

Hertesprong 19 | Etten-Leur

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Hertesprong 19 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1985	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuid
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	646 m ³
Energie label	B	Perceel	319 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	157 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een 2-onder-1 kapwoning met een gezellige leefkeuken, brede tuin met overkapping en 4 slaapkamers? Dan kan deze leuke woning aan de Hertesprieg 19 in Etten-Leur zeker iets voor je zijn.

De keuken is uitgebouwd waardoor een gezellige leefkeuken is ontstaan met dubbele deur naar de tuin en ruimte voor een grote eettafel. De overkapping zorgt voor genoeg beschutting waardoor je al vroeg in het voorjaar kan genieten van het buitenleven. Deze woning biedt dus meer dan genoeg mogelijkheden.

Ben jij net zo enthousiast over deze woning als wij het zijn? Neem dan contact op met ons kantoor.

Omschrijving

Begane grond - woonkamer met ruime leefkeuken

Bij aankomst aan de Hertesprieg 19 parkeren we de auto op de royale oprit, die plaats biedt aan meerdere auto's. Via de entree betreden we de hal, die is voorzien van een praktische garderobenis. Vanuit hier zijn de meterkast, de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de woonkamer en de vaste trap naar de 1e verdieping bereikbaar.

We lopen door naar de woonkamer. Aan de voorkant van de woning is een gezellige zithoek gecreëerd. De zithoek wordt op een speelse manier gescheiden van de rest van de woonkamer door een gashaard. De woonkamer is voorzien van een vaste kast voor extra bergruimte.

Via dubbele deuren hebben we vanuit de woonkamer toegang tot de royale leefkeuken. Deze bestaat uit een rechte keukenopstelling met kookeiland en beschikt over een ruime uitbouw met plaats voor een grote eettafel. De keuken is voorzien van verschillende inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een combimagnetron, een inductie kookplaat, afzuiging en een koelkast. Er zijn verschillende lades en kastjes aanwezig die de benodigde bergruimte bieden.

De lichtkoepel in de keuken zorgt voor extra daglicht, terwijl de schuifpui en aparte deur een directe verbinding met de tuin creëren. Vanuit de keuken hebben we eveneens toegang tot de garage.

1e Verdieping - 3 slaapkamers en badkamer

Via de vaste trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ook de 2e slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast en een eigen balkon. De 3e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt uitzicht op de tuin.

De volledig betegelde badkamer heeft een ligbad type whirlpool met regen- en handdouche en thermostaatkraan, een zwevend toilet, een dubbele wastafel met meubel en een designradiator.

2e Verdieping - ruime voorzolder en 4e slaapkamer

Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Hier komen we uit op een ruime voorzolder, waar de cv-combiketel (Intergas, 2018) is opgesteld. Achter de diverse knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig.

De ruime 4e slaapkamer is dankzij de dakkapel voorzien van extra licht en leefruimte. Daarnaast beschikt de kamer over een airconditioning (ter overname), vaste kast en aanvullende bergruimte achter de knieschotten.

Garage en berging

Vanuit de keuken is de garage bereikbaar. Deze beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur en een elektrisch bedienbare deur naar de oprit. Vanuit de garage is de berging toegankelijk.

De berging biedt extra praktische bergruimte en wordt momenteel gebruikt voor het plaatsen van een extra koelkast en vriezer. Vanuit hier is de achtertuin bereikbaar.

