

Spinaker 46 | Etten-Leur

Vraagprijs € 474.000,- k.k.



Spinaker 46 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2005	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	Oost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	440 m ³
Energie label	A+	Perceel	110 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	137 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Licht, modern, lekker ruim én met zicht op de molen: een huis waar je zo in kunt!

Een lichte woonkamer, een stijlvolle keuken, maar liefst 4 ruime slaapkamers, een heerlijk vrije achtertuin, en mét prachtig zicht op molen "De Lelie": aan de Spinaker 46 heb je alle ruimte om prettig te wonen. De woning heeft een frisse, eigentijdse uitstraling en de leefruimte voelt direct fijn aan. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en dankzij de openslaande tuindeuren loopt binnen moeiteloos over in buiten. Met 12 zonnepanelen is er bovendien aan verduurzaming gedacht.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en kom de Spinaker 46 zelf ontdekken!

Omschrijving

Begane grond – modern, licht en helemaal van nu
Je komt binnen in de entree met toegang tot de meterkast, een praktische ruime bergkast en het toilet (deels betegeld en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje). De glazen deur naar de woonkamer geeft bij binnenkomst meteen een sfeervolle uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. De opstelling aan beide zijden geeft je lekker veel werk- en kastruimte en ook qua apparatuur zit je hier goed. Zo beschik je over een spoelbak met Quooker, vaatwasser, combi-oven, koelkast met vriesvak en een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Loop je verder naar achteren, dan kom je in het zitgedeelte. Een heerlijke, lichte plek waar het zicht op de tuin meteen opvalt. Zet op mooie dagen de openslaande tuindeuren open en de tuin wordt automatisch een verlengstuk van je woonkamer. In de woonkamer bevindt zich ook de stijlvolle trap, met eikenhouten treden naar boven.

1e Verdieping – 2 ruime slaapkamers en de badkamer
Vanaf de overloop op de 1e verdieping heb je toegang tot 2 royale slaapkamers en de badkamer.

De 1e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed, een kledingkast en eventueel nog een werkplek. Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom, eveneens lekker ruim van formaat.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel met meubel en een staand closet.

2e Verdieping – nog eens 2 kamers, waarvan één met balkon én aparte wasruimte

Ook de 2e verdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Dankzij de lichtkoepel valt er op de overloop prettig daglicht naar binnen.

Aan de voorzijde ligt de 3e slaapkamer. Deze kamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar biedt natuurlijk ook volop mogelijkheden als volwaardige slaap- of hobbykamer. Vanuit deze kamer heb je direct toegang tot het balkon waar je kunt genieten van de heerlijke avondzon.

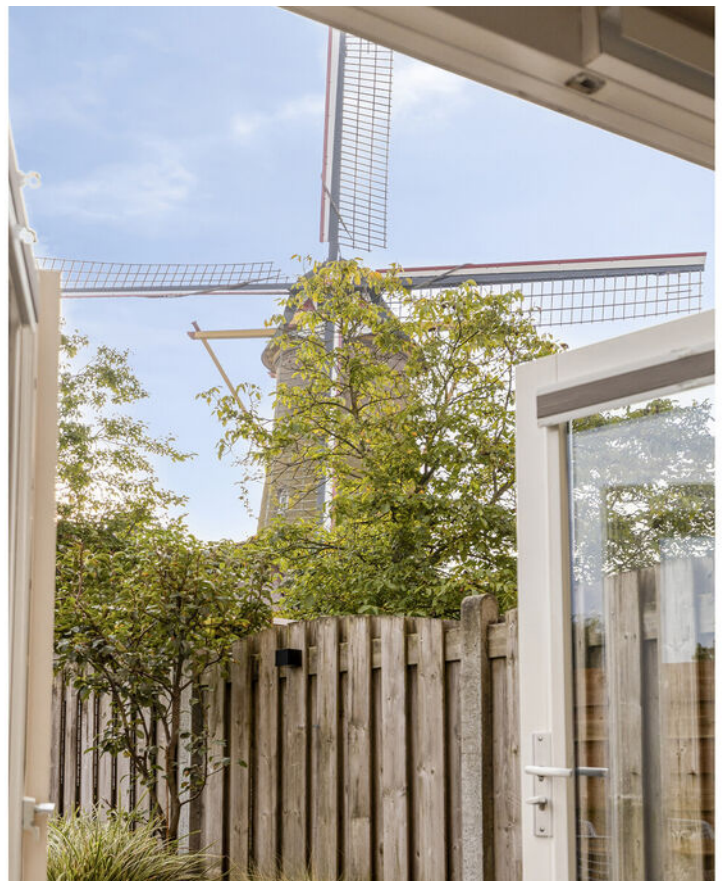
De 4e slaapkamer ligt aan de achterzijde. Ook deze kamer is ruim opgezet en beschikt over een handige vaste kast voor extra bergruimte.

Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een fonteintje en de mechanische ventilatie-unit (2026). Ook de omvormer van de zonnepanelen en de cv-ketel (Intergas, december 2022) zijn hier ondergebracht.

Achtertuint – verzorgd en lekker onderhoudsvriendelijk
Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren direct de achtertuin in. De combinatie van kunstgras, sierbestrating en borders met vaste planten zorgt voor een verzorgde groene sfeer zonder dat je ieder vrij uurtje met tuinonderhoud bezig bent.

Verder is er een buitenkraantje aanwezig en beschikt de tuin over een achterom. Vanuit deze achterom loop je via het slikbruggetje direct naar het Schoenmakerspark en het naastgelegen speeltuintje. Vrijheid alom! Achterin staat een houten berging met elektra, handig voor de fietsen, tuinkussens en alles wat je liever niet in huis bewaart.























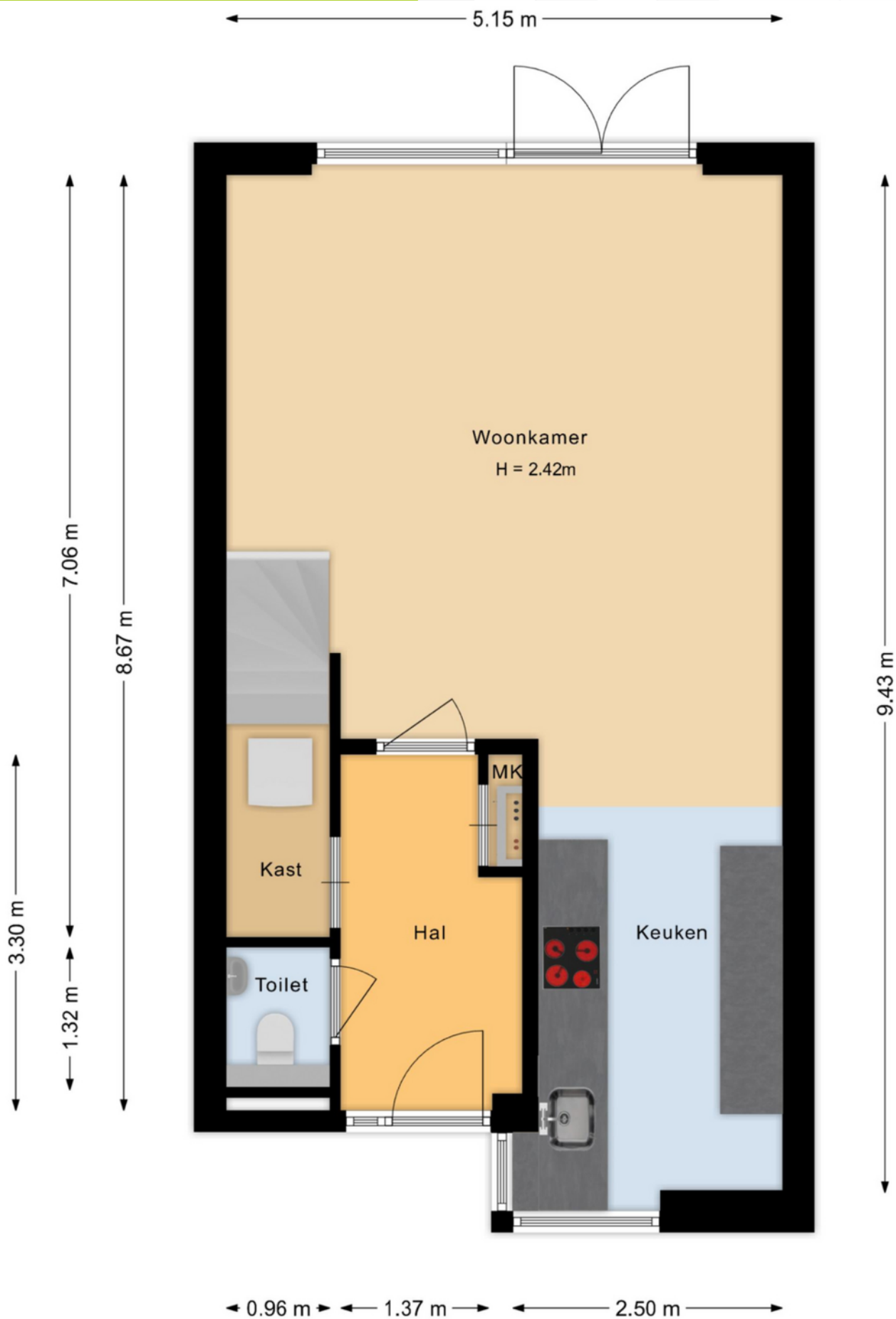




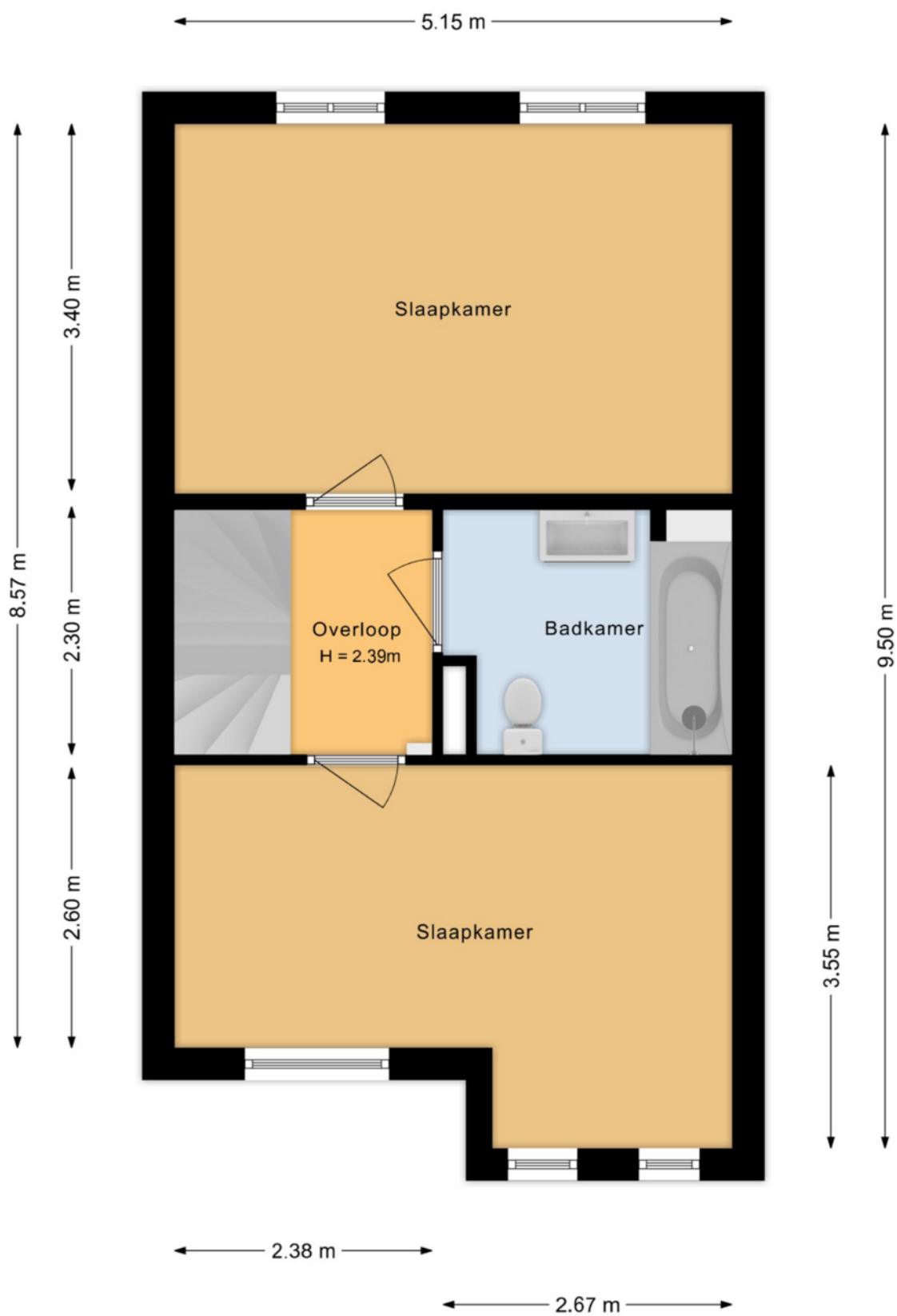




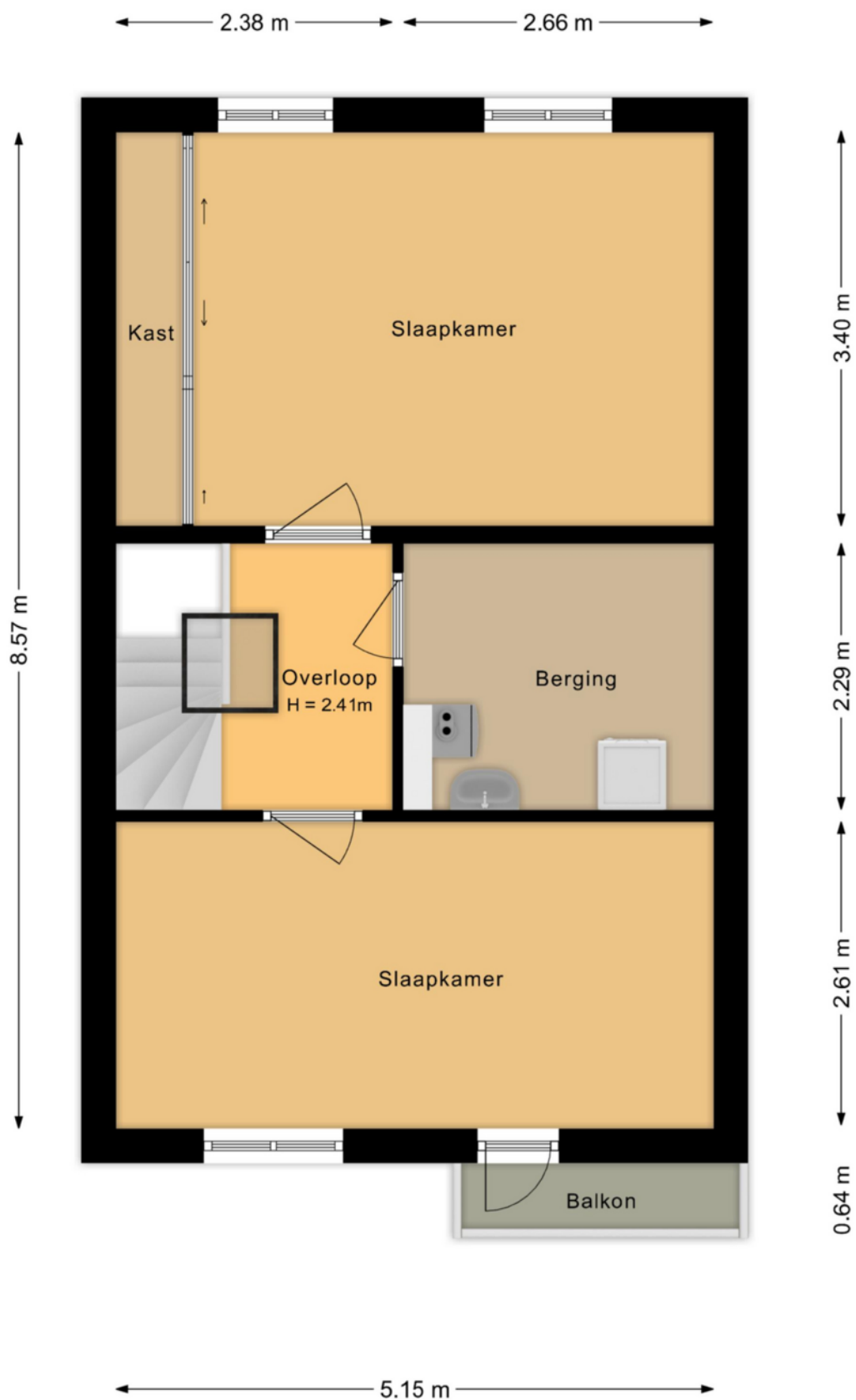
Plattegronden



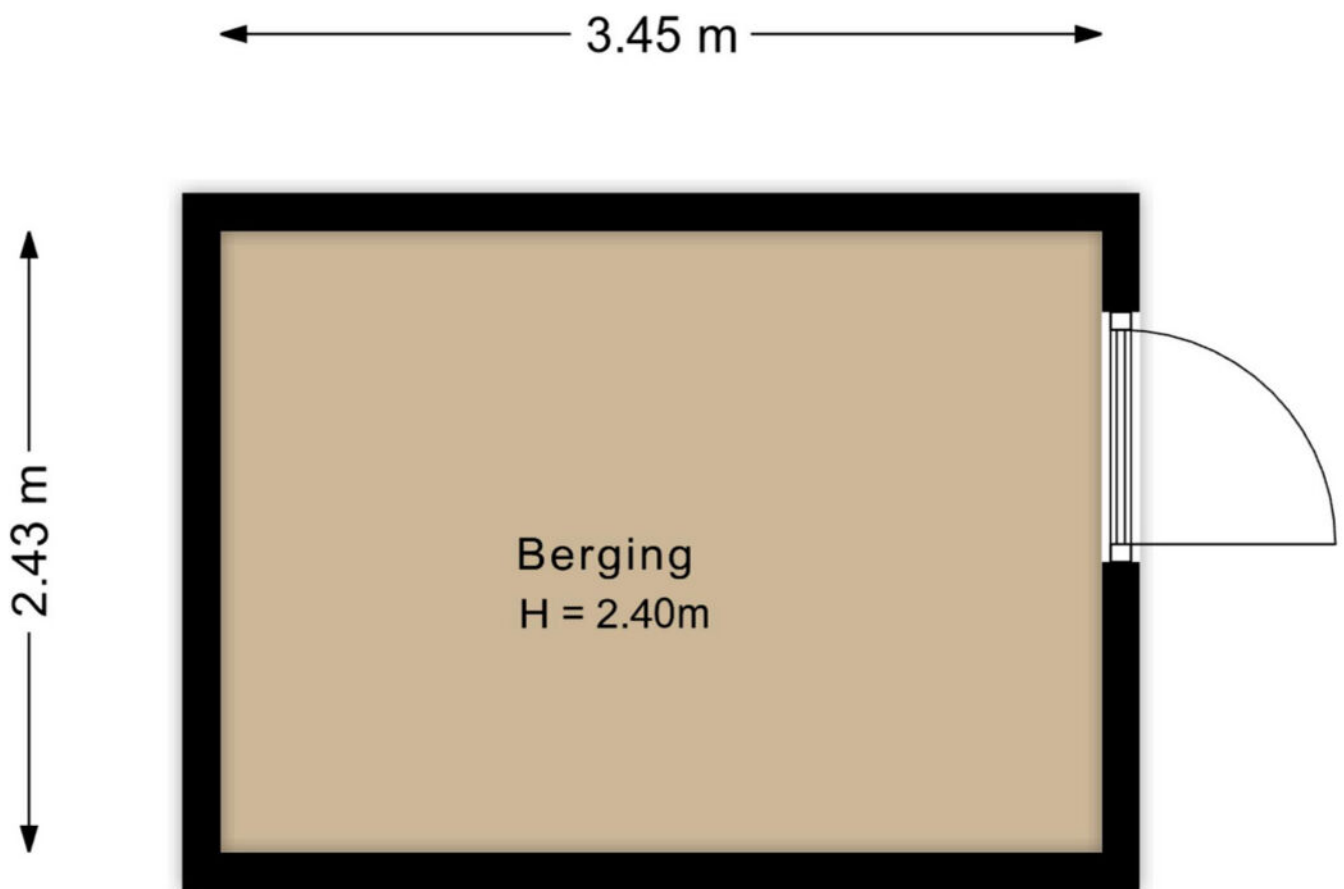
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



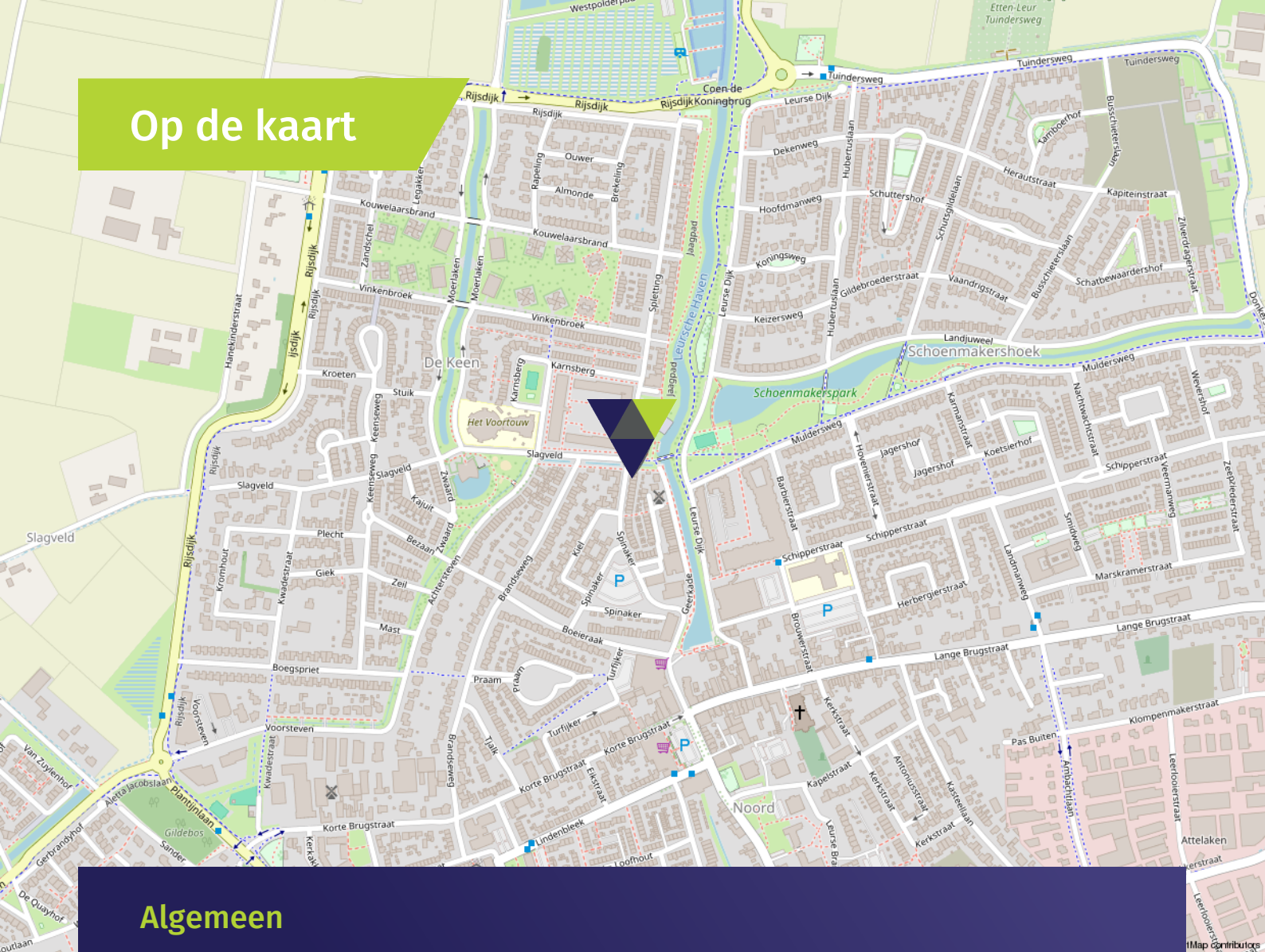
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een PVC-vloerafwerking.
- Gehele begane grond gemoderniseerd in 2023 en het toilet in 2024.
- De 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met een laminaatvloer m.u.v. de badkamer en wasruimte.
- Wasruimte is voorzien van vloertegels en gedeeltelijk betegelde wanden.
- De woning is voorzien van HR++ beglazing met houten kozijnen.
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen.
- CV-ketel vernieuwd in 2022 en uitgevoerd met CW5 warm water comfort.
- De woning is voorzien van mechanische ventilatie (2026).
- Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- De woning ligt op loopafstand van het 'Van Bergenplein', waar alle voorzieningen voorhanden zijn.
- Speeltuinen en een basisschool zijn op loopafstand van de woning gelegen.
- Alle buitenkozijnen van de bovenverdieping zijn geschilderd in juni 2026.
- Achtertuintje op het oosten met prachtig zicht op molen De Lelie.
- Profiteer van het beste van twee wijken: het groene Schoenmakershoek én de geliefde wijk De Keen.

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

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



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur