

Leurse Dijk 126 | Etten-Leur

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Leurse Dijk 126 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2010	Ligging	aan water, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	454 m ³
Energie label	A++	Perceel	181 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	130 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een woning waar je de ruimte hebt, zowel binnen als buiten? Dan is Leurse Dijk 126 in Etten-Leur een woning die je gezien moet hebben! Met een fijne woonkamer, open keuken, meerdere slaapkamers, een verrassend diepe tuin en een parkeerplek op eigen terrein ligt hier een fijne basis. Tevens heb je hier een fraai vrij uitzicht aan de voorzijde. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

Omschrijving

BB grond met living en open keuken

Je komt aan via de voortuin waar je mogelijkheid hebt om je auto te parkeren op eigen terrein. Je stapt binnen in de hal en laat je verrassen door deze woning. Hier vind je het toilet (deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje), de meterkast met garderobekast en de trapgang naar de 1e verdieping. Vanuit hier loop je door naar de leefruimte.

Aan de voorzijde ligt de open keuken. Een praktische plek met voldoende ruimte om te koken en tegelijk contact te houden met de woonkamer. De keuken is voorzien van een koelkast met vriesvak, oven, magnetron, 4 pits inductiekookplaat en vaatwasser. Je kijkt leuk naar buiten over het water.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is door de grote ramen tot op de grond heerlijk licht. Met een diepte van ruim 8 meter kun je hier makkelijk een gezellige zithoek én een ruime eethoek creëren. Extra handig is de trapkast met de opstelplaats voor de warmtepomp, ideaal voor je voorraad of spullen die je uit het zicht wilt houden.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en moderne badkamer

Op de 1e verdieping kom je op de overloop met toegang tot 3 slaapkamers. Alle kamers zijn goed van formaat en daardoor flexibel in gebruik. 2 slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde. De andere slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft een frans balkon met een vrij uitzicht.

De moderne badkamer ligt aan de voorzijde en is geheel betegeld. De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel met dubbele wastafel, wandcloset en inloofdouche met thermostaatkraan.

2e Verdieping met 4e slaapkamer en berging

Via de vaste trap ga je door naar de 2e verdieping. Hier vind je een overloop met toegang tot de 4e slaapkamer, de berging en de technische ruimte. De royale slaapkamer gelegen aan de achterzijde is voorzien van een ruime inloopkast. Of je nu een extra slaapkamer nodig hebt, een thuiswerkplek of een hobbyruimte, je kunt hier alle kanten op.

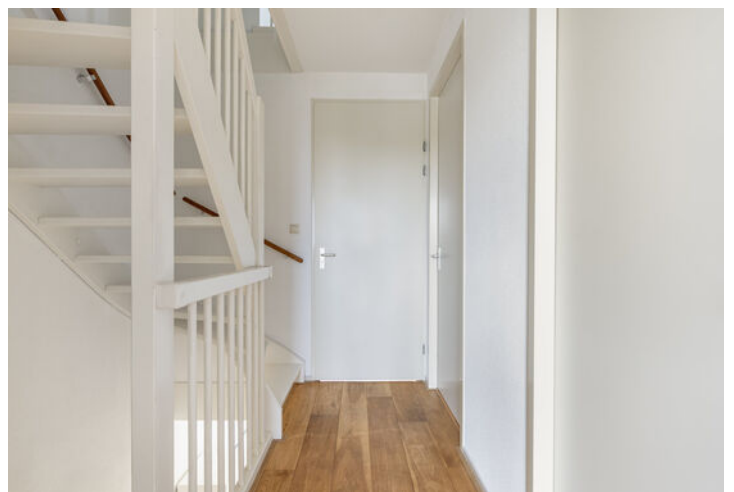
De technische ruimte is voorzien van de aansluitingen voor een wasmachine en droger en de opstelplaats van de warmte-terugwin installatie.

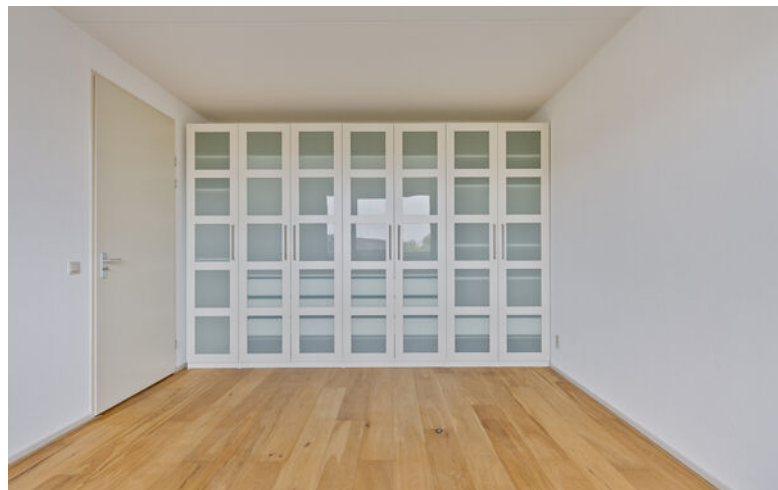
Achtertuintuin met houten berging

En dan de tuin, hier heb je alle ruimte om te genieten van het buitenleven. Of je nu wilt relaxen, spelen of uitgebreid tafelen met vrienden, het past hier allemaal. Achterin staat nog een berging, ideaal voor je fietsen en gereedschap en middels de achterom heb je toegang tot de brandgang.















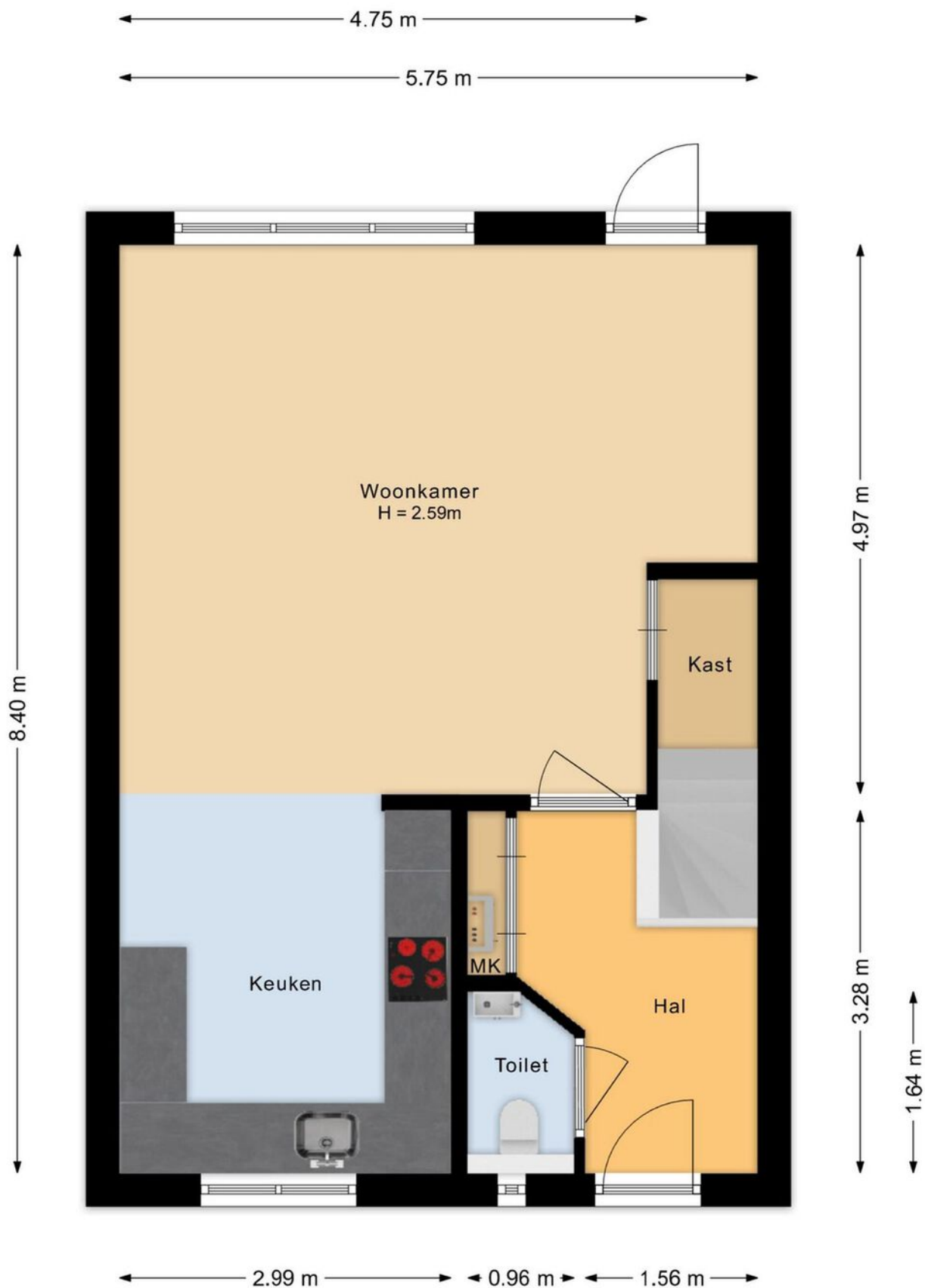




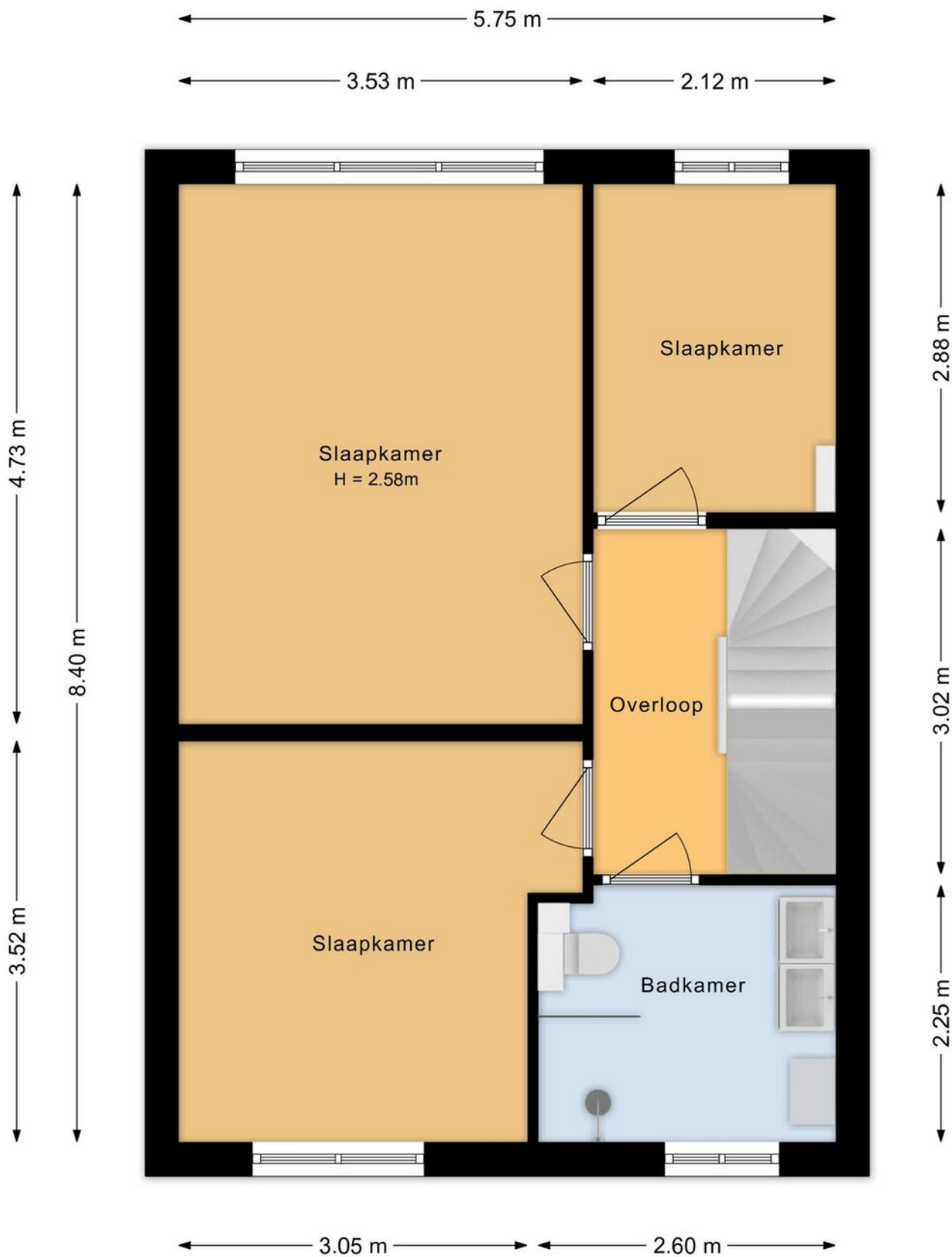




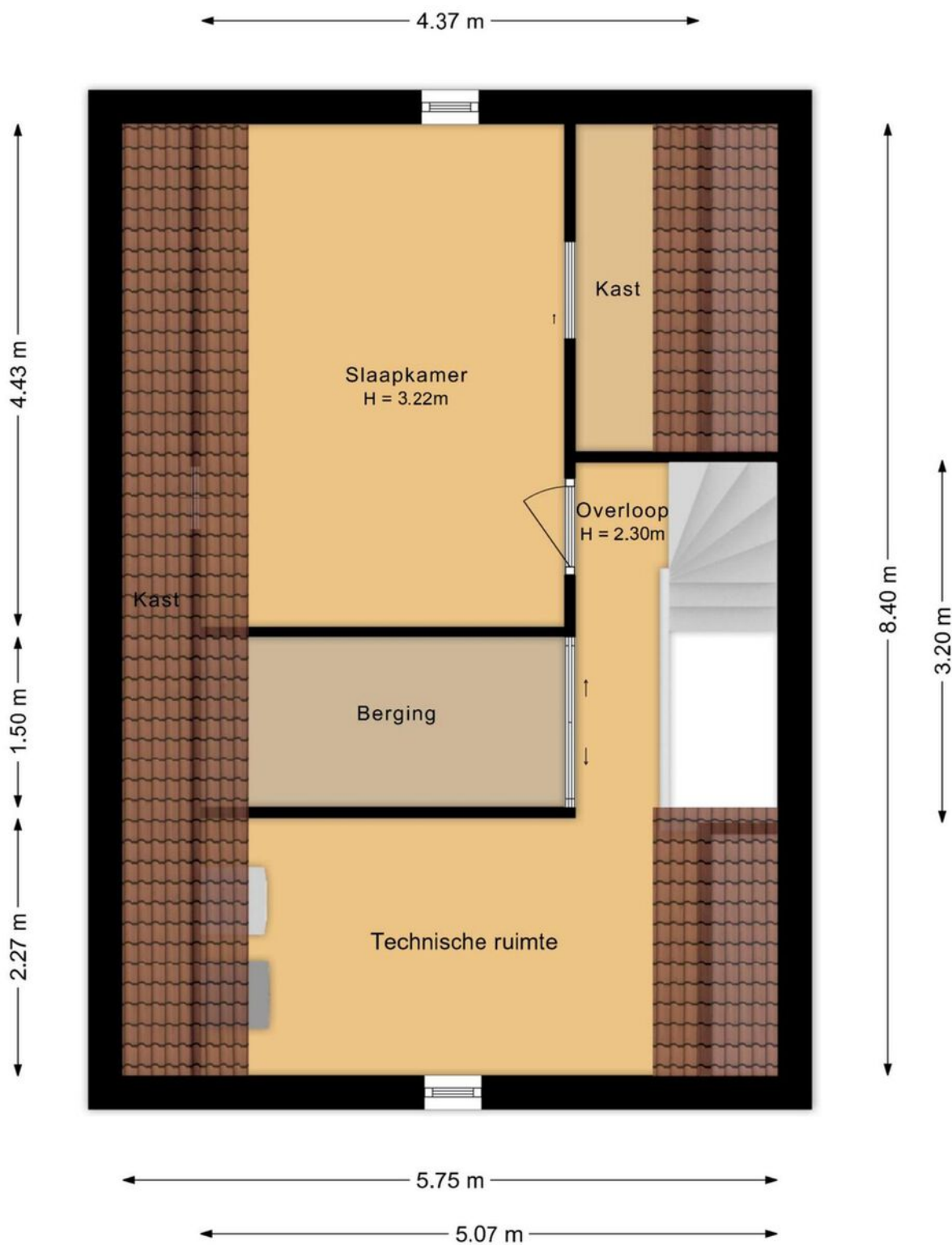
Plattegronden



Plattegronden



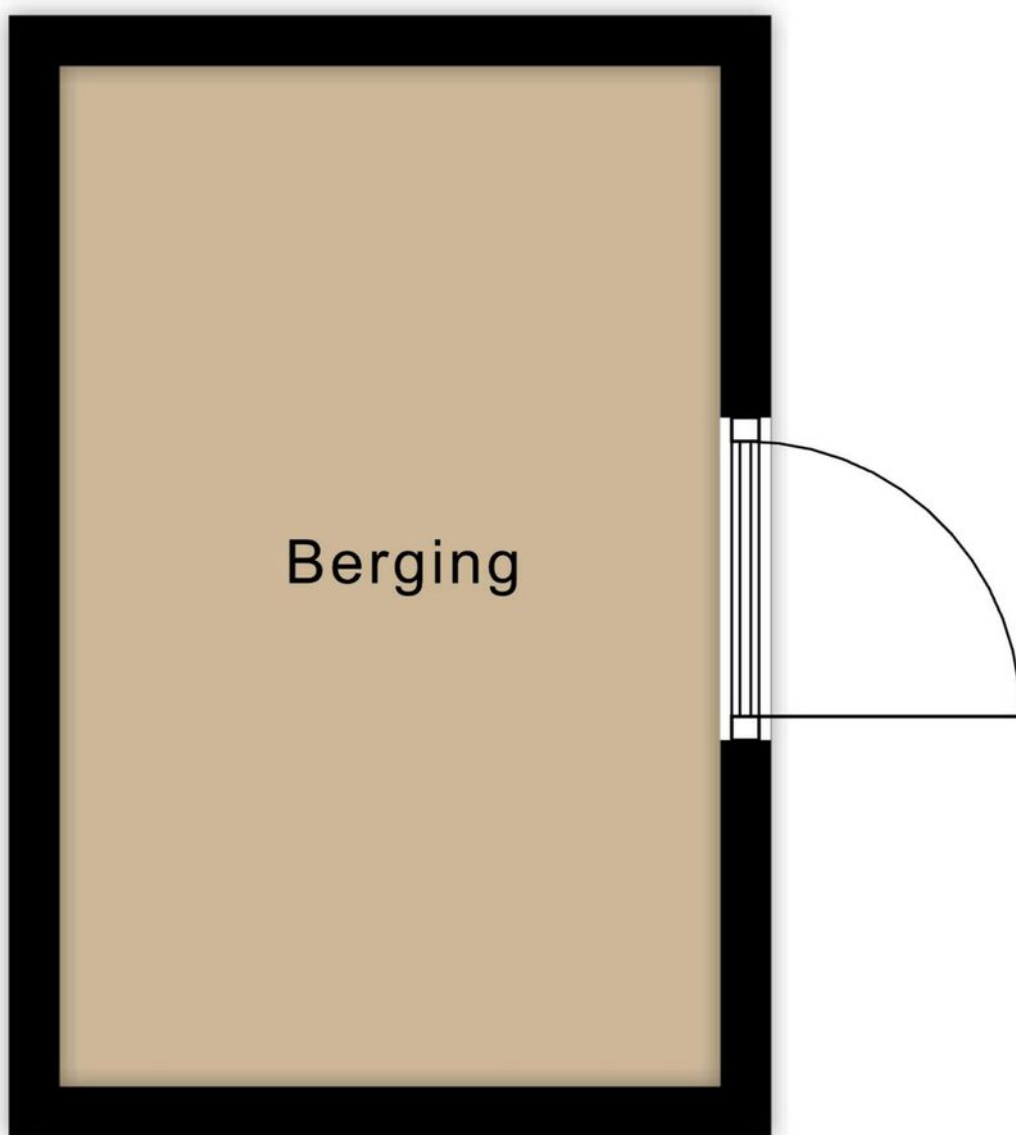
Plattegronden



Plattegronden

← 1.94 m →

↑ 3.01 m ↓



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>1235 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eerlozend uitbreksel, geleverd op 4 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2091</p> <p>Aan dit uitbreksel 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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Op de kaart



Algemeen

- Deze woning is energiezuinig met een A++ label.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van een warmtepomp en WTW-installatie.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een pvc-vloer, de 1e van een houtenvloer en de 2e van laminaat.
- De woning heeft een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein, maar ook in de nabije omgeving.
- Gunstige ligging nabij de Leurse Haven, restaurants en 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

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

