

Blauwe Reiger 1 | Etten-Leur

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



Blauwe Reiger 1 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1985	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	eindwoning	Ligging tuin	noord
Energie label	A+	Inhoud	344 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	132 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	96 m ²

Sfeervol én energiezuinig wonen in het populaire Hooghuis!

Welkom aan de Blauwe Reiger !! Een fijne en verzorgde woning met een lichte woonkamer, 4 slaapkamers, een moderne badkamer én een onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping.

Ook aan verduurzaming is gedacht. De woning beschikt over zonnepanelen, een hybride warmtepomp én een thuisbatterij. Zo combineer je comfortabel wonen met moderne, energiebesparende voorzieningen.

De woning ligt in een rustige straat in de populaire woonwijk Hooghuis, met groen en diverse voorzieningen in de buurt. Binnen zorgen de grote raampartijen en verzorgde afwerking voor een prettige sfeer

Enthousiast geworden? Kom dan snel een kijkje nemen.

Omschrijving

Begane grond - een lichte en sfeervolle leefruimte
Via de entree kom je binnen in de hal met vernieuwde meterkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en heeft een prettige indeling. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar je dankzij de grote raampartij mooi uitkijkt over de groenstrook. Omdat het een eindwoning betreft, is er ook een extra raam in de zijgevel, wat zorgt voor nog meer natuurlijke lichtinval. De strakke wand met gashaard en ingebouwde nisjes vormt een echte sfeermaker in de ruimte. De trapkast zorgt voor extra ruimte om spullen op te bergen.

Aan de achterzijde bevinden zich het eetgedeelte en de open keuken. Hier is volop ruimte voor een gezellige eettafel en vormt de keuken een fijne plek om samen te koken en te tafelen. Bovendien is er een praktische kast voor extra bergruimte.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over volop kast- en werkruimte, een stenen werkblad, een 4-pitsinductie kookplaat, spoelbak met Quooker, combi-oven/magnetron, een koelkast diepvries en een vaatwasser.

Vanuit de woonkamer bereik je de tweede hal met de trapopgang naar de 1e verdieping en de toiletruimte met fonteintje.

1e verdieping - 3 slaapkamers en een moderne badkamer
Op de 1e verdieping geeft de overloop toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn beide voorzien van een dakraam. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.
Of je nu ruimte zoekt voor een slaapkamer, kledingkamer, thuishok of misschien straks een kinderkamer: je kunt hier alle kanten op.
De badkamer is modern en fris afgewerkt en voorzien van een douche, zwevend toilet, wastafel met badmeubel en designradiator. Dankzij het raam komt er bovendien prettig daglicht naar binnen.

2e verdieping - praktische voorzolder en lichte 4e slaapkamer
Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. De voorzolder beschikt over een dakraam, waardoor ook hier prettig daglicht naar binnen valt. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en diverse technische installaties, waaronder de omvormer van de zonnepanelen en de hybride warmtepomp.

Vanuit de voorzolder bereik je de 4e slaapkamer. Een fijne, lichte kamer dankzij het dakraam én het extra raam in de zijgevel. De kamer is bovendien voorzien van airconditioning, ideaal voor een aangename temperatuur tijdens warme zomerdagen en -nachten. Door de praktische afmetingen is dit een volwaardige slaapkamer, maar de ruimte leent zich natuurlijk ook uitstekend als werk- of hobbykamer.

Tuin - heerlijk zitten onder de overkapping
Ook buiten is het goed vertoeven. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en groen langs de erfafscheiding. Direct achter de woning bevindt zich een ruime overkapping: een heerlijke plek voor een eettafel of loungeset, zodat je ook op minder zonnige dagen lekker buiten kunt zitten.

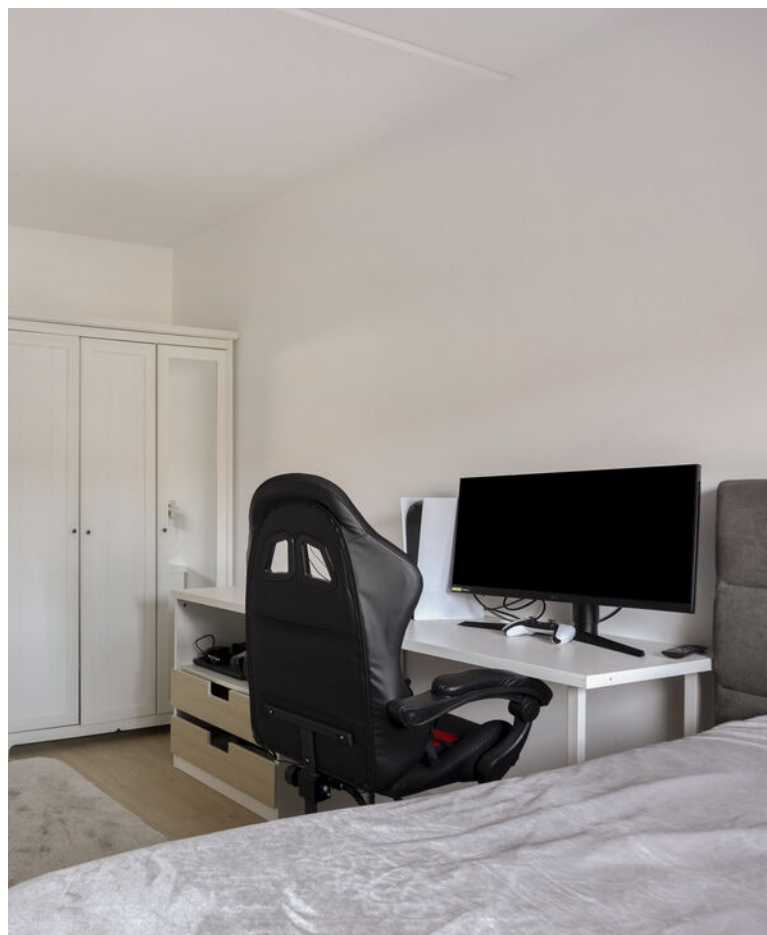
Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra en buitenverlichting, ideaal voor fietsen en andere spullen. Via de extra brede schuifpoort bereik je de zijkant van de woning.









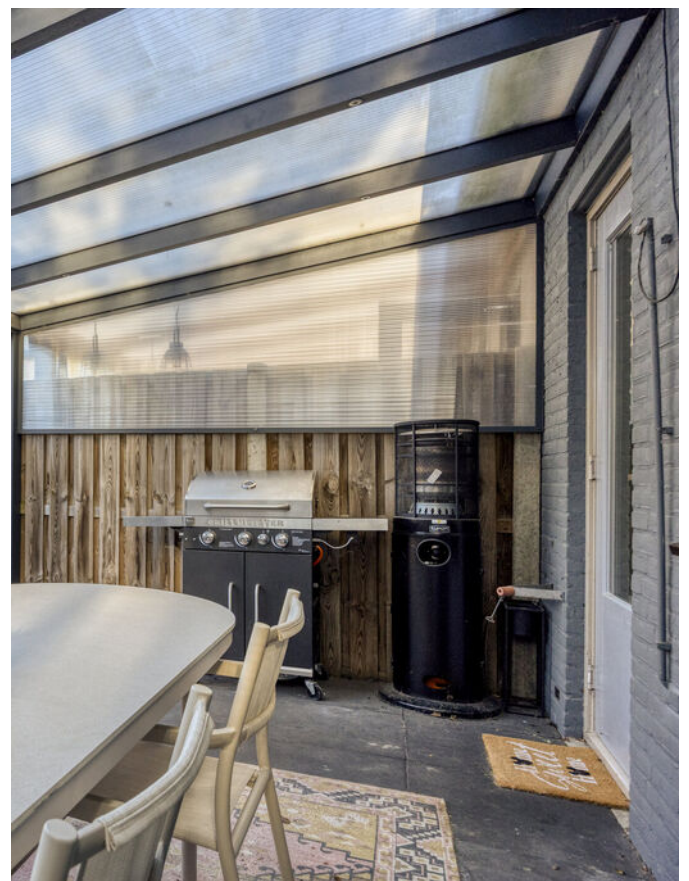








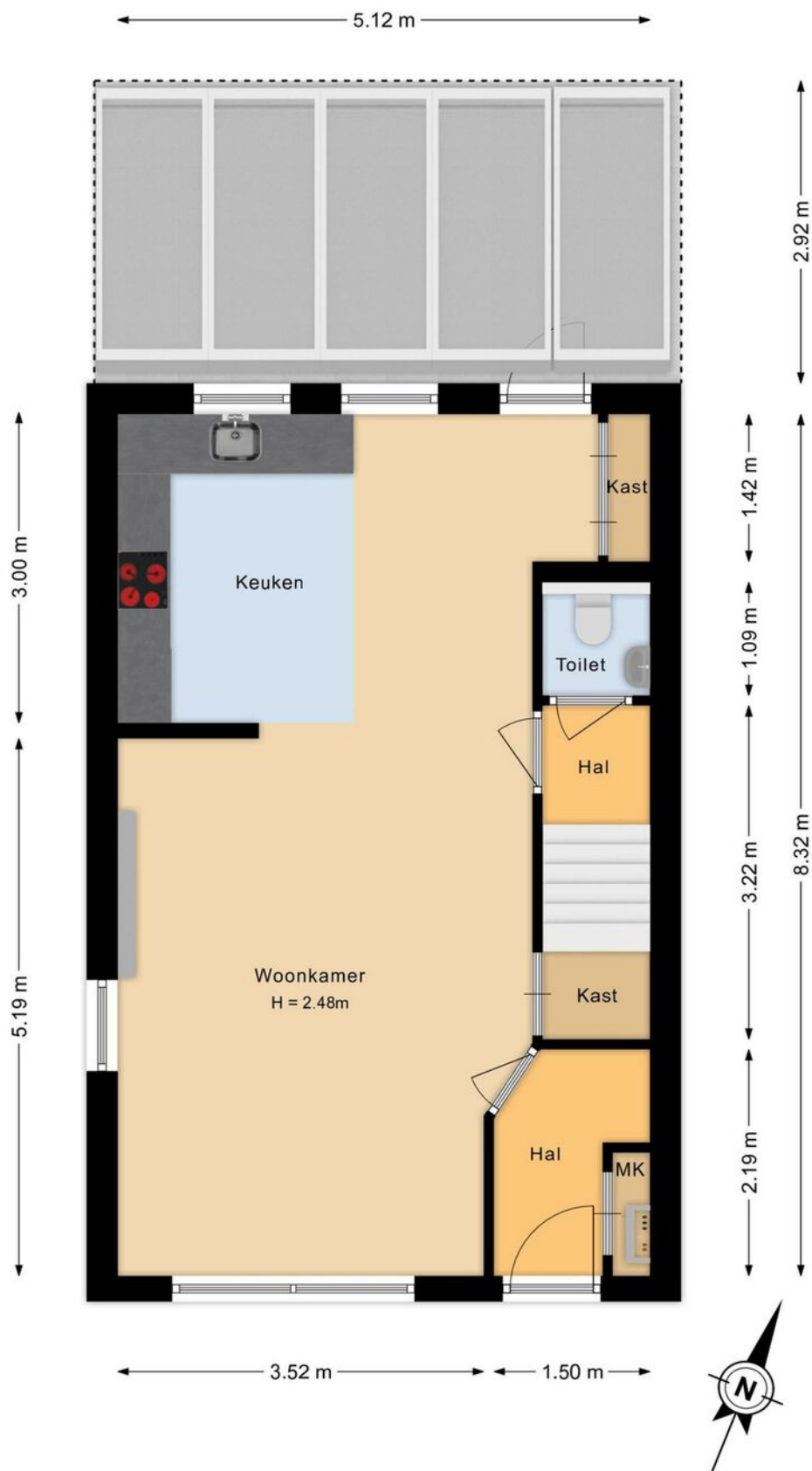




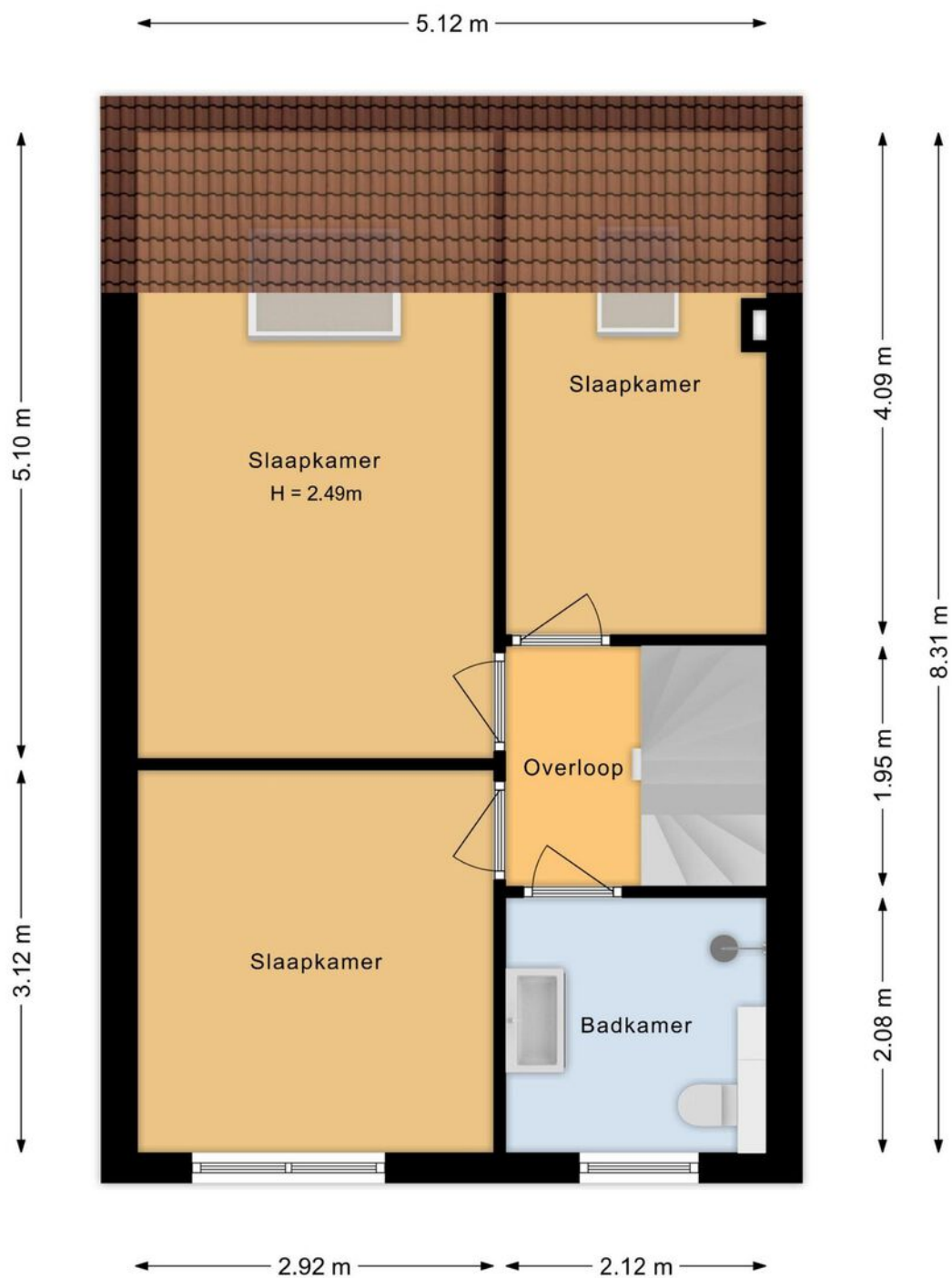




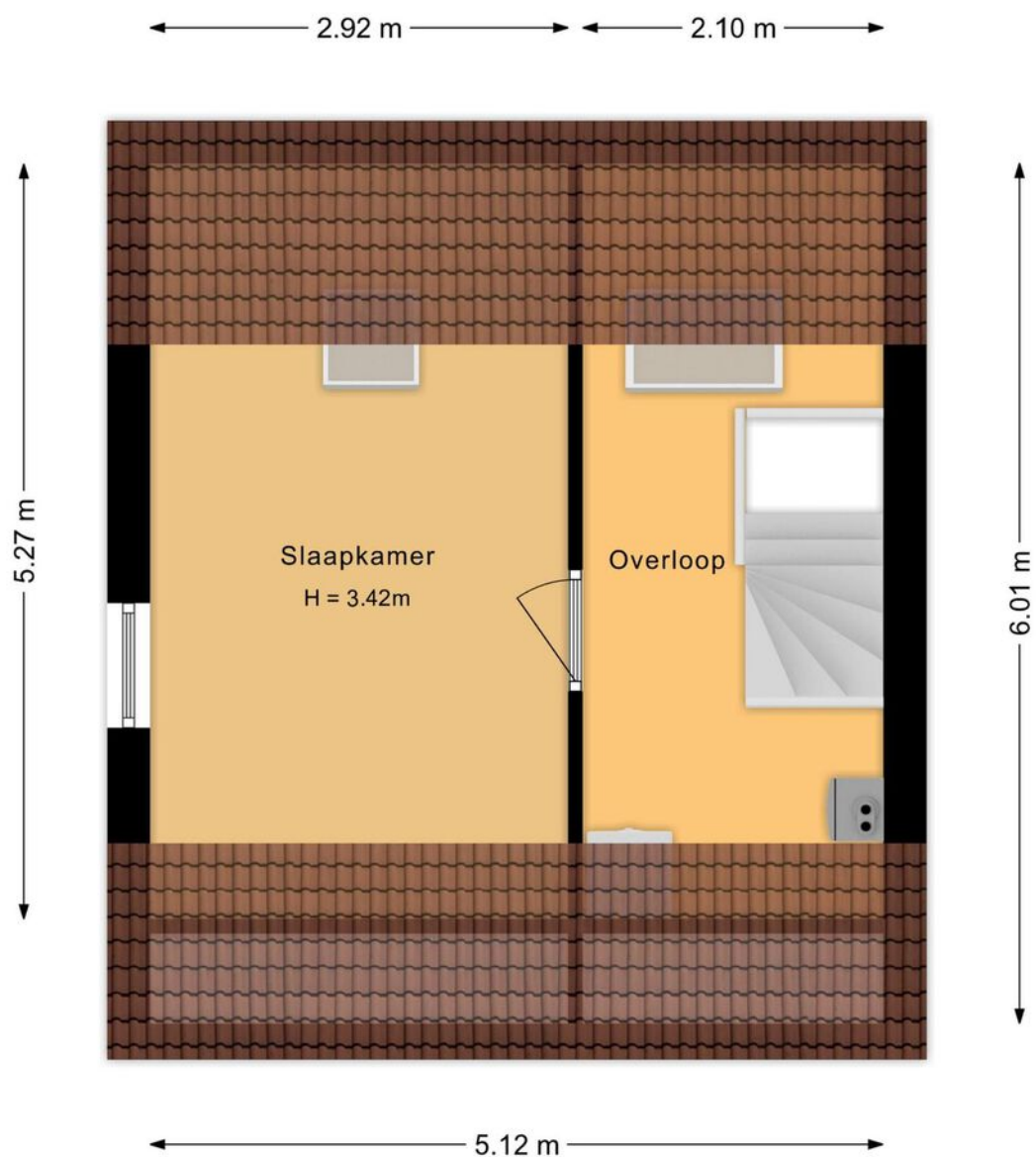
Plattegronden



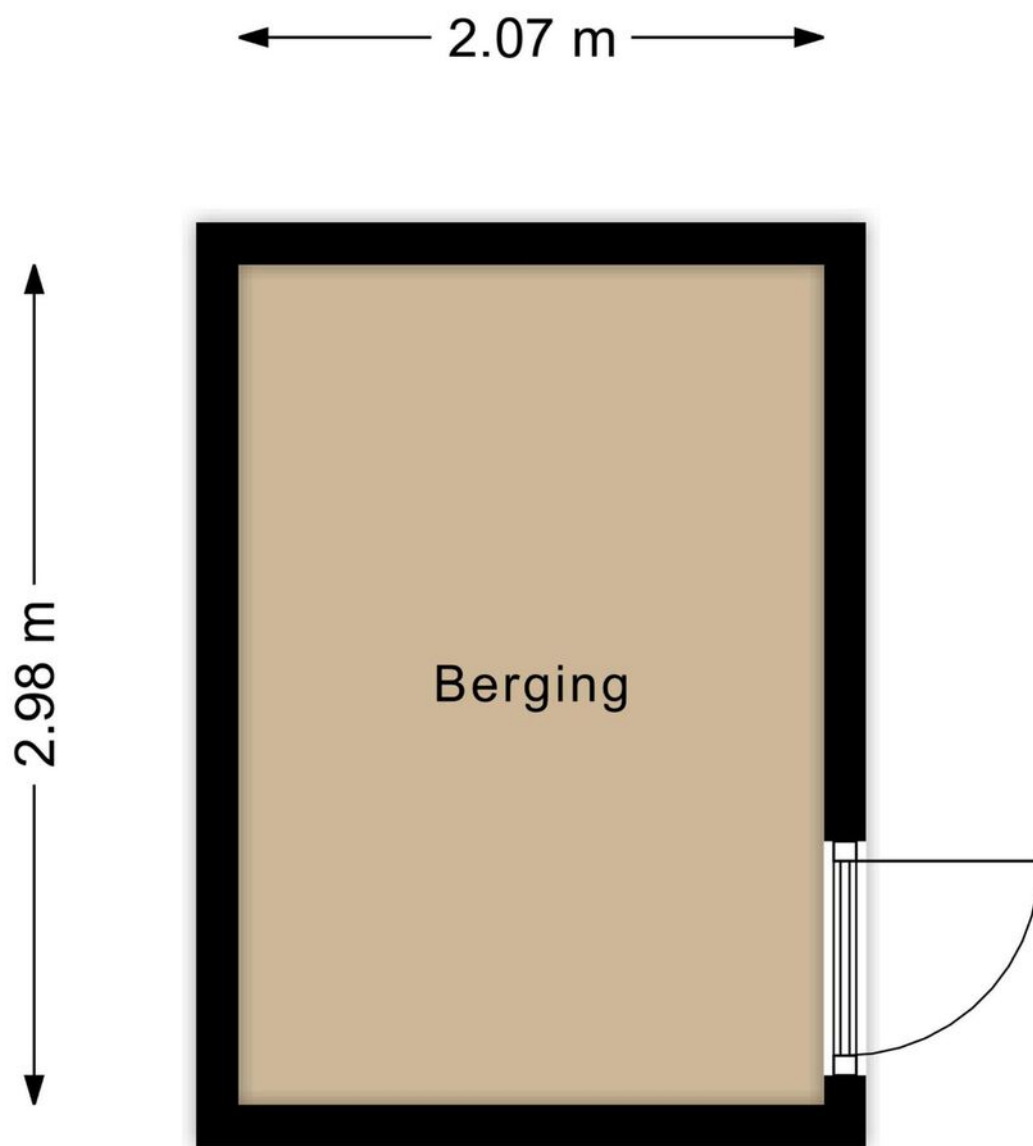
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Eindhoven-Lour Sectie E Perceel 6894	kadaster
--	--	------------------------

Voor een aansluitend uitsnede, gelieve op 1 september 2025 De bevrader van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uitsnede 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.

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Er zijn houten kozijnen met dubbele beglazing aanwezig.
- De woning is energiezuinig en heeft energielabel A+.
- Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.
- De woning is voorzien van een hybride warmtepomp, een thuisbatterij en een airconditioning op de 2e verdieping.
- Er is een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.
- De woning is afgewerkt met laminaat.
- Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- De woning ligt op korte afstand van diverse voorzieningen en het centrum van Etten-Leur.
- 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 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 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

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur