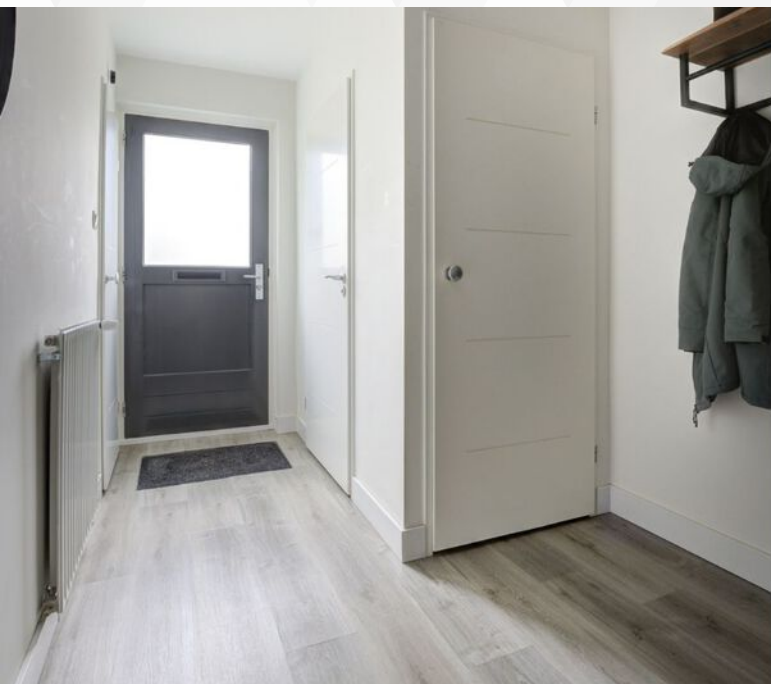


Wielewaal 56 | Etten-Leur

Vraagprijs € 369.500,- k.k.



Wielewaal 56 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1984	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	tussenwoning	Inhoud	354 m ³
Energie label	B	Perceel	128 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	103 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Sommige woningen voelen direct als thuis. Wielewaal 56 in Etten-Leur is er zo één. Met een lichte woonkamer, royale keuken, 3 volwaardige slaapkamers en een ruime 2e verdieping met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer biedt deze woning alles voor comfortabel wonen.

De zonnige achtertuin op het zuidwesten én een prettige ligging in de geliefde woonwijk "Plan Hooghuis" maken het geheel helemaal af.

Bovendien is de woning in 2020 op belangrijke punten gemoderniseerd, waaronder de vloerafwerking, de keuken en de badkamer. Een heerlijke woning waar je zó in kunt. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en kom de fijne sfeer zelf ervaren!

Omschrijving

Begane grond - woonkamer en ruime keuken

Via de verzorgde voortuin komen we binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich de moderne toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje, de vernieuwde meterkast, een praktische garderobekast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal lopen we door naar de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde geniet je hier van veel daglicht en een prettig uitzicht op de achtertuin. Via de deur stap je zo het terras op, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Extra bergruimte vind je in de handige trapkast.

De royale keuken ligt aan de voorzijde van de woning en biedt volop werk- en kastruimte. De keuken is ingericht met diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, diepvriezer, spoelbak en een heetwaterkraan. Een fijne plek waar koken en gezellig samenzijn hand in hand gaan.

1e Verdieping - 3 slaapkamers en badkamer

Op de 1e verdieping bevinden zich de overloop, 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde beschikken de kamers over extra ruimte en veel lichtinval.

De ruime master bedroom ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De overige 2 slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche (met regen- en handdouche met thermostaatkraan), een zwevend toilet, een wastafel met meubel en een designradiator.

2e Verdieping - mogelijkheid voor 4e slaapkamer

De 2e verdieping bestaat uit een ruime open zolder met dakvenster. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en is eenvoudig in te delen als 4e slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. De zichtbare houten balken geven de ruimte extra karakter en sfeer.

Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-combiketel (AWB, 2020).

Verzorgde tuin

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele middag en avond van de zon kunt genieten. Direct aan de woning ligt een heerlijk terras waar je gezellig kunt zitten met familie of vrienden. Verder is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, nette borders en voldoende ruimte om van het buitenleven te genieten. Via een poort bereik je de brandgang.

Berging

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of als extra opslagruimte.

















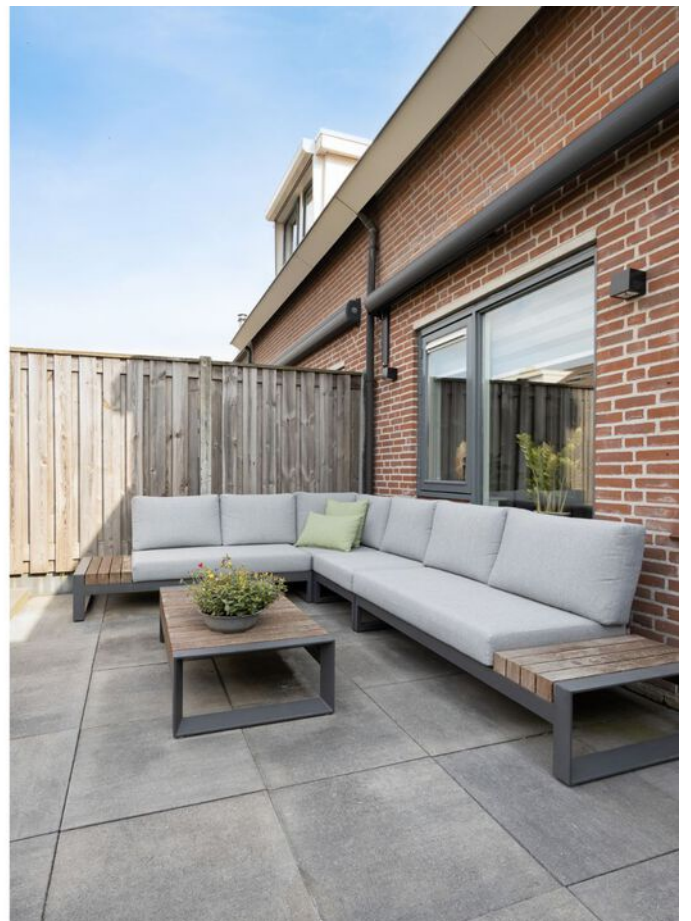






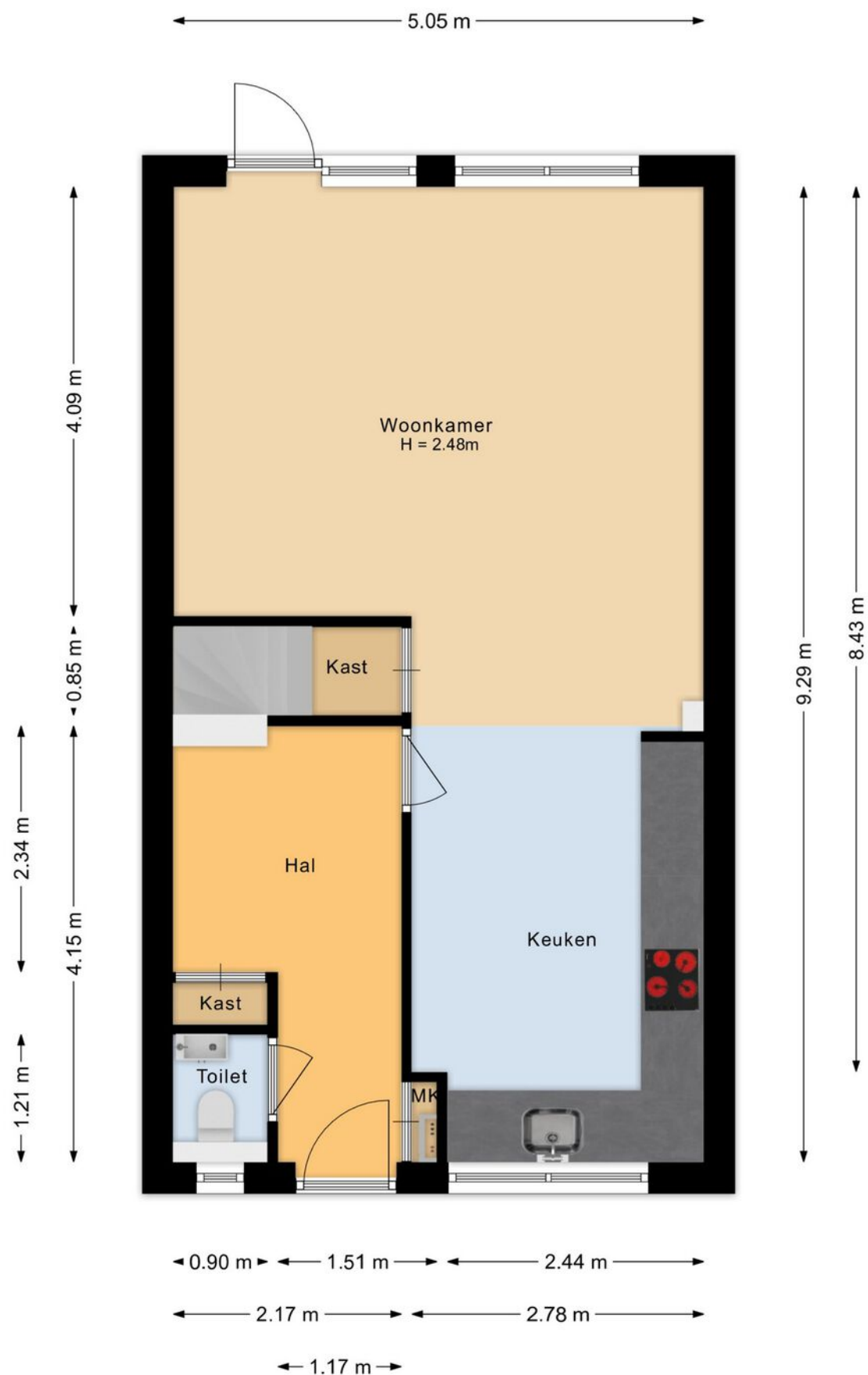




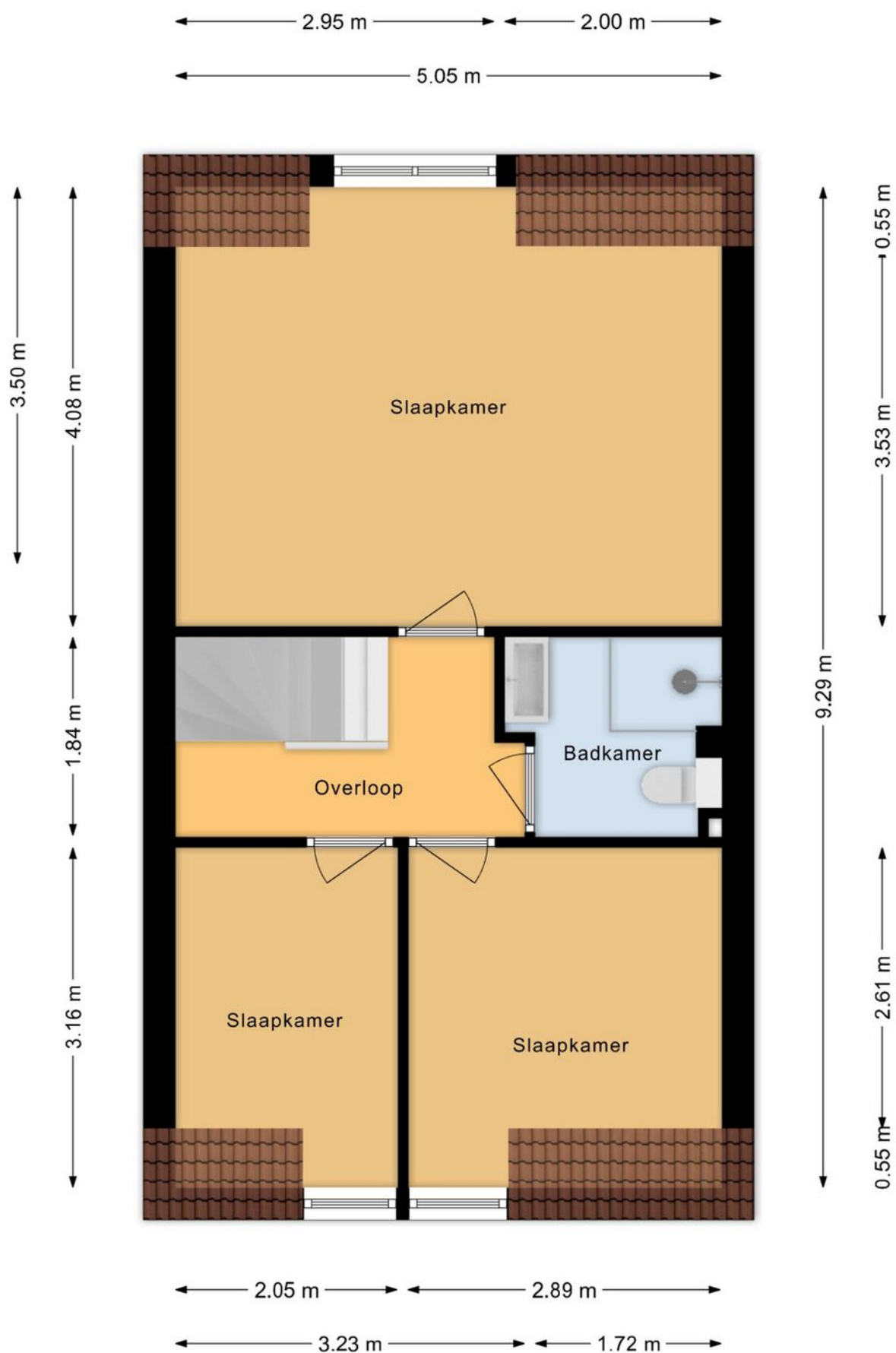




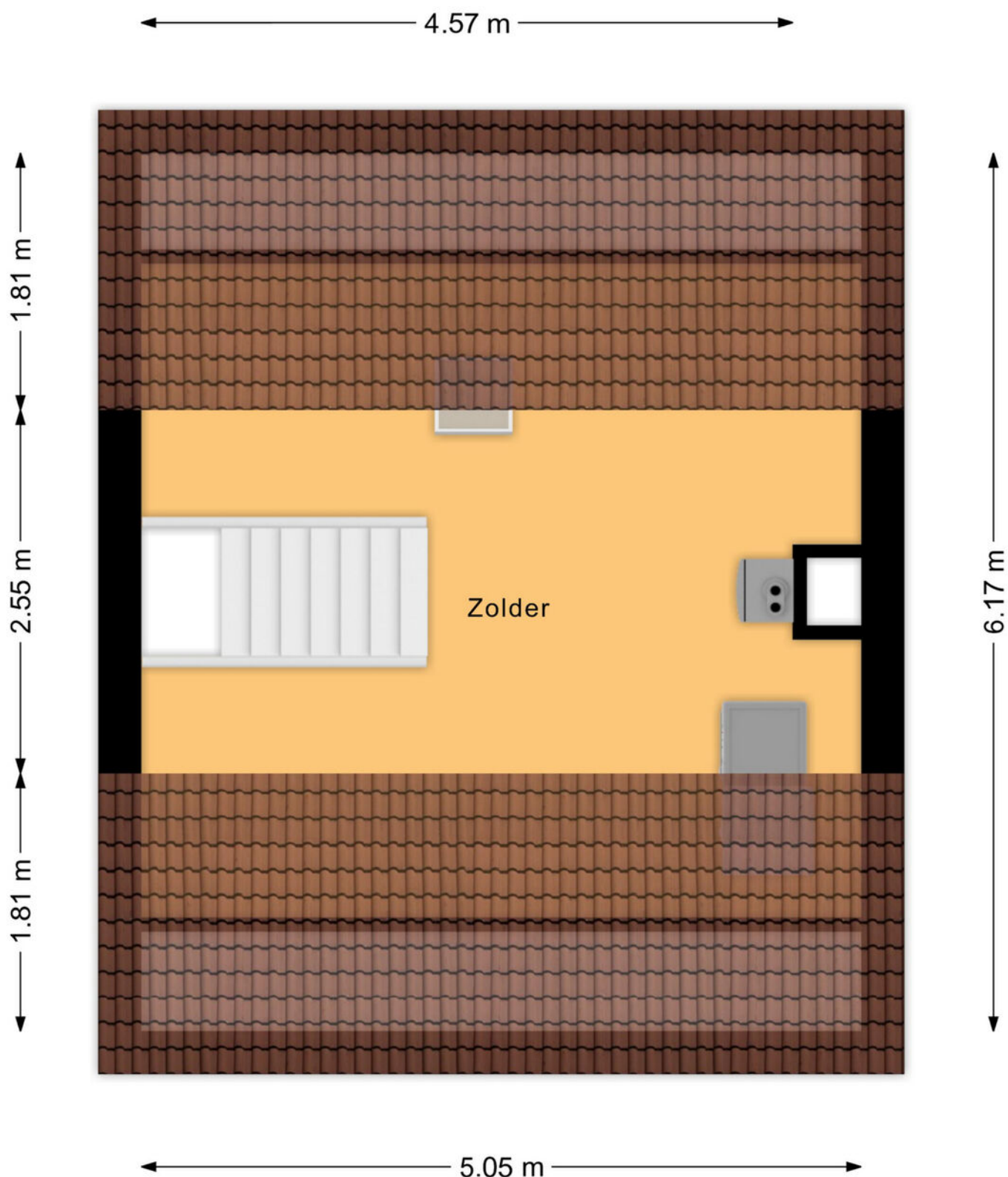
Plattegronden



Plattegronden

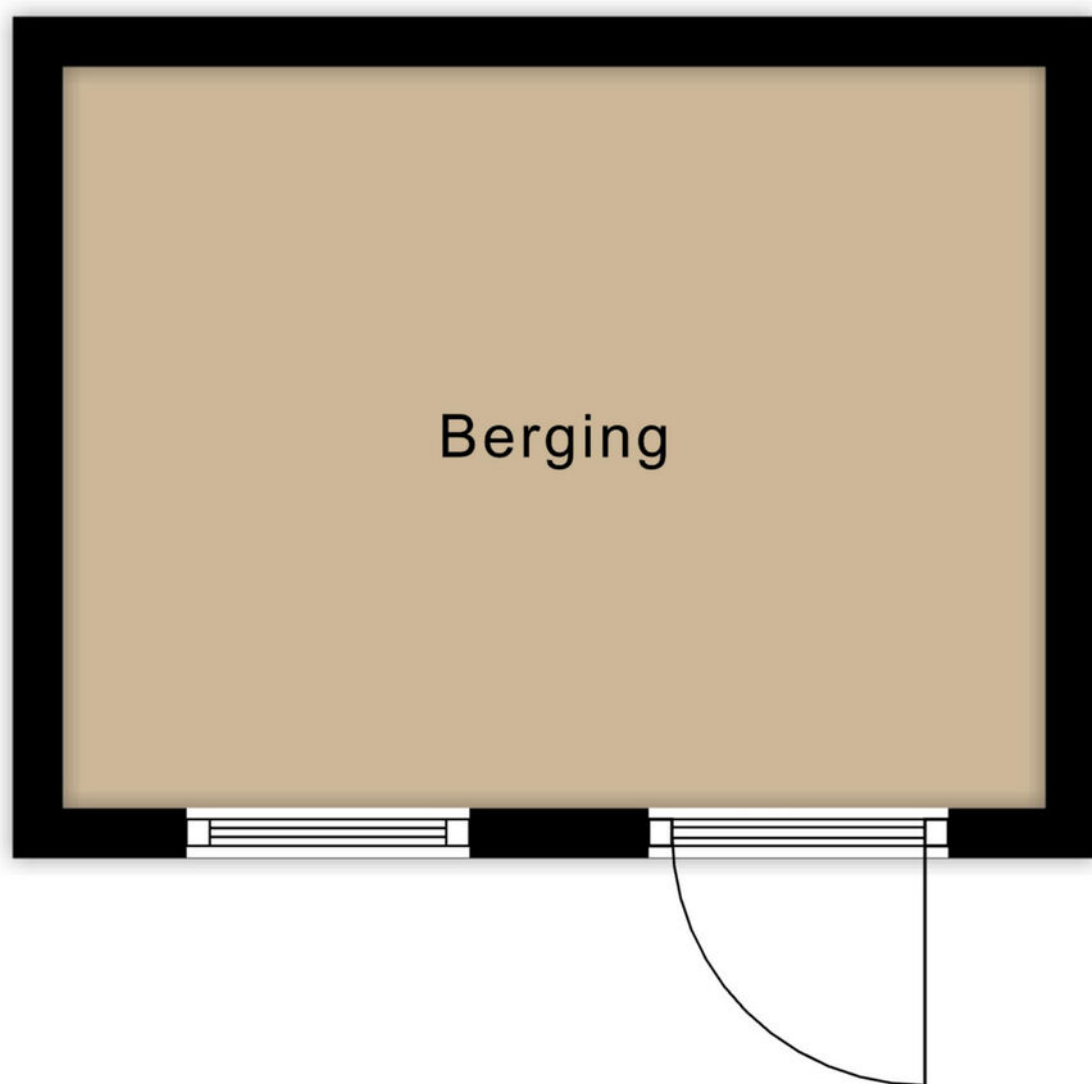


Plattegronden



Plattegronden

2.95 m



2.23 m

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie E Perceel 4030	kadaster 
---	--	---

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
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 voorzien van muur-, vloer- en dakisolatie vanuit de bouw.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (gedeeltelijk HR++).
- De woning heeft een energielabel B.
- De woning is in 2020 vernieuwd, denk aan vloerafwerking, de keuken, de badkamer en de tuinaanleg.
- De begane grond en verdiepingvloeren zijn van beton.
- De begane grond heeft een pvc vloerafwerking, met uitzondering van de betegelde toiletruimte.
- De 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met laminaat, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- Op de begane grond aan de achterzijde is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
- De woning heeft mechanische ventilatie.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid aanwezig.
- De woning is gelegen in "plan Hooghuis" in een prettige en kindvriendelijke wijk, scholen en winkels zijn in de nabijheid.
- De uitvalswegen en het centrum van Etten-Leur bevinden zich in de directe omgeving.

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 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur