

Brandseweg 62 | Etten-Leur

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Brandseweg 62 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1999	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	437 m ³
Energie label	A+	Perceel	161 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	134 m ²
Aantal slaapkamers	5		

In de populaire en gewilde woonwijk 'De Keen' ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning. De woning is energiezuinig (A+) en beschikt over een sfeervolle, uitgebouwde woonkamer met een open keuken, 4 volwaardige slaapkamers (mogelijkheid tot 5), een moderne badkamer én een zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten. Een ideale gezinswoning waar je zó in kunt!

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

Omschrijving

Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast en een nette, deels betegelde toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime woonkamer met open keuken.

De sfeervolle, uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht en biedt volop leefruimte. Het zitgedeelte is gesitueerd aan de achterzijde rondom de sfeerhaard, die ter overname wordt aangeboden. Dankzij de praktische trapkast is er extra bergruimte aanwezig. Via de woonkamer kun je naar de achtertuin en naar de 1e verdieping. De trapopgang is afgesloten waardoor je geen warmteverlies in de woonkamer hebt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is opgesteld in een praktische dubbele rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een koelkast. Daarnaast is er een spoelbak met Quooker aanwezig.

1e Verdieping

De 1e verdieping beschikt over een ruime overloop, 2 slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische was-/bergruimte.

De ruime ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning en is middels een schuifdeur afgesloten van de inloopkast (voorheen slaapkamer). Aan de voorzijde is de 2e slaapkamer gelegen die tevens goed van formaat is.

De volledig betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad, een douche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel, designradiator en een wandcloset.

De aparte was-/bergruimte biedt plaats aan de cv-ketel (Intergas, 2018), mechanische ventilatie en wasapparatuur.

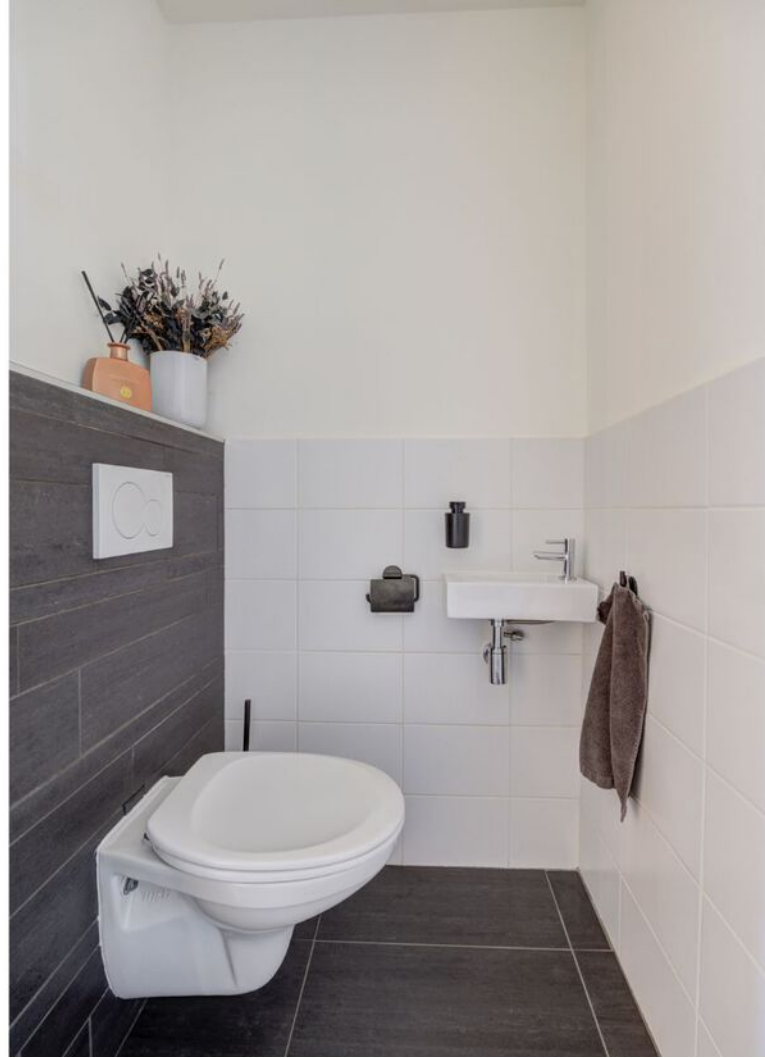
2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de 2e verdieping. Hier bevinden zich nog eens 2 slaapkamers, ideaal als extra slaapkamers, werkruimte of hobbykamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kasten.

Zonnige achtertuin

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag tot in de namiddag heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin biedt uitzicht op de Korenmolen De Lelie en is smaakvol ingericht met een groen (kunst)gazon, een fijn terras en gevarieerde beplanting: een perfecte plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

Achterin de tuin vind je een ruime stenen berging, voorzien van elektra, én een praktische achterom.





















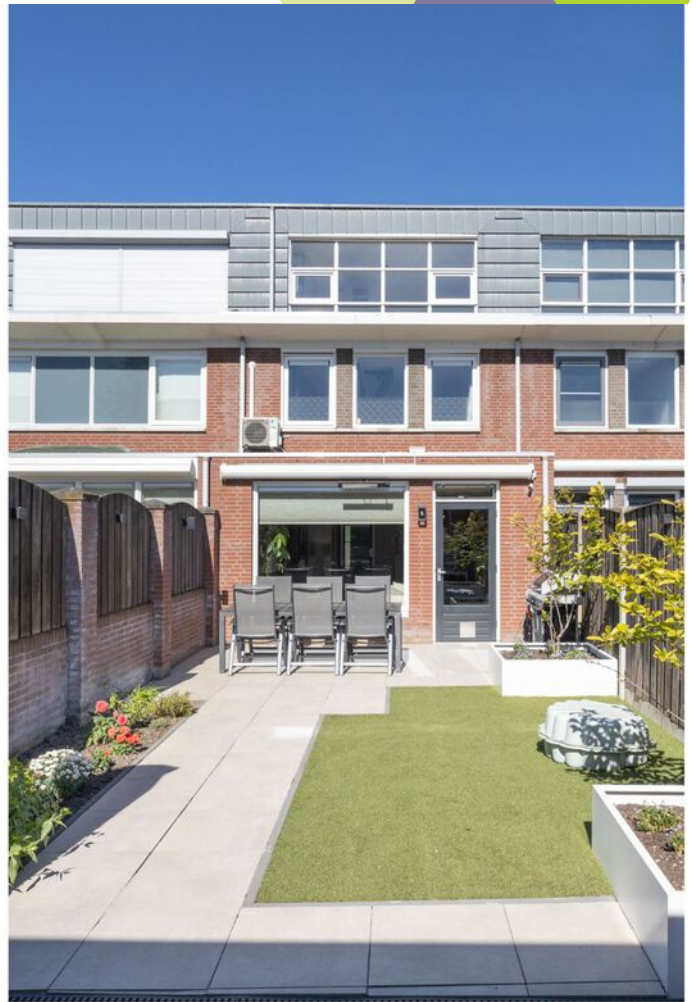








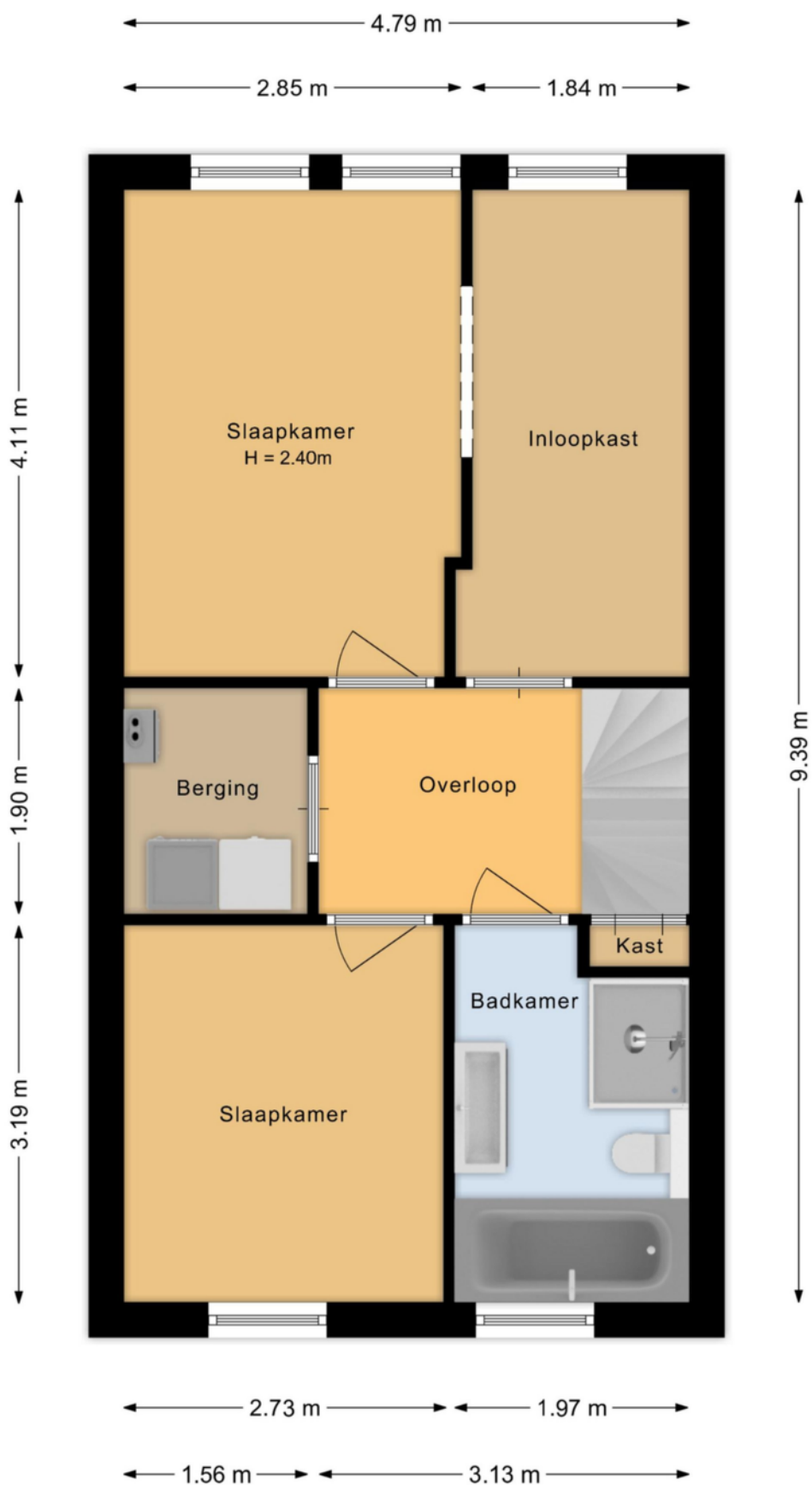




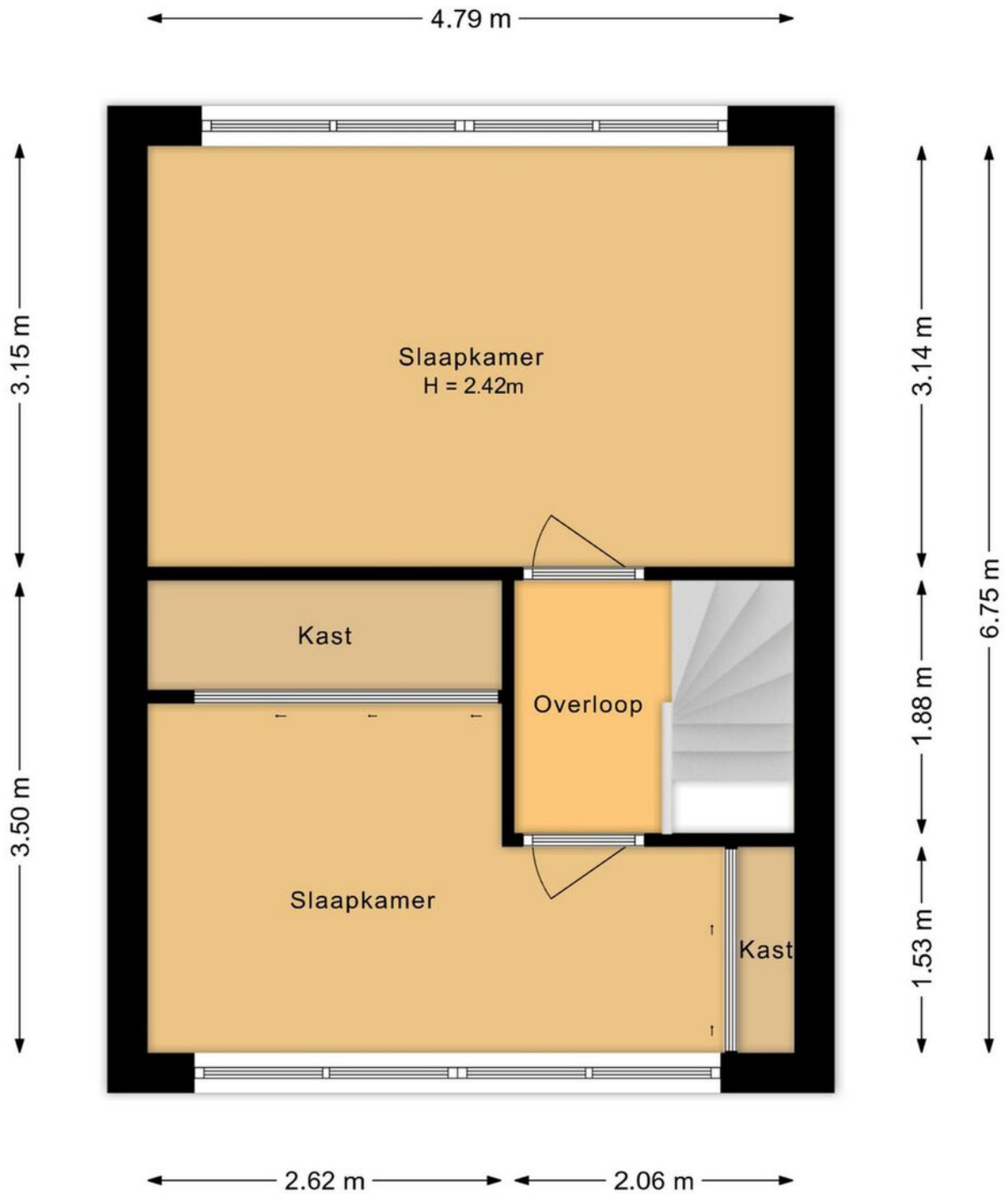




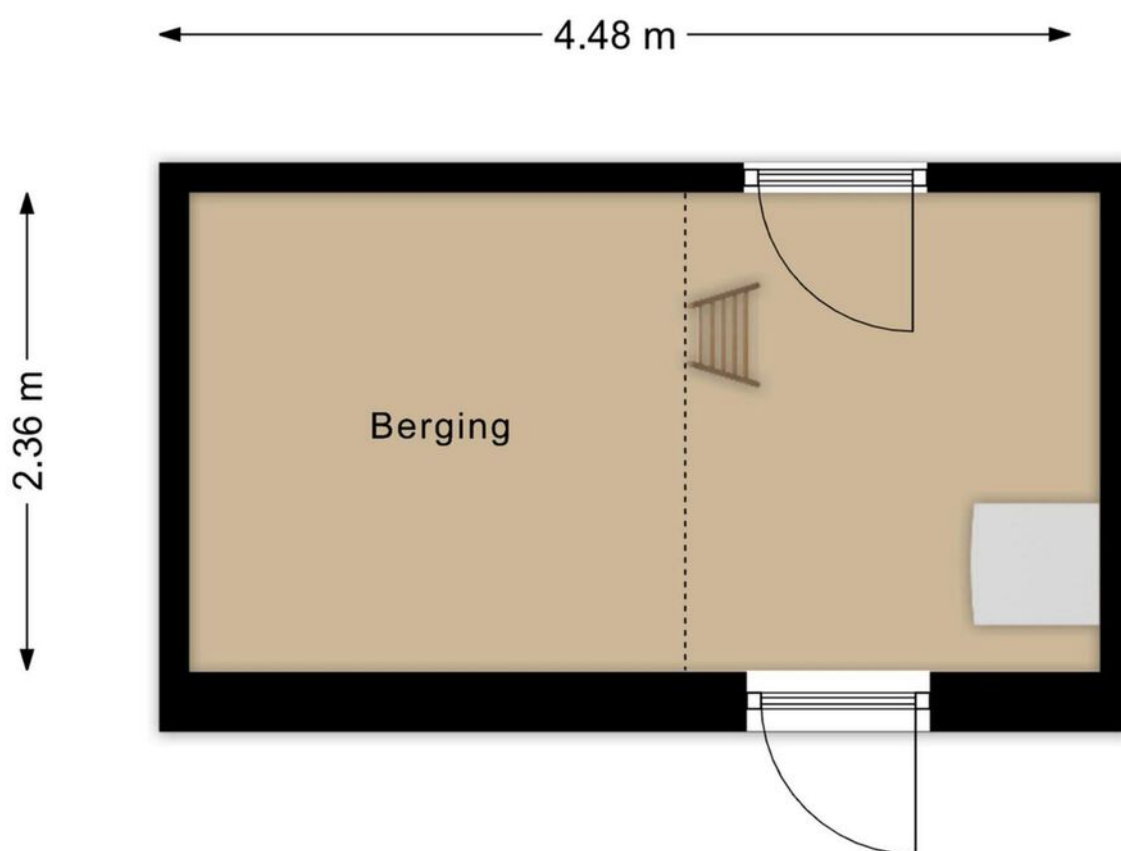
Plattegronden



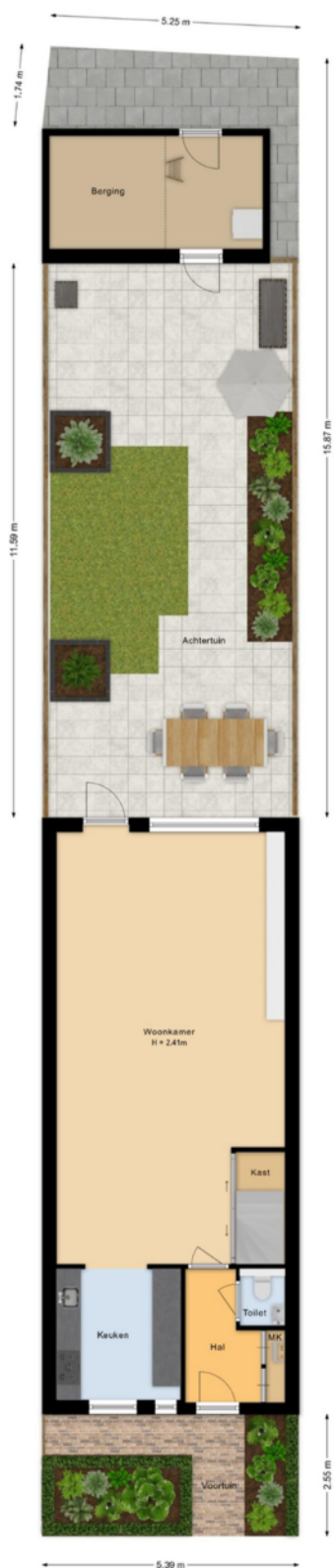
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2739</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2025
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.
 - De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
 - De gehele woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
 - De begane grond is voorzien van een massief hardhouten vloerafwerking, met uitzondering van de hal en keuken; deze zijn betegeld.
 - De 1e verdieping is, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met laminaat.
 - De begane grond is aan de achterzijde voorzien van een elektrisch zonnescerm.
 - De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van screens, met uitzondering van de slaapkamer aan de voorzijde op de 2e verdieping en de badkamer.
 - Er zijn 9 zonnepanelen aanwezig.
 - Er is een laadpaal (ter overname) aanwezig.
 - Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de directe nabijheid van de woning.
 - De woning is rustig gelegen in een jonge woonwijk, in de nabijheid van scholen en winkels.
- Ook de uitvalswegen zijn dichtbij.

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

