

Karekiet 39 | Etten-Leur

Vraagprijs € 359.000,- k.k.



Karekiet 39 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1989	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	tussenwoning	Inhoud	375 m ³
Energie label	B	Perceel	124 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	88 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben je op zoek naar een leuke gezinswoning op een fijne locatie? Dan is Karekiet 39 in Etten-Leur zeker een bezichtiging waard.

Deze sfeervolle tussenwoning met energielabel B ligt heerlijk rustig aan een voet- en fietspad, waardoor er geen auto's voor de deur rijden. Tegelijkertijd woon je verrassend centraal: de supermarkt ligt letterlijk aan de overkant en ook scholen, speelvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Binnen tref je een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren, een open keuken aan de voorzijde, 3 volwaardige slaapkamers, een ruime badkamer en een praktische bergzolder.

De verzorgde, sfeervol aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten maakt het geheel compleet.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je graag kennismaken met Karekiet 39.

Omschrijving

Begane grond - sfeervolle woonkamer en open keuken

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang en een deels betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.

We lopen de woonkamer binnen. Dit is een heerlijke leefruimte met volop daglicht en voldoende plaats voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. Dankzij de openslaande deuren loopt de woonkamer naadloos over in de tuin, waardoor je op zonnige dagen binnen en buiten moeiteloos met elkaar verbindt. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde ligt de open keuken in een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, spoelbak en ruimte voor een losse koelkast en diepvries. Tijdens het koken kijk je prettig uit over de rustige straat.

1e Verdieping - 3 slaapkamers en badkamer

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast met de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, 2013) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Er zijn 3 fijne slaapkamers aanwezig. Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde met uitzicht op de tuin. Dankzij de hoge plafonds voelen de kamers extra ruim aan.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche en thermostaatkraan, toilet, wastafel en radiator.

Bergzolder

Vanaf de overloop op de 1e verdieping is via een vlizotrap de praktische bergzolder bereikbaar. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Verzorgde tuin

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is sfeervol aangelegd met een ruim terras, fraaie borders en een mooie appelboom. Dankzij de rustige ligging, het vele groen en het feit dat er geen directe achterburen zijn, geniet je hier van veel privacy.

Aan de woning bevindt zich een aangebouwde stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd.











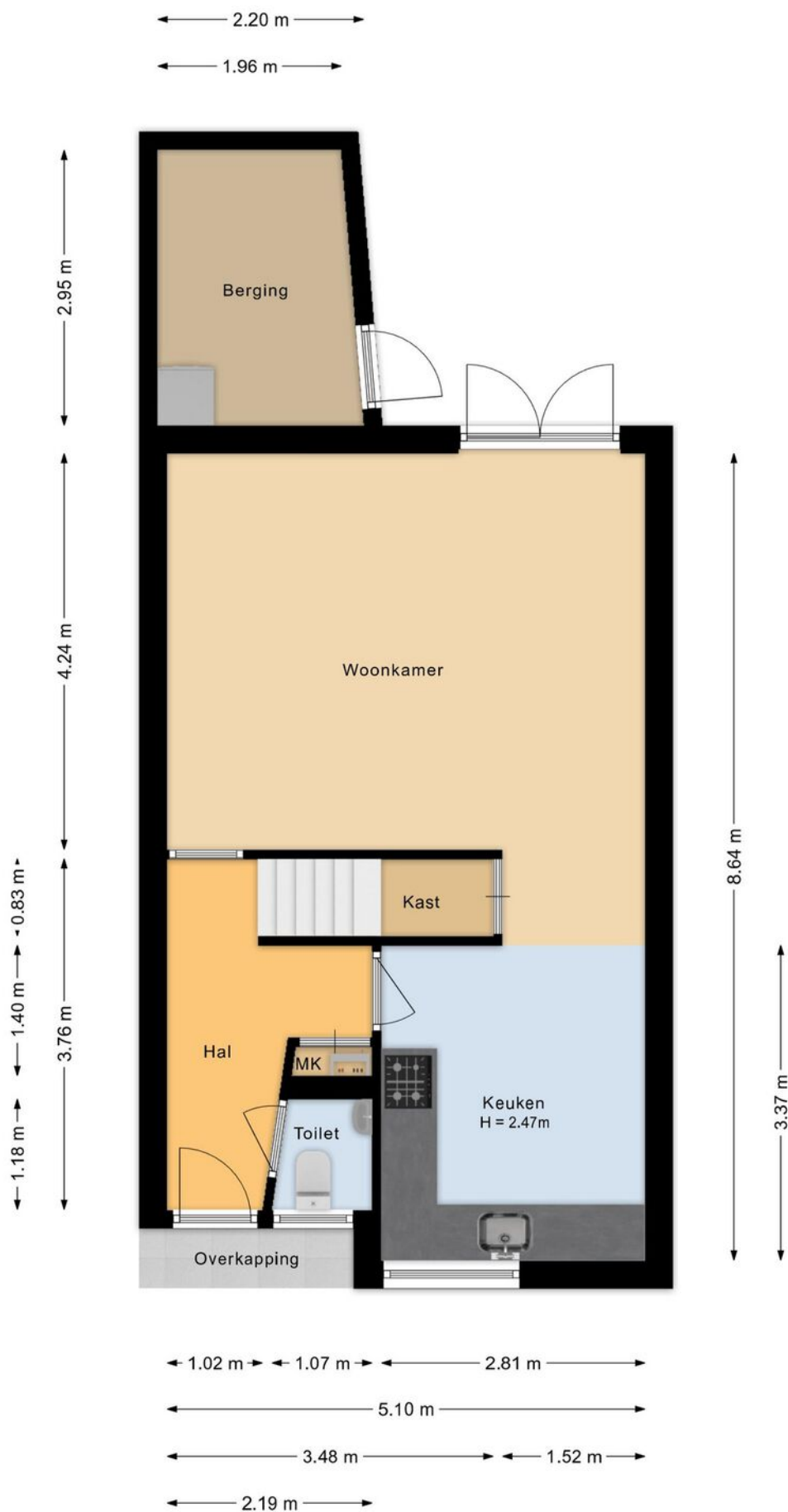




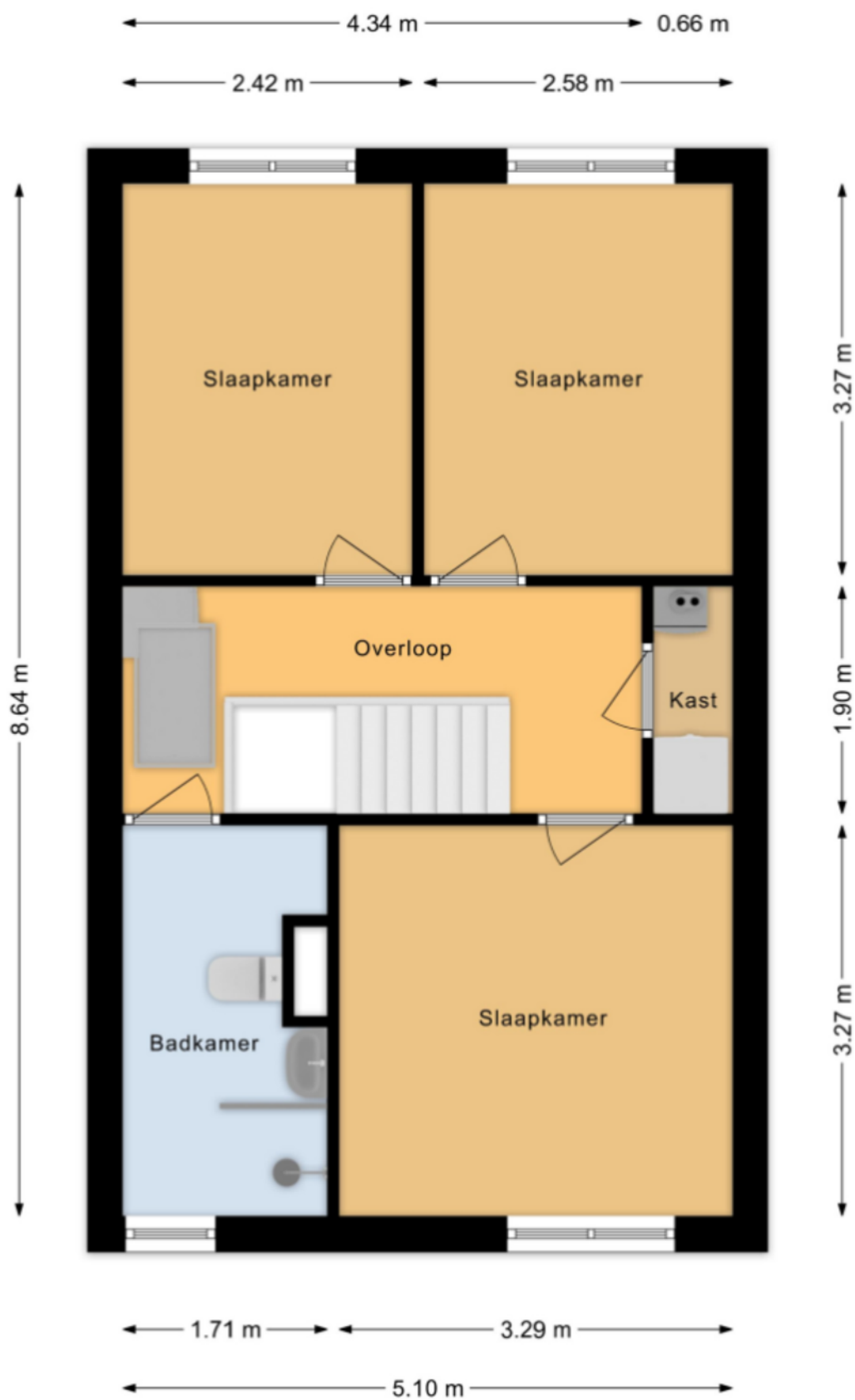




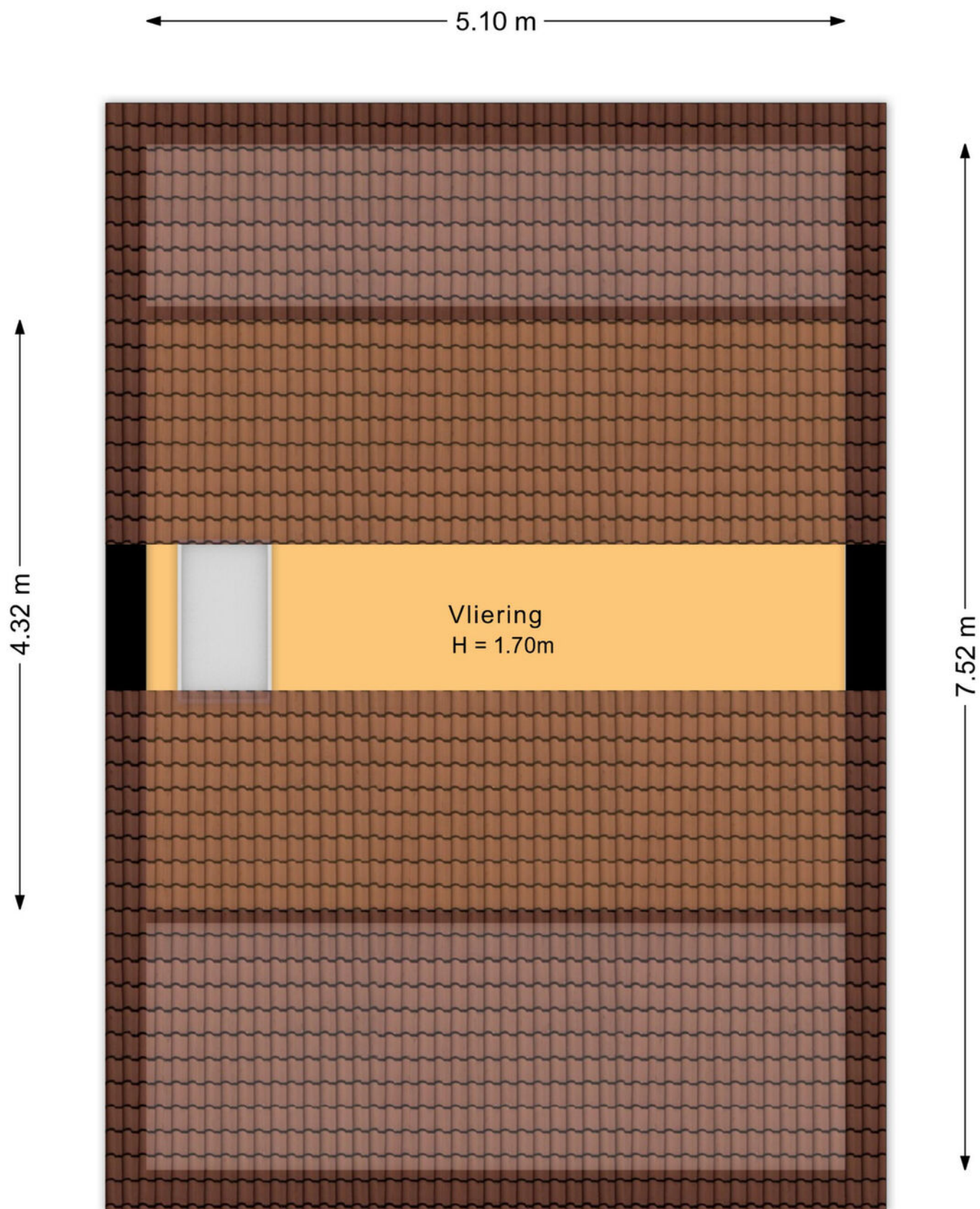
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5947	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 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 databankenrecht.			

Op de kaart



Algemeen

- De woning ligt in een autovrije straat, hetgeen de rust en privacy ten goede komt.
- De woning is vanuit de bouw voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- De woning is op de begane grond voorzien van houten kozijnen, met uitzondering van de tuindeuren (deze zijn van kunststof). De 1e verdieping heeft kunststof kozijnen. De woning heeft dubbele beglazing (met uitzondering van de voordeur), de kunststof kozijnen hebben HR++ beglazing.
- De woning heeft een energielabel B.
- De begane grondvloer en de 1e verdiepingvloer zijn van beton. De 2e verdiepingvloer is van hout.

- De gehele woning is, m.u.v. de betegelde toiletruimte en badkamer, voorzien van zeil.
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de directe omgeving van de woning.
- 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 35 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