



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Tuindersweg 30
4871 LH Etten-Leur
€ 585.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Breda**

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Tuindersweg 30



Woonoppervlakte: 132 m²



Perceeloppervlakte: 249 m²



Inhoud: 468 m³



Bouwjaar: 2008



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 585.000 k.k.



Omschrijving Tuindersweg 30

Ruime 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers in de geliefde woonwijk 'Schoenmakershoek'.

De woning heeft een prachtig vrij uitzicht aan de voorzijde en is door middel van de warmtepomp voorbereid op de toekomst. Daarnaast heeft u veel ruimte in de woning en een ruime oprit met een garage.

LIGGING

Schoenmakershoek is de jongste woonwijk van Etten-Leur. Het is een gevarieerde groene wijk met 1.000 woningen in alle prijsklassen en woningtypen. De wijk grenst aan de Leurse Haven. Het zuiden van de wijk sluit qua sfeer aan bij het dorpse karakter van de oude kern Leur. Het noorden van de wijk wordt bepaald door de drie lanen, die de zichtlijnen vormen vanuit het landelijk gebied op de Petruskerk. Centraal in Schoenmakershoek ligt het Schoenmakerspark: een heerlijk doe- en speelpark.

Ook op het gebied van ontspanning heeft u veel binnen handbereik. Zo treft u dicht bij huis het recreatiegebied Westpolderplas, een gezellige jachthaven met paviljoen en de aangrenzende Leurse Haven. De ideale omgeving voor het maken van een wandeling, fietstocht of skeelerrit. Met de nieuwe Brede School en gymzaal in de wijk is Schoenmakershoek voor iedereen de ideale plek om te wonen!

BEGANE GROND

Entree/hal met toegang tot de meterkast, de half betegelde toiletruimte met hoekfonteintje en de vaste trapopgang naar de 1e verdieping. Tevens heeft u vanuit de hal toegang tot de woonkamer met halfopen keuken.

De royale en lichte woonkamer is voorzien van een knusse sfeerhaard en een vaste kast. Vanuit de woonkamer kunt u middels tuindeuren, die zijn voorzien van afsluitbare luiken, naar de achtertuin.

De vloer is afgewerkt met een tegelvloer in aardetinten en vloerverwarming. De wanden zijn voorzien van spachtelputz.

De keuken staat in semi-open verbinding met de woonkamer en is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van een wandopstelling met een composiet aanrechtblad, de keuken is voorzien van boven- en onderkasten, inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, oven, magnetron en een ingebouwde koffiemachine.

EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich een overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een moderne badkamer met sunshower en de trapopgang naar de 2e verdieping.





Omschrijving Tuindersweg 30

De 3 volwaardige slaapkamers zijn voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming en de wanden zijn keurig gestuct.
Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas en beschikken over een draai-/kiep mechanisme.

De nette badkamer geeft direct een vakantiegevoel met dubbele wastafelkommen op een wastafelmeubel, een ingebouwd muzieksysteem en douchecabine met thermostaatkraan en sunshower met stoomfunctie.

TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping is voorzien van een ruime overloop met toegang tot de 4e slaapkamer.

Ook deze ruime slaapkamer is voorzien van een pvc vloer en vloerverwarming. In een vaste berging is de opstelplaats van de warmte terugwin installatie en beschikt over een wasmachine-/drogeraansluiting.



TUIN

De diepe en zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en voorzien van sierbestrating, vlonder, grind, vaste planten en een fraaie overkapping omringd met een verhoogde border.

Aan de achtergevel van de woning is een elektrisch bedienbaar zonnescherf aangebracht.

Kortom; een heerlijke plek om tot rust te komen en omringd te worden met groen.

Vanuit de achtertuin heeft u toegang tot de garage.



Omschrijving Tuindersweg 30

BIJZONDERHEDEN

- Ruime 2-o-1 kapwoning met garage
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie
- De woning is voorzien van vloerverwarming
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer
- Moderne badkamer met sunshower (incl. stoomfunctie)
- De woning wordt verwarmd en gekoeld middels een warmtepomp. In de winter is het behaaglijk warm en in de zomer is het heerlijk koel
- Er is voldoende parkeergelegenheid, zowel op eigen terrein als in de straat aanwezig
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- De woning is voorzien van 7 zonnepanelen
- Energielabel A
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- Aan de voorzijde van de woning kunt u volop genieten van het fantastische en weidse uitzicht over landerijen.

