

Vlaamse Gaai 11 | Etten-Leur

Vraagprijs € 549.000,- k.k.



Vlaamse Gaai 11 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1986	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	496 m ³
Energie label	A	Perceel	201 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	136 m ²
Aantal slaapkamers	4		

In de gewilde woonwijk 'Hooghuis' mogen wij deze royale twee-onder-één-kapwoning aanbieden. Met 4 ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, open keuken en een verzorgd aangelegde achtertuin is dit een ideale gezinswoning. De oprit met carport zorgt voor parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bovendien biedt de multifunctionele ruimte vele mogelijkheden zoals bijvoorbeeld een speelruimte, hobbyruimte, kantoor of een beroep aan huis.

Ben je enthousiast geworden? Maak direct een afspraak en laat je verrassen tijdens een bezichtiging.

Omschrijving

Begane grond:

We parkeren de auto op de oprit met carport en stappen de hal binnen. Deze geeft toegang tot de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en de woonkamer.

Als we de woonkamer binnen komen valt ons direct op hoe ruim deze is. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde zijn grote raampartijen aanwezig, wat zorgt voor veel lichtinval. De trapkast biedt erg veel opbergruimte. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gesitueerd; de erker zorgt voor extra sfeer. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gecreëerd nabij de open keuken. Via de schuifpui kun je naar de achtertuin.

De open keuken heeft diverse kasten en laden, een composiet werkblad, RVS spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, oven, vaatwasser, koelkast en een vriezer.

De keuken geeft toegang tot de multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als bijkeuken. Uiteraard biedt deze ruimte allerlei mogelijk waarbij je kunt denken aan een speelruimte, hobbyruimte, kantoor of een beroep aan huis. Via de loopdeur kun je naar de achtertuin en oprit.

1e Verdieping:

Terug in de hal aangekomen gaan we naar de 1e verdieping. Hier zijn 3 slaapkamers en een badkamer aanwezig.

De ouderslaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is voorzien van airconditioning, een elektrisch bedienbaar rolluik en via de openslaande deuren kun je naar het balkon. Aan de achterzijde zijn nóg 2 slaapkamers, waarbij 1 slaapkamer ook airconditioning heeft.

De ruime badkamer is volledig betegeld en heeft een dakraam. Er zijn een ligbad (met handdouche en thermostatische kraan), een douche (met regen- en handdouche en thermostatische kraan), een dubbele wastafel met badmeubel, zwevend toilet en een designradiator.

2e Verdieping:

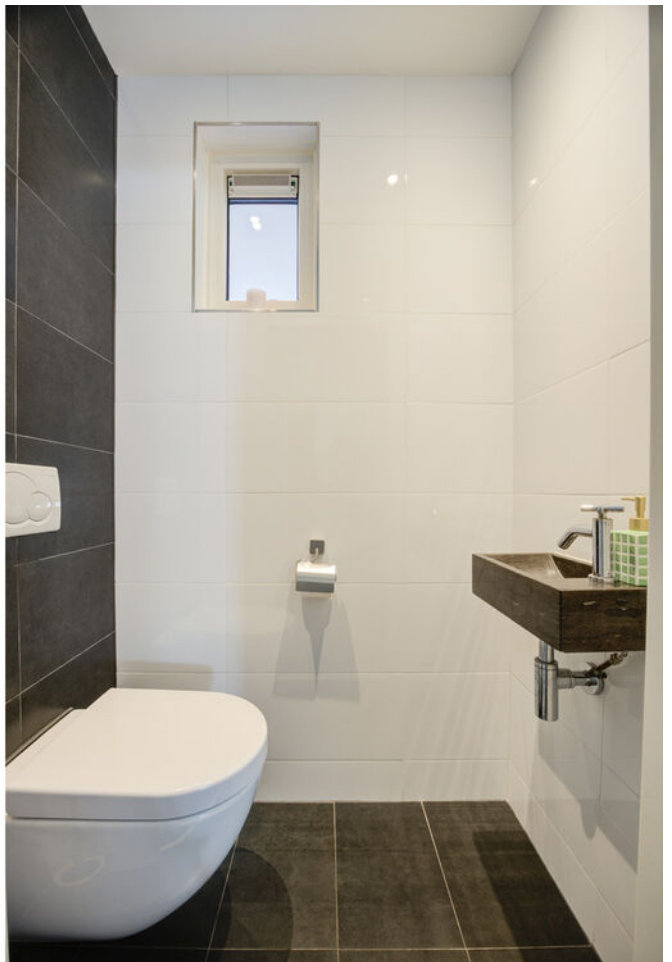
Via de vaste trap gaan we naar de 2e verdieping. De overloop heeft bergruimte achter de schotten en de vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder.

Aan de voorzijde is de 4e slaapkamer gelegen, ook hier zorgt de airconditioning voor verkoeling.

Aan de achterzijde is de wasruimte gelegen. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een vaste kast waar zich de opstelplaats van de CV-combiketel (Vaillant, 2023) bevindt en bergruimte achter de schotten. Tevens kun je vanuit deze ruimte naar de 2e bergzolder.

Tuin:

De woning heeft een voor- en achtertuin. De gezellige achtertuin is verzorgd aangelegd en heeft sierbestrating, 2 terrassen, kunstgras en borders met beplanting. Hier kun je heerlijk van de zon genieten. De houten berging zorgt voor extra ruimte om je spullen op te bergen.













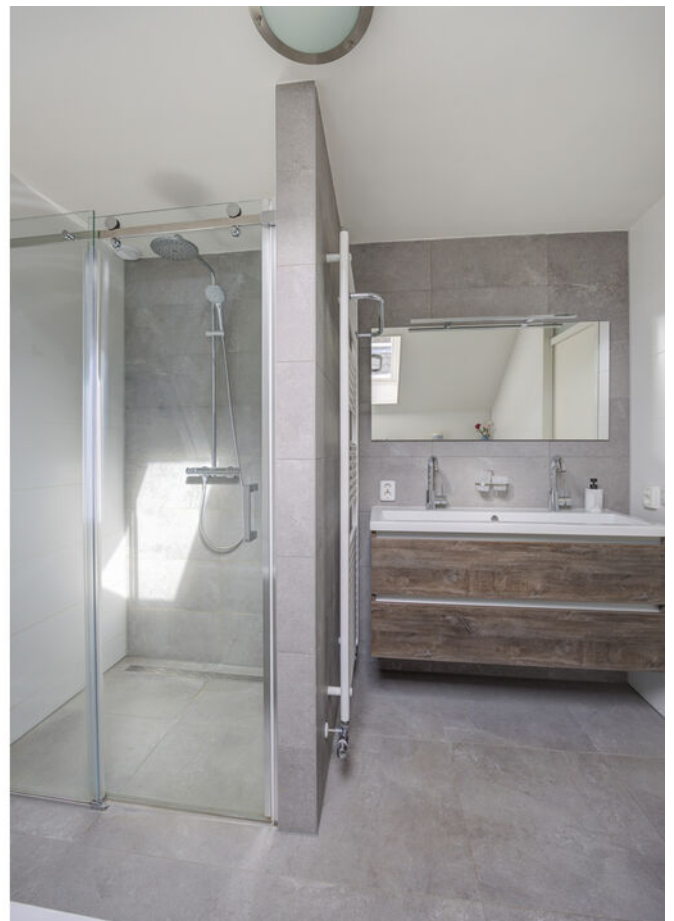


















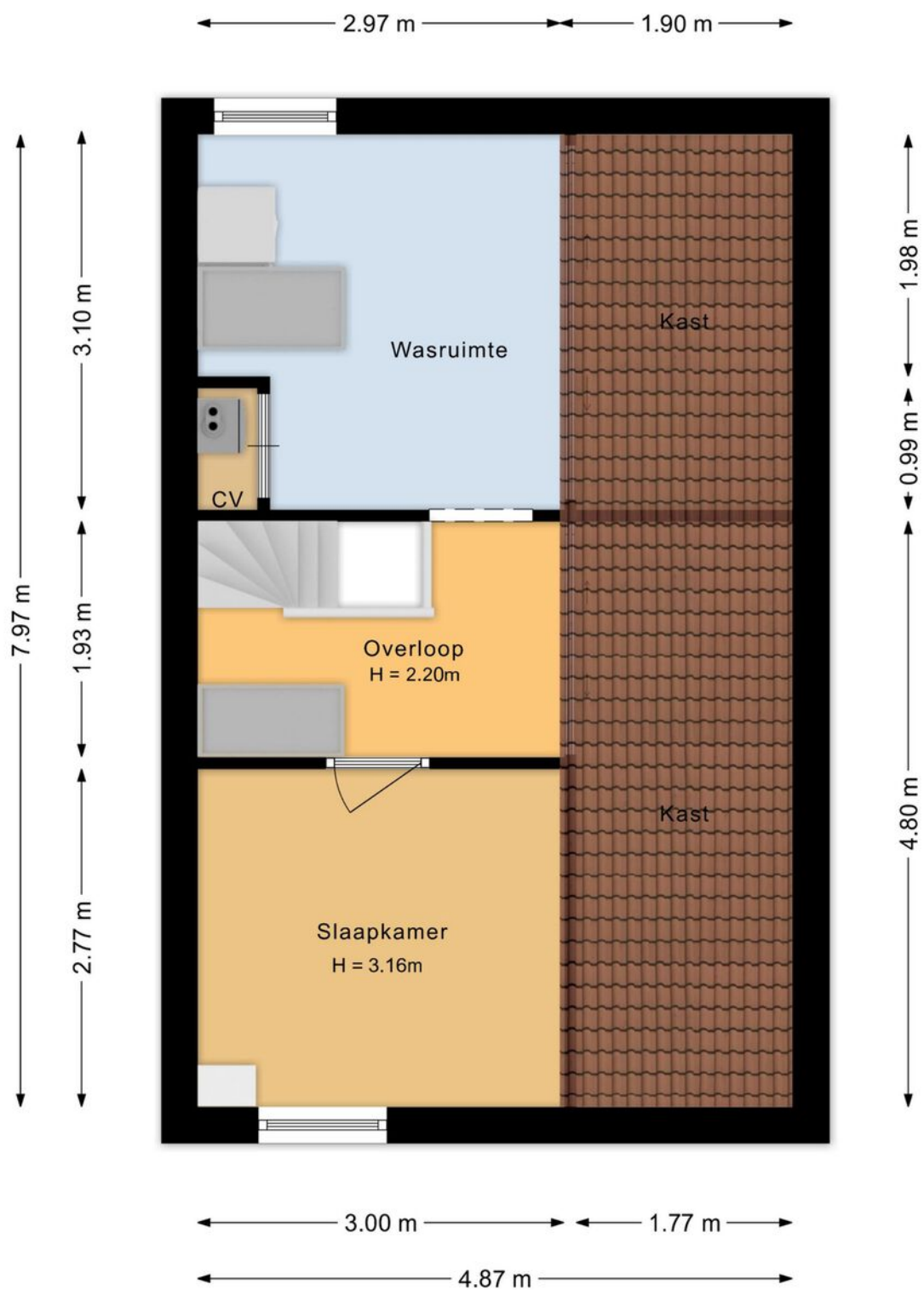




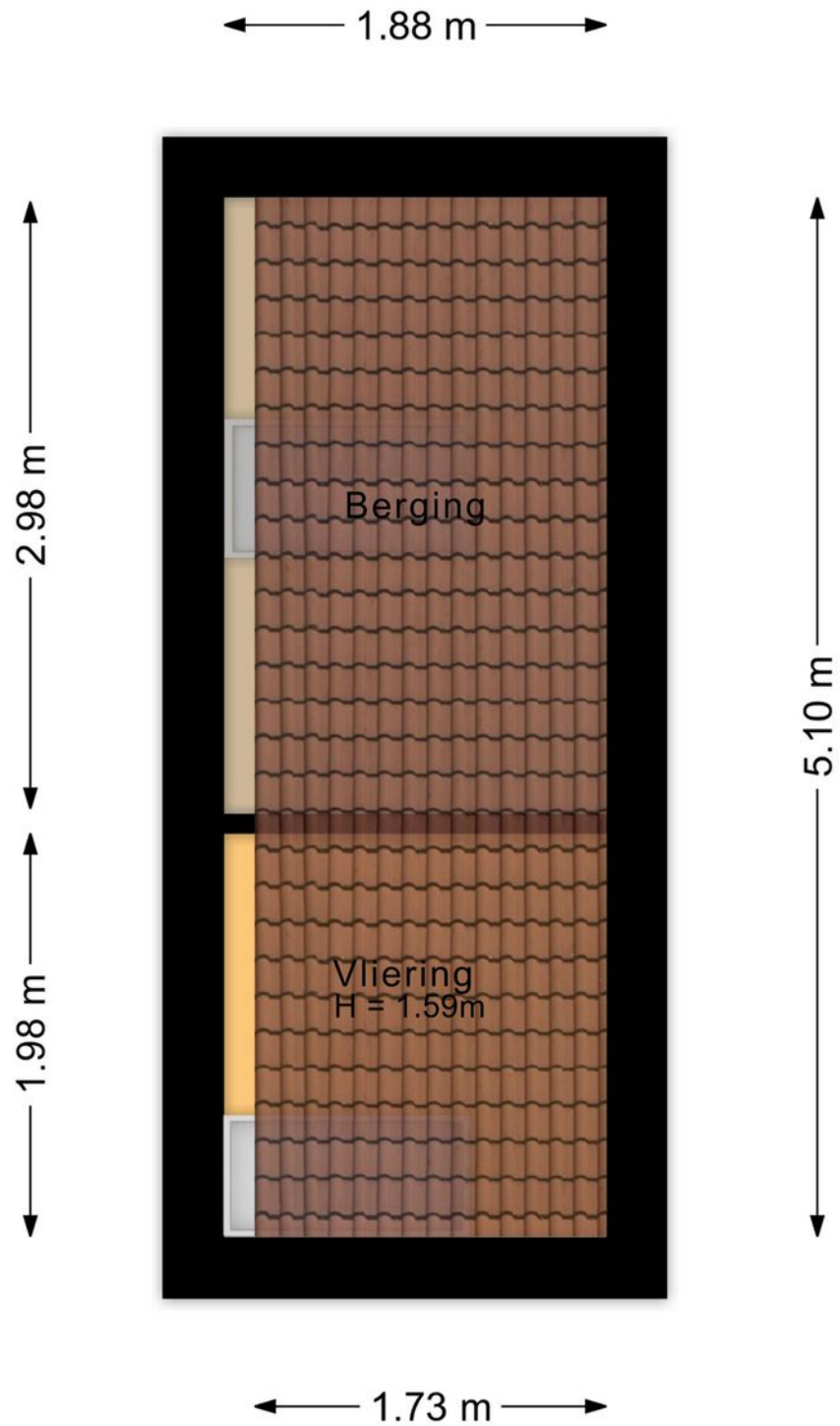
Plattegronden



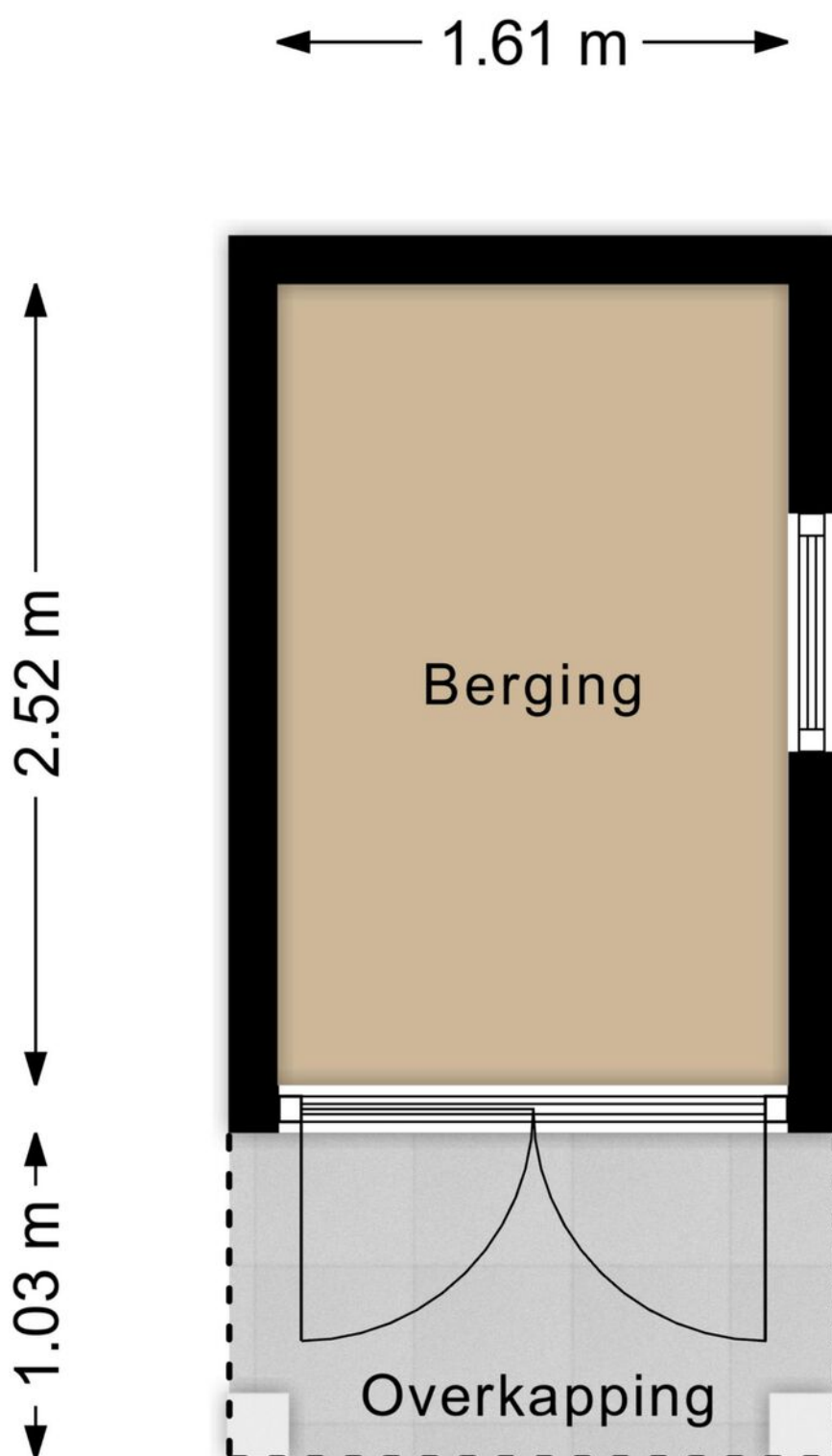
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlaamse Gaai

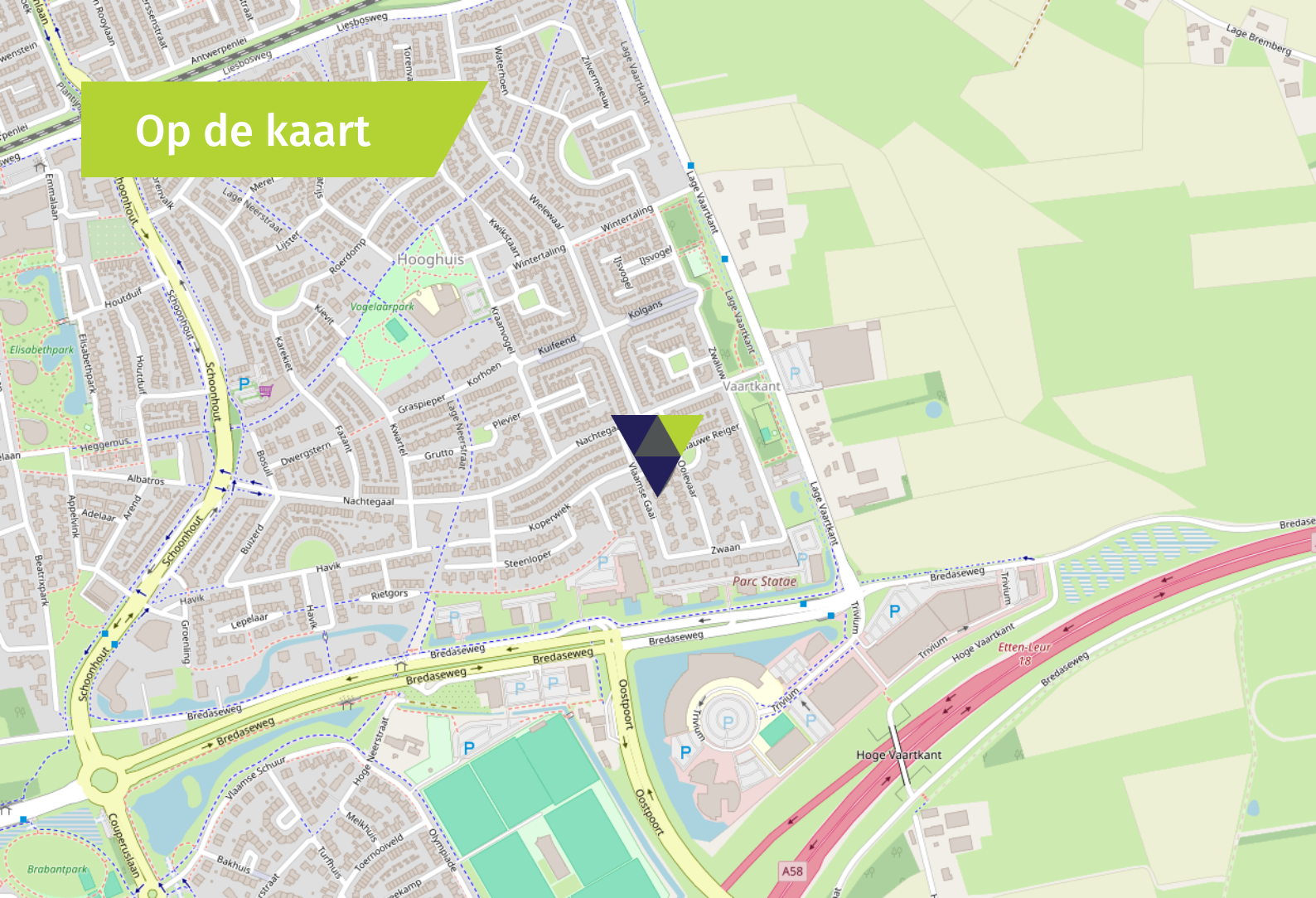


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4658	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2024
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 voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van deels kunststof- en deels houten kozijnen met dubbele HR++ beglazing.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.
- Op de begane grond zijn zowel aan de voor- als aan de achterzijde elektrisch bedienbare screens aanwezig.
- Op de 1e verdieping is aan de voorzijde een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig.
- De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer; de 1e en 2e verdieping zijn voorzien van laminaat.
- Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein aanwezig, maar in de nabije omgeving is ook voldoende gratis parkeergelegenheid.
- De carport is voorzien van verlichting.
- De woning is gunstig gelegen met het centrum van Etten-Leur op korte afstand met hier alle voorzieningen binnen handbereik.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- 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 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 bouwqualiteit 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 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
M A K E L A A R D I J

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

