

Veermanweg 25 | Etten-Leur

Vraagprijs € 585.000,- k.k.



Veermanweg 25 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2012	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuid
Type woning	hoekwoning	Inhoud	479 m ³
Energie label	A++	Perceel	183 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	132 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben jij op zoek naar een nette hoekwoning in een kindvriendelijke woonwijk? Dan is deze aantrekkelijke hoekwoning aan de Veermanweg 25 in de populaire wijk Schoenmakershoek absoluut een bezichtiging waard! Met veel lichtinval en een fijne ligging biedt deze woning alles wat je zoekt.

Deze woning heeft een lichte woonkamer met open keuken. Op de 1e verdieping zijn 2 royale slaapkamers, een complete badkamer en een berging. Daarnaast is er op de 2e verdieping een open ruimte met diverse mogelijkheden voor het creëren van extra slaapkamers. Niet te vergeten een onderhoudsvriendelijke tuin, gelegen op het zonnige zuiden waar je heerlijk kunt vertoeven.

Ben jij benieuwd geworden naar deze leuke woning? Neem dan contact op met ons kantoor!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met open keuken
We stappen de woning binnen in de hal. Die geeft toegang tot de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje), de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Via de hal lopen we door naar de woonkamer. Die is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Vanwege de vele raampartijen geniet je hier van een fijne natuurlijke lichtinval. Ook vind je hier een handige trapkast met hierin de verdeler van de vloerverwarming.

Richting de achterzijde lopen we door naar de open keuken. Die heeft een praktische hoekopstelling met diverse onderkasten, laden, een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een spoelbak en een kunststof werkblad. Daarnaast nog een kastenwand met opbergruimte, een koelkast, een vriezer en een combi-oven/magnetron. Via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in.

1e verdieping – 2 slaapkamers en complete badkamer
In de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en de berging.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is een slaapkamer te vinden. Beide royaal van formaat. Het is hier heerlijk wakker worden als de eerste zonnestralen binnen schijnen. De slaapkamer aan de achterzijde is tevens voorzien van een grote vaste kastenwand.

De badkamer vindt je aan de voorzijde van de woning. Deze is volledig betegeld en compleet uitgevoerd. Je hebt hier een ligbad (met handdouche), een douche (met regen- en handdouche), een wastafel met een meubel en een zwevend toilet.

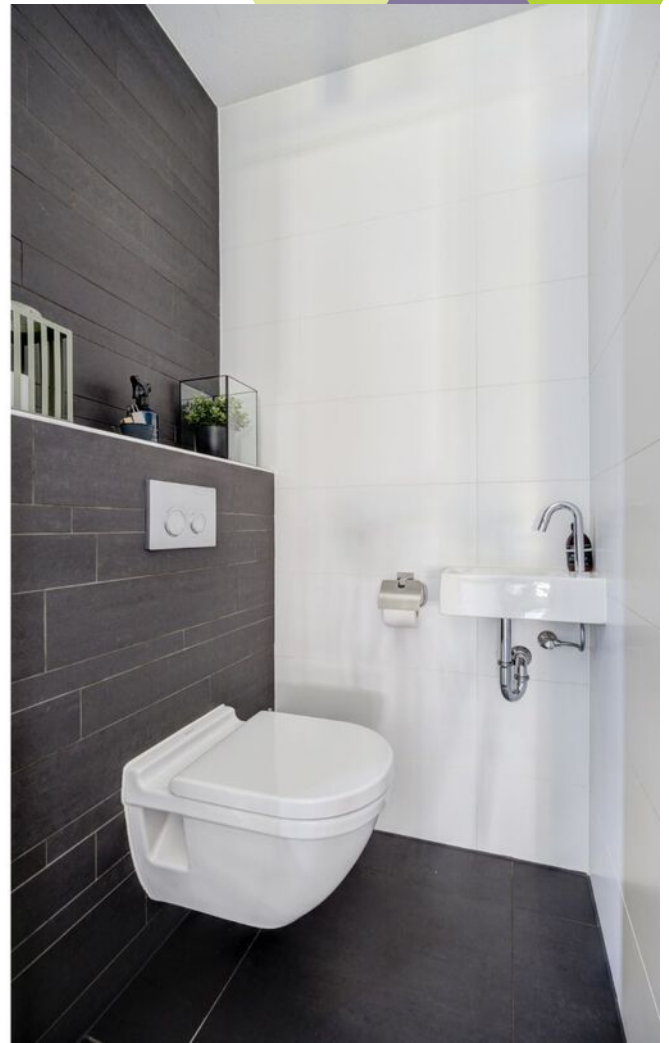
De berging ligt aan de achterzijde van de woning. Hier is de opstelplaats van de warmtepomp, de aansluitingen van de wasapparatuur en de verdeler van de vloerverwarming.

2e verdieping – grote open ruimte met diverse mogelijkheden
Met een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken. Je komt dan terecht op een grote open ruimte die momenteel in gebruik is als slaapkamer.

Er is een dakkapel geplaatst waardoor je hier gemakkelijk 2 slaapkamers kunt creëren, maar je kunt dit bijvoorbeeld ook inrichten als werk- of hobbykamer. We denken graag met je mee!

Tuin – onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige zuiden
Bij deze woning hoort een onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is voorzien van sierbestrating, kunstgras en een fijn terras waar je heerlijk kunt vertoeven. Aan de voor- en achterzijde van de tuin is een poort aanwezig en achterin de tuin vind je een houten berging met elektra.

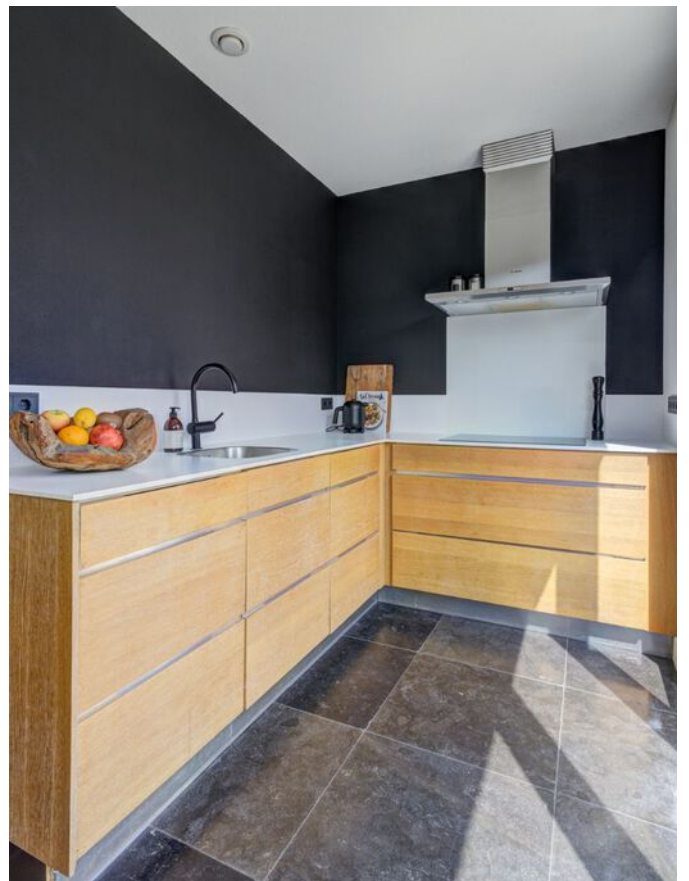










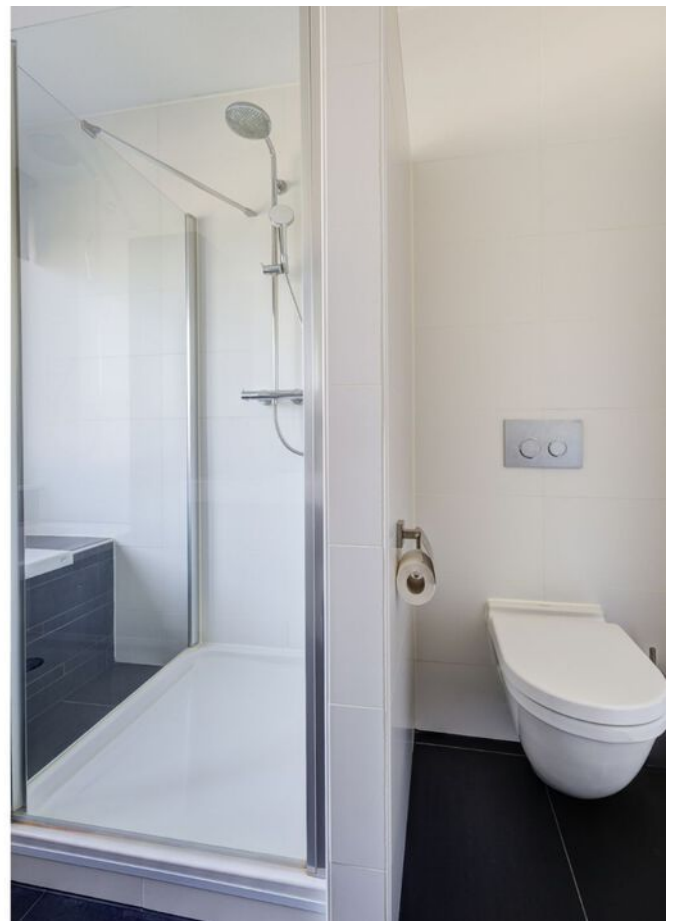
















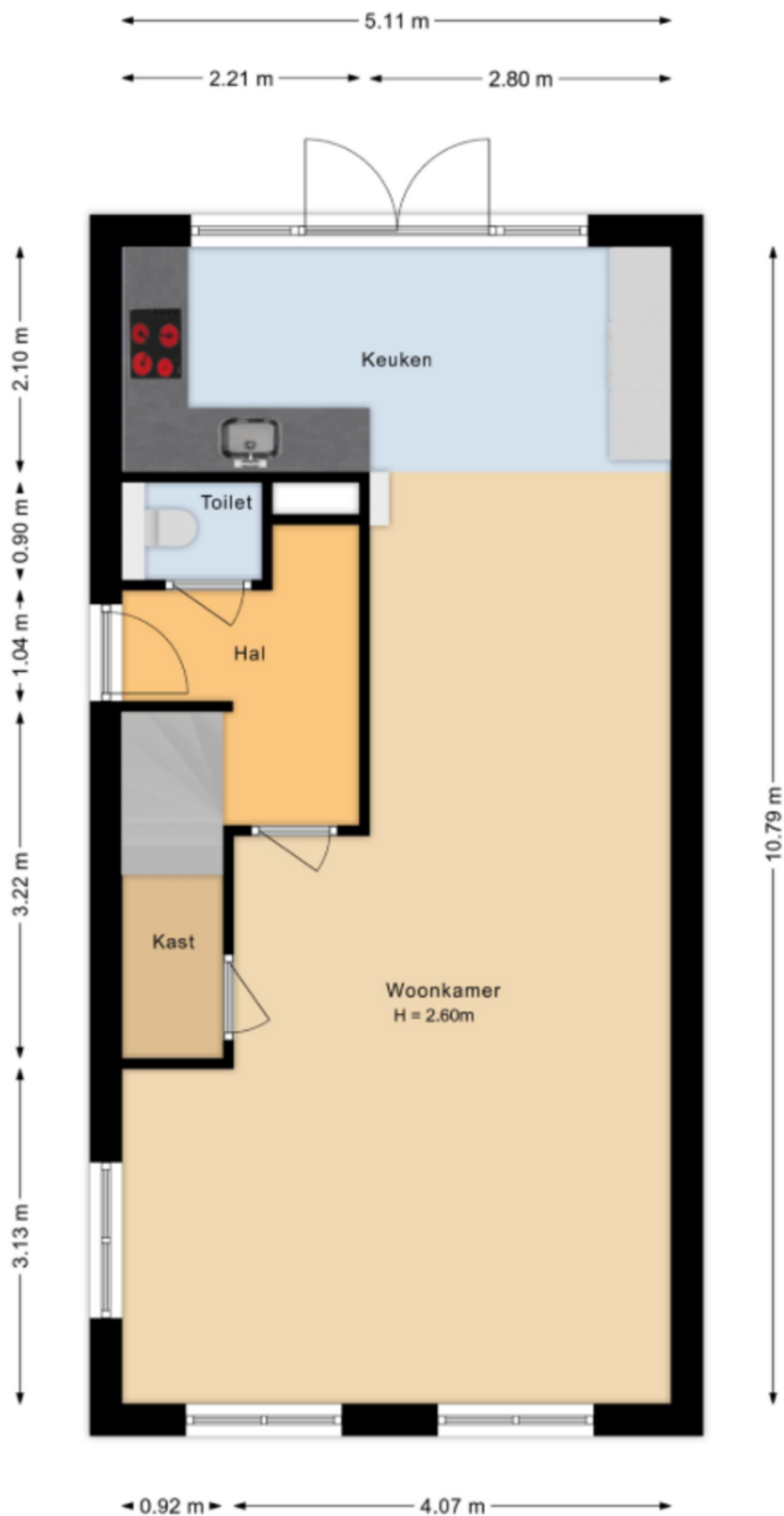




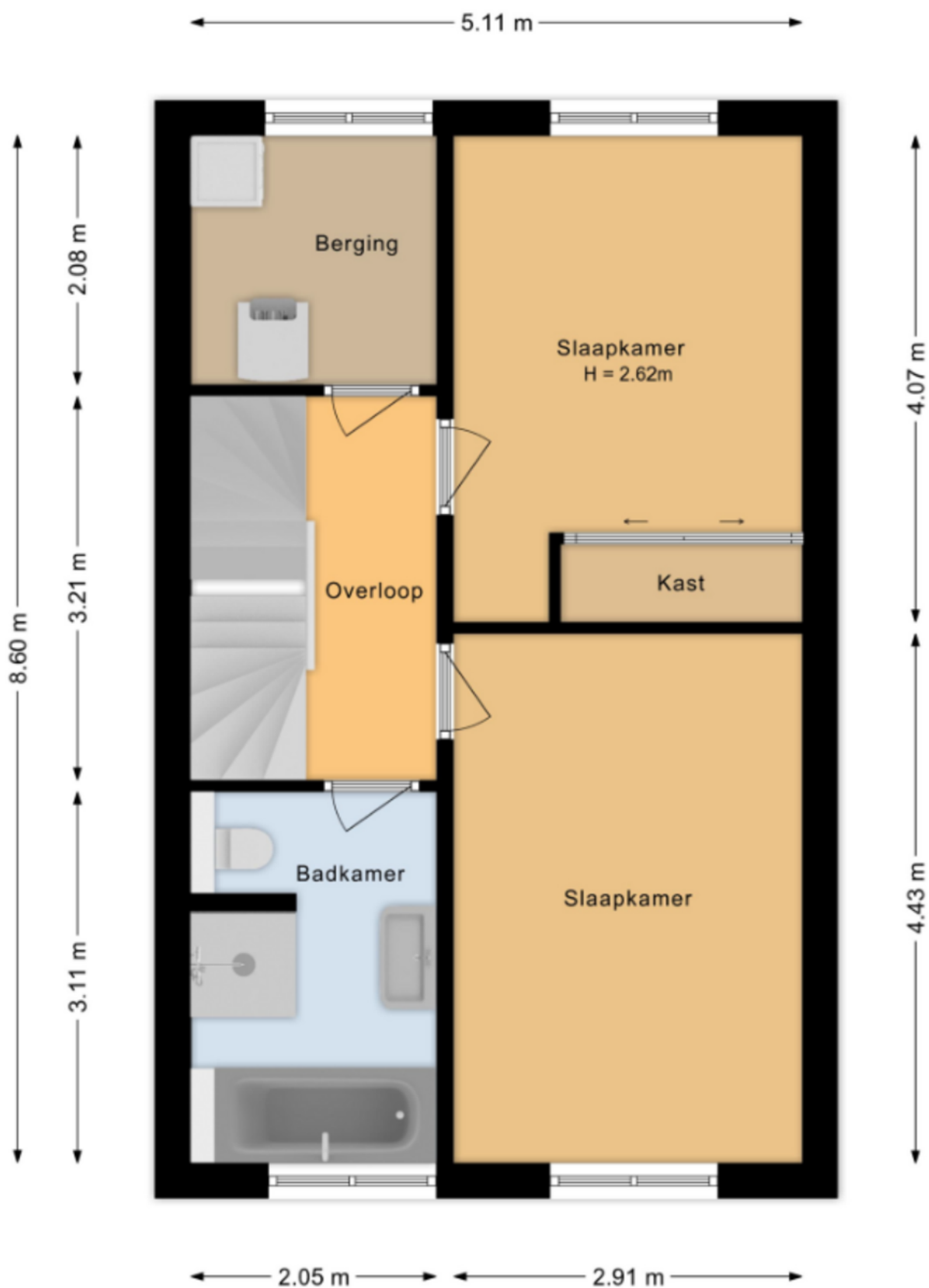




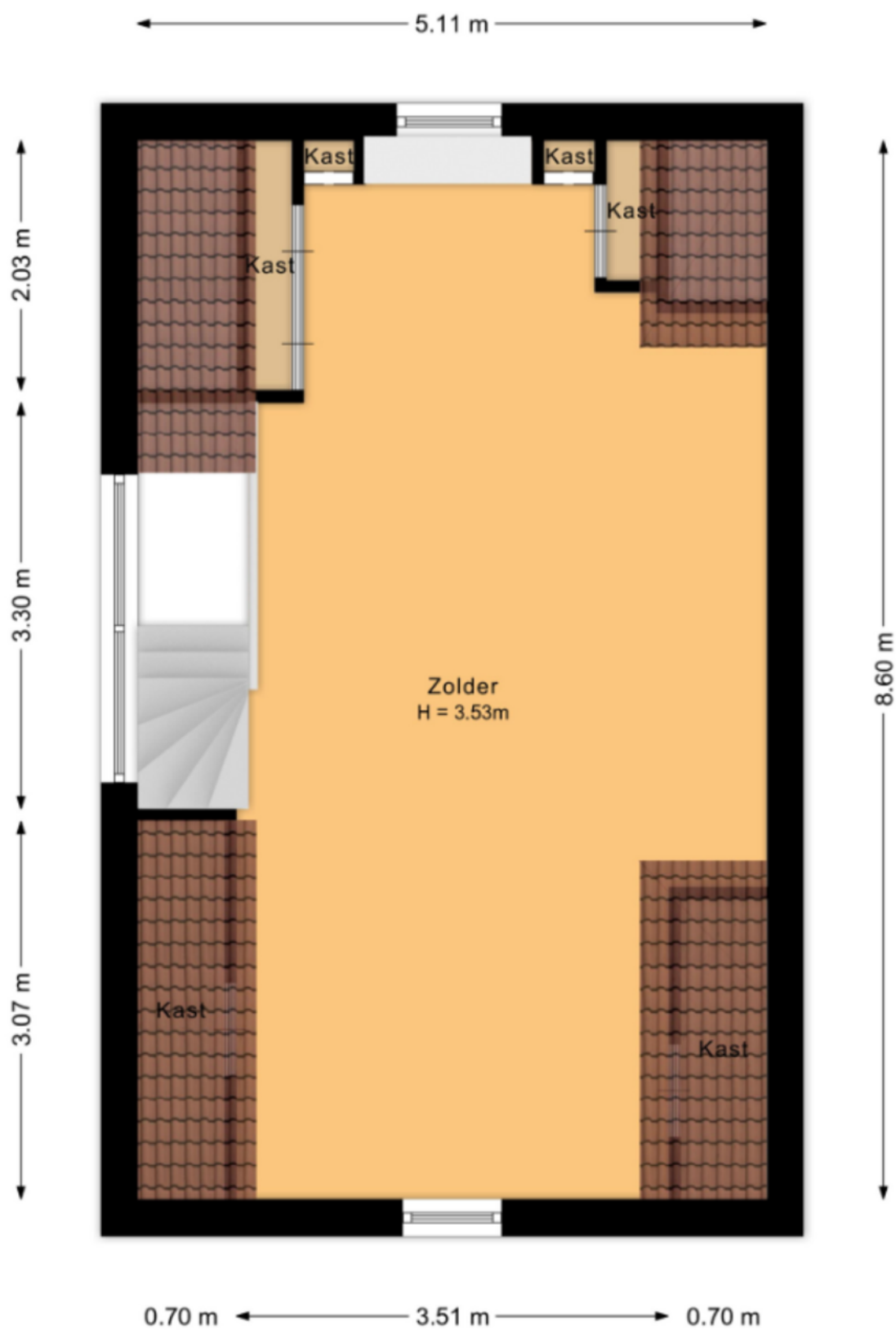
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

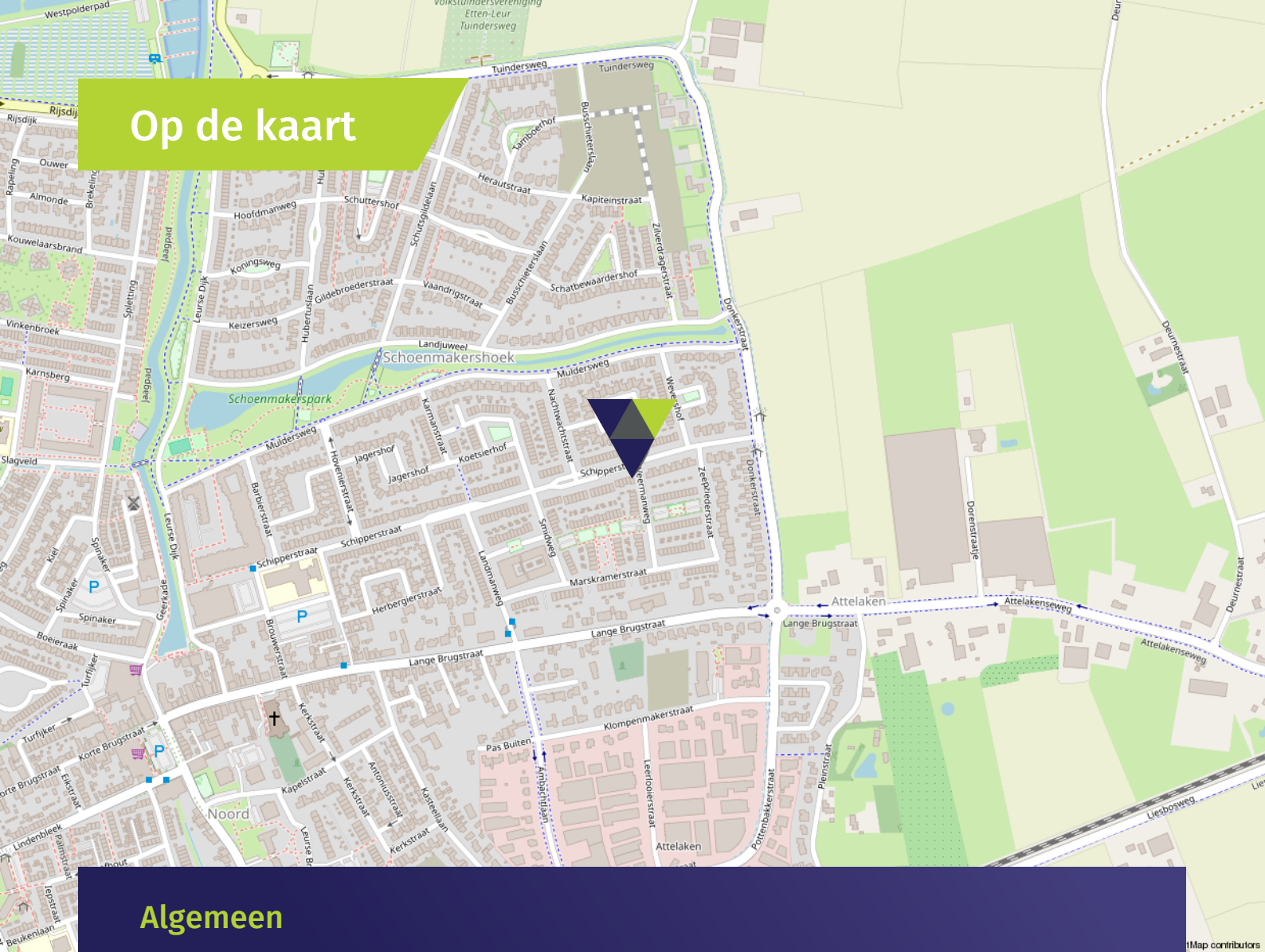
Kadastrale kaart

Uw referentie: Voermanweg25



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie M Perceel 2122 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 databankenrecht.	kadaster 
--	--	--

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De gehele woning beschikt over vloerverwarming en vloerverkoeling.
- De begane grond beschikt over een tegelvloer.
- De 1e verdieping is voorzien van verschillende vloerafwerkingen. De overloop, de bergruimte en de badkamer hebben een tegelvloer, de slaapkamer aan de voorzijde heeft een laminaatvloer en de slaapkamer aan de achterzijde heeft vloerbedekking.

- De 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving aanwezig. Met diverse openbare laadmogelijkheden voor elektrische auto's.

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



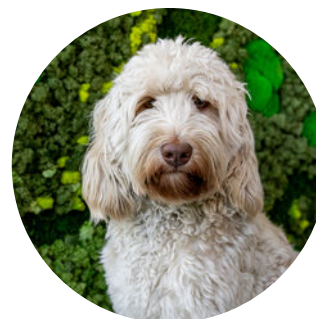
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnès Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur