

Hazeleger 14 | Etten-Leur

Vraagprijs € 369.000,- k.k.



Hazeleger 14 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1980	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	eindwoning	Inhoud	385 m ³
Energie label	C	Perceel	216 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	109 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Op zoek naar een nette, ruime instapklare eindwoning? Deze woning in de geliefde wijk 'De Grient' biedt alles wat je nodig hebt: een lichte woonkamer met open keuken, 3 royale slaapkamers (met de mogelijkheid voor een 4e) én een verrassend diepe achtertuin van ca. 18,50 meter op het zonnige zuidwesten.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke omgeving, met speeltuintjes, scholen, winkels en sportvoorzieningen om de hoek. Dankzij het bestemmingsverkeer is het hier heerlijk rustig, terwijl je toch alles binnen handbereik hebt.

Nieuwsgierig geworden? Wacht niet te lang en plan snel een bezichtiging. Deze woning kan zomaar jouw nieuwe thuis worden!

Omschrijving

Op zoek naar een nette, ruime instapklaare eindwoning? Deze woning in de geliefde wijk 'De Grient' biedt alles wat je nodig hebt: een lichte woonkamer met open keuken, 3 royale slaapkamers (met de mogelijkheid voor een 4e) én een verrassend diepe achtertuin van ca. 18,50 meter op het zonnige zuidwesten.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke omgeving, met speeltuintjes, scholen, winkels en sportvoorzieningen om de hoek. Dankzij het bestemmingsverkeer is het hier heerlijk rustig, terwijl je toch alles binnen handbereik hebt.

Nieuwsgierig geworden? Wacht niet te lang en plan snel een bezichtiging. Deze woning kan zomaar jouw nieuwe thuis worden!

Begane grond met woonkamer en open keuken

Bij binnenkomst stap je de ruime hal in. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte (voorzien van toilet en fonteintje), de meterkast, een praktische garderobehoek, een trapkast met extra bergruimte, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet, hier kun je lekker lang dineren of gewoon een relaxte avond op de bank hebben. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel natuurlijk licht binnen. Het houten balkenplafond en de houten vloer geeft de ruimte een warme en karaktervolle uitstraling. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

De keuken is uitgerust met boven- en onderkasten, laden, spoelbak en een los 4-pits Smeg-gasfornuis met oven en afzuigkap. Aan de gezellige eetbar kun je 's ochtends heerlijk ontbijten met de krant.

Via een deur in de keuken bereik je de achtertuin.

1e Verdieping met 3 grote slaapkamers

We lopen via de vaste trapopgang door naar de 1e verdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers.

Eén slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De overige 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde en hebben een fijn uitzicht over de achtertuin.

De volledig betegelde badkamer heeft een inloofdouche (met handdouche en thermostaatkraan), een toilet, een wastafel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

2e Verdieping met een open ruimte

Via een vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Deze ruime, open zolder is voorzien van een nieuw dakvenster (2025) en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het creëren van een royale 4e slaapkamer of een mooie werkkamer. Achter de dakschuinten is extra bergruimte aanwezig. Op deze verdieping bevindt zich tevens de cv-combiketel (Remeha, 2003).

Gezellige achtertuin met berging

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De sfeervolle achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is met een lengte van circa 18,50 meter verrassend diep. Direct aan het huis bevindt zich een gezellig terras, ideaal om samen met vrienden te borrelen. Verder vind je er fraaie borders en volwassen bomen, wat zorgt voor een groene en besloten sfeer. De perfecte plek om te genieten van het buitenleven!

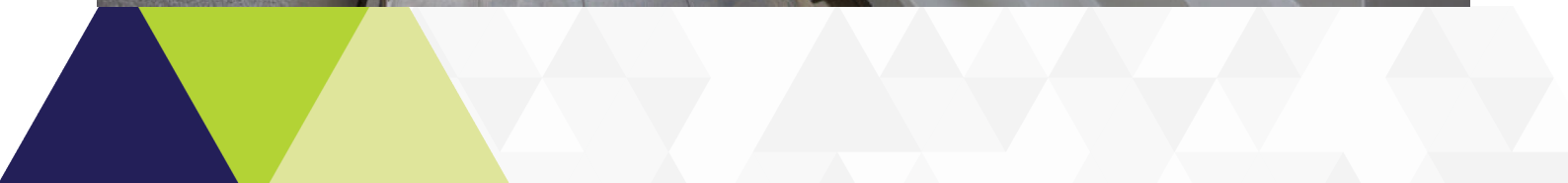
Achter in de tuin staat een praktische berging, perfect voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen.

Via de achterom bereik je een achtergelegen speelveldje.

Doordat hier uitsluitend bestemmingsverkeer komt, geniet je van veel rust en privacy.

Berging

De vrijstaand stenen berging is voorzien van elektra.



























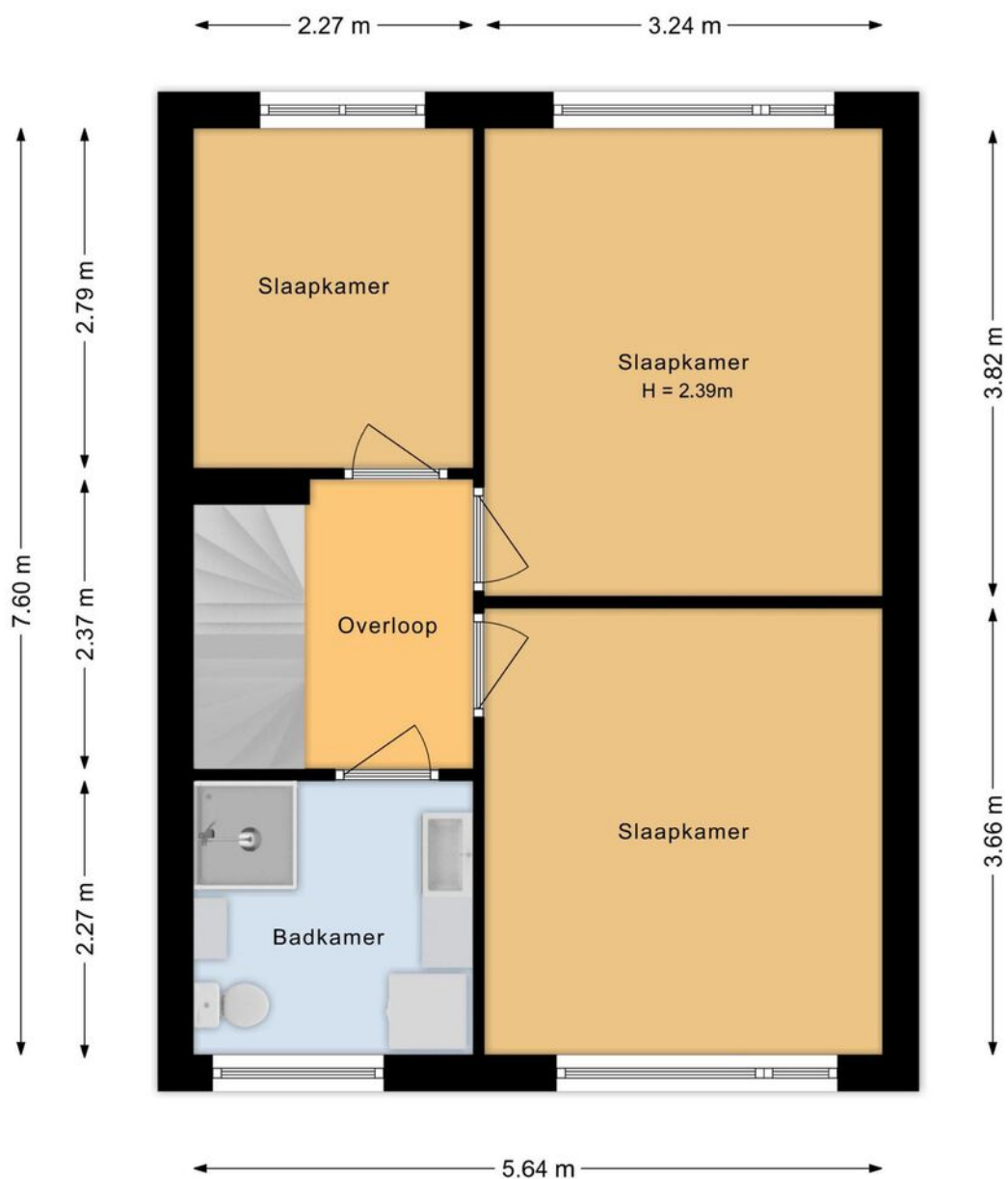




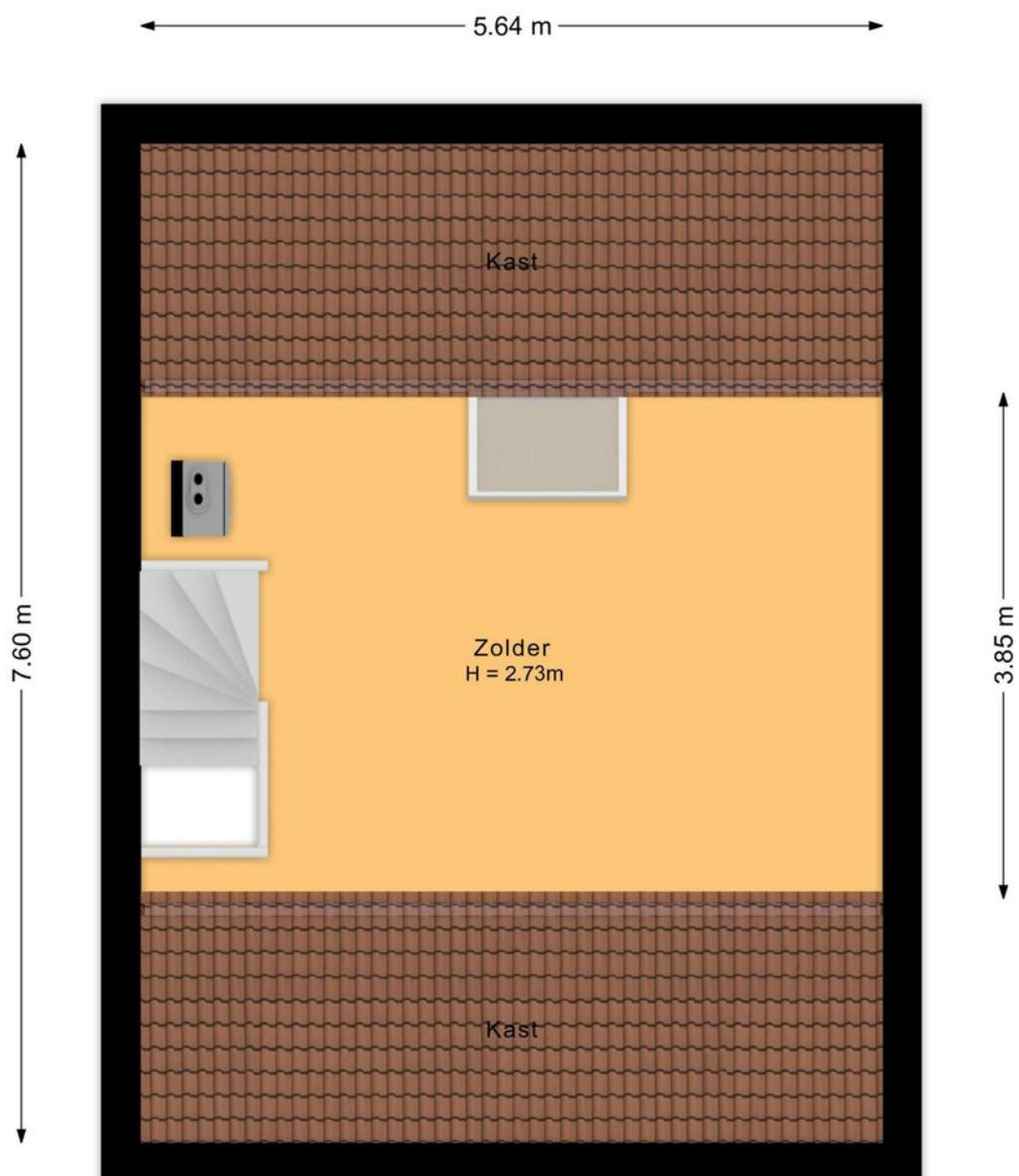
Plattegronden



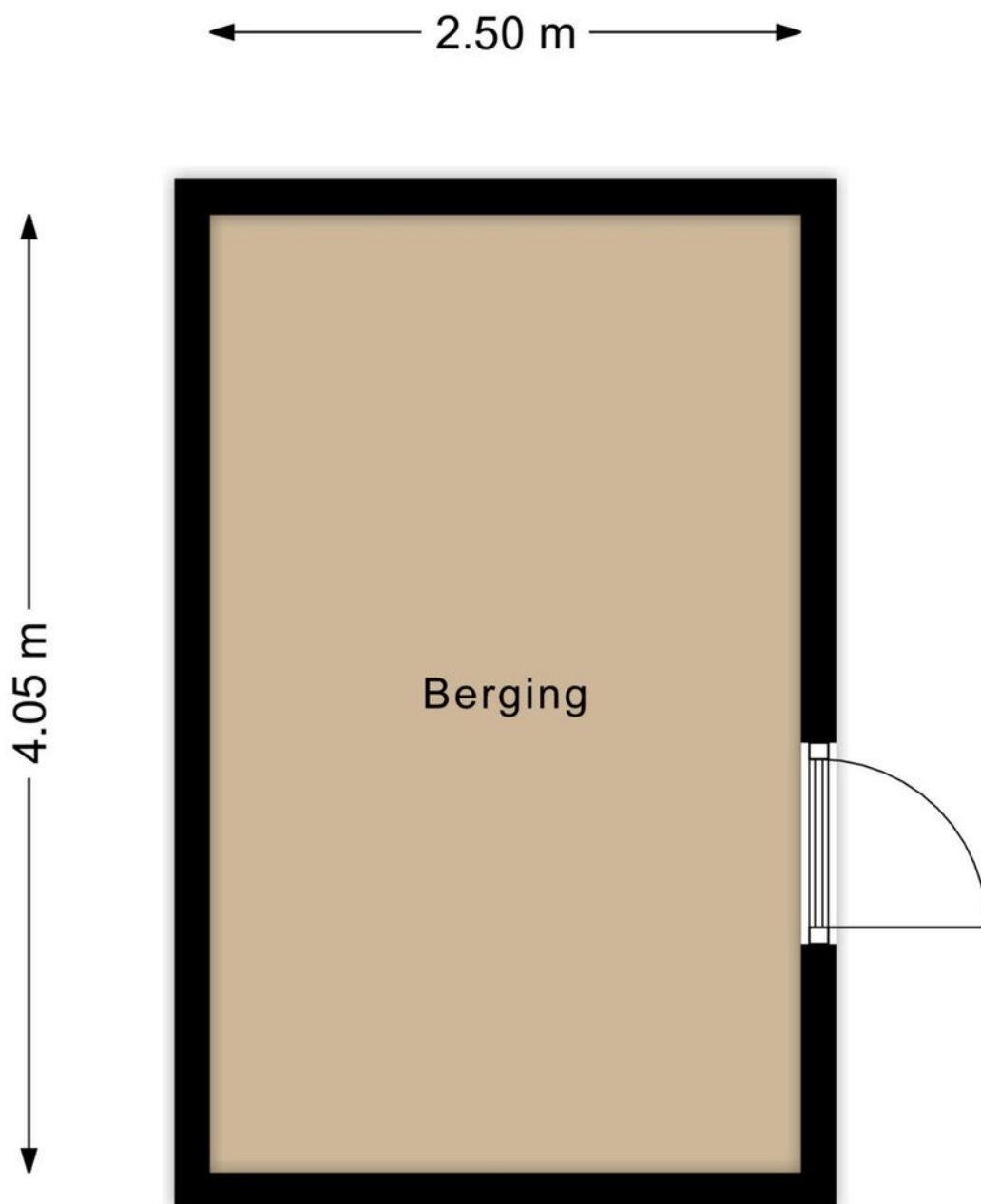
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Plattegronden



Kadastrale kaart



<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 K</p> <p>Perceel 4445</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2022

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Op de kaart



Algemeen

- De woning heeft vanuit de bouw dak- en muurisolatie.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.
- De woning heeft energielabel C.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De hal en woonkamer zijn voorzien van een houten vloer. De keuken heeft een plavuizen vloer.
- De 1e en 2e verdieping hebben een houten vloerafwerking. De badkamer is betegeld.
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de straat en in de directe omgeving.
- De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk met aan de achterzijde een groen speelveldje. Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn dichtbij.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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 warmwatoestellen 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 NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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 waardebeoordeling. 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

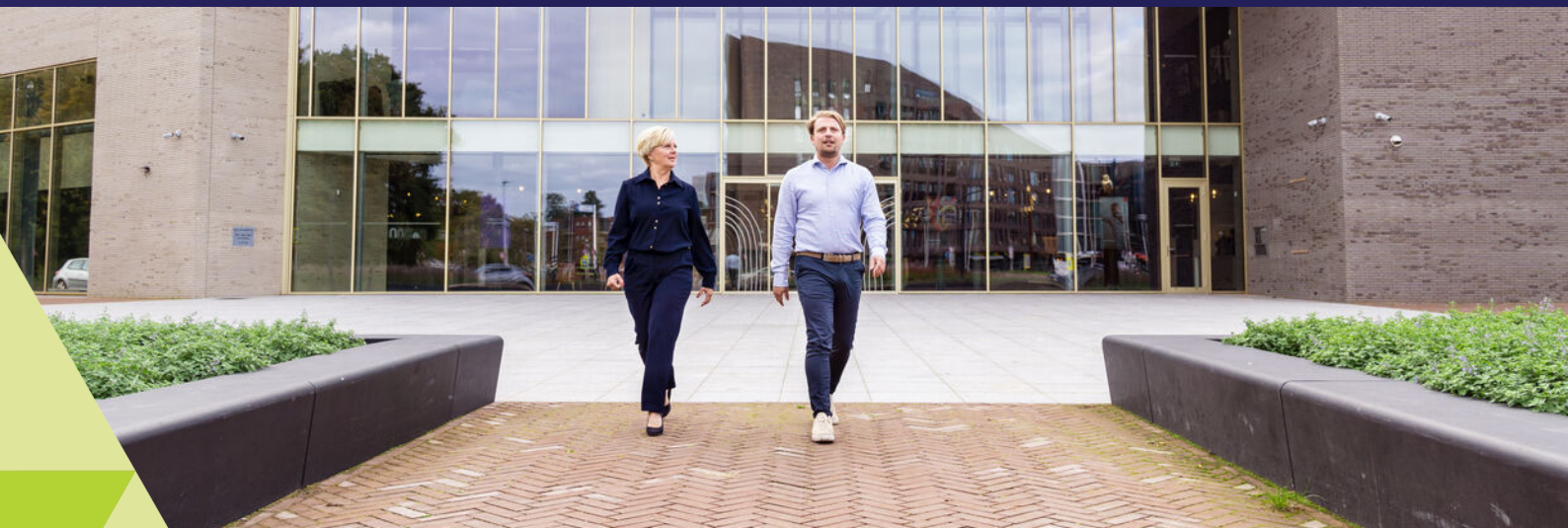
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die 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



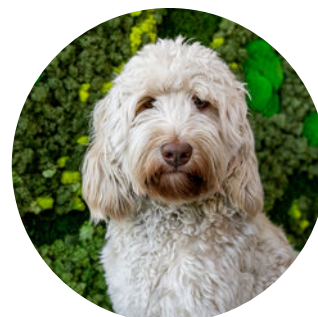
Manon van Rijsbergen

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