

Beiaard 24 | Etten-Leur

Vraagprijs € 485.000,- k.k.



Beiaard 24 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1974	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	hoekwoning	Inhoud	549 m ³
Energie label	C	Perceel	297 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	130 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een ruime woning waar je direct comfortabel kunt wonen? Dan is deze royale hoekwoning zeker een bezichtiging waard. Je beschikt hier over een lichte woonkamer met schuifpui, een complete keuken, maar liefst 4 slaapkamers, een inpandige garage én een verrassend ruime achtertuin met royale overkapping. Daarnaast parkeer je meerdere auto's op eigen terrein en woon je op een fijne locatie dichtbij het centrum van Etten-Leur.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Neem contact met ons op en plan snel een bezichtiging.

Omschrijving

Begane grond – ruime woonkamer, verzorgde keuken en inpandige garage

Via de verzorgde voortuin bereiken we de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping met praktische trapkast en de volledig betegelde toiletruimte met hangcloset. Vanuit hier loop je rechtdoor naar de woonkamer of via de ruime hal aan de zijkant naar de inpandig bereikbare garage.

De uitgebouwde woonkamer is heerlijk ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag van een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een grote eettafel. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit dankzij de schuifpui naadloos aan op de achtertuin.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een praktische U-opstelling met veel werk- en bergruimte. Je beschikt hier over een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, Quooker, koelkast, combi oven/magnetron, vaatwasser, ingebouwd koffiezetapparaat en diverse boven- en onderkasten.

Vanuit de ruime hal bereik je de inpandige garage. Deze multifunctionele ruimte biedt plaats voor een auto en is daarnaast voorzien van vaste kasten, elektra, verwarming en een smeerpuit. Hierdoor is deze ruimte ook uitstekend geschikt als hobbyruimte of extra bergruimte. In de garage bevindt zich een aparte berging met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de garage is de achtertuin bereikbaar.

1e verdieping – 3 ruime slaapkamers en nette badkamer
Via de trapopgang in de hal bereik je de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De royale 1e slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en voelt dankzij de grote raampartijen heerlijk licht aan. De slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand en de aanwezige airconditioning zorgt bovendien het hele jaar door voor een aangename temperatuur. De 2 overige slaapkamers zijn eveneens ruim bemeten en bieden volop mogelijkheden als kinderkamer, thuiswerkplek of comfortabele logeerkamer.

De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad voorzien van handdouche en thermostaatkraan, een wastafelmeubel, een hangcloset, designradiator en mechanische ventilatie.

2e verdieping – royale 4e slaapkamer en volop bergruimte
Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-ketel (Daalderop, 2010) en volop praktische bergruimte achter de knieschotten.

Daarnaast vind je hier een royale 4e slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een heerlijke lichte ruimte. De vaste kasten zorgen voor veel extra opbergruimte, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Achtertuin

De achtertuin is verrassend ruim, gunstig gelegen op het zuidoosten en biedt volop ruimte om te ontspannen. De tuin is voorzien van sierbestrating, borders met beplanting, een overkapping, opbergruimte en volop plek voor het parkeren van je auto op eigen terrein.

De royale houten overkapping vormt een sfeervolle plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Hier kun je vrijwel het hele jaar door genieten van een gezellige barbecue, een lange zomeravond of een kop koffie in de ochtend.

Via de openslaande deuren bereik je eenvoudig het achtergelegen hofje met voldoende parkeergelegenheid.





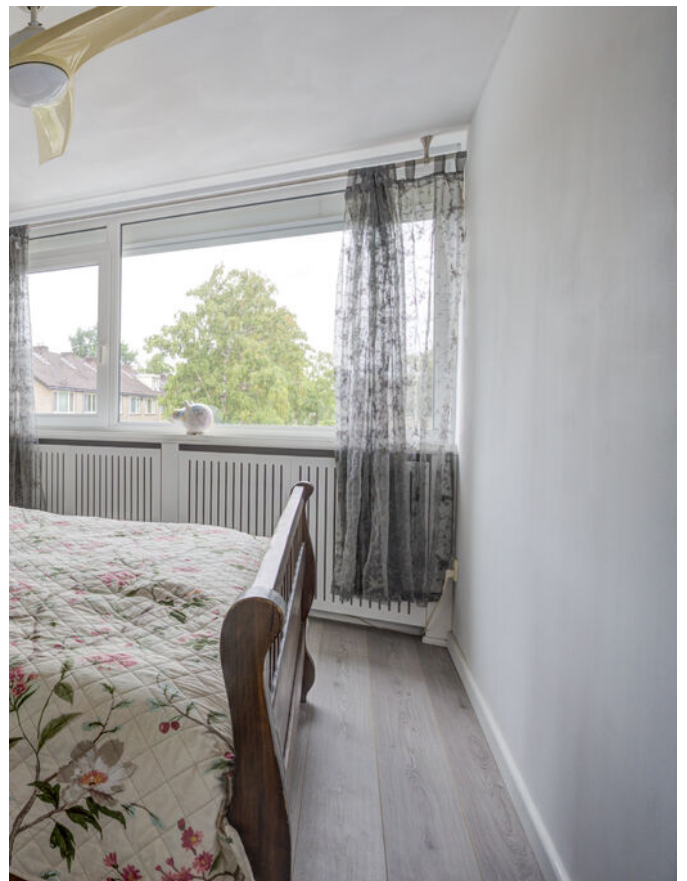
































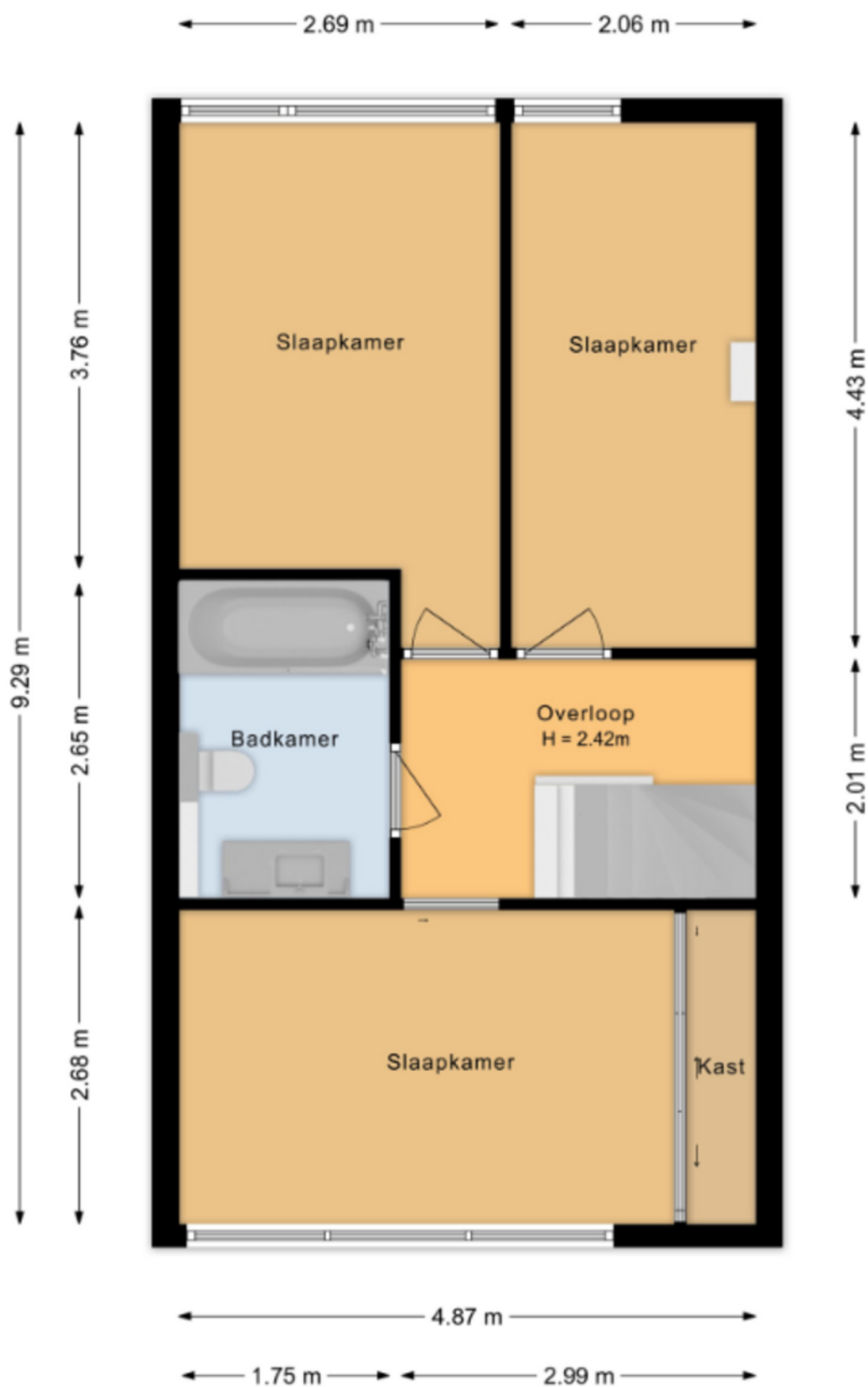




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Voorgesnelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beboezing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie L Perceel 6654 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.	kadaster 
--	---	--

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dubbele beglazing en de dakkapel op de 2e verdieping is voorzien van HR++ beglazing.
- De woning is volledig voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning heeft kunststof kozijnen, m.u.v. de schuifpui en de openslaande deuren van de garage deze hebben een combinatie van kunststof en aluminium.
- De begane grond heeft een plavuizen vloerafwerking.
- De 1e verdieping heeft een laminaatvloer, m.u.v. de betegelde badkamer.
- De 2e verdieping heeft een houten vloerafwerking, alleen de voorzolder is voorzien van een tegelvloer.
- De garage is voorzien van vaste kasten.
- De woning is grotendeels voorzien van elektrische rolluiken.
- Aan de achterzijde van de woning is een elektrisch zonnescherm gesitueerd.
- In de nabijheid van de woning zijn voldoende betaalde parkeerplaatsen (vergunninghouders) 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(beschoot), 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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur