

Schuttershof 30 | Etten-Leur

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Schuttershof 30 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2009	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	west
Type woning	hoekwoning	Inhoud	538 m ³
Energie label	A++++	Perceel	279 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	136 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Luxe, duurzaam en levensloopbestendig wonen met verrassend veel ruimte!

Ben jij op zoek naar een energiezuinige woning waar je levensloopbestendig kunt wonen zonder in te leveren op ruimte? Dan is Schuttershof 30 in Etten-Leur absoluut een bezichtiging waard.

Deze uitstekend onderhouden woning beschikt over een slaapkamer en complete badkamer op de begane grond, een royale woonkamer met open keuken, nog eens 2 ruime slaapkamers op de verdieping én een fraai aangelegde tuin met grote berging en overkapping. Daarnaast kunt u de auto op eigen terrein parkeren.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. Wij laten je deze prachtige woning graag persoonlijk zien.

Omschrijving

Begane grond – gezellige woonkamer met open keuken, slaapkamer en complete badkamer

We komen de woning binnen in de hal. Die geeft toegang tot de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein) en de berging met hierin de warmtepomp, de WTW-installatie en de verdeler van de vloerverwarming. Verder is hier nog toegang tot de woonkamer, de slaapkamer, de badkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte met een elektrische haard als sfeervolle blikvanger. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een mooie manier met elkaar verbonden zijn.

Aan de voorzijde ligt de open keuken. Deze heeft een praktische hoekopstelling met eiland, met een massief natuurstenen werkblad, en is voorzien van onderkasten, laden, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser, een spoelbak en een massief natuurstenen werkblad. Vanuit de keuken kijk je uit op het groen aan de voorzijde van de woning.

De royale slaapkamer op de begane grond is aan de achterzijde gesitueerd en is uitgebouwd. Dankzij de openslaande deuren stap je hier direct de tuin in. Er zijn hier kasten aanwezig, ideaal voor het opbergen van al je spullen. De elektrische zonwering op glazen dak van de uitbouw zorgt ervoor dat de kamer ook tijdens warme dagen aangenaam blijft.

Naast de slaapkamer bevindt zich de complete badkamer. Deze is ruim opgezet en voorzien van een ligbad (met handdouche), een royale inloopdouche (met regen- en handdouche), een dubbele wastafel met een meubel en een praktische vaste kast met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vloer bestaat uit grote natuursteen tegels en de achterkant van de douche is van marmer.

1e verdieping – 2 royale slaapkamers

Via de trap of de aanwezige traplift bereik je de 1e verdieping. Hier geeft de overloop toegang tot 2 verrassend ruime slaapkamers.

Beide slaapkamers zijn royaal van formaat en beschikken beide over een dakkapel. Door de vele raampartijen zijn de kamers heerlijk licht. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning beschikt nog over bergruimte achter de schotten.

Bergzolder

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de praktische bergzolder. Hier bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen en er is volop extra opbergruimte aanwezig.

Tuin – groen, privacy en volop bergruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating van natuursteen, groene borders, bomen en diverse beplanting. Het is hier heerlijk vertoeven als je plaatsneemt op het terras.

Achterin de tuin bevindt zich een royale houten berging met elektra. Het aangebouwde gedeelte van de berging is geïsoleerd en biedt daardoor extra mogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte of werkplek. Aansluitend vind je een overkapping. Via de achterom bereik je eenvoudig de brandgang.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin met een eigen parkeerplaats. Extra praktisch is de aanwezige laadpaal, waarmee de elektrische auto eenvoudig op eigen terrein kan worden opgeladen.











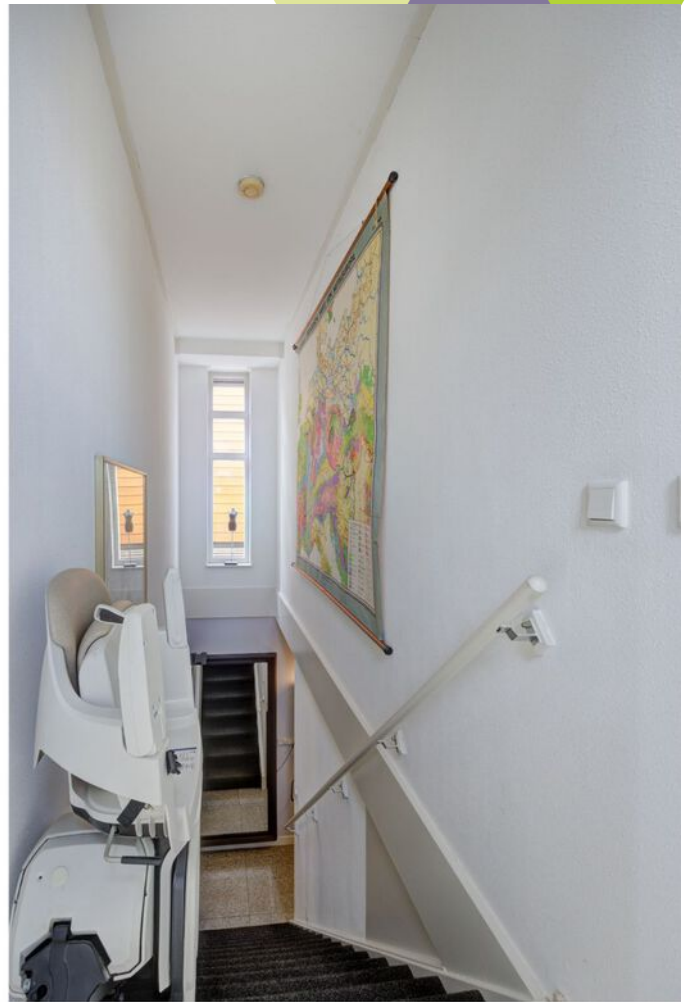






















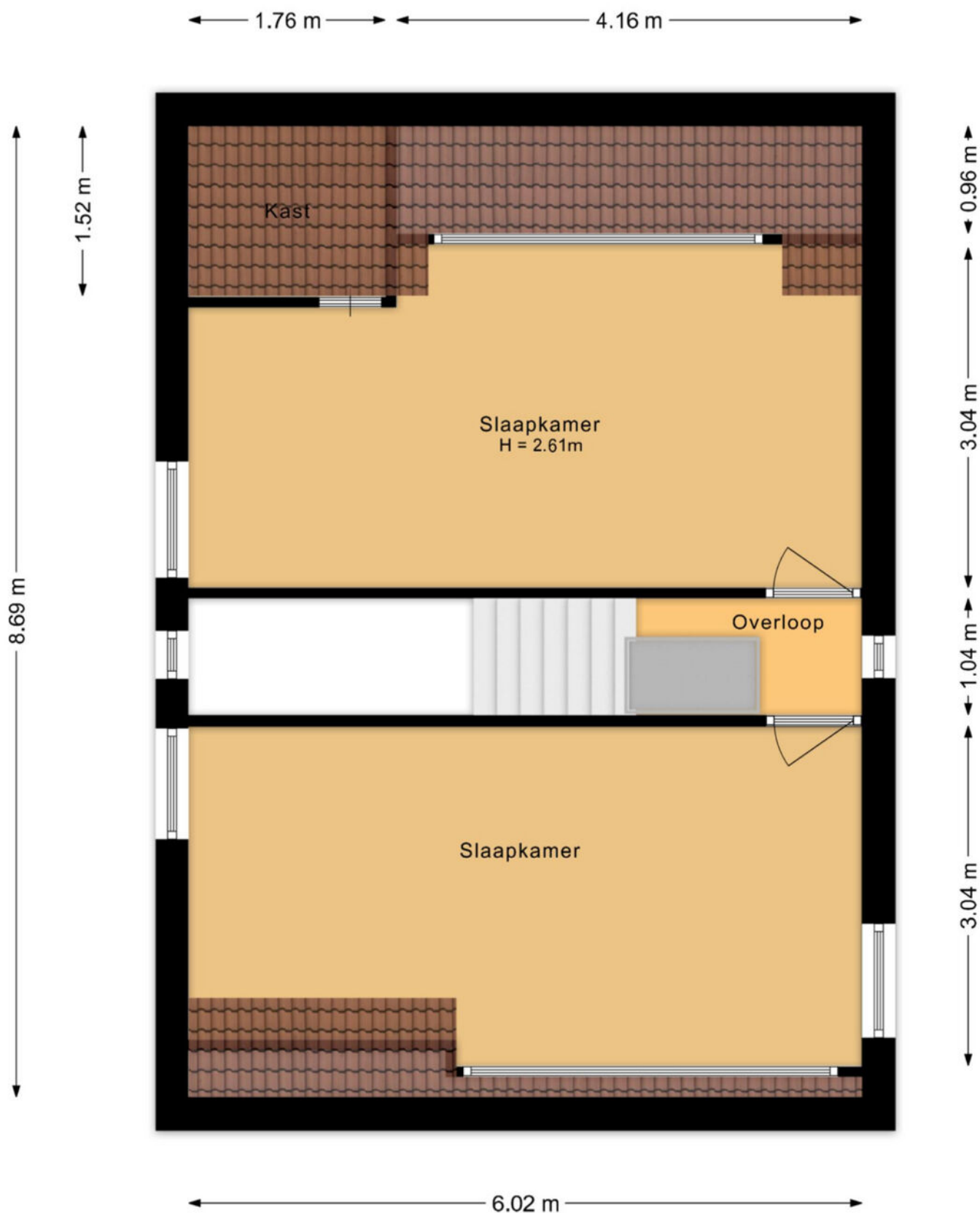




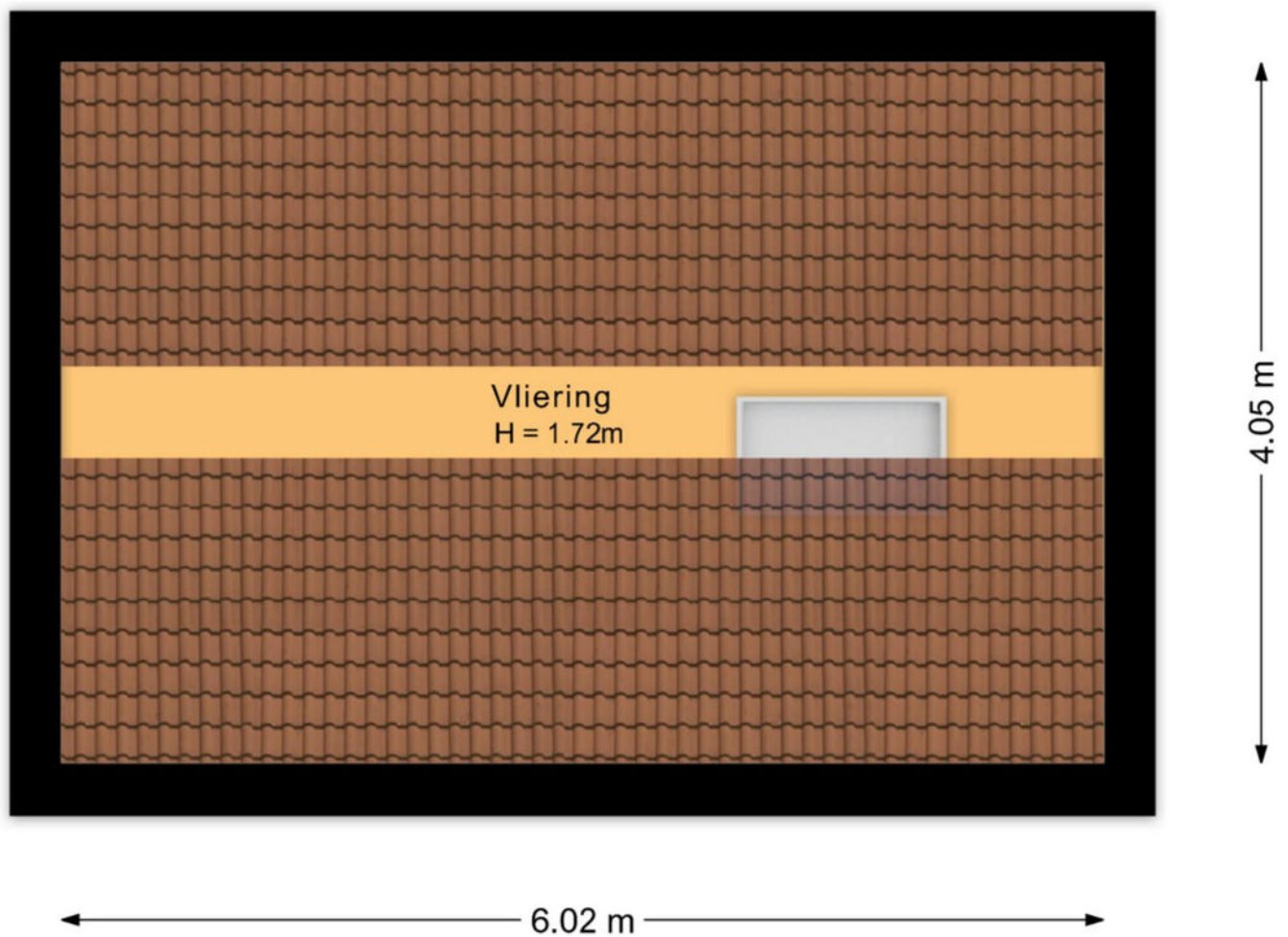
Plattegronden



Plattegronden



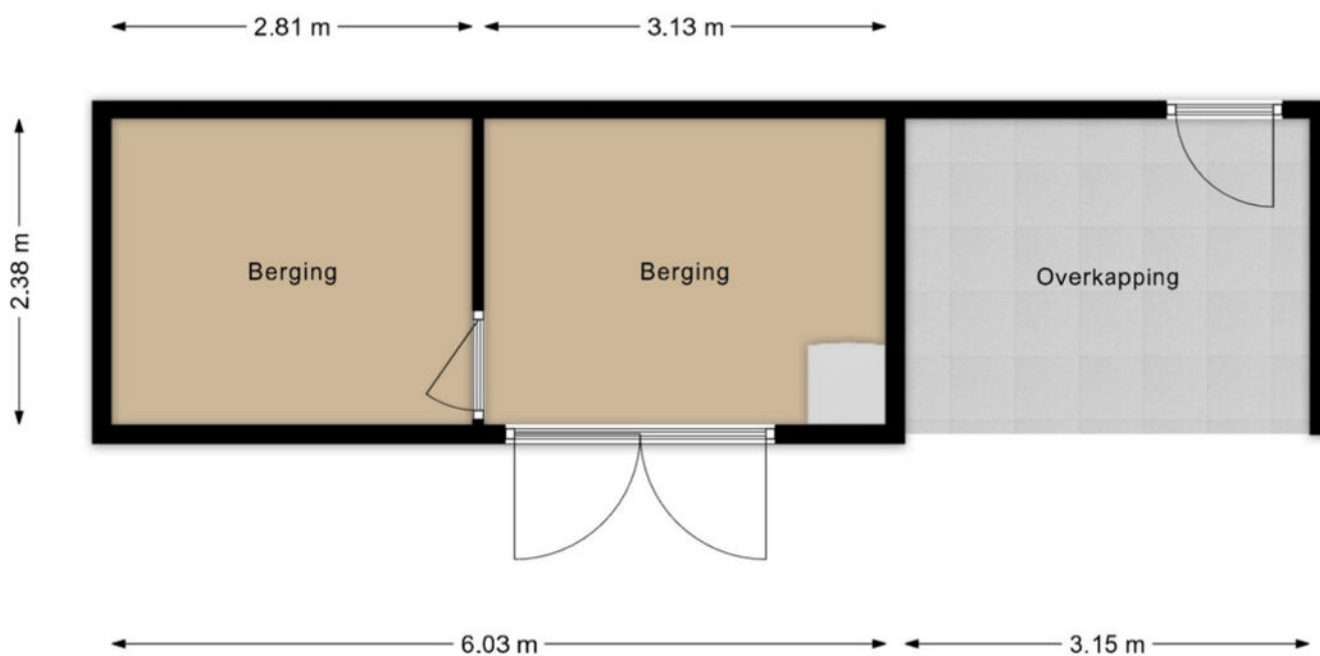
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Plaatsnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2020	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een versniddend uittreksel, geldend op 27 maart 2023
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 volledig geïsoleerd.
- De gehele woning beschikt over houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond en 1e verdieping hebben een betonnen verdiepingsvloer, de 2e verdiepingsvloer is van hout.
- De begane grond heeft diverse vloerafwerkingen, de hal en badkamer hebben een natuurstenen tegelvloer, de slaapkamer heeft een laminaatvloer en de woonkamer met open keuken beschikt over een houten parketvloer.
- De 1e verdieping beschikt over een laminaatvloer.
- De achterzijde van de woning beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm.
- De voorzijde van de woning heeft hand bedienbare markiezen.
- De 1e verdieping is grotendeels voorzien van elektrisch bedienbare screens.
- De woning beschikt over 23 zonnepanelen.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig met een laadpaal. Ook in de nabije omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
- De regeling verkopen ouderenwoningen van de gemeente Etten-Leur is van toepassing. Dit houdt in dat deze woning gedurende een periode van 3 maanden dient te worden verkocht aan kandidaten van 55 jaar en ouder. Na deze periode staat het kandidaten van alle leeftijden vrij om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen, aangezien nadat deze periode is vervallen de woning vrij aan ieder verkocht mag worden.

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

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



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur