

Meerkoet 25 | Etten-Leur

Vraagprijs € 409.000,- k.k.



Meerkoet 25 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1986	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	tussenwoning	Ligging tuin	zuidoost
Energie label	B	Inhoud	346 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	150 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	103 m ²

Deze gemoderniseerde, instapklare woning aan de Meerkoet 25, gelegen in de fijne woonwijk 'Het Hooghuis', staat nu te koop!

De woning ligt aan een rustig, groen hofje en beschikt over een eigen oprit met carport. De woonkamer is sfeervol en heeft een open keuken. Op de verdiepingen vind je een moderne badkamer en 3 slaapkamers, waarvan de luxe masterbedroom over een balkon en een riante inloopkast beschikt.

In de tuin staat een mooie overkapping met buitenkeuken die de gelegenheid biedt om tot in de late uurtjes gezellig te borrelen.

Ben je enthousiast geworden en wil je de woning graag een keer komen bekijken? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging.

Omschrijving

Begane grond:

We parkeren de auto op de eigen oprit onder de carport. Ideaal! Vervolgens stappen we de hal binnen die toegang geeft tot de meterkast en de deels betegelde toiletruimte. De jassen en schoenen kun je opbergen in de garderobekast op maat. Zo blijft de hal netjes en opgeruimd.

De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht dankzij de schuifpui aan de achterzijde. Deze kun je op een heerlijke lente dag openzetten zodat de tuin bij de woonkamer wordt betrokken. Er is airconditioning aanwezig en de trapkast biedt voldoende mogelijkheid om je spullen in op te bergen.

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Hierdoor heb je een mooi uitzicht over het hofje met groenstrook en speeltoestel. De keuken is voorzien van diverse kasten en laden, een kunststof werkblad, spoelbak, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, combi- oven/magnetron en een vaatwasser.

1e Verdieping:

Op de 1e verdieping vind je de stijlvolle masterbedroom. Wat een plaatje! De royale slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een loopdeur naar het balkon. Via de schuifdeur kun je naar de riante inloopkast (voorheen slaapkamer).

De mooie, ruime badkamer is eind 2024 geplaatst en is volledig betegeld. Er is een inloofdouche met regen- en handdouche, een badmeubel met dubbele wasbak, en een zwevend toilet.

2e Verdieping:

Via de vaste trap gaan we naar de 2e verdieping. Op de voorzolder is de opstelplaats voor de CV-combiketel (AWB, 2020) en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur volledig afgewerkt met een kast op maat. Tevens is er voldoende opbergruimte zowel achter de schotten als op de vliering. Het dakraam zorgt hier voor veel lichtinval.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor hier 2 ruime slaapkamers zijn. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als werkkamer en is voorzien van een bureau op maat en een op-maat-gemaakte kast. Beide kamers zijn voorzien van airconditioning en bergruimte achter de schotten.

Tuin met overkapping:

Ook de achtertuin is recent (2025) opnieuw aangelegd en is gelegen op het zuidoosten. Er is een terras, sierbestrating en borders met beplanting. De sfeervolle overkapping heeft een buitenkeuken en verlichting. Wat is dit een fijne plek om gezellig tot in de late uurtjes te borrelen met vrienden!

Achter in de tuin staat een stenen berging voorzien van elektra. Daarnaast is er een poort die toegang geeft tot de brandgang.









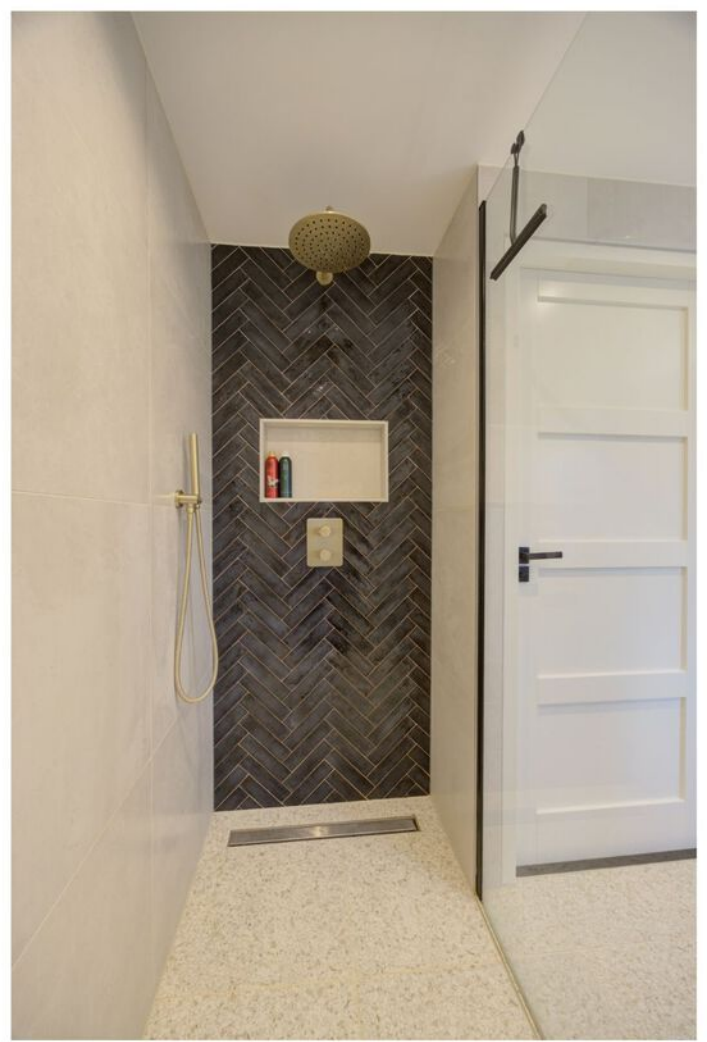


















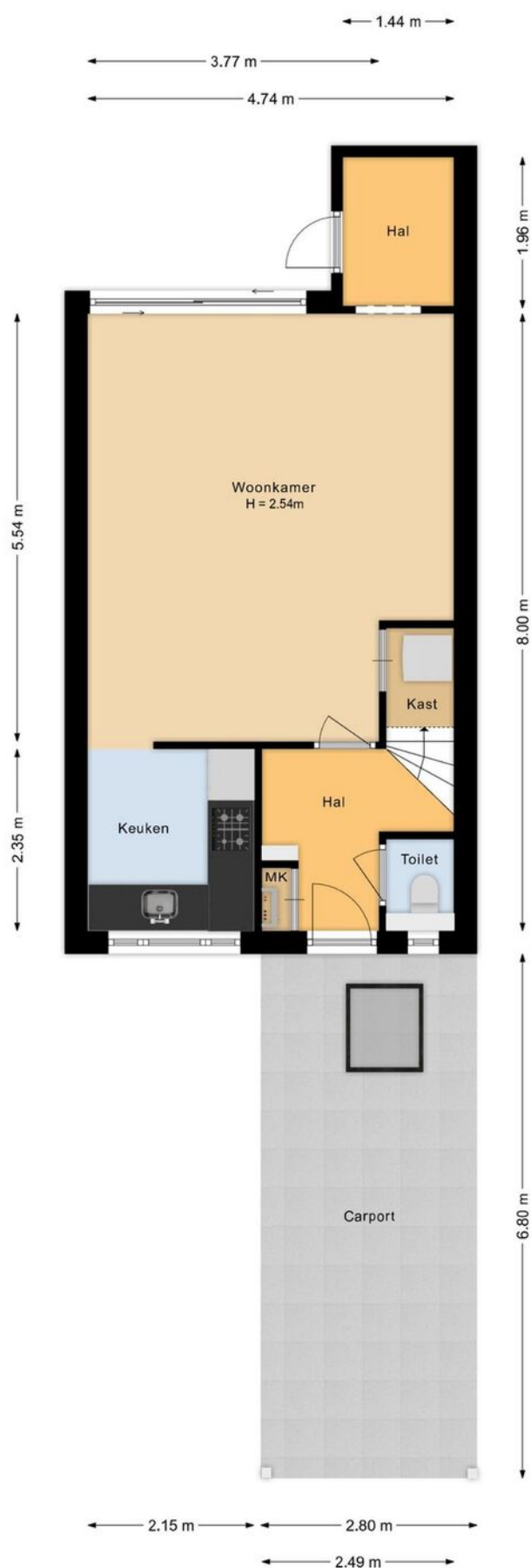




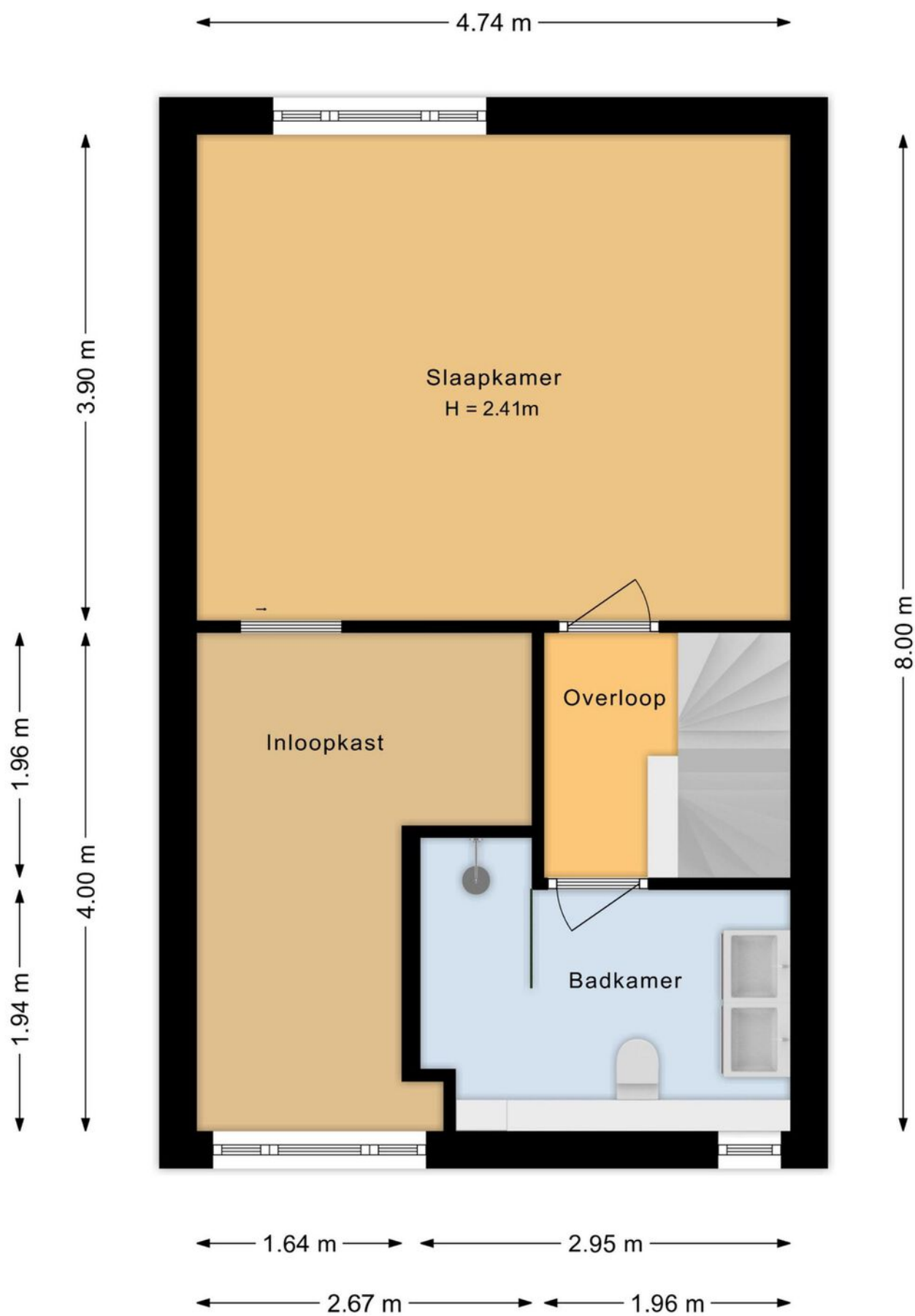




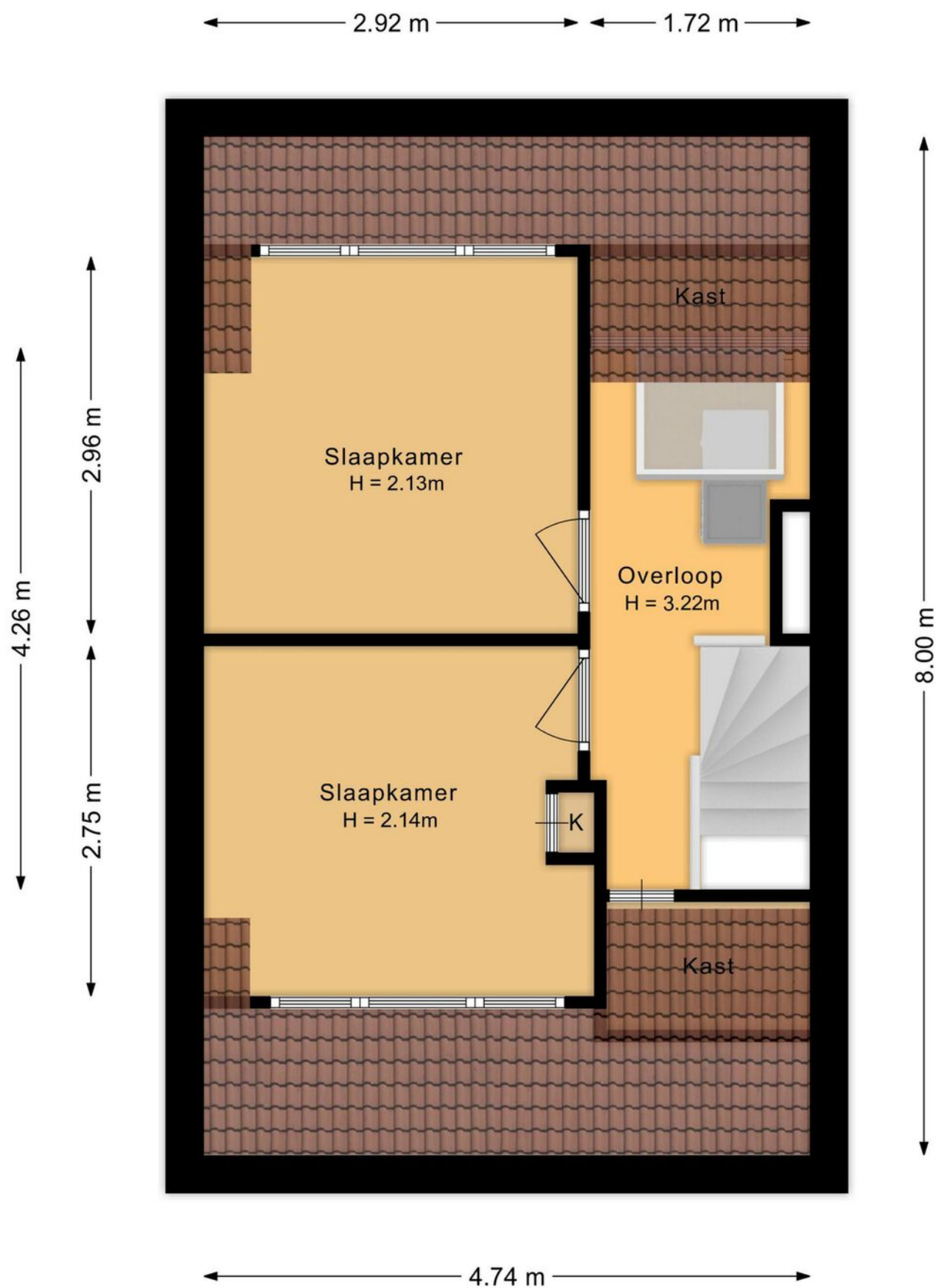
Plattegronden



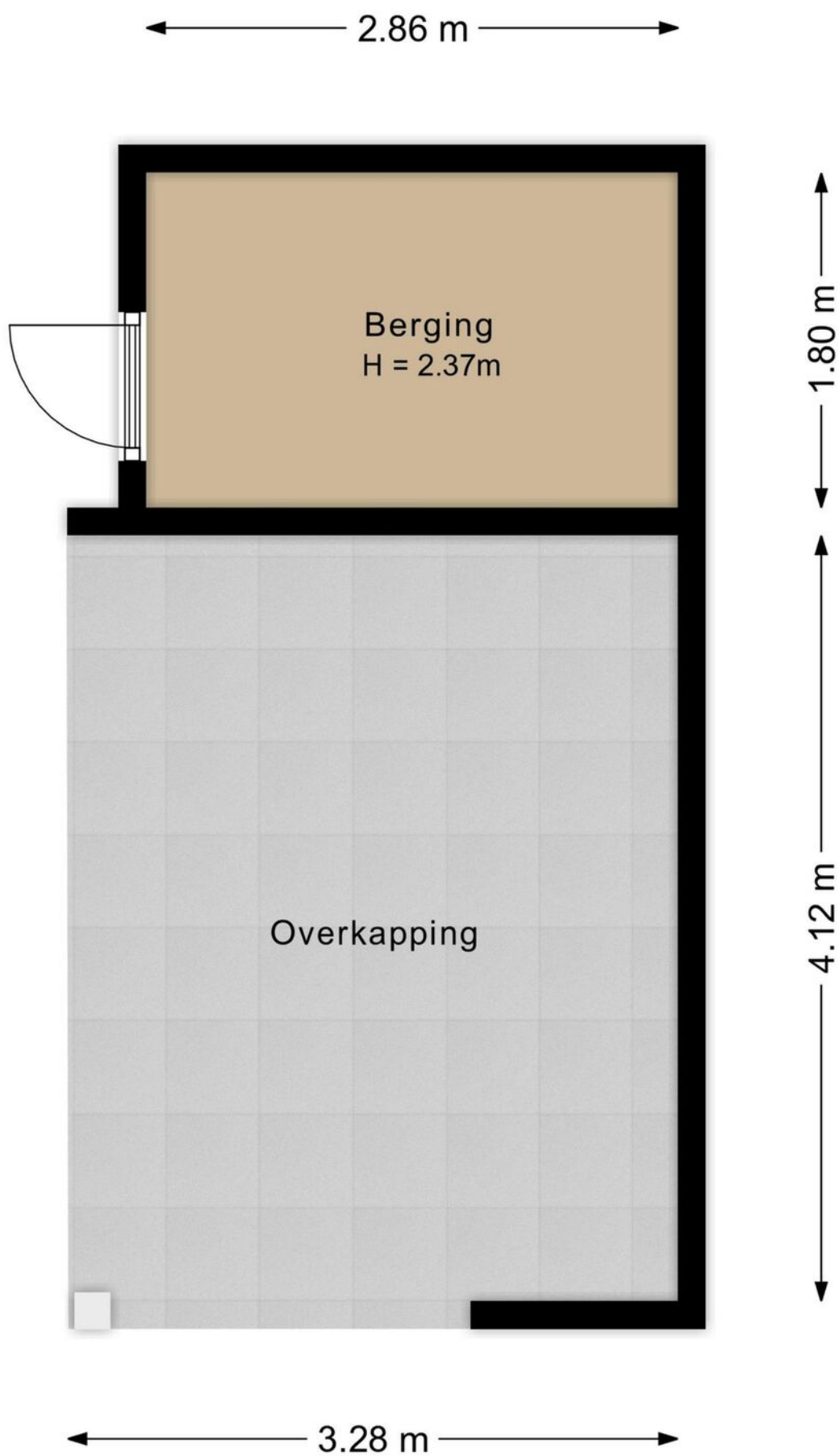
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is voorgepland Perceelnummer 26 Kruisnummer — Voorgeplande kadastrale grens — Voorgeplande kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Etten-Leur Secctie: E Perceel: 4445	kadaster 
--	--	---

Voor een verbindend uittreksel, gelieve op 2 februari 2028
De bevrachting van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare inzien worden afgeleid.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren.
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, met uitzondering van het keukenraam en de schuifpui; deze zijn van hout.
- Er zijn deels hand- en deels elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig aan de achterzijde van de woning.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met een PVC visgraat vloer.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving aanwezig.
- Er is een laadpaal aanwezig.
- De woning is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd.
- 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(beschoot), 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 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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