

Akkerweg 2 B | Etten-Leur

Vraagprijs € 389.500,- k.k.



Akkerweg 2 B | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2015	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	tussenwoning	Ligging tuin	oost
Energie label	A+++	Inhoud	327 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	114 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	92 m ²

Deze nette en energiezuinige tussenwoning met een eigen parkeerplaats is nu te koop. Het huis ligt rustig in de geliefde woonwijk Sanderbanken op korte afstand van het centrum. De lichte woonkamer met open keuken zorgt voor een open en prettige leefruimte. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een comfortabele badkamer.

De woning is gasloos en heeft overal vloerverwarming. Dankzij het energielabel A+++ en de aanwezige warmtepomp is de woning volledig voorbereid op de toekomst en woon je hier comfortabel én duurzaam. Een ideale woning voor wie op zoek is naar rust, ruimte en energiezuinig wonen.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan gerust contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Omschrijving

Begane grond met woonkamer en open keuken
Via de entree betreden we de woning. In de hal bevinden zich de deels betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal lopen we eerst naar de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer beschikt over een grote raampartij aan de achterzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een praktische trapkast en een loopdeur naar de achtertuin. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met diverse boven- en onderkasten, laden en een carrousselkast. Er is dus voldoende ruimte om je spullen op te bergen. Verder beschikt de keuken over een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasmachine, combi oven/magnetron, koelkast, spoelbak en een kunststof werkblad.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
Via de trap bereiken we de 1e verdieping. De ruime overloop biedt toegang tot 3 comfortabele slaapkamers. 2 Slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning, terwijl de 3e slaapkamer zich aan de voorzijde bevindt.

In de bergruimte zijn de warmtepomp en de unit voor de mechanische ventilatie opgesteld. Daarnaast bevindt zich op de overloop een aparte kast met aansluitingen voor de wasapparatuur en de verdeler van de vloerverwarming.

De volledig betegelde badkamer beschikt over een royale inloopdouche met regen-/ handdouche en thermostaatkraan, een dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet. De badkamer vormt een fijne, comfortabele plek om de dag fris te starten of in alle rust af te sluiten.

Tuin

Bij de woning hoort een nette voortuin en een onderhoudsvriendelijke achtertuin. De achtertuin is gelegen op het oosten en voorzien van bestrating.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en tuinspullen. Via de poort is er directe toegang tot de achtergelegen parkeerplaats, wat zorgt voor extra gemak.

Berging

De houten berging is voorzien van elektra.

