

Korte Dreef 34 | Etten-Leur

Vraagprijs € 389.000,- k.k.



Korte Dreef 34 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1994	Ligging	in woonwijk
Soort woning	galerijflat	Inhoud	243 m ³
Type woning	appartement	Woonoppervlakte	81 m ²
Energie label	B		
Aantal kamers	3		
Aantal slaapkamers	2		

Licht en comfortabel wonen in het centrum met 2 slaapkamers én een ruim balkon!

Ben je op zoek naar een fijn appartement op loopafstand van het centrum van Etten-Leur? Dan is dit appartement aan de Korte Dreef 34 zeker het bekijken waard. Je beschikt hier over een ruime woonkamer met eetgedeelte, een open keuken, 2 slaapkamers en een badkamer. En met 2 deuren vanuit de woonkamer stap je zo het ruime balkon op.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoe fijn je hier kunt wonen!

Omschrijving

Entree

We starten beneden in de centrale hal, voorzien van brievenbussen, bellentableau met toegang tot de lift en het trappenhuis. De toegang is beveiligd, zodat vreemden geen toegang hebben.

Het appartement is gelegen op de 3e woonlaag en via de galerij bereik je de voordeur. De hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken, waaronder de 2 slaapkamers, badkamer, toiletruimte (geheel betegeld en voorzien van een staand closet en fonteintje) en woonkamer. Ook vind je in de hal de meterkast en een aparte kast met de cv-ketel (Intergas, 2011) en mechanische ventilatie-unit.

Woonkamer met open keuken

We lopen door naar de woonkamer en hier valt meteen de fijne hoeveelheid daglicht op. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek én een apart eetgedeelte, waardoor wonen en tafelen mooi samenkomen.

Extra fijn zijn de 2 deuren naar het balkon. Zet ze lekker open voor wat frisse lucht of stap direct naar buiten om van je eigen buitenruimte te genieten. Het balkon is ruim van opzet. Op zonnige dagen komt het elektrische zonnescherf goed van pas.

De open keuken sluit mooi aan op het zitgedeelte en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Je hebt hier diverse boven- en onderkasten en daarmee voldoende opbergruimte. Verder is de keuken uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Slaapkamers

De 1e slaapkamer is compact van formaat en leent zich bijvoorbeeld goed als werk-, logeer- of kinderkamer. De master bedroom is een stuk ruimer en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Beide slaapkamers zijn gelegen aan de koele noordzijde van het appartement.

Badkamer

Ook de badkamer is geheel betegeld en praktisch ingericht. Je vindt hier een douche met thermostaatkraan en handdouche en een wastafel met meubel. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.



















Plattegronden



Plattegronden

3.49 m



1.48 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie L

Perceel 9776

kadaster



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 14 september 2025
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 databankrecht.



Op de kaart

Algemeen

- Het appartement is grotendeels voorzien van een laminaatvloer m.u.v. de betegelde badkamer en het toilet.
- Het gehele appartement is voorzien houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Het complex is voorzien van een liftinstallatie.
- Het appartement is volledig geïsoleerd.
- het appartement is voorzien van mechanische ventilatie.
- Het balkon is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnenscherm.
- Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving voor vergunninghouders en betaald parkeren. Er zijn tevens mogelijkheden voor bezoekersparkeervergunningen.
- De servicekosten bedragen circa € 260,- per maand (met inbegrepen de gebruikelijke verzekeringen, groot en klein onderhoud, onderhoud liftinstallatie, schoonmaakwerk algemene ruimtes, etc.).

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

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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 gebruiksooppervlakte. 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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur