

Keenseweg 83 | Etten-Leur

Vraagprijs € 469.000,-



Keenseweg 83 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2001	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	tussenwoning	Ligging tuin	west
Energie label	A+	Inhoud	398 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	158 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	113 m ²

Ben jij op zoek naar een ruime en instapklare tussenwoning in de geliefde woonwijk "De Keen"? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Je beschikt hier over een lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin, een open keuken met grote raampartijen, 4 slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden.

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

Omschrijving

Begane grond – sfeervolle woonkamer met lichte open keuken
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating en borders met planten bereiken we de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en het toilet (volledig betegeld hangcloset met fonteintje).

Vanuit de hal lopen we door naar de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de volledig glazen schuifpui aan de achterzijde geniet je hier van een heerlijke hoeveelheid daglicht. Het zitgedeelte is aan de achterzijde gesitueerd, terwijl je aan de voorzijde alle ruimte hebt voor een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer heb je tevens ook toegang tot de praktische trapkast welke ideaal is voor extra bergruimte.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een 5-pits gaskookplaat, een vaatwasser (circa 1 jaar oud), een koelkast met vriesvak (circa 6 jaar oud), een combioven/magnetron (circa 1 jaar oud) en een gezellige koffiecorner. Dankzij de grote raampartijen is ook deze ruimte heerlijk licht. Daarnaast is er volop opbergruimte aanwezig dankzij de vele boven- en onderkasten.

1e verdieping – 3 slaapkamers en moderne badkamer
Via de trapopgang in de hal bereiken we de 1e verdieping hier bevinden zich 3 fijne slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van grote raampartijen, waardoor ze heerlijk licht zijn en zich uitstekend functioneren als slaapkamer, kinderkamer of kantoorruimte.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een dubbele wastafel, een hangcloset, ligbad voorzien van hand- en regendouche met thermostaatkraan. Daarnaast is er ook een elektrische designradiator aanwezig. Dankzij het raam profiteer je bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

2e verdieping – royale 4e slaapkamer met dakkapel
Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Hier is een ruime 4e slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de dakkapel en het hoge plafond voelt deze kamer extra ruim aan en valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen. Achter de knieschotten en in de vaste kasten is volop bergruimte aanwezig. Op deze verdieping bevindt zich tevens de cv-installatie.

Tuin – zonnig gelegen op het zuiden
De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is sfeervol aangelegd met een combinatie van sierbestrating, kunstgras en een gezellig terras, waardoor er een fijne plek is ontstaan om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Op warme zomerdagen biedt het aanwezige schaduwdoek de nodige verkoeling, zodat je op elk moment comfortabel kunt genieten van het buitenleven.

Achter in de tuin staat een houten berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen. Via de achterom bereik je eenvoudig de brandgang. Daarnaast is de tuin voorzien van een buitenkraan, wat het onderhoud extra gemakkelijk maakt.



























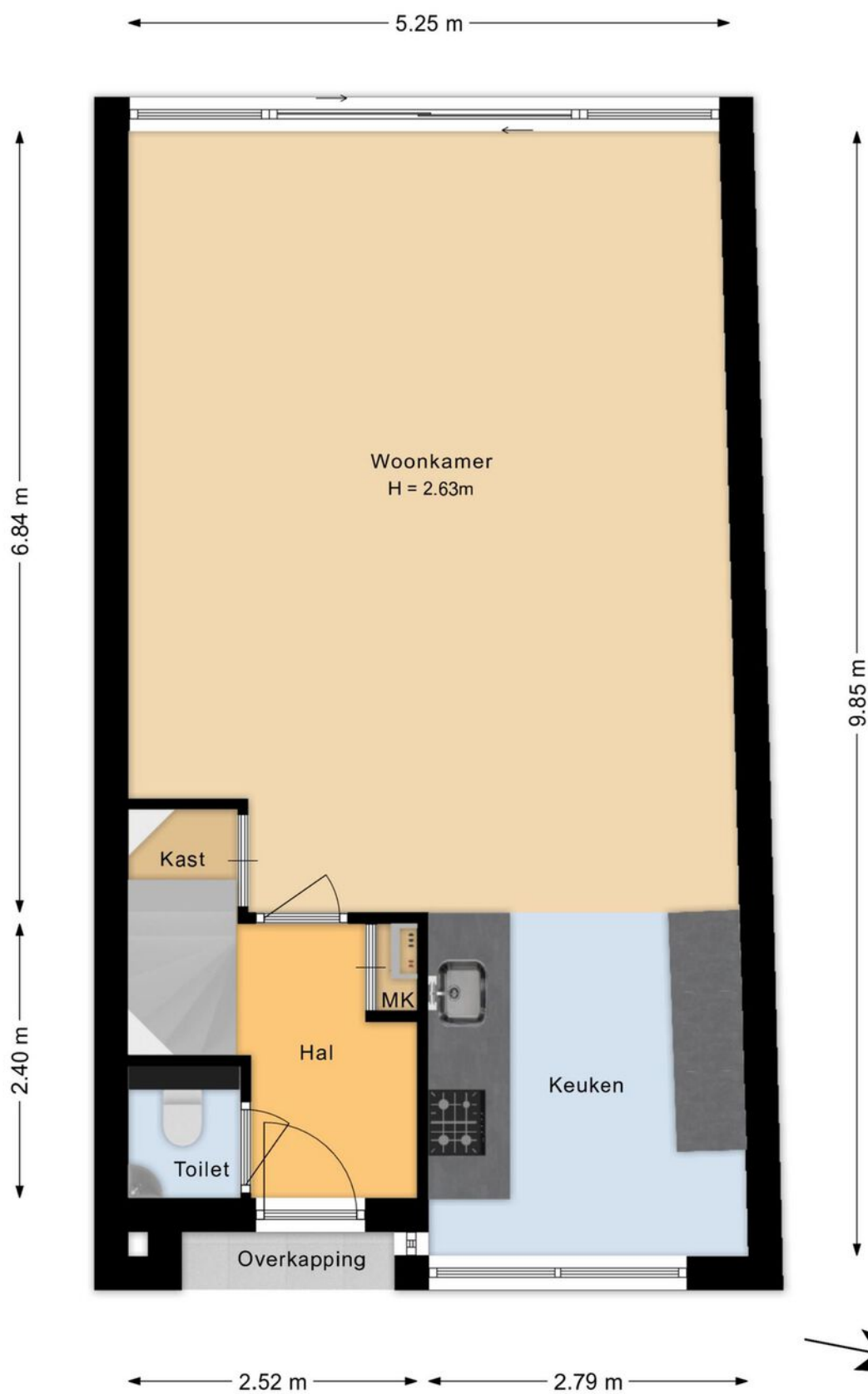




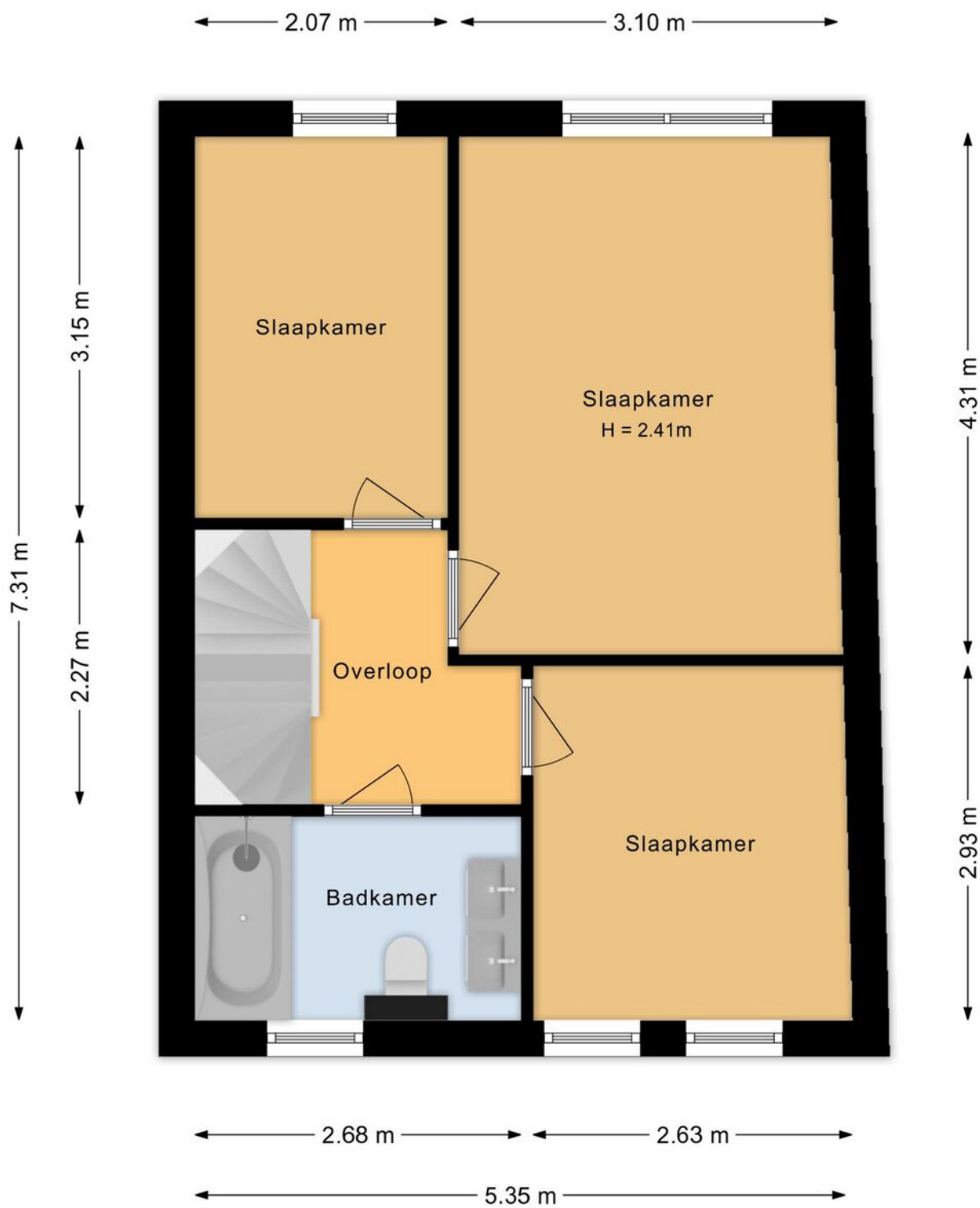




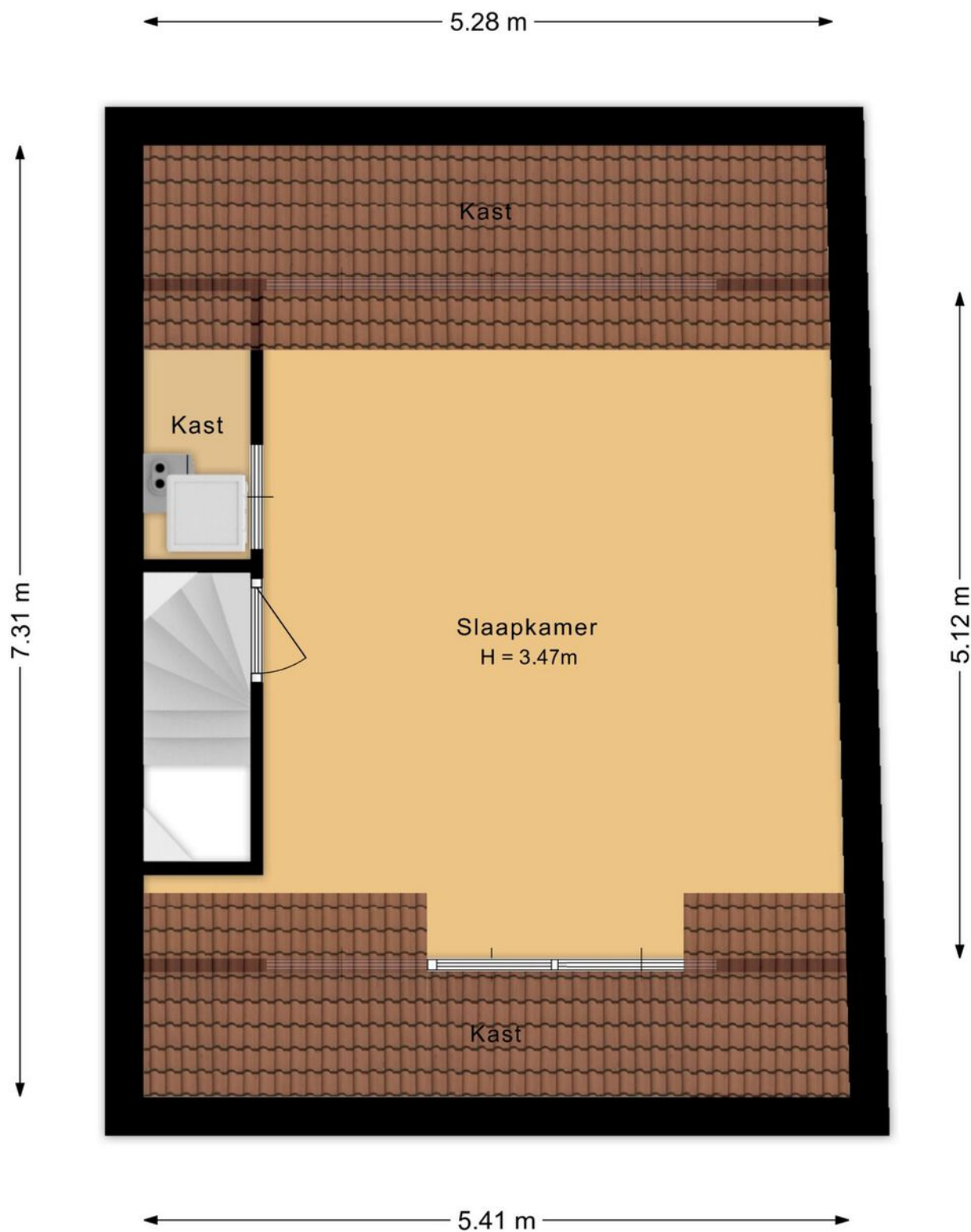
Plattegronden



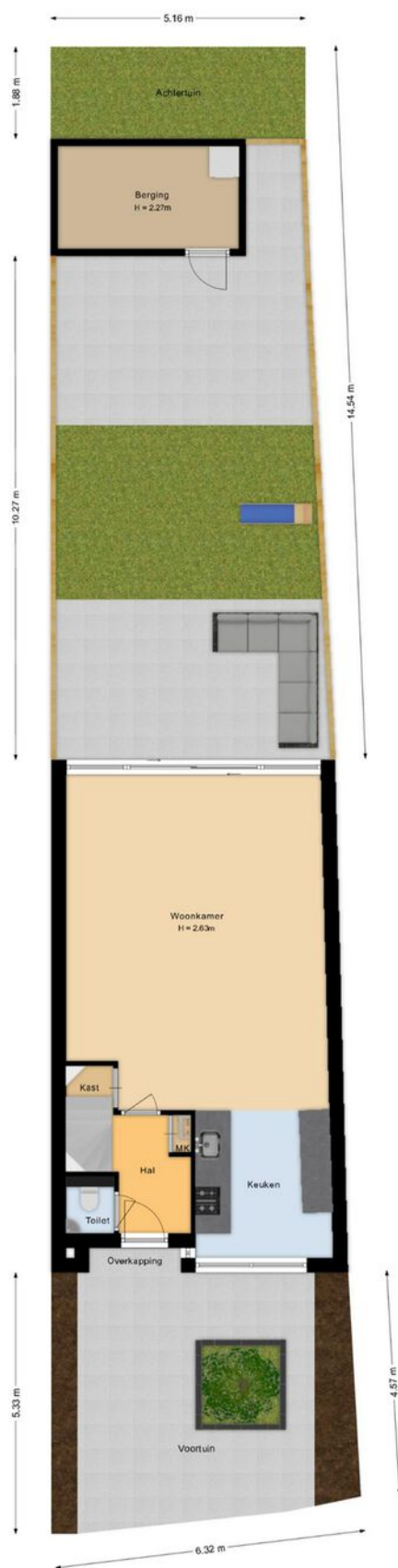
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



Op de kaart



Algemeen

- De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.
- Het terras is voorzien van een zonnescherm (ter overname).
- De achterzijde van de woning is voorzien van hand bedienbare rolluiken.
- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen.
- De woning is volledig voorzien van houten kozijnen.
- De woning is volledig voorzien van HR++ beglazing.
- De woning is voorzien van volledige isolatie.
- De woning is voorzien van een achterom naar de brandgang.
- De woning is gelegen in een rustige woonwijk.
- In de omgeving van de woning is voldoende (gratis) parkeergelegenheid.

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

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 25 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

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur