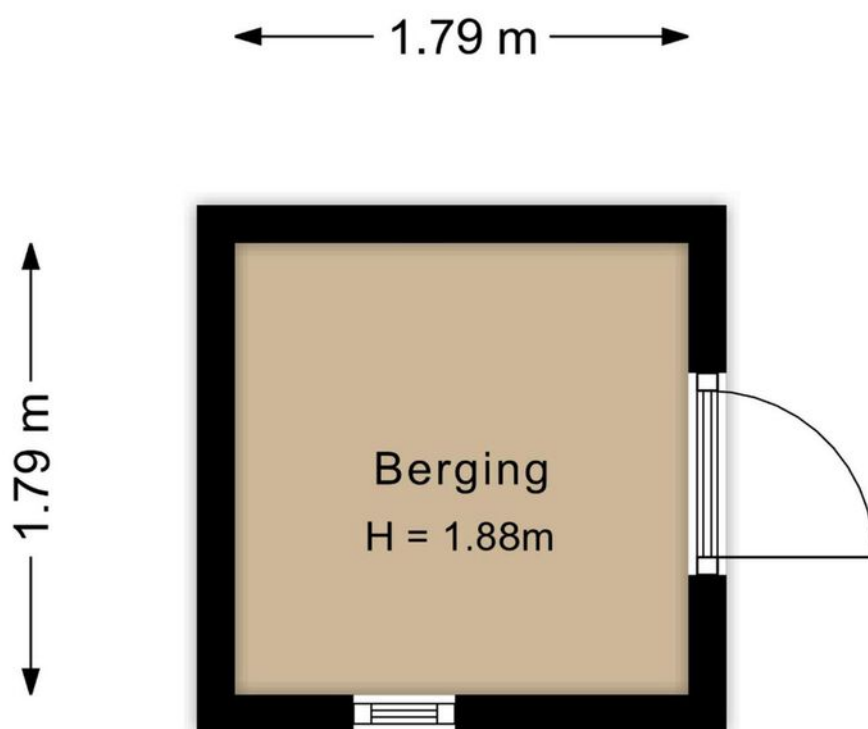
Plattegronden



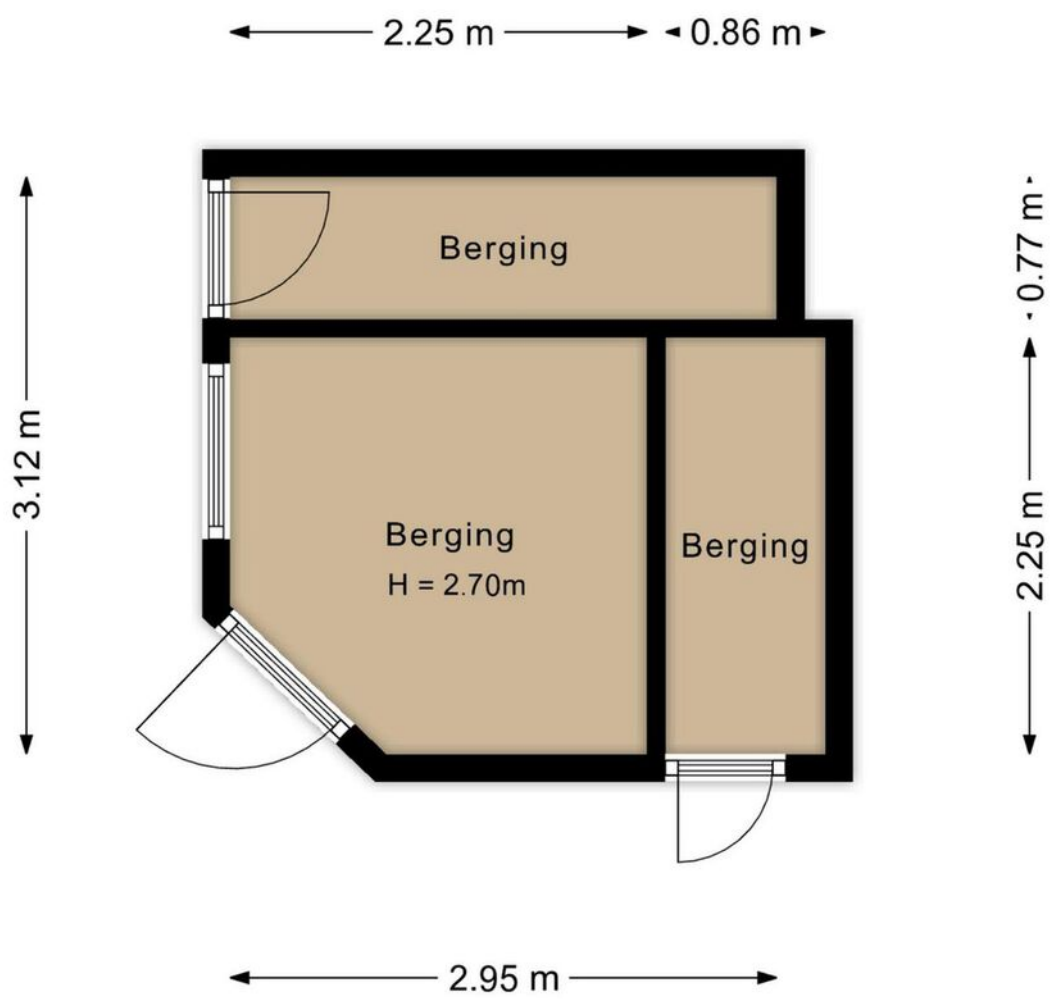
Plattegronden



Plattegronden



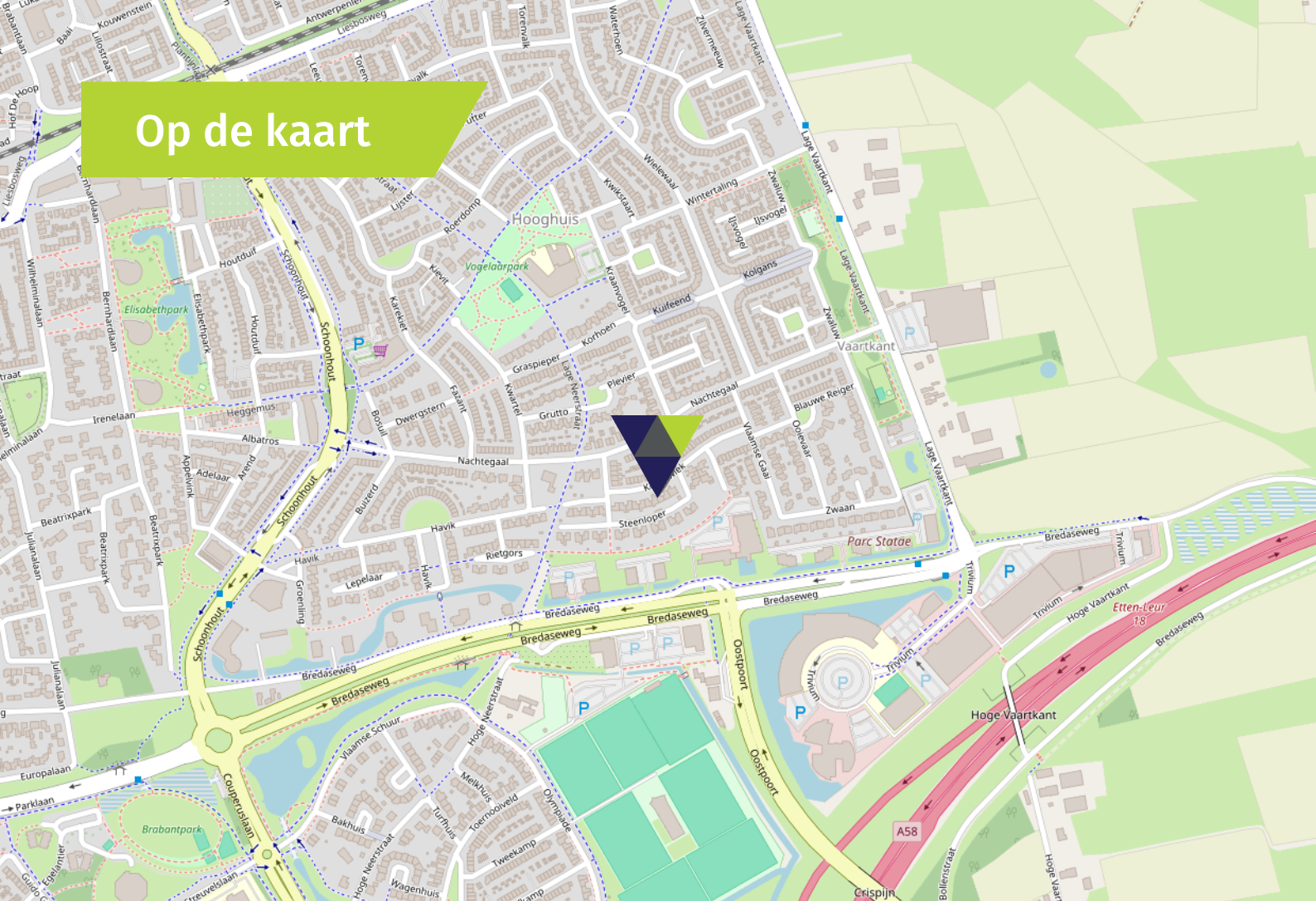
Plattegronden



Plattegronden



Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een houten vloer en tegelvoerafwerking.
- De 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking en laminaat.
- De 2e verdieping is voorzien van vinyl.
- De woning is deels voorzien screens.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

- De woning is volledig geïsoleerd vanuit de bouw.
- Er is ruimte voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein.
- Er is voldoende parkeergelegenheid de nabijge omgeving aanwezig.
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, het winkelcentrum van Etten-Leur en sportfaciliteiten zijn in de nabijheid.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur 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

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 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. Gecheckt staat geen bouwjaar in dossier?

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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. Klopt dit staat geen bouwjaar in het dossier?

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 topcores 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



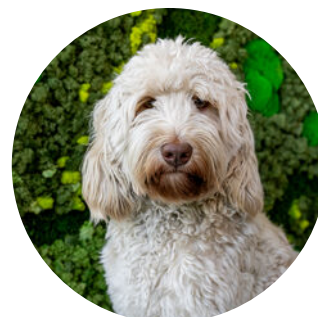
Suze Hendrickx

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

