

Lijster 16 | Etten-Leur

Vraagprijs € 619.500,- k.k.



Lijster 16 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1986	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	589 m ³
Energie label	C	Perceel	350 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	151 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben je op zoek naar een lichte, vrijstaande woning in de kindvriendelijke woonwijk 'Hooghuis' in Etten-Leur? Dan ben je bij Lijster 16 aan het juiste adres.

De woning heeft een sfeervolle living met houtkachel, een lichte keuken, 3 ruime slaapkamers en een badkamer. De voormalige garage is nu een multifunctionele ruimte die voor meerdere doeleinden geschikt is. Hierbij kun je denken aan een slaapkamer en badkamer op de begane grond of een kantoor of praktijk aan huis. We laten je graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging.

Parkeren is hier geen enkel probleem; er is een ruime oprit aanwezig die geschikt is voor meerdere auto's. In de groene achtertuin heb je volop gelegenheid om van de zon en je rust te genieten.

Ben je nieuwsgierig geworden en wil je de woning een keer komen bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor voor een afspraak.

Omschrijving

Begane grond – lichte living, ruime keuken en multifunctionele ruimte

We parkeren de auto op de oprit en via de overdekte entree met lichtkoepel stappen we de ruime hal binnen. In de hal bevinden zich de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens geeft de hal toegang tot de keuken, de multifunctionele ruimte en de living.

De living is heerlijk licht en voelt huiselijk aan. Waar je ook kijkt, hier kun je volop genieten van het daglicht en het groene uitzicht op de tuin. Rondom de houtkachel is het heerlijk vertoeven. Dit is de plek waar je op de bank neer kunt strijken en 's avonds een goede film kunt kijken. Tevens is er ruimte om een grote eettafel te plaatsen. Gezellig dineren met vrienden en familie is hier geen enkel probleem. Via de loopdeur kun je naar de achtertuin.

De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een groot raam waardoor je ook hier veel daglicht hebt. De keuken is voorzien van diverse kasten en laden, een granieten werkblad, een dubbele spoelbak, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, een combi- oven/magnetron, een oven, een koelkast en een inbouwkoffiezetapparaat. De losse koel-vriescombinatie is ter overname. In de keuken bevinden zich tevens de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en de verdeler van de vloerverwarming. Via de loopdeur kun je naar de tuin.

Een echte toevoeging is de multifunctionele ruimte met lichtkoepel. Deze ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt waarbij je kunt denken aan een slaapkamer met badkamer (de aansluitingen zijn reeds deels aanwezig) óf een kantoor of praktijkruimte aan huis. We laten je graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging. Vanuit de multifunctionele ruimte kun je via een loopdeur naar de achtertuin.

1e Verdieping – 3 slaapkamers en een moderne badkamer
De lichte overloop met dakkapel geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de deels betegelde separate toiletruimte met fonteintje.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft airconditioning. Erg verrassend is de ruime inloopkast die zich achter de vaste kast bevindt. Aan de voorzijde van de woning zijn 2 slaapkamers gelegen waarvan 1 slaapkamer is voorzien van een wastafel met meubel.

De badkamer met dakkapel heeft een ruime inloopdouche (met regen- en handdouche en thermostaat kraan) en een wastafel met badmeubel.

Bergzolder

Vanuit de overloop kun je via de vlizotrap naar de bergzolder. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de CV-combiketel (Intergas, 2010).

Rustige en groene achtertuin

De fijne achtertuin is gelegen op het zuidoosten waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Het terras heeft een elektrisch zonnescherm, waardoor je ook in de warme zomers de verkoeling kunt opzoeken. Verder heeft de tuin een gazon, borders met beplanting en een stenen berging met een bergzolder en elektra. Via de poort kun je naar de voorzijde van de woning.









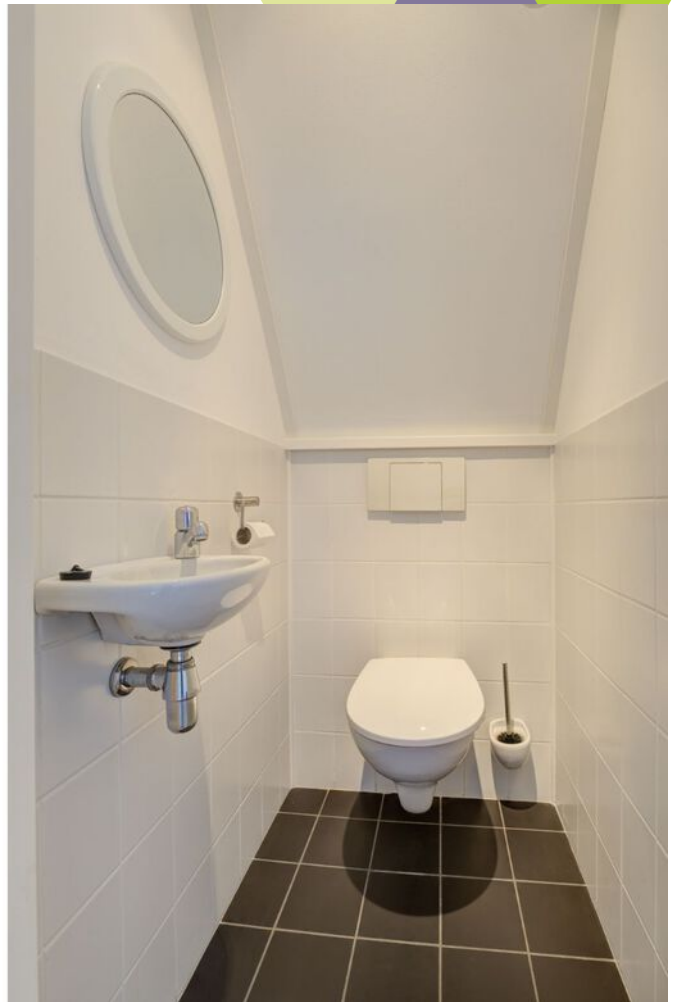
























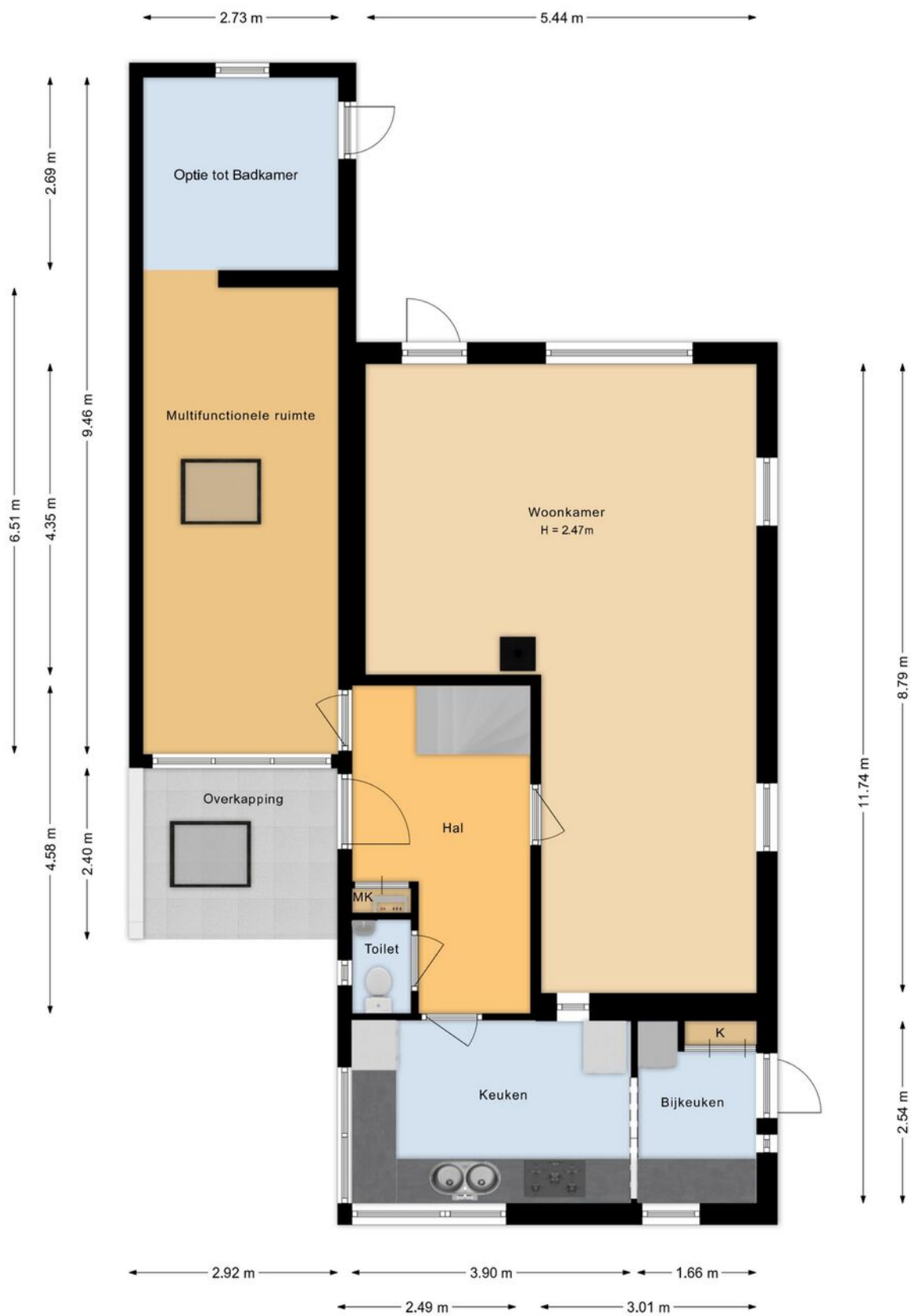




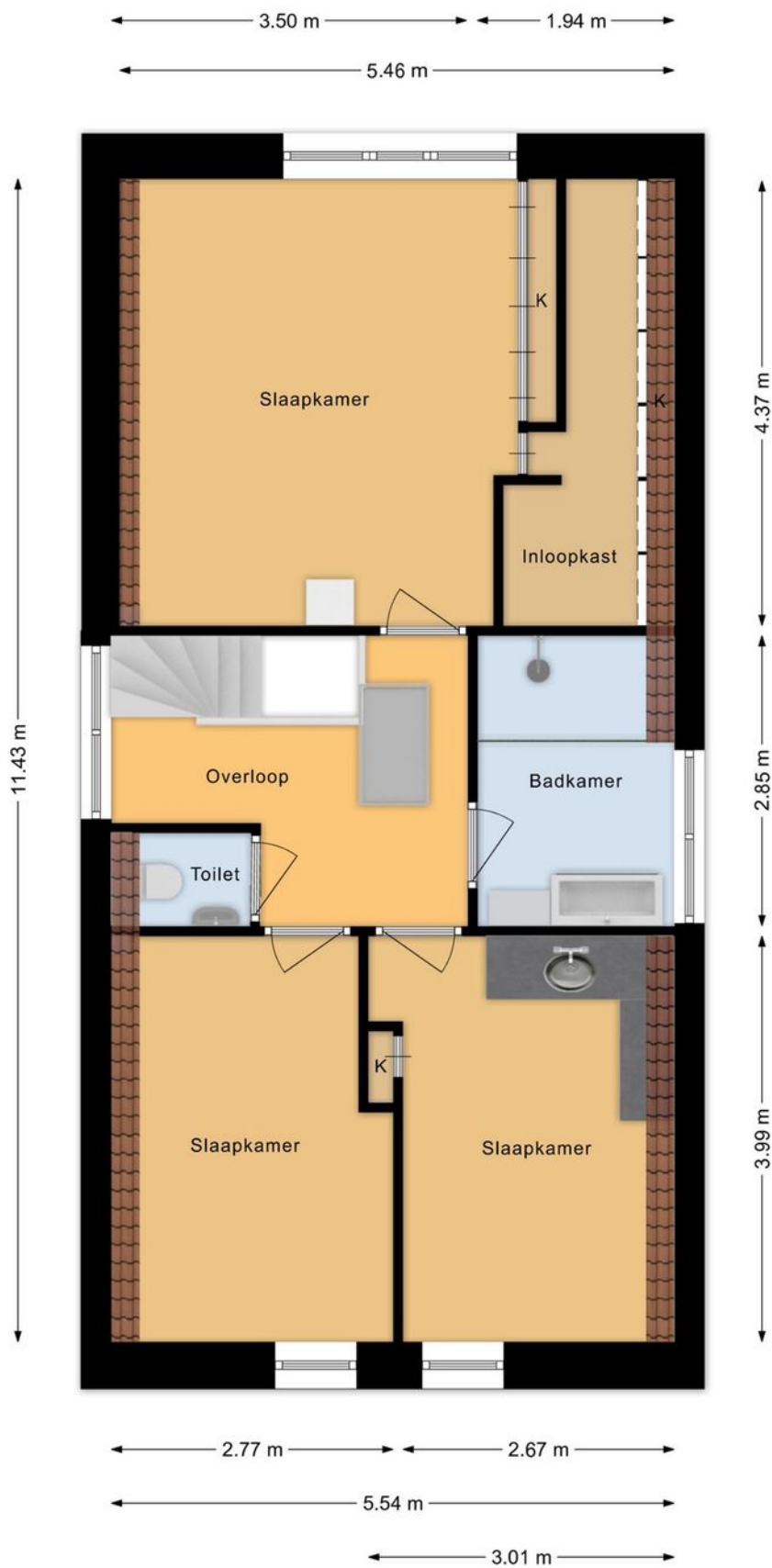




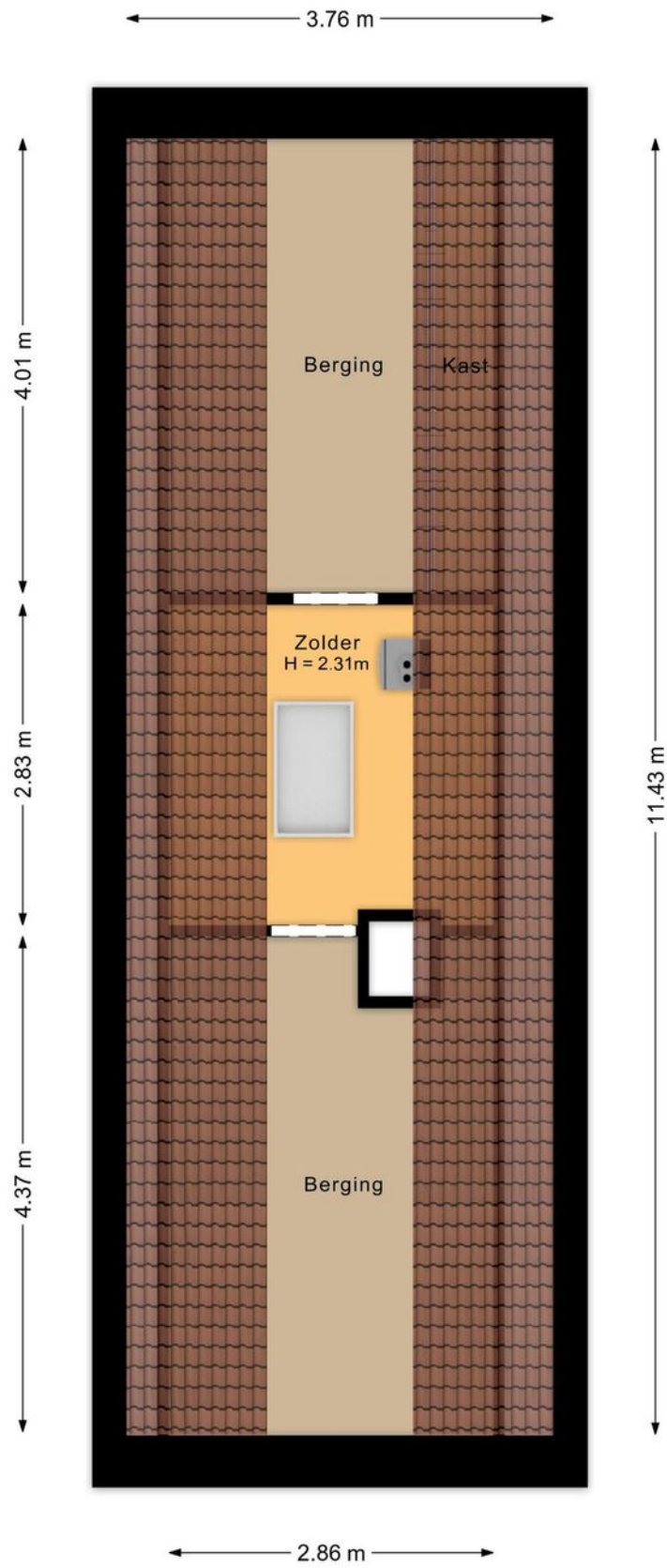
Plattegronden



Plattegronden

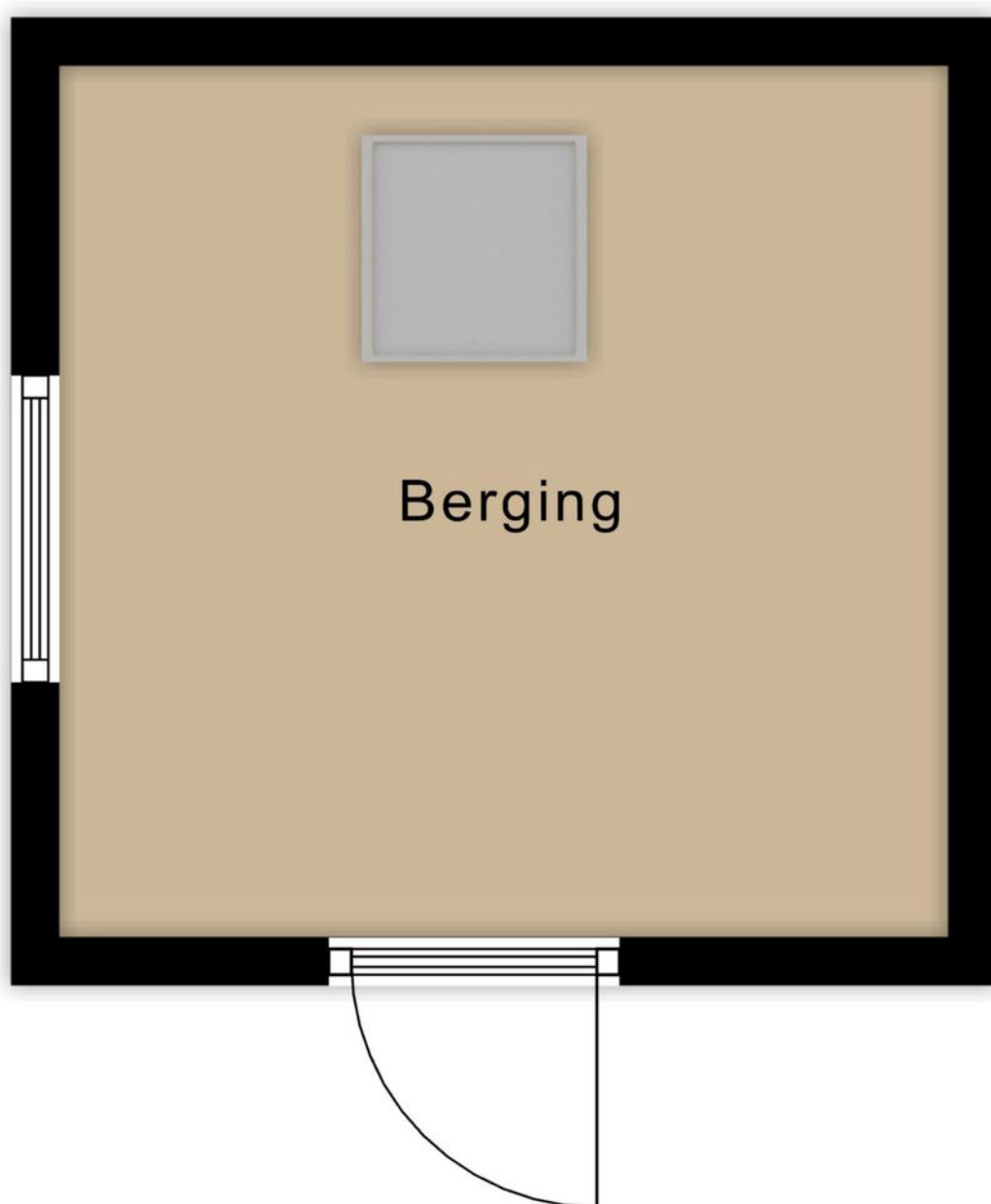


Plattegronden



Plattegronden

← 2.75 m →



↑ 2.70 m ↓

Plattegronden








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --

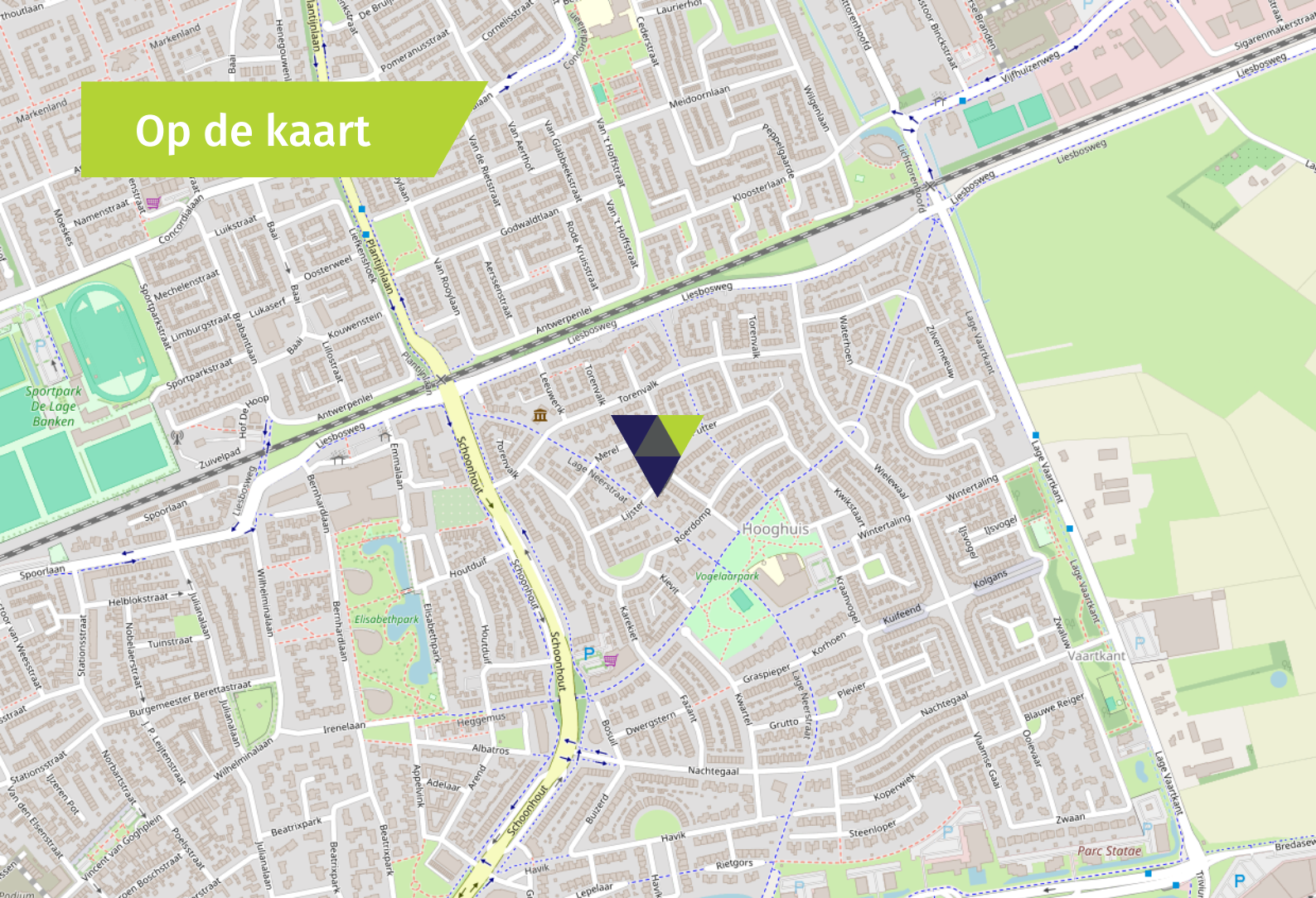


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Etten-Leur	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie E	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 4216	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
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 vanuit de bouw. Het platte dak is in 2026 na geïsoleerd.
- De begane grond vloer en 1e verdiepingvloer zijn van beton; de 2e verdiepingvloer is van hout.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- In de hal, woonkamer en keuken is vloerverwarming aanwezig.
- De begane grond is deels afgewerkt met een tegelvloer en deels met een PVC vloer. De 1e verdieping is afgewerkt met een PVC vloer.

- De woning is in 2026 gemoderniseerd.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de nabije omgeving aanwezig.
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, het winkelcentrum van Etten-Leur en sportfaciliteiten zijn in de nabijheid.
- 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

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 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. 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



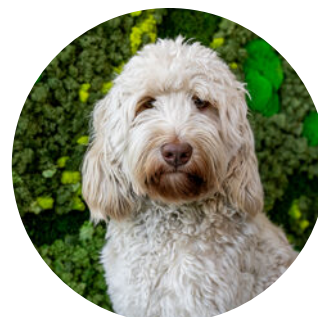
Manon van Rijsbergen

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

