

Bakhuis 17 | Etten-Leur

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



Bakhuis 17 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1997	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordoost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	621 m ³
Energie label	B	Perceel	280 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	169 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime 2-onder-1 kapwoning gelegen aan een rustig hofje met alle voorzieningen in de nabijheid? Sla dan deze woning aan Bakhuis 17 zeker niet over!

Deze woning heeft een ruime woonkamer met zit- en eetgedeelte, een complete keuken, 3 royale slaapkamers en een badkamer die van alle gemakken voorzien is. Ook nog een 2e verdieping met meerdere mogelijkheden voor bijvoorbeeld het creëren van een 4e slaapkamer.

Niet te vergeten de groene achtertuin met diverse terrassen waar je heerlijk tot rust komt op een mooie zomerdag. Ook geen parkeerstress hier, want je hebt een eigen oprit waar je altijd een plekje hebt voor je auto.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging!

Omschrijving

Begane grond – ruime woonkamer en complete keuken
We parkeren de auto op de oprit en komen de woning via de voordeur binnen in de hal. Die geeft toegang tot de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein), de trapopgang naar de 1e verdieping, de inpandige garage en de woonkamer.

We beginnen in de ruim opgezette woonkamer. Hier is een gezellige zithoek gecreëerd en een fijn eetgedeelte. Door de hoge ramen schijnt hier fijn het licht naar binnen. Zowel met openslaande deuren als met een loopdeur stap je zo de tuin in.

Richting de voorzijde gaan we naar de keuken. De keuken heeft een praktische hoekopstelling met diverse boven- en onderkasten, laden, een 6-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser op hoogte en een spoelbak. Vanuit de keuken heb je zicht op het voorgelegen hofje. Ook heb je hier de trapkast, ideaal voor extra opbergruimte.

Enmaal weer in de hal aangekomen lopen we richting de inpandig bereikbare garage. Deze is voorzien van licht, elektra en water. Zowel met een kantelpoort als een loopdeur is de voorkant van de woning te bereiken.

1e verdieping – 3 royale slaapkamers en ruime badkamer
Vanuit de hal nemen we de trap naar deze verdieping. De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping. Een pluspunt hier is de separate toiletruimte. Deze is volledig betegeld en beschikt over een staand toilet en een fontein. Ideaal!

Je vindt hier 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning en de 3e is gelegen aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van dakkapellen en deze zijn royaal van formaat.

De ruime badkamer is van alle gemakken voorzien. Die is volledig betegeld en beschikt over een ruime douche (met regen- en handdouche en massagestralen), een ligbad (met handdouche), een dubbele wastafel en een designradiator.

2e verdieping – opbergruimte en mogelijkheid voor 4e slaapkamer

We vervolgen onze weg naar deze verdieping. We komen dan terecht op een open ruimte. Hier heb je opstelplaats van de cv-combiketel (AWB, 2021), de aansluitingen van de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit. Tevens biedt deze ruimte erg veel bergruimte en is het voorzien van een dakraam. Deze verdieping is geheel naar eigen smaak in te richten, want hier is ook gemakkelijk nog een 4e slaapkamer te creëren. Denk bijvoorbeeld ook aan een hobbyruimte of werkruimte.

Tuin – groene achtertuin met diverse terrassen

Bij deze woning hoort een groene achter- en zijtuin met diverse borders, bomen en beplanting. Neem plaats op een van de terrassen op een mooie zomerdag en kom hier volledig tot rust tussen al dat groen om je heen. De tuin is verder voorzien van sierbestrating en aan de zijkant is met een poort de voorkant van de woning te bereiken.





















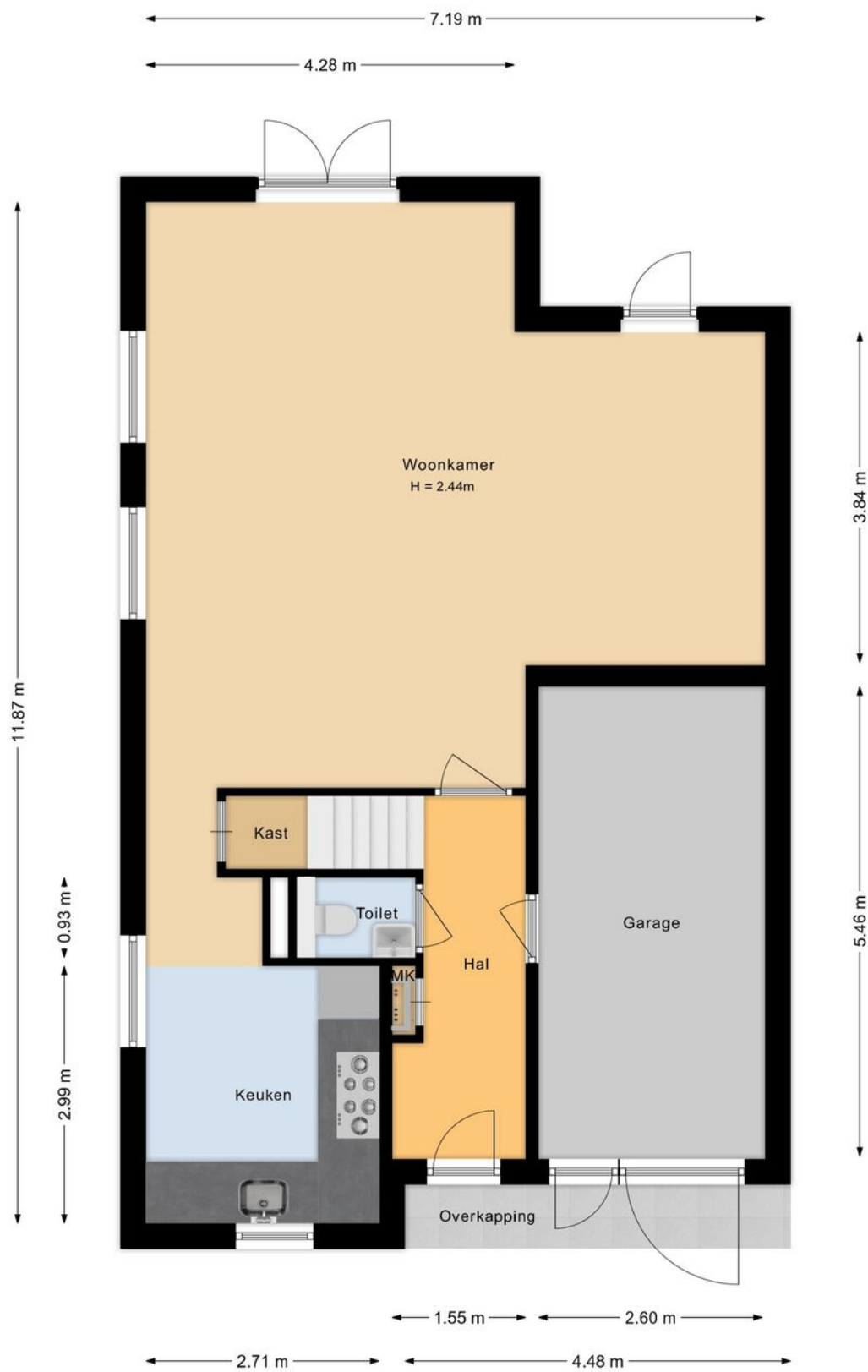








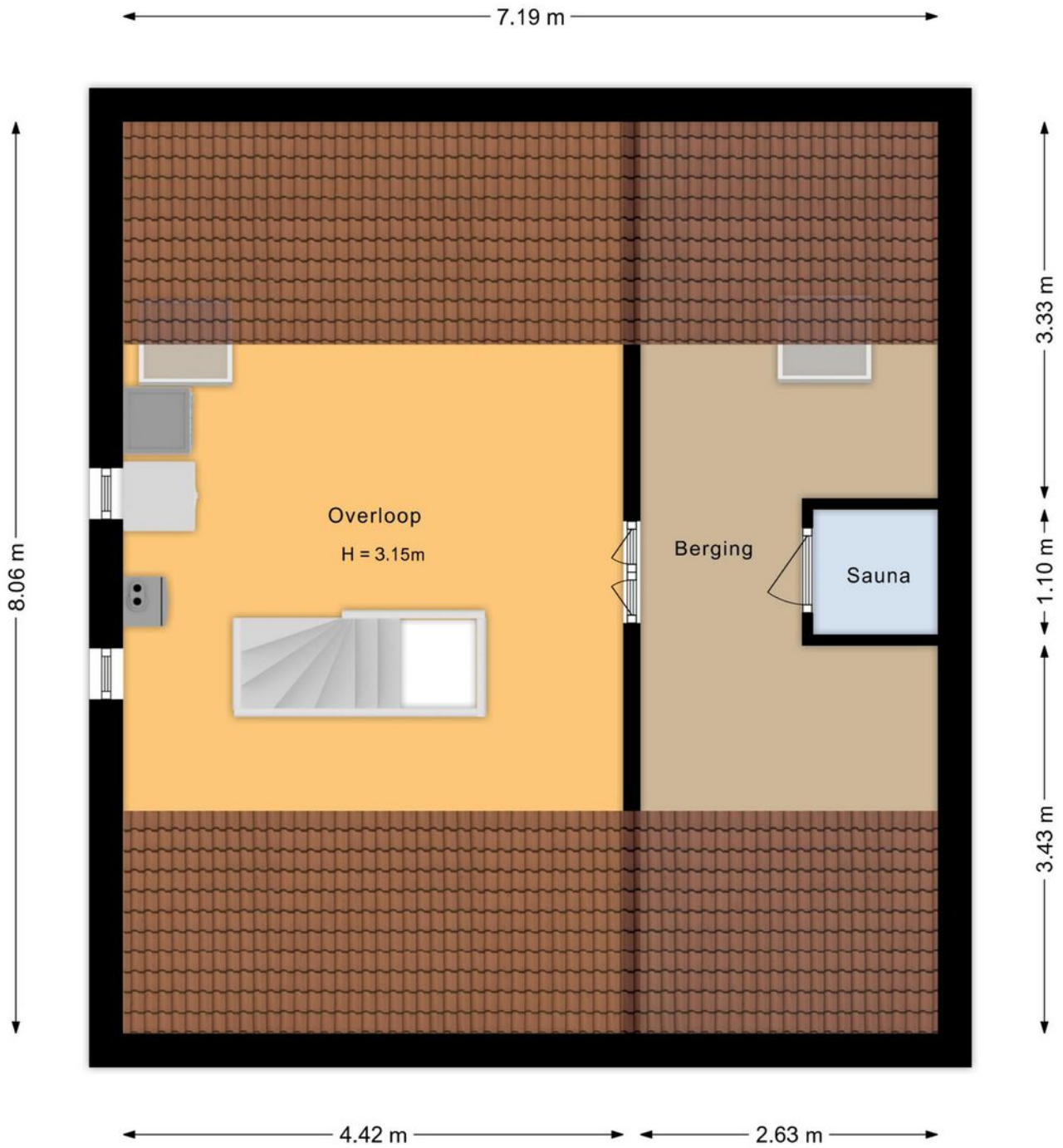
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
26	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10575	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eerszijders uittreksel, geleverd op 31 januari 2024
De bewaarder van het kadastrer en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers aanvaardt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De voorzijde van de woning beschikt over een markies.
- De woning beschikt over betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond heeft een houten vloerafwerking, met uitzondering van de hal, want hier liggen plavuizen.
- De overloop heeft een plavuizen vloerafwerking, de slaapkamers hebben een houten vloer en de badkamer en toiletruimte zijn betegeld.
- De woning heeft 10 zonnepanelen.
- De woning is gelegen aan een rustig hofje.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook in de nabije omgeving.
- De woning is gunstig gelegen met diverse voorzieningen 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

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