

Nachtegaal 175 | Etten-Leur

Vraagprijs € 389.000,- k.k.



Nachtegaal 175 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1985	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordwest
Type woning	eindwoning	Inhoud	353 m ³
Energie label	C	Perceel	130 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	98 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Netjes afgewerkt, lekker licht en met 4 slaapkamers

Een verzorgde woning waar licht, ruimte en een nette afwerking mooi samenkomen. Je beschikt hier over een lichte woonkamer, een open keuken met eiland, 4 ruime slaapkamers en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging. De praktische indeling verdeeld over 3 woonlagen maakt het geheel compleet.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan een bezichtiging en kom de woning zelf bekijken!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met open keuken
Je komt binnen in de hal met de meterkast en loopt vanuit hier direct door naar de woonkamer.

Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, waar de grote raampartijen voor een fijne hoeveelheid natuurlijk licht zorgen. Hierdoor voelt de woonkamer prettig en uitnodigend aan. Via een schuifdeur bereik je de praktische trapkast, handig voor spullen die je graag uit het zicht opbergt.

Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de open keuken. Deze is uitgevoerd in een hoekopstelling met diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, spoelbak en een losse koel-vriescombinatie. Het kunststof werkblad biedt ruimte om lekker te koken en dankzij het extra eiland beschik je over nog meer werk- en kastruimte. Daarnaast is er een praktische inbouwkast aanwezig. Vanuit de keuken stap je via een loopdeur zo de achtertuin in.

Achter een schuifdeur vind je de trapopgang naar de 1e verdieping en de deels betegelde toiletruimte. Deze is voorzien van een zwevend toilet, fonteintje en comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping – 3 royale slaapkamers en nette badkamer
Op de 1e verdieping geeft de overloop toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de volgende verdieping.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en dankzij de aanwezige raampartijen komt er volop daglicht binnen. 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en de 3e slaapkamer ligt aan de voorzijde. Zo heb je genoeg ruimte voor slapen of werken.

Ook de badkamer bevindt zich aan de voorzijde. Deze is deels betegeld en ingericht met een ligbad met handdouche, een wastafel met meubel en een designradiator. De aanwezige vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort.

2e verdieping – 4e slaapkamer en opbergruimte
Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-combiketel (Remeha, 2018), de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Vanuit de voorzolder stap je de 4e slaapkamer binnen. Ook deze kamer is lekker ruim en licht, waardoor je hier een fijne slaap-, werk- of tienerkamer van kunt maken. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig, zodat je ook spullen die je minder vaak nodig hebt gemakkelijk kwijt kunt.

Tuin – onderhoudsvriendelijke achtertuin
De achtertuin is grotendeels voorzien van sierbestrating en daardoor onderhoudsvriendelijk te noemen. Op het terras met vlonders is ruimte om een gezellige zitplek te creëren, zodat je op mooie dagen lekker buiten kunt eten of ontspannen. Hier vind je ook een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Via een poort bereik je de zijkant van de woning. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra, praktisch voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.









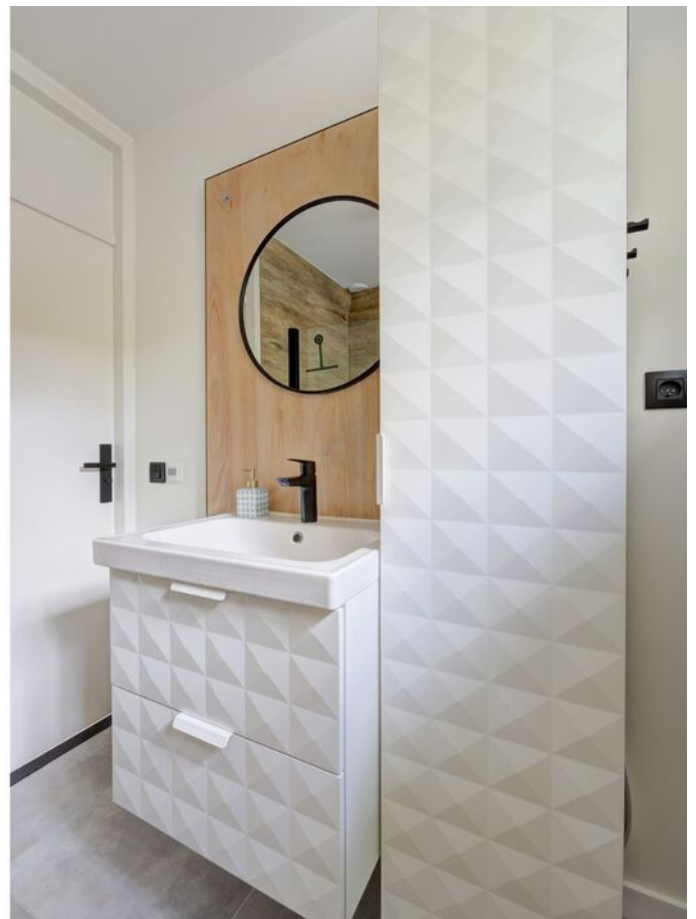










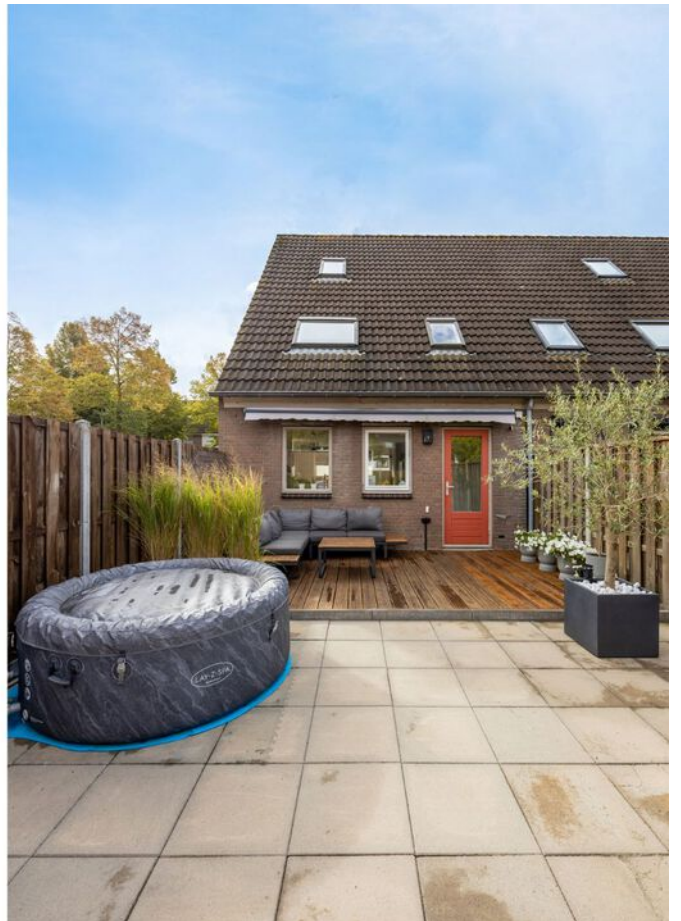








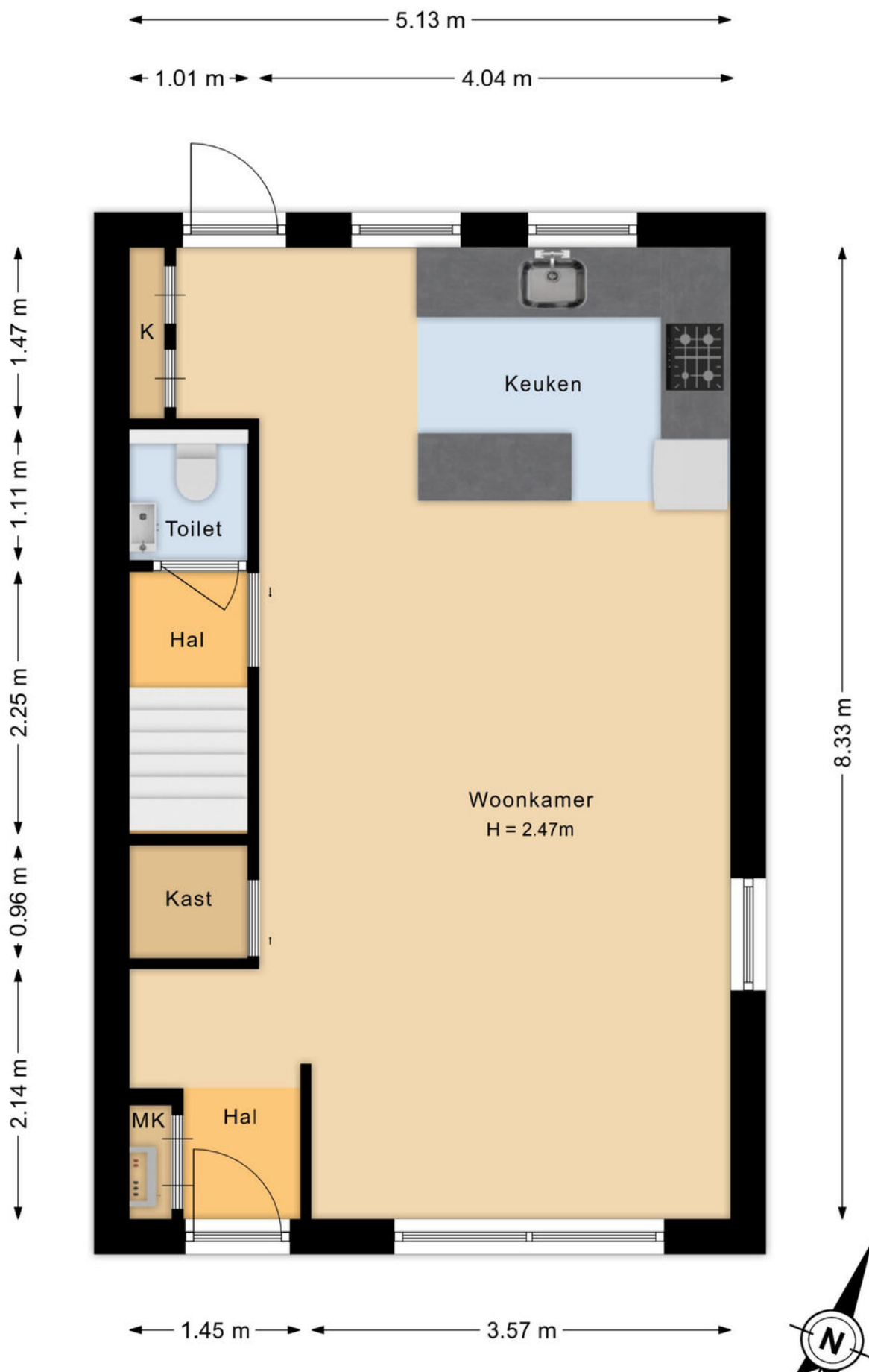




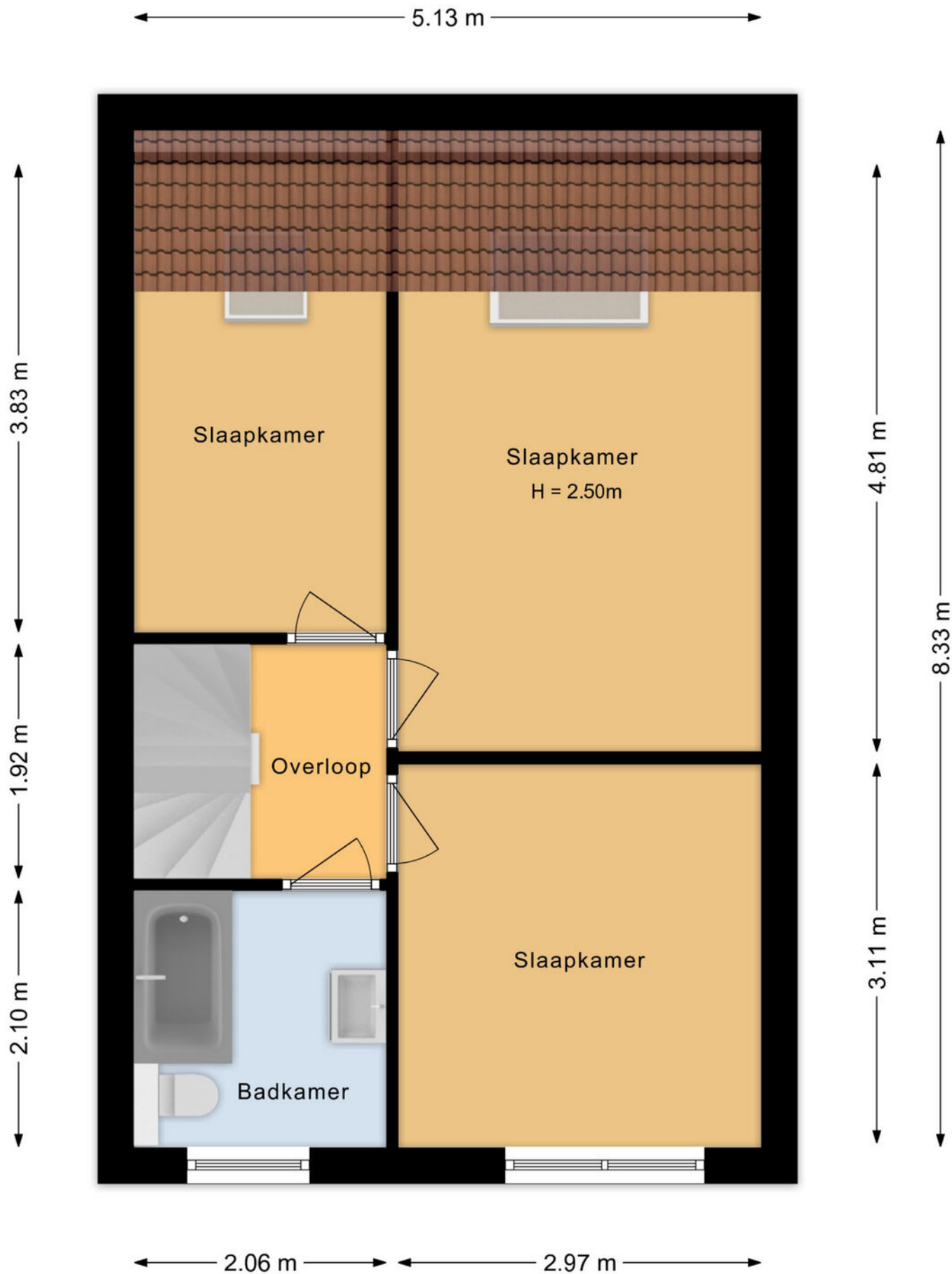




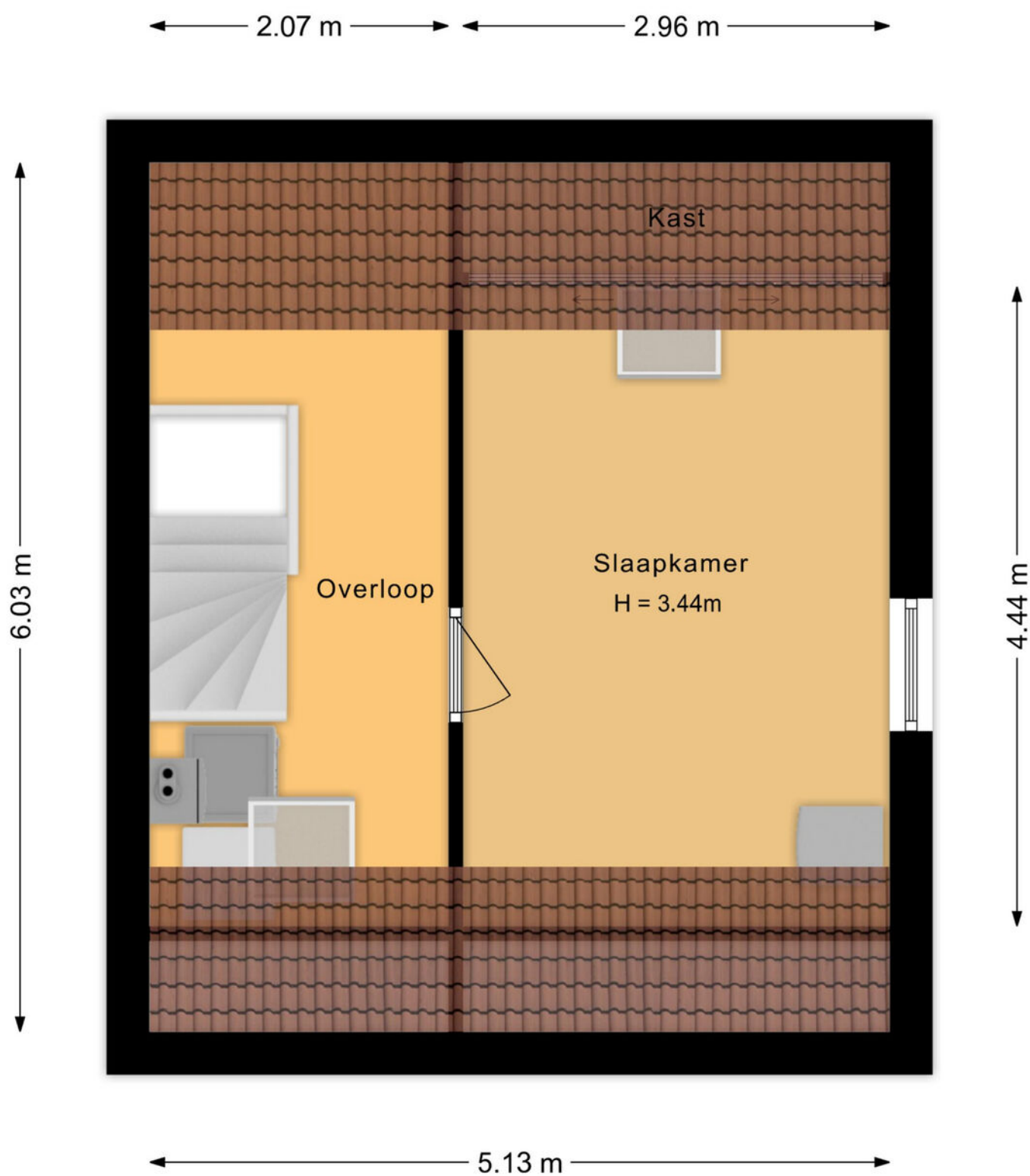
Plattegronden



Plattegronden

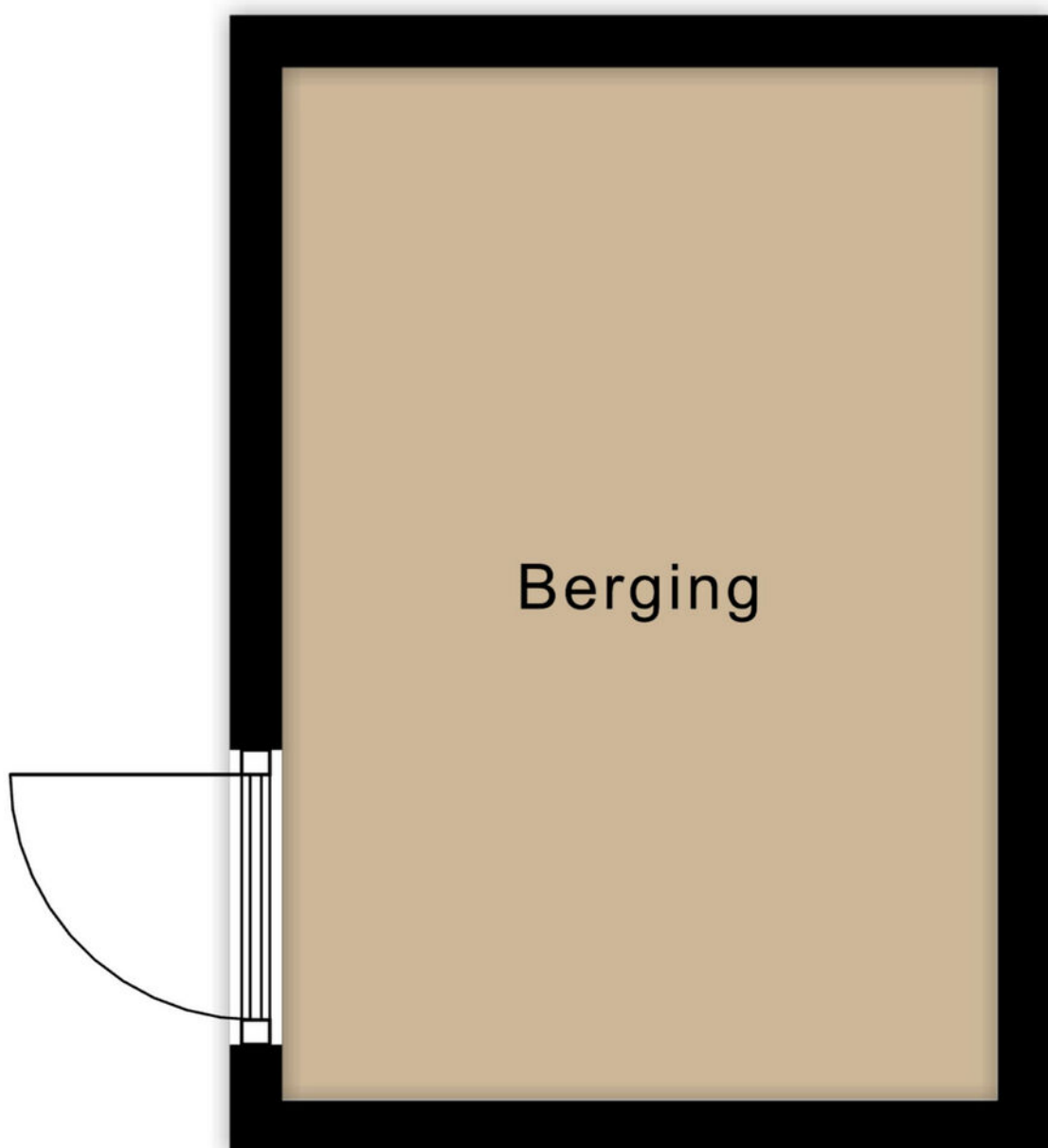


Plattegronden



Plattegronden

← 2.04 m →



↑ 2.94 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

26

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eersludend uitreksel, geleverd op 24 juli 2025.
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Etten-Leur
Sectie: E
Perceel: 6956

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd vanuit de bouw.
- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De verdiepingvloeren zijn van beton.
- De begane grond en 1e verdieping zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Op de 2e verdieping is een vinylvloer aanwezig.
- De toiletruimte en badkamer beschikken over vloerverwarming.
- De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk met een speeltuintje aan de achterzijde.
- 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(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 bouwkwiteit 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