

Europalaan 71 | Etten-Leur

Vraagprijs € 485.000,- k.k.



Europalaan 71 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1969	Ligging	in centrum
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	hoekwoning	Inhoud	474 m ³
Energie label	C	Perceel	222 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	116 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben je op zoek naar een nette hoekwoning mét garage en eigen oprit in het centrum van Etten-Leur? Kom dan zeker eens kijken bij deze leuke woning aan Europalaan 71!

Je geniet hier van een sfeervolle woonkamer met erker en een moderne, open keuken. Daarnaast zijn er op de verdiepingen nog 4 royale slaapkamers en een badkamer aanwezig.

In de fijne achtertuin kun je heerlijk van je rust en privacy genieten. De ligging is ideaal, op loopafstand van het centrum en toch rustig gelegen. Best of both worlds dus!

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en we laten de woning graag aan je zien!

Omschrijving

Begane grond – sfeervolle, lichte woonkamer met erker en open keuken

We parkeren de auto op de oprit en lopen via de verzorgd aangelegde voortuin naar de overdekte entree. We stappen de hal binnen die toegang geeft tot de meterkast, de toiletruimte met fonteintje en de trapkast. Tevens kun je vanuit de hal naar de woonkamer en naar de 1e verdieping.

We lopen door naar de sfeervolle woonkamer. Aan de voorzijde vind je een fijne zithoek waar het daglicht mooi via de erker binnenvalt. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd. De grote raampartijen tot aan de grond zorgen voor erg veel lichtinval. De loopdeur geeft toegang tot de achtertuin.

De moderne, open keuken met schiereiland is voorzien van diverse kasten en laden, een kunststof werkblad, inductiekookplaat met geïntegreerde Bora afzuiging, spoelbak, combi- oven, koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

1e Verdieping – 3 slaapkamers en een badkamer
Terug in de hal aangekomen gaan we naar de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde liggen 2 slaapkamers en aan de voorzijde de 3e kamer, waarvan de 2 grotere kamers voorzien zijn van vaste kasten. Alle kamers zijn prettig licht, waardoor je hier je dag rustig kunt beginnen.

De badkamer is volledig betegeld en heeft een ligbad, een toilet en een wastafel met badmeubel.

2e Verdieping – 4 ruime slaapkamer

We gaan verder naar de 2e verdieping. Je komt eerst op de voorzolder met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de CV-combiketel (Intergas, 2017). Het dakraam zorgt voor een fijne lichtinval.

Daarachter ligt de 4e slaapkamer. Dankzij de brede dakkapel is dit een ruime en lichte kamer geworden. Tevens vindt je hier extra opbergruimte achter de knieschotten.

Heerlijke achtertuin

In de achtertuin is het goed vertoeven. Hier kom je tot rust na een drukke dag en kun je van je privacy genieten. De tuin heeft een terras, sierbestrating, borders met beplanting en een gazon.

Garage

De garage is voorzien van water, elektra, verwarming en krachtstroom. Via de elektrische sectionaaldeur kun je naar de oprit aan de voorzijde van de woning.



















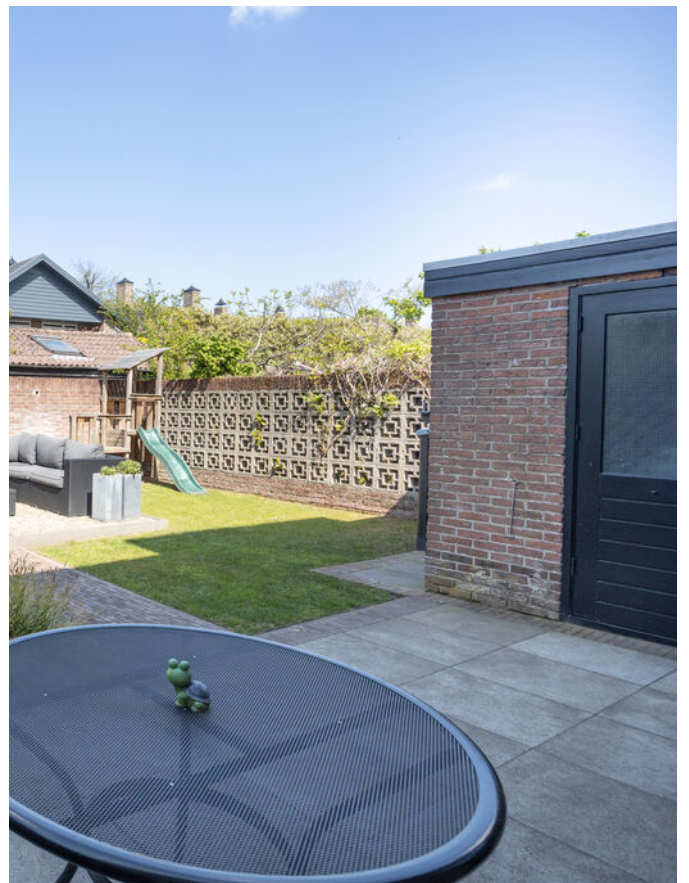
















Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

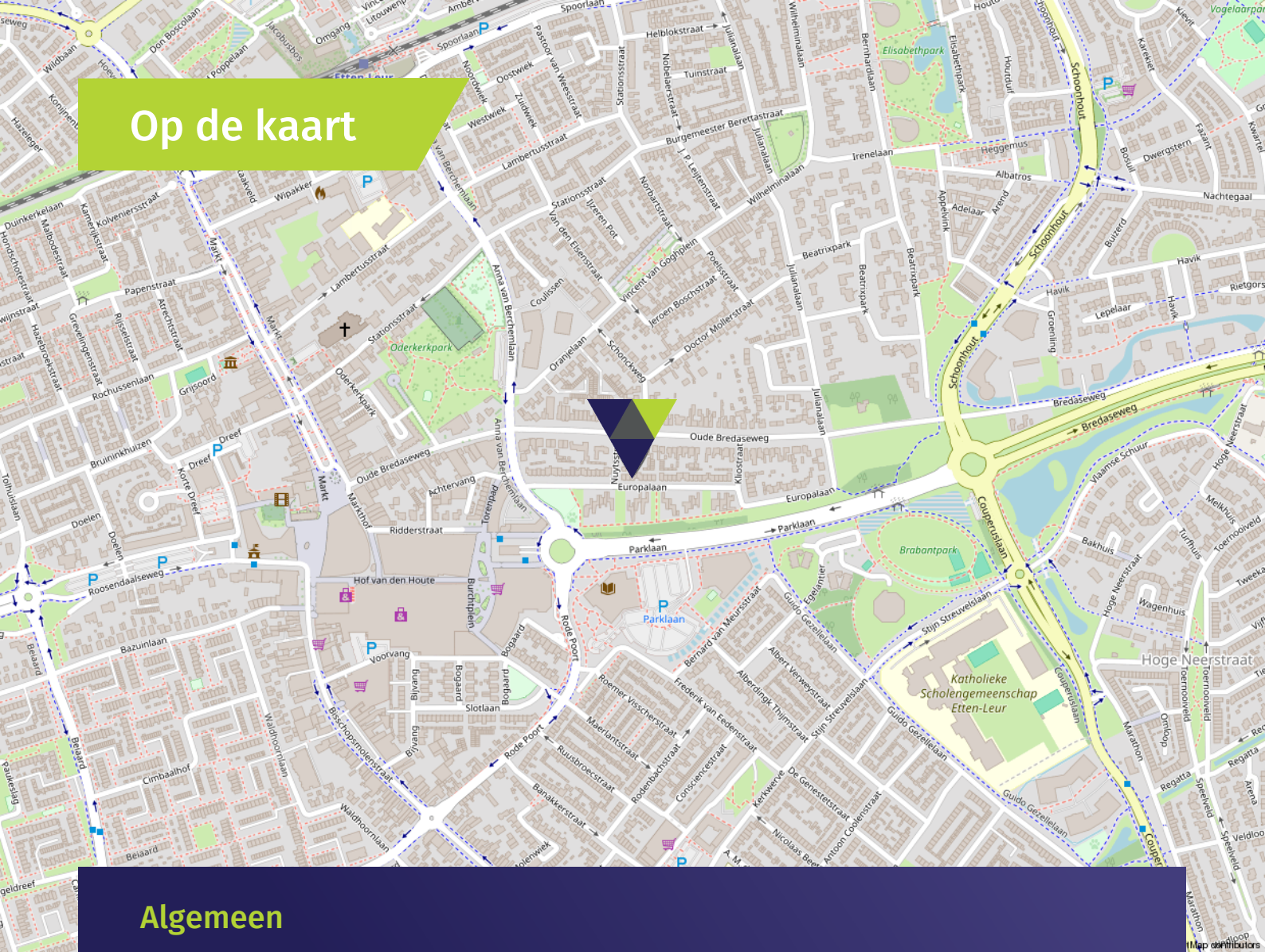
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vestgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eersolidend uitrekeel, geleverd op 3 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie L Perceel 5414</p> <p>Aan dit uitrekeel 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>	
---	---	---

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dakisolatie.
- De begane grondvloer en 1e verdiepingvloer zijn van beton; de 2e verdiepingvloer is van hout.
- De woning heeft grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond is afgewerkt met een PVC visgraatvloer; de 1e en 2e verdieping is afgewerkt met laminaat.
- De woning is voorzien van mechanische ventilatie.

- De woning heeft op begane grond aan de achterzijde een elektrisch bedienbaar rolluik.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er parkeergelegenheid in de directe omgeving voor vergunninghouders. Er zijn tevens mogelijkheden voor bezoekersparkeervergunningen.
- De woning is gelegen op een zeer geliefde locatie nabij het centrum van Etten-Leur met alle voorzieningen, zoals openbaar vervoer en winkels op korte loopafstand.

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 55 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



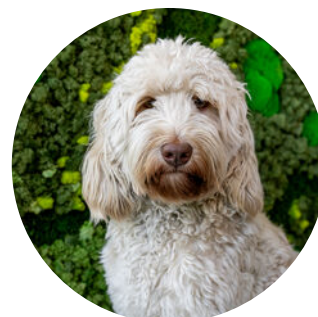
Manon van Rijsbergen

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