Tjalk 26 | **Etten-Leur**

Vraagprijs € 449.500,- k.k.



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

NVM

Tjalk 26 | **Etten-Leur**



Kenmerken

Bouwjaar	1989	**Ligging**	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	**Ligging tuin**	noordoost
Type woning	tussenwoning	**Inhoud**	392 m³
Energielabel	A	**Perceel**	156 m²
Aantal kamers	5	**Woonoppervlakte**	115 m²
Aantal slaapkamers	4		

Licht, netjes afgewerkt en volop ruimte met 4 slaapkamers op een goede locatie in Etten-Leur!

Ben jij op zoek naar een verzorgde tussenwoning waar je zo je eigen thuis van kunt maken? Dan is deze woning zeker het bekijken waard!

Je beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, 3 fijne slaapkamers en een complete badkamer. En dan is er ook nog de royale open zolder met dakkapel, waar voldoende ruimte is om eventueel een 4e slaapkamer te realiseren. Buiten geniet je van een verzorgde achtertuin met stenen berging en parkeren kan op de openbare parkeerplaats voor de deur.

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

Omschrijving

Begane grond – een lichte woonkamer en moderne open keuken
We stappen de woning binnen in de hal. Die geeft toegang tot de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje), de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De prettige natuurlijke lichtinval valt hier direct op en er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in. Verder beschikt de woonkamer over een praktische trapkast, waardoor je extra bergruimte altijd binnen handbereik hebt.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die in 2022 is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met boven- en onderkasten en diverse laden. Aan apparatuur is de keuken voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combioven/magnetron, vaatwasser en een spoelbak.

1e verdieping – 3 slaapkamers en een moderne badkamer
Via de trap in de hal bereiken we de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de nette badkamer en de met een deur afgesloten trapopgang naar de 2e verdieping.

Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig. 2 kamers bevinden zich aan de achterzijde en de grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde. Daarmee heb je volop mogelijkheden voor slapen, werken of bijvoorbeeld een fijne kinderkamer.

De badkamer is eveneens in 2022 vernieuwd en volledig betegeld. Je beschikt hier over een douche (met regen- en handdouche), een wastafel met meubel, een zwevend toilet en een designradiator. Een complete en verzorgde ruimte waar je de dag prettig begint.

2e verdieping – open ruimte van een 4e slaapkamer en aparte wasruimte
De 2e verdieping voegt nog eens flink wat ruimte toe. Dankzij de dakkapel is hier een ruime 4e slaapkamer ontstaan. De open indeling zorgt voor een prettig ruimtelijk gevoel en achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig.
Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier zijn ook de cv ketel (Nefit, 2008) en de mechanische ventilatie geplaatst.

Extra spullen die je niet dagelijks nodig hebt? Via een luik is nog een bergzolder bereikbaar.

Tuin – verzorgde achtertuin waar je heerlijk kunt vertoeven
Vanuit de woonkamer stap je de achtertuin in. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, een gazon en borders met beplanting. Op het terras maak je gemakkelijk een fijne plek voor een tuinset, zodat je bij mooi weer lekker buiten kunt zitten. Ook is er een buitenkraan aanwezig.

Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de poort bereik je de achtergelegen brandgang.









































































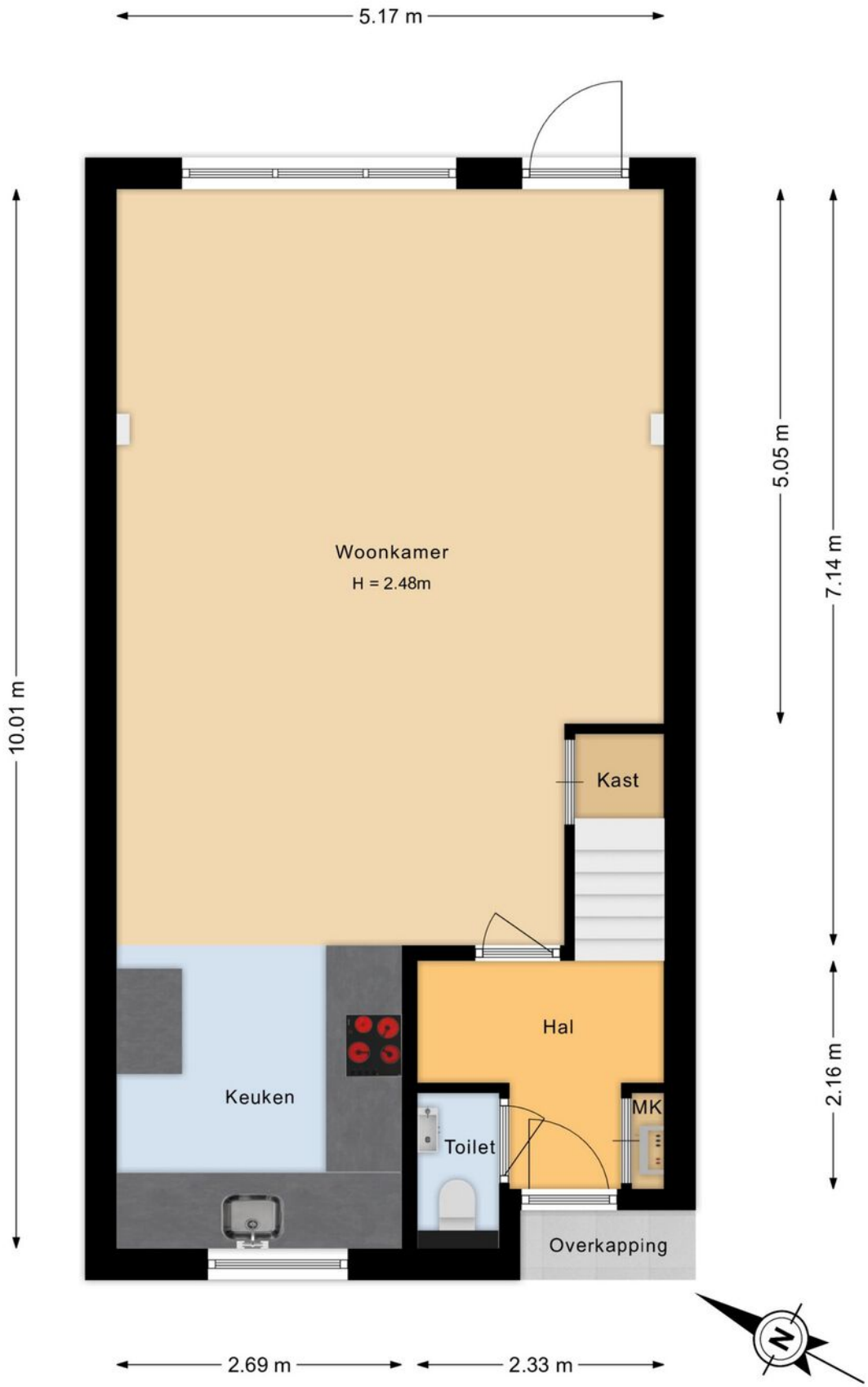




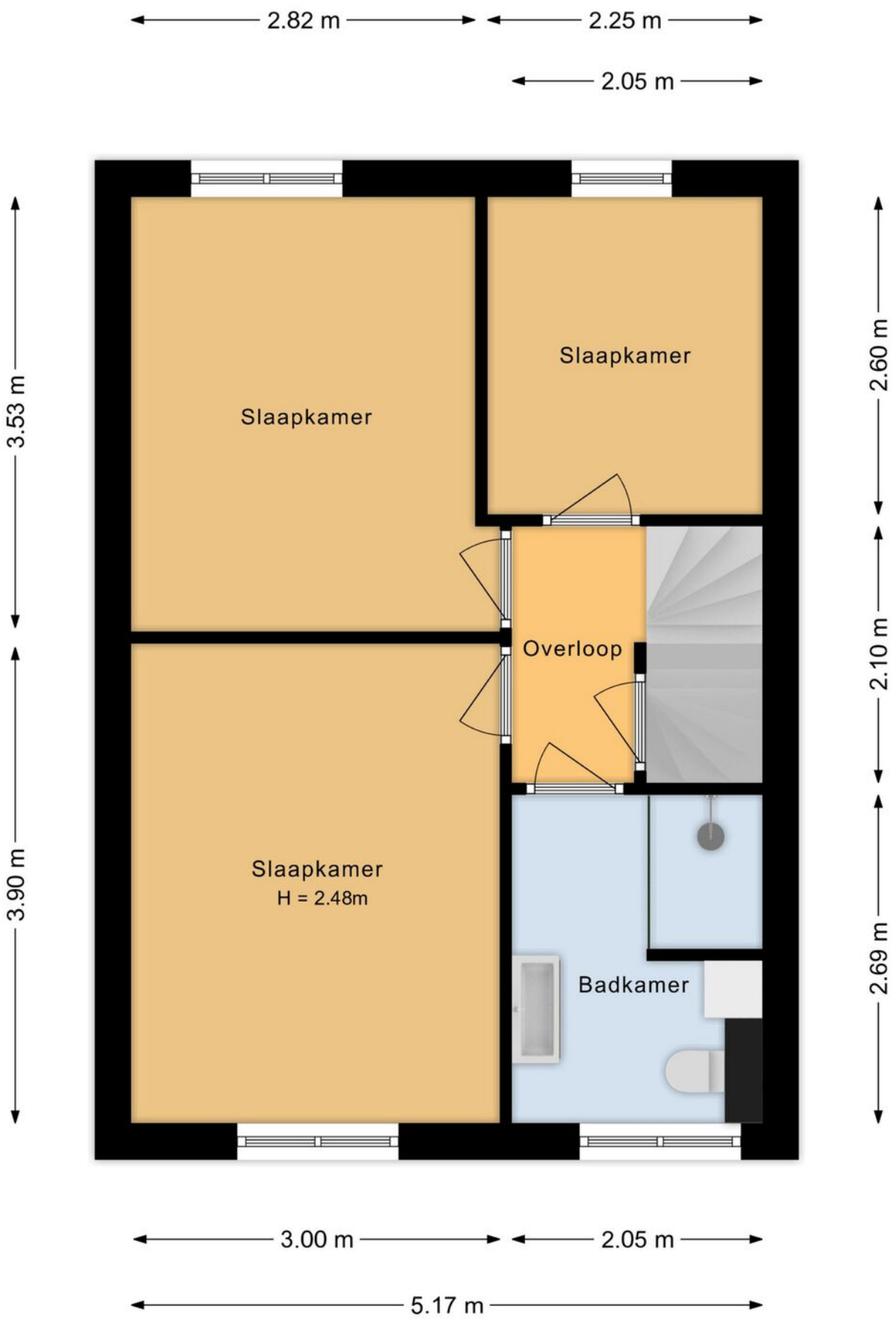




Plattegronden



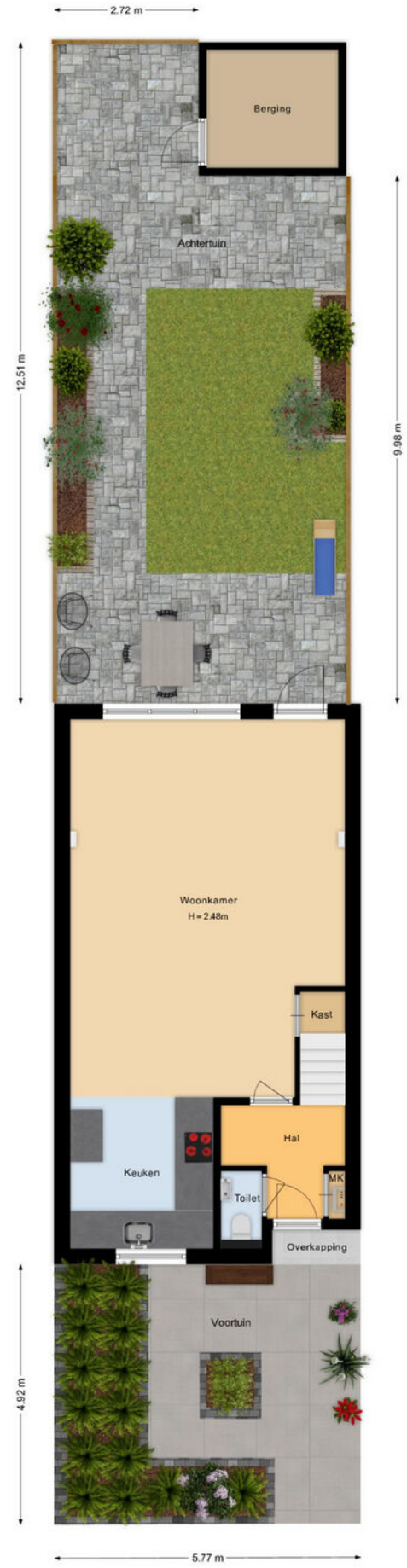
Plattegronden



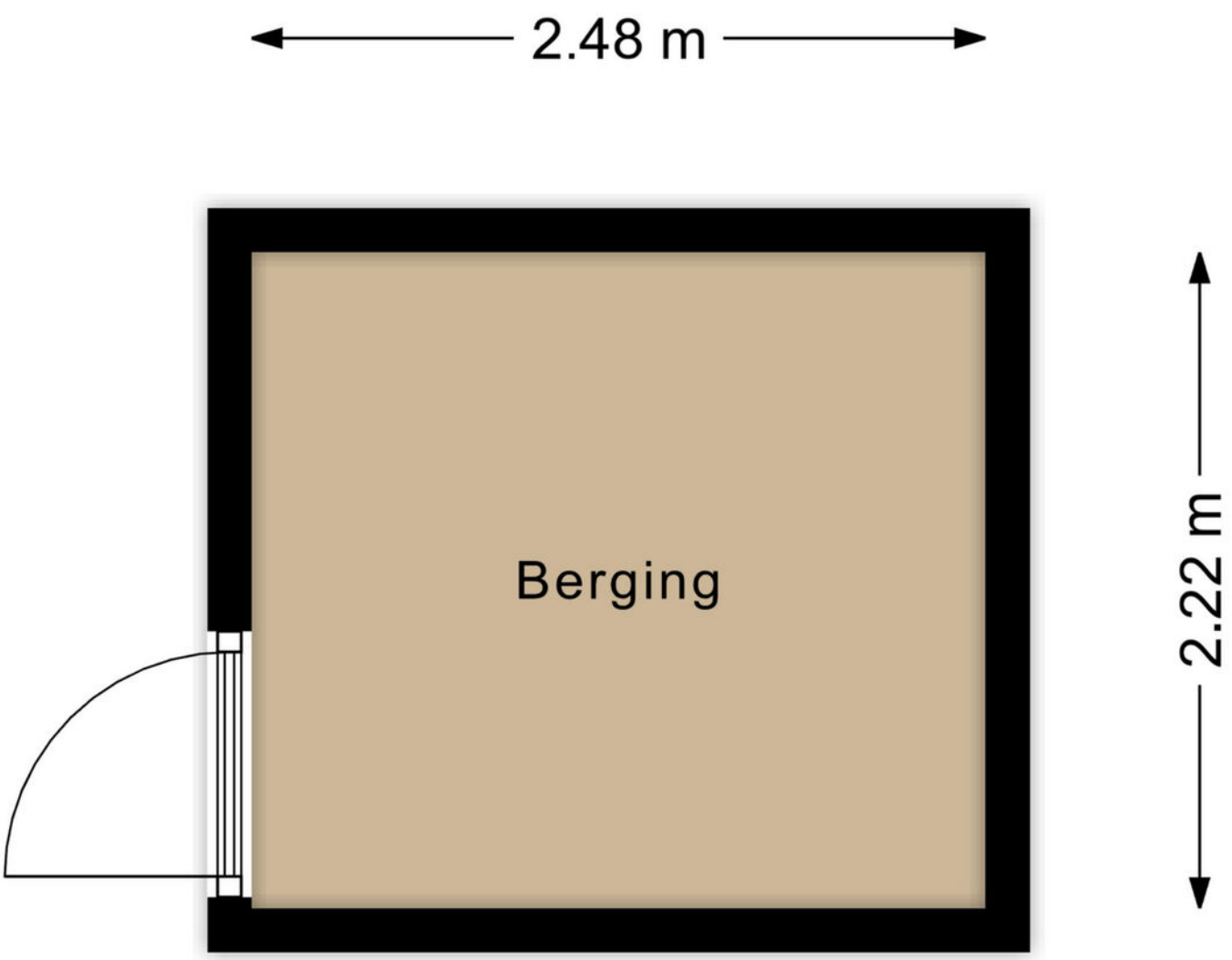
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- In 2025 zijn alle buitendeuren (inclusief de schuur en de poort) en buitenkozijnen professioneel geschilderd.
- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. De achterzijde van de begane grond heeft HR++ beglazing en de dakkapel op de 2e verdieping beschikt over een kunststof kozijn.
- De woning beschikt over handbedienbare rolluiken met uitzondering van de keuken en de badkamer.
- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren.
- De begane grond is voorzien van een pvc vloer.
- De 1e en 2e verdieping hebben een laminaatvloerafwerking.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving aanwezig.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- Op loopafstand heb je de supermarkt, winkels, scholen, kinderopvanglocaties en het gezellige Van Bergenplein.

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 35 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 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.

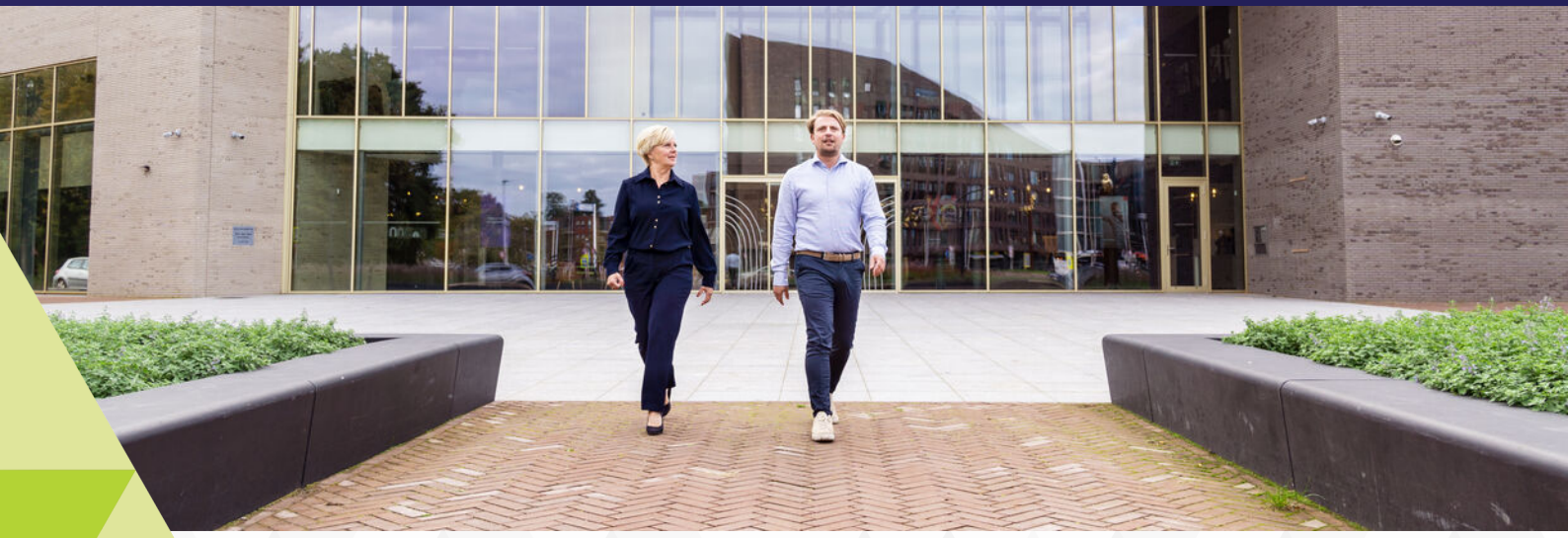
Waardebepaling en taxatie
We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport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



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM