

Zwaluw 102 | Etten-Leur

Vraagprijs € 885.000,- k.k.



Zwaluw 102 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1988	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	797 m ³
Energielabel	A	Perceel	1.056 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	176 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime vrijstaande woning waar je direct een fijn thuisgevoel krijgt? Dan is dit jouw kans. Zwaluw 102 in Etten-Leur heeft alles wat je zoekt en misschien zelfs nog meer.

Denk aan een royale en lichte living, een royale keuken, maar liefst 4 volwaardige slaapkamers, een in pandige garage én een zonnige tuin waar je tot in de avond kunt genieten.

Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en meteen denkt: hier wil ik wonen. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het licht en de fijne sfeer!

Omschrijving

Royale woonkamer en keuken

Via de verzorgde voortuin met gazon, diverse vaste planten en oprit voor meerdere auto's loop je naar de voordeur. Eenmaal binnen word je direct verrast door de royale en hoge entree. Hier heb je toegang tot de meterkast, het toilet (volledig betegeld met wandcloset en fonteintje) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. Deze is royaal opgezet en verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui richting de tuin is het hier heerlijk licht. De sfeerhaard zorgt voor extra gezelligheid, zeker in de avonden of op de koude dagen.

De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is praktisch ingericht met boven- en onderkasten. Je beschikt hier over een vaatwasser, oven, koelkast en een 5-pits gasfornuis. Een plek waar je lekker kunt koken.

Aansluitend vind je de bijkeuken. Super praktisch met aansluitingen voor de wasmachine en droger én vaste kasten voor extra bergruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de inpandige garage en middels een loopdeur tot de zijtuin.

1e Verdieping met 4 royale slaapkamers en badkamer
Op de 1e verdieping kom je uit op een lichte overloop met vide, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en extra lichtinval. Hier heb je toegang tot maar liefst 4 ruime slaapkamers.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk van goed formaat. Aan de achterzijde vind je een ruime slaapkamer, terwijl de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een wastafelmeubel. Ook de andere kamers zijn royaal, waarvan één eveneens voorzien is van een wastafel en een andere kamer met 2 vaste kasten. Ideaal voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte.

De badkamer is modern afgewerkt en volledig betegeld. Hier geniet je van een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele kranen en een designradiator.

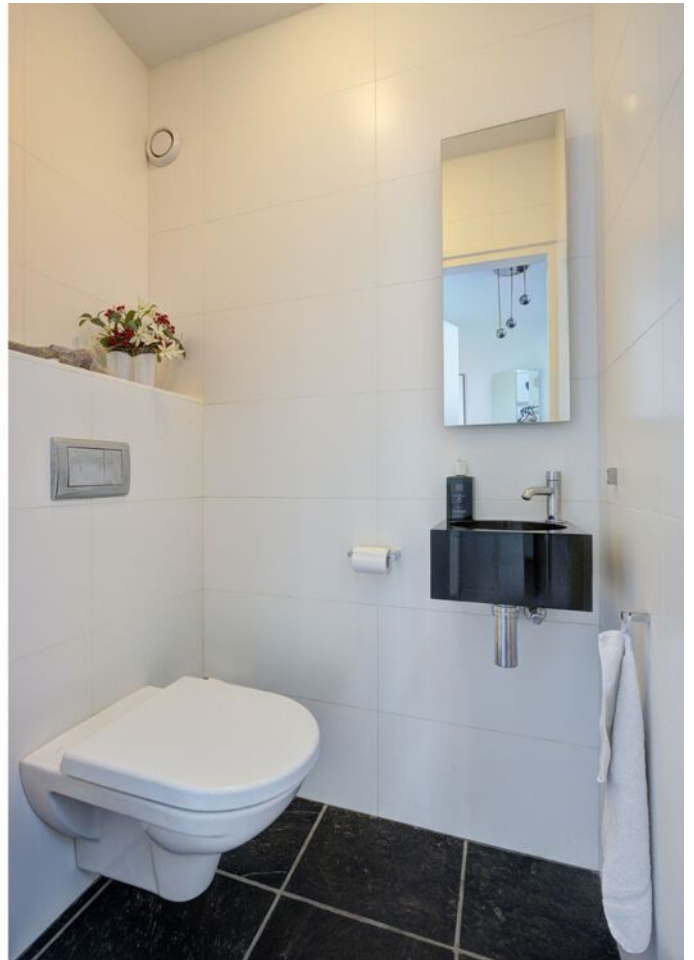
Via een vlizotrap bereik je de zolder, waar de cv-ketel (Intergas, 2021), hybride warmtepomp, mechanische ventilatie-unit, de omvormer voor de zonnepanelen is opgesteld en je extra bergruimte hebt.

Groene tuin gelegen op het westen

De achtertuin is gelegen op het westen, wat betekent dat je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon en diverse borders met vaste planten. Dankzij de rustige en groene ligging is dit een fijne plek om te ontspannen. Het zonnescherm zorgt voor schaduw op warme dagen en via de achterom is de tuin ook bereikbaar.

Inpandige garage

De garage is voorzien van elektra, handbedienbare sectionaaldeur, water en verwarming, waardoor je deze ruimte voor meerdere doeleinden kunt gebruiken. De garage biedt ruimte voor het parkeren van 1 auto.



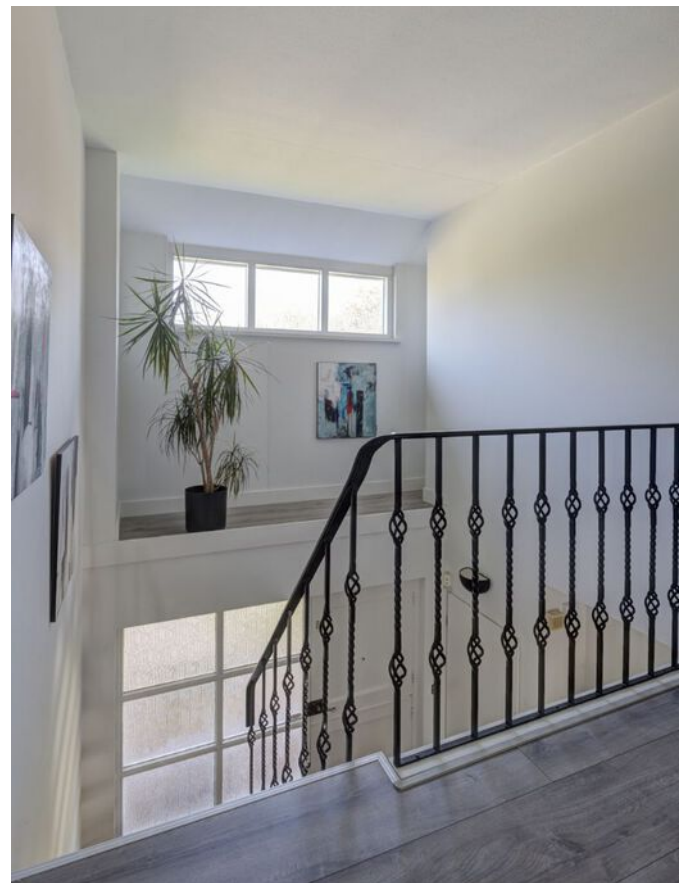












































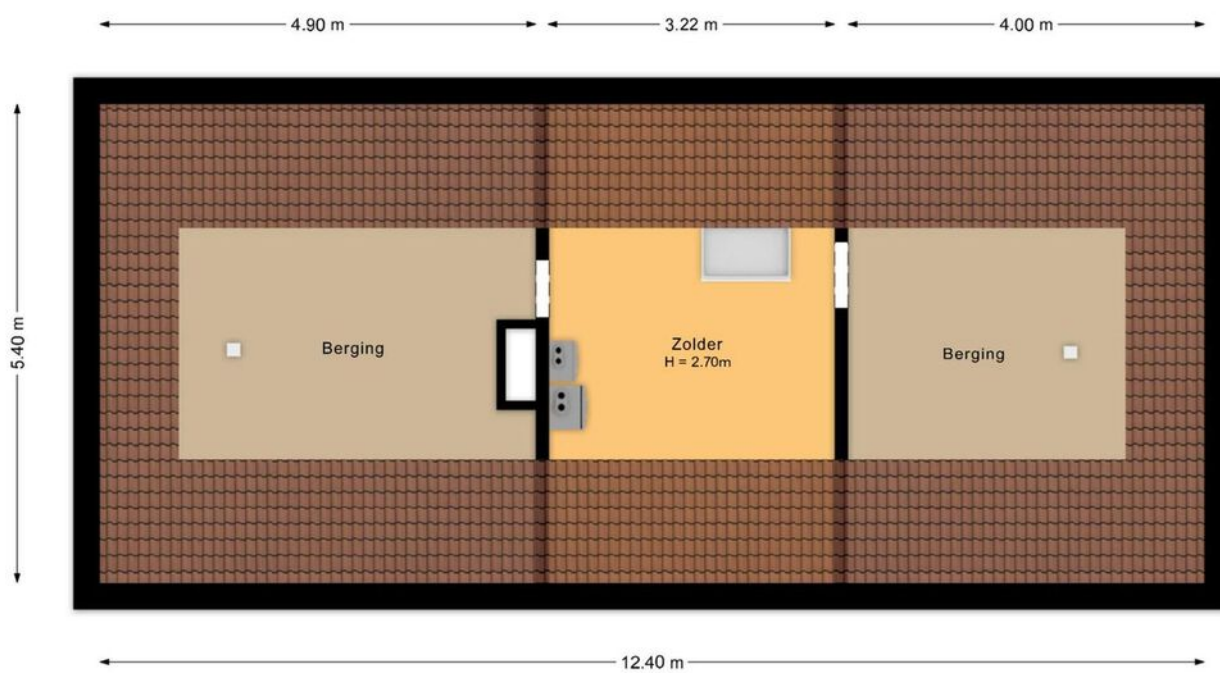
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

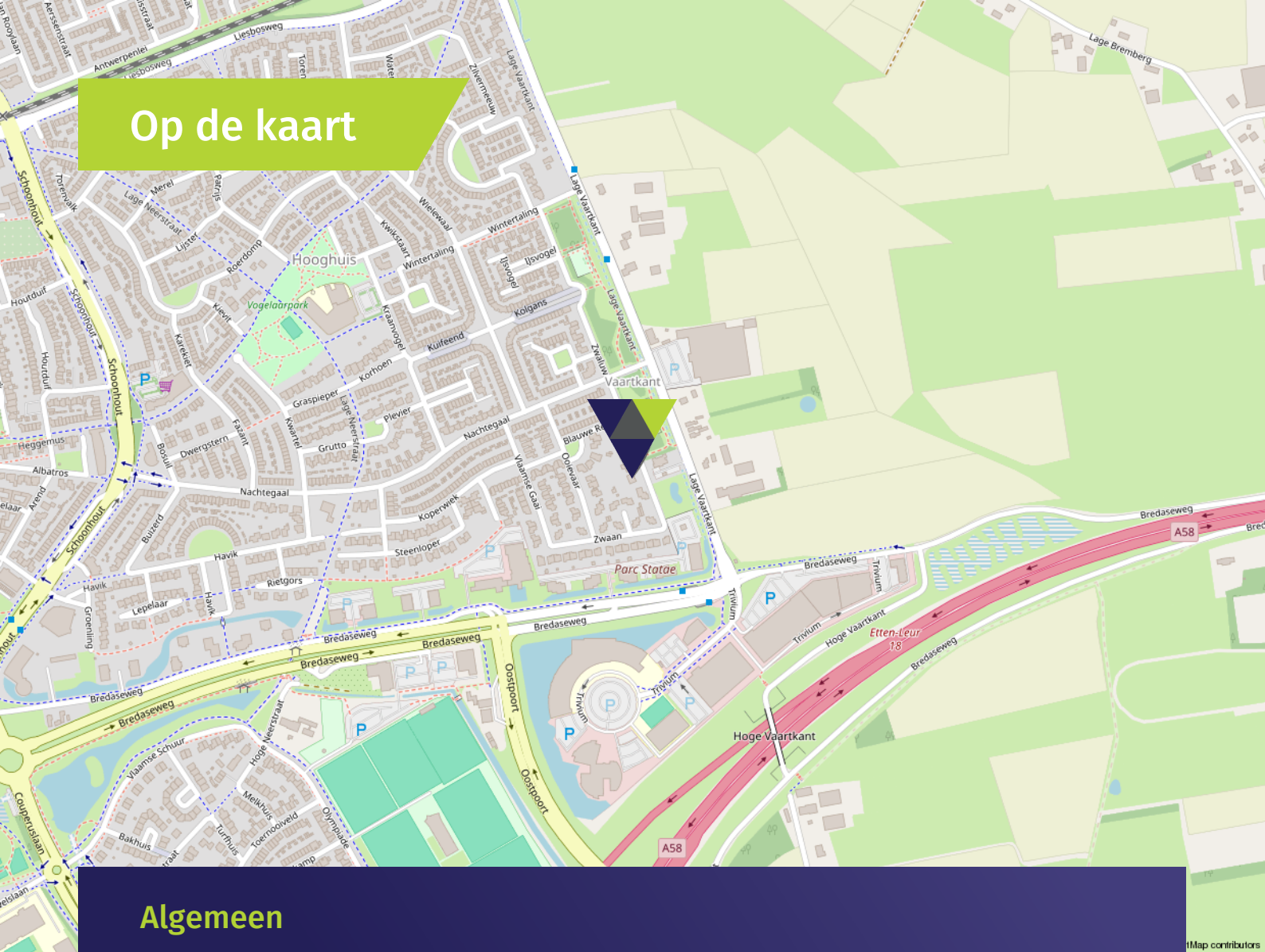
Kadastrale kaart

Uw referentie: —



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5749</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en dus voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De woning is energiezuinig met een A-label.
- Er is mechanische ventilatie in de badkamer.
- De woonkamer en keuken hebben een tegelvloerafwerking met vloerverwarming.
- De 1e verdieping heeft een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De begane grondvloer en verdiepingvloeren zijn van beton.
- Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescerm geplaatst.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein in de straat en in de directe omgeving.
- De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van diverse speelgelegenheden.
- De woning ligt op een centrale locatie nabij de uitvalsweg A58.

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 35 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.

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. 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/Google. 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



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

