

Waterhoen 39 | Etten-Leur

Vraagprijs € 350.000,- k.k.



Waterhoen 39 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1985	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	351 m ³
Energie label	B	Perceel	143 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	85 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Welkom bij Waterhoen 39 in Etten-Leur! Een verzorgde tussenwoning met een fijne indeling en verrassend veel ruimte verdeeld over 3 woonlagen. Je vindt hier een lichte woonkamer met halfopen keuken, 3 ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een zolder die je nog helemaal naar jouw woonwensen kunt benutten. Ook buiten heb je een royale achtertuin, een overkapping en een stenen berging.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf of Waterhoen 39 jouw nieuwe thuis wordt!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met half open keuken
Via de voortuin met sierbestrating lopen we naar de entree. Je komt binnen in de hal met de meterkast, een praktische bergkast, trapopgang, toegang tot de woonkamer en het toilet (deels betegeld met wandcloset en fonteintje).

We lopen door naar de woonkamer, waar het zitgedeelte aan de achterzijde is gesitueerd. Door de fijne lichtinval voelt de ruimte prettig en uitnodigend aan. Aan de voorzijde is plaats voor een ruime eettafel, zodat het zit- en eetgedeelte ieder een eigen plek hebben en toch mooi met elkaar verbonden blijven. Onder de trap vind je bovendien een handige trapkast.

Naast het zitgedeelte bevindt zich de halfopen keuken. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en combioven. Dankzij het halfopen karakter blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er aan tafel of in de woonkamer gebeurt. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin middels een loopdeur.

1e verdieping – 3 ruime slaapkamers

We vervolgen onze weg naar de 1e verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot 3 slaapkamers en stuk voor stuk bieden ze veel ruimte.

De 1e slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ruim van formaat. De 2e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en krijgt dankzij de dakkapel niet alleen extra ruimte, maar ook een prettige lichtinval. Ook de 3e slaapkamer is ruim opgezet. Met 3 volwaardige kamers kun je hier naast slaapkamers natuurlijk ook denken aan een thuiswerkplek, kinderkamer of logeerkamer.

De geheel betegelde badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, een wandcloset en een waskom met meubel. Het dakraam zorgt voor prettig daglicht en de elektrische vloerverwarming maakt de ruimte extra comfortabel.

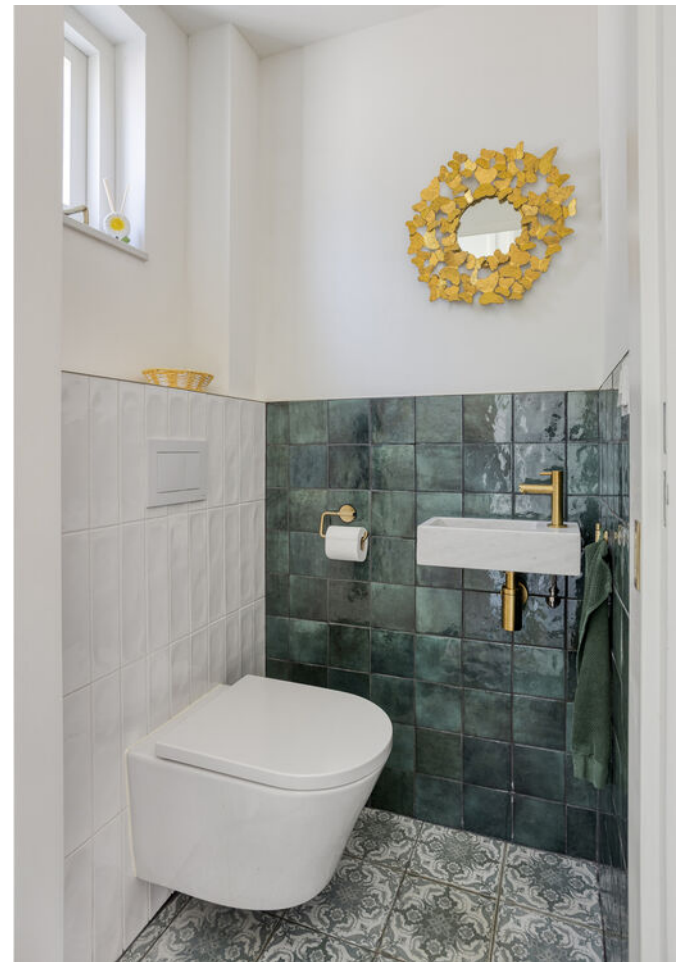
2e verdieping – badkamer en zolderruimte met mogelijkheden
Nog een verdieping hoger komen we op de zolder. Een dakraam zorgt hier voor natuurlijk licht en je vindt er de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-ketel (Intergas, 2016).

Deze verdieping biedt daarnaast mogelijkheden om nog een extra kamer te realiseren. Een 4e slaapkamer, werkruimte of hobbykamer behoort dus tot de mogelijkheden, afhankelijk van hoe jij de ruimte wilt gebruiken.

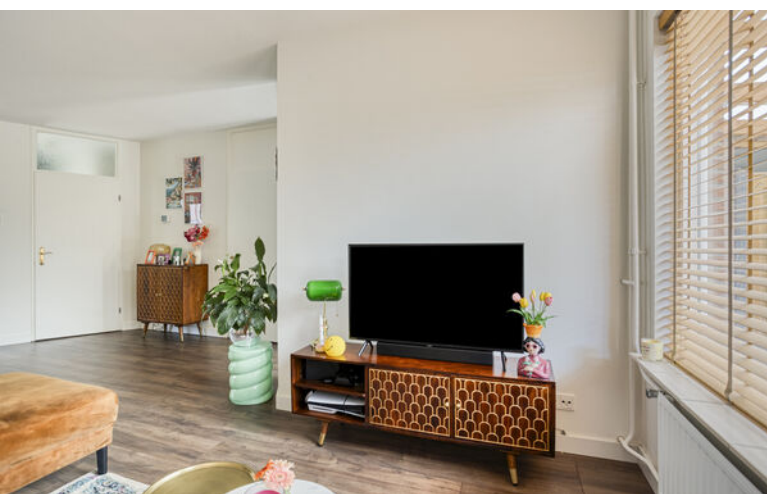
Achtertuin

We eindigen onze ronde in de achtertuin. Deze is verzorgd aangelegd met sierbestrating en borders met vaste planten, waardoor groen en onderhoudsgemak mooi worden gecombineerd.

Onder de overkapping creëer je een fijne plek om buiten te zitten. Zet er een comfortabele loungeset of een eettafel neer en je hebt een gezellige plek voor een kop koffie, een etentje of een lange zomeravond. De overkapping is voorzien van elektra. Verder beschikt de tuin over een waterkraantje en een achterom. Voor fietsen, gereedschap en andere spullen is er de stenen berging, die eveneens voorzien is van elektra.





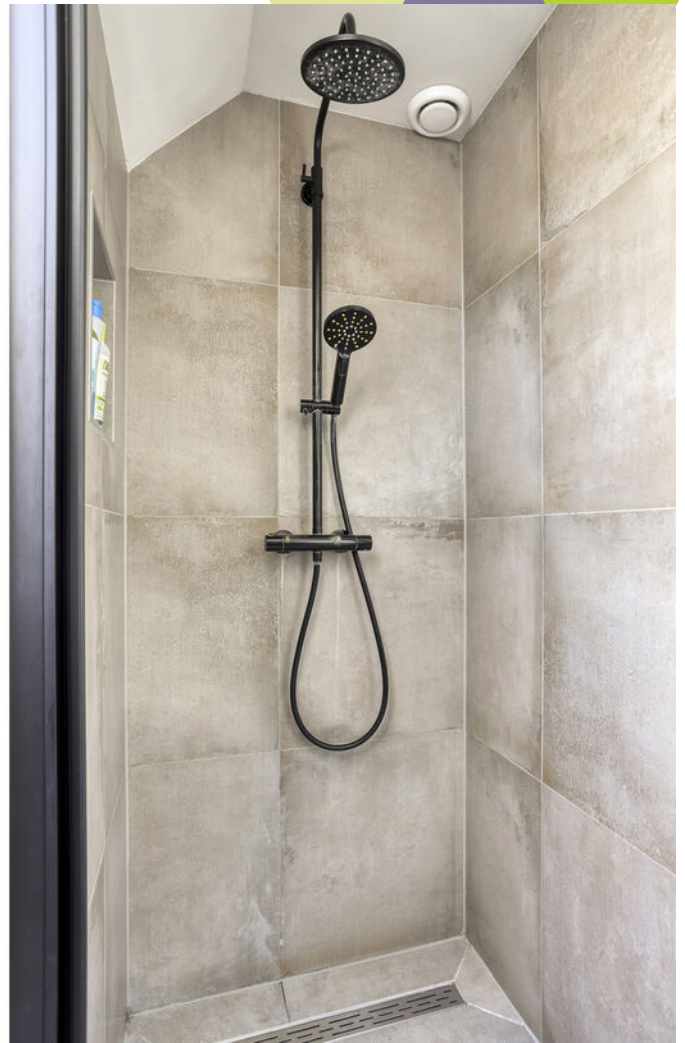
















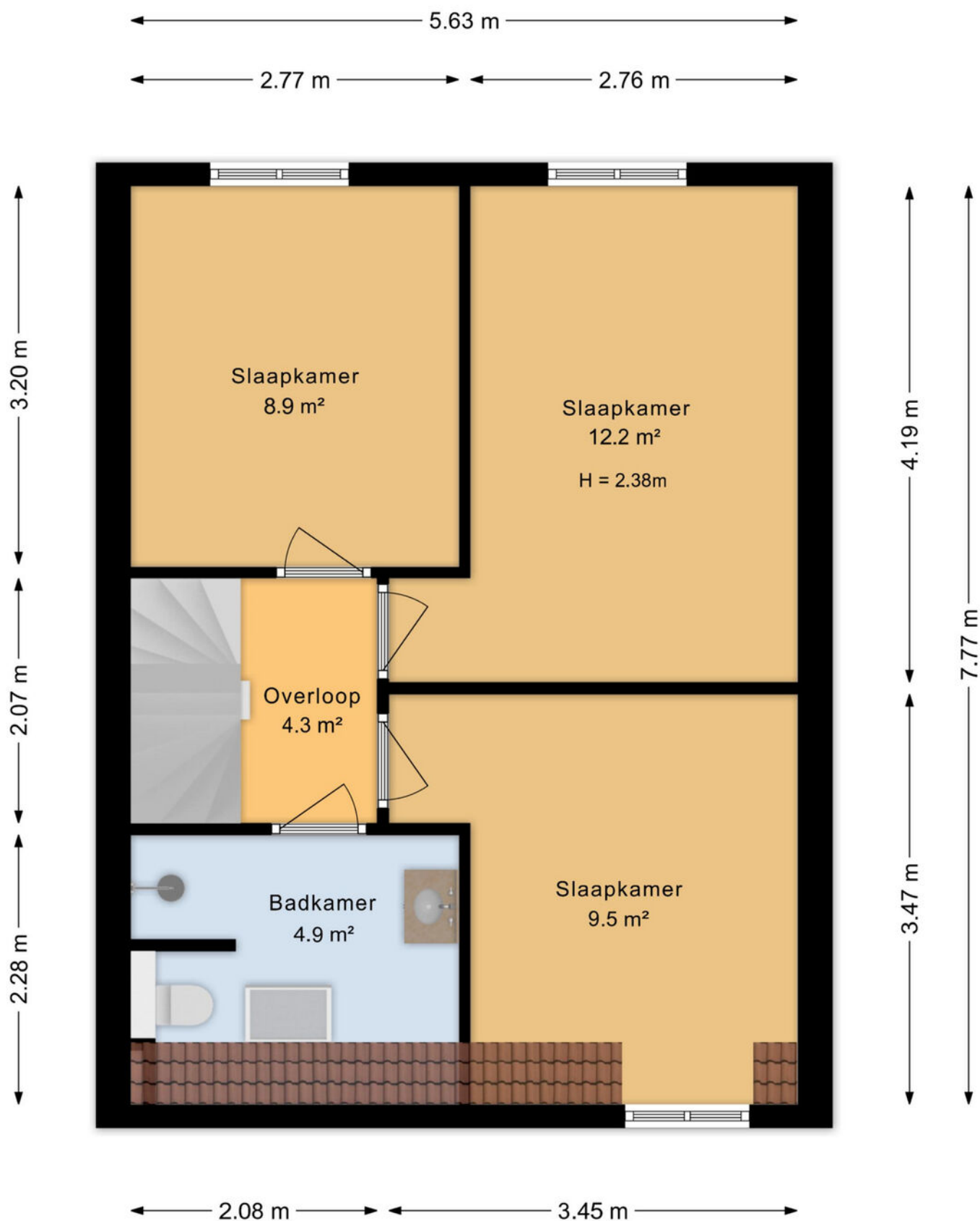




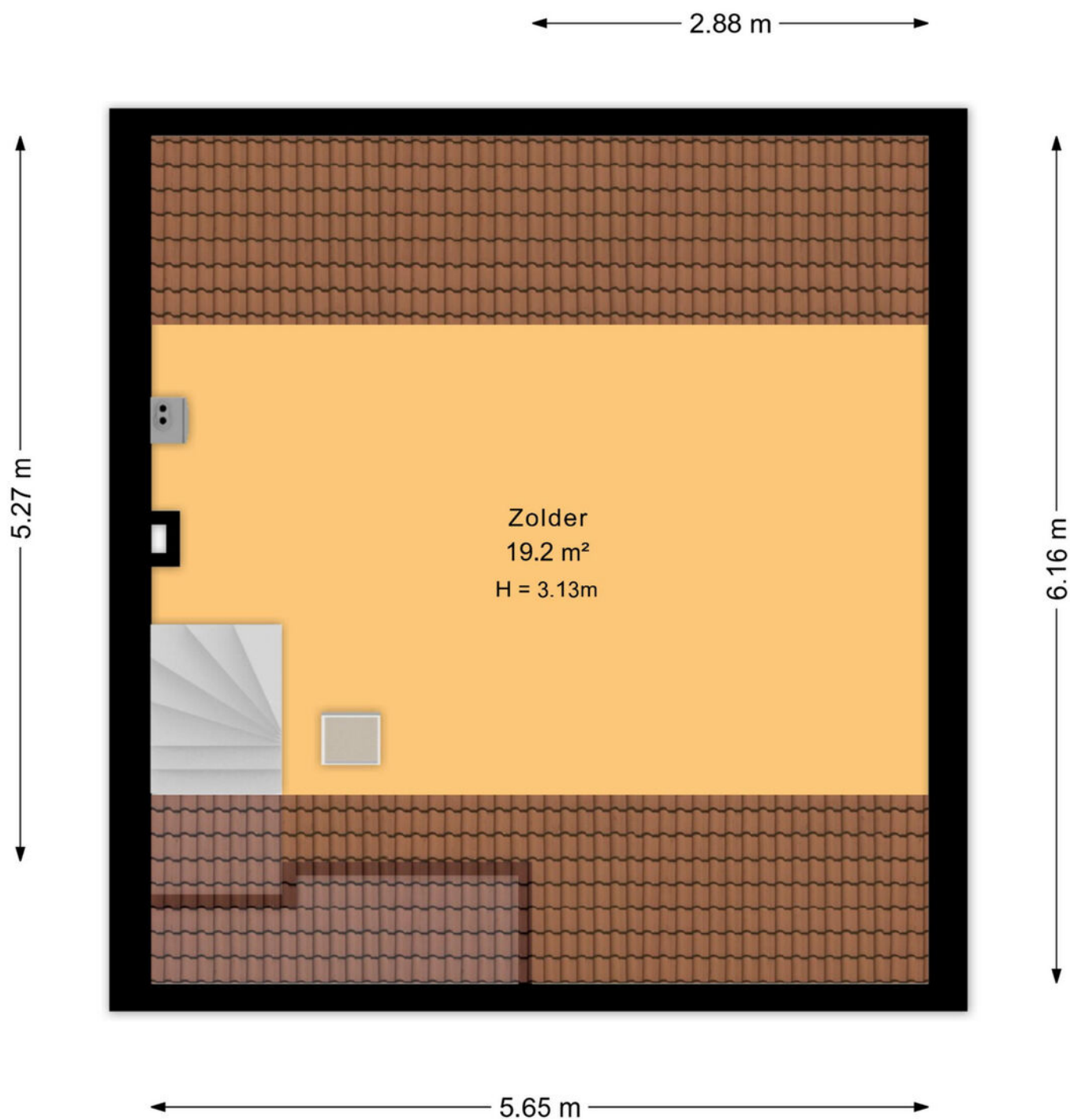
Plattegronden



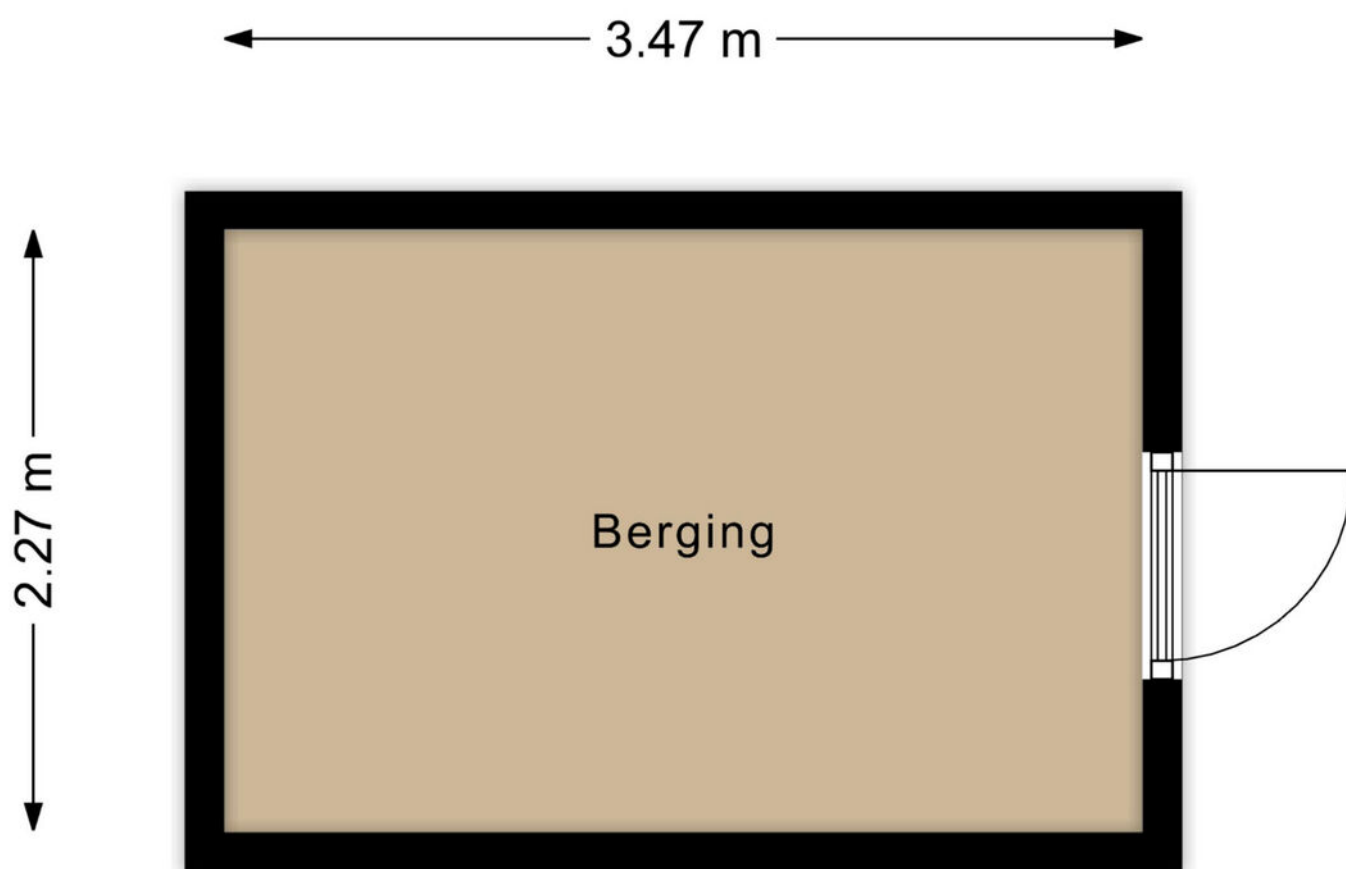
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



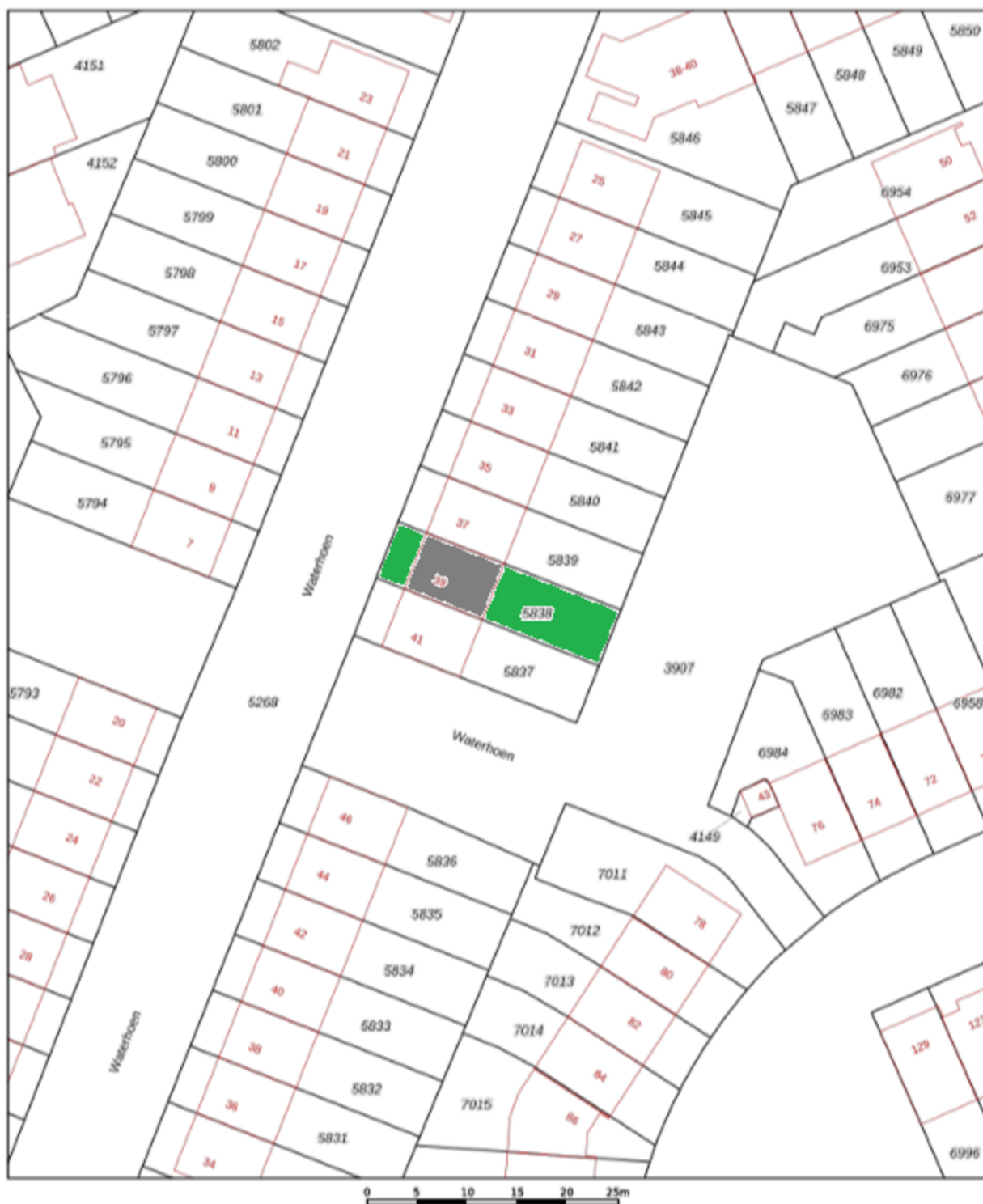
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Percelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensklondig uittreksel, geleverd op 16 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie E Perceel 5838 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
---	---	--

Op de kaart



Algemeen

- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing (HR++).
- De woning is voorzien van muur- en dakisolatie.
- De badkamer is voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is deels voorzien van een laminaatvloer en tegelvloer.
- De 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving aanwezig.
- De woning is gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen én het centrum van Etten-Leur.

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 40 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



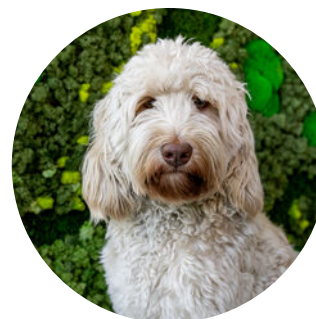
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur