

Bazuinlaan 21 | Etten-Leur

Vraagprijs € 450.000,-



Bazuinlaan 21 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1975	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	511 m ³
Energie label	A	Perceel	161 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	138 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een woning waar ruimte, comfort en een praktische indeling samenkomen? Dan is Bazuinlaan 21 in Etten-Leur absoluut een bezichtiging waard. Deze verzorgde woning is gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Etten-Leur en heeft een lichte woonkamer, een moderne keuken, 4 slaapkamers, een serre waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten én een eigen garage. De sfeervolle achtertuin biedt veel privacy en maakt het plaatje compleet.

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

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer, moderne keuken en heerlijke serre

Via de verzorgde voortuin vol borders met verschillende plantensoorten en sierbestrating bereiken we de entree van de woning. De hal geeft toegang tot het toilet (volledig betegeld met staand closet en fonteintje), de meterkast, een praktische vaste kast voor extra bergruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een heerlijke lichte leefruimte. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De elektrische haard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. Via de openslaande deuren stap je direct de serre binnen. Op warme dagen houd je de zon eenvoudig buiten dankzij het elektrische zonnescherm en het elektrische screen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in een praktische U-opstelling. Je beschikt hier over volop werk- en kastruimte. De keuken is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, een combi-oven, een aparte oven, een spoelbak en een kunststof werkblad. Een fijne plek waar koken en gezellig samen zijn moeiteloos samengaan.

Aansluitend aan de woonkamer ligt de serre. Dankzij de glazen schuifdeuren vormt dit een heerlijke verlenging van de leefruimte of uiteraard de tuin. De aanwezige warmtelamp zorgt ervoor dat je hier ook tijdens de koelere dagen comfortabel kunt zitten. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of een gezellige avond met vrienden. De serre heeft een elektrisch bedienbare screen en zonnescherm.

1e verdieping – 2 ruime slaapkamers en een luxe badkamer
Via de vaste trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij de grote raampartij. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens een fijne ruimte met veel daglicht.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ruime inloofdouche met regen- en handdouche, een thermostaatkraan, een dubbele wastafel met meubel, een hangcloset, een radiator en mechanische ventilatie.

2e verdieping – 2 slaapkamers en volop bergruimte
Ook de 2e verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de overloop bereik je het washok waar ook de CV-ketel (Nefit 2015) is gesitueerd en de aansluitingen voor de was apparatuur.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een dakkapel, waardoor deze kamer extra licht en ruim aanvoelt. Vanuit deze slaapkamer heb je direct toegang tot een aangrenzende bergruimte. Deze kun je uiteraard ook helemaal naar eigen wens inrichten als praktische inloopkast. Bovendien is hier extra opbergruimte aanwezig achter de knieschotten.

De 4e slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is eveneens een fijne ruimte. Deze kamer is ideaal als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

Via een luik met losse trap bereik je de bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin – veel privacy, serre en een eigen garage
De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en kleurrijke beplanting. Dankzij de groene borders en de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy. Er zijn verschillende fijne plekjes om van het buitenleven te genieten en een buitenkraan maakt het onderhouden van de tuin extra gemakkelijk.

Vanuit de tuin heb je toegang tot de stenen berging, die is voorzien van elektra. Vanuit deze berging loop je vervolgens door naar de garage. De garage beschikt over een elektrisch bedienbare roldeur en biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het uitoefenen van een hobby. Via zowel de garage en de berging bereik je eenvoudig het achtergelegen plein met parkeerplaatsen. Voor het parkeren in de straat is een vergunning van toepassing.







































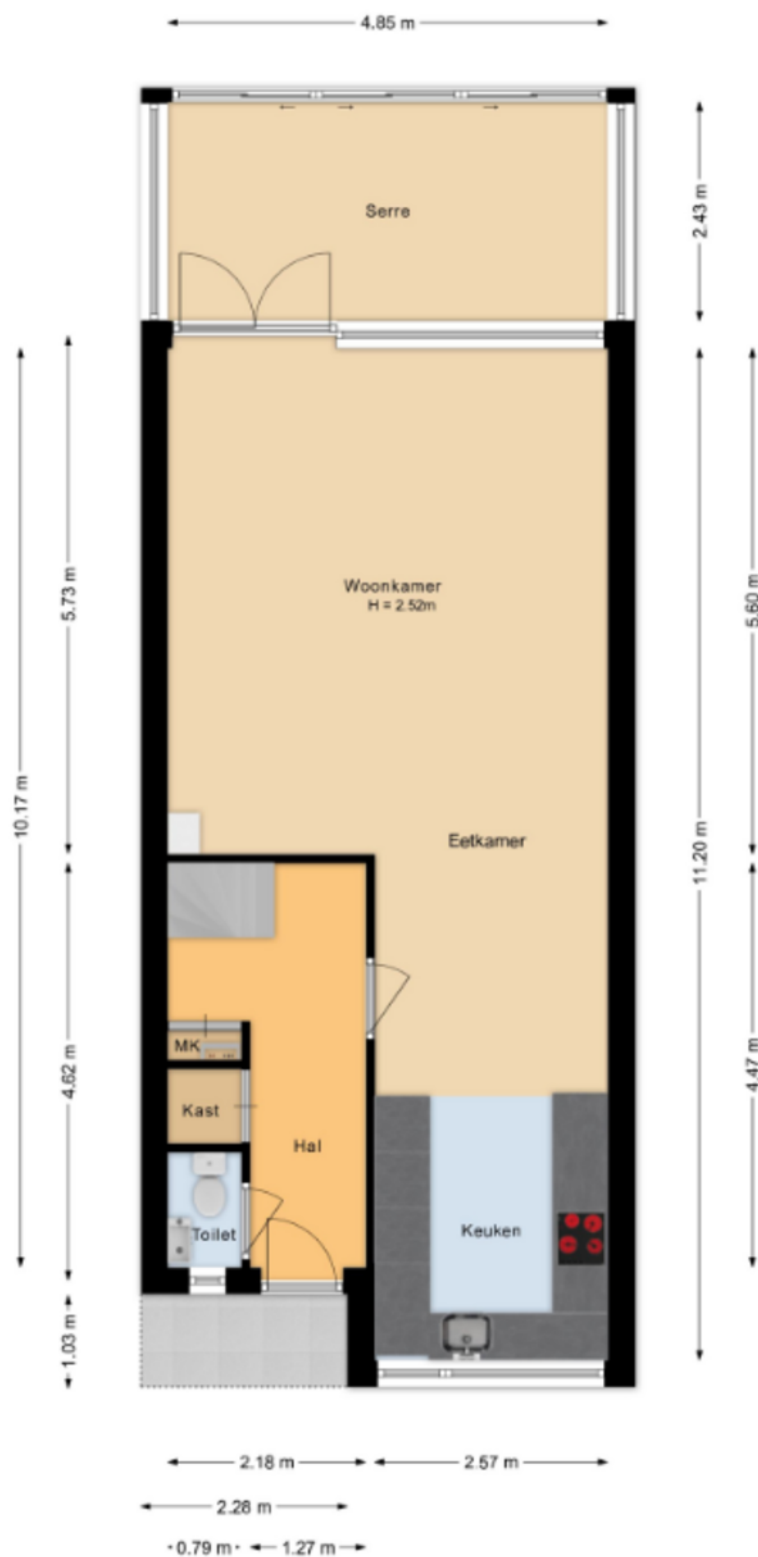




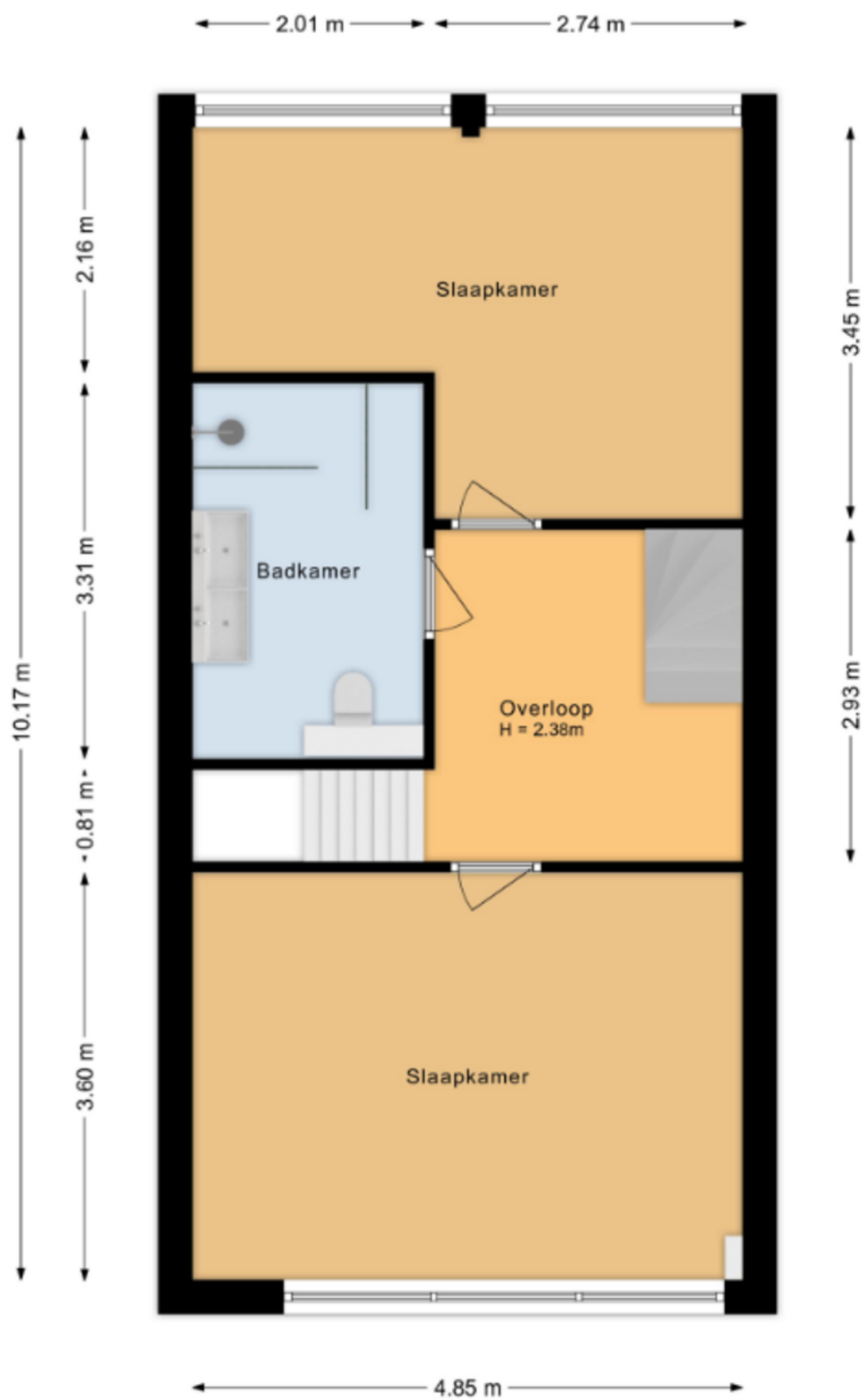




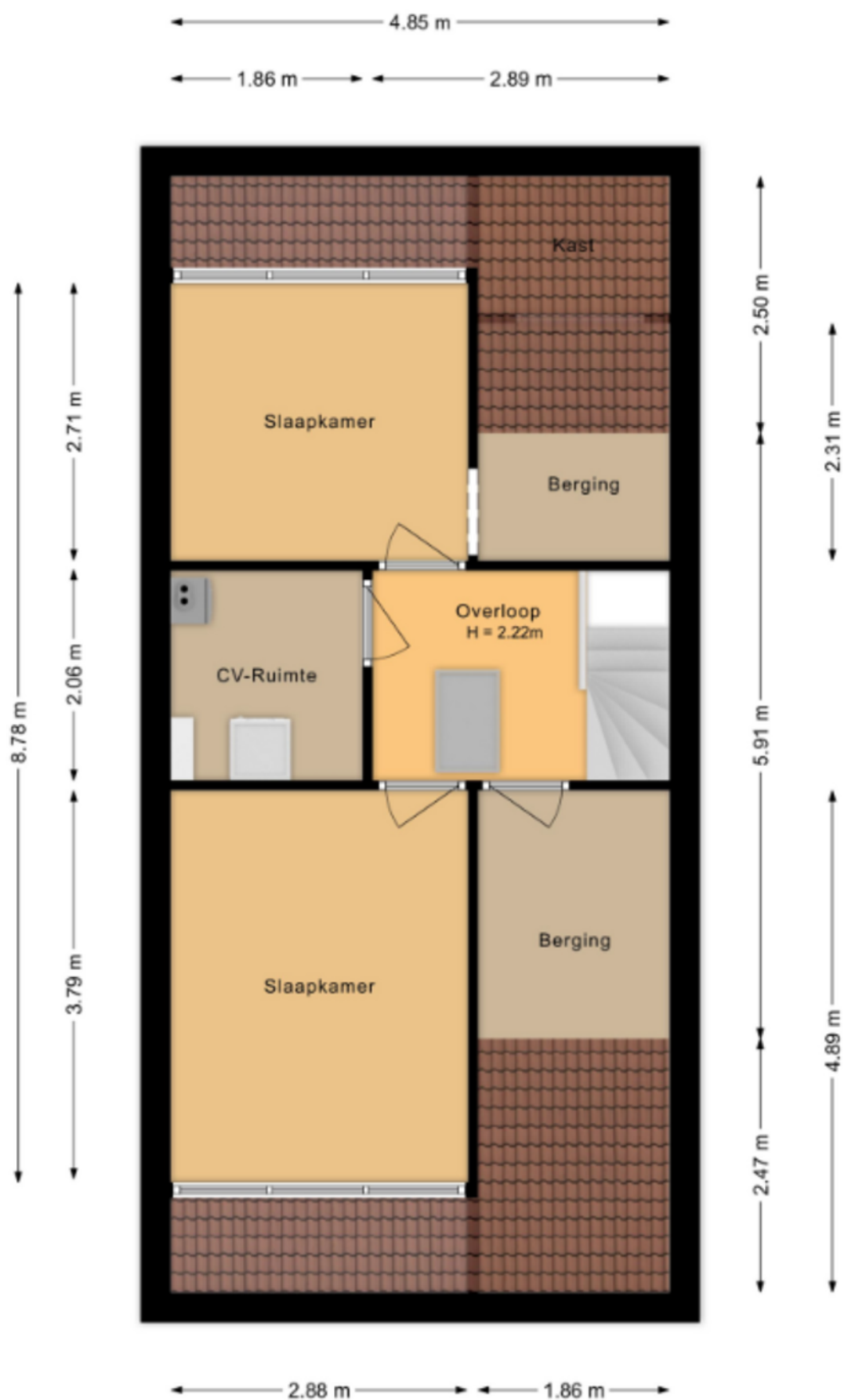
Plattegronden



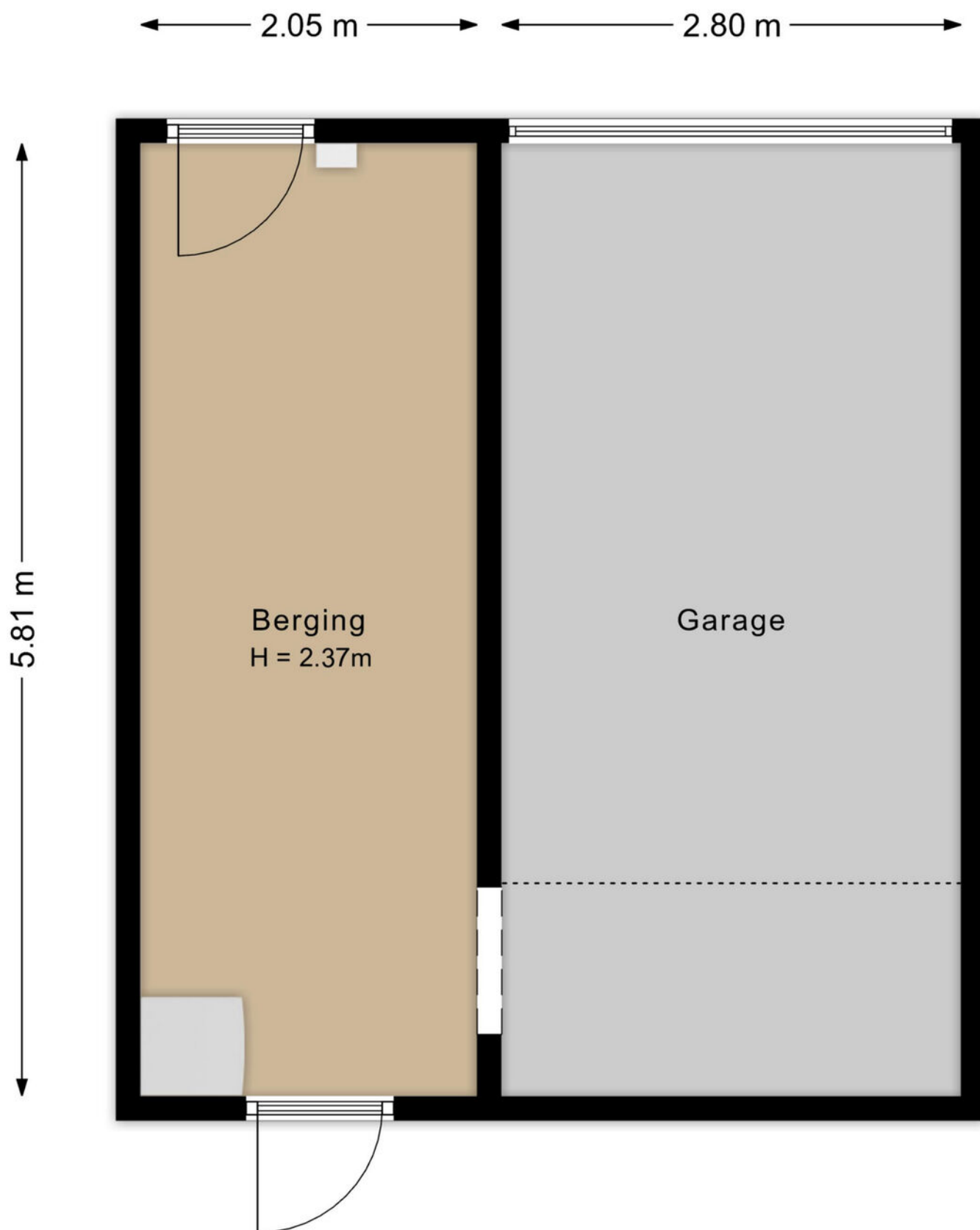
Plattegronden



Plattegronden

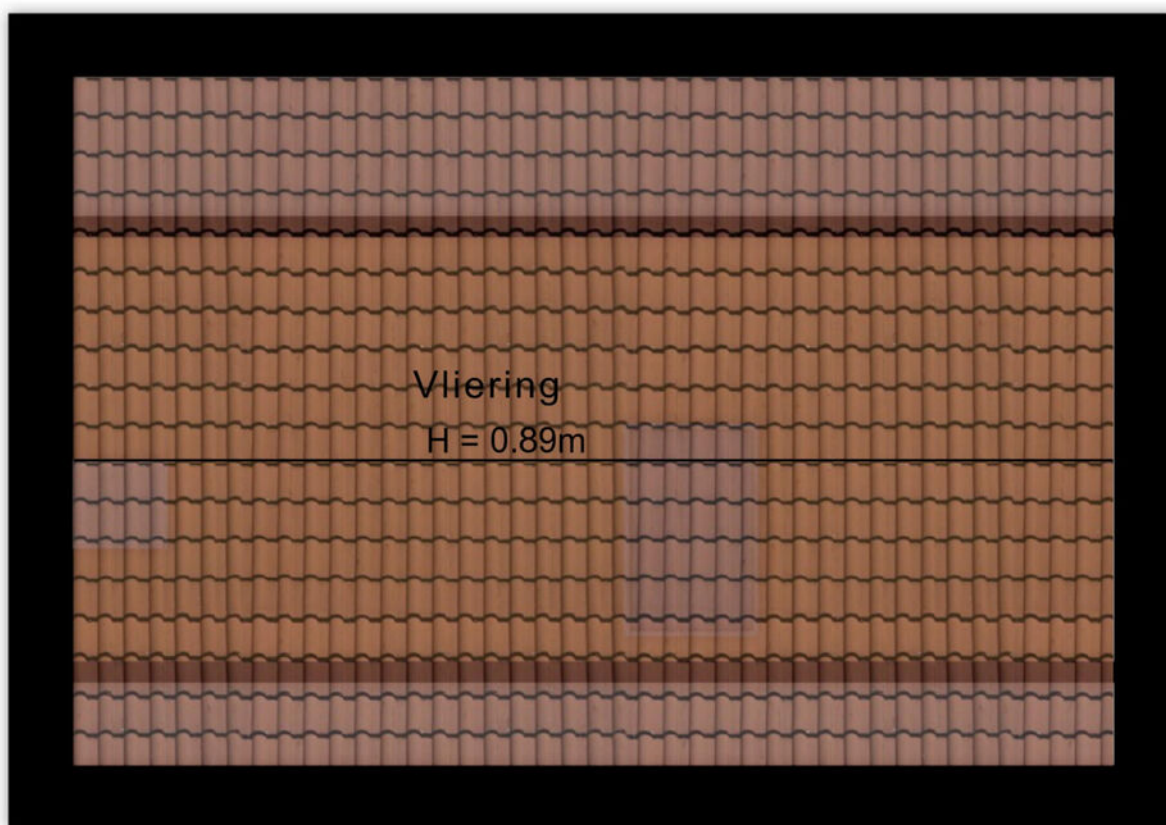


Plattegronden



Plattegronden

← 4.85 m →



↑ 3.21 m ↓

Plattegronden



Kadastrale kaart

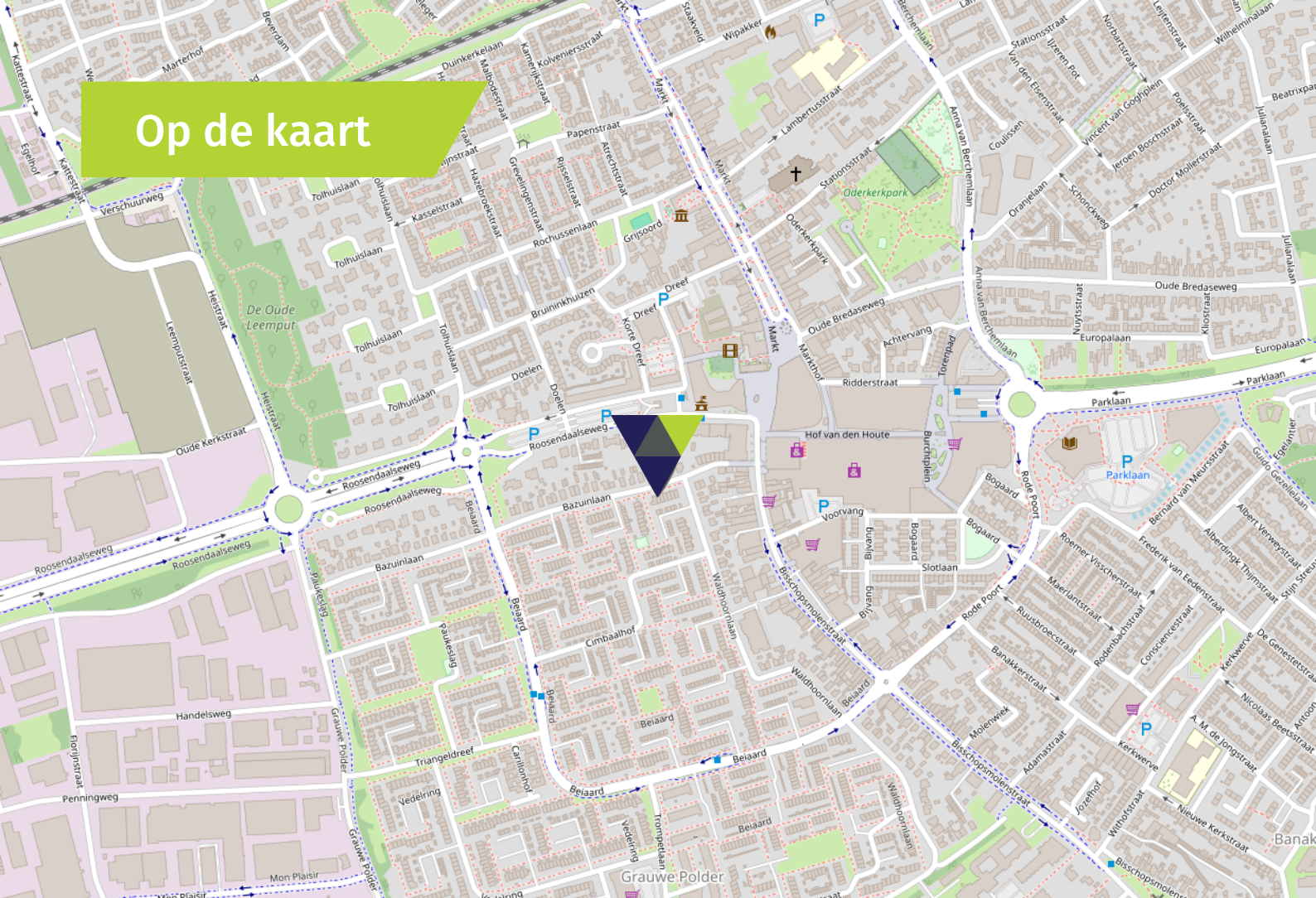
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eersluitend uittreksel, geldend op 1 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie L Perceel 6738 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.	kadaster 
---	---	--

Op de kaart



Algemeen

- De woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Etten-Leur.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing.
- Het raam in het toilet op de begane grond is voorzien van een houten kozijn met enkel glas.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren.
- De woning heeft 8 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van een sfeervolle elektrische haard.

- De serre is voorzien van een elektrische screen en elektrisch zonnescherm.
- In de nabijheid van de woning zijn voldoende parkeerplaatsen (vergunninghouders) aanwezig.
- De woning ligt op loopafstand van het centrum van Etten-Leur met alle voorzieningen, zoals openbaar vervoer en winkels op korte loopafstand.
- 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 50 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