

Schuttershof 9 | Etten-Leur

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Schuttershof 9 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2009	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	733 m ³
Energie label	A++	Perceel	294 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	188 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Thuiskomen in rust, ruimte en comfort
Royale 2-onder-1-kapwoning in Schoenmakershoek - Etten-Leur

In een groen en rustig hofje in de geliefde wijk Schoenmakershoek in Etten-Leur staat deze verrassend ruime en perfect onderhouden 2-onder-1-kapwoning. Een ideale gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en veelzijdigheid samenkomen met als absolute bonus een volledig geïsoleerde multifunctionele ruimte die je naar eigen wens kunt invullen. Hier woon je rustig, maar met alles binnen handbereik. Dit is zo'n huis waar je binnenstapt en direct voelt: hier wil ik wonen.

Neem gerust contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging; wij laten je deze woning graag zien.

Omschrijving

Begane grond - sfeervol wonen met luxe open keuken
Zodra je de auto parkeert op de eigen oprit onder de carport met lichtkoepel, ervaar je het gemak van thuiskomen. De hal verwelkomt je met een nette toiletruimte, trapopgang en praktische trapkast met warmtepomp (Techneco).

De glazen deur naar de woonkamer onthult een lichte, sfeervolle leefruimte waar stijl en comfort samenkomen. De elegante glazen en-suite deuren zorgen voor karakter én verbinding tussen het zit- en eetgedeelte.

Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige zithoek met openslaande deuren naar de tuin - hier lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Zwoele zomeravonden, een goed glas wijn, de deuren open... puur genieten.

Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken met uitzicht op het groene hofje. De keuken is strak uitgevoerd in een rechte opstelling met aparte kastenwand en voorzien van 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasser, ruim werkblad en volop kastruimte.

Een heerlijke plek voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden.

Eerste verdieping - drie ruime slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers. Twee royale kamers aan de voorzijde kijken uit over het groene hofje, terwijl de derde slaapkamer aan de achterzijde rust en privacy biedt met zicht op de tuin.

De volledig betegelde badkamer is praktisch en verzorgd ingericht met inloopdouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Een fijne, frisse ruimte om de dag ontspannen te beginnen.

Tweede verdieping – jouw eigen privésuite

De tweede verdieping voelt als een luxe hotelsuite. De royale masterbedroom is speels ingedeeld en bereikbaar via een schuifdeur. Hier geniet je van een ruime inloopkast, extra bergruimte achter de knieschotten en een half afgescheiden ruimte voor bijvoorbeeld een kleed- of make-uphoek

Daarnaast is er een aparte afgesloten wasruimte met dakraam, aansluitingen voor wasapparatuur en de WTW-installatie.

Verzorgde een zonnige achtertuin

De achtertuin is met zorg aangelegd en biedt een fijne mix van terras, gazon, sierbestrating en groene borders. Een plek om te ontspannen, te borrelen of te genieten van lange zomeravonden met vrienden en familie. Hier ervaar je privacy én sfeer.

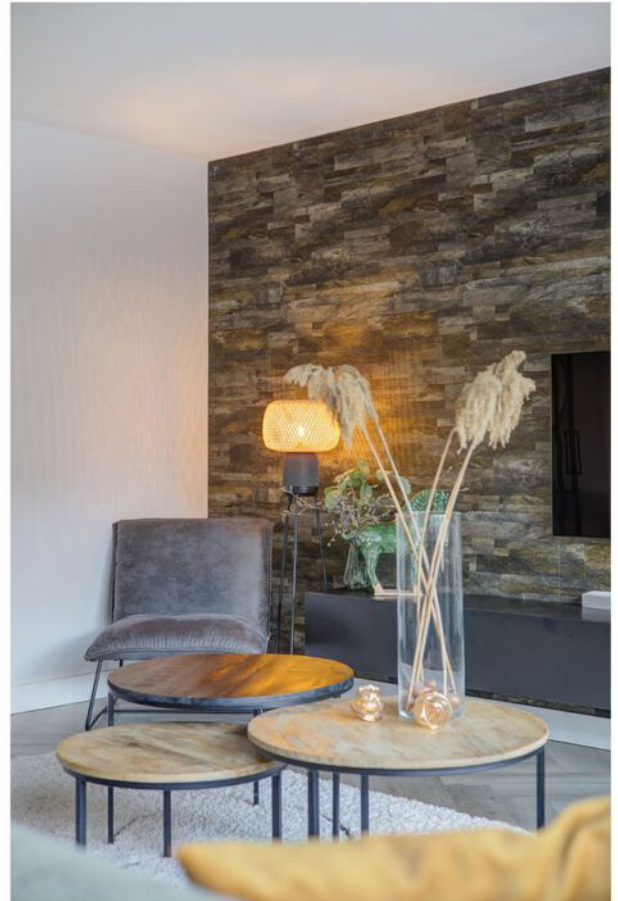
Multifunctionele ruimte - eindeloze mogelijkheden

De voormalige garage is omgetoverd tot een volledig geïsoleerde multifunctionele ruimte met eigen keuken, airconditioning en directe toegang tot de tuin.

Deze is voorzien van een royaal werkblad, spoelbak, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, boiler, extra meterkast, aansluitingen voor wasapparatuur en een praktische voorraadkast.

De ruimte dient ook perfect als thuishkantoor, praktijk aan huis, hobbyruimte, mancave of als gastenverblijf

Aan de voorzijde bevindt zich een aparte berging met openslaande deuren, ideaal voor fietsen en opslag.







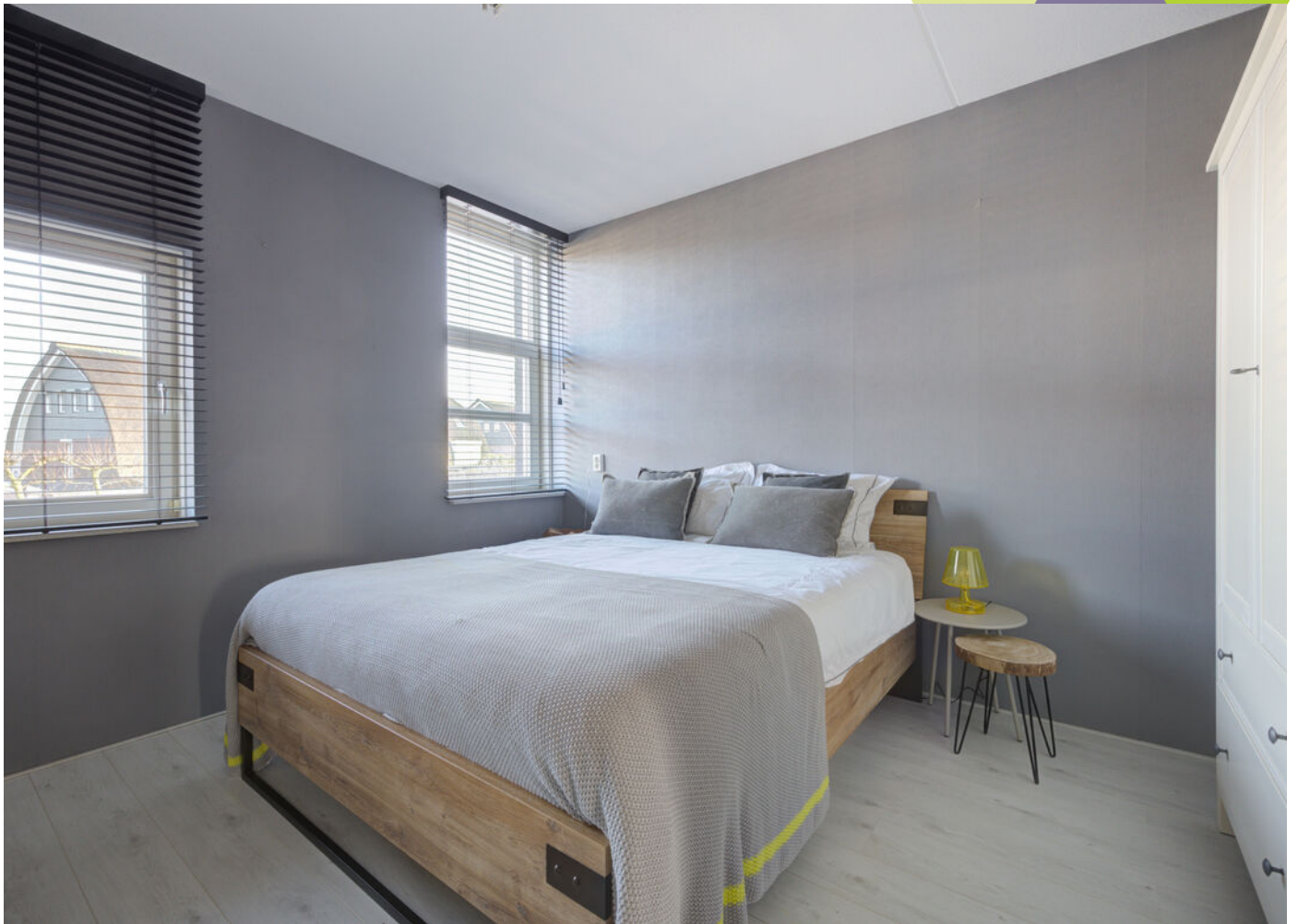




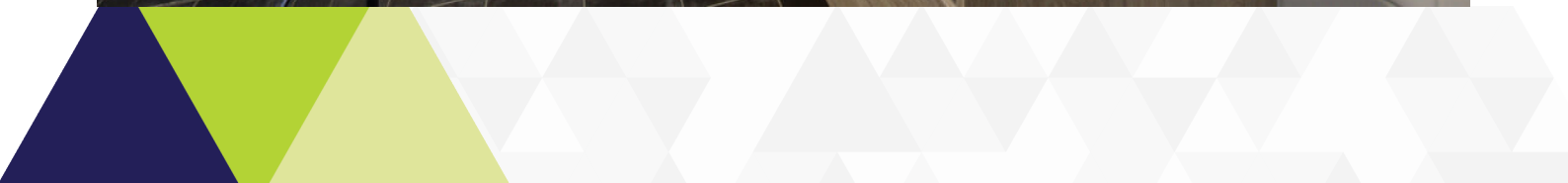




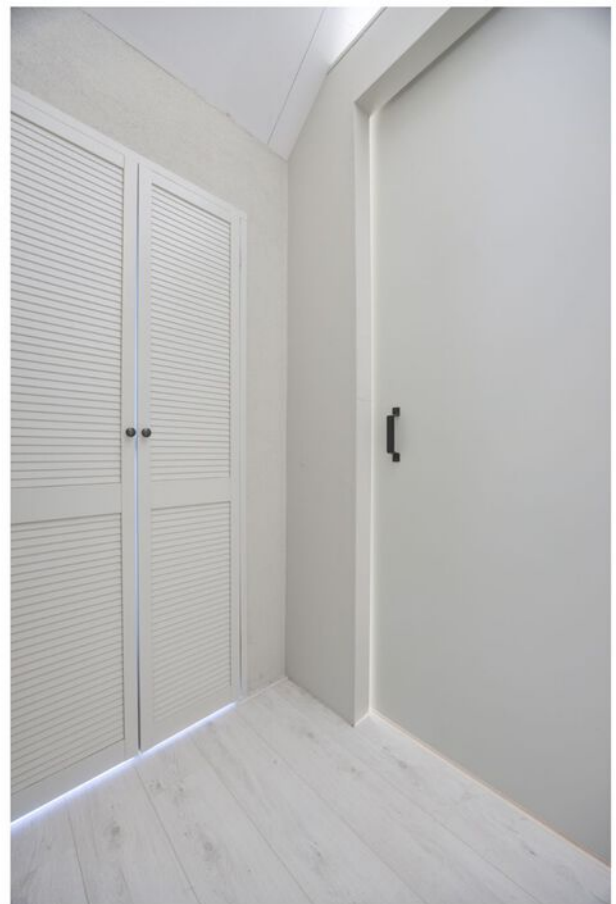








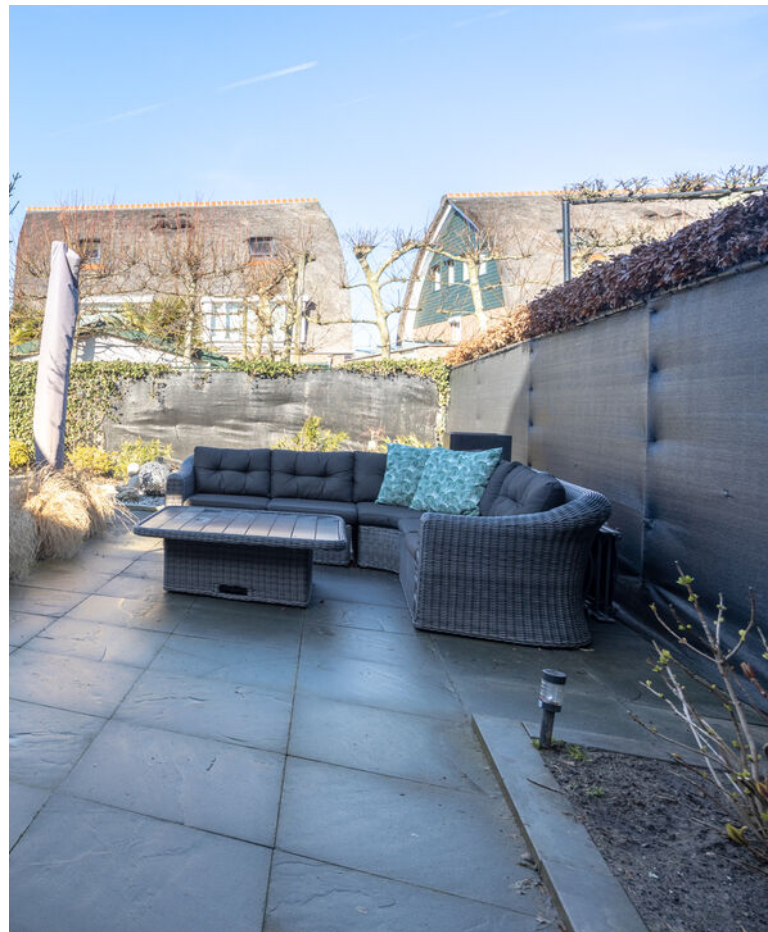
















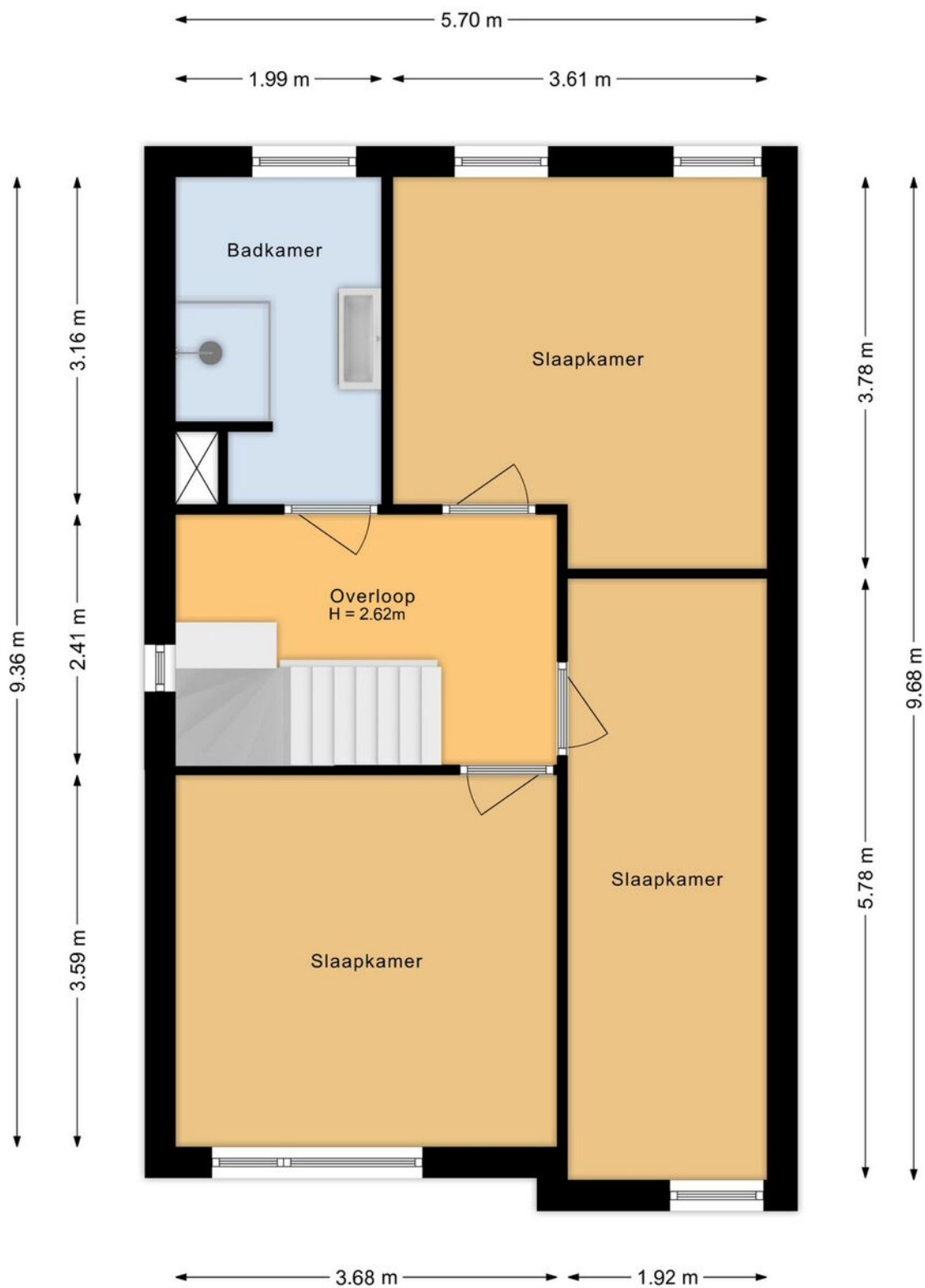




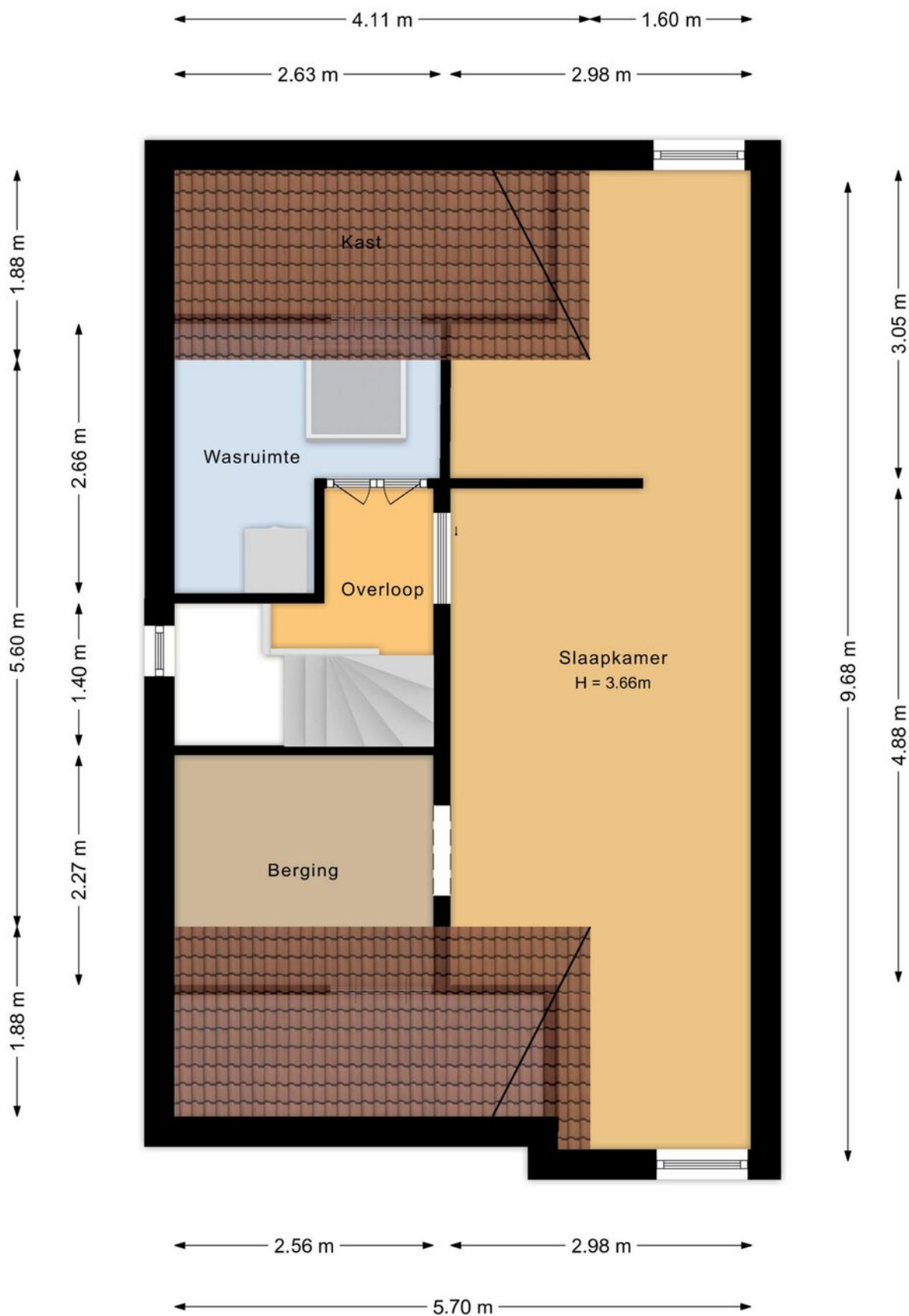
Plattegronden



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 M	
	Vestgestelde kadastrale grens	Perceel 2010	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, gelieverd op 19 januari 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 met dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is afgewerkt met een PVC visgraat vloer; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met laminaat.
- Er is een camera aanwezig bij de voordeur.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de 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

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



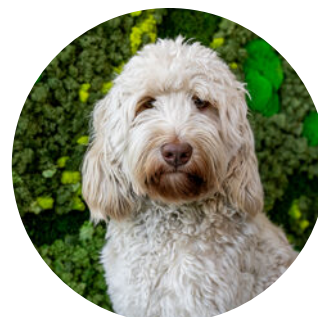
Suze Hendrickx

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

