

Achtersteven 64 | Etten-Leur

Vraagprijs € 465.000,- k.k.



Achtersteven 64 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1998	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	379 m ³
Energie label	A	Perceel	174 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	113 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben je op zoek naar een ruime, sfeervolle tussenwoning in woonwijk 'De Keen'? Dan is deze woning zeker het bekijken waard. Je woont hier in een prettige, kindvriendelijke wijk met veel groen in de omgeving. Het nabijgelegen park met vijver zorgt voor een mooi uitzicht en tegelijkertijd biedt de wijk een fijne woonomgeving voor jong en oud.

De woning heeft verrassend veel te bieden. Dankzij de 4 meter diepe uitbouw geniet je beneden van een royale leefruimte. Boven zijn 3 slaapkamers aanwezig en op de open zolder heb je de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te creëren. De zonnige achtertuin met veel privacy en een fijne overkapping maakt het geheel compleet.

Een huis met ruimte binnen én buiten, op een plek waar je je snel thuis kunt voelen. Kom je kijken? Plan dan snel een bezichtiging!

Omschrijving

Begane grond - verrassend ruime woonkamer en open keuken
Via de overdekte entree stap je de hal binnen. Hier vind je de meterkast en de gestukte toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de trap naar de 1e verdieping.

Eenmaal in de sfeervolle woonkamer valt vooral de ruimte op. De woonkamer is aan de achterzijde maar liefst 4 meter uitgebouwd, waardoor er een royale leefruimte is ontstaan met volop mogelijkheden voor een gezellige zit- en eethoek. De grote raampartijen aan de achterzijde laten veel daglicht binnen en via de openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de tuin. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische trapkast voor de nodige extra bergruimte.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een gezellig barretje. Naast diverse kasten en laden beschik je hier over een stenen werkblad, een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. Zo heb je alles bij de hand om uitgebreid te koken, terwijl er aan het barretje ruimte is om alvast aan te schuiven.

1e verdieping - 3 slaapkamers, moderne badkamer en groen uitzicht

Vanaf de overloop bereik je de 3 slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een fijn extraatje: vanuit hier kijk je uit over het groene park met vijver.

De andere 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde. Beide kamers beschikken over bergruimte achter de knieschotten en profiteren van de aanwezige dakkapel, waardoor de ruimte praktisch kan worden benut.

De moderne badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad, zwevend toilet, wastafel met badmeubel en designradiator. Een verzorgde ruimte waar je zowel 's ochtends als aan het einde van de dag prettig terecht kunt.

2e verdieping - open zolder met mogelijkheden

Nog een verdieping hoger kom je op de open zolder. Dankzij de dakkapel is ook hier extra bruikbare ruimte aanwezig. Op dit moment vind je hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-combiketel van Remeha uit 2021.

Heb je behoefte aan nog een extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte? Dan biedt deze verdieping mooie mogelijkheden om een 4e slaapkamer te creëren.

Achtertuint - privacy en een fijne overkapping

Na alle ruimte binnen is het ook buiten goed vertoeven. De achtertuin biedt veel privacy en is ingericht met een terras en kunstgras, waardoor er voldoende plek is voor zowel een eettafel als een fijne zithoek. Onder de overkapping zit je op lange zomeravonden heerlijk beschut. Daarnaast staat er een ruime houten berging met elektra, handig voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Via de poort aan de achterzijde bereik je de achtergelegen brandgang.































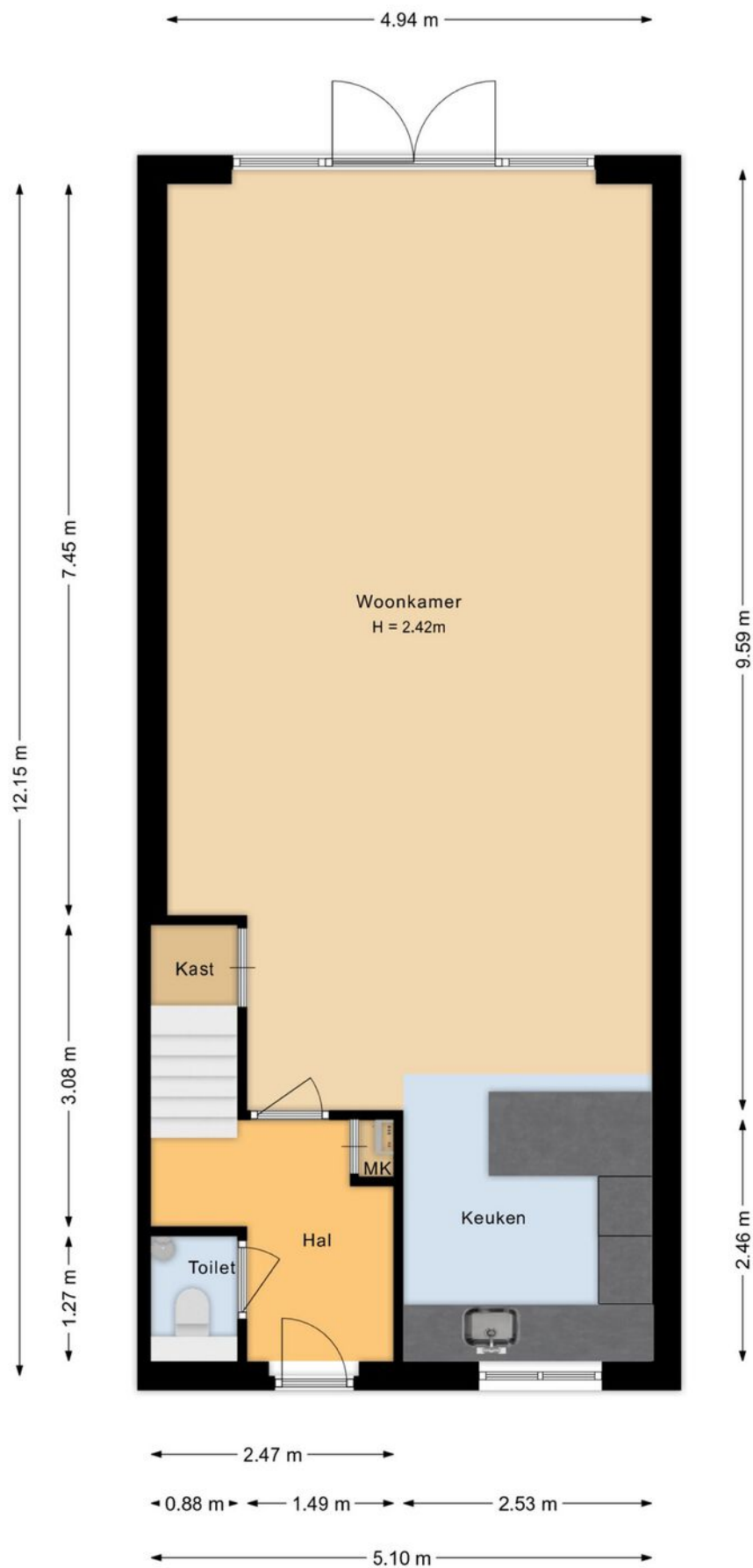




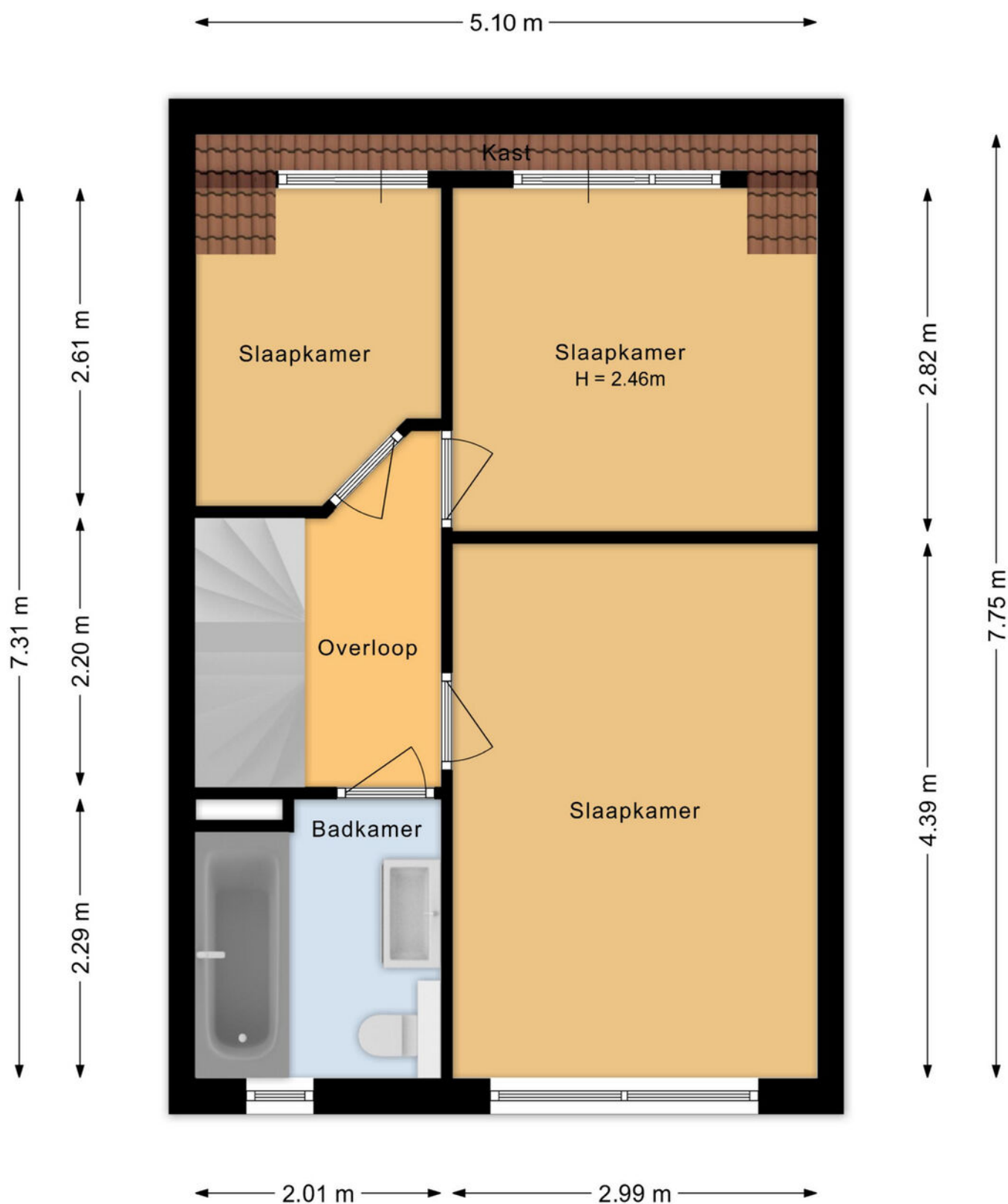




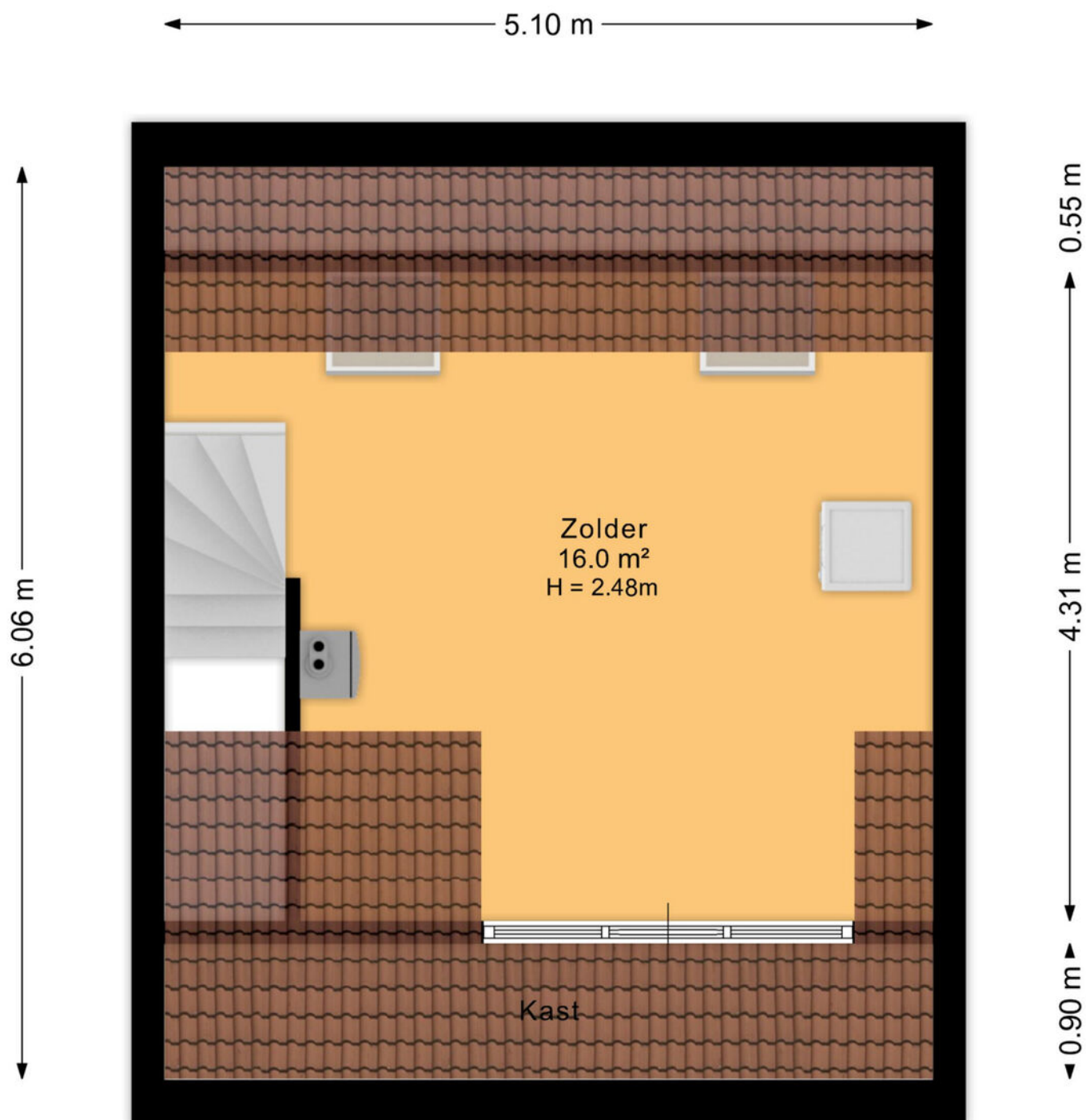
Plattegronden



Plattegronden



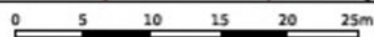
Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

12345 Parcelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwings

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Erten-Leur

Sectie P

Perceel 2945

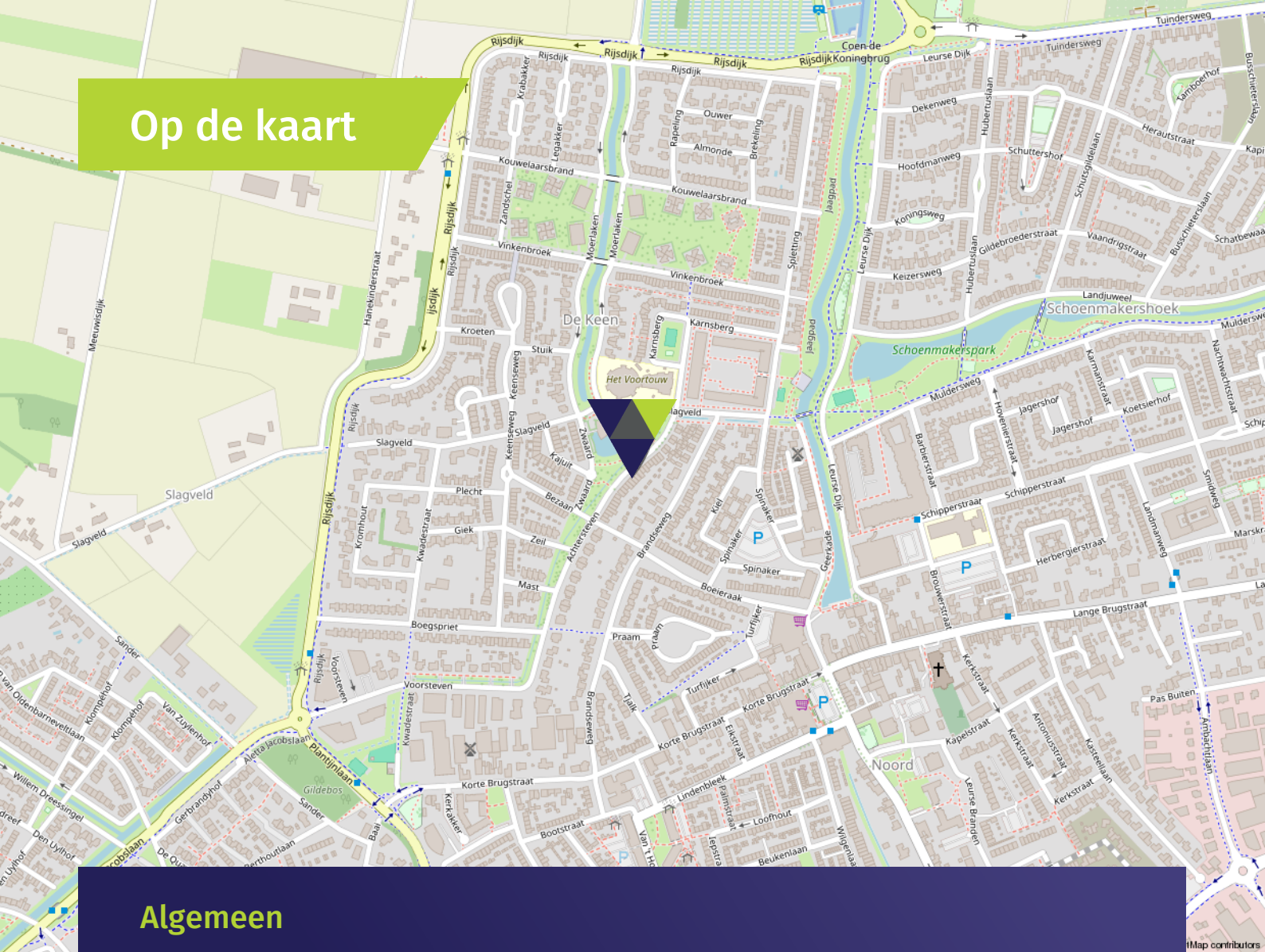
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing. De dakkapellen zijn voorzien van kunststof kozijnen.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is afgewerkt met PVC; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met laminaat.
- Er zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig bij de achterdeur, de slaapkamers aan de achterzijde op de 1e verdieping en de dakkapel op de 2e verdieping.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de omgeving van de woning aanwezig.
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, winkels en sportfaciliteiten zijn op loopafstand te bereiken.
- De uitvalswegen van en naar 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

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



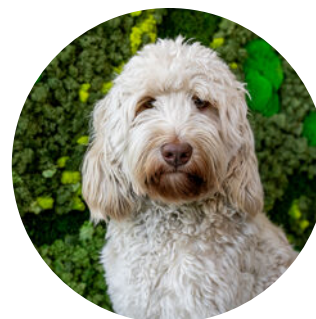
Manon van Rijsbergen

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