

# Concordialaan 117 | Etten-Leur

Vraagprijs € 689.000,- k.k.



# Concordialaan 117 | Etten-Leur



## Kenmerken

Bouwjaar	1991	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	Rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	682 m <sup>3</sup>
Energielabel	B	Perceel	520 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	3		

Vrijstaand wonen met ruimte, rust en alle comfort van gelijkvloers leven, dat vind je aan de Concordialaan 117 in Etten-Leur. Deze woning combineert een ruime begane grond met slaapkamer en badkamer, een lichte woonkamer, een groene tuin en een oprit met garage. Boven heb je nog 2 slaapkamers en een extra badkamer, waardoor het huis lekker flexibel is voor verschillende leeftijden en gezinssituaties.

Benieuwd hoe dit voelt in het echt? Plan gerust een bezichtiging en kom het zelf ervaren.

# Omschrijving

Begane grond met woonkamer en keuken

Via de voortuin met gazon, sierbestrating en diverse vaste planten loop je naar de voordeur. Binnen kom je in de hal met toegang tot de meterkast, de trap naar de 1e verdieping, de garage, het toilet (volledig betegeld, met staand closet en fonteintje) en de woonkamer.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer, waar je een heerlijk zitgedeelte hebt met een houtkachel die direct sfeer brengt. Door naar het eetgedeelte, waar je dankzij de schuifpui een fijn zicht op de tuin hebt en makkelijk naar buiten stapt.

De keuken bereik je vanuit de woonkamer en heeft een praktische hoekopstelling. Je kookt hier op een 4-pits inductieplaat en beschikt over een dubbele spoelbak, combi-oven, koelkast, afzuigkap en voldoende boven- en onderkasten en lades. Vanuit de keuken heb je toegang tot het tussenportaal; vanuit hier loop je zo de achtertuin in en vind je ook nog een vaste kast voor extra opslag.

Slaapkamer en badkamer op begane grond

Aan de achterzijde ligt de ruime slaapkamer met een eigen loopdeur naar buiten. De slaapkamer is ruim van afmeting. De badkamer ensuite is volledig betegeld en uitgerust met een staand closet, wastafel, designradiator en een inloofdouche met thermostaatkraan. Hierdoor heb je de mogelijkheid volledig gelijkvloers te wonen.

1e Verdieping met 2 slaapkamers en extra badkamer

Boven kom je op de overloop die toegang geeft tot 2 slaapkamers en de 2e badkamer en een separaat toilet (volledig betegeld en voorzien van een staand closet).

Aan de voorzijde ligt een verrassend ruime slaapkamer met vaste kasten en een inpandig balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is een fijne plek waar je makkelijk een slaapkamer, rustige werkhoeek, garderobe of logeergeplek kunt maken.

De badkamer op deze verdieping is prettig ingedeeld met een ligbad, douchecabine en een wastafelmeubel.

Via de overloop bereik je ook de vlizotrap naar de bergzolder, handig voor alles wat je wilt opbergen maar niet dagelijks gebruikt.

Garage

De garage is royaal opgezet en toegankelijk via de elektrische sectionaaldeur en loopdeur vanuit de hal en achtertuin. Je hebt hier een wastafel, lichtkoepels voor extra daglicht, wateraansluiting, wasmachineaansluiting én de cv-ketel (Nefit 2009). Een praktische plek voor hobby's, opslag of om een auto binnen te zetten.

Achtertuin

De achtertuin voelt groen en ruimtelijk door het gazon, de sierbestrating borders met diverse vaste planten. Je hebt een waterkraan, een achterom en een houten berging met elektra. De oprit aan de voorzijde biedt ruimte voor meerdere auto's.





























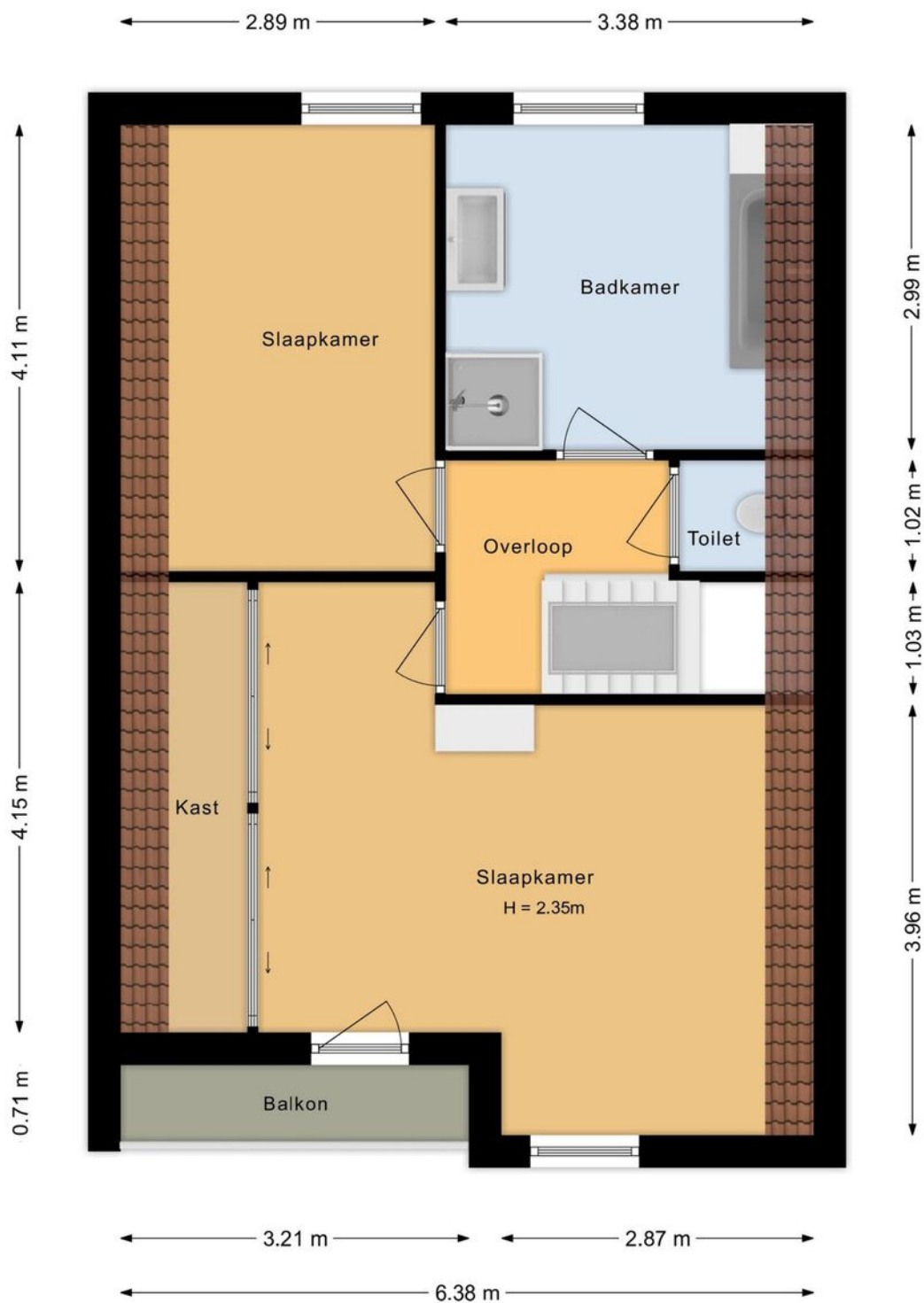




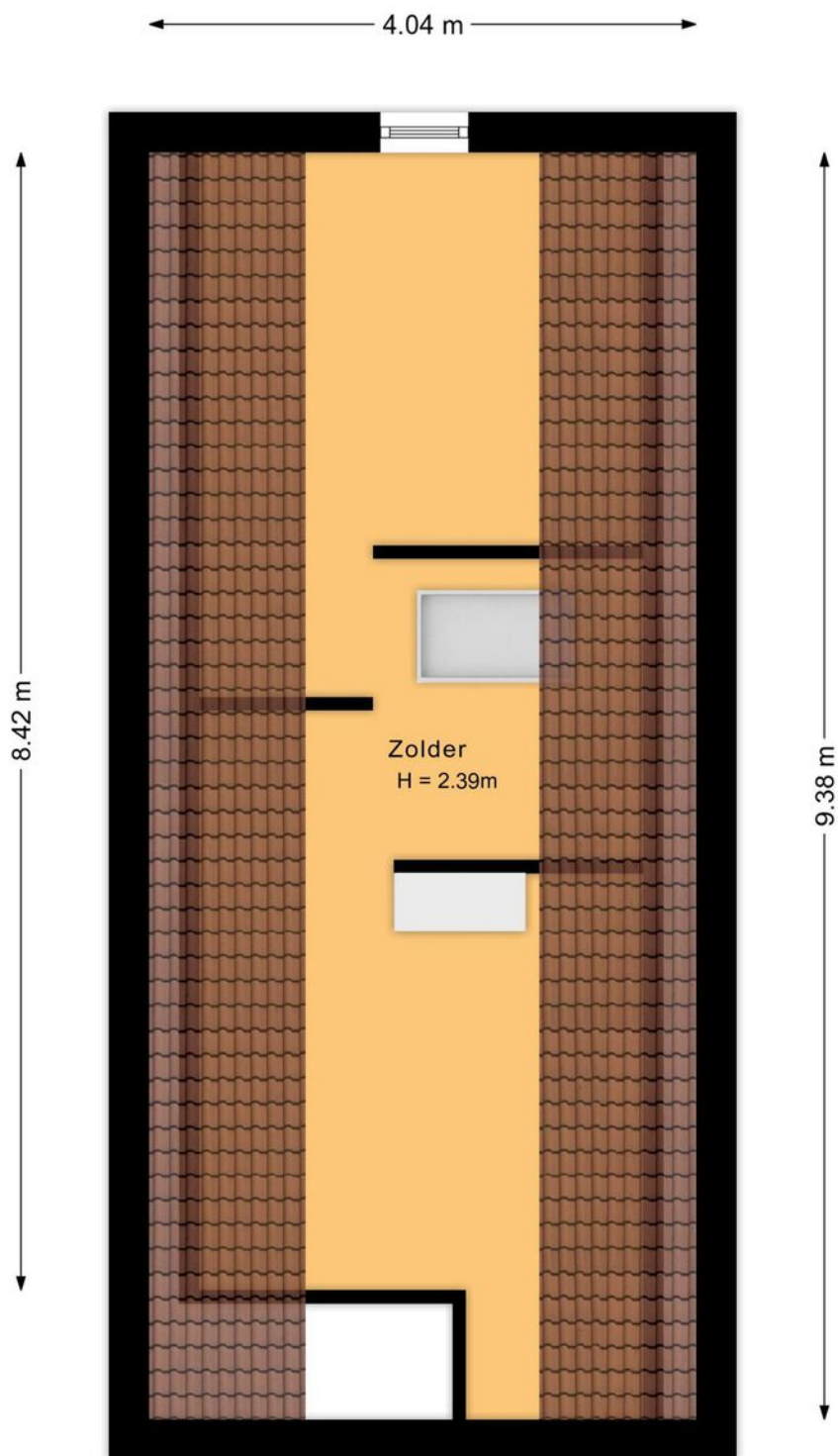
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3922	
—	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.	
—	Beibouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 10 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken en screens.
- De begane grond en de 1e verdieping zijn voorzien van een betonvloer.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer en de 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
- De woning is vanuit de bouw voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabijge omgeving en op eigen terrein.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- 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 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

## 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 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

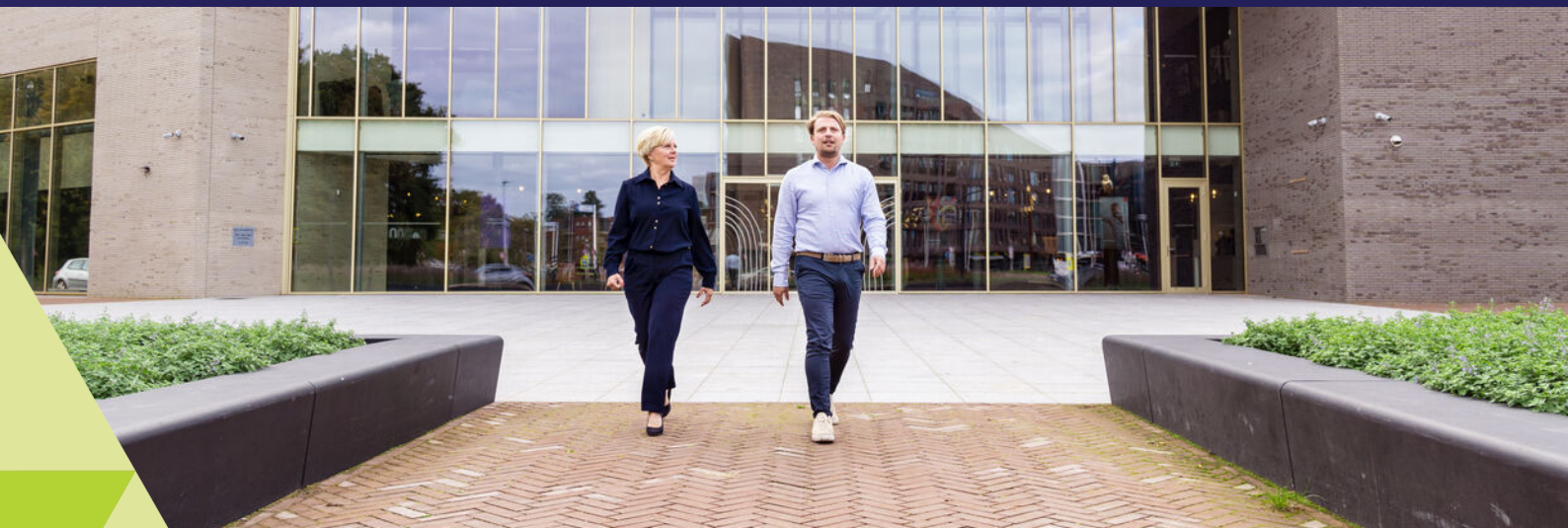
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die 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

