

Paukeslag 41 | Etten-Leur

Vraagprijs € 375.000,- k.k.



Paukeslag 41 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1974	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	378 m ³
Energie label	B	Perceel	156 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	95 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Rustig wonen met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten? Deze woning heeft heel wat te bieden. Je beschikt over een lichte woonkamer, een separate keuken, 3 slaapkamers, een multifunctionele zolderruimte met dakkapel en een ruime achtertuin met overkapping. Ook aan praktische ruimte geen gebrek, want achter in de tuin staat een ruime stenen berging. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een eigen garagebox bij te kopen, ideaal voor het parkeren van de auto of voor extra opslagruimte.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en kom zelf ontdekken wat deze woning allemaal te bieden heeft!

Omschrijving

Begane grond – ruime woonkamer en lichte keuken

De woning ligt aan een rustig hofje en via de voortuin lopen we naar de entree. We komen binnen in de hal met de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en het toilet (volledig betegeld met hangcloset en mechanische ventilatie).

Vanuit de hal stappen we de woonkamer binnen. Wat direct opvalt, is de hoeveelheid licht die door de grote raampartijen naar binnen valt. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor een fijne verbinding met de tuin en stap je op mooie dagen zo naar buiten. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische kast voor extra bergruimte.

Aansluitend aan de woonkamer ligt de keuken. Deze is uitgevoerd in een L-opstelling en beschikt over diverse boven- en onderkasten, een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, een losse koel-vriescombinatie en een spoelbak met close-in boiler. Het kunststof werkblad biedt voldoende ruimte om uitgebreid te koken. Via de loopdeur heb je ook vanuit de keuken direct toegang tot de achtertuin.

1e verdieping – 3 slaapkamers en badkamer

Via de trap bereiken we de overloop van de 1e verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en profiteren dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijk daglicht. Hierdoor kun je de kamers gemakkelijk naar eigen wens indelen, bijvoorbeeld als slaap-, kinder- of werkkamer. 2 slaapkamers zijn voorzien van hand bedienbare rolluiken. In de 3e slaapkamer bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een inloopdouche, een wastafel met meubel, een hangcloset en een radiator. Ook is hier mechanische ventilatie aanwezig.

2e verdieping – multifunctionele zolder met dakkapel

Via de vaste trap komen we op de 2e verdieping. Op de voorzolder vind je de cv-ketel (Remeha, 2017) en volop praktische bergruimte.

Aansluitend ligt een ruime multifunctionele zolderkamer. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en prettig daglicht, terwijl je achter de knieschotten nog eens flink wat spullen uit het zicht kunt opbergen. Richt deze verdieping bijvoorbeeld in als werk-, hobby- of logeerruimte, helemaal passend bij jouw woonwensen.

Tuin – diepe achtertuin met overkapping en stenen berging

De diepe achtertuin biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin is grotendeels aangelegd met bestrating, waardoor je eenvoudig verschillende zitplekken kunt creëren. Direct aan de woning bevindt zich een zonnesherm en achter in de tuin staat een overkapping met ruimte voor een gezellig zitgedeelte. Zo heb je ook op minder zonnige dagen een fijne plek om buiten te zitten.

Verder beschikt de tuin over een buitenkraan en een achterom.

Achter de overkapping bevindt zich een ruime stenen berging met elektra, handig voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Garagebox

Wil je graag nog wat extra ruimte? Dan bestaat de mogelijkheid om bij deze woning een separate garagebox bij te kopen. De garage is voorzien van elektra en een handbedienbare roldeur en biedt volop mogelijkheden. Parkeer je auto lekker droog, stal er je fietsen of gebruik de ruimte voor je hobby of als extra opslag. Een praktische én waardevolle aanvulling op de woning.





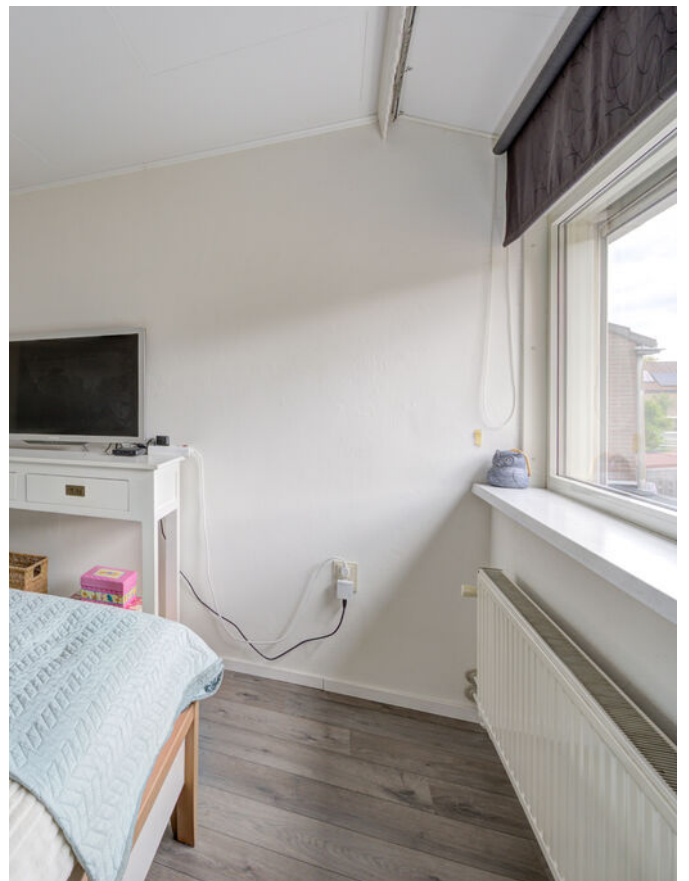
























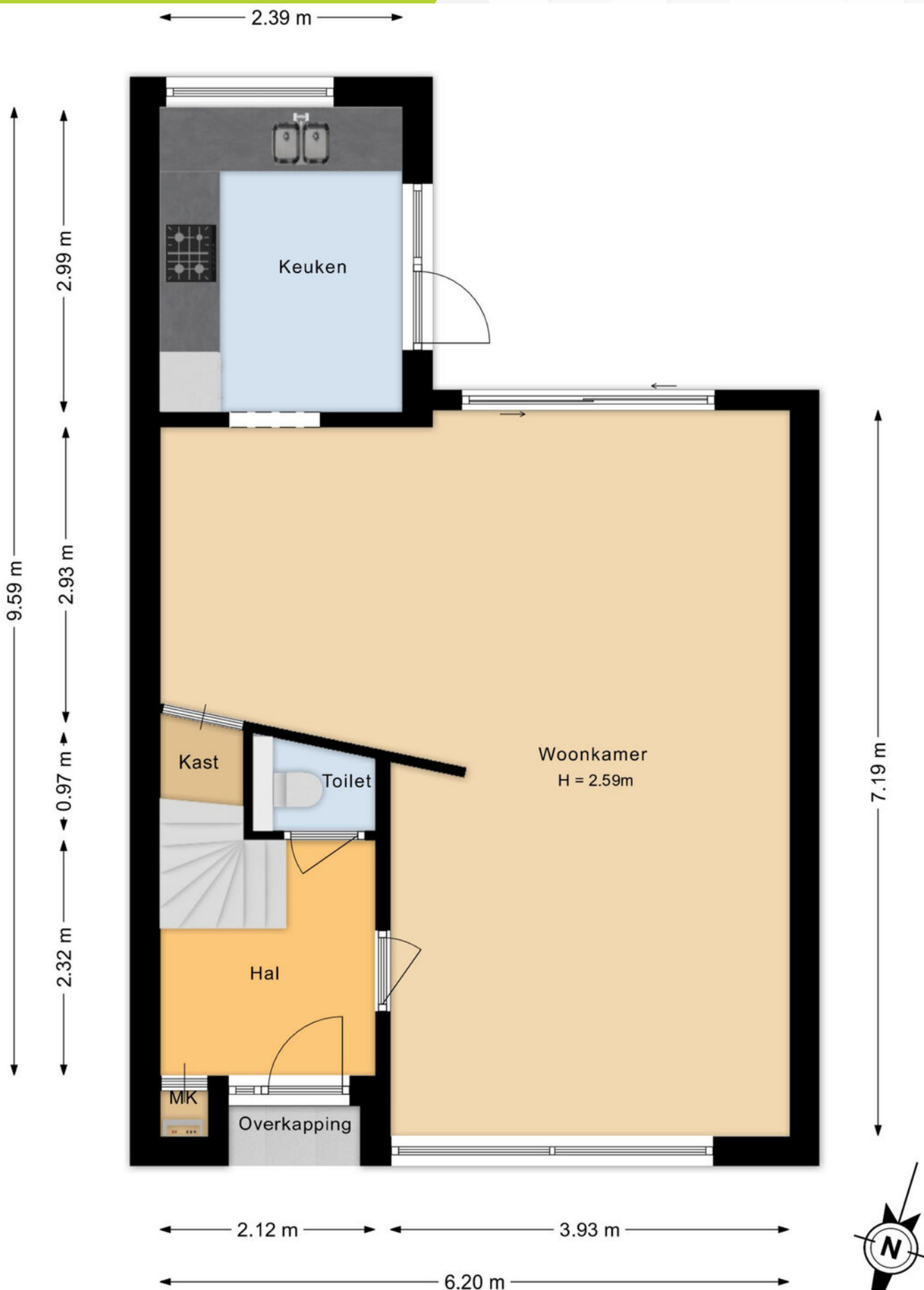




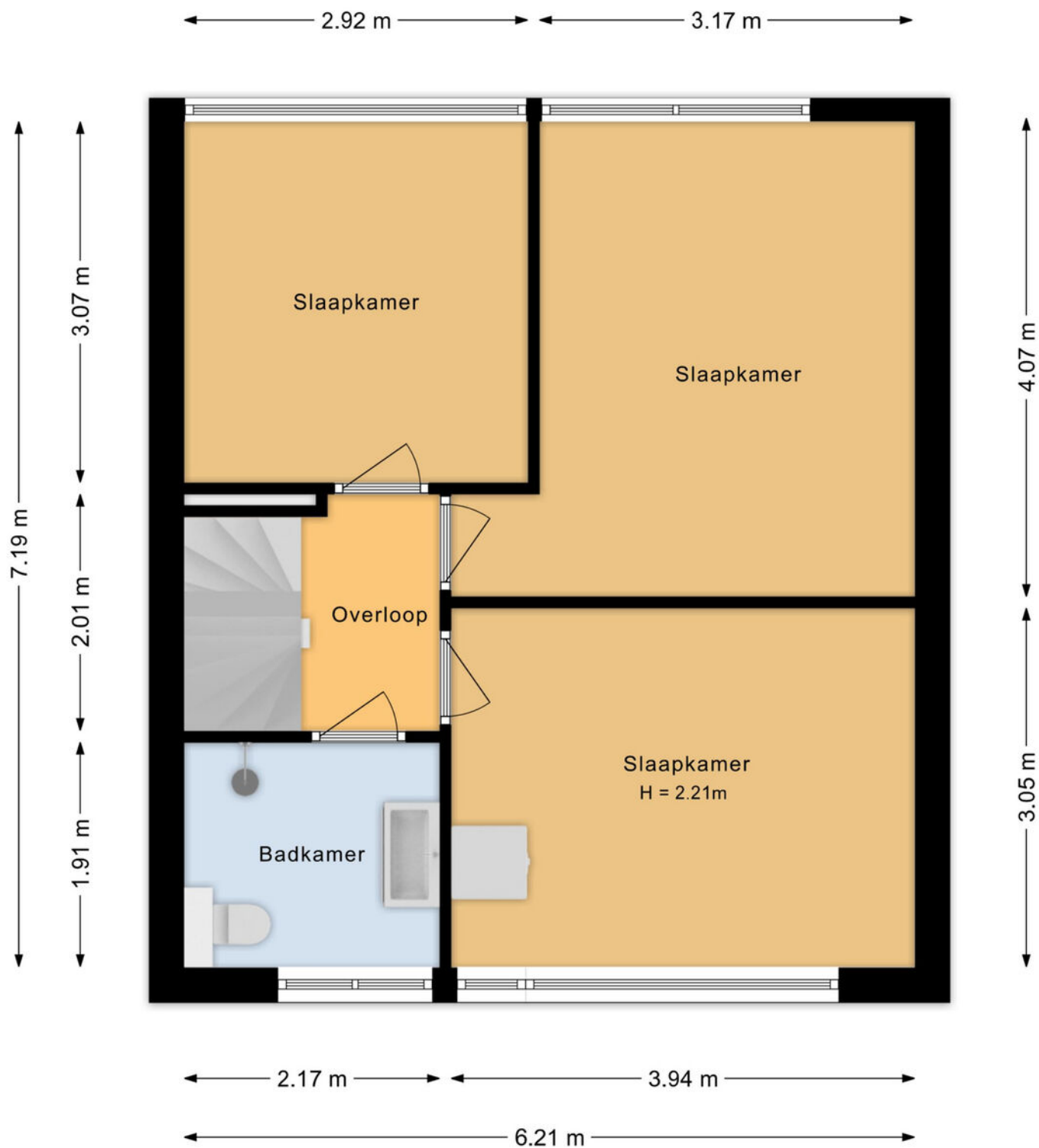




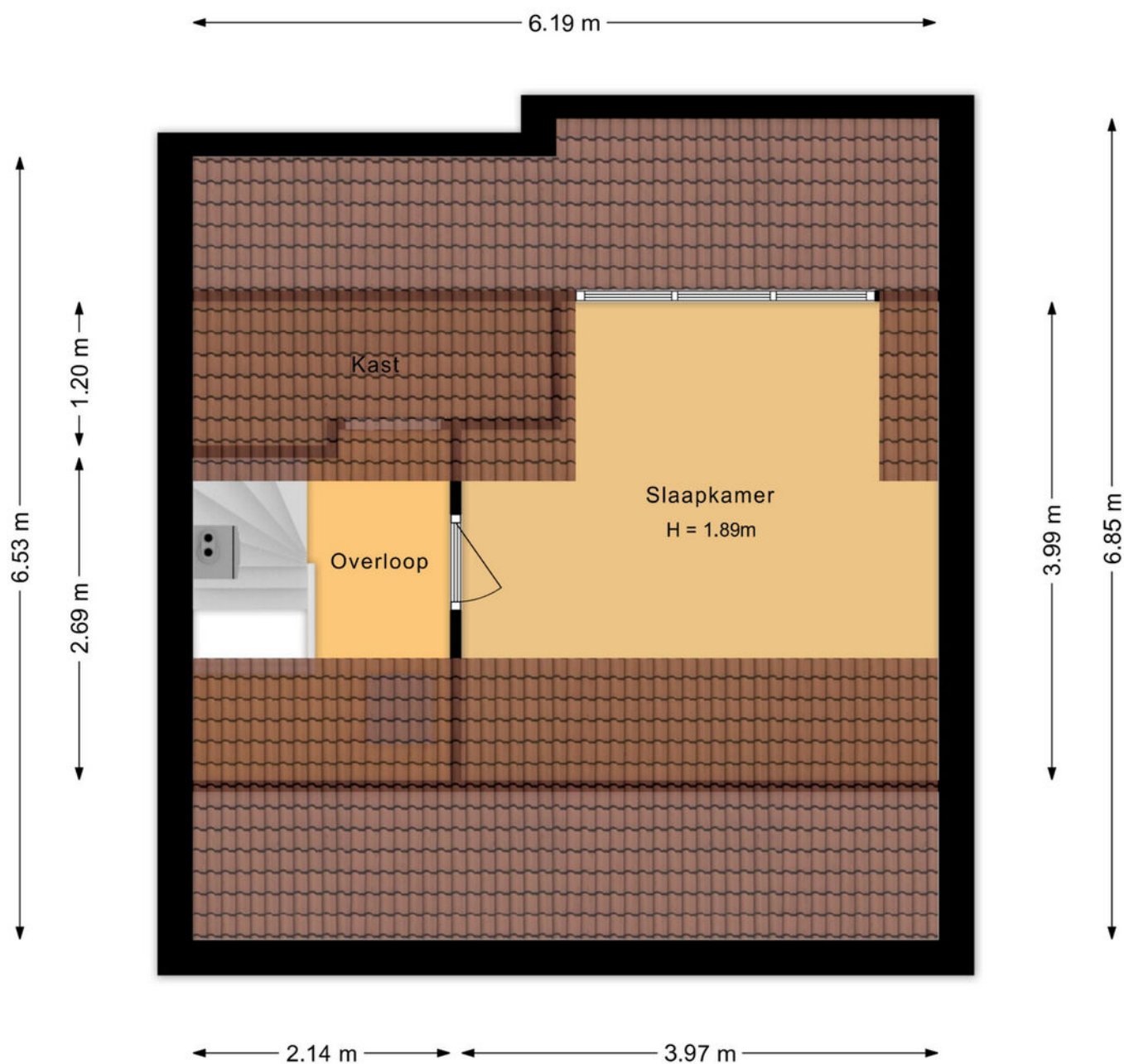
Plattegronden



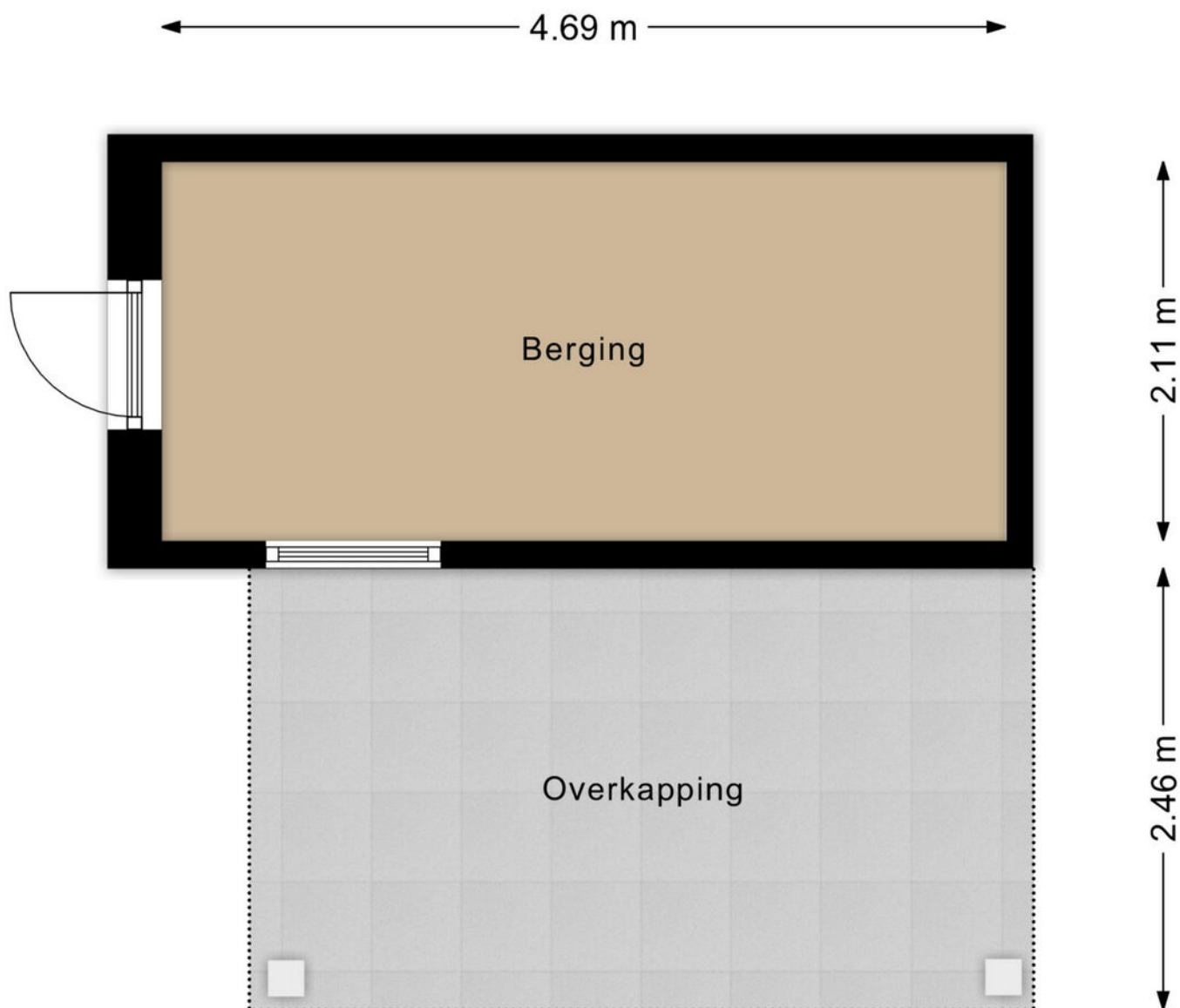
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

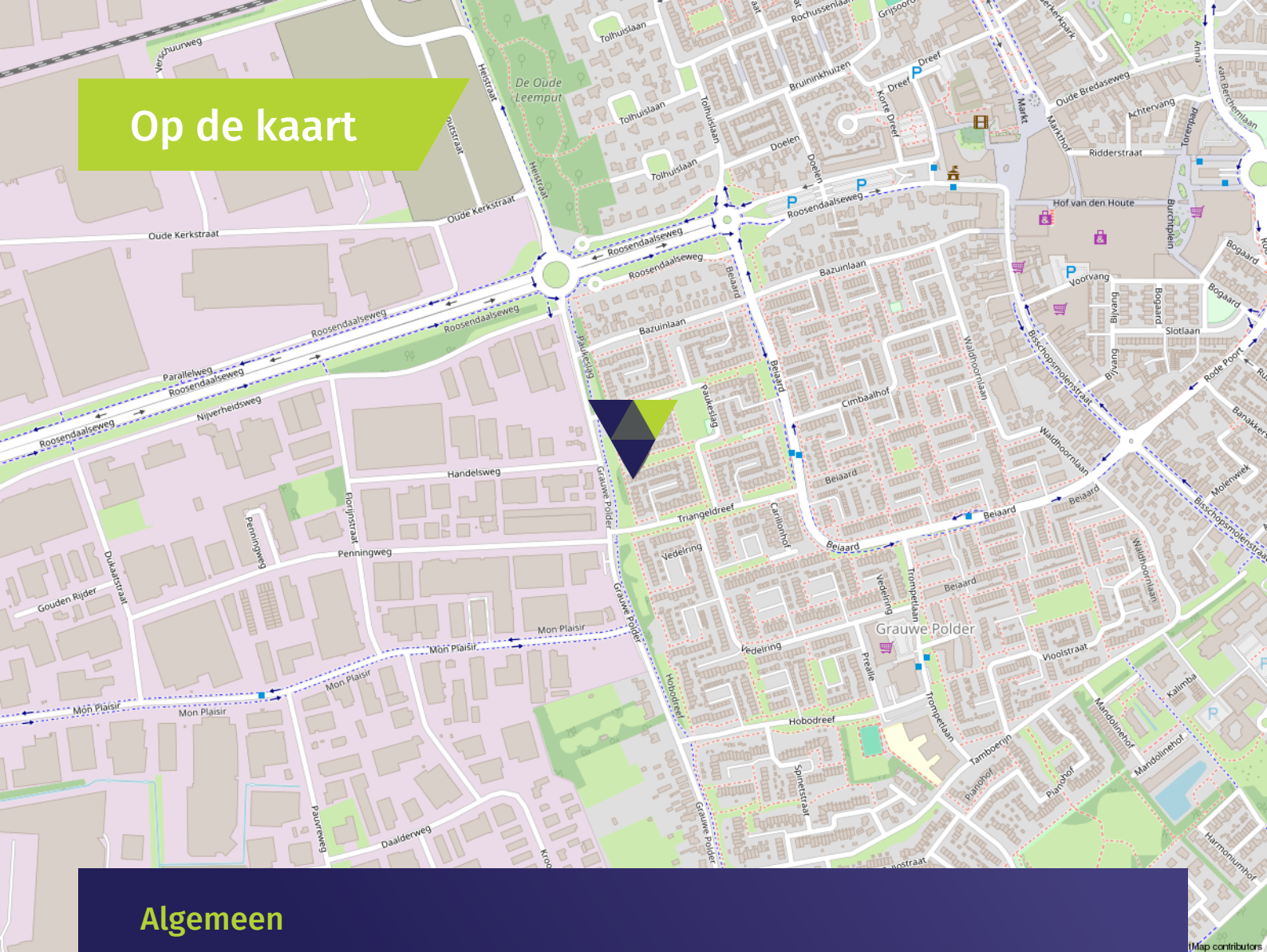
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 15 mei 2025 De bezonder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Eindhoven Sectie L Perceel 7279 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.	kadaster 
--	--	--

Op de kaart



Algemeen

- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen m.u.v. de keuken, dakkapel en de schuur, deze hebben houten kozijnen.
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.
- De 1e verdieping is voorzien van een laminaat vloer.
- De woning is volledig voorzien van betonnen verdiepingvloer.
- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De woning is deels voorzien van dubbele beglazing en deels van HR++ beglazing.

- Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving voor vergunninghouders. Er zijn tevens mogelijkheden voor bezoekersparkeervergunningen.
- De woning ligt aan een voetpad in de woonwijk Grauwe Polder met uitzicht op een groenstrook, hetgeen het woongenot ten goede komt.
- De scholen en het centrum van Etten-Leur evenals de uitvalswegen zijn dichtbij.

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 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur