

# Wildbaan 120 | Etten-Leur

Vraagprijs € 399.500,- k.k.



# Wildbaan 120 | Etten-Leur



## Kenmerken

Bouwjaar	1982	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	tussenwoning	Inhoud	429 m <sup>3</sup>
Energie label	A	Perceel	174 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een instapklare woning in de woonwijk 'De Grient'? Sla deze woning aan Wildbaan 120 dan zeker niet over!

Deze woning heeft een gezellige woonkamer met open keuken, 4 royale en lichte slaapkamers, een nette badkamer met een ligbad én meer dan genoeg opbergruimte op de 2e verdieping. Niet te vergeten een net aangelegde achtertuin met diverse terrassen waar je heerlijk tot rust kunt komen.

Heeft deze woning jouw interesse gewekt? Neem dan contact op met ons kantoor. We plannen graag een bezichtiging met je in!

# Omschrijving

Begane grond – gezellige woonkamer met open keuken  
We stappen de woning binnen in de hal. Die geeft toegang tot de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein), de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping met trapkast.

We starten in de woonkamer. Hier is aan de achterzijde het zitgedeelte gesitueerd. Je zit hier dus heerlijk privé en door de open verbinding met de keuken geniet je hier van de ruimte. Er is hier een palletkachel aanwezig die de ruimte op de koudere dagen van extra sfeer en warmte voorziet. Met een loopdeur stap je zo de achtertuin in. Bij de achterdeur hangt een airco die deze verdieping zowel kan verkoelen als verwarmen. Ideaal!

De nette keuken vind je aan de voorzijde van de woning. Die heeft een praktische hoekopstelling met diverse kastruimte, een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een combi-oven/magnetron, een spoelbak en een kunststof werkblad.

1e verdieping – 3 royale slaapkamers en nette badkamer met ligbad  
Vanuit de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

We beginnen aan de achterzijde. Hier zijn 2 slaapkamers gesitueerd, beide royale lichte kamers. De grootste slaapkamer is hier ook voorzien van een airconditioning. Aan de voorzijde vindt je de 3e slaapkamer. Wederom een fijne slaapkamer en hier zijn aansluitingen aanwezig voor het plaatsen van een wastafel. Het is hier overal fijn wakker worden als de eerste zonnestralen binnen schijnen.

De nette badkamer vind je eveneens aan de voorzijde van de woning. Deze is volledig betegeld en beschikt over een ligbad met douchefunctie, een wastafel met een meubel, een zwevend toilet en een designradiator.

2e verdieping – 4e slaapkamer en extra opbergruimte  
We vervolgen onze weg richting deze verdieping. De voorzolder biedt toegang tot de opstelplaats van de cv-combiketel (AWB, 2020), de aansluitingen van de wasapparatuur en de omvormer van de zonnepanelen. Hier heb je opbergruimte achter de schotten.

We lopen door naar de 4e slaapkamer. Dit is wederom een fijne, lichte kamer met ook voldoende opbergruimte achter de schotten.

Tuin – nette achtertuin met diverse terrassen  
Bij deze woning hoort een verzorgde achtertuin met diverse terrassen waar je heerlijk kunt ontspannen. De tuin is voorzien van sierbestrating, borders met beplating en een overkapping aan beide zijde. Achterin de tuin heb je de stenen berging (voorzien van elektra) en de poort naar de brandgang.



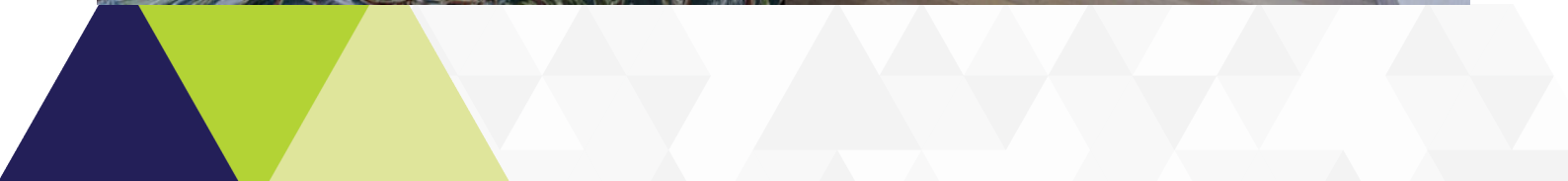


















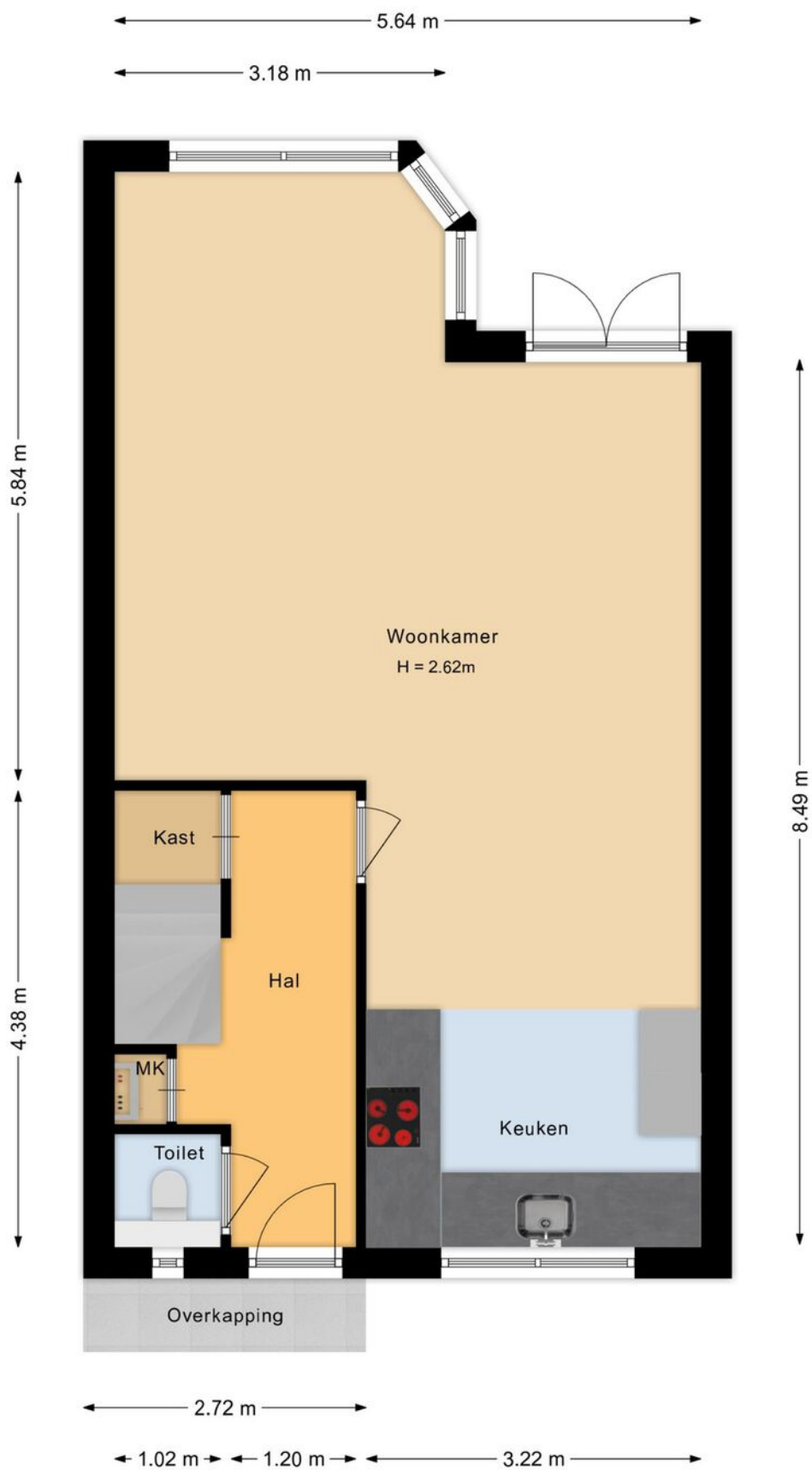




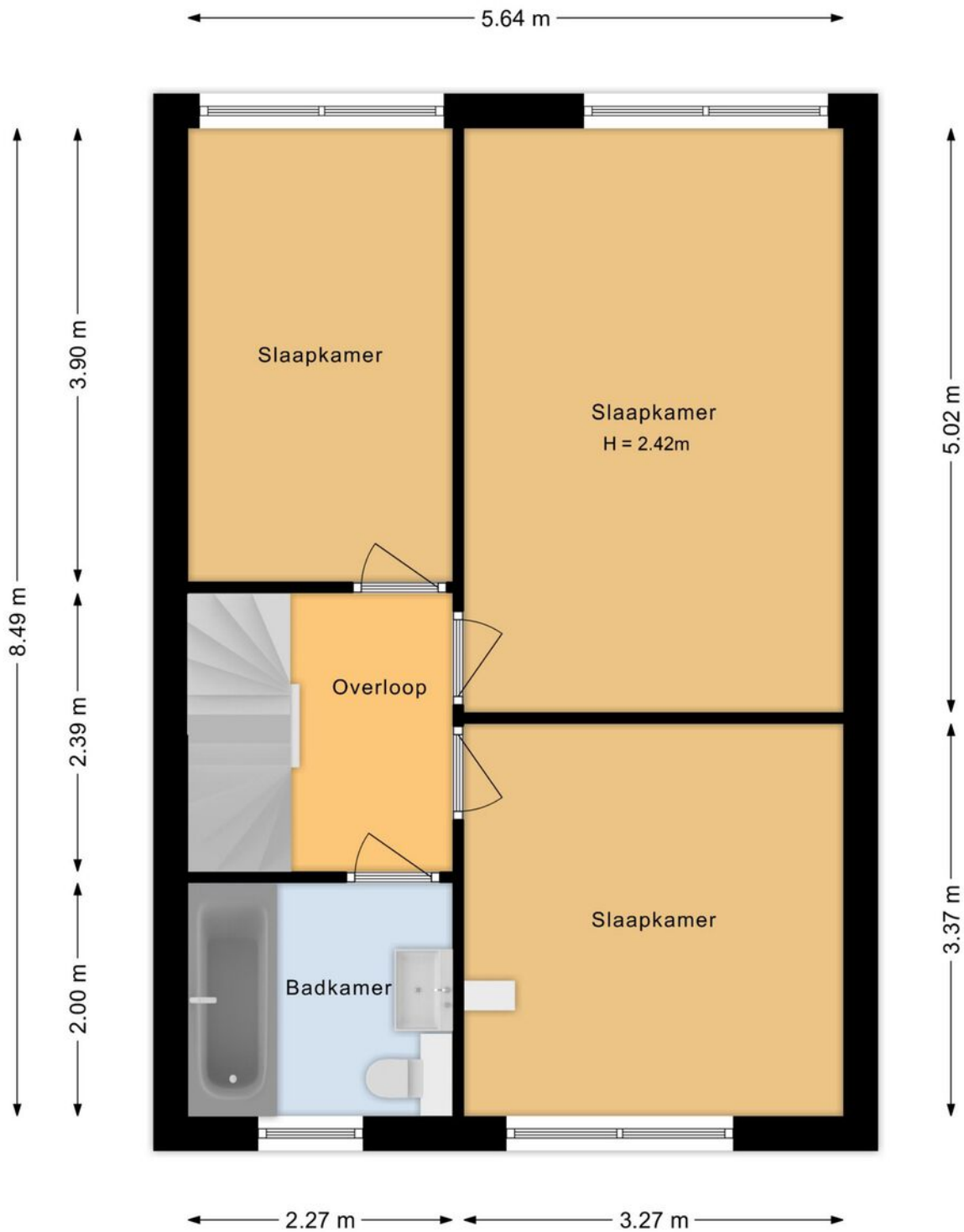




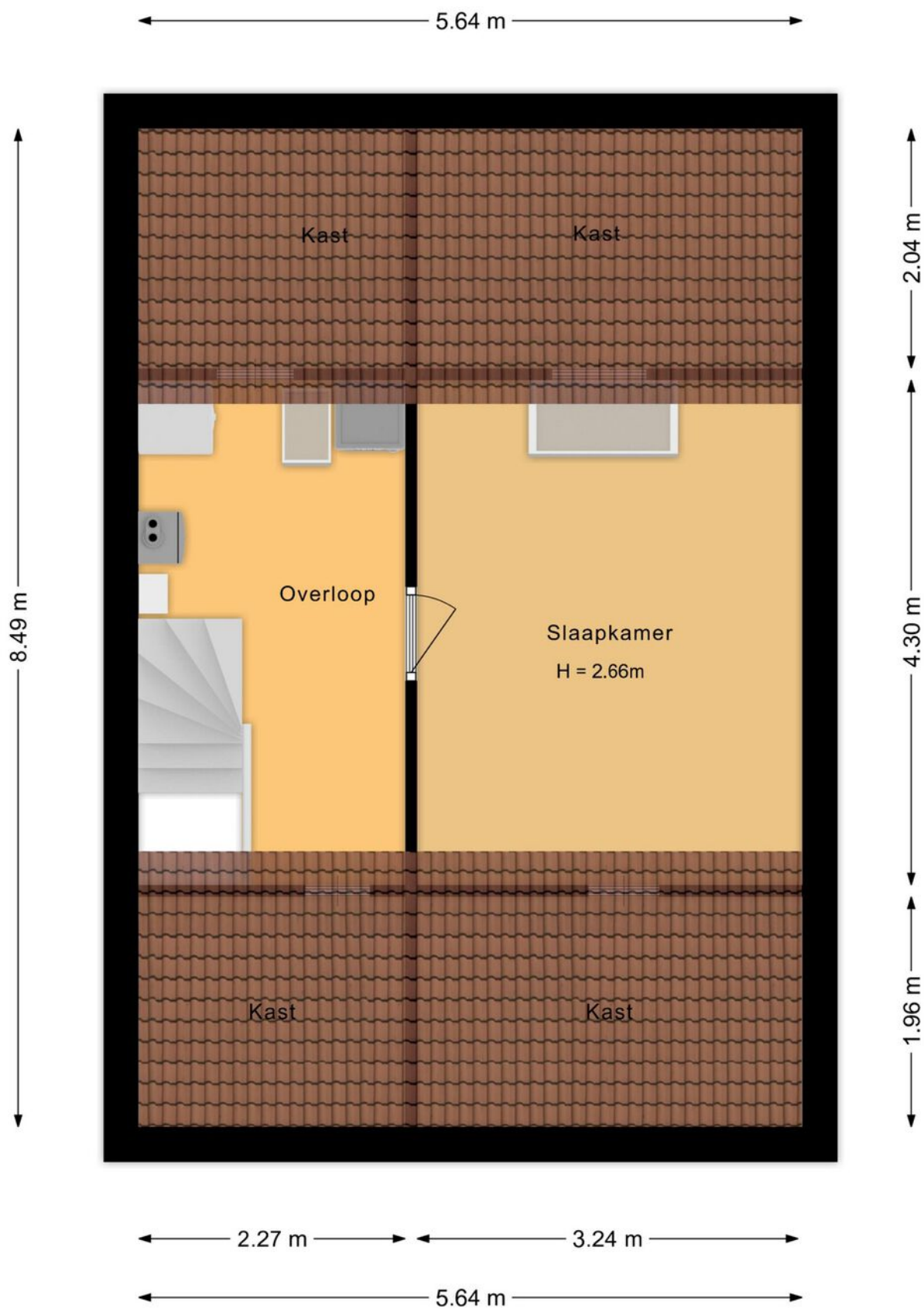
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2762	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eersluitend uittreksel, geldend op 2 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

## Op de kaart



## Algemeen

- De woning heeft grotendeels houten kozijnen met dubbele beglazing. Enkele kozijnen zijn van kunststof, zoals de voordeur en het kozijn bij de keuken.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond heeft een plavuizen vloerafwerking.
- De 1e verdieping beschikt over een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De 2e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- De woonkamer en de grootste slaapkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van een airconditioning.
- De keuken, 2 slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.
- De woning heeft 15 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid aanwezig.
- De woning is gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen.

## 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 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 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](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