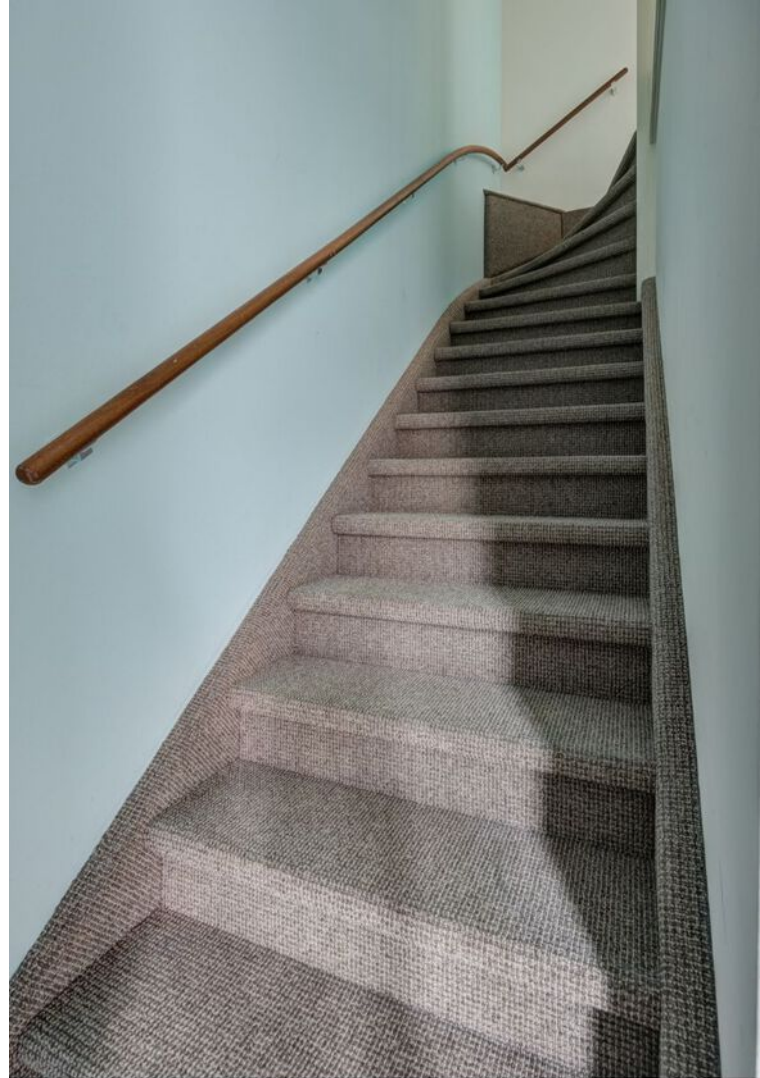


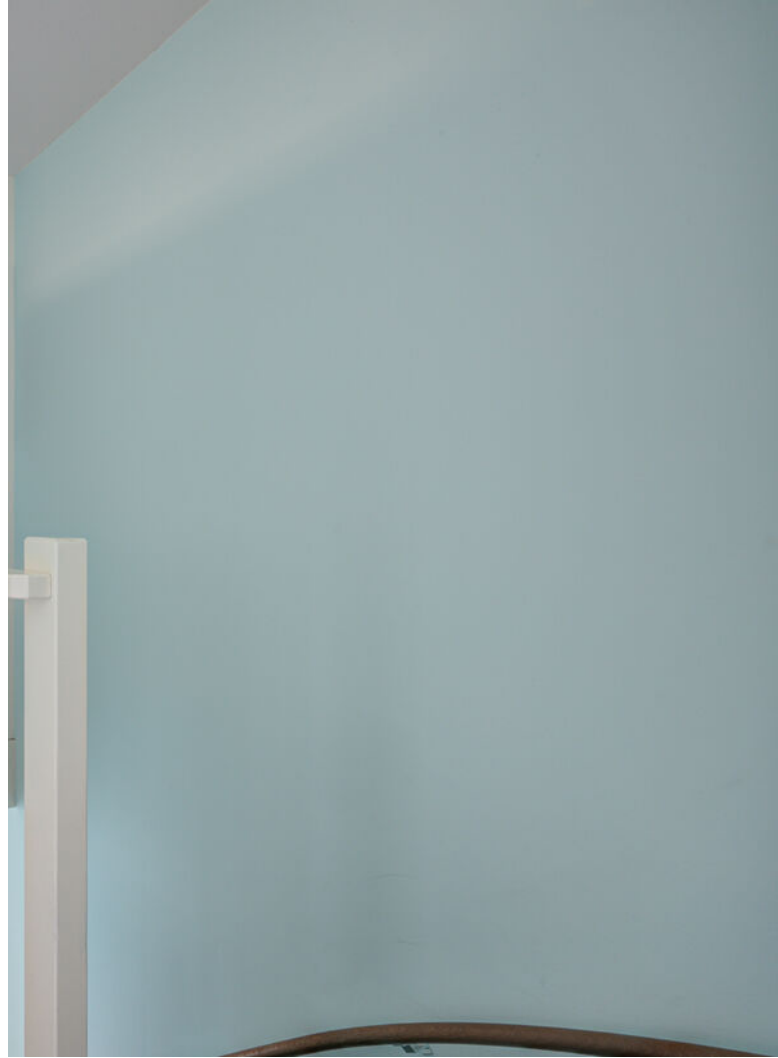


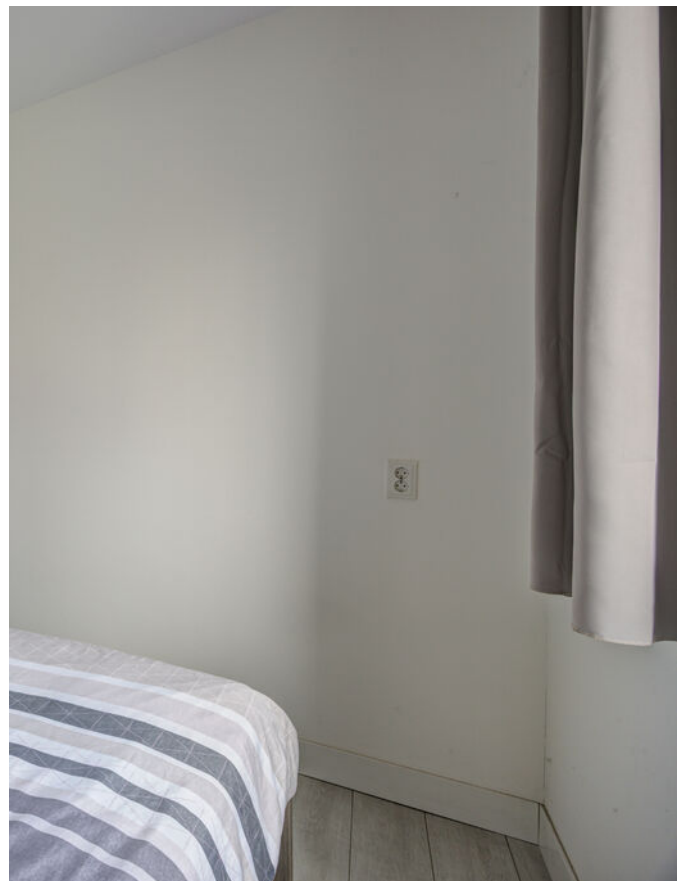








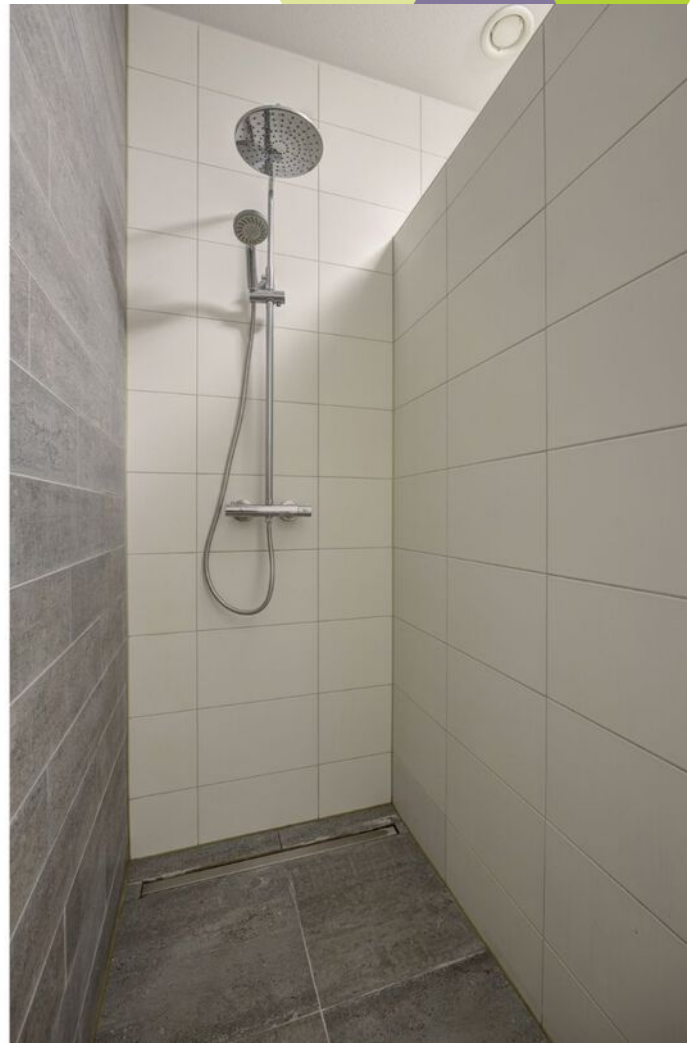








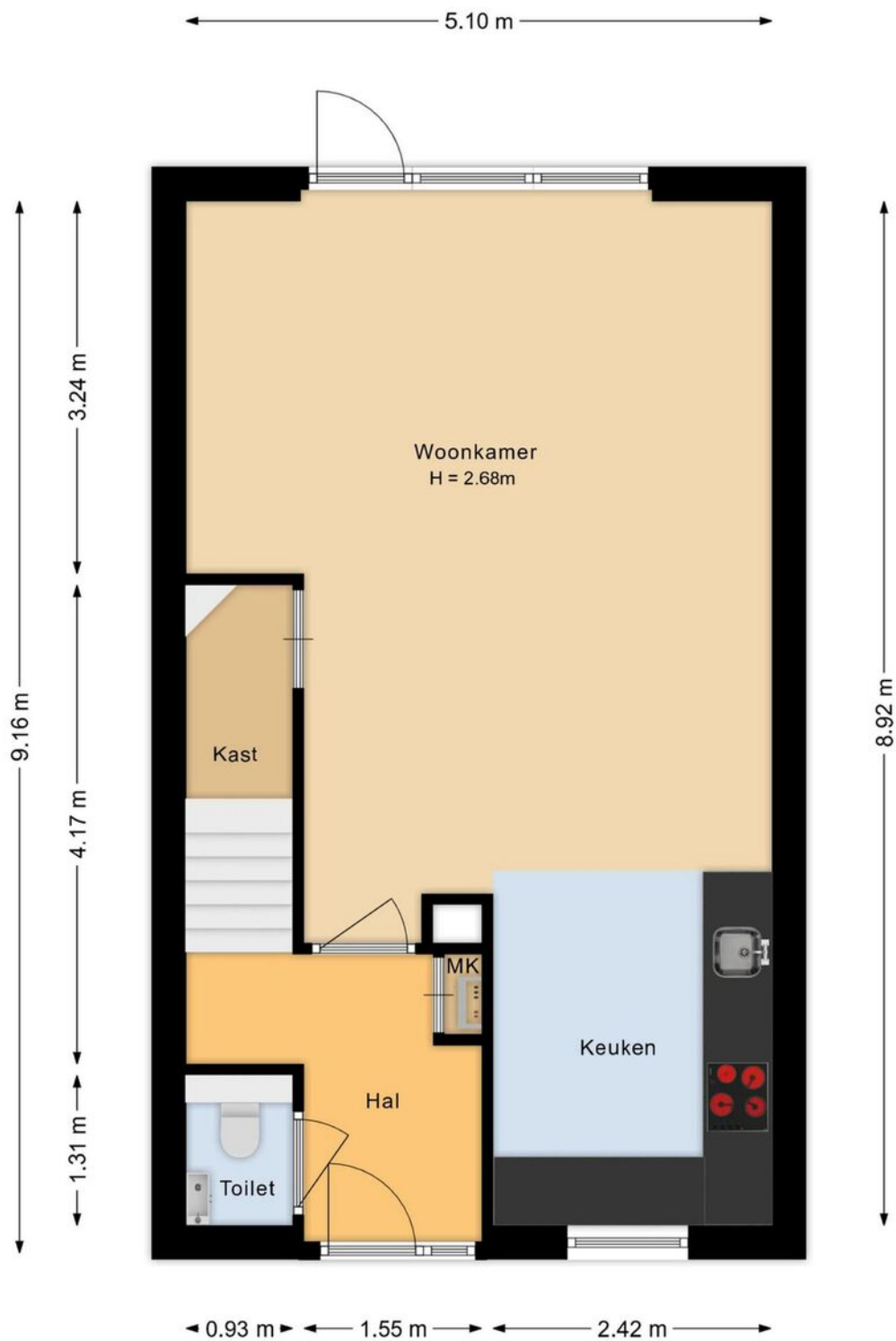




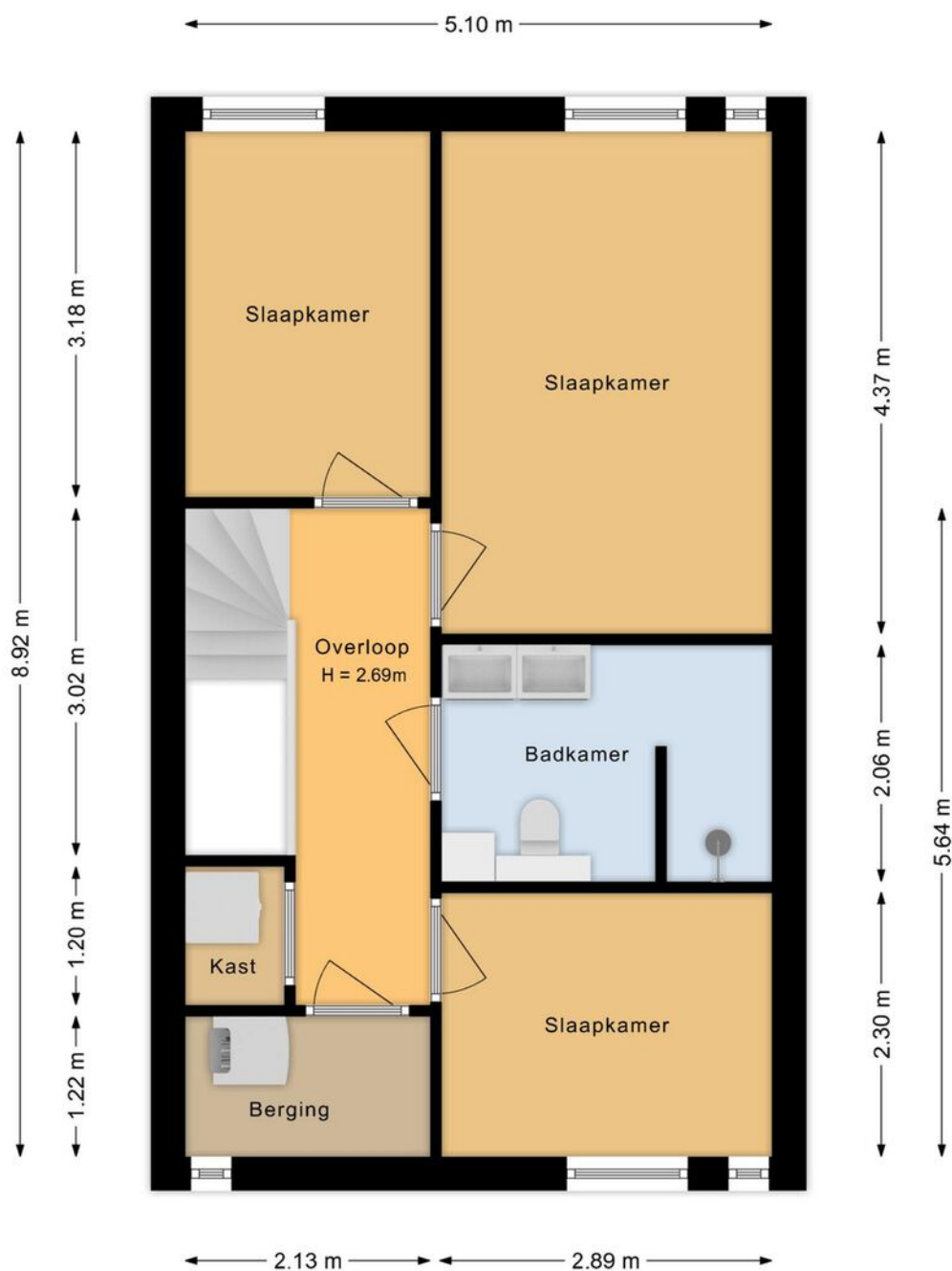




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie K Perceel 4748	kadaster 
--	--	---

Voor een eentijdig uittreksel, geldend op 2 december 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 databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en dus voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbel glas (HR).
- De woning heeft een energielabel A+++.
- De begane grond en de verdiepingsvloer zijn van beton.
- De begane grond is voorzien van een plavuizen vloerafwerking.
- Op de 1e verdieping ligt een laminaatvloer, m.u.v. de betegelde badkamer.
- De slaapkamers zijn voorzien van horren.

- Elk vertrek in deze woning beschikt over vloerverwarming als hoofdverwarming, waardoor radiatoren niet meer nodig zijn.
- De woning is volledig gasloos.
- De woning wordt verwarmd en gekoeld via een zeer energiezuinige warmtepomp. In de winter is het behaaglijk warm en in de zomer is het heerlijk koel.
- De woning ligt in een rustige straat, maar gunstig gelegen t.o.v. scholen, het centrum en het station van Etten-Leur.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat en de directe omgeving aanwezig.

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 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



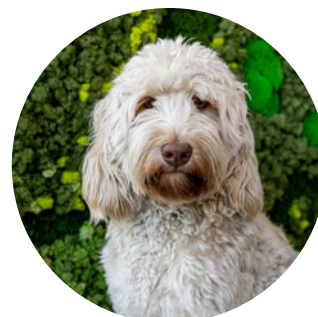
Suze Hendrickx

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