Blauwe Reiger 19 | **Etten-Leur**

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

NVM

Blauwe Reiger 19 | **Etten-Leur**



Kenmerken

Bouwjaar	1985	**Ligging**	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	tussenwoning	**Ligging tuin**	noord
Energielabel	C	**Inhoud**	340 m³
Aantal kamers	5	**Perceel**	125 m²
Aantal slaapkamers	3	**Woonoppervlakte**	97 m²

Maak van deze woning helemaal jouw eigen thuis!

Ben je op zoek naar een fijne woning die je helemaal naar je eigen smaak kunt maken? Dan is Blauwe Reiger 19 in de populaire woonwijk 'Hooghuis' zeker het bekijken waard!
Deze tussenwoning ligt in een rustige straat, met groen en diverse voorzieningen in de buurt. Binnen vind je een lichte woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers en een badkamer. En heb je behoefte aan nóg meer ruimte? De open zolder biedt volop mogelijkheden om bijvoorbeeld 1 of 2 extra (slaap)kamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte te creëren.

De basis is er, de rest is aan jou! Met een eigen stijl, kleuren en afwerking maak je hier stap voor stap een plek van die helemaal bij jou past.

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden? Plan dan snel een bezichtiging en kom kijken!

Wij hebben gebruik gemaakt van Art Impressions om een indruk te geven van de mogelijkheden.

Omschrijving

De woonkamer heeft een fijne indeling met het zitgedeelte aan de voorzijde. Dankzij de grote raampartijen valt er lekker veel daglicht naar binnen. Zie jij jezelf hier al zitten met een gezellige bank, mooie kleuren op de muur en een interieur helemaal in jouw stijl? Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische kast voor extra bergruimte.
Aan de achterzijde van de woning is ruimte voor een gezellige eethoek, direct naast de open keuken en met uitzicht op de groene achtertuin.

De keuken is voorzien van diverse kasten en laden, een kunststof werkblad, spoelbak en afzuigkap. Ook hier liggen mogelijkheden om de ruimte in de toekomst helemaal naar eigen wens te moderniseren en er jouw ideale woonkeuken van te maken.

Via een tweede hal bereik je de trapopgang naar de 1e verdieping en de deels betegelde toiletruimte met toilet en 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 grote slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien airconditioning. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.
Of je nu ruimte zoekt voor een slaapkamer, kledingkamer, thuiskantoor of misschien straks een kinderkamer: je kunt hier alle kanten op.

De badkamer is deels betegeld en voorzien van een douche, wastafel en een toilet.

2e Verdieping - volop mogelijkheden!
Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping. Dankzij het dakraam komt hier prettig daglicht binnen. Momenteel is het een praktische open ruimte, maar juist hier zit nog veel potentie. Denk bijvoorbeeld aan 1 of 2 extra slaapkamers, een rustige thuiswerkplek, sportruimte of hobbykamer. Zo kun je de woning laten meegroeien met jouw woonwensen.
Op deze verdieping bevinden zich daarnaast de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-combiketel (Intergas, 2013) en de unit van de mechanische ventilatie.

Groene achtertuin – genieten van je privacy
In de groene achtertuin geniet je heerlijk van de zon en je privacy. De tuin beschikt over bestrating, mooie planten en bomen én een fijn terras. Ook is er een buitenkraan aanwezig. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra en buitenverlichting: handig voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Via de achterpoort bereik je de brandgang.




SYOSS







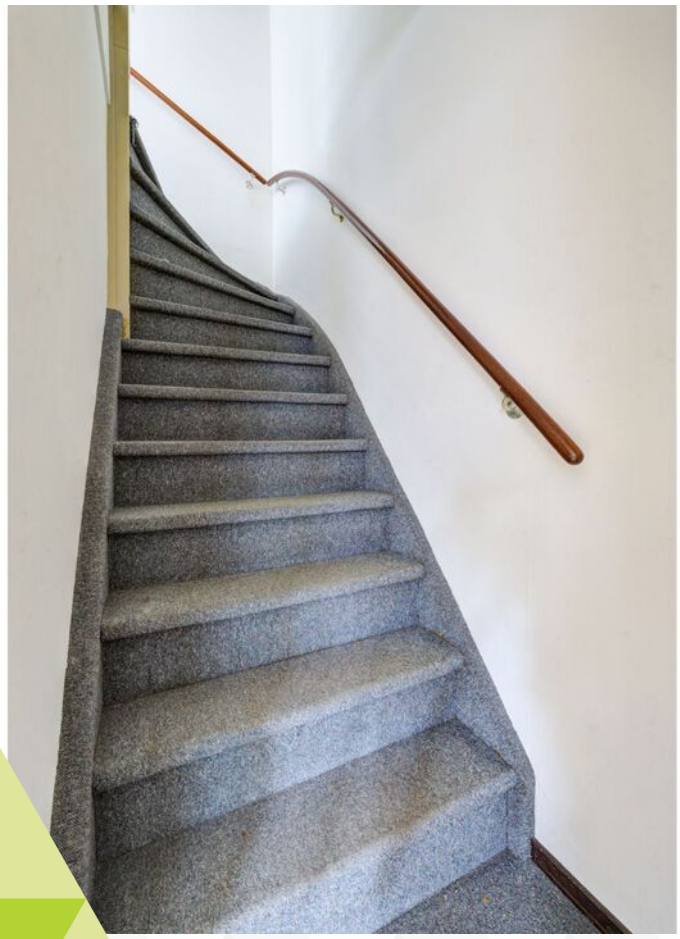









AIRFIELD





























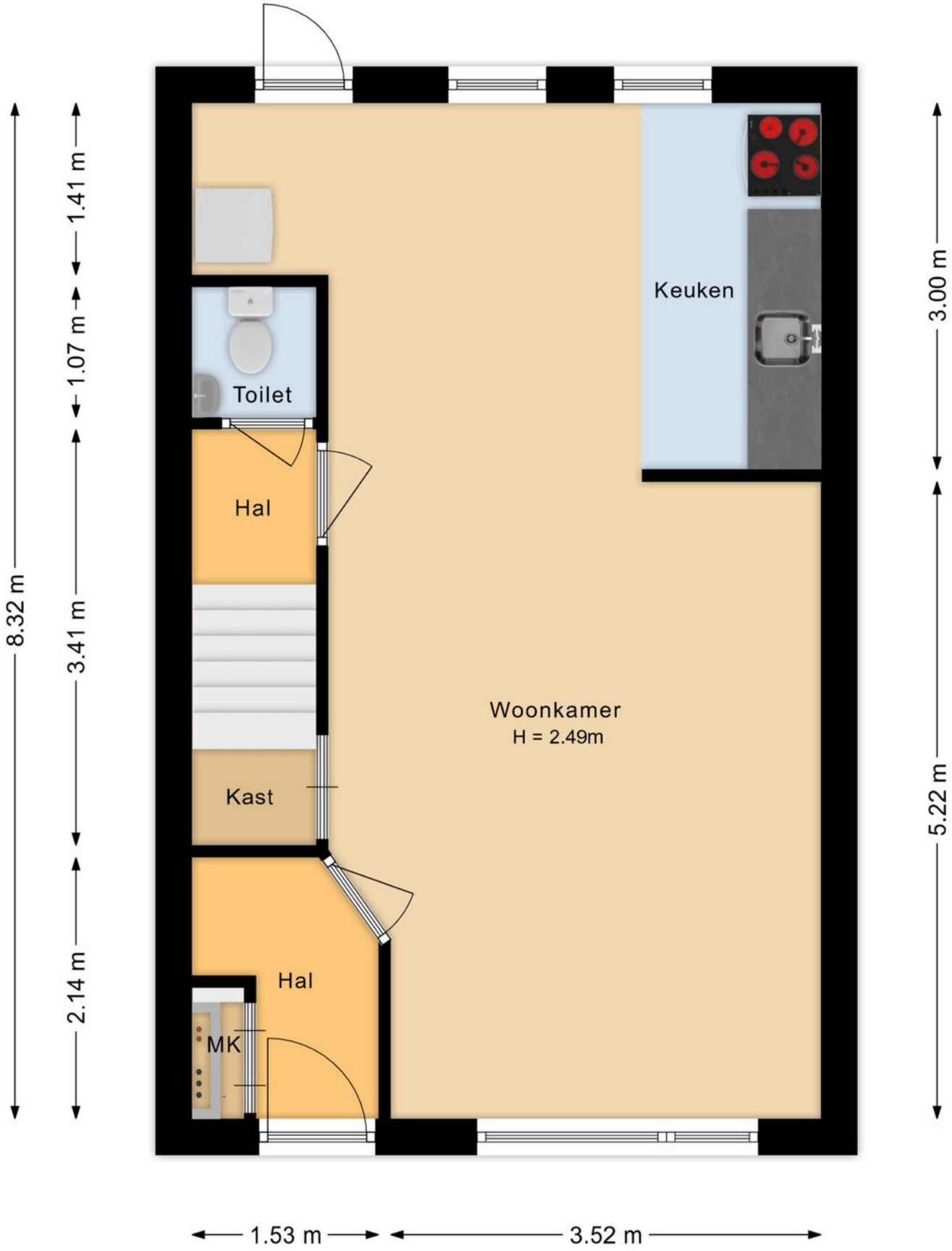




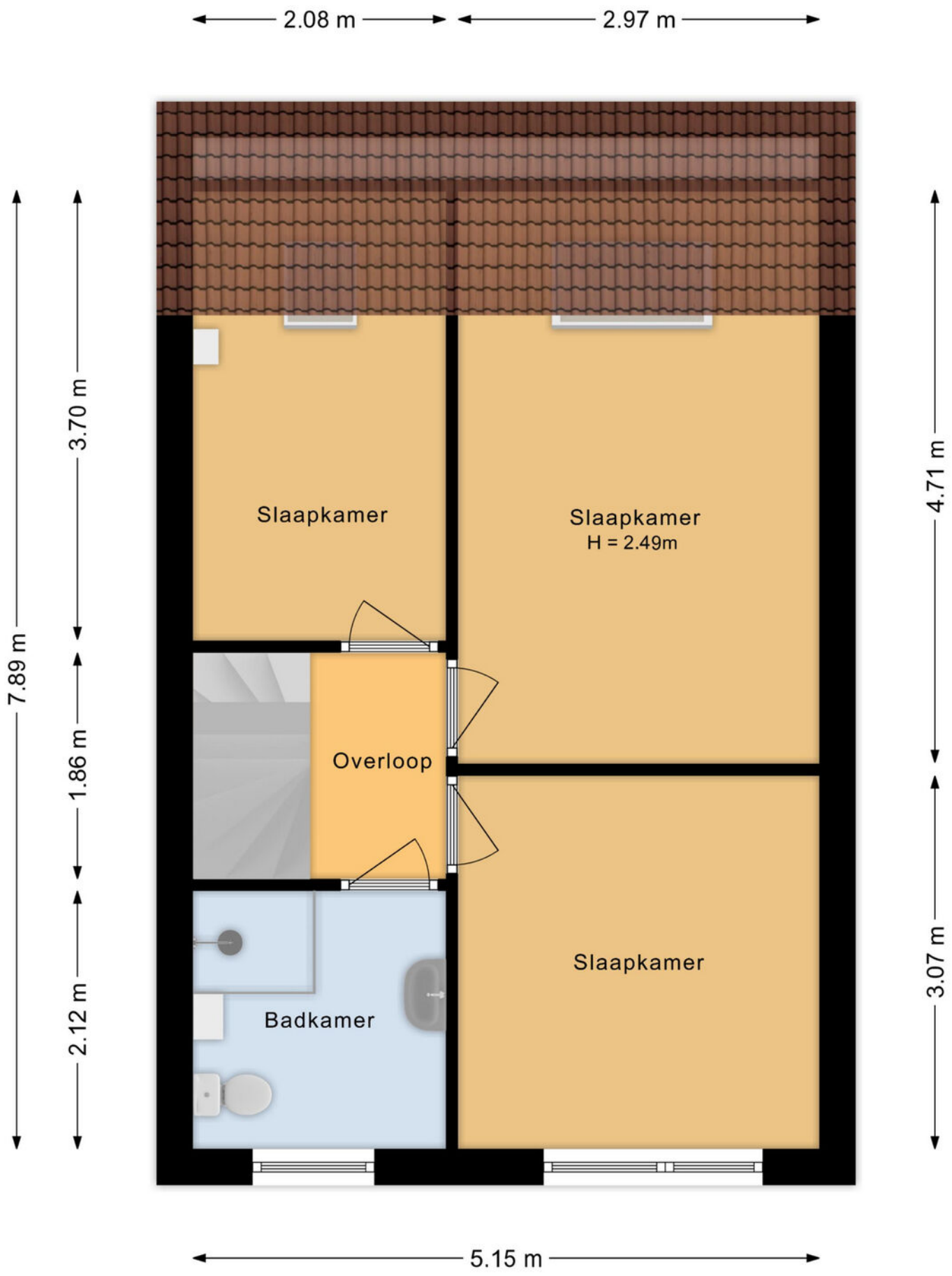




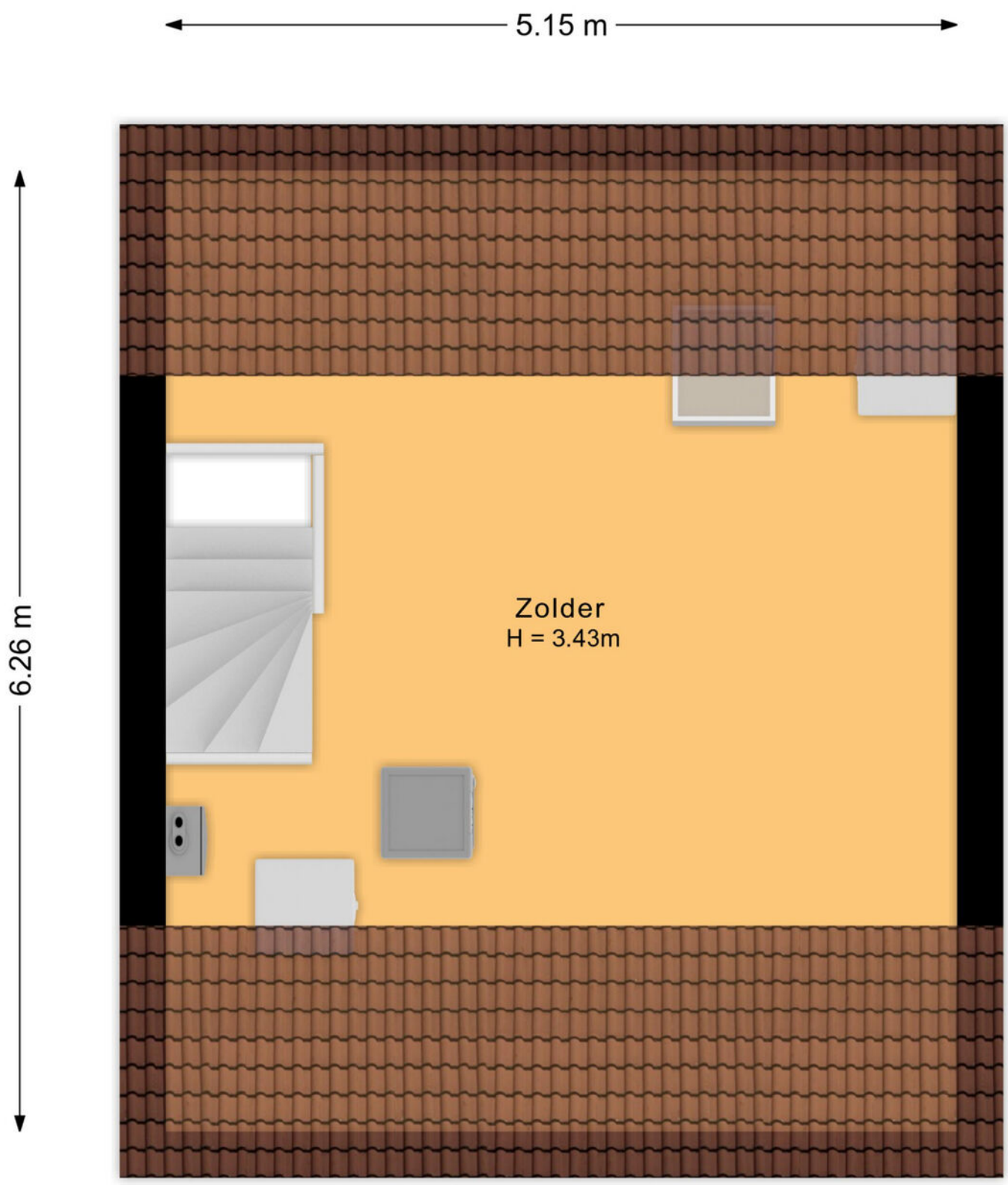
Plattegronden



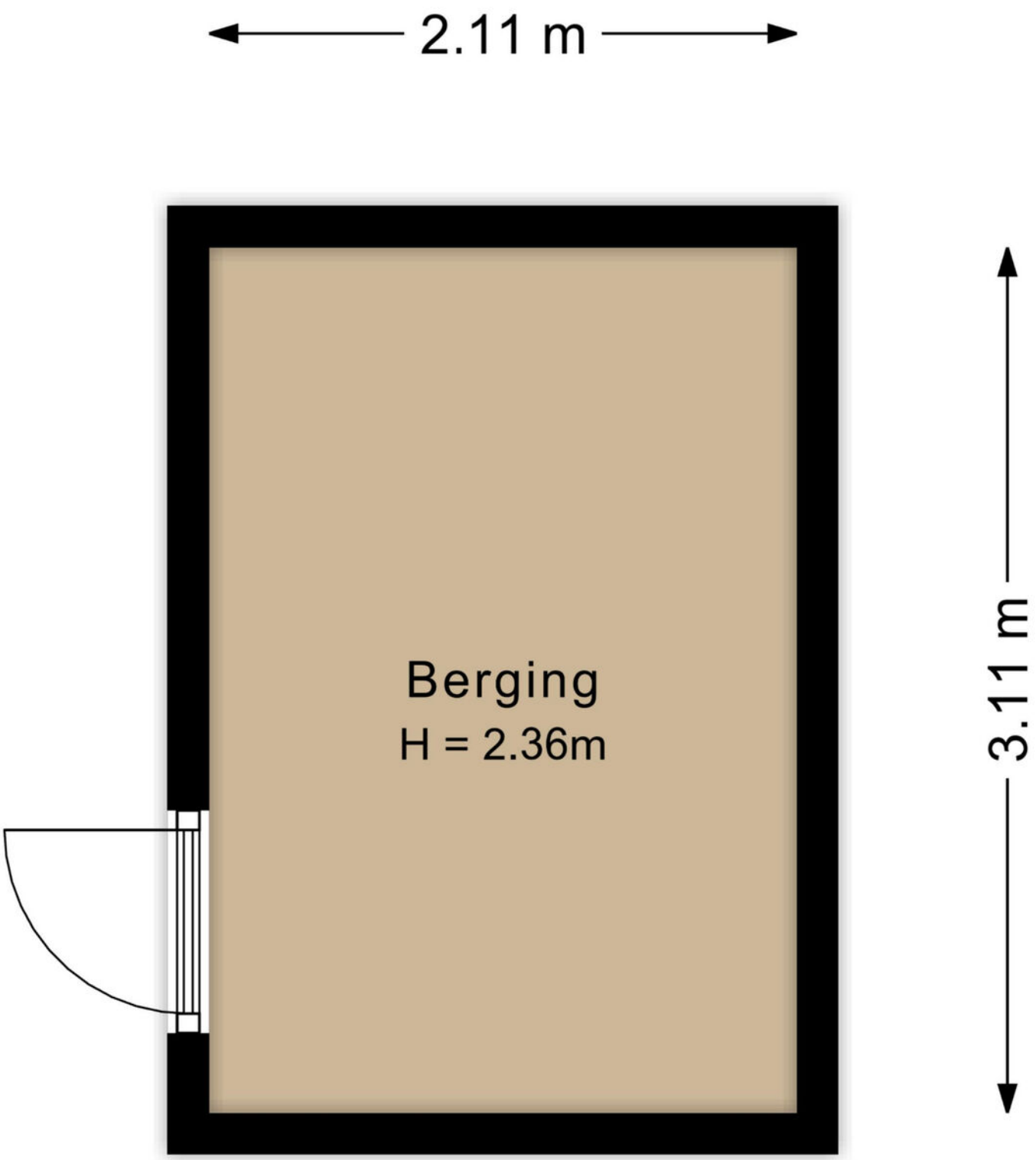
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Etten-Leur
Sectie	E
Perceel	7104

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026
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 databankenrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De verdiepingsvloeren zijn van beton.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Er is glasvezel aanwezig.
- De begane grond is afgewerkt met laminaat; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.
- Er zijn voldoende gratis parkeerplaatsen in de directe omgeving.
- De woning is gunstig gelegen in de nabijheid van diverse voorzieningen en het centrum van Etten-Leur op korte afstand.
- 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 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.

Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

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.

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.

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.

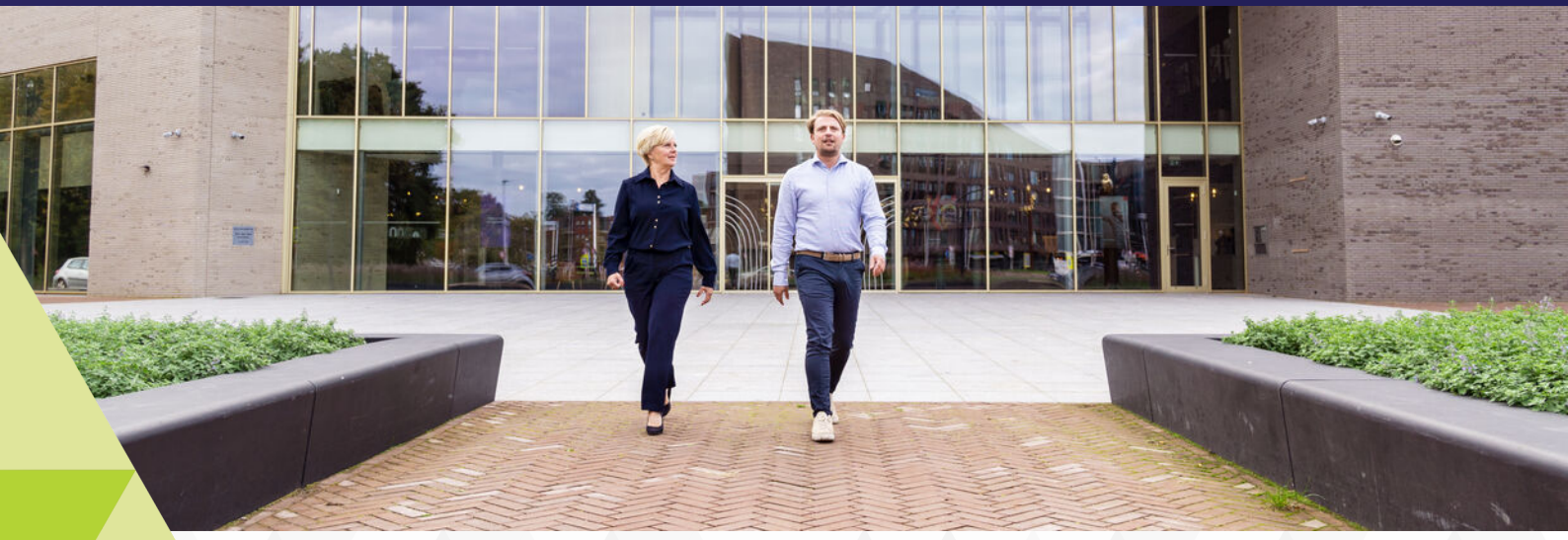
Waardebepaling en taxatie
We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport 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 TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM