

Beatrixpark 33 | Etten-Leur

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Beatrixpark 33 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1960	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	bungalow		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	zuidwest
Energie label	A++	Inhoud	790 m ³
Aantal kamers	6	Perceel	520 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	189 m ²

Droomt u van een duurzame, vrijstaande bungalow op één van de meest geliefde plekjes van Etten-Leur? Dan bent u bij Beatrixpark 33 aan het goede adres.

Deze bungalow verrast u met een royale, lichte living en 3 slaapkamers en badkamer op de begane grond. Op de 1e verdieping vindt u een 4e slaapkamer. Tevens is hier de mogelijkheid om een 5e slaapkamer met eventueel een douche te realiseren. We laten u graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging.

In de tuin kunt u volop genieten van uw privacy en al het groen om u heen. Ook is er aandacht besteed aan verduurzaming. De woning is energiezuinig (energie label A++), gasloos en heeft een full electric warmtepomp en 12 zonnepanelen.

Bent u enthousiast geworden en wilt u graag een keer komen bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor voor een afspraak.

Omschrijving

Begane grond – royale, lichte living en keuken

U parkeert uw auto op de eigen oprit en betreedt de woning via de overdekte entree. In de hal bevinden zich de meterkast en een nette toiletruimte met fonteintje. Vanuit hier heeft u toegang tot de berging en de royale living.

De living is speels ingedeeld, ruim en straalt direct een warme ambiance uit. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een vrij uitzicht op het omliggende groen, dat vanuit elke hoek van de ruimte te bewonderen is. Het comfortabele zitgedeelte aan de voorzijde vormt een uitnodigende plek om te ontspannen, een goed boek te lezen of 's avonds in alle rust te genieten van een film.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, waar u met gemak een royale eettafel kunt plaatsen. Via de loopdeur staat u direct in verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien.

De keuken is zowel vanuit het zitgedeelte als het eetgedeelte bereikbaar en ligt aan de voorzijde van de woning. Deze keuken beschikt over een rechte opstelling met een eiland voorzien van extra opbergruimte en een gezellige eetbar.

U bent hier van alle gemakken voorzien met een RVS spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Een fijne plek om te koken én samen te komen.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische kelder, ideaal voor het opbergen van uw voorraad.

De berging is voorzien van een lichtkoepel en heeft openslaande deuren naar de oprit aan de voorzijde van de woning. Perfect voor fietsen, tuinspullen of extra bergruimte.

3 Slaapkamers en een badkamer op de begane grond

Via het tussenportaal, bereikbaar vanuit de living, bereikt u 3 slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte. In de technische ruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de luchtwarmtepomp met buffervat.

De royale ouderslaapkamer biedt via een loopdeur direct toegang tot de achtertuin. Ook de overige twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen, waardoor u ook hier geniet van het rustige, groene uitzicht. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren.

De ruime badkamer beschikt over een lichtkoepel en is compleet uitgevoerd met een hoekbad, een douche, een badmeubel met wastafel, toilet, bidet en een designradiator.

1e Verdieping – royale 4e slaapkamer en mogelijkheden voor een vijfde slaapkamer

Vanuit de living bereikt u via een vaste trap, die afsluitbaar is met een deur, de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot een ruime 4e slaapkamer, voorzien van een dakkapel en een dakraam met elektrisch bedienbaar rolluik.

Aan de andere zijde bevindt zich een royale zolderruimte met dakraam en hand bedienbaar rolluik. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als berging, maar biedt volop mogelijkheden, zoals het realiseren van een extra slaapkamer met bijvoorbeeld een badkamer. Tijdens een bezichtiging laten wij u graag de mogelijkheden zien.

De tuin – een groene oase van rust en privacy

De fraai aangelegde achtertuin is een ware oase van rust en privacy. Gelegen op het zuidwesten geniet u hier optimaal van de zon. Het royale gazon, de volwassen beplanting en de statige bomen creëren een sfeervolle en beschutte setting. Met twee terrassen en een overkapping is er altijd een comfortabele plek om te ontspannen, ongeacht het moment van de dag. De houten berging met elektra is erg praktisch om al uw tuingereedschap en spullen op te bergen.

Via een poort aan de zijkant van de woning heeft u een directe doorgang naar de voorzijde.



























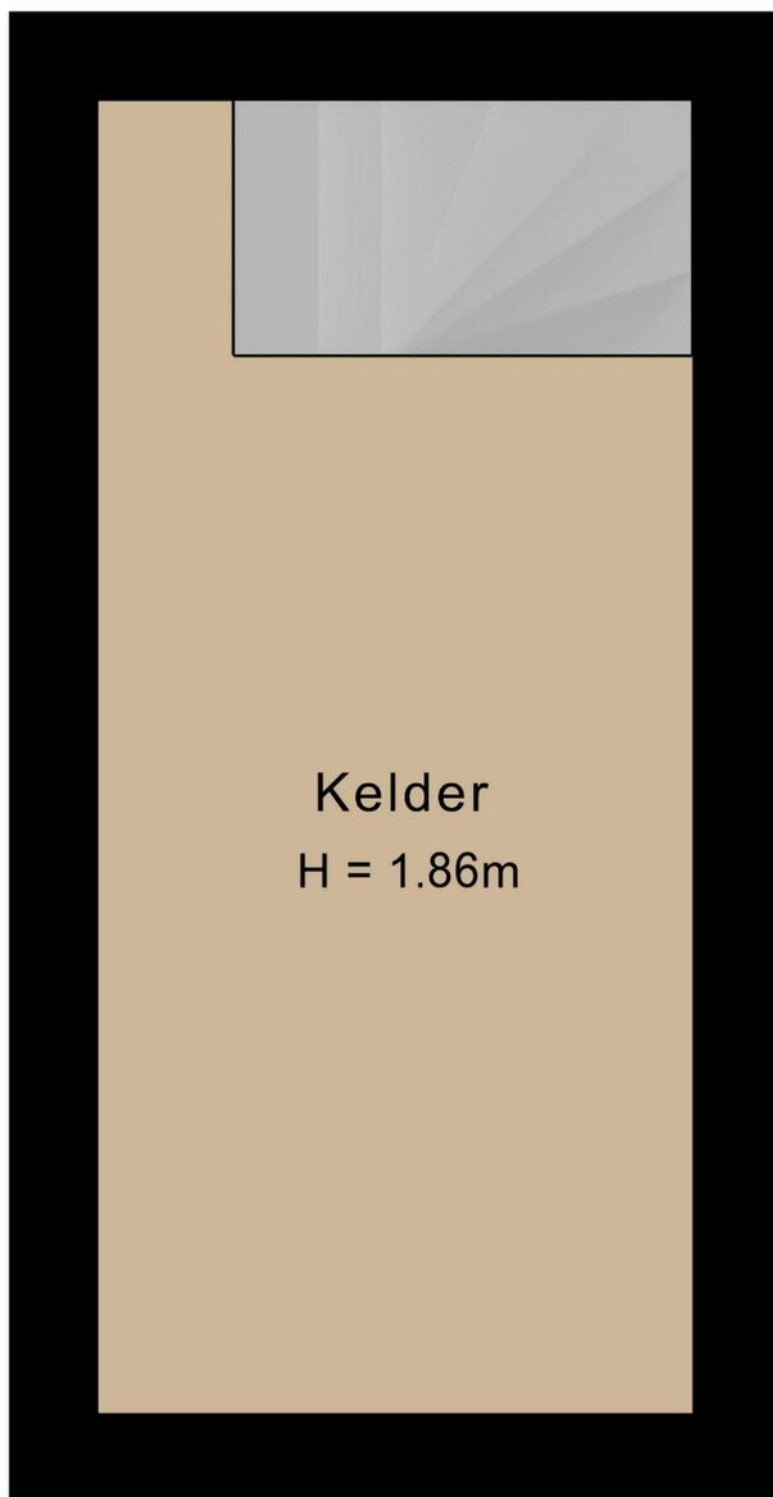








Plattegronden



Kelder
H = 1.86m

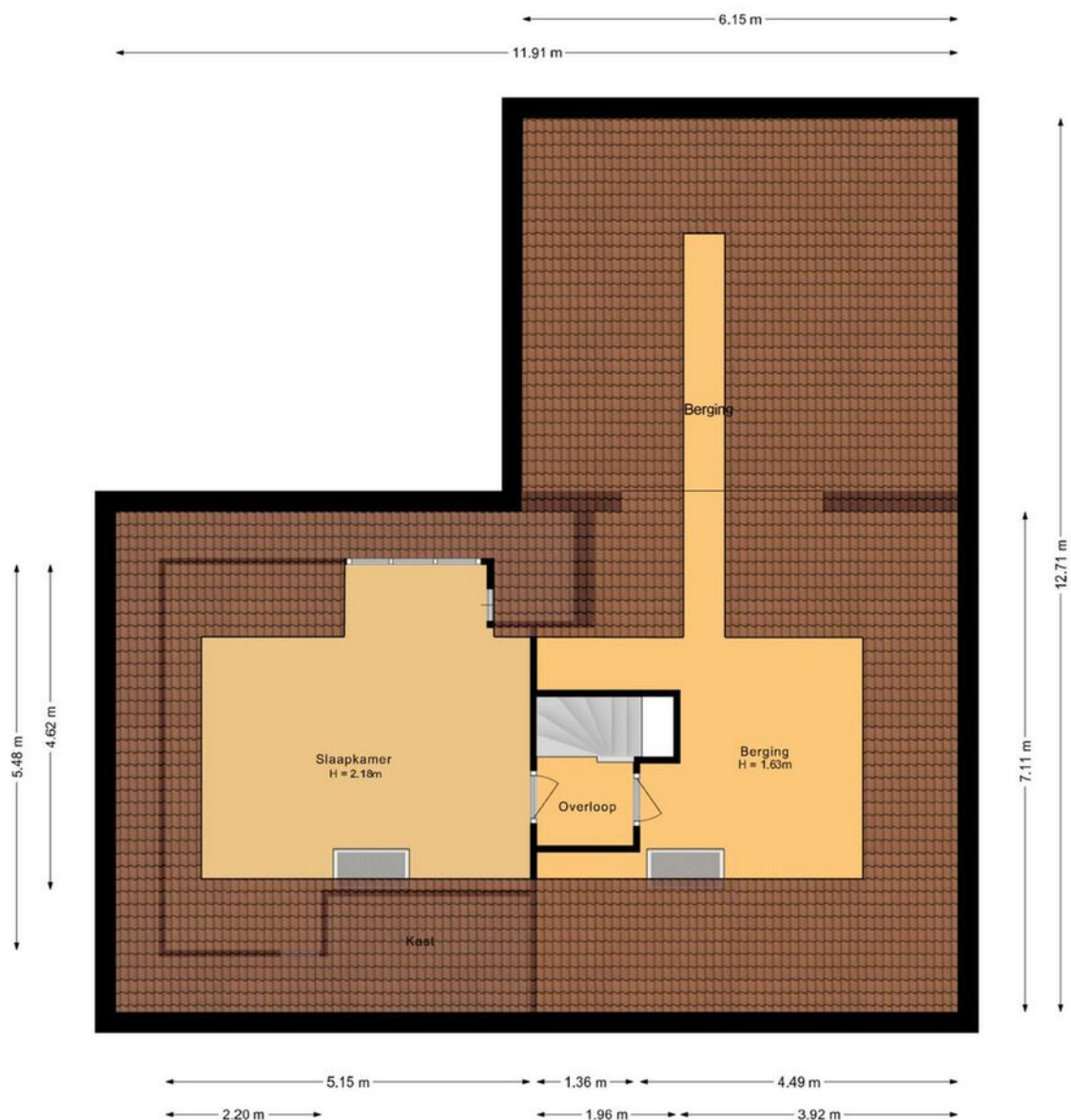
4.40 m

1.99 m

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	3872
	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 databankrecht.			





Op de kaart

Algemeen

- De woning is voorzien van muur- en dakisolatie.
- De begane grond vloer is van beton; de 1e verdiepingvloer is van hout.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is zeer energiezuinig (energielabel A++), gasloos en voorzien van een full electric warmtepomp en 12 zonnepanelen.
- De woonkamer en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is grotendeels afgewerkt met een tegelvloer, met uitzondering van de slaapkamers; deze zijn afgewerkt met laminaat.
- De woning is voorzien van een camerasysteem.
- Er is parkeergelegenheid met een laadpaal op eigen terrein aanwezig.
- Scholen, speelvelden, sportaccommodaties, uitvalswegen, openbaar vervoer en de winkels zijn in de directe nabijheid van de woning.
- 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 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 65 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.

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