VERKOOPVOORWAARDEN

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat De Huizenbemiddelaar lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.



Omschrijving Tuindersweg 30

VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor uw ideeën en bespreken graag hoe u de ruimtes naar uw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar uw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem.

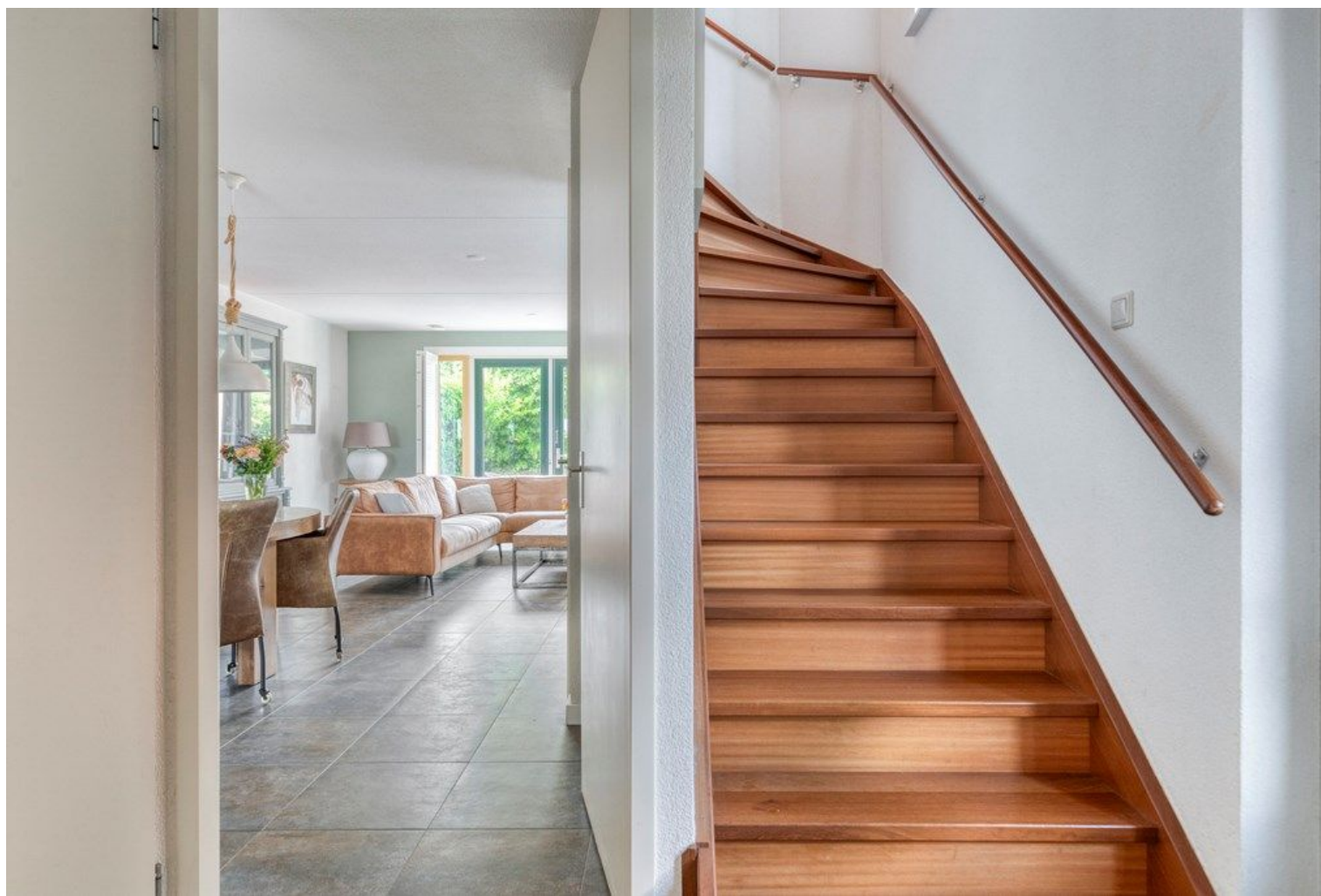
Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen u graag verder.



Tuindersweg 30 in beeld









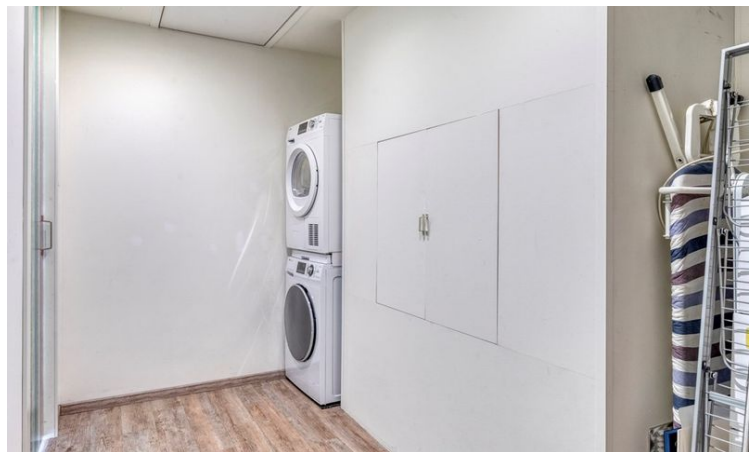














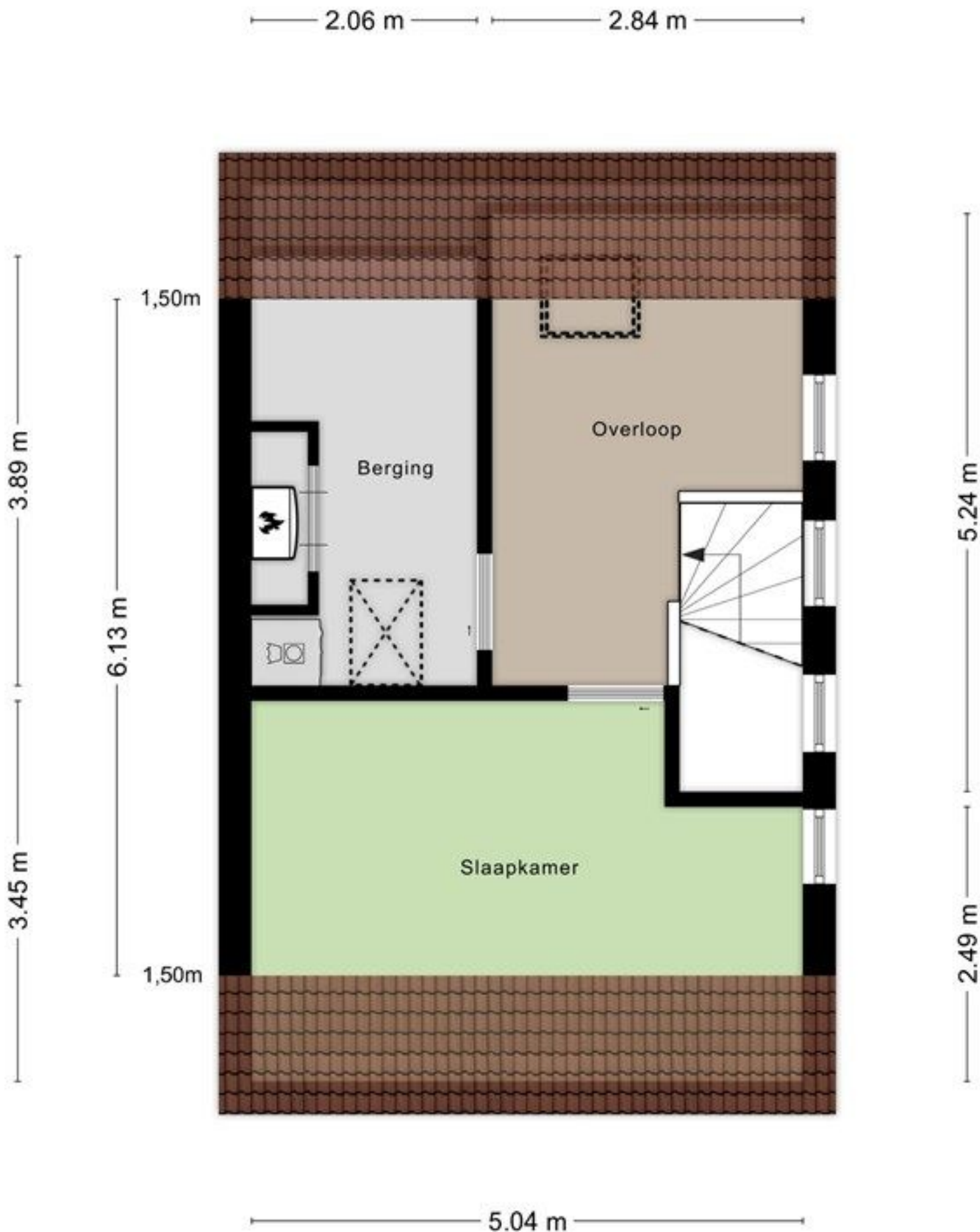




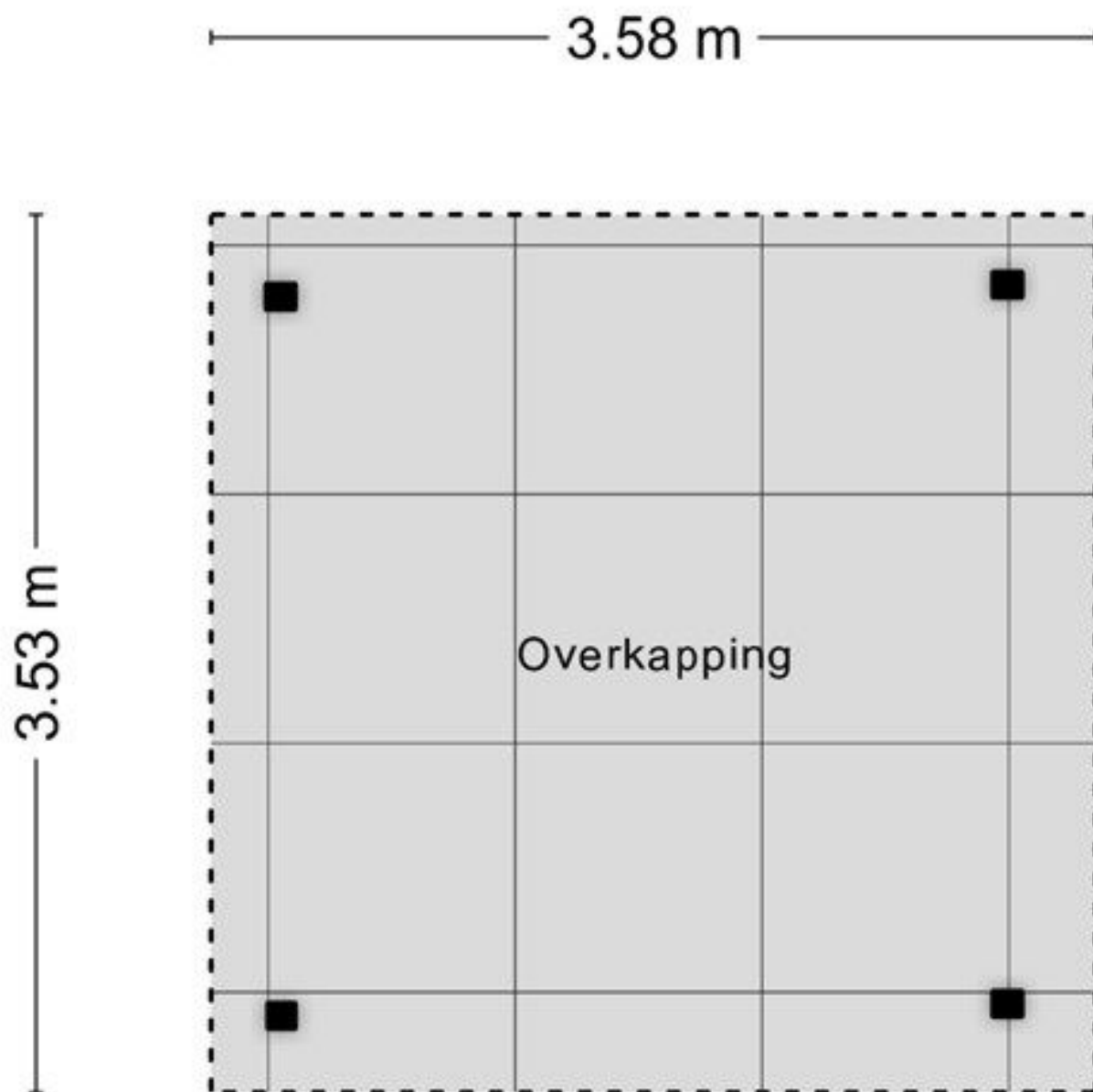
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

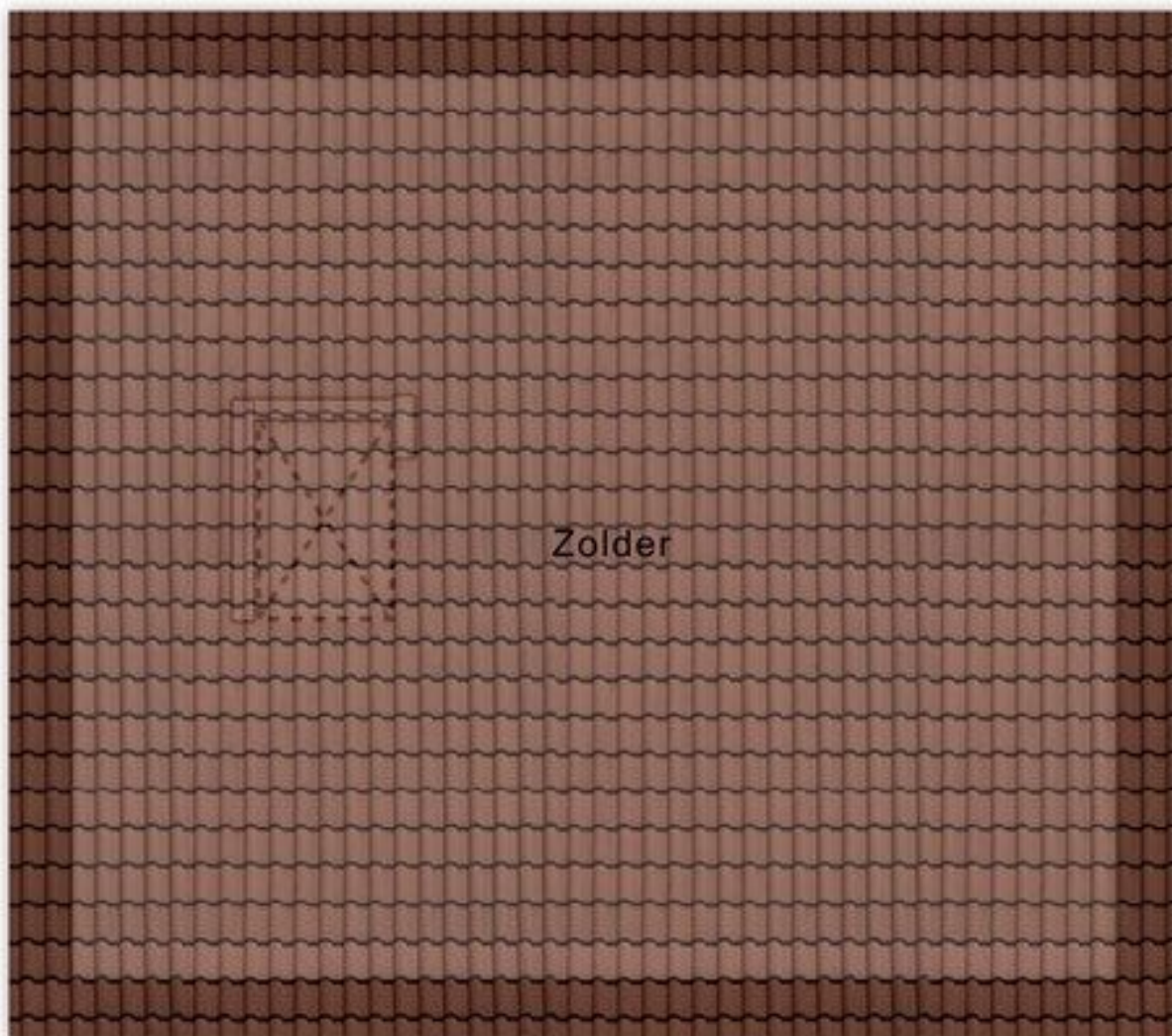


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.04 m



4.33 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.2008.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Tuindersweg 30
Postcode	4871 LH
Plaats	Etten-Leur
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2008
Woonoppervlakte (m ²)	132
Perceeloppervlakte (m ²)	249
Inhoud (m ³)	468
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A, vervaldatum: 13 dec 2030

