

# Vrijheidsakker 27 | Etten-Leur

Vraagprijs € 375.000,- k.k.



# Vrijheidsakker 27 | Etten-Leur



## Kenmerken

|                    |                 |                 |                              |
|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Bouwjaar           | 2012            | Ligging         | aan rustige weg, in woonwijk |
| Soort woning       | eengezinswoning |                 |                              |
| Type woning        | tussenwoning    | Ligging tuin    | zuidwest                     |
| Energielabel       | A++             | Inhoud          | 334 m <sup>3</sup>           |
| Aantal kamers      | 4               | Perceel         | 104 m <sup>2</sup>           |
| Aantal slaapkamers | 3               | Woonoppervlakte | 91 m <sup>2</sup>            |

Ben je op zoek naar een nette tussenwoning op een rustige locatie? Dan is Vrijheidsakker 27 absoluut een bezichtiging waard! Deze woning is zeer energiezuinig te noemen met energielabel A++.

Deze fijne woning is gelegen aan een rustig hofje en beschikt over een lichte woonkamer met veel privacy, een open keuken, 3 slaapkamers en een nette badkamer. Daarnaast is er een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een praktische berging. Een ander pluspunt bij deze woning is dat je hier een eigen parkeerplaats hebt. Ideaal!

Nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact op met ons kantoor. We plannen graag een bezichtiging voor je in.

# Omschrijving

Begane grond – woonkamer met open keuken

We betreden de woning via de hal, die toegang geeft tot de meterkast, de deels betegelde toiletruimte, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, waardoor je hier heerlijk rustig en privé zit. Er is een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte en via de loopdeur heb je direct toegang tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling met diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast, een magnetron, een vaatwasser en een kunststof werkblad. Met een loopdeur is ook de voortuin te bereiken.

1e verdieping – 3 slaapkamers en nette badkamer

Via de trap in de hal komen we uit op de overloop. Deze biedt toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de bergruimte.

Aan de achterzijde van de woning ligt 1 slaapkamer, terwijl de 2e slaapkamer aan de voorzijde is gelegen. Via deze kamer is de 3e slaapkamer bereikbaar.

De nette badkamer ligt aan de achterzijde van de woning, is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine en een wastafel.

In de bergruimte vindt je de warmtepomp, de warmte-terugwininstallatie, de wasmachineaansluitingen en de verdeler van de vloerverwarming.

Tuin – onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging

De woning beschikt over een fijne, onderhoudsvriendelijke achtertuin met sierbestrating. Achterin de tuin staat een houten berging voorzien van elektra. Via de poort heb je toegang tot de parkeerplaats aan de achterzijde van de woning. Hier heb je een eigen parkeerplaats, dus nooit parkeer stress.





















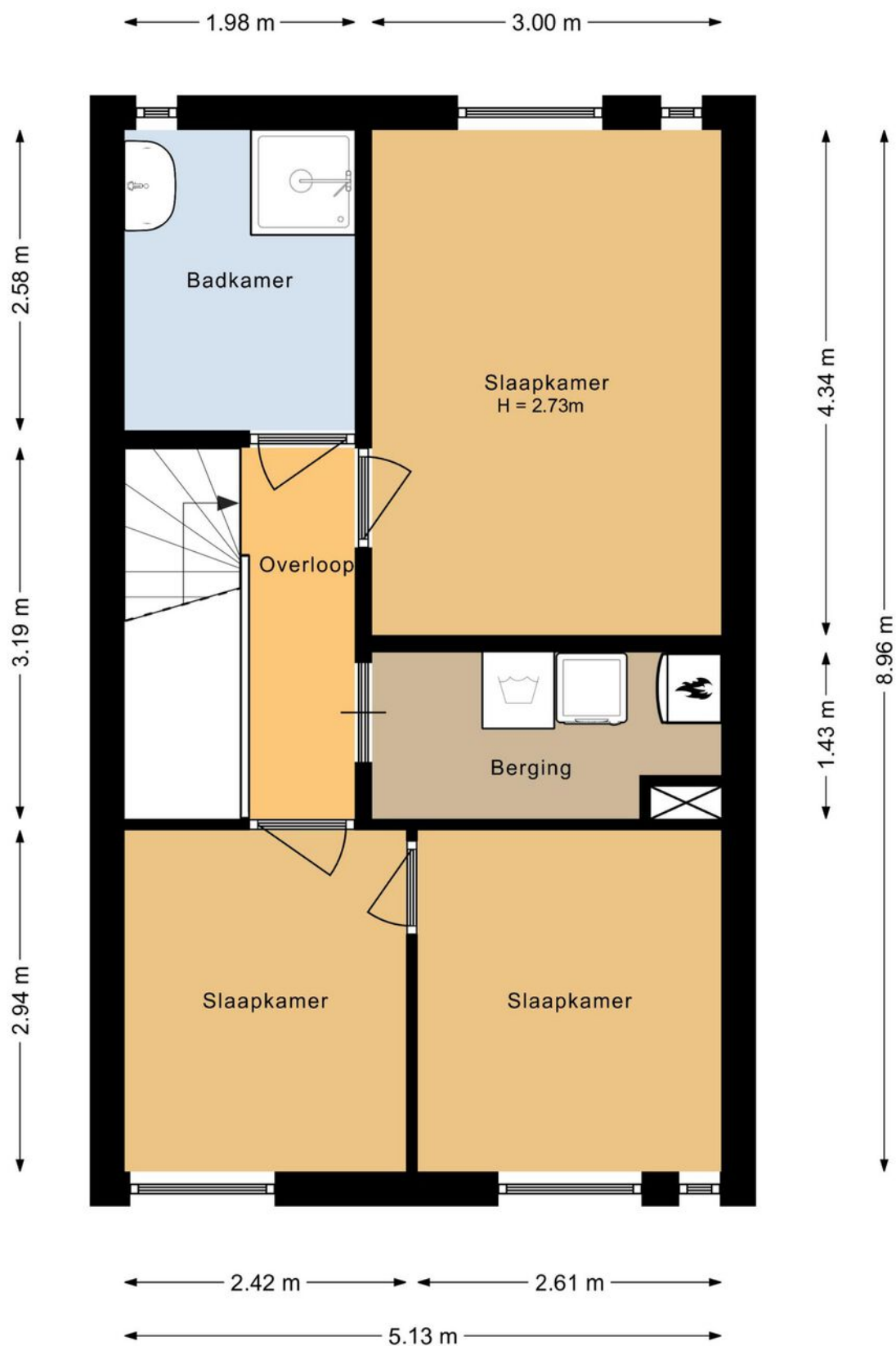




# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

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 4715

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren.
- De hele woning is voorzien van vloerverwarming.
- De gehele woning beschikt over een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde toiletruimte en badkamer.
- De woning is energiezuinig met maar liefst energielabel A++.
- De woning is gelegen aan een groen hofje.
- Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats.
- 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

## Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

## Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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, VBO, 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

## Notities



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

## Notities



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd.  
**Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

**Agnes Tomesen Makelaardij** | Bredaseweg 53 | Etten-Leur