

Muldersweg 156 | Etten-Leur

Vraagprijs € 925.000,- k.k.



Muldersweg 156 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2017	Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuid
Type woning	geschakelde woning	Inhoud	670 m ³
Energie label	A+++	Perceel	323 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	184 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Veel ruimte, 5 slaapkamers, vrij uitzicht én energielabel A+++!

Toe aan een volgende stap? Dan heeft Muldersweg 156 heel wat voor je in huis. Deze geschakelde woning combineert lekker veel leefruimte met maar liefst 5 slaapkamers, een lichte tuingerichte woonkamer en een open keuken waar je gezellig aanschuift aan het eiland. Het vrije uitzicht is op iedere verdieping een fijne bonus en eenmaal boven op de 2e verdieping is het uitzicht misschien wel op zijn mooist. Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed met energielabel A+++, 16 zonnepanelen, een warmtepomp en de mogelijkheid om de temperatuur per kamer afzonderlijk te regelen.

Buiten krijg je bovendien een verzorgde tuin met verschillende zitplekken, een tuinkamer en volop bergruimte. En je auto? Die parkeer je gewoon op je eigen oprit, waar ook een laadpaal aanwezig is.

Nieuwsgierig geworden naar alle ruimte en het uitzicht? Plan een bezichtiging en kom Muldersweg 156 zelf ontdekken!

Omschrijving

Begane grond – verrassend veel ruimte en een fijne verbinding met de tuin

Via de verzorgde voortuin met sierbestrating en verschillende vaste planten bereik je de entree. Je hebt vanuit de entree toegang tot de houten berging en op de eigen oprit beschik je over een laadpaal.

Eenmaal binnen valt direct op dat deze woning nét even meer te bieden heeft. Aan de voorzijde ligt namelijk de 1e slaapkamer. Een ruime en lichte kamer die natuurlijk als slaapkamer gebruikt kan worden, maar ook uitstekend past bij een werkplek of beroep aan huis.

Verder vind je vanuit de entree de meterkast, de trapopgang, een praktische trapkast met de warmtepomp en de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Op de begane grond ligt een PVC vloer.

We lopen door naar het hart van het huis. De woonkamer is aan de tuinzijde gelegen en voelt dankzij de ruimte en het vele daglicht prettig aan. De openslaande tuindeuren halen buiten mooi naar binnen en geven direct toegang tot de achtertuin. Er is volop plek voor een royale zithoek waar je met het hele gezin neerstrijkt.

De open keuken sluit hier mooi op aan en nodigt uit om samen te koken en te tafelen. Het eiland beschikt over een zitgedeelte en is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap boven het eiland, vaatwasser, verlichting onder het blad, laden en kastruimte.

In de kastenwand zijn onder andere de koel-vriescombinatie, combioven en het koffieapparaat verwerkt. Alles bij elkaar een fijne leefruimte waar koken, eten en ontspannen moeiteloos samenkomen.

1e Verdieping – 2 ruime slaapkamers en een moderne badkamer

Op de 1e verdieping zet de ruimte zich gewoon voort. De overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk ruim en licht. Er is volop plek voor een groot bed, een royale walk-in-closet en eventueel nog een werk- of zithoek. Ook de slaapkamer aan de achterzijde is royaal opgezet en biedt meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele inrichting.

Centraal op de verdieping vind je de moderne badkamer. Deze is geheel betegeld en compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel met meubel, wandcloset, thermostaat geregeld elektrische designradiator en een ruime inloopdouche met zowel een handdouche als regendouche.

2e Verdieping – nog 2 slaapkamers, een royale overloop én het mooiste uitzicht

Met de vaste trap gaan we verder naar boven en hier laat de woning opnieuw zien hoeveel ruimte er is. Je komt uit op een royale overloop met raam die zich prima leent voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, studiehoek of hobbyruimte.

Op deze verdieping bevinden zich nog eens 2 slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim van formaat. Aan de voorzijde ligt een lichte slaapkamer met een wastafel en meubel. Vanuit hier kijk je heerlijk vrij weg en komt het weidse uitzicht misschien wel het beste tot zijn recht.

Daarnaast is er een aparte technische ruimte met de aansluiting voor de wasmachine, de omvormer van de zonnepanelen is hier geplaatst en de mechanische ventilatie-unit.

Achtertuin – verschillende zitplekken en een fijne tuinkamer
Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren de verzorgde achtertuin in. De tuin is grotendeels aangelegd met sierbestrating en biedt verschillende plekken om lekker buiten te zitten. Aan de gevel zorgt een zonnescherf op zonnige dagen voor de nodige schaduw en de aanwezige sierverlichting brengt 's avonds extra sfeer. Ook is er een buitenkraan aanwezig.

In de tuin vind je een geïsoleerde houten berging (hobbyruimte) met elektra en een loopdeur richting de voortuin. Daarnaast is er nog een 2e houten berging met elektra, dus aan praktische opslagruimte geen gebrek.

Aansluitend aan de tuin vind je de lichte serre, een fijne plek waar je het buitengevoel nét wat langer vasthoudt. Dankzij het transparante dak en de glazen voorzijde valt er volop daglicht naar binnen. De onderhoudsvriendelijke Douglas vloer en het zonwerende, lichtdoorlatende rolgordijn maken het hier vooral in het voor- en najaar heerlijk vertoeven. De serre is daarnaast voorzien van elektra en een infraroodpaneel.







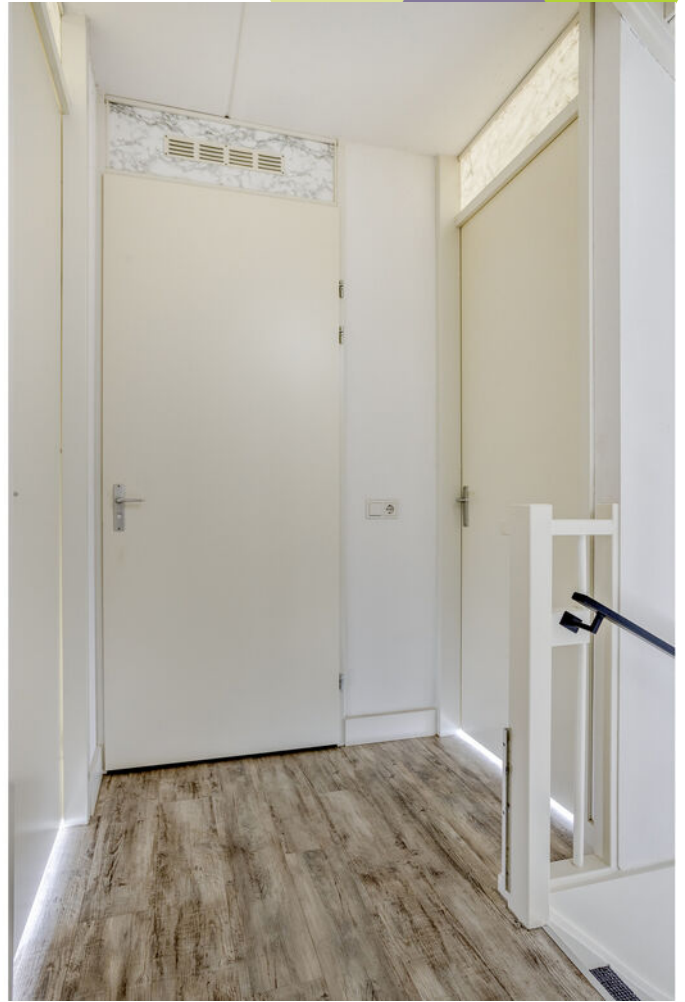


































Plattegronden



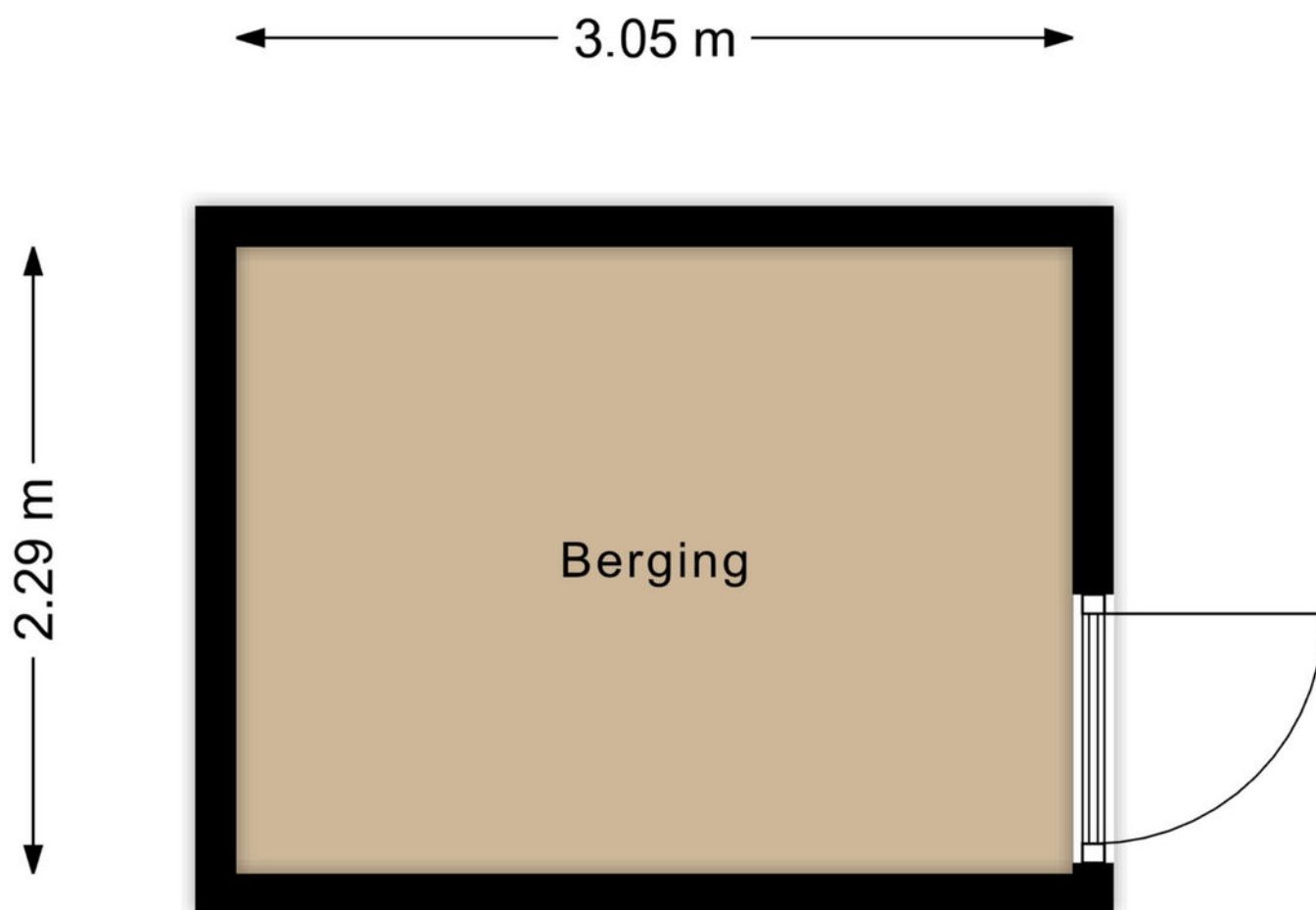
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



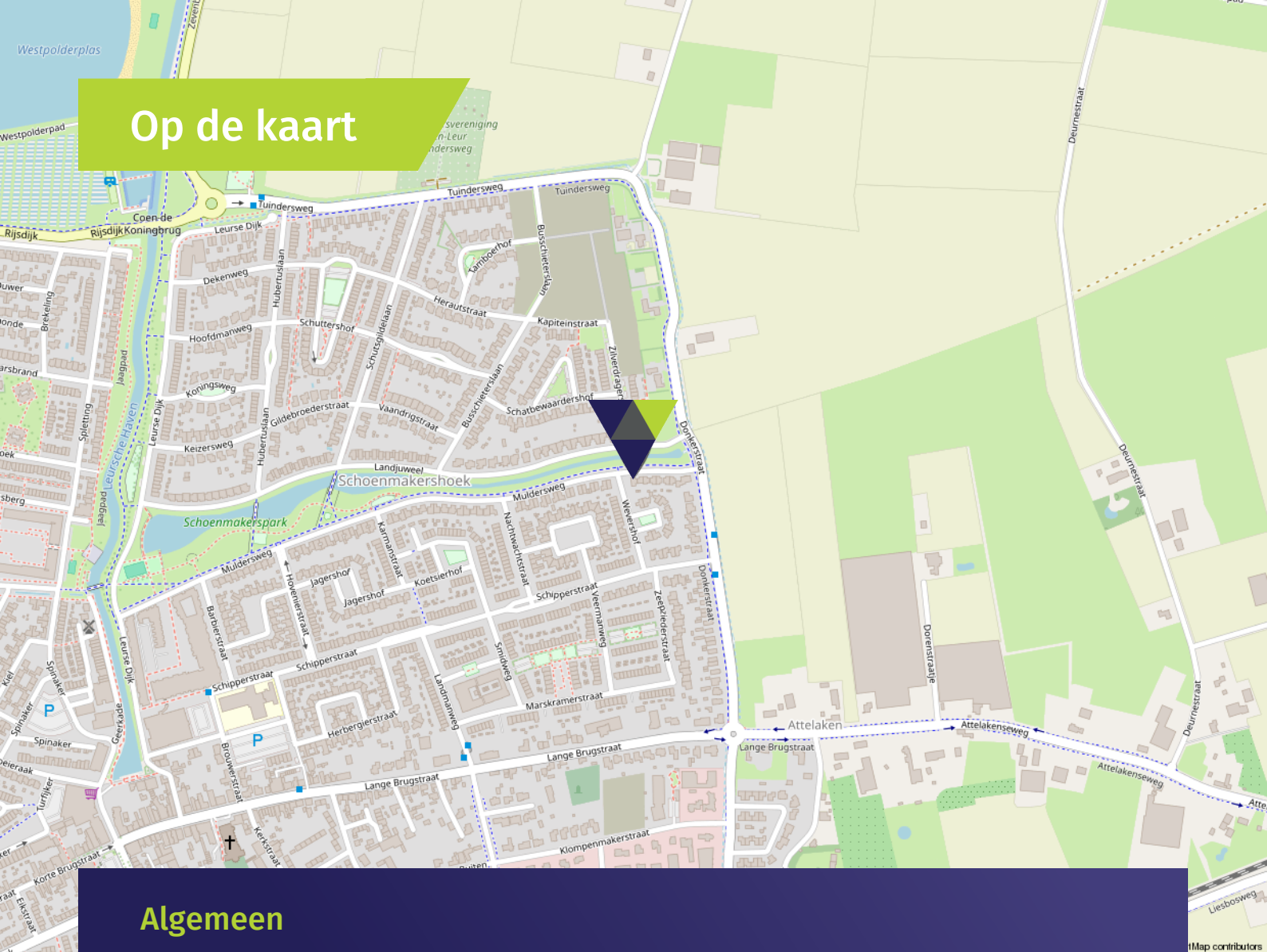
Plattegronden



Kadastrale kaart



Op de kaart



Algemeen

- De woning is zeer energiezuinig met een energielabel A+++.
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en dus volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De vloerafwerking van iedere verdieping is PVC.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en koeling.
- De woning is voorzien van een warmtepomp voor het koelen en verwarmen van de woning.
- Op de woning zijn 16 zonnepanelen gelegen.

- Temperatuur per kamer afzonderlijk te regelen via wifi.
- Er is mechanische ventilatie aanwezig in de woning.
- Er is parkeergelegenheid op de eigen oprit en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Scholen, het centrum van De Leur met diverse winkels, het Schoenmakerspark en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur bevinden zich op korte afstand. Zin in een wandeling? Vanuit de wijk bereik je al snel het prachtige buitengebied van Etten-Leur-Noord. Ook voor botenliefhebbers is de nabijgelegen Jachthaven De Turvaart een heerlijke plek om van het water en het buitenleven te genieten.

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

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur