

Meerkoet 29 | Etten-Leur

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



Meerkoet 29 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1986	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	tussenwoning	Ligging tuin	zuidoost
Energie label	A	Inhoud	366 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	150 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	106 m ²

Rustig wonen in een kindvriendelijk hofje, met alle gemakken binnen handbereik!

Aan de Meerkoet 29 woon je op een heerlijke plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen. Deze verzorgde tussenwoning beschikt over een uitgebouwde woonkamer die zorgt voor een fijne leefruimte, een open keuken, 3 lichte slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidoosten waar je volop van de zon kunt genieten.

Ook aan praktisch gemak is gedacht. Dankzij de eigen carport parkeer je altijd voor de deur en ook in de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ben jij op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige locatie? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag zien!

Omschrijving

Begane grond – uitgebouwde woonkamer met open keuken
We komen de woning binnen in de hal. Die geeft toegang tot de meterkast, de deels betegelde toiletruimte (met toilet en fonteintje), de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is voorzien van een lichtstraat en door de grote schuifpui schijnt hier veel natuurlijk licht naar binnen. Je kan hier gemakkelijk binnen en buiten in elkaar laten overlopen. De ruimte is ideaal voor een gezellige zithoek en ruime eethoek. Verder is er nog een trapkast aanwezig en een tussenportaal met een loopdeur naar de achtertuin.

De open keuken vindt je aan de voorzijde. Deze heeft een praktische hoekopstelling met diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een oven, een spoelbak, een boiler en een duurzaam CeramicStone werkblad.

1e verdieping – 2 lichte slaapkamers en badkamer
Vanuit de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning over de gehele breedte en biedt toegang tot het balkonnetje. De 2e slaapkamer vindt je aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is eveneens gelegen aan de voorzijde en deze is volledig betegeld. Verder beschikt die over een douche (met regen- en handdouche), een wastafel met een meubel en een toilet.

2e verdieping – 3e slaapkamer en opbergruimte

We vervolgen onze weg richting de 2e verdieping. Op de voorzolder is de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha, 2024) aanwezig. Daarnaast bevindt zich hier een praktische vaste kast met hierin de wasapparatuur verwerkt.

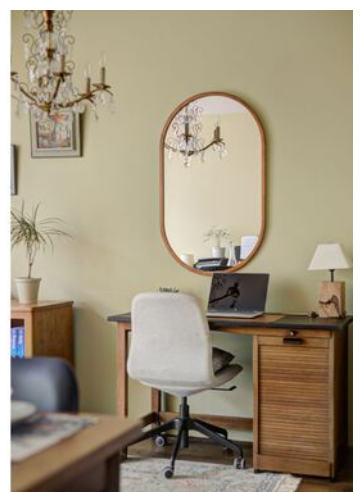
De 3e slaapkamer is wederom ruim en lekker licht vanwege het grote dakraam.

Tuin – zonnige achtertuin op het zuidoosten

Bij deze woning hoort een zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten. De tuin is voorzien van sierbestrating, borders met beplanting, fruitbomen en een gazon. Achterin de tuin is nog een houten tuinhuis aanwezig en een stenen berging die zijn beide voorzien van elektra. Met een poort is de achtergelegen brandgang te bereiken.





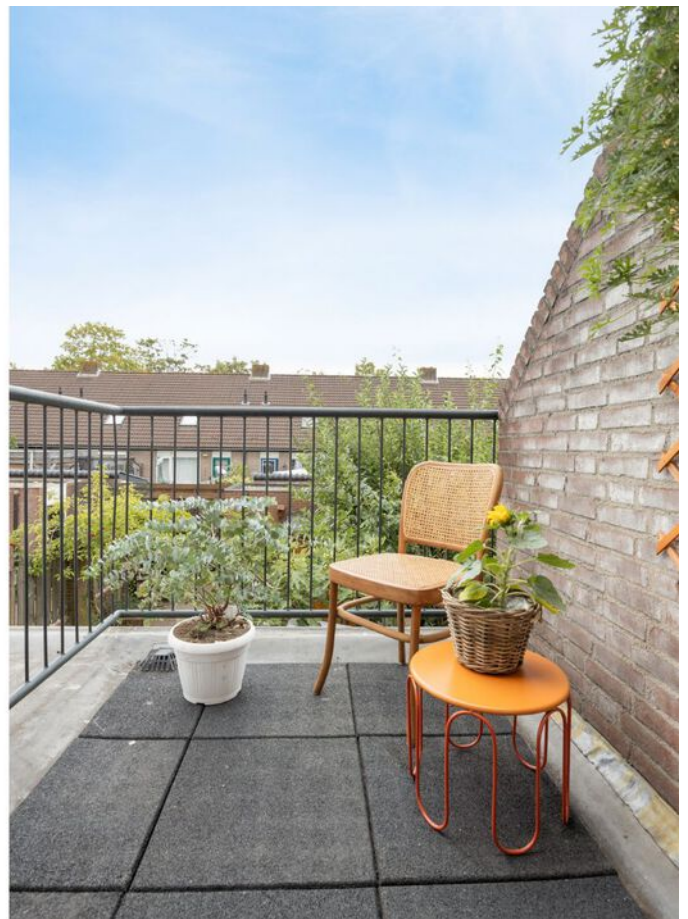




















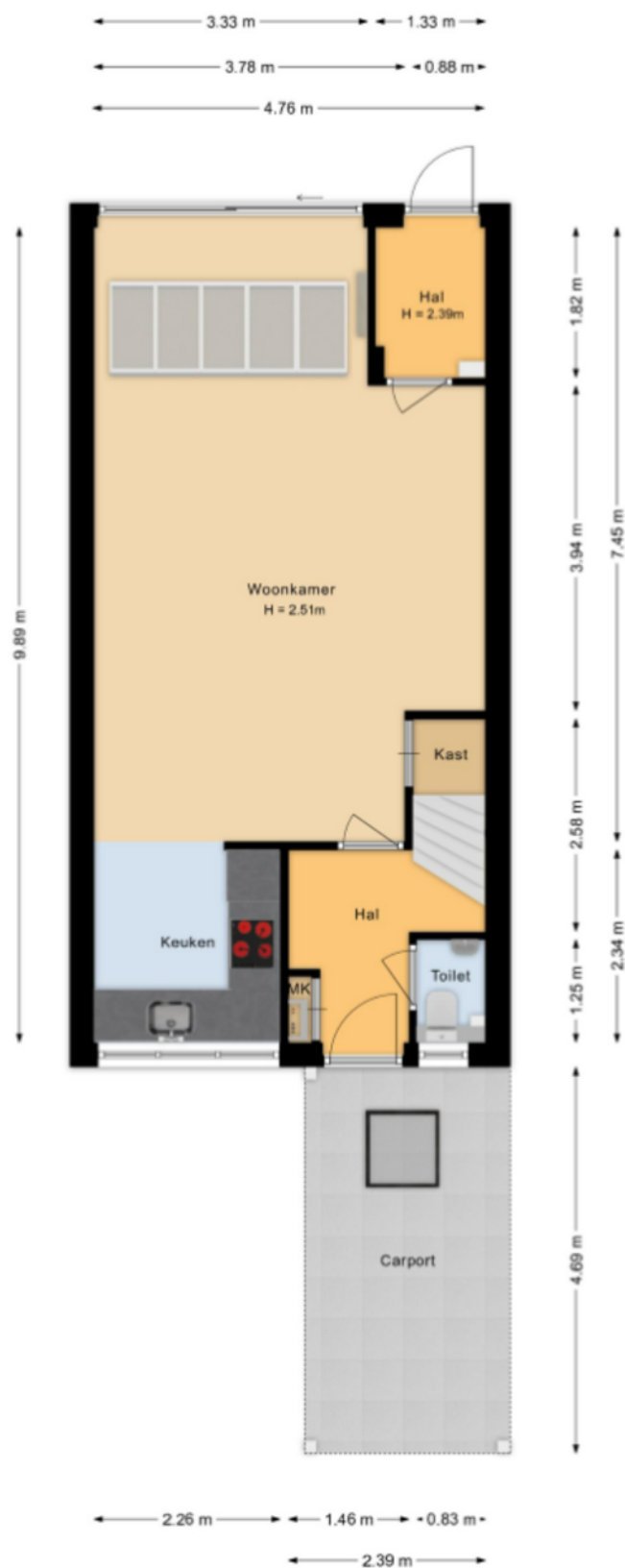




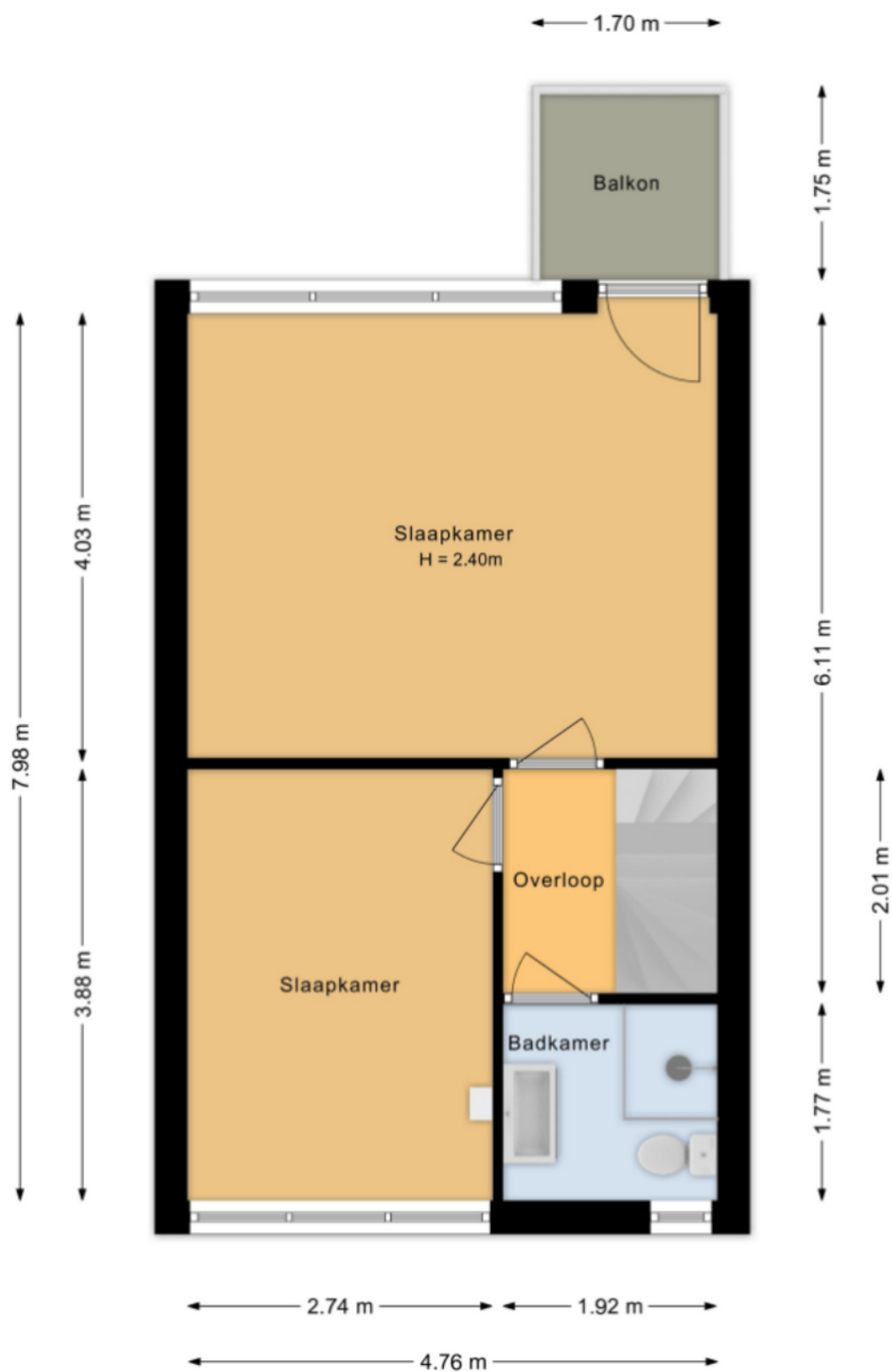




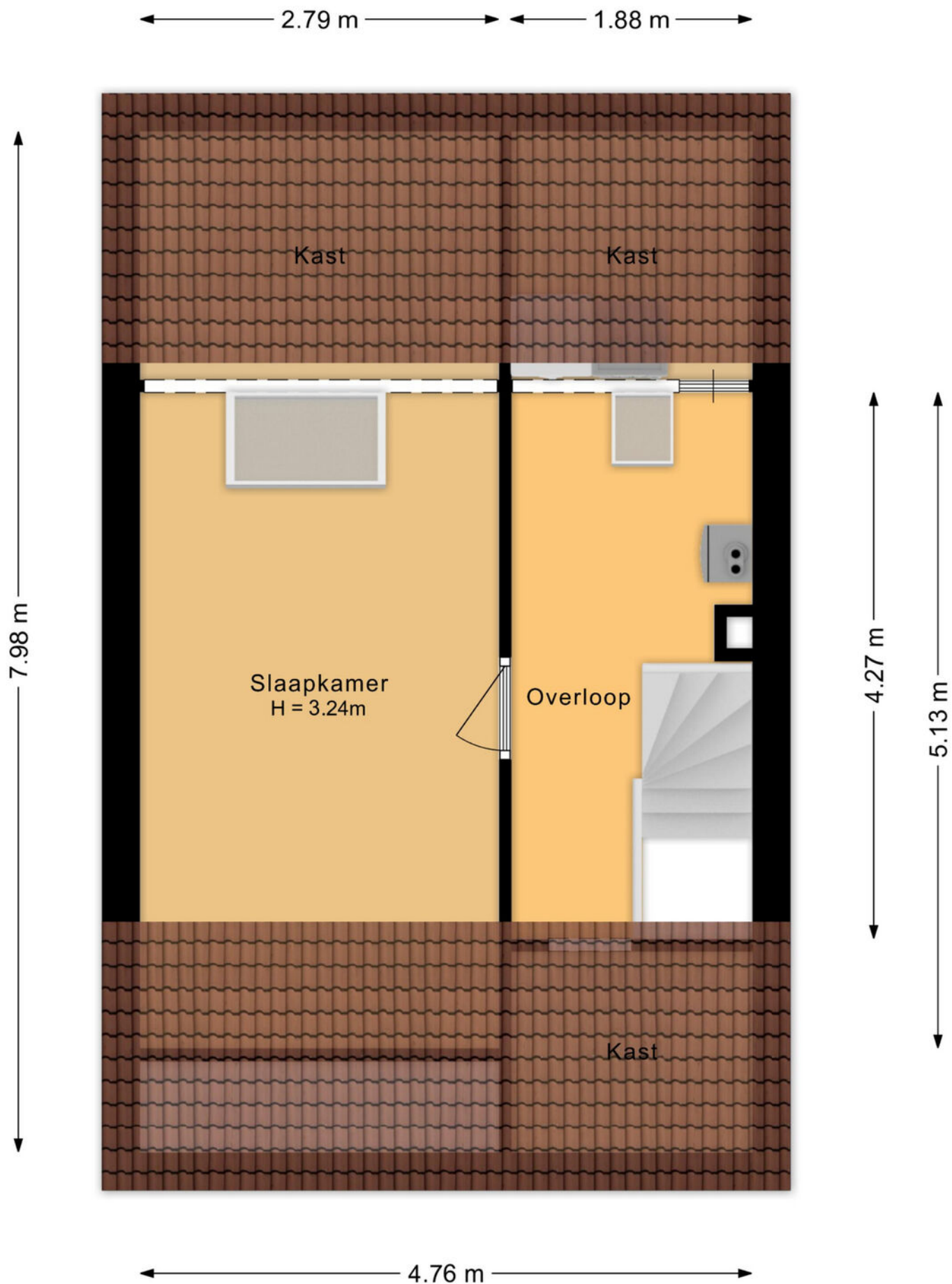
Plattegronden



Plattegronden



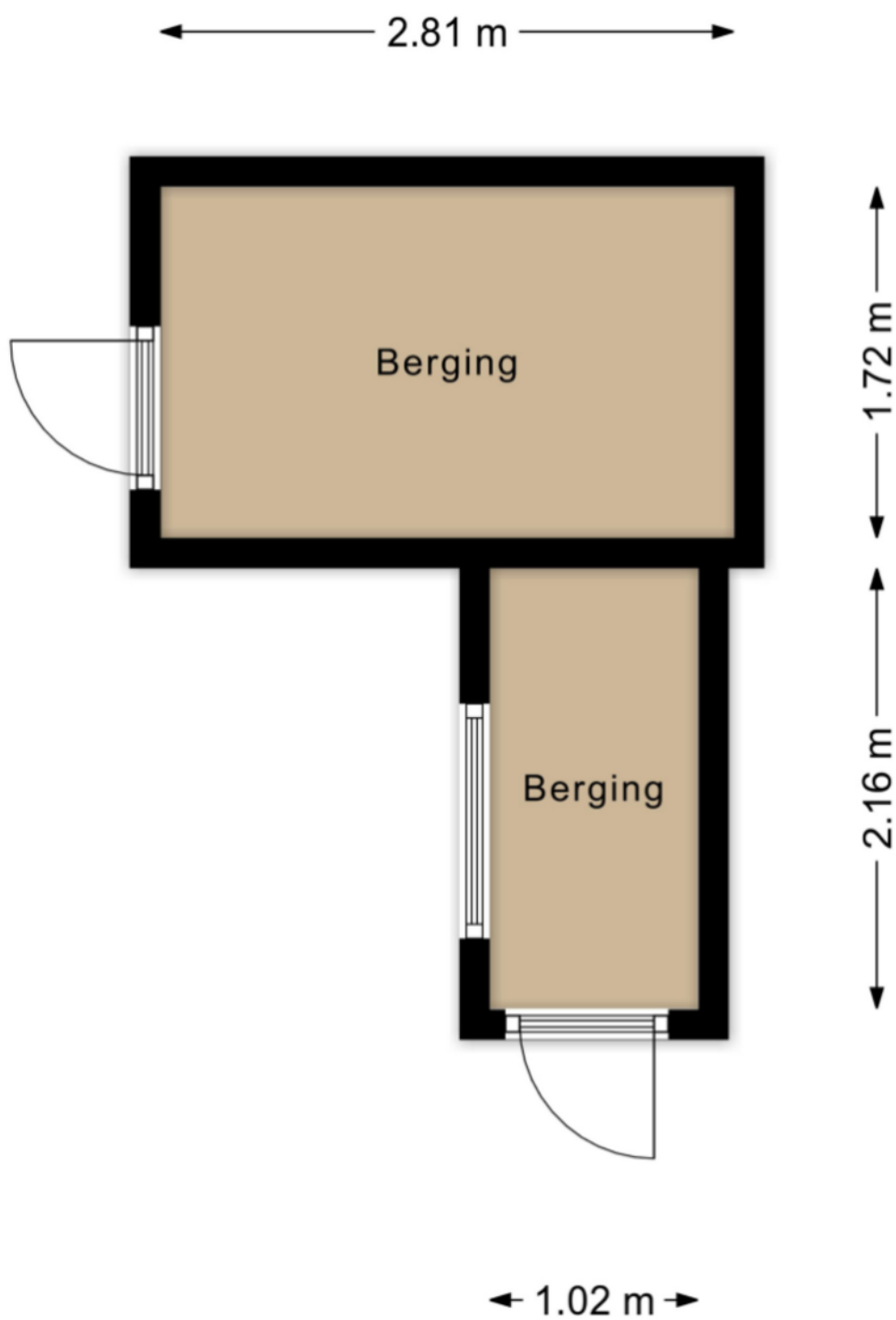
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
28	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4447	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een versluisd uittreksel, gekend op 24 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare afmetingen 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

- Energiezuinige woning met energielabel A.
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met grotendeels HR++ beglazing.
- De woning beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescerm.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond heeft in de hal, toiletruimte en keuken een tegelvloer en de woonkamer is voorzien van een Franse eikenhouten vloer.
- De 1e en 2e verdieping beschikken over een laminaatvloerafwerking, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De achterzijde van de woning beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescerm.
- Er is parkeerplaats aanwezig op eigen terrein onder de carport, maar ook in de nabije omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

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 39 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