

# Zeil 9 | Etten-Leur

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



# Zeil 9 | Etten-Leur



## Kenmerken

|                    |                    |                 |                    |
|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Bouwjaar           | 1989               | Ligging         | In woonwijk        |
| Soort woning       | eengezinswoning    | Ligging tuin    | zuid               |
| Type woning        | vrijstaande woning | Inhoud          | 524 m <sup>3</sup> |
| Energie label      | B                  | Perceel         | 263 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers      | 3                  | Woonoppervlakte | 108 m <sup>2</sup> |
| Aantal slaapkamers | 2                  |                 |                    |

Ben je op zoek naar een lichte woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, gelegen in de geliefde woonwijk 'De Keen'? Dan wil je de woning aan de Zeil 9 in Etten-Leur absoluut niet missen! Met twee slaapkamers, waarvan één op de begane grond met een badkamer en suite, een royale en lichte woonkamer, een garage en een ruime tuin, biedt deze woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen. Wij laten je graag de woning zien.

# Omschrijving

Begane grond met lichte woonkamer, open keuken en de 1e slaapkamer

Via de eigen oprit met sierbestrating en voortuin met borders en diverse plantensoorten stap je binnen in de hal. Hier tref je de meterkast, het toilet (volledig betegeld met wandcloset en fonteintje), de trap naar de 1e verdieping, toegang tot de garage en natuurlijk naar de woonkamer.

De woonkamer met open keuken is een verrassend ruime en fijne leefplek. De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde, die zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval. De open indeling geeft een ruimtelijk gevoel en staat in directe verbinding met de keuken. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast, ideaal voor extra opbergruimte. Via de openslaande deuren is de tuin eenvoudig bereikbaar. Vanuit de woonkamer is tevens de slaapkamer op de begane grond toegankelijk.

De open keuken gelegen aan de voorzijde van de woning is praktisch ingedeeld in een hoekopstelling en voorzien van een dubbele spoelbak. Daarnaast beschikt de keuken over zowel boven- als onderkasten, wat zorgt voor voldoende opbergruimte. De inbouwapparatuur bestaat uit een combi-oven, koelkast en een keramische kookplaat.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt is de ruime slaapkamer op de begane grond. Deze kamer is ruim opgezet en geeft ook toegang tot de badkamer en suite. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen of gewoon graag alles beneden bij de hand hebt.

De badkamer en suite op de begane grond is verzorgd en praktisch ingericht. De ruimte beschikt over een inloofdouche met handdouche en thermostaatkraan, een wandcloset en een wastafel met meubel. Daarnaast zorgt de designradiator voor extra comfort en een aangename warmte.

1e verdieping met vide en 2e slaapkamer

Via de trap kom je uit op de vide, een leuke open ruimte die aanvoelt als een soort balkon boven de woonkamer. Vanaf hier kijk je mooi uit over de grote raampartij, wat zorgt voor veel licht en een speels effect. Een fijne plek die de woning nét wat extra karakter geeft. Vanuit de vide lopen we door naar de 2e slaapkamer, door de hoge plafonds voelt het extra ruim aan.

Achtertuin met sierbestrating

De achtertuin is verrassend ruim. Je vindt hier sierbestrating waar je een heerlijke zithoek kan creëren, borders met diverse plantensoorten en een buitenkraantje. Daarnaast is er ook een poort naar de brandgang. Dit is zo'n tuin waar je in de zomer heerlijk kunt zitten en genieten van het buitenleven.

Inpandige garage

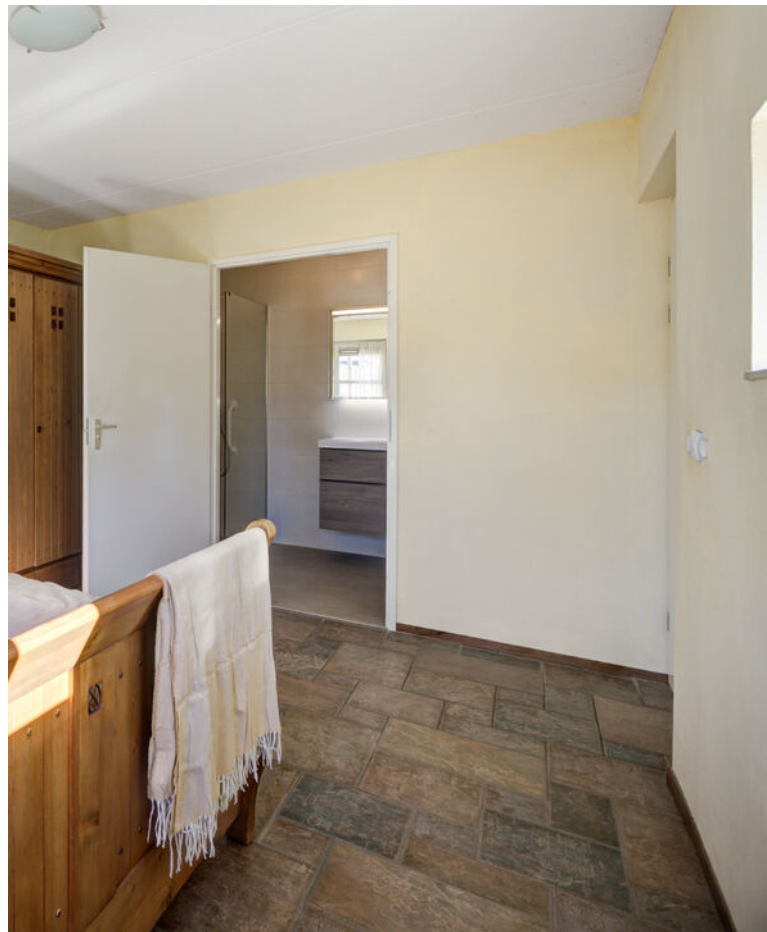
De garage is inpandig te bereiken (via de hal). De garage is praktisch ingericht en voorzien van een elektrische sectionaaldeur. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine, de mechanische ventilatie en de cv-ketel (Vaillant, 2012). Een ideale ruimte voor extra opslag of het stallen van de fietsen.





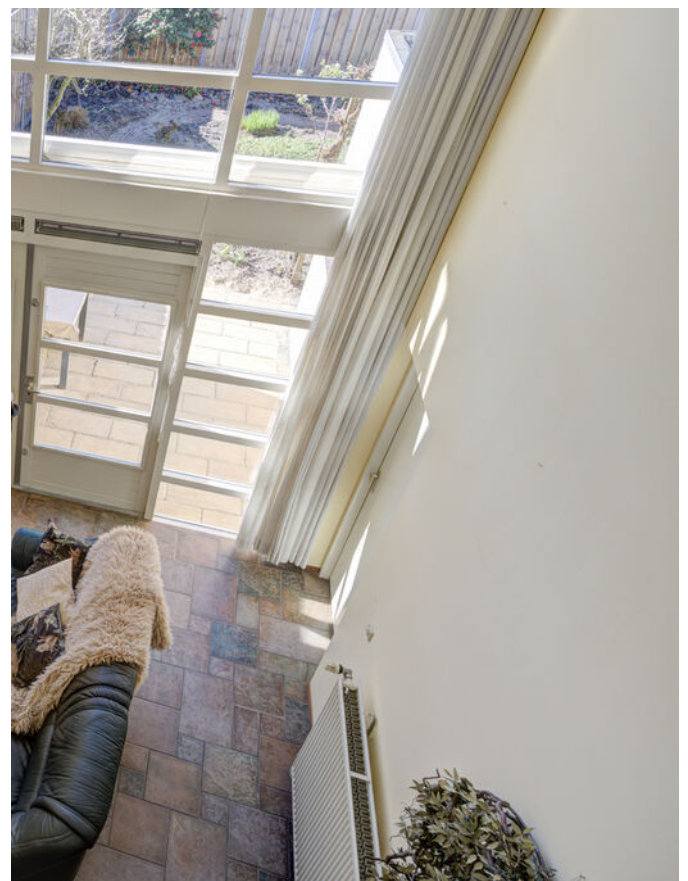




















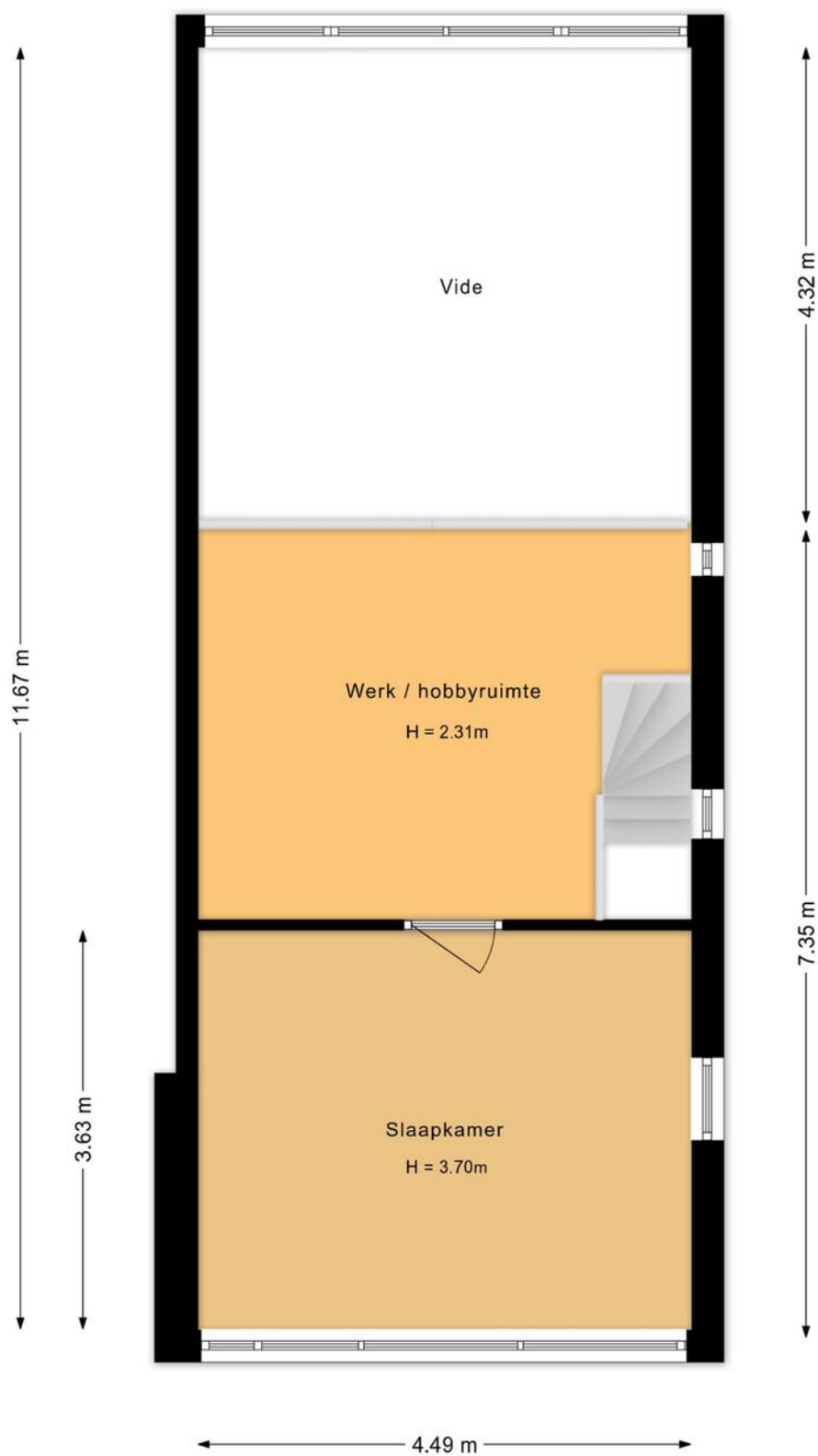




# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eersludend uitbrekel, geleverd op 16 maart 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2715</p> <p>Aan di uitrekel kunnen geen betrouwbare maten worden onfwend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankerecht.</p> |  |
|--|--|---|

## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is levensloopbestendig dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond.
- De woning is vanuit de bouw geïsoleerd.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van een betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer.
- De 1e verdieping is afgewerkt met een vinylvloer.
- In de woonkamer is een elektrisch bedienbaar screen aanwezig.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving.

## 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 bouwkwaliteit 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](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

