

Wildbaan 103 | Etten-Leur

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Wildbaan 103 | Etten-Leur



Kenmerken

| | | | |
|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Bouwjaar | 1980 | Ligging | in woonwijk |
| Soort woning | eengezinswoning | Ligging tuin | zuid |
| Type woning | hoekwoning | Inhoud | 469 m ³ |
| Energie label | B | Perceel | 232 m ² |
| Aantal kamers | 6 | Woonoppervlakte | 135 m ² |
| Aantal slaapkamers | 5 | | |

Ben jij op zoek naar een ruime gezinswoning waar iedereen zijn eigen plek heeft? Dan is Wildbaan 103 in Etten-Leur absoluut een bezichtiging waard. Deze uitgebouwde hoekwoning combineert ruimte, comfort en een fijne ligging op een manier die je direct aanspreekt. Je beschikt hier over een lichte woonkamer, een moderne keuken, maar liefst 5 slaapkamers, een complete badkamer en een brede achtertuin. Kortom: een woning met volop leefruimte voor het hele gezin.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je goed dankzij de aanwezige zonnepanelen. De praktische indeling en de rustige woonomgeving maken dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Kinderen kunnen bovendien veilig spelen op het autoluwe pleintje direct achter de woning.

Nieuwsgierig geworden? Kom de sfeer en ruimte zelf ervaren en plan snel een bezichtiging. We laten je deze fijne woning graag van binnen zien!

Omschrijving

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

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Direct valt op hoe licht en ruim deze leefruimte aanvoelt. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een royale woonkamer is ontstaan met volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. De elektrische haard (ter overname) zorgt daarnaast voor extra sfeer tijdens gezellige avonden.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, die in 2022 grotendeels is vernieuwd. De keuken is voorzien van diverse boven-/onderkasten en laden. Daarnaast heb je een 4-pits inductiekookplaat met afzuiging, een combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en een spoelbak. Het zijraam zorgt niet alleen voor extra lichtinval, maar biedt ook een prettig uitzicht tijdens het koken.

1e Verdieping – 3 grote slaapkamers en badkamer
Via de vaste trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers, beide heel mooi van formaat en lekker licht. Vanuit deze kamers is er fijn uitzicht op de achtertuin en het groen in de omgeving. De royale master bedroom beschikt bovendien over een praktische vaste kast. Aan de voorzijde vind je de 3e slaapkamer. Deze kamer is eveneens ruim opgezet en voorzien van een wastafel.

De nette badkamer vind je aan de voorzijde van de woning. Deze is volledig betegeld en beschikt over een inloofdouche met regen- en handdouche, een ligbad, een wastafel met een meubel, een zwevend toilet en een designradiator. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort, waardoor je hier iedere dag ontspannen kunt beginnen en afsluiten.

2e Verdieping – 2 ruime slaapkamers

Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Op de overloop vind je de opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit, 2018), de aansluitingen voor de wasapparatuur en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

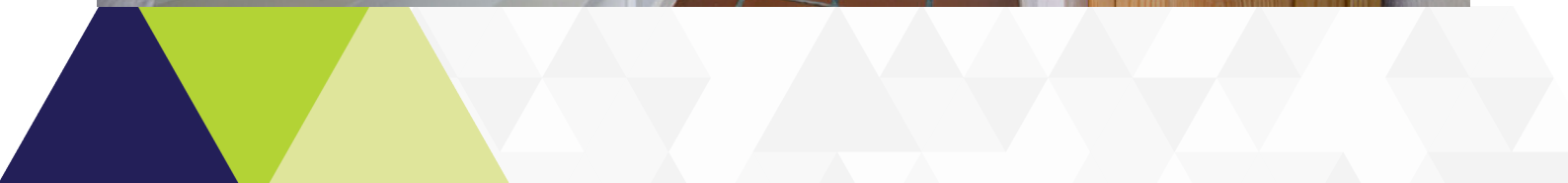
Ook deze verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier beschik je over nog eens 2 slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een Velux dakvenster, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Bovendien is er handige bergruimte aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde is dankzij de grote dakkapel heerlijk ruim en licht. Ook hier heb je de beschikking over praktische opbergruimte achter de knieschotten. Beide kamers zijn daardoor uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin – nette achtertuin met diverse terrassen

De brede achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het zuiden, waardoor je hier op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of schaduw vindt. Dankzij de combinatie van sierbestrating en kunstgras is de tuin bovendien onderhoudsvriendelijk. De verschillende terrassen bieden volop ruimte om te ontspannen, gezellig te borrelen of uitgebreid buiten te eten.

Achter in de tuin bevinden zich een ruime stenen berging/schuur met elektra en een aangebouwde houten berging, waardoor je meer dan voldoende ruimte hebt voor fietsen, tuingereedschap en opslag.

Via de achterpoort bereik je een autoluw pleintje waar kinderen veilig kunnen spelen. Daarnaast is er naast de woning nog een extra poort die toegang geeft tot een gezellig laantje richting de voortuin van de woning.













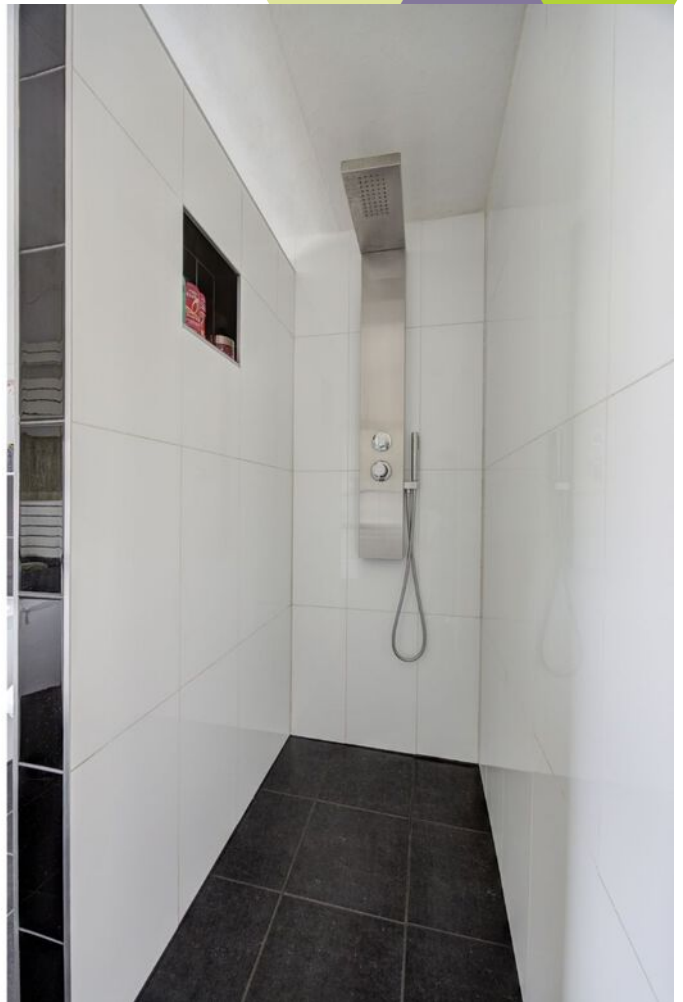






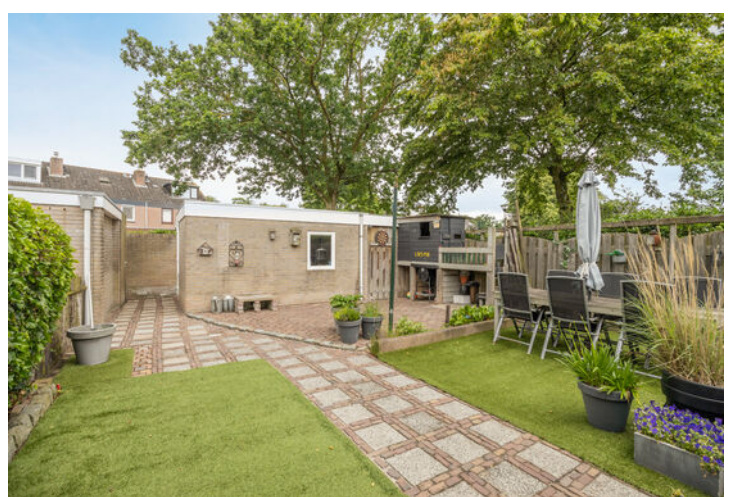
















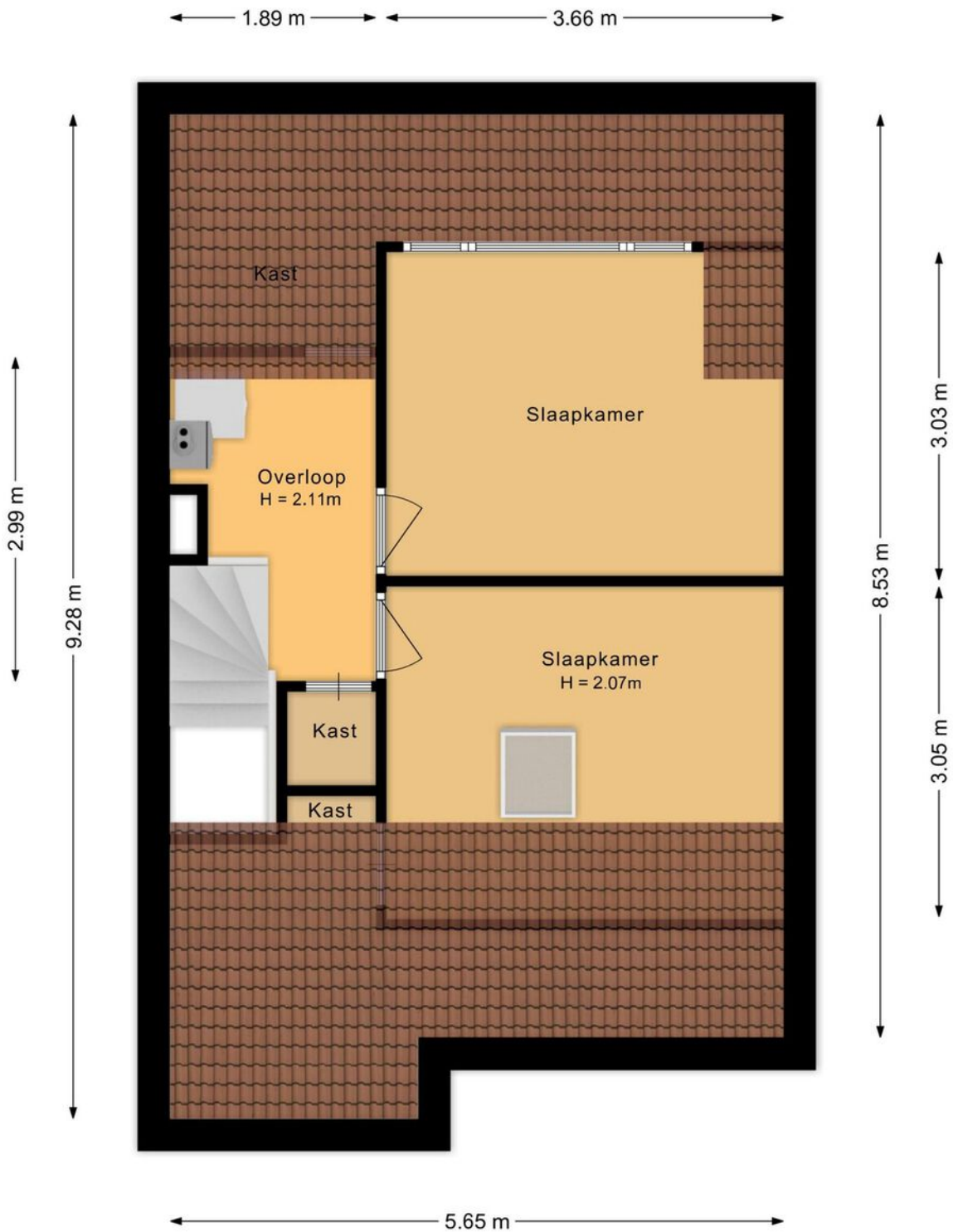




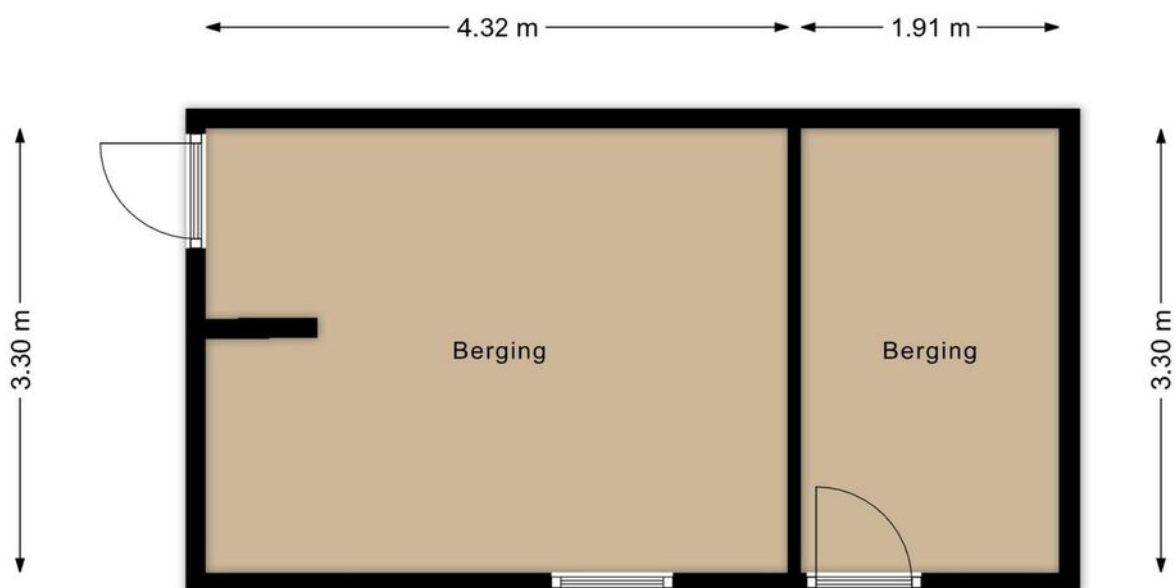
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

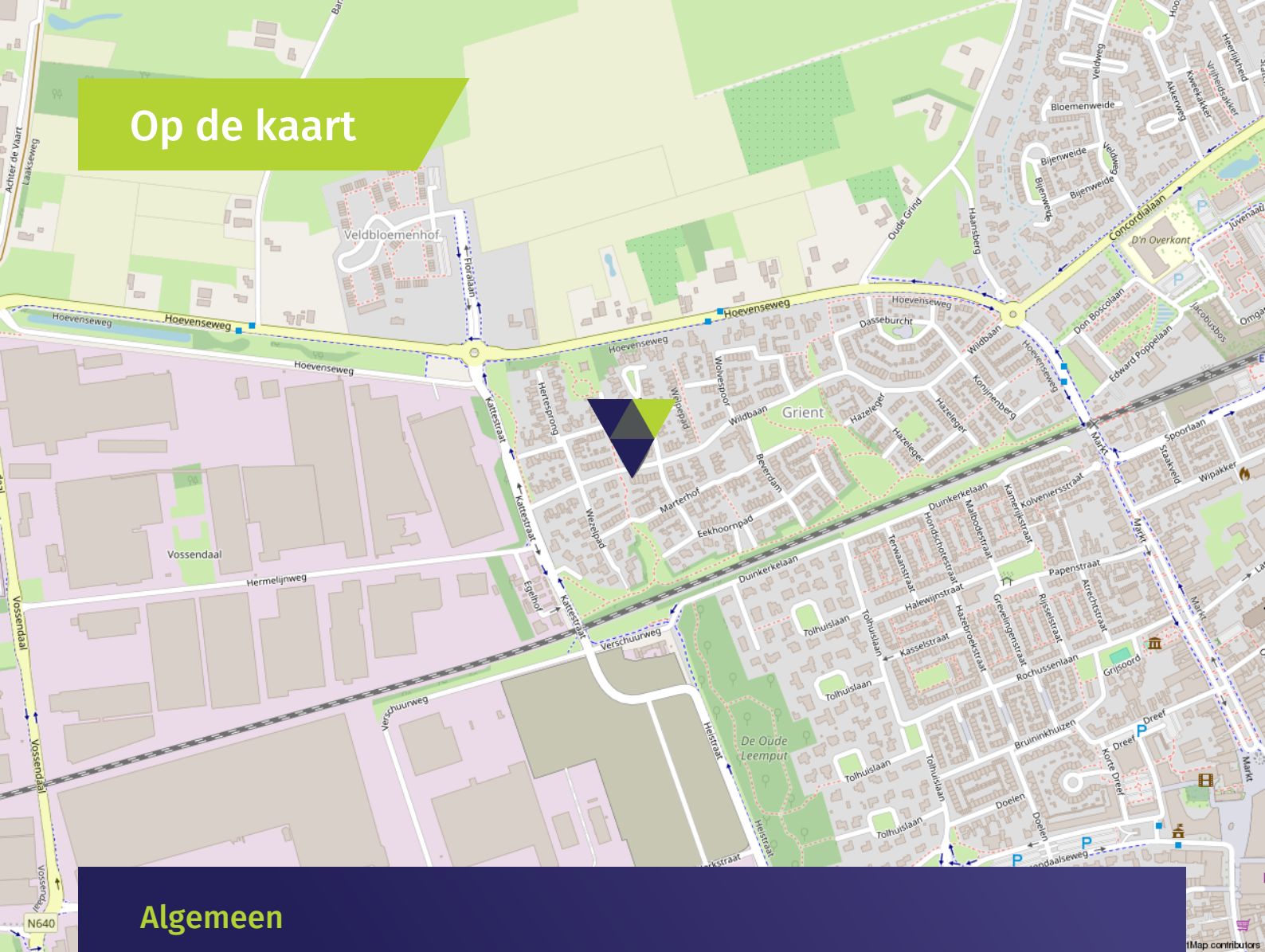


| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 12345 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Etten-Leur | |
| 12345 | Huisnummer | Sectie K | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2413 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Beibouwing | | |

Voor een eemalend uitkeel, geleverd op 10 mei 2026
De beaander van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitkeel kunnen geen betrouwbare maten worden onleend.
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 muur- en dakisolatie.
- De woning heeft grotendeels houten kozijnen met dubbele beglazing. De slaapkamers aan de achterzijde op de 1e verdieping hebben kunststof kozijnen.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De hal is voorzien van plavuizen. De woonkamer heeft een houten vloerafwerking.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De woning heeft 8 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de straat en in de directe omgeving.
- De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van diverse speelgelegenheden.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties, zwembad De Banakker, Cultuurhuis De Nobelaer en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur 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

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 bouw kwaliteit 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

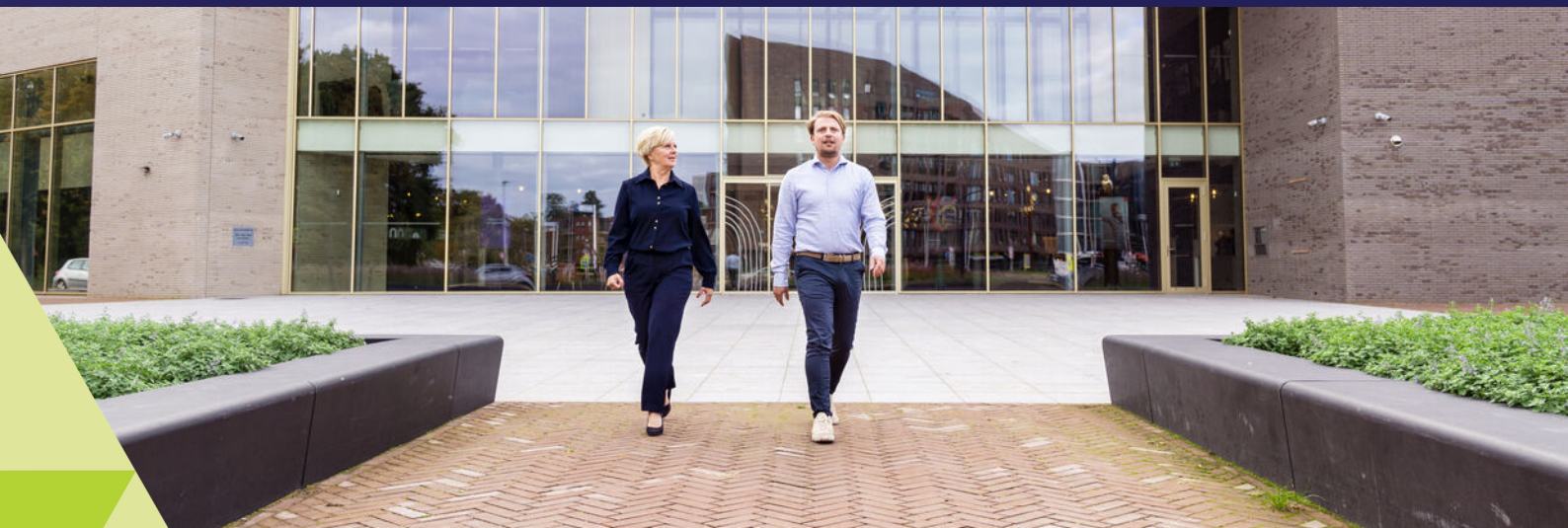
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die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



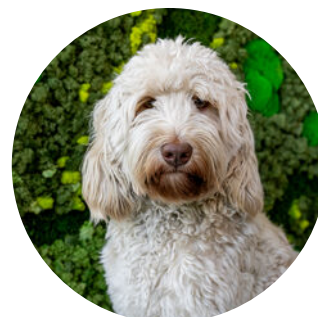
Manon van Rijsbergen

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

