

DICHTBIJ HUIS



WILLEMS MAKELAARS

Zilvermeeuw 101 | Etten-Leur

Ruime en instapklare woning
€ 395.000,- k.k.





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1983; verbouwd in 2024
Kamers	5
Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	425 m ³
Externe bergruimte	9 m ² (vrijstaande berging)
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (combi-HR; 2013), vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	A

BEKIJK DEZE WONING ONLINE

zilvermeeuw101.nl



WILLEMS MAKELAARS

Zilvermeeuw 101, Etten-Leur



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Ruime en instapklare eengezinswoning

Ben je op zoek naar een ruime en instapklare eengezinswoning met diepe achtertuin? Deze woning is eind 2024 volledig en zeer smaakvol verbouwd door de eigenaar. Wacht dus niet te lang met het maken van een afspraak voor Zilvermeeuw 101. De woningen in de kindvriendelijke en zeer gewilde wijk Hooghuis worden doorgaans snel verkocht! Deze tussenwoning is gelegen in een groene en prettige woonwijk ten oosten van het centrum van Etten-Leur. Etten-Leur is de afgelopen decennia gegroeid naar een stad met meer dan 45.000 inwoners. De stad beschikt over een spoorwegstation en hoogwaardig openbaar busvervoer en is gelegen aan de snelweg A58, waardoor grote steden als Breda, Antwerpen en Rotterdam snel zijn te bereiken. Er is een compleet winkelhart met een grote verscheidenheid aan winkels en overige voorzieningen. Ook voor cultuur en recreatie kun je terecht in Etten-Leur. Diverse basisscholen, middelbare scholen en middelbaar beroepsonderwijs completeren het voorzieningenniveau van de stad.

Indeling:

Begane grond:

De entree / hal met gerenoveerde trapopgang naar de 1e verdieping, trapkast, groepenkast (10 groepen met individuele aardlekschakelaars) en toegang tot het toilet en de woonkamer.

Modern toilet met wandcloset en fontein.

Ruime en lichte doorzonkamer, circa 30 m², met erker.

De open keuken met tuindeur is voorzien van een moderne inrichting met een keukenblok en een kookeiland met volop bergruimte, granieten werkbladen, Bora inductiekookplaat, vriezer, koelkast, oven, vaatwasser en Quooker.

1e Verdieping:

Overloop met toilet en vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Modern toilet met wandcloset.

Royale voorslaapkamer met kastenkamer (walk-in-closet).

Ruime achterslaapkamer.

Moderne en geheel betegelde badkamer met vloerverwarming, ligbad, zeer ruime inloepdouche, designradiator en wastafelmeubel met 2 kommen en verwarmde spiegel met verlichting.

2e Verdieping:

Ruime voorzolder met CV-combiketel (2013), mechanische ventilatie-unit en aansluitpunten voor de wasapparatuur.

Zolderslaapkamer met Velux dakraam en wastafelmeubel met spiegel met verlichting.

Volledig verbouwd in 2024 met diepe tuin

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1983
- de begane grond is voorzien van een "houtlook" plavuizenvloer met vloerverwarming
- de verdiepingen zijn voorzien van laminaatvloeren
- kunststof kozijnen met HR ++ dubbel glas; en in de woonkamer met granieten vensterbanken
- de meeste wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk
- de achtertuin is circa 10 meter diep en 6 meter breed
- in de achtertuin, die ook te bereiken is via een achterom, staat een stenen berging
- de schuttingen en de poort zijn vervangen in 2023
- het dak van de berging is volledig vervangen in 2024
- voor het plaatsten van zonnepanelen op het dak is al een kabel getrokken van de meterkast naar de zolder.

Is jouw interesse gewekt? Bel dan snel 076-531 09 00 voor het maken van een afspraak!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

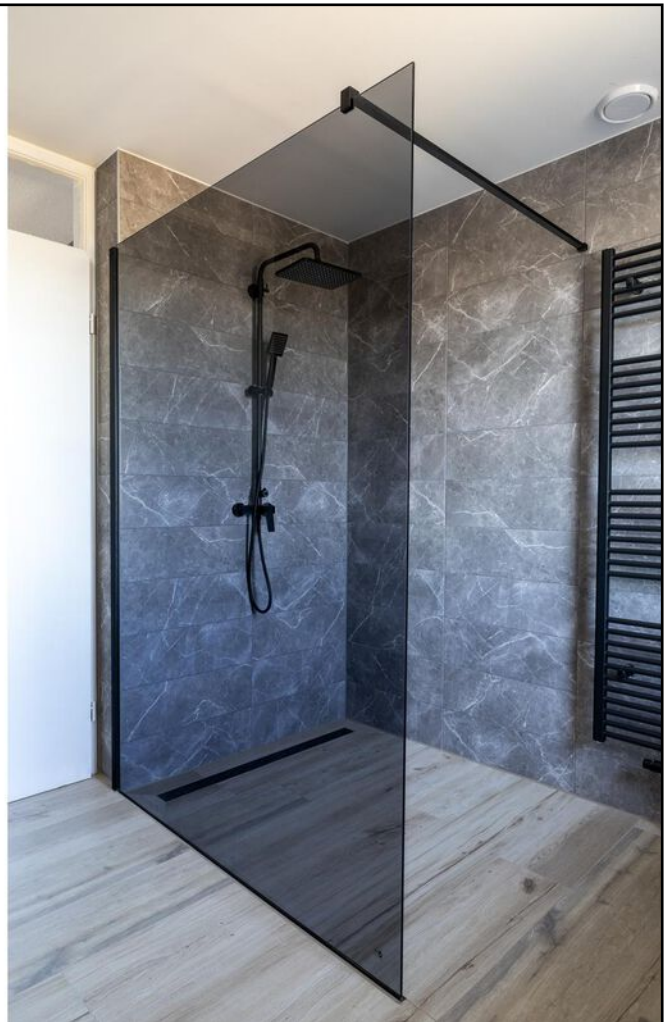
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.







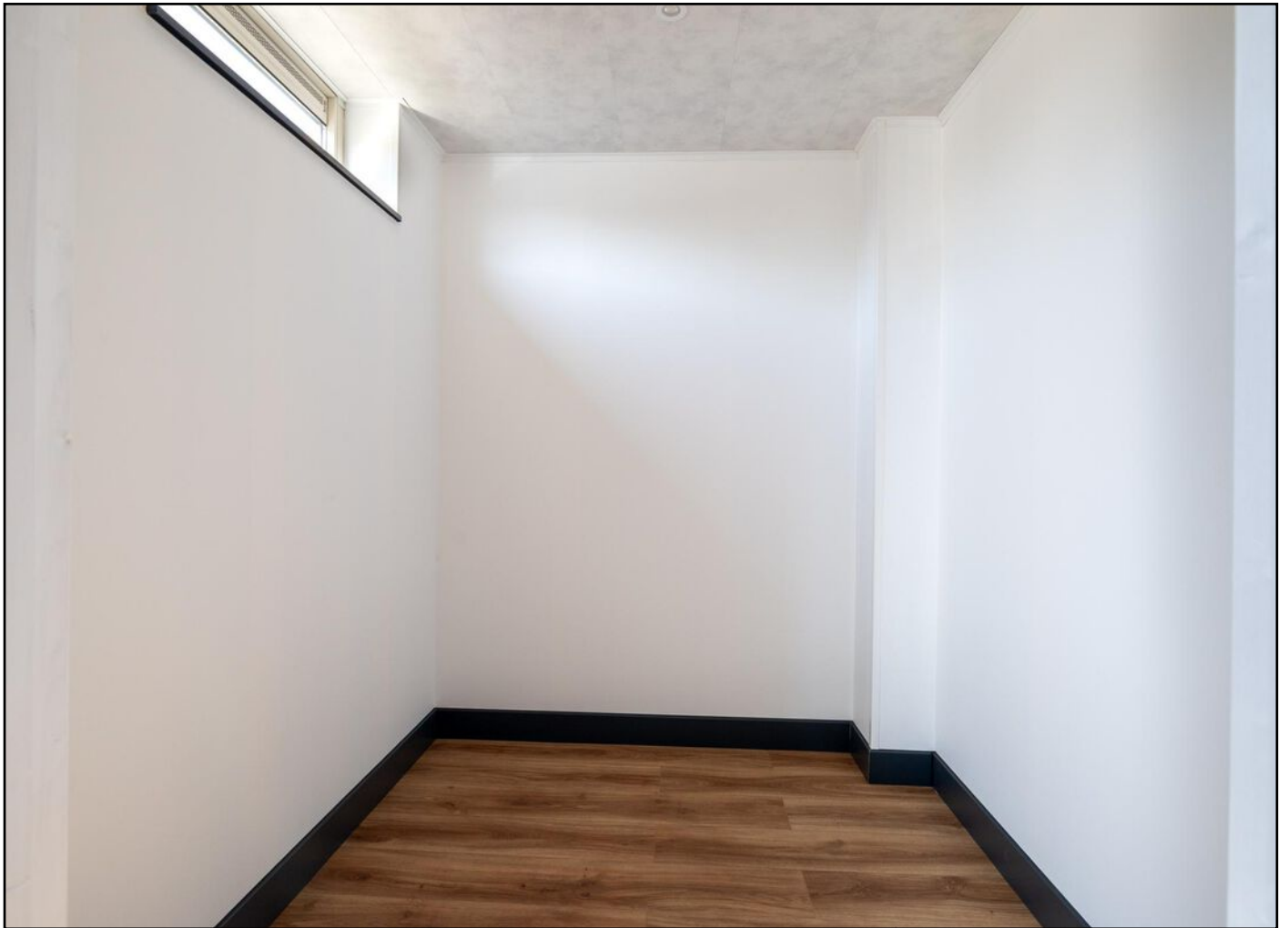


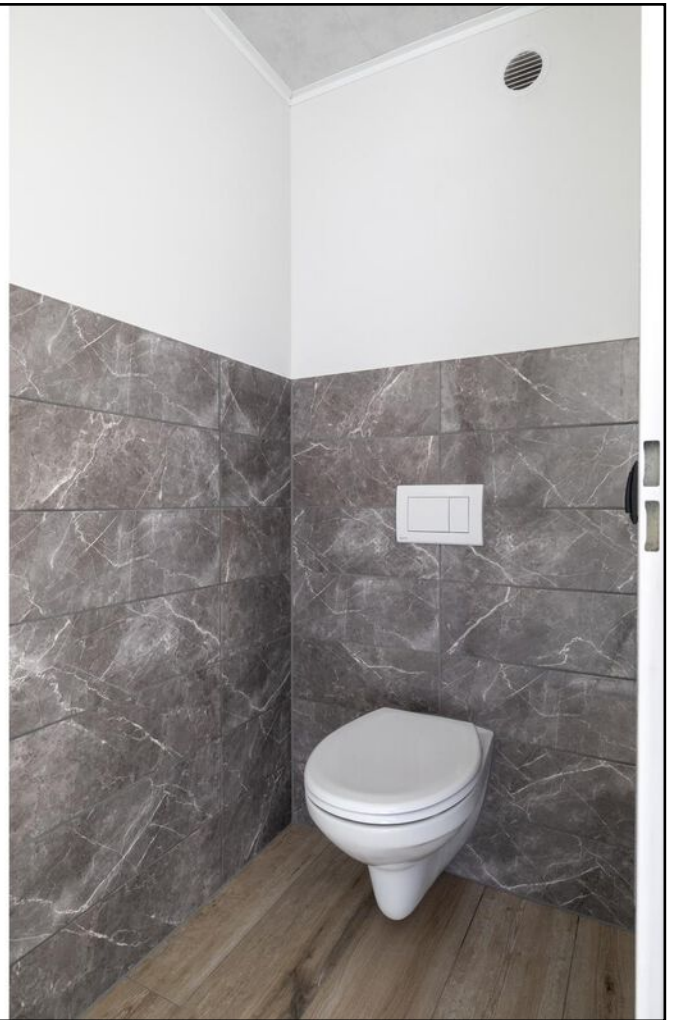
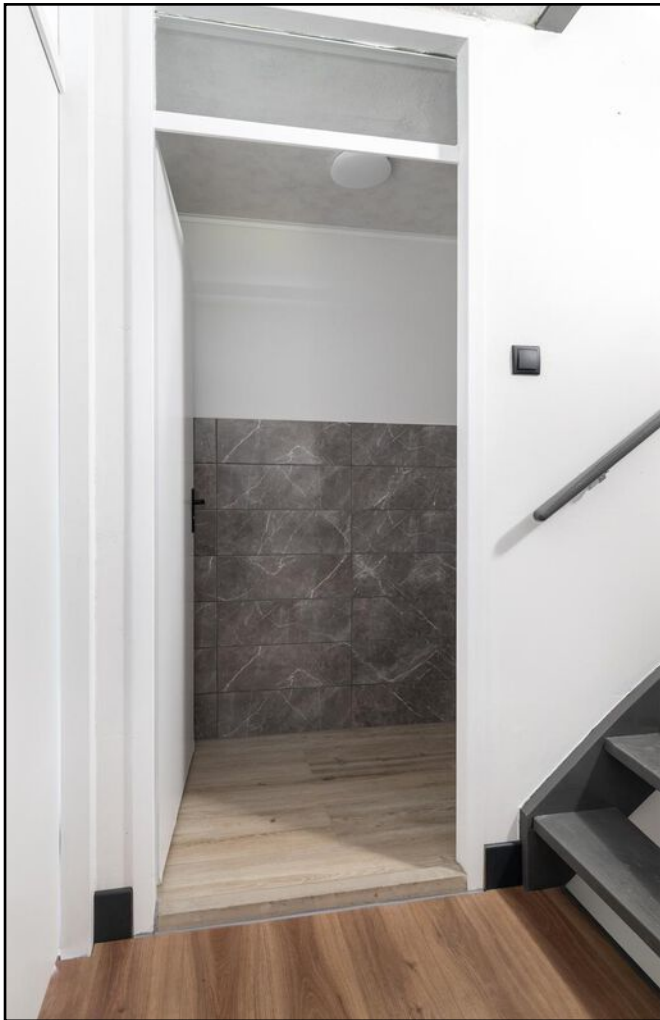






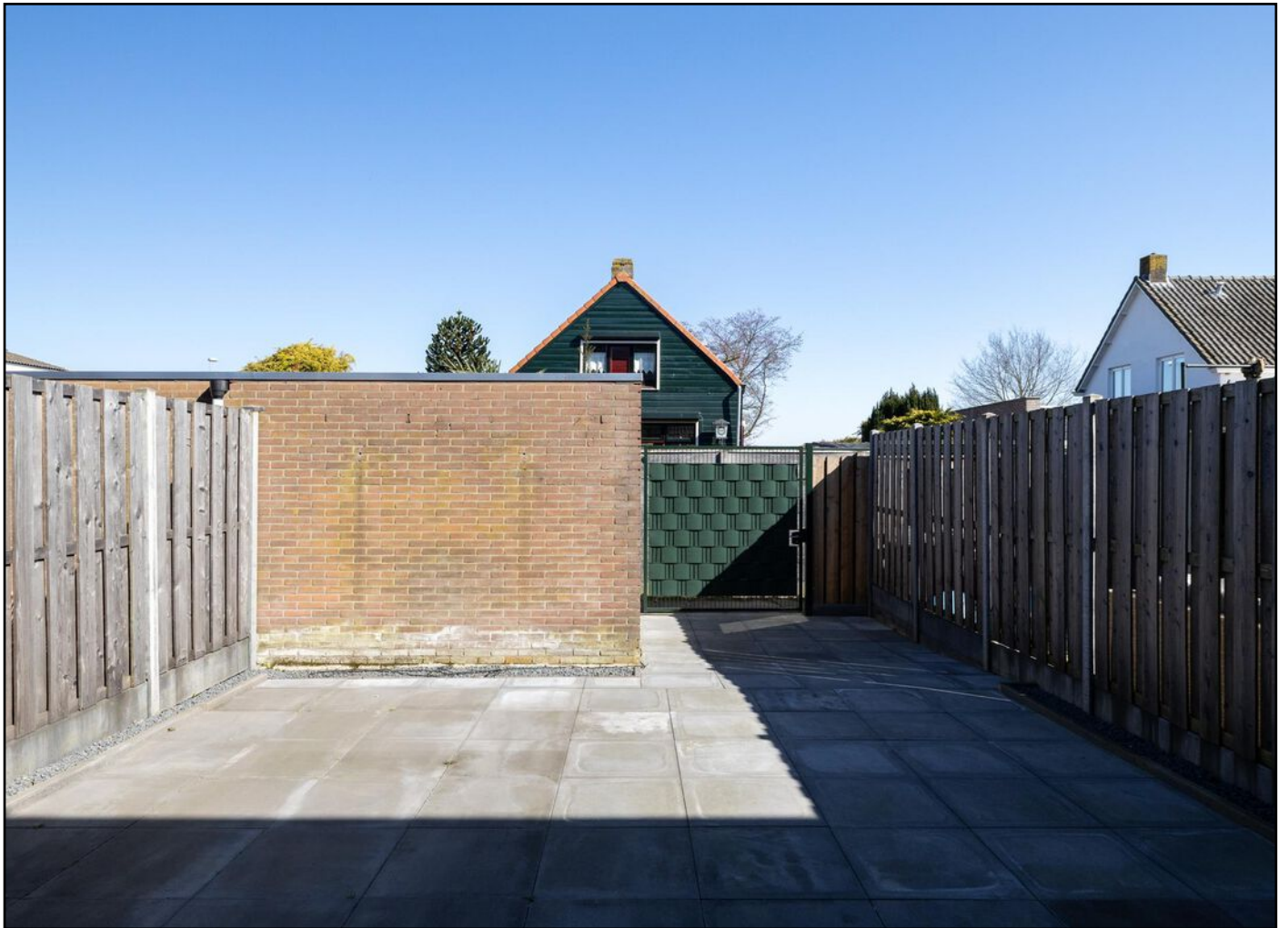














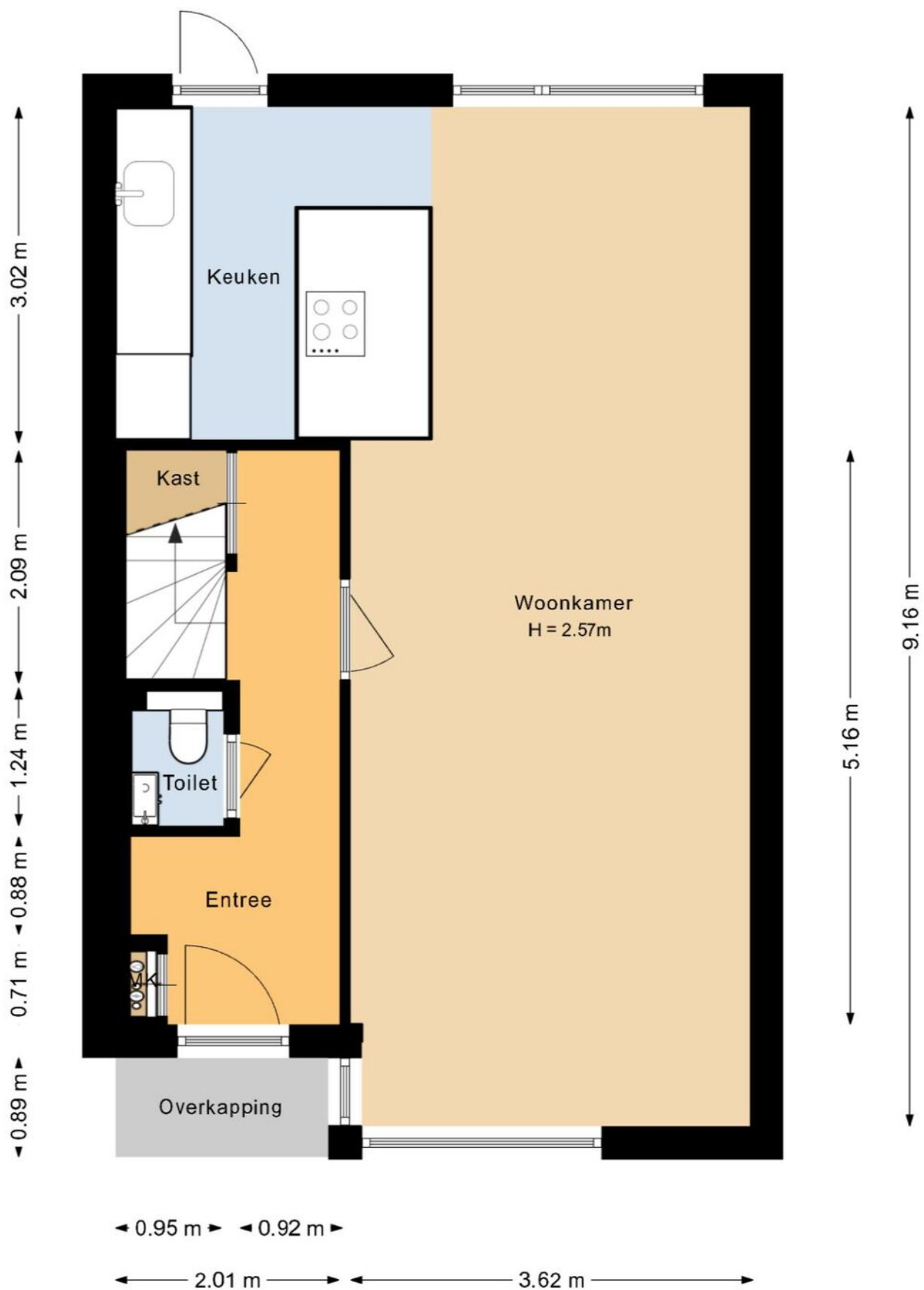
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Verlichting schuur		X	
- verlichting voorzijde woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overn ame
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

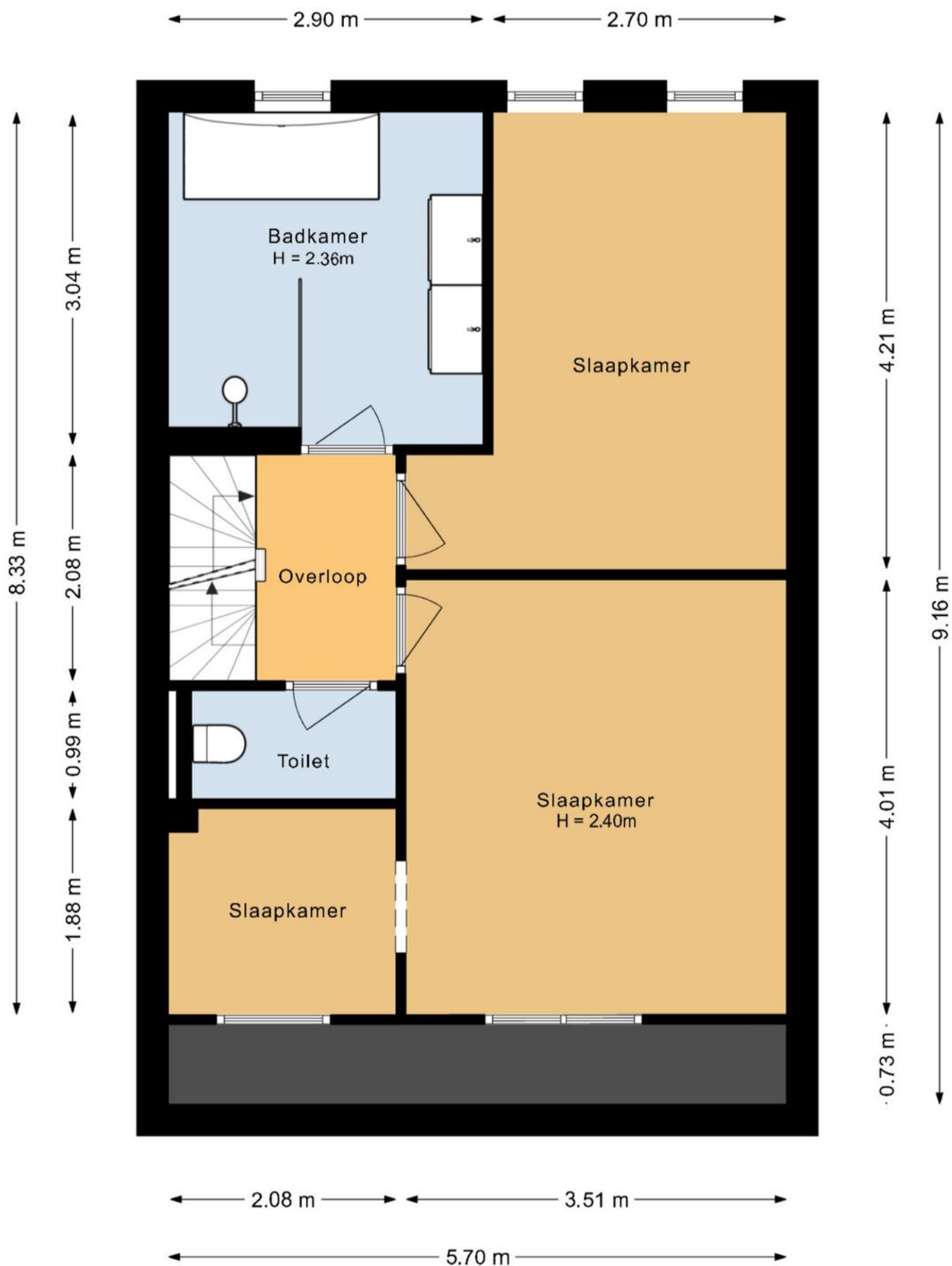
Plattegronden



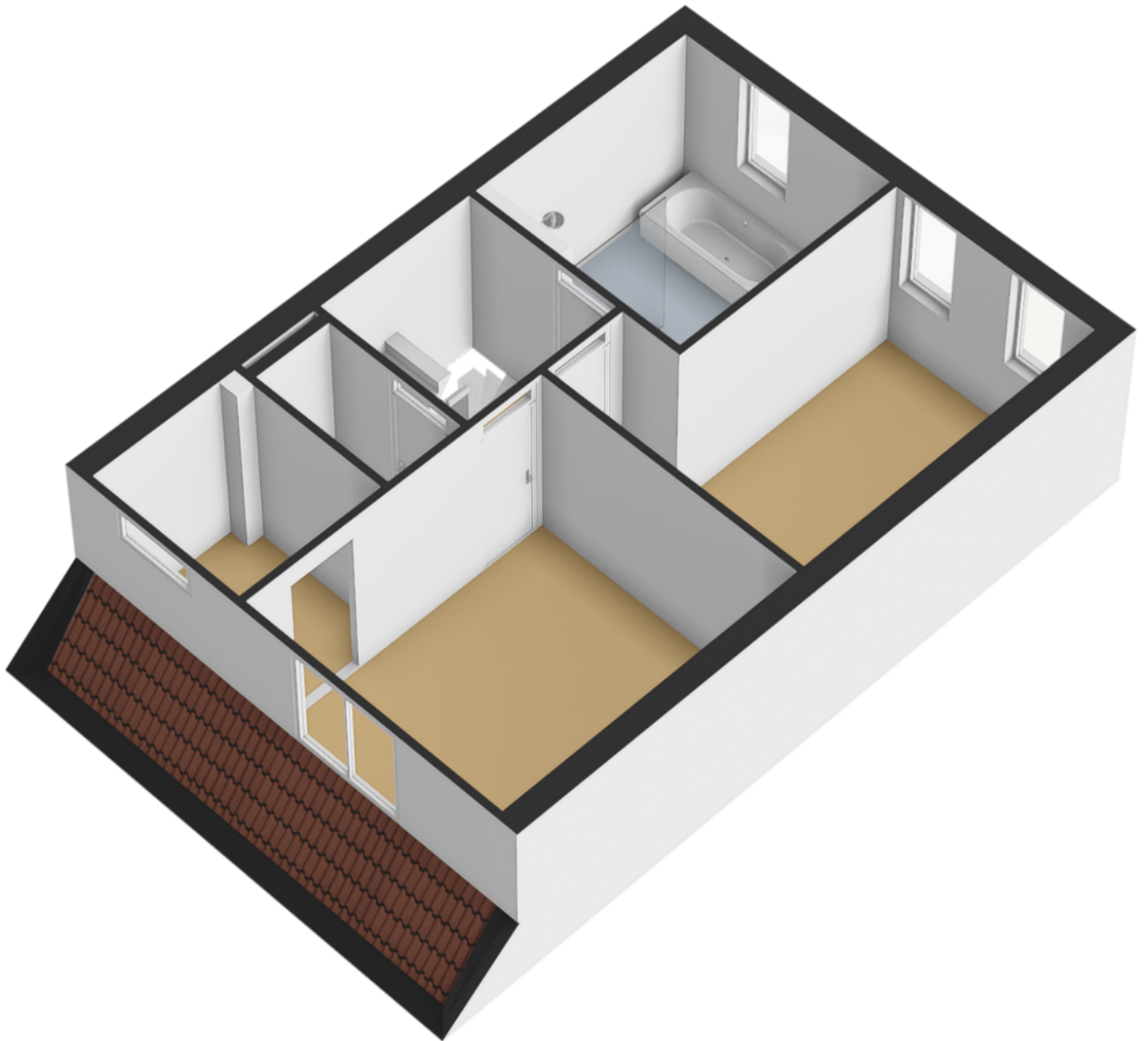
Plattegronden



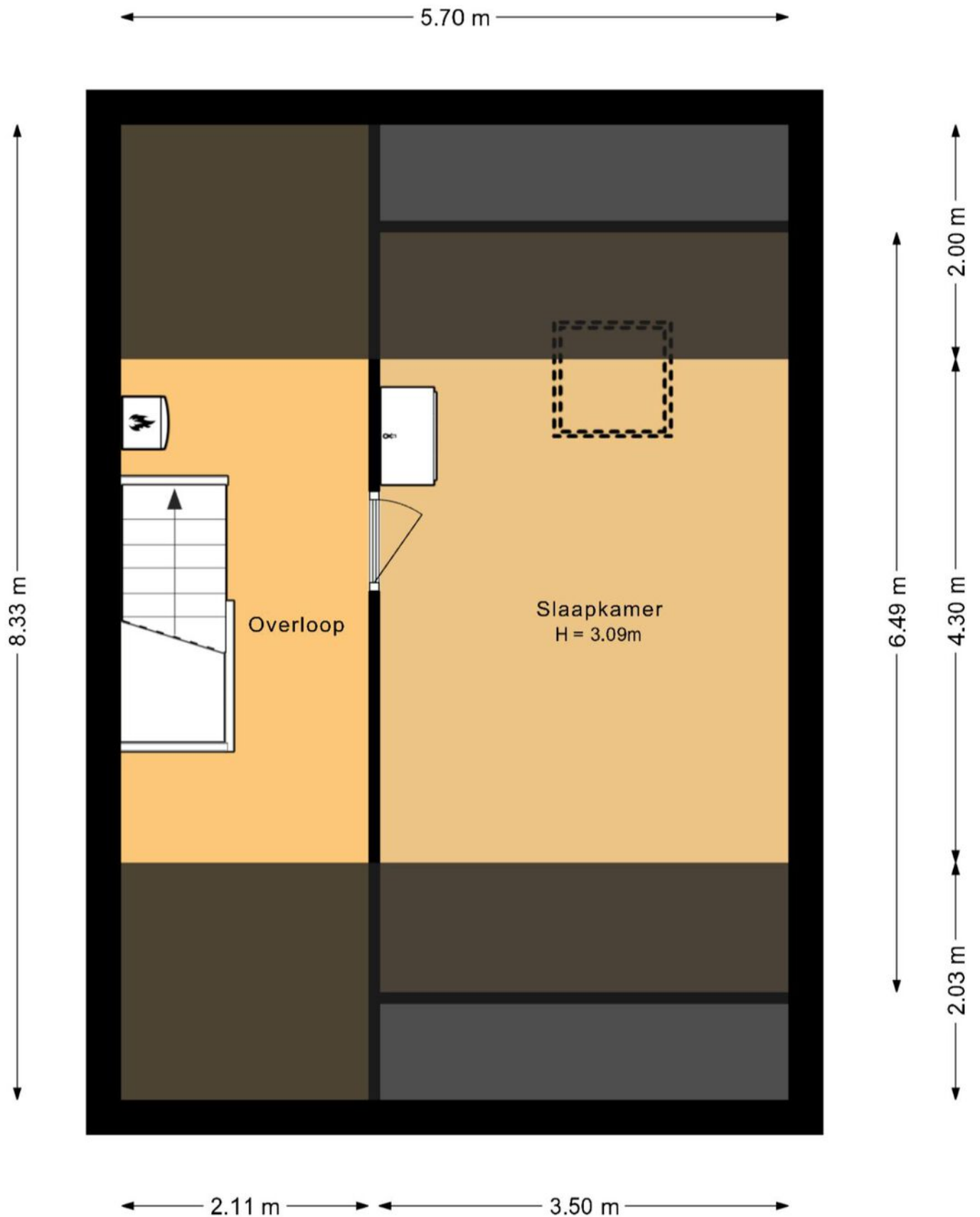
Plattegronden



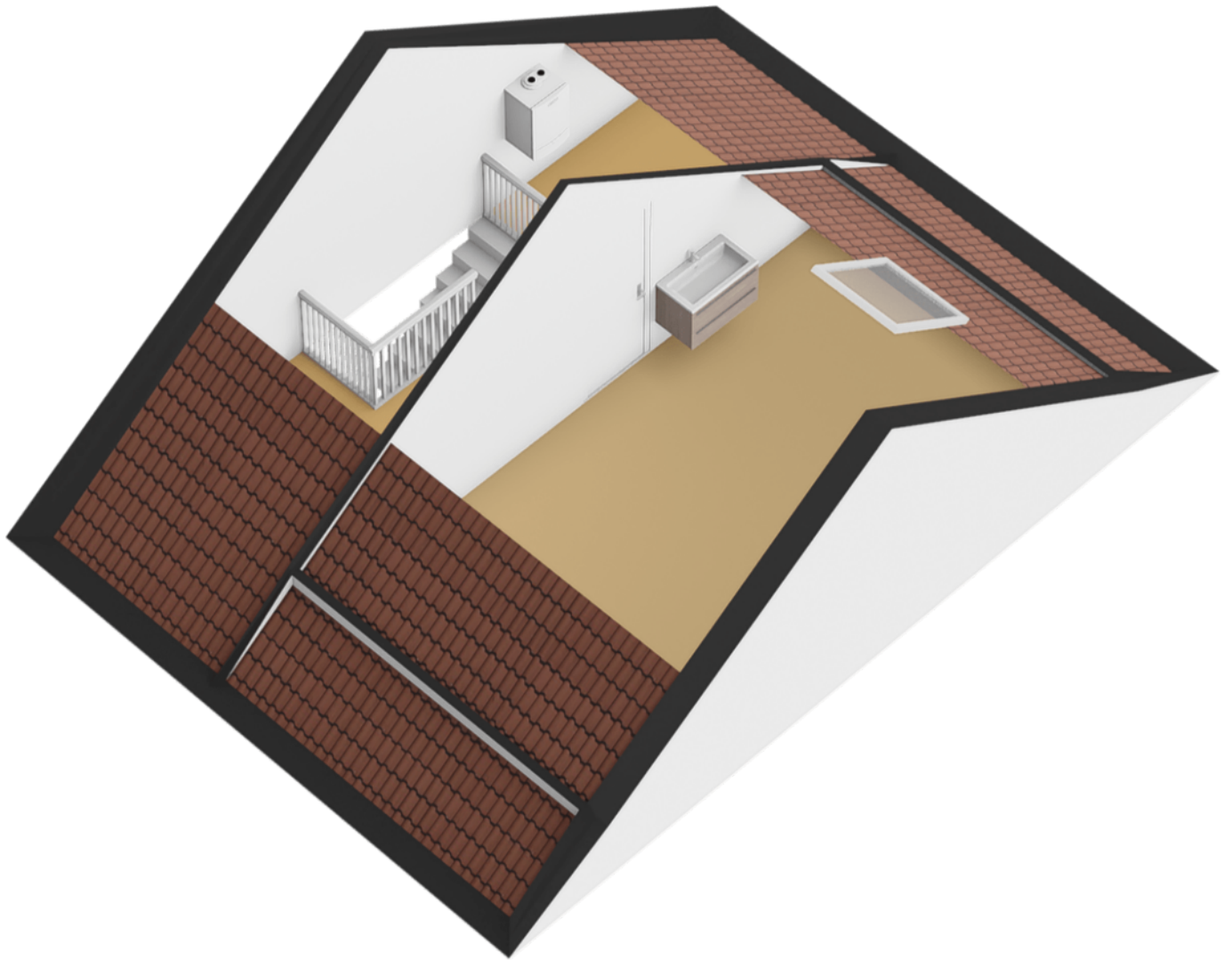
Plattegronden



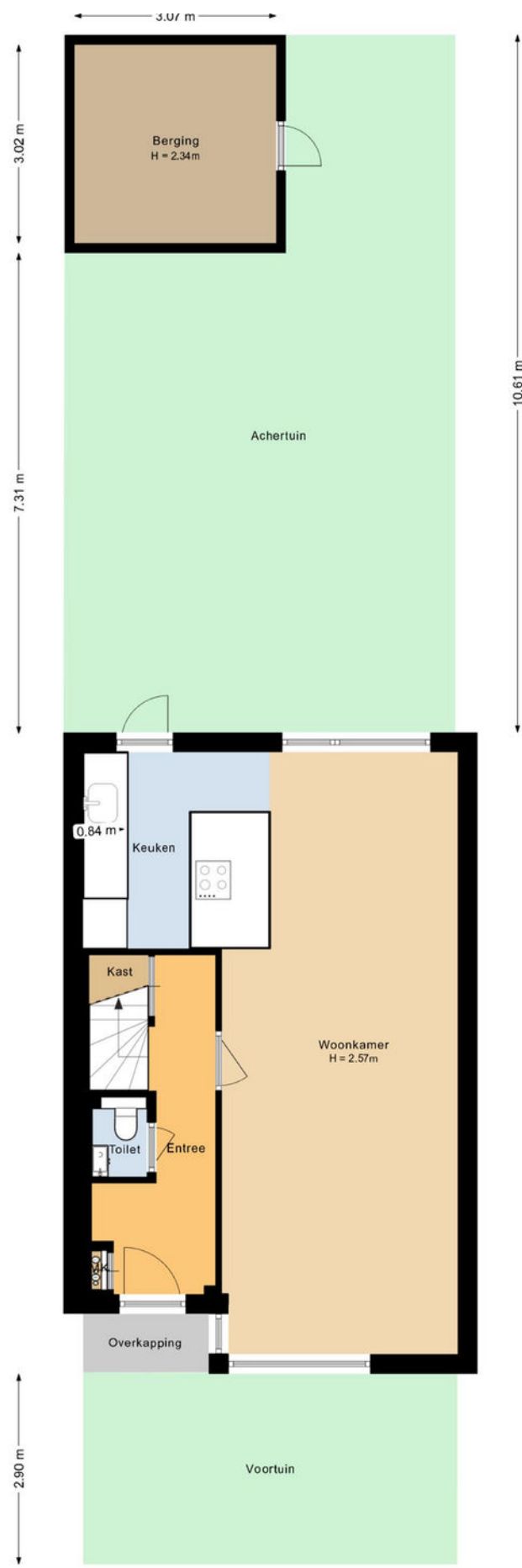
Plattegronden



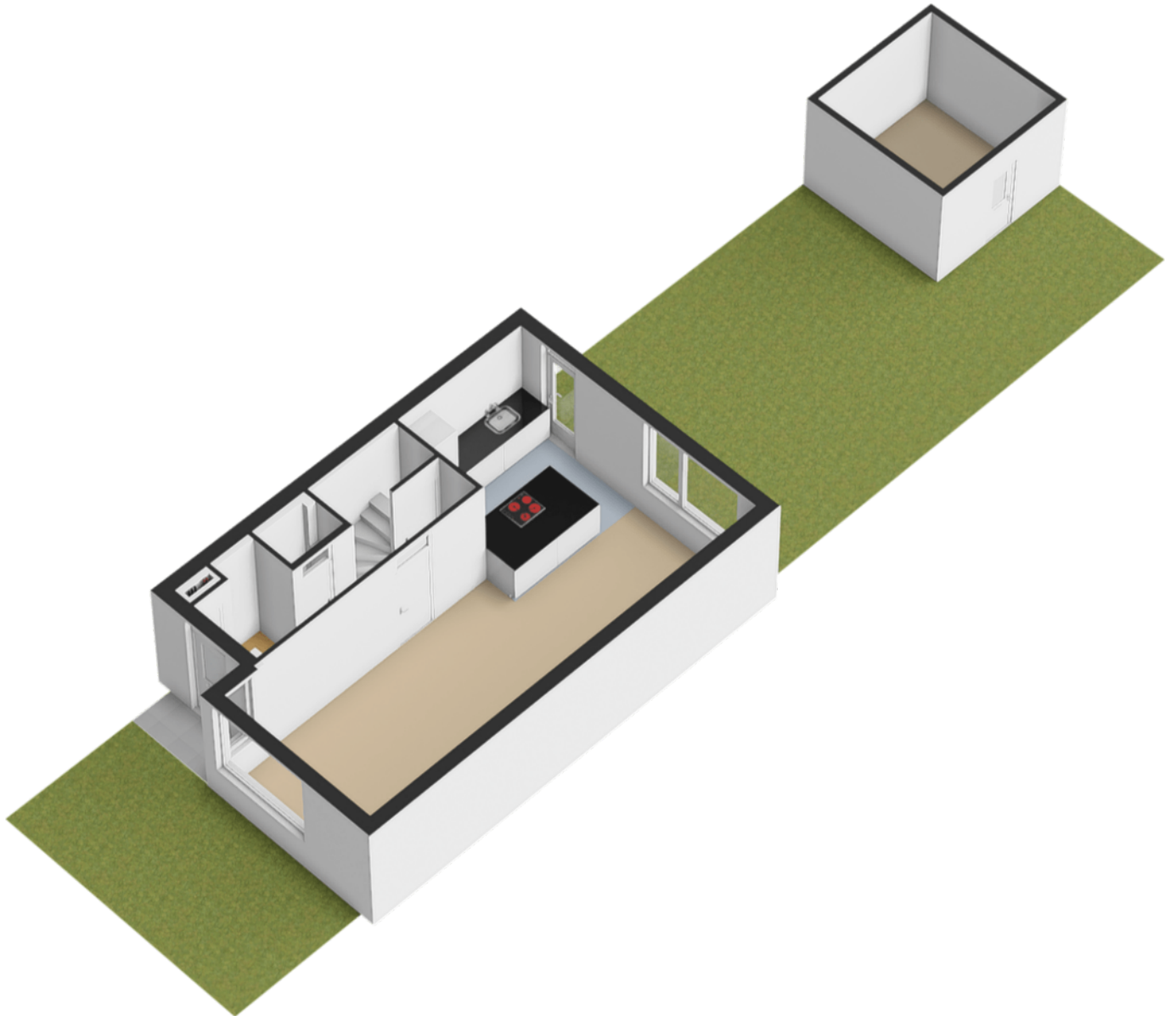
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie E

Perceel 6972

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wie is Joep Willems?

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zomaar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit één van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven, schakel je een makelaar in met een open mind en een goede naam in de regio; iemand bij wie je je goed voelt. Als ervaren, no-nonsense makelaar heeft Joep Willems de nodige connecties en kent hij de markt op zijn duimpje.

Joep is geboren en getogen in Breda en heeft al meer dan 35 jaar ervaring in alle facetten van de makelaardij. Zijn kantoor is per 1 september 2024 gevestigd aan de Smederijstraat 2 in Breda, na daarvoor 22 jaar aan de Vierwindenstraat 34 te hebben gezeten.

Joep Willems levert die extra service en samenwerking waarmee juist jij als klant tevreden zult zijn. Hij weet hoe het proces in zijn werk gaat en heeft er plezier in. Neem contact op of kom eens langs, de deur staat altijd voor je open!



DICHTBIJ HUIS

**076
531
0900**



Heeft u belangstelling in begeleiding bij de aan- of verkoop van uw woning? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak
