

Zilvermeeuw 33 | Etten-Leur

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



Zilvermeeuw 33 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1981	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	tussen	Inhoud	360 m ³
Energie label	A	Perceel	158 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	103 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Instapklaar wonen met een moderne keuken en lichte woonkamer waar je écht blij van wordt? Daarnaast heeft de woning 3 fijne slaapkamers, een complete badkamer én een zonnige tuin. Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en meteen denkt: hier wil ik wonen. Plan snel je bezichtiging aan Zilvermeeuw 33 in Etten-Leur en ervaar het zelf.

Omschrijving

Lichte woonkamer met moderne open keuken

Je parkeert je auto in de straat en loopt via de verzorgde voortuin met sierbestrating, grind en een border met diverse vaste planten naar de voordeur. In de hal vind je de vernieuwde meterkast (3-fase), het toilet (deels betegeld met wandcloset en fonteintje), een handige bergkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Loop je verder, dan kom je in de woonkamer met open keuken.

De visgraat pvc vloer geeft direct sfeer en warmte en vormt een mooie basis voor het geheel.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, een fijne plek om te ontspannen. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval, wat de ruimte extra prettig maakt. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met direct zicht op de tuin en de keuken.

En die keuken... Echt een blikvanger! Modern, strak en praktisch ingedeeld met een kastenwand en een schiereiland. Je hebt hier alles wat je nodig hebt: een oven, koelkast, vaatwasser en een Quooker. Op het schiereiland vind je de inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en voldoende werk- en bergruimte dankzij de lades. Dit is zo'n plek waar koken en gezelligheid vanzelf samenkomen.

1e Verdieping met 3 slaapkamers

Vanuit de overloop op de 1e verdieping heb je toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom aan de achterzijde is ruim en rustig gelegen.

Daarnaast is er nog een 2e kamer die perfect kan dienen als werkplek of slaapkamer. Aan de voorzijde vind je de 3e slaapkamer, ook van goed formaat.

De badkamer is modern en volledig betegeld en voelt verzorgd en comfortabel aan. Je beschikt hier over een ruime inloepdouche, een wastafel met meubel, een wandcloset en een designradiator. Dankzij de praktische indeling heb je hier alles bij de hand.

Royale open zolder

Via de vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Deze ruimte is verrassend groot en multifunctioneel. Of je hier nu een extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte van maakt, de mogelijkheden zijn er.

Je vindt hier een dakraam voor natuurlijk licht, de aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-ketel (Intergas 2018) en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en kunstgras. Aan de zijkant vind je een border met vaste planten die voor sfeer zorgt. Dankzij de achterom is de tuin praktisch in gebruik. Ook is er een waterkraantje aanwezig.

De houten berging met elektra biedt extra opslagruimte, ideaal voor fietsen en gereedschap.

















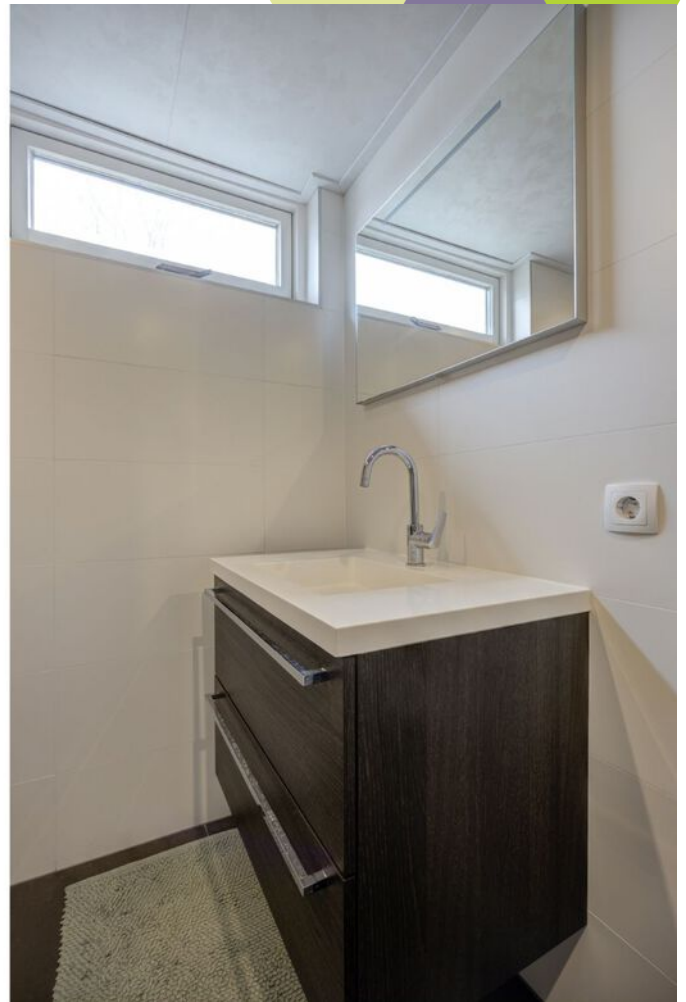












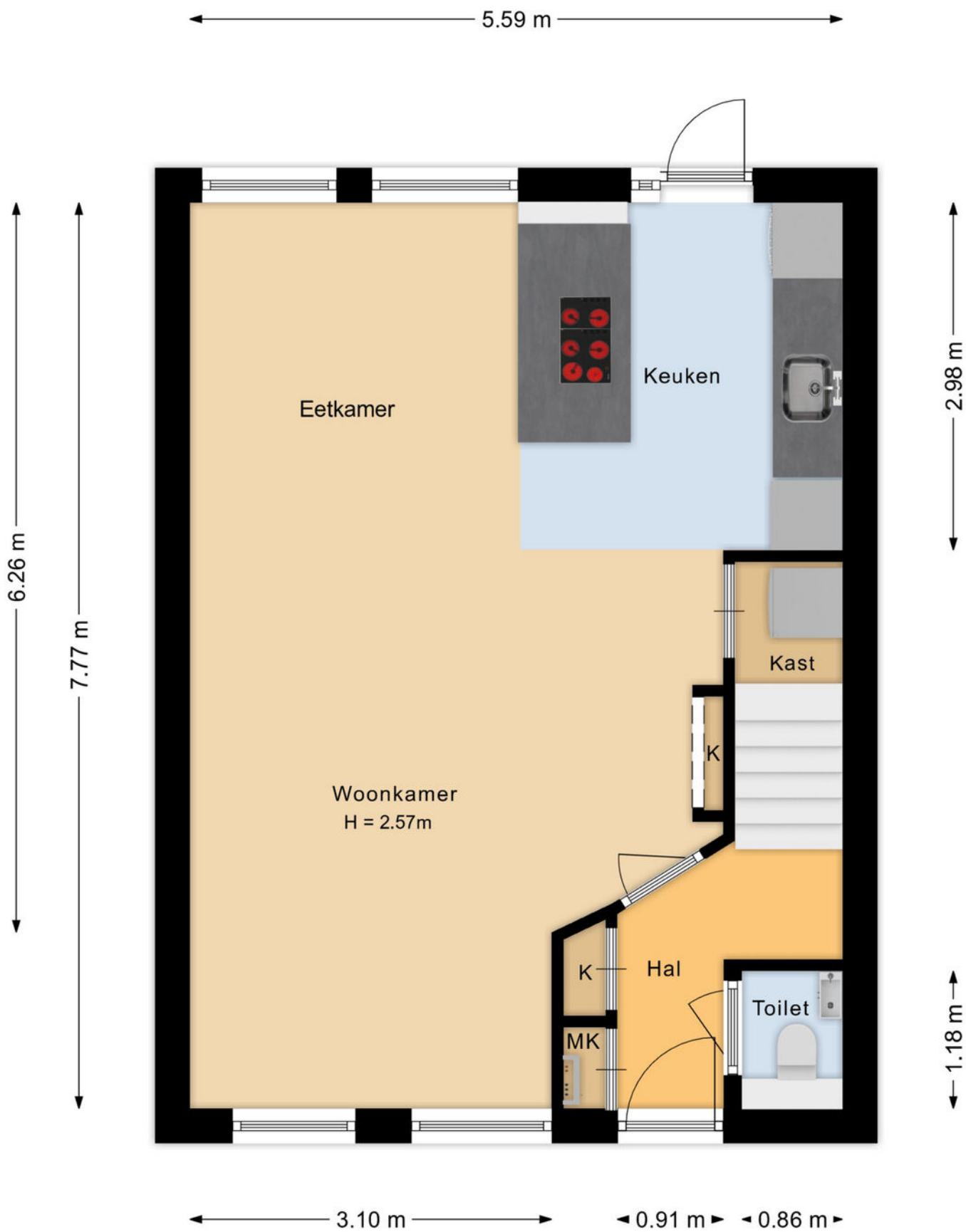








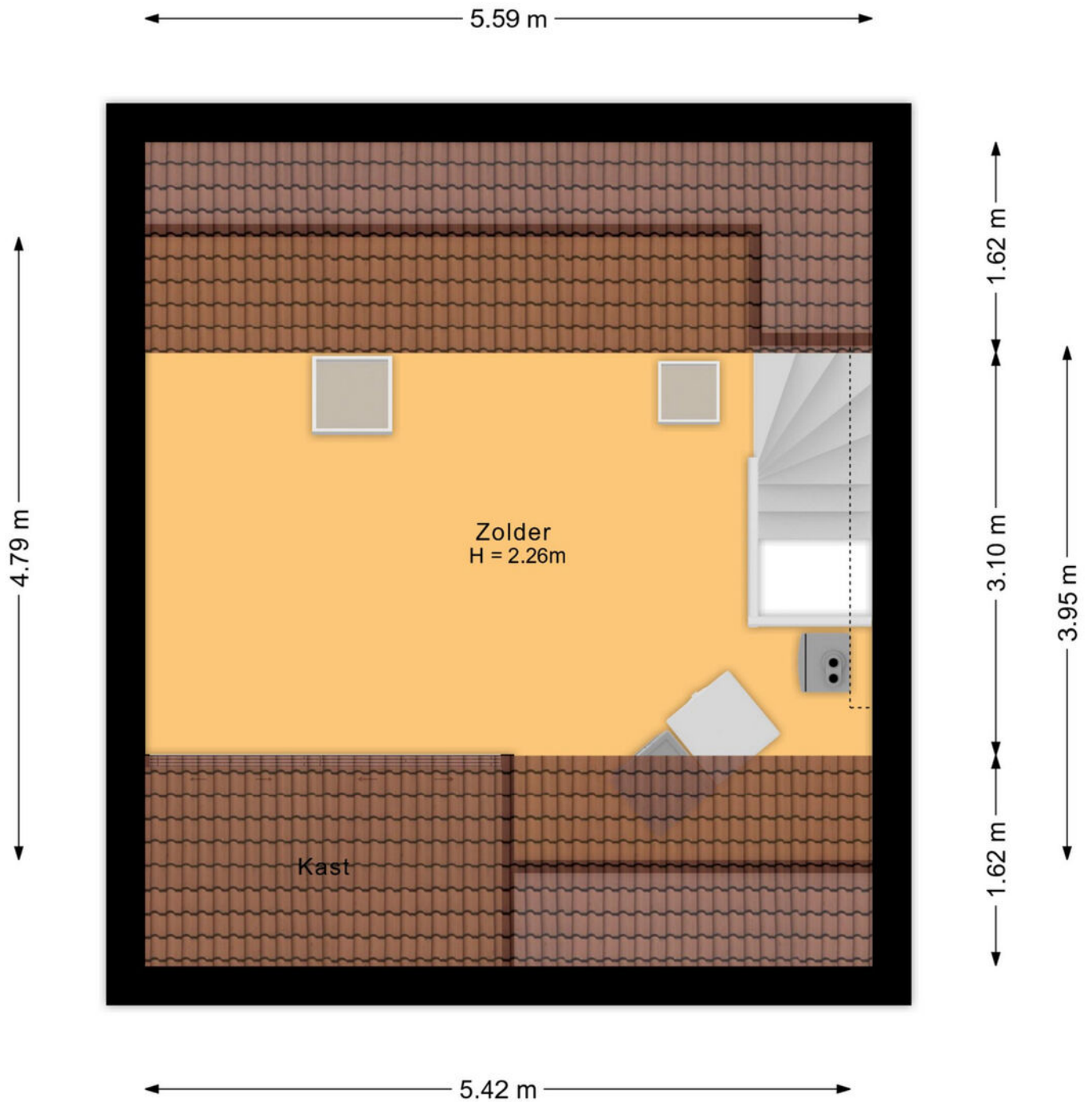
Plattegronden



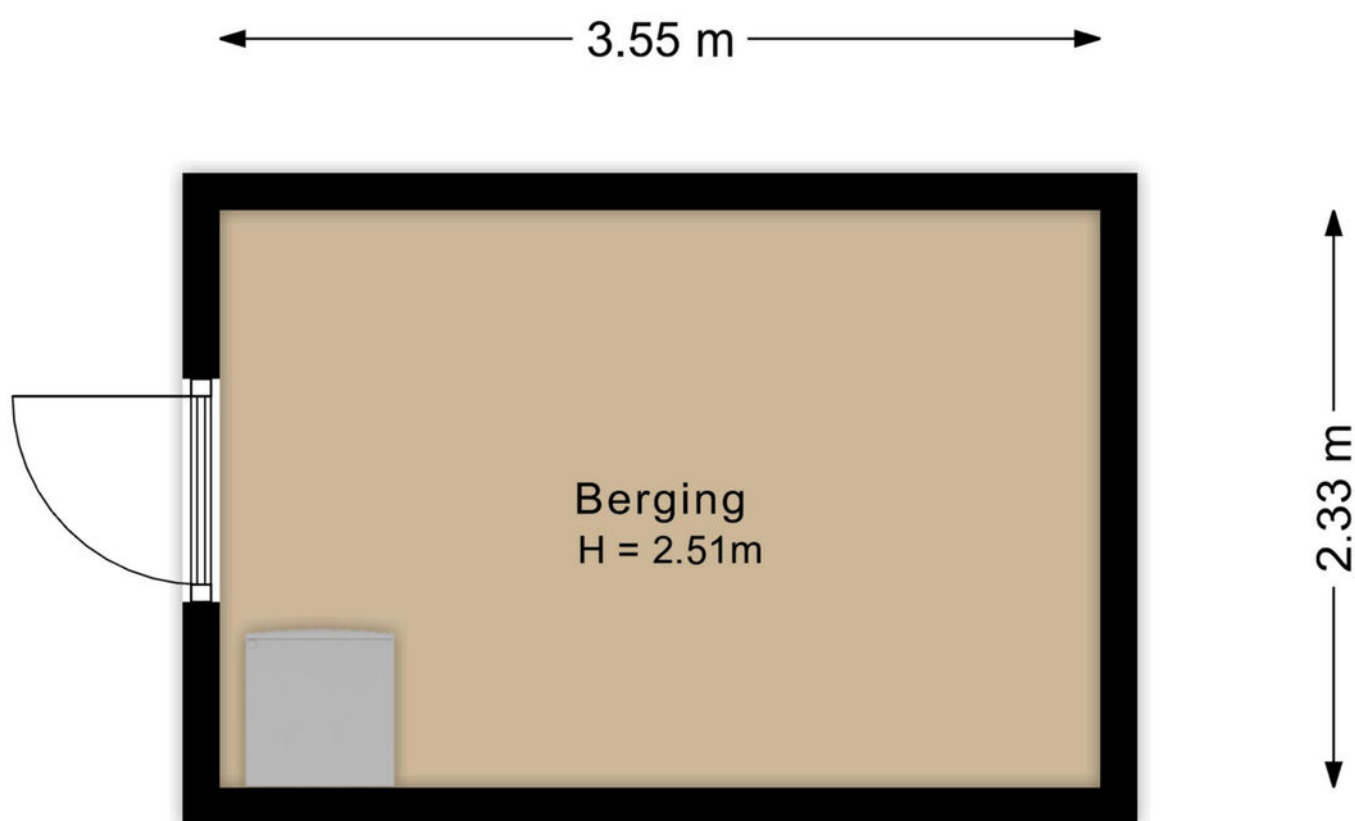
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Op de kaart



Algemeen

- De woning is energiezuinig met een A-label.
- De woning is voorzien van muurisolatie.
- De woning is voorzien dubbele en HR+ beglazing in houten kozijnen. (enkel 1 dakraam is voorzien van enkel glas).
- De dakkapellen zijn voorzien van kunststof kozijnen.
- De meterkast is vernieuwd met een 3-fase aansluiting.
- De begane grond is voorzien van een pvc-vloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Er is mechanische ventilatie in de badkamer aanwezig.
- De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van diverse speelgelegenheden.
- De woning ligt op een centrale locatie nabij de uitvalswegen bijvoorbeeld de A58.

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 45 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 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

