

Kouwelaarsbrand 52 | Etten-Leur

Vraagprijs € 545.000,- k.k.



Kouwelaarsbrand 52 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1999	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordoost
Type woning	hoekwoning	Inhoud	452 m ³
Energie label	B	Perceel	326 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	123 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Wonen in de geliefde woonwijk De Keen met verrassend veel ruimte!

Ben jij op zoek naar een woning waar je direct fijn kunt wonen én werken? Dan is deze geschakelde hoekwoning in de populaire woonwijk De Keen zeker het bekijken waard.

Je beschikt hier over een lichte woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, een praktische kantoorruimte op de begane grond en een zonnige achtertuin met sfeervolle overkapping. De voormalige garage is slim ingedeeld als kantoorruimte en berging, waardoor je hier alle mogelijkheden hebt voor thuiswerken, hobby's of extra opslagruimte.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de ruime zijtuin met een praktische poort naar de voorzijde. Ideaal als extra buitenruimte, met bovendien een praktische toegang voor het stallen van fietsen of het bereiken van de tuin. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit aan de voorzijde, zodat je meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren. Dankzij de rustige ligging, het groene uitzicht aan de voorzijde en de fijne leefruimtes is dit een plek waar je je snel thuis zult voelen.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je deze woning graag van binnen zien!

Omschrijving

Begane grond - lichte woonkamer met open keuken en kantoorruimte

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een eettafel, zodat je hier heerlijk kunt dineren met uitzicht op de groenstrook voor de woning. Het zitgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde en vormt een fijne plek om te ontspannen. De schuifpui zorgt voor veel daglicht en verbindt binnen moeiteloos met buiten. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer, kijkt uit over de achtertuin en geeft je direct toegang tot deze verrassend ruime buitenruimte. De keuken is uitgerust met diverse kasten en laden, een apothekerskast, een kunststof werkblad, een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap, spoelbak, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.

Vanuit de keuken bereik je de voormalige garage, die momenteel is ingericht als kantoorruimte en berging. Een ideale plek voor thuiswerken of een hobbyruimte. De berging beschikt over een kantelpoort naar de oprit. Mocht je liever weer een garage willen, dan zijn de ruimtes relatief eenvoudig terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling.

1e Verdieping - royale slaapkamers en complete badkamer
Op de 1e verdieping geeft de overloop toegang tot 2 ruime slaapkamers en de badkamer.

Oorspronkelijk waren hier 3 slaapkamers aanwezig. De ouderslaapkamer is erg royaal waardoor er voldoende ruimte is voor een grote kledingkast. Door het samenvoegen van 2 kamers is de 2e slaapkamer extra groot geworden.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche met thermostaatkraan en handdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.

2e Verdieping - verrassende extra slaapkamer

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-combiketel.

De 3e slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over het omliggende groen. Dankzij het aanwezige daglicht is dit een prettige ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin - sfeervol genieten onder de overkapping

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De voor-, zij- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd en zorgen voor een groene uitstraling rondom de woning.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met aangrenzende berging. Hier kun je al vroeg in het voorjaar genieten van het buitenleven en op lange zomeravonden gezellig tafelen of borrelen met familie en vrienden. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de royale zijtuin met een eigen toegang via een poort naar de voorzijde van de woning. Een unieke voorziening binnen dit type woningen, die zorgt voor extra buitenruimte én veel praktisch gemak.





































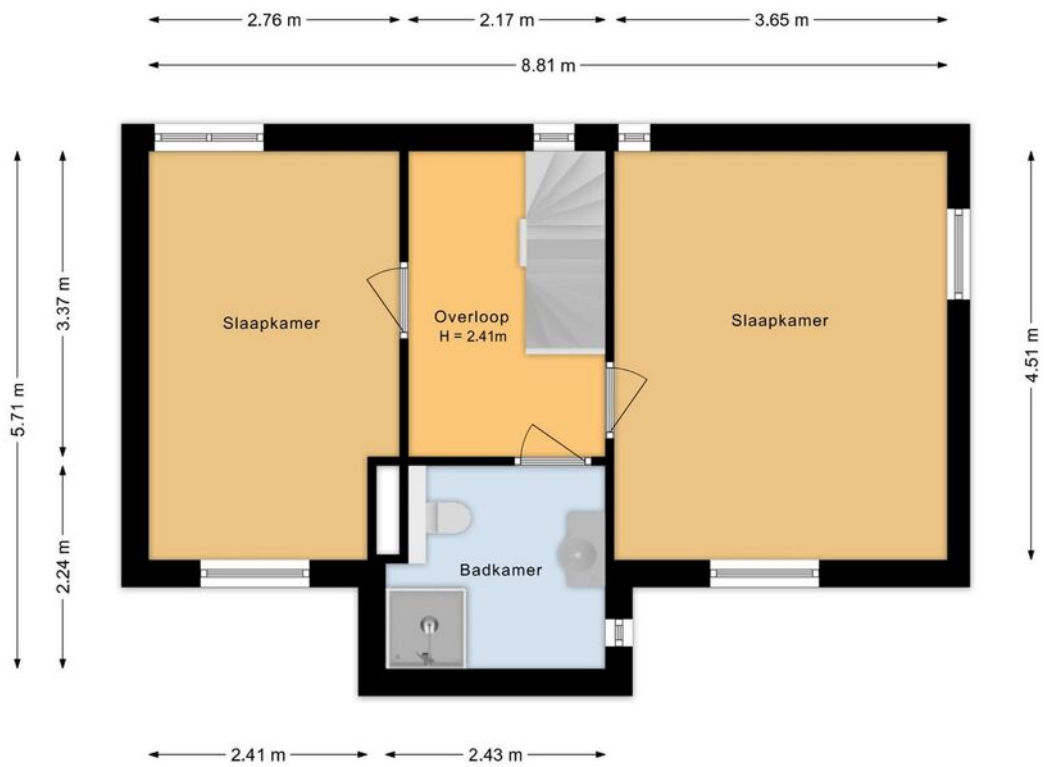




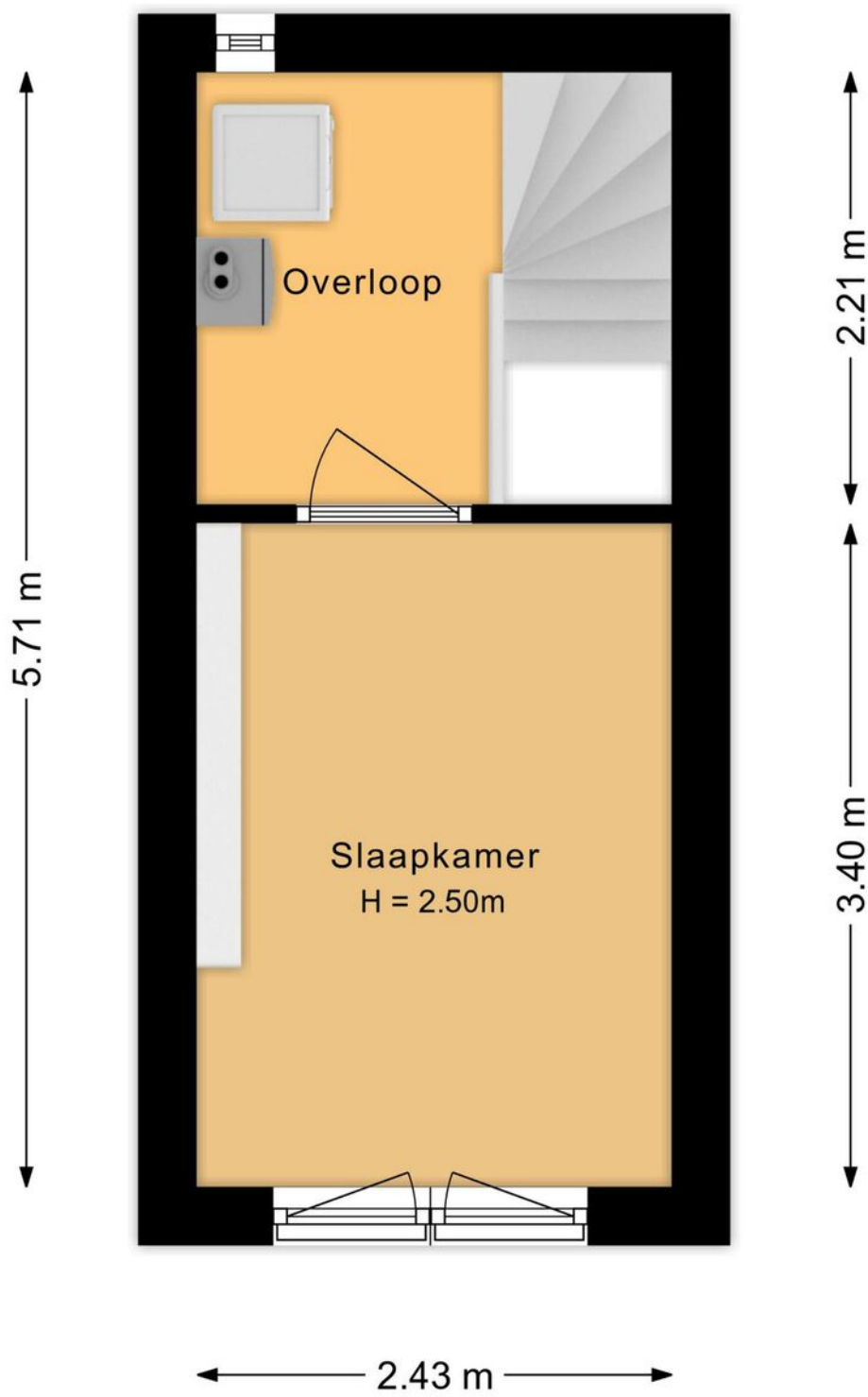
Plattegronden



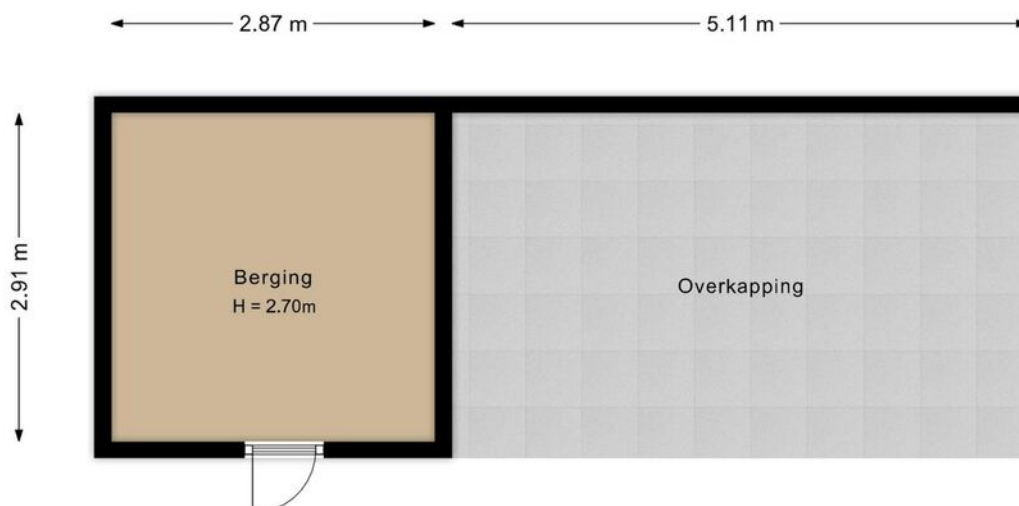
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Plattegronden



Kadastrale kaart

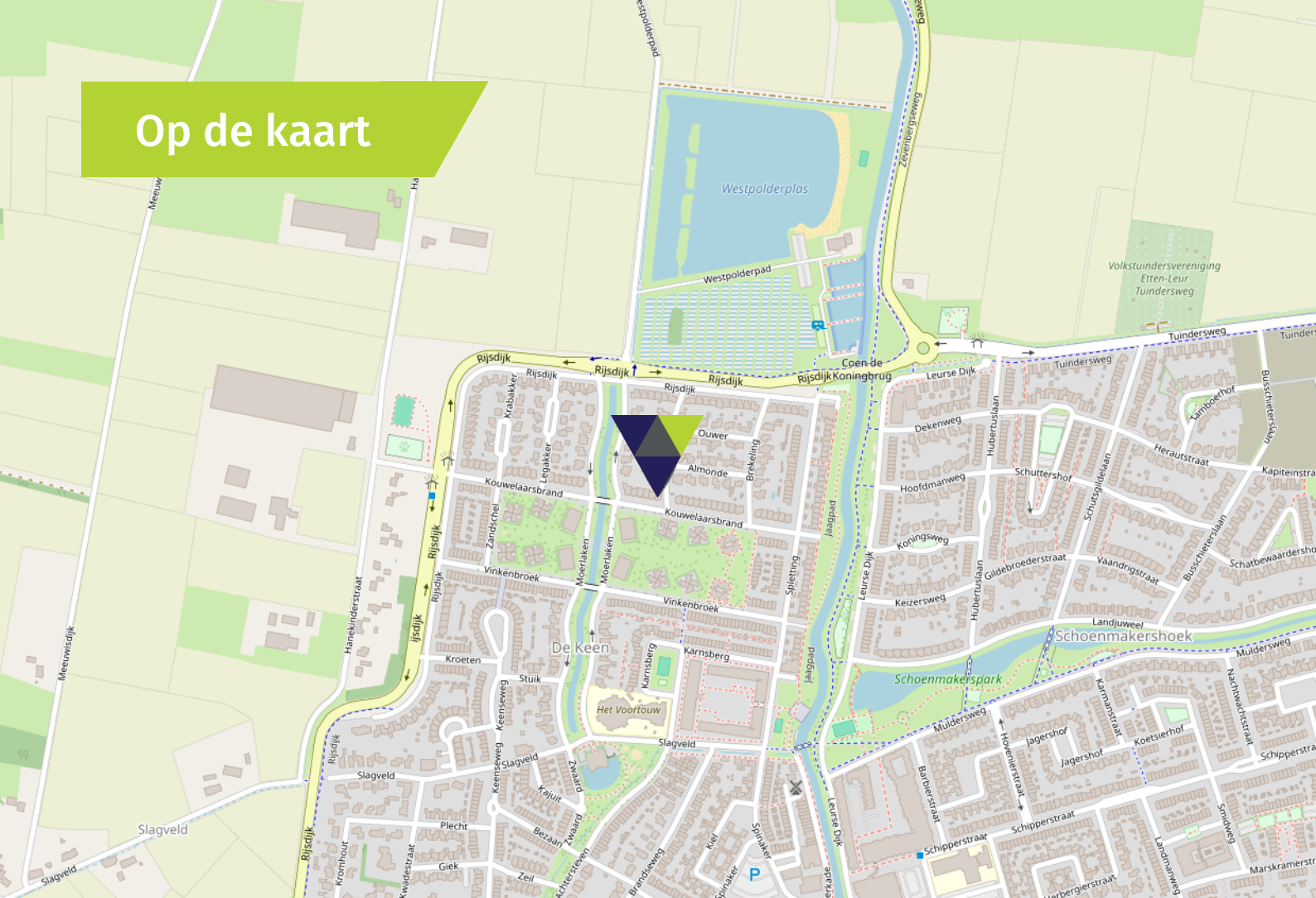


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vestgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 1644</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2022
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 volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is afgewerkt met plavuizen; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving.
- Scholen, het centrum, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- De woning is rustig gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk de Keen.

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.

Tot slot

Wij vinden het fijn dat je de moeite neemt om de informatie van deze woning door te nemen. Als je de woning wilt bezichtigen, kan dat natuurlijk. Dan laten wij je de woning zien zoals deze op dit moment is ingericht en ingedeeld. We leiden je rond in de bestaande situatie, maar misschien heb je andere ideeën. Daar luisteren we graag naar. We leggen uit wat je met de ruimtes en de indeling kunt doen om er een nieuwe bestemming aan te geven die je past. Met beperkte middelen kun je veel bereiken. Tijdens de bezichtiging maken we dat graag duidelijk.

Als je nog vragen hebt, neem dan contact met ons op. Dat kan per e-mail of telefonisch. We zijn je graag van dienst!



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



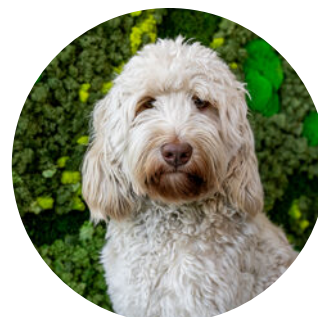
Manon van Rijsbergen

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

