

Van den Elsenstraat 16 | Etten-Leur

Vraagprijs € 369.000,- k.k.



Van den Elsenstraat 16 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1949	Ligging	aan rustige weg
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordoost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	382 m ³
Energie label	D	Perceel	190 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	108 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Van den Elsenstraat 16 is zo'n woning waar je bij binnenkomst al snel ziet dat het plaatje klopt. Deze instapklare 2-onder-1-kapwoning combineert een fijne woonkamer met een royale leefkeuken, 3 slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond. De openslaande deuren brengen je vanuit de keuken zo naar de sfeervolle achtertuin, waar de overkapping uitnodigt tot lange avonden buiten. Tel daar de complete badkamer en de walk-in closet bij op en je hebt een huis met verrassend veel te bieden.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan een bezichtiging en kom Van den Elsenstraat 16 zelf ontdekken.

Omschrijving

Begane grond

Via de voortuin met sierbestrating en diverse vaste planten stap je de woning binnen. Hier bevindt zich de meterkast en vanuit de entree bereik je onder andere de multifunctionele ruimte. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een vaste kast. Een fijne extra ruimte die je bijvoorbeeld kunt gebruiken als werkplek of hobbyruimte.

We lopen door naar de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Dankzij de raampartijen valt hier prettig veel daglicht naar binnen en is er volop plaats voor een comfortabele zithoek. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de praktische trapkast en loop je door naar de leefkeuken.

En die leefkeuken mag gezien worden. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling. Je beschikt hier over een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Daarnaast zorgen de boven- en onderkasten en diverse laden voor voldoende opbergruimte.

Naast de keuken is er alle ruimte voor een grote eettafel. Hierdoor wordt dit een gezellige plek om samen te eten, uitgebreid te tafelen of met vrienden bij te praten. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen bovendien voor een fijne verbinding met buiten.

Vanuit de keuken bereik je een 2e hal met de trapopgang naar de 1e verdieping en de toiletruimte (deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje).

Ook de wasruimte/berging bereik je vanuit hier. Deze praktische ruimte heeft een wastafel, een vaste kast met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Zo hebben de huishoudelijke apparaten en andere spullen netjes hun eigen plek.

1e verdieping

Op de 1e verdieping vind je 3 slaapkamers en de badkamer.

De 1e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is netjes afgewerkt. Aan de achterzijde liggen nog 2 slaapkamers. Eén hiervan is extra aantrekkelijk dankzij de dakkapel en de aanwezige walk-in closet. Zo heb je niet alleen extra ruimte, maar ook een mooie plek voor kleding en accessoires. In de 3e slaapkamer bevindt zich de vlizotrap naar de bergzolder. De badkamer is compleet uitgevoerd en geheel betegeld. Je vindt hier een ligbad, een inloopdouche, een wandcloset, een wastafelmeubel met 2 kommen en een designradiator. Alles wat je nodig hebt om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

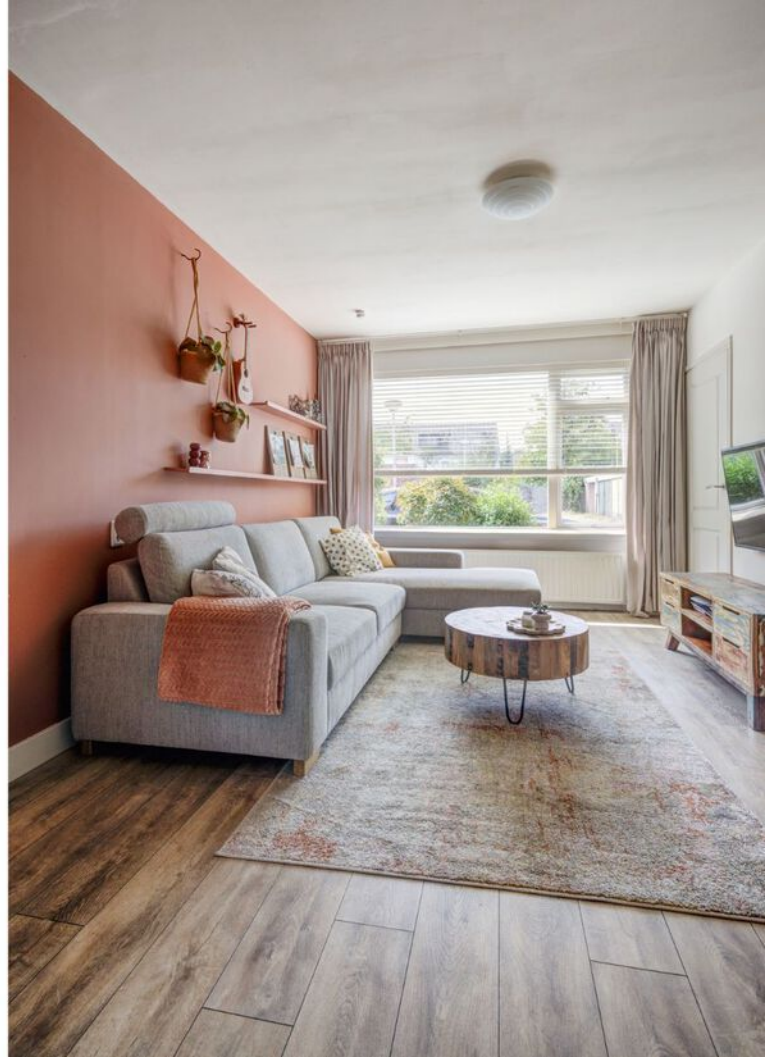
Bergzolder

Via de vlizotrap in de 3e slaapkamer bereik je de bergzolder. Hier bevindt zich de cv-ketel (Intergas, 2016) en heb je extra ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

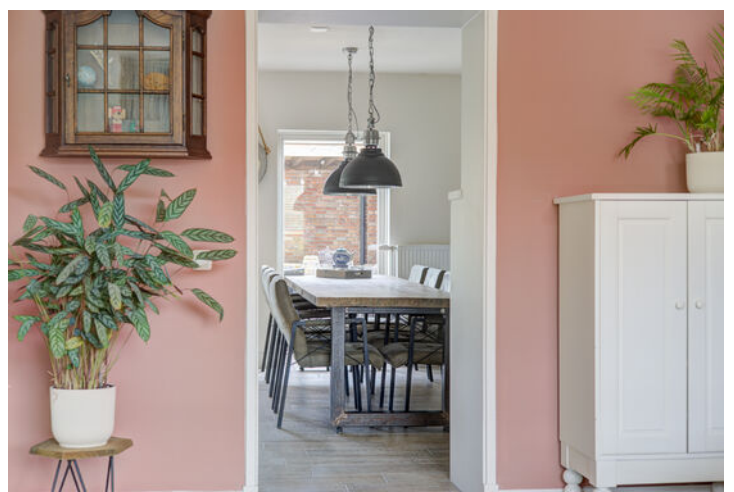
Tuin

Ook de achtertuin sluit mooi aan bij de verzorgde uitstraling van de woning. Een combinatie van sierbestrating, kunstgras en borders met diverse vaste planten zorgt voor een sfeervol geheel. Onder de overkapping kun je een fijne zitplek creëren, zodat je ook wanneer het weer even niet meewerkt lekker buiten kunt zitten.

De tuin beschikt daarnaast over een achterom, een buitenkraantje en een druppelsysteem voor de beplanting.





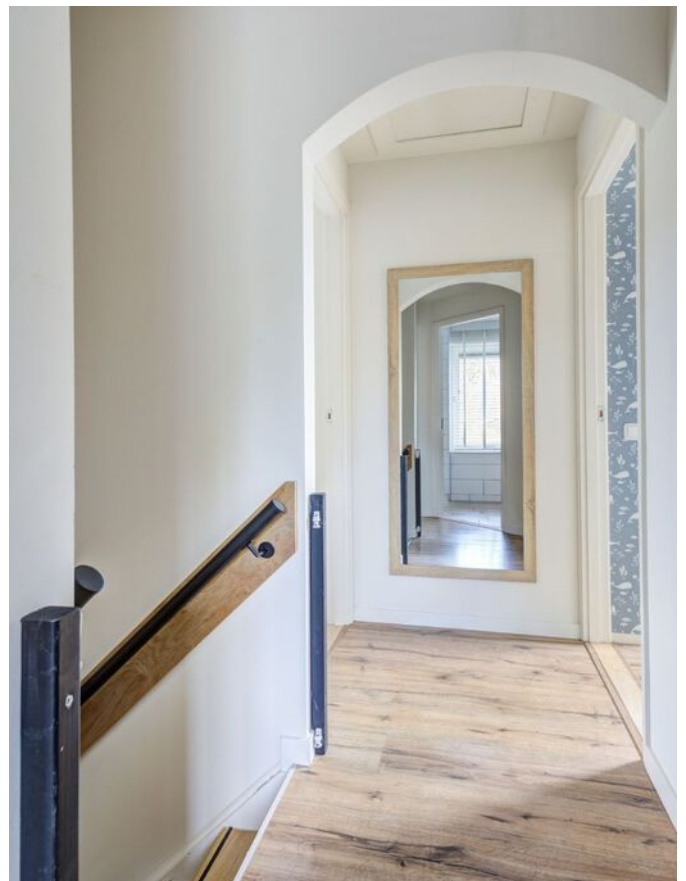










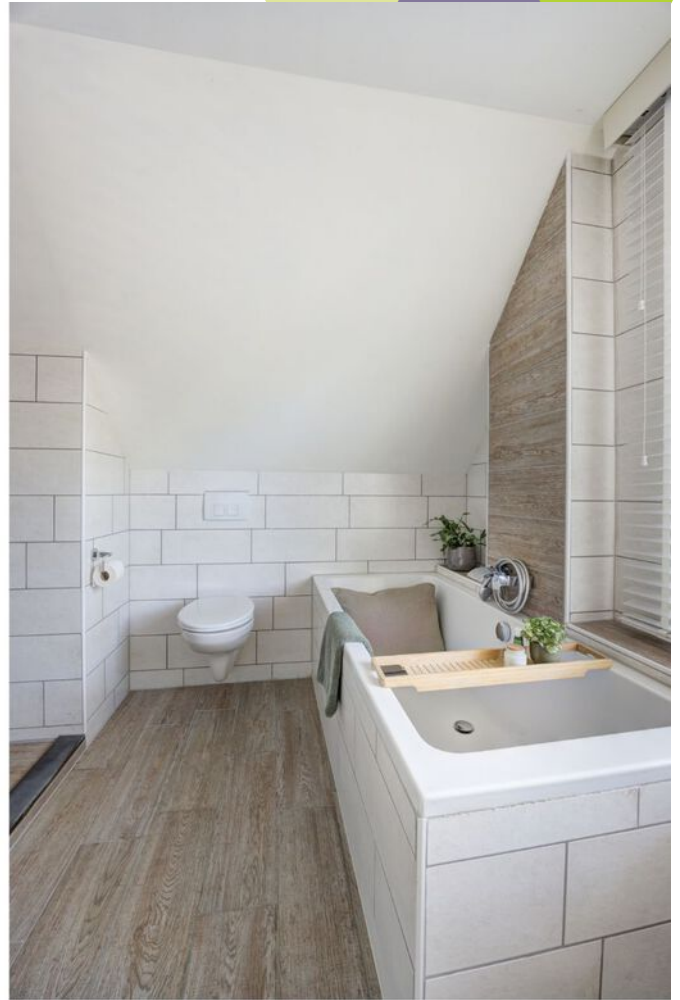




















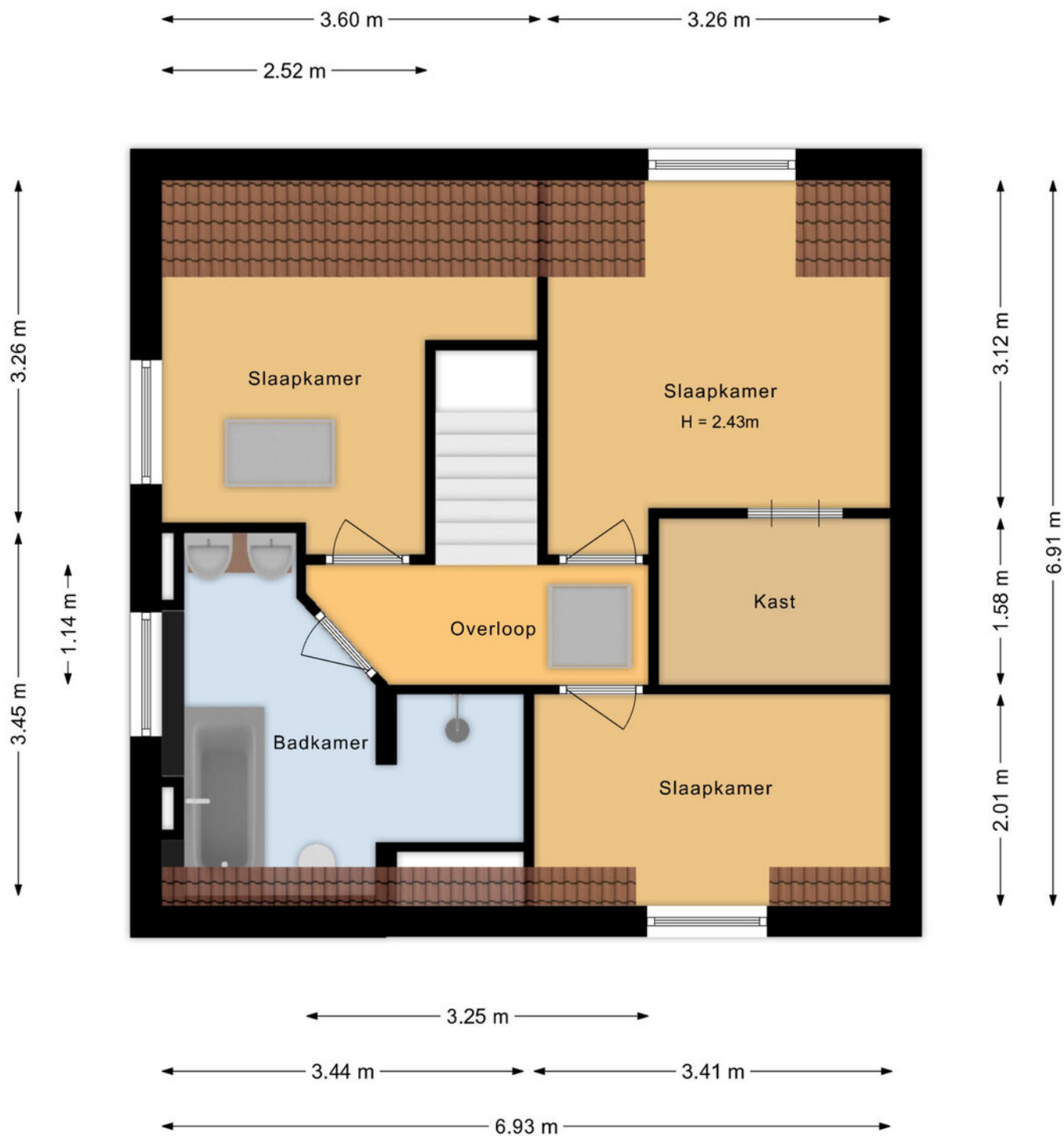




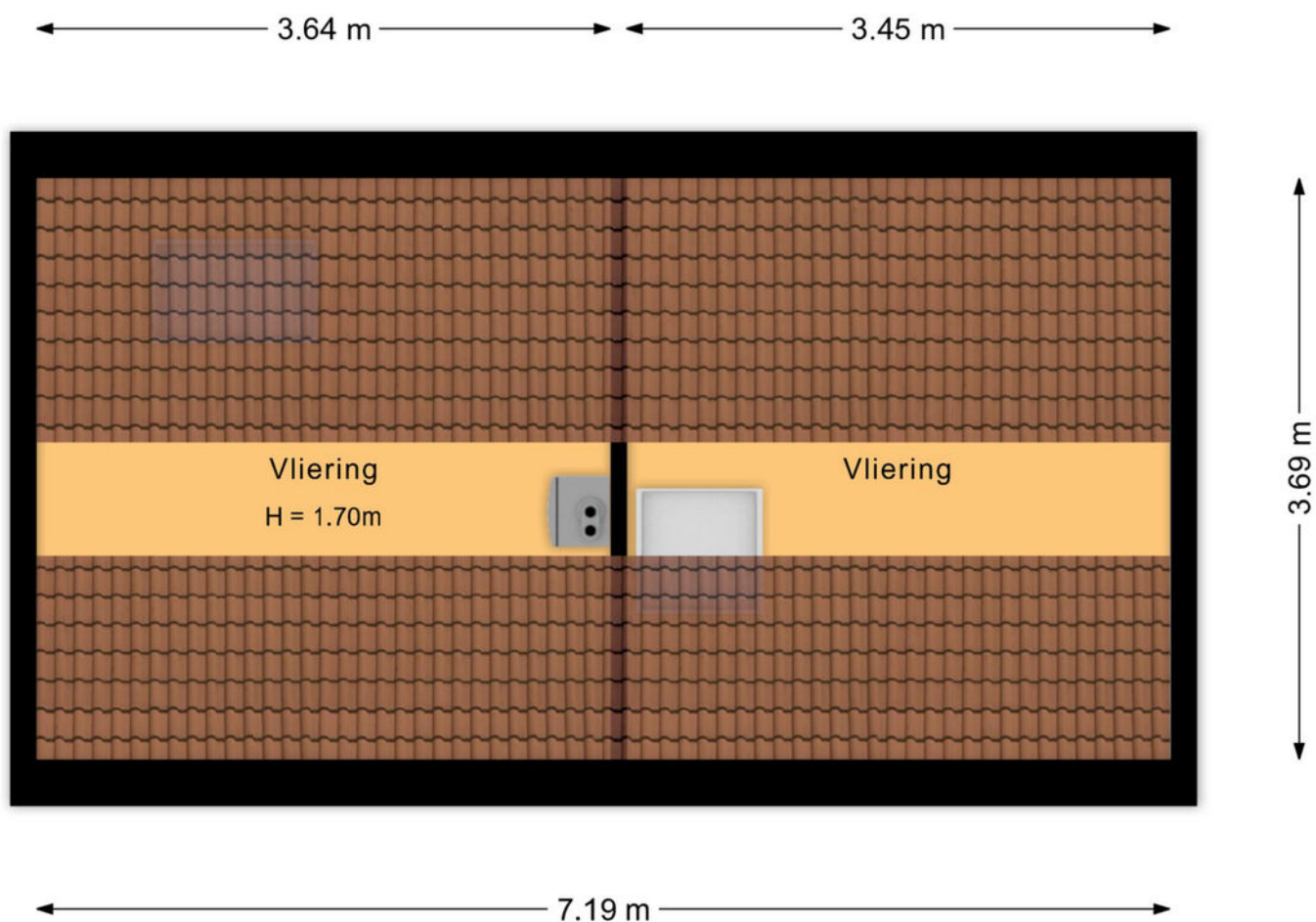
Plattegronden



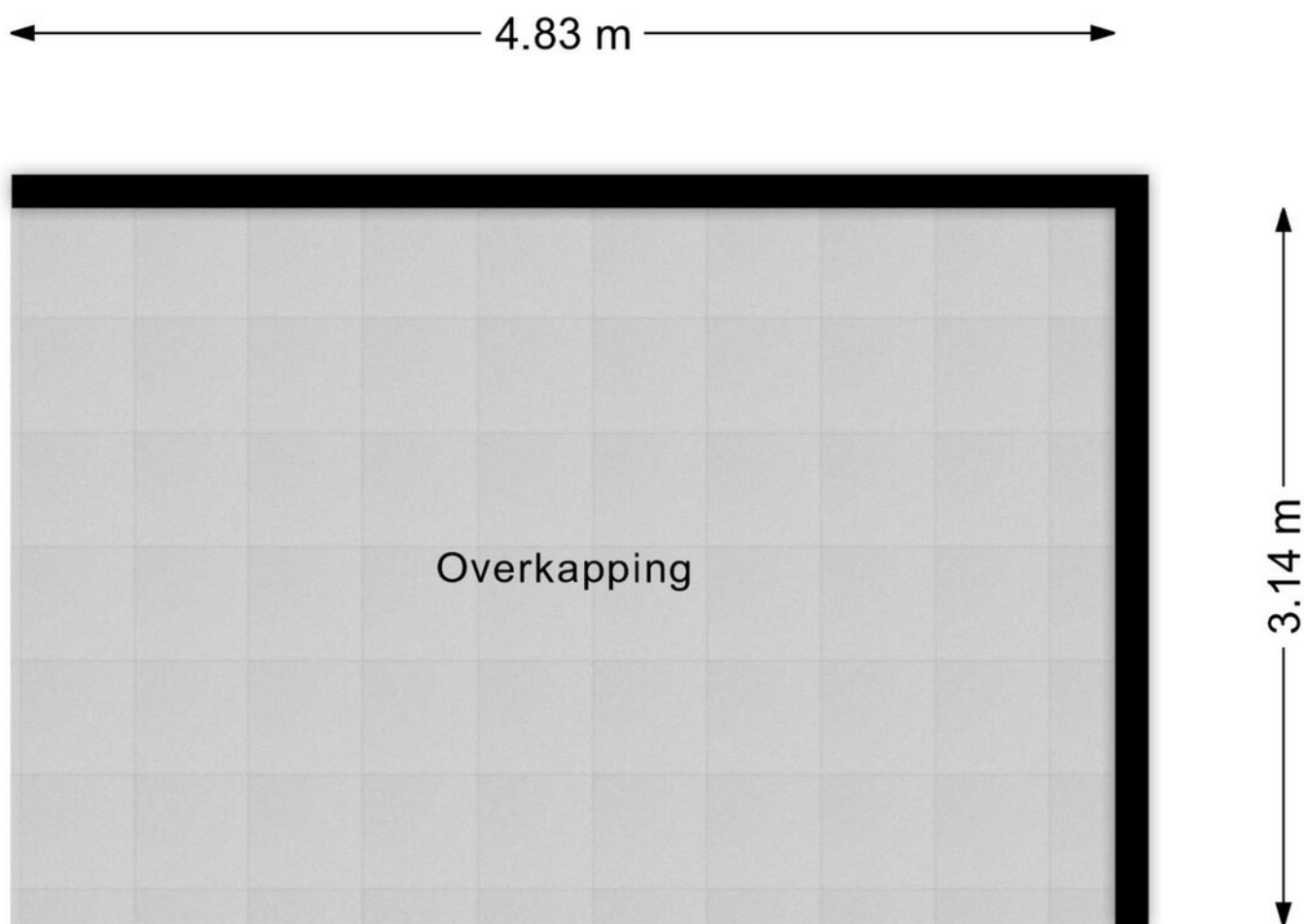
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



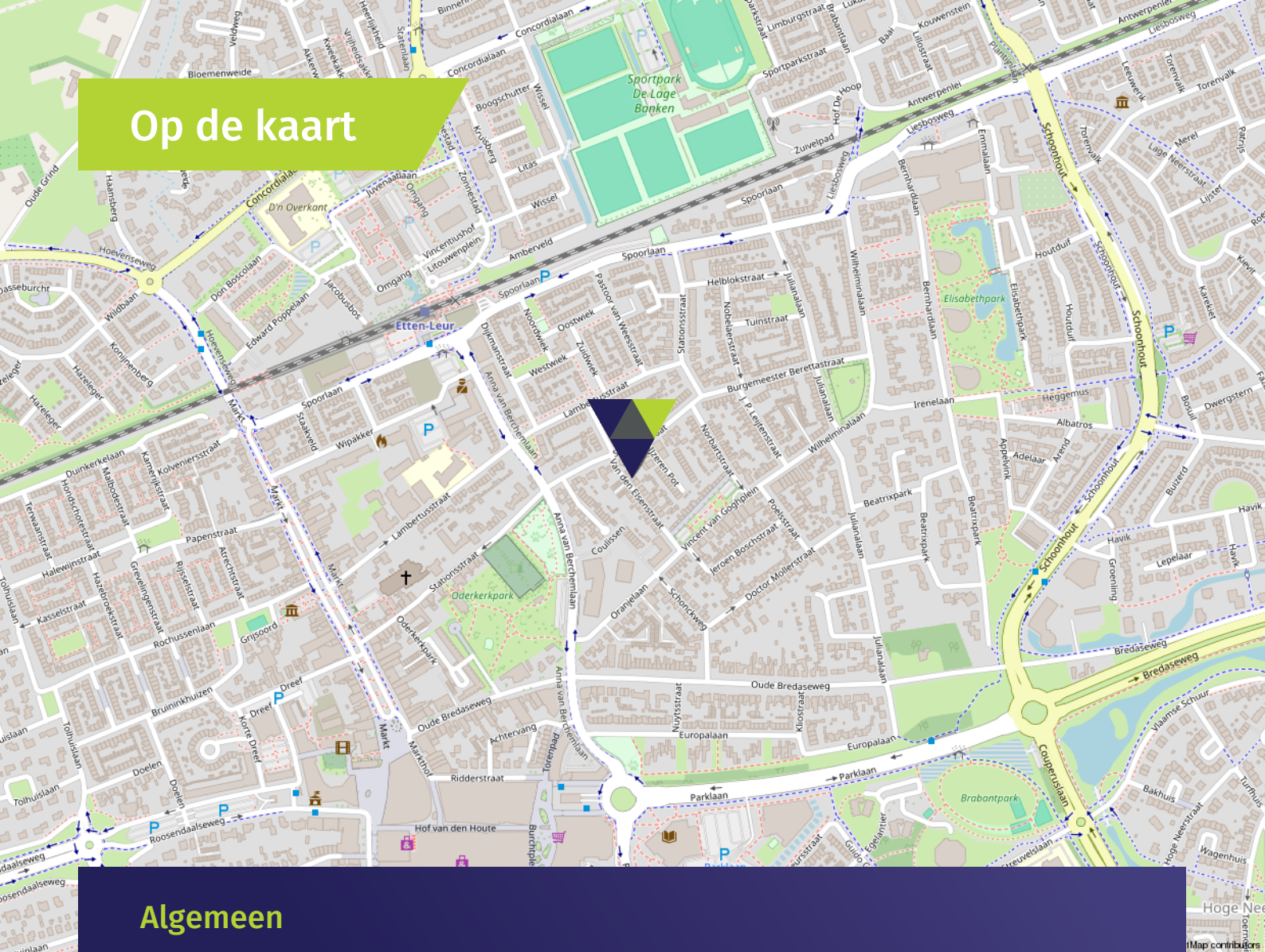
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De keuken en de wasruimte/berging zijn voorzien van een tegelvoer. De overige ruimtes zijn voorzien van een laminaatvloer.
- De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving (betaald en vergunninghouders).
- Sportaccommodaties zijn dichtbij, evenals scholen, het centrum van Etten-Leur en de uitvalswegen.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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 75 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