

Langstraat 51 | Etten-Leur

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Langstraat 51 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2018	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	569 m ³
Energie label	A+++	Perceel	202 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	157 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een ruime tussenwoning met een duurzame basis en volop wooncomfort? Dan is Langstraat 51 in Etten-Leur zeker een bezichtiging waard. Je beschikt hier over een lichte woonkamer, een moderne keuken, 4 ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een verzorgde achtertuin met overkapping. Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen, 20 zonnepanelen en kunststof kozijnen woon je hier bovendien zeer energiezuinig.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je deze verrassend ruime woning graag zien.

Omschrijving

Begane grond – lichte leefruimte met moderne keuken
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating en vaste planten in borders komen we aan bij de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet (deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje) en de trap naar de 1e verdieping.

We lopen door naar de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Dankzij de praktische indeling heb je tijdens het koken prettig contact met de rest van de woning. De keuken is voorzien van een rechte opstelling en een hoge kastenwand met volop bergruimte. Verder beschik je over een Quooker, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, koelkast met vriesvak, combi-stoomoven, combi-oven en diverse laden en kasten.

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en voelt heerlijk ruim aan. Hier is volop plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De openslaande tuindeuren met zijramen zorgen voor veel daglicht en maken de verbinding met de tuin extra prettig. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast voor de dagelijkse voorraad.

1e Verdieping – 3 ruime slaapkamers en een luxe badkamer
Op de 1e verdieping geeft de overloop toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn beide ruim van afmeting. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens royaal en leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer.

De badkamer is een van de verrassingen van deze woning. Deze is royaal opgezet en compleet ingericht met een ligbad, een ruime inlopdouche met hand- en regendouche, een Sunshower, een badkamermeubel met waskom en een wandcloset. Een comfortabele ruimte waar je iedere dag met plezier gebruik van maakt.

2e Verdieping – met volop mogelijkheden
Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een vaste kast met de warmtepomp en WTW-installatie. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de 4e slaapkamer. Ook deze kamer is voorzien van een dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Een fijne slaapkamer, maar natuurlijk ook ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Achtertuintuin – praktische tuin met overkapping
De achtertuin is aangelegd met sierbestrating, gazon en borders met vaste planten. De overkapping met elektra zorgt voor een fijne plek om beschut buiten te zitten met aansluitend een berging, eveneens voorzien van elektra. Via de achterom bereik je eenvoudig de brandgang.



















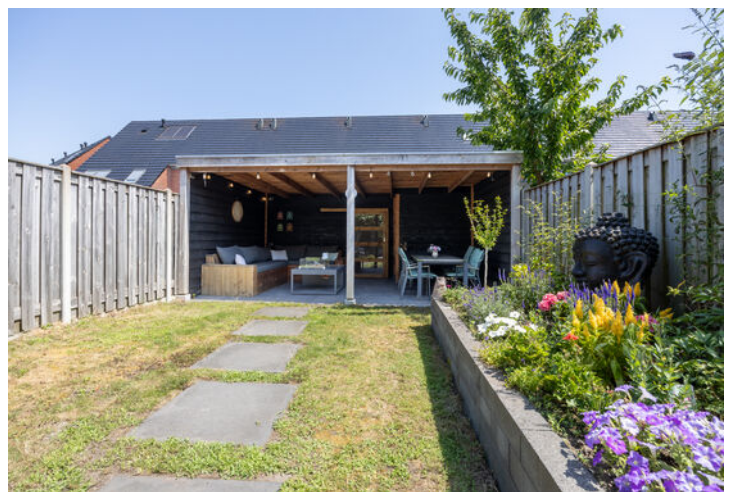




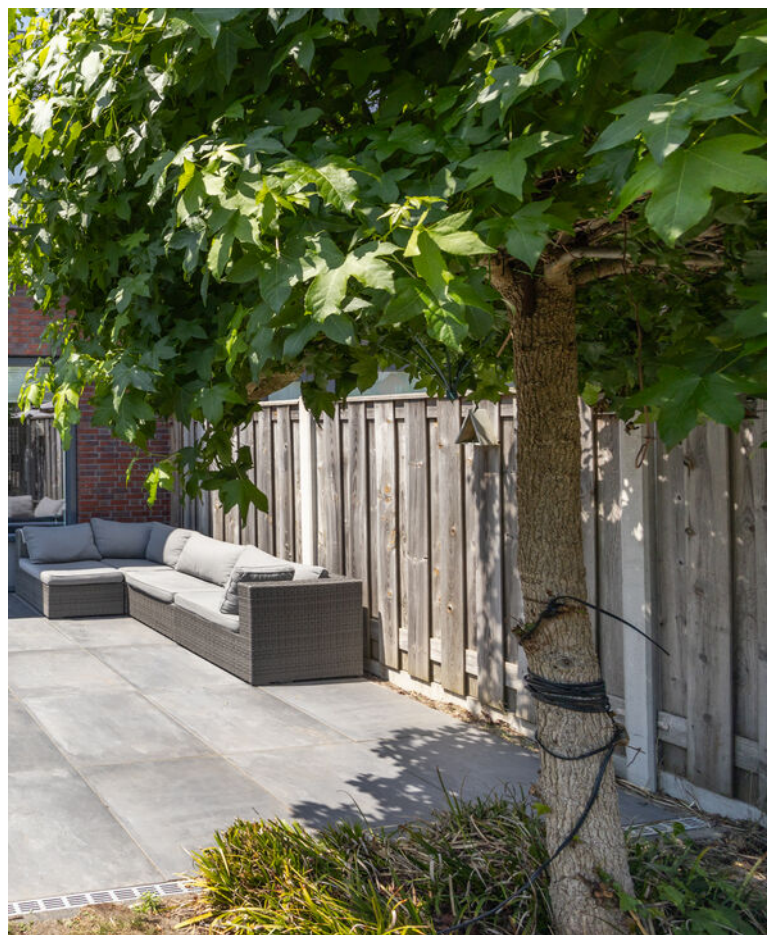








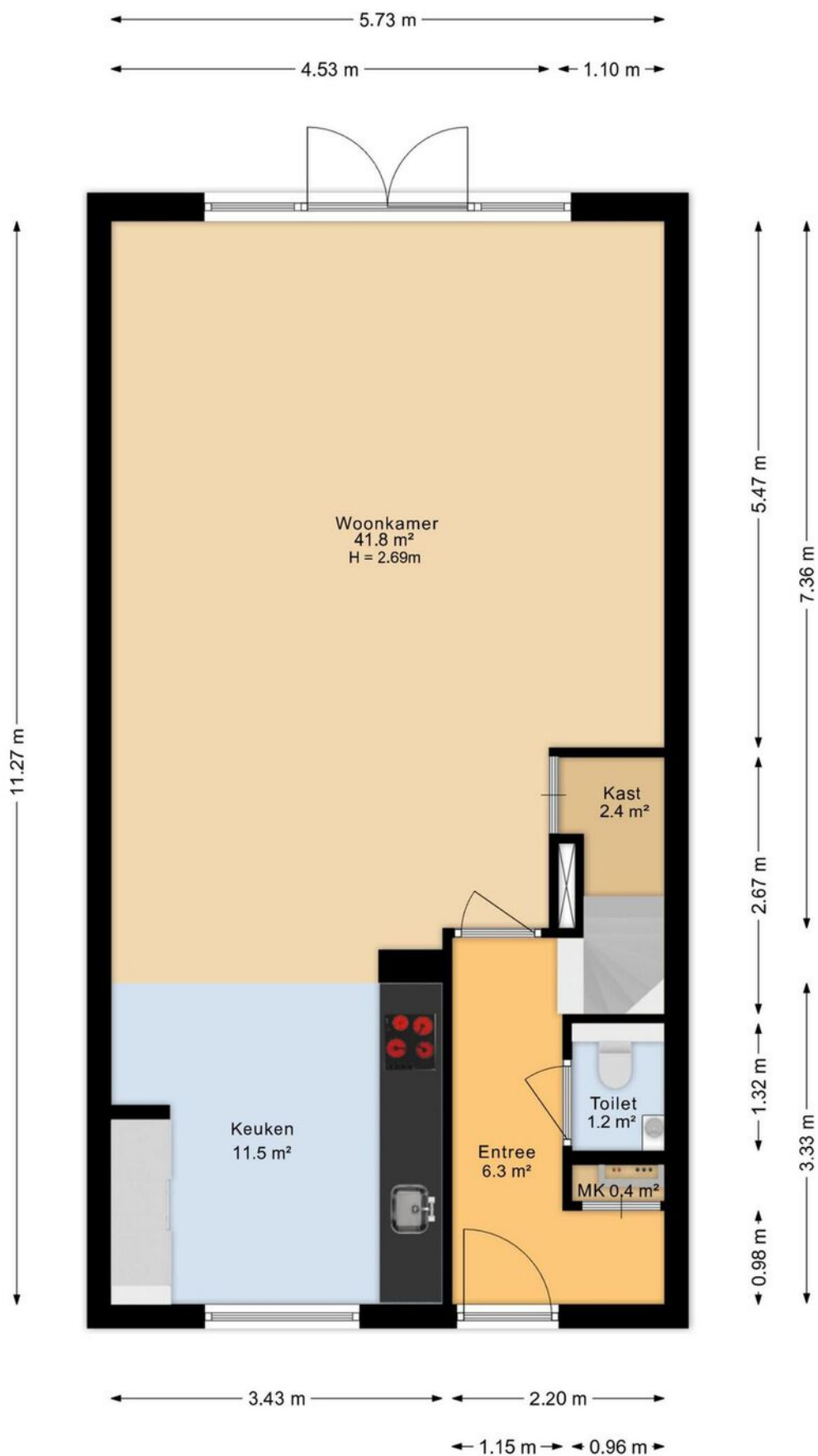




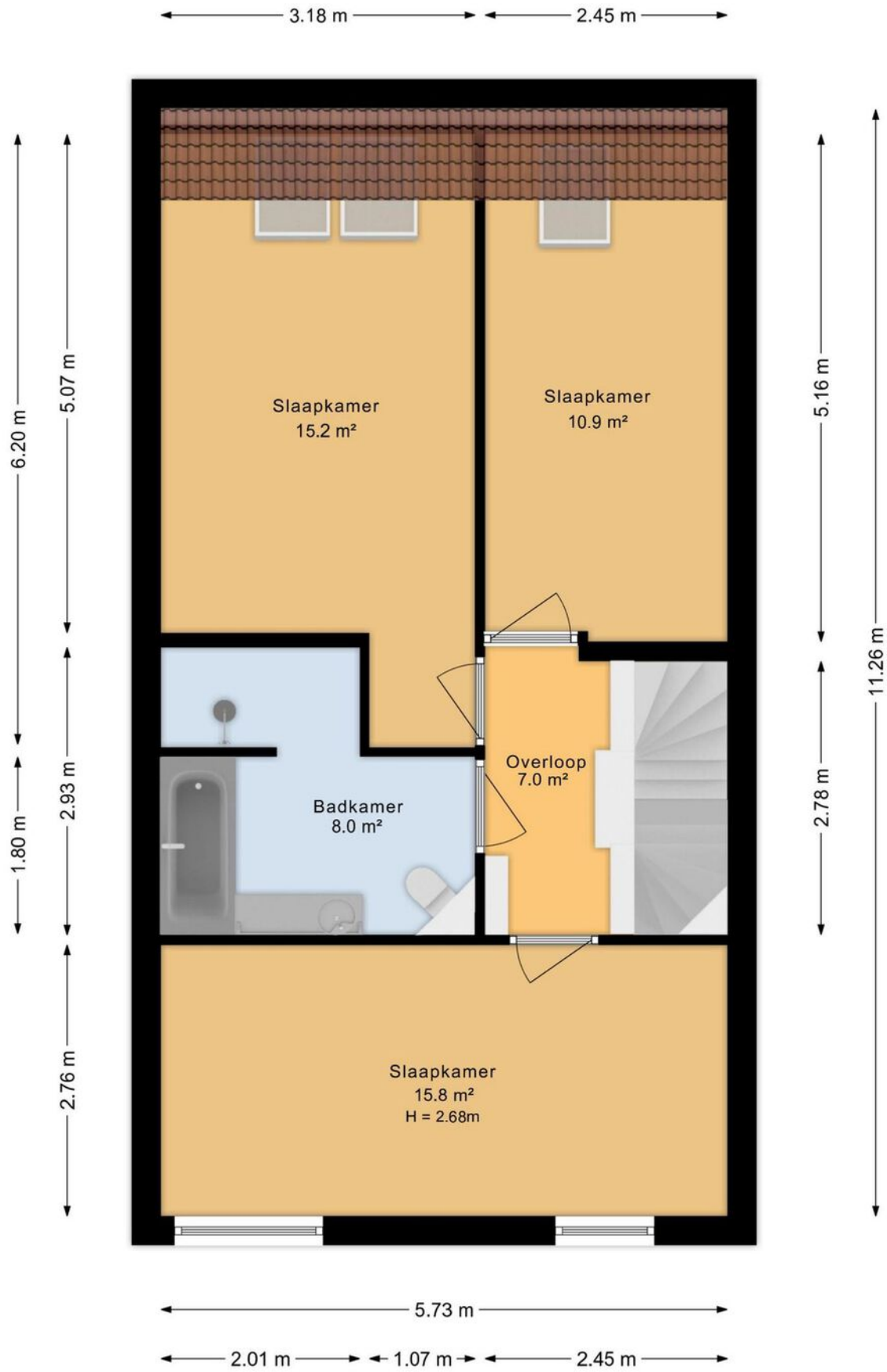




Plattegronden



Plattegronden

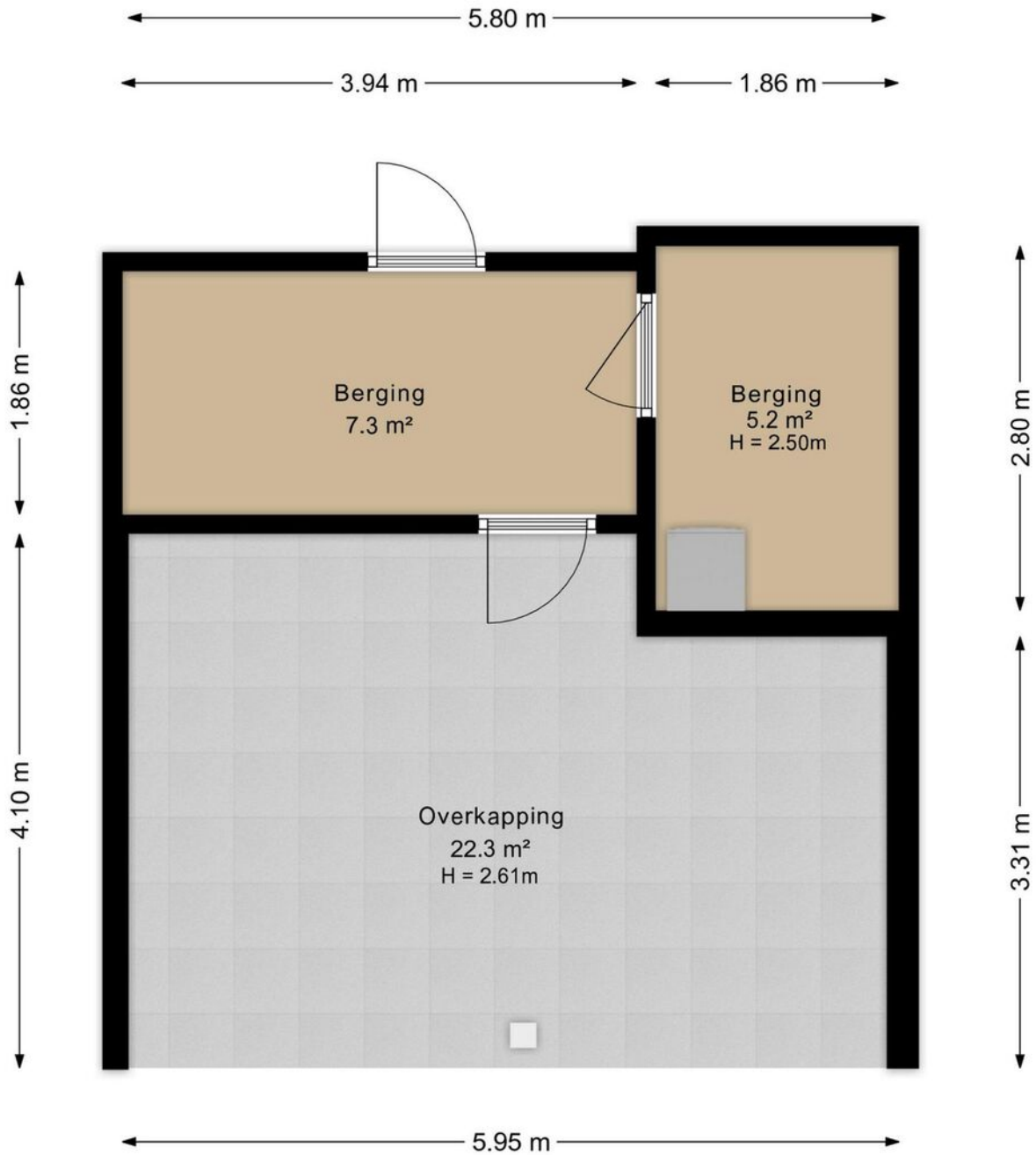


Plattegronden



Plattegronden

Langstraat 51, Etten-Leur Berging



Plattegronden



Op de kaart



Algemeen

- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en koeling.
- Op de woning zijn 20 zonnepanelen gelegen.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ beglazing.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van vloer-, dak-, en muurisolatie.
- Kindvriendelijke, rustige wijk met speeltuinen die de wijk te bieden heeft en voldoende parkeergelegenheid.
- Direct tegenover de woning ligt het Taxandria bos, ideaal bijvoorbeeld voor het uitlaten van de hond.

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

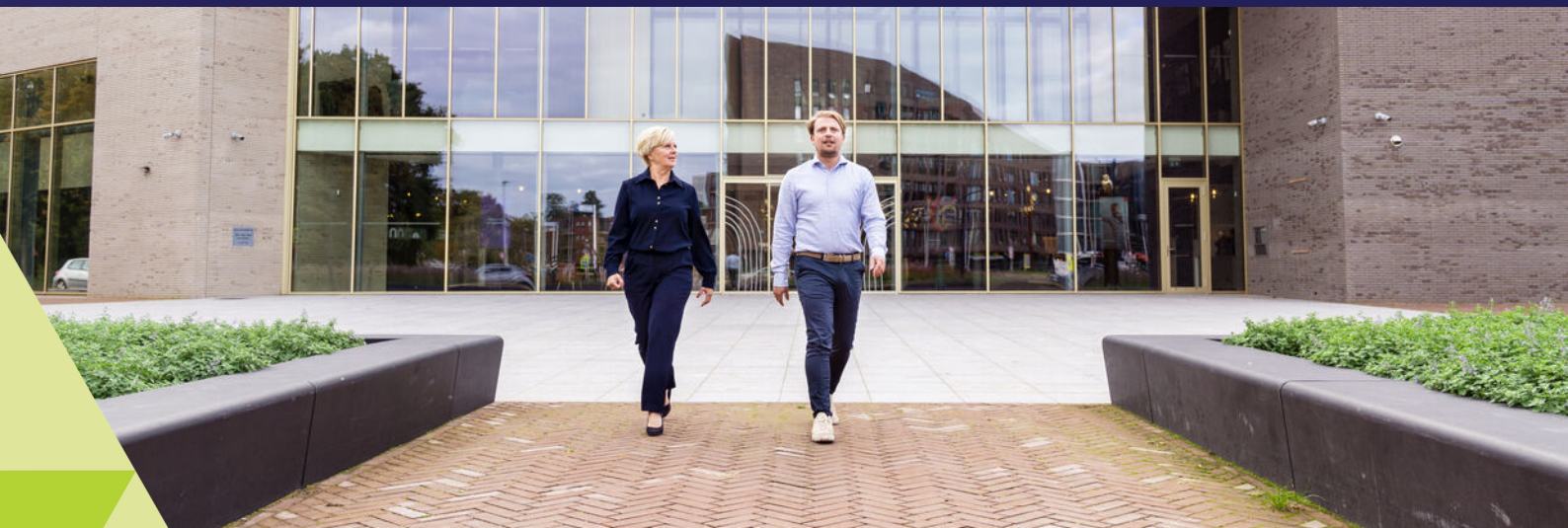
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die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



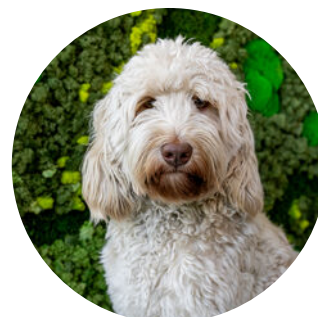
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://www.tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur