

Peppelgaarde 45 | Etten-Leur

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



Peppelgaarde 45 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1971	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	tussenwoning	Inhoud	387 m ³
Energie label	A	Perceel	155 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	112 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige locatie waar de kinderen voor de deur kunnen spelen? Dan is Peppelgaarde 45 in Etten-Leur zeker een bezichtiging waard.

Deze tussenwoning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken, maar liefst 4 slaapkamers, 8 zonnepanelen en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging en achterom. Bovendien zijn de kozijnen in 2025 nog geschilderd en woon je hier in een prettige, kindvriendelijke straat.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag van binnen zien.

Omschrijving

Begane grond – lichte leefruimte met open keuken
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating, grind en vaste planten bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, de trapopgang, een praktische trapkast en het toilet (volledig betegeld met wandcloset en fonteintje).

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt hier prettig veel daglicht naar binnen. Aan de voorzijde is het gezellige zitgedeelte gesitueerd, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een royale eettafel waar je met familie of vrienden uitgebreid kunt tafelen.

De open keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is praktisch ingericht met boven- en onderkasten, lades, een 4-pits gasfornuis, een combi-oven en een vaatwasser. Via de loopdeur stap je vanuit de keuken zo de achtertuin in.

1e Verdieping – 3 fijne slaapkamers en badkamer
Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de achterzijde biedt volop plaats en is uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer. De 2e slaapkamer aan de achterzijde is wat compacter van formaat en leent zich perfect als kinder-, werk- of logeerkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een douche voorzien van thermostaatkraan, een wastafel en een wandcloset.

2e Verdieping – ruime 4e slaapkamer

Via een vaste trap bereik je de 2e verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel (Vaillant, 2007).

Daarnaast vind je hier een ruime 4e slaapkamer met een dakraam, waardoor ook deze verdieping prettig licht is. Via een luik heb je bovendien toegang tot de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

Achtertuintuin – onderhoudsvriendelijk en praktisch

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, gazon en borders. Dankzij de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan en een stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap.

































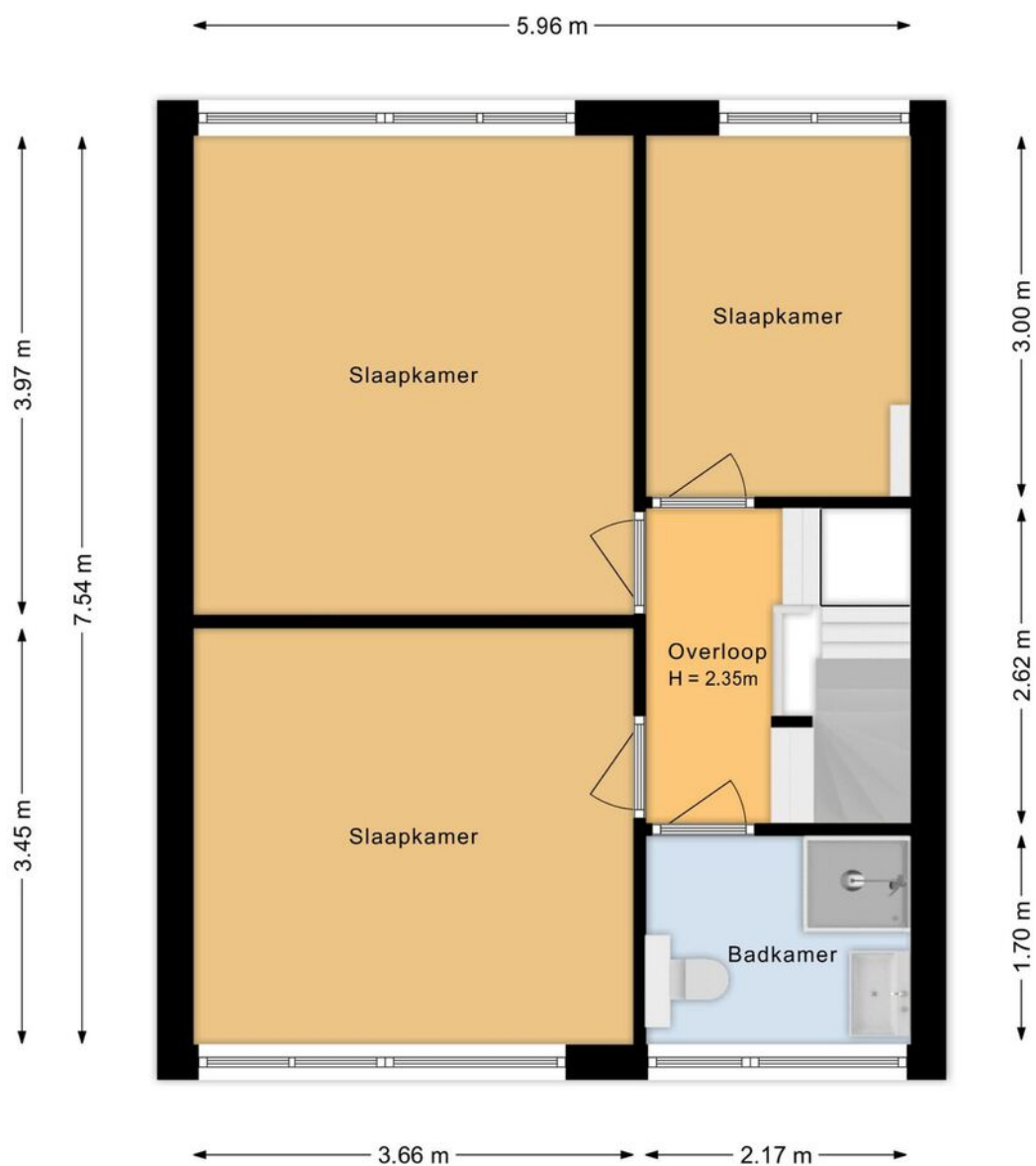




Plattegronden



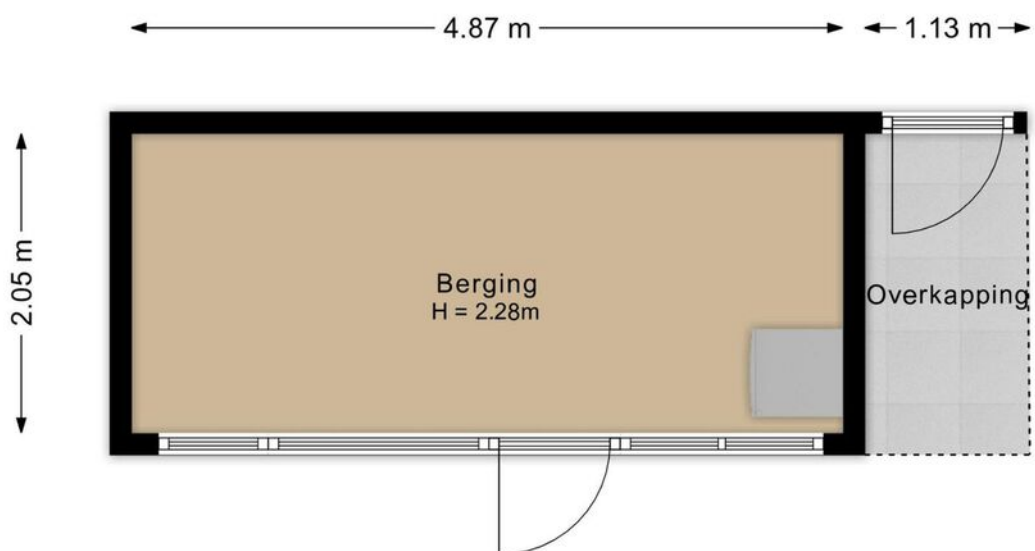
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



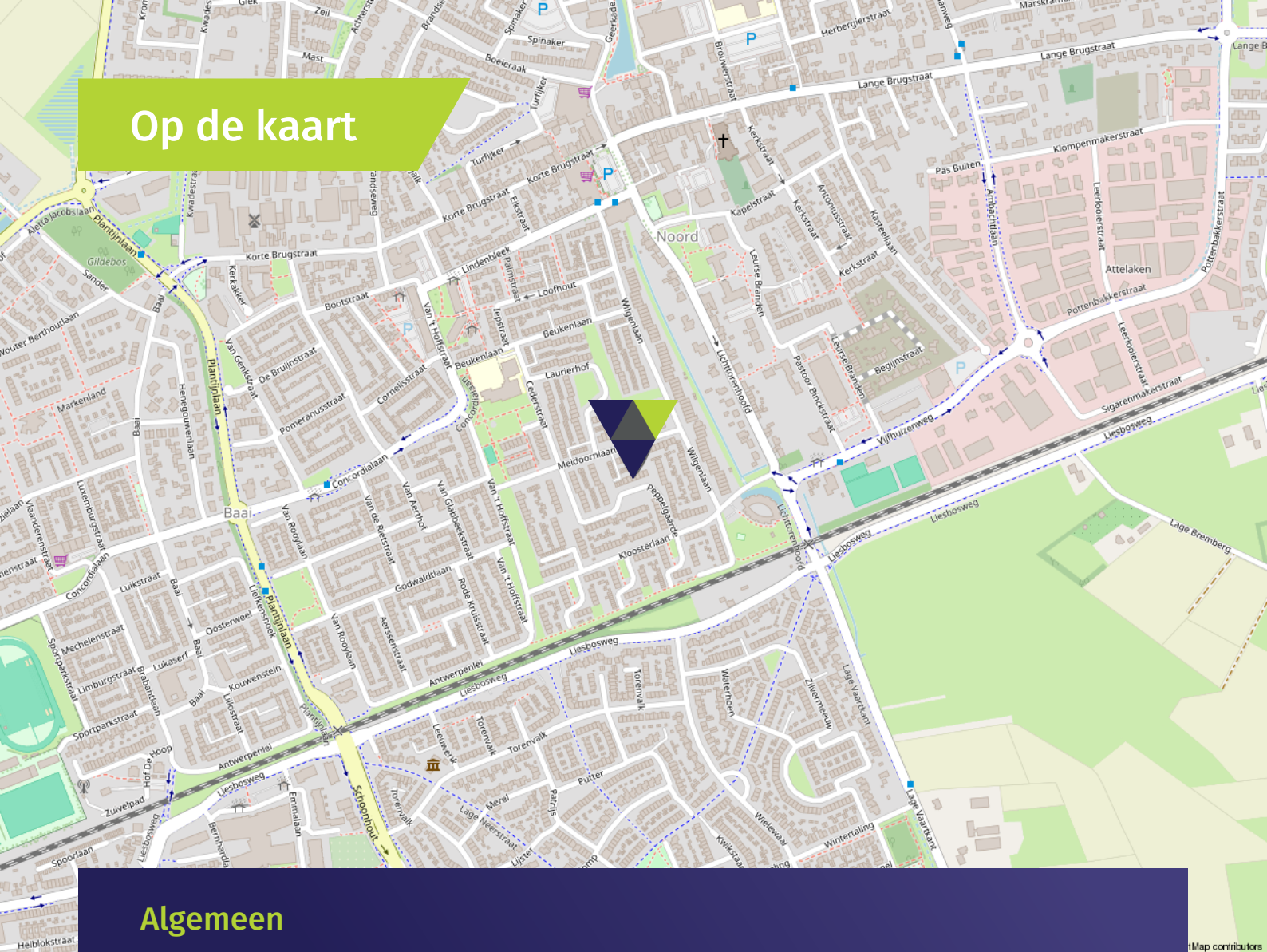
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



tomesenmakelaardij.nl

Op de kaart



Algemeen

- Het dak is deels voorzien van isolatie.
- De begane grond en 1e verdieping is voorzien van een betonnen verdiepingsvloer, de 2e verdiepingsvloer is van hout.
- De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer en tegelvloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Op de woning zijn 8 zonnepanelen gelegen.
- De woning is voorzien van deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- De houten kozijnen zijn geschilderd in 2025.
- De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van diverse speelgelegenheden.
- Het van Bergenplein en diverse winkels bevinden zich op steenworp afstand. Ook scholen, medische voorzieningen en uitvalswegen zijn binnen handbereik.

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 55 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

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur