

Kloosterlaan 7 | Etten-Leur

Vraagprijs € 337.500,- k.k.



Kloosterlaan 7 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1972	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	tussenwoning	Inhoud	407 m ³
Energie label	B	Perceel	159 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	120 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een woning die je helemaal naar je eigen smaak kunt maken? Dan is deze tussenwoning, rustig gelegen nabij het Van Bergenplein in Etten-Leur, absoluut een kans die je niet wilt missen!

De woning heeft wat liefde en aandacht nodig, maar biedt volop potentie om er jouw droomhuis van te maken. De basis is in elk geval al goed. De woning is namelijk volledig voorzien van kunststof kozijnen, heeft een lichte woonkamer, een dichte keuken (die je desgewenst kunt openbreken), 4 slaapkamers, badkamer én een fijne onderhoudsvriendelijke tuin.

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor voor het inplannen van een bezichtiging!

Omschrijving

Begane grond met lichte woonkamer en dichte keuken
We komen de woning binnen in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, een handige bergkast, de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje, de keuken en de woonkamer. Vanuit de hal is ook de trap naar de 1e verdieping bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij grote raampartijen aan zowel de voor- als achterkant. De zon kan hier heerlijk naar binnen schijnen. Door de grootte van de woonkamer is hier gemakkelijk een zitgedeelte én een gezellige eethoek te creëren.

De keuken is nu nog afgesloten van de woonkamer en voorzien van boven-/onderkasten, laden, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een koel-/vriescombinatie, een spoelbak en een kunststof aanrechtblad. Via de achterdeur is de tuin bereikbaar. Heb je liever een open keuken? Ook dat is hier uitstekend te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een moderne keuken met een kookeiland, perfect voor wie graag kookt en gezelschap om zich heen heeft.

1e Verdieping met 3 royale slaapkamers en een badkamer
Terug in de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers zijn ruim opgezet en genieten van een fijne lichtinval. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over vaste kasten én een eigen wastafel. Aan de achterzijde liggen nog 2 mooie kamers, beide met uitzicht op de tuin. Ook hier zorgen vaste kasten voor extra opbergruimte.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is volledig betegeld. De ruimte is voorzien van een douche (met handdouche en thermostaatkraan), een toilet en een wastafel. We kunnen ons goed voorstellen dat je deze ruimte wilt moderniseren. De basis is er en de mogelijkheden zijn aanwezig om hier een frisse, eigentijdse badkamer van te maken.

2e Verdieping met 4e slaapkamer

Met een vaste trap kun je naar de 2e verdieping. Hier is een ruime voorzolder aanwezig. Tevens bevindt zich op de voorzolder de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas, 2015) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De 4e slaapkamer is verrassend ruim en licht dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde. Een heerlijke ruimte die zich uitstekend leent als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en borders, waardoor je er het hele jaar door van kunt genieten zonder veel werk.

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging (voorzien van elektra) met een praktische overkapping. Via een poort is de achterom bereikbaar, ideaal voor fietsen of tuingereedschap.

















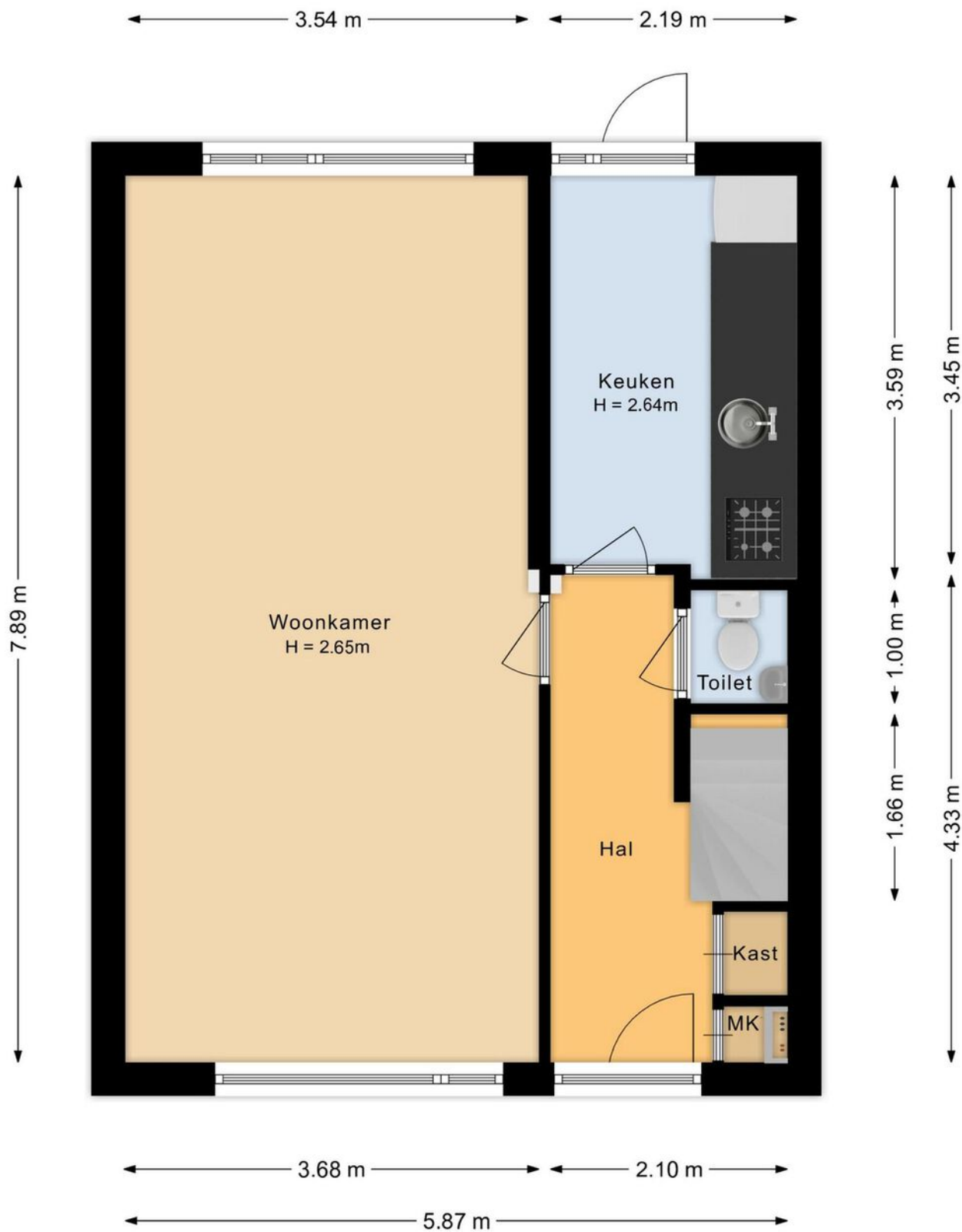