Ruime tuin met overkapping en schuur

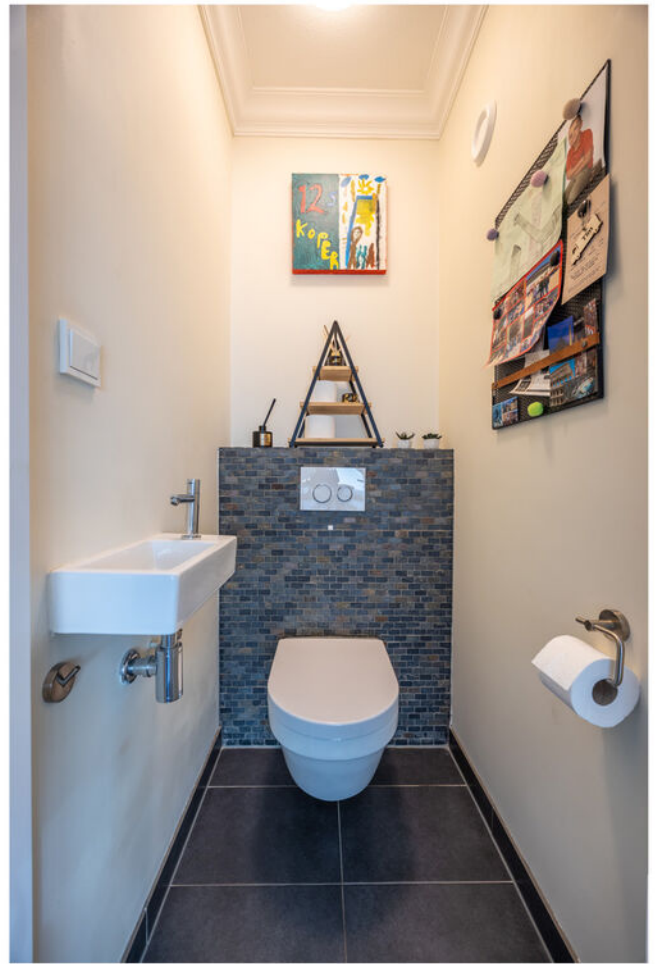
De ruime achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is voorzien van bestrating en diverse borders met volop ruimte voor beplanting.

De grote overkapping beschikt over elektra en vormt een heerlijke, beschutte plek om al vroeg in het jaar van het buitenleven te genieten.

Naast de overkapping bevindt zich een aangebouwde berging met volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingeredschap. Via een poort is de oprit naast de woning bereikbaar.

Oprit

Op de oprit is ruimte om meerdere auto's te parkeren.





























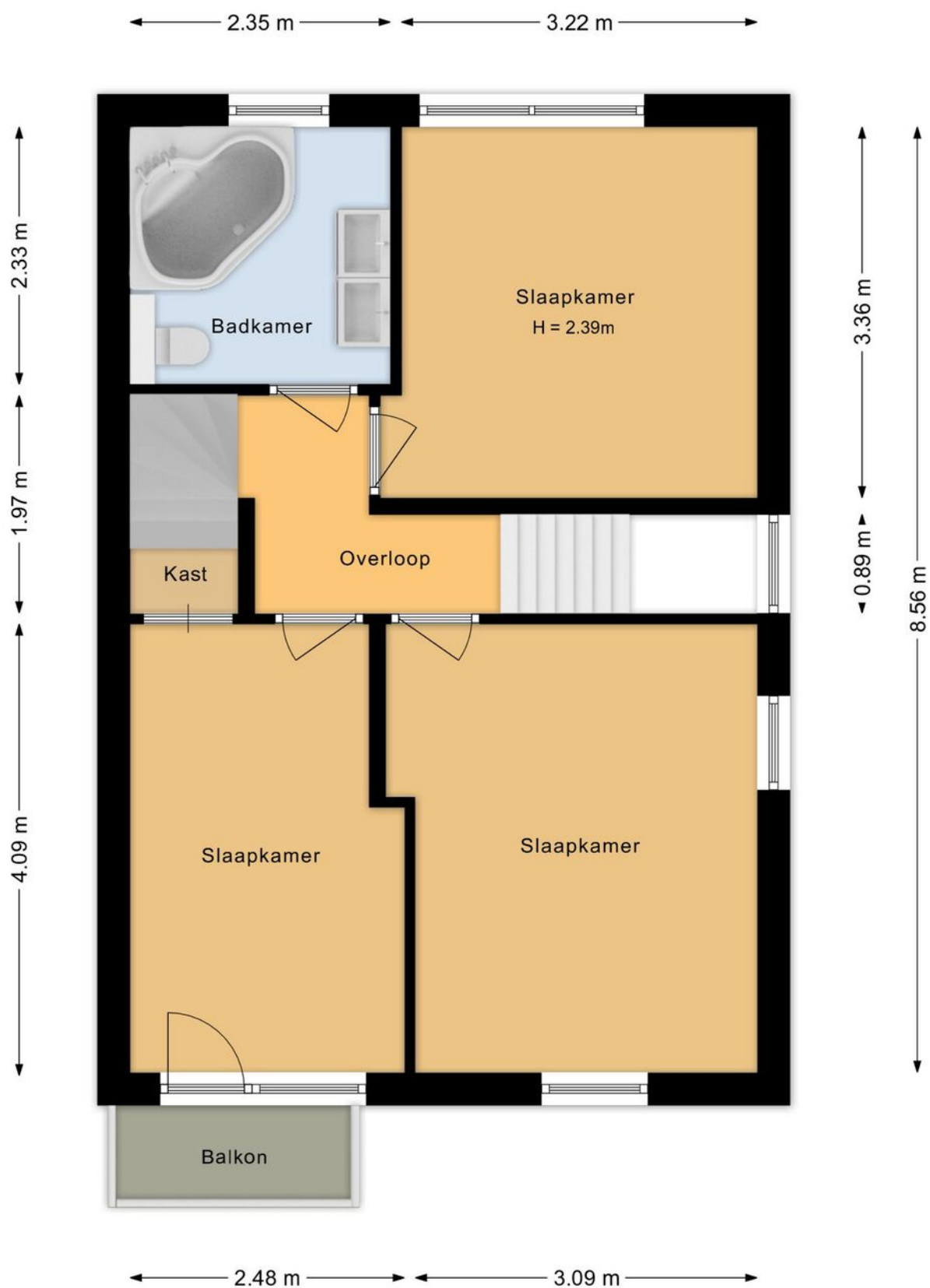




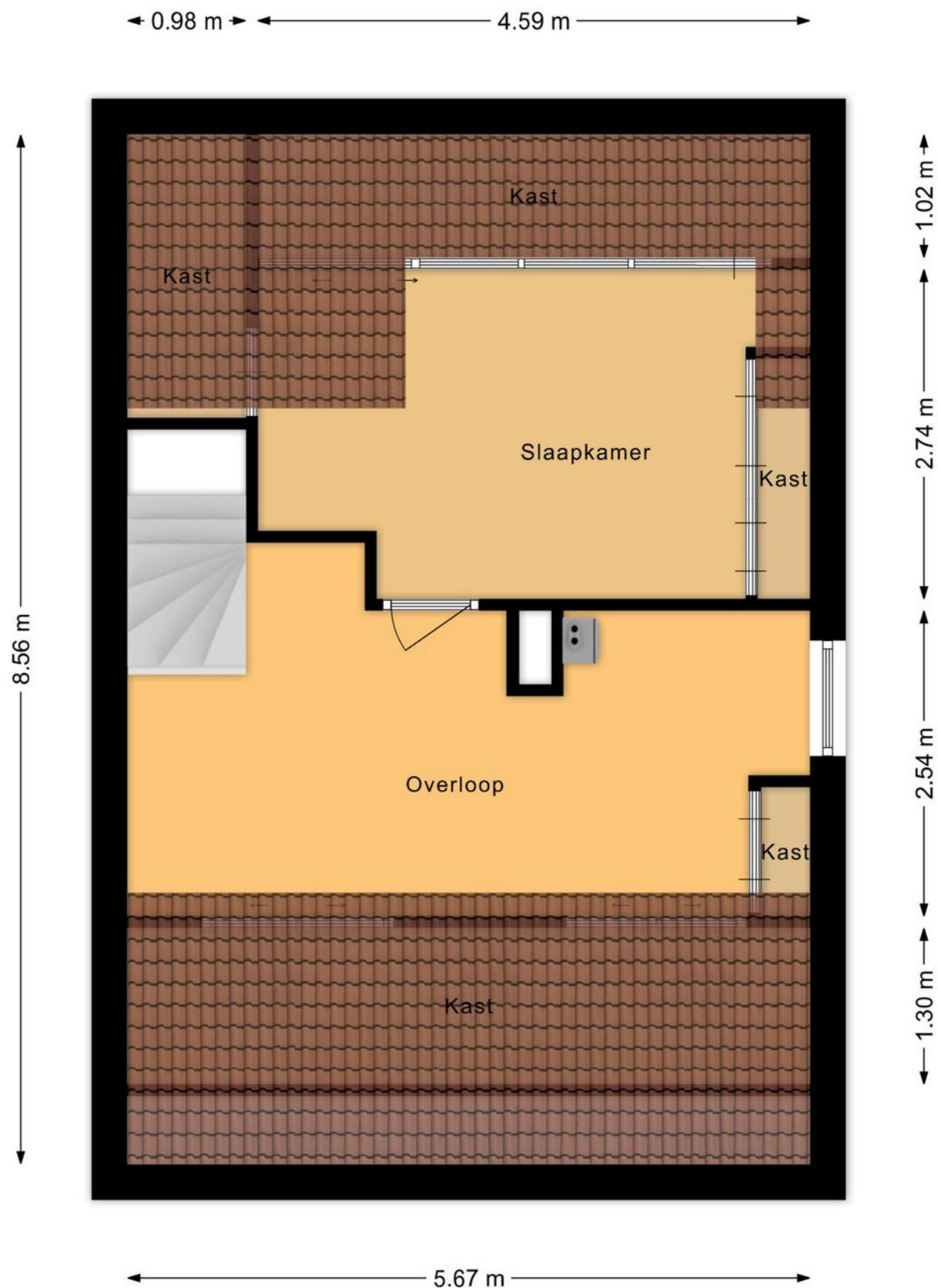
Plattegronden



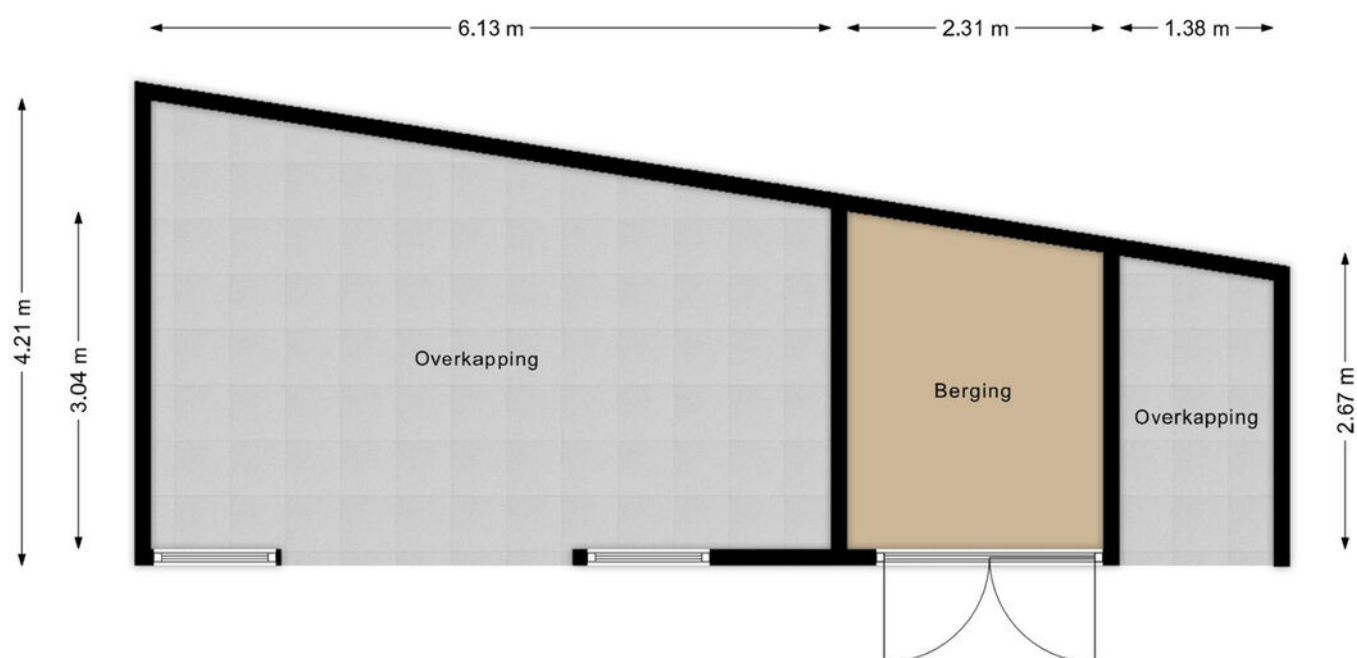
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie K

Perceel 2790

kadaster



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 13 september 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.

Op de kaart



Algemeen

- De woning heeft vanuit de bouw muur-, vloer- en dakisolatie.
- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond en verdiepingsvloeren zijn beton.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloerafwerking. De overloop op de 1e verdieping heeft een houten vloer en de slaapkamers en de 2e verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.
- De slaapkamers op de 1e en 2e verdieping zijn voorzien van rolluiken, deels elektrisch en deels hand bedienbaar.
- De tuin is aangelegd door een hovenier.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook in de nabijheid.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.

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(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatoestellen 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



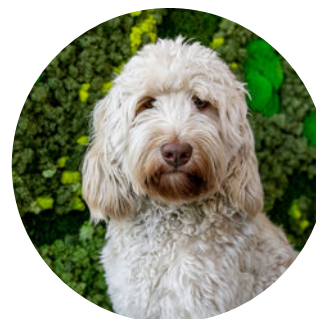
Manon van Rijsbergen

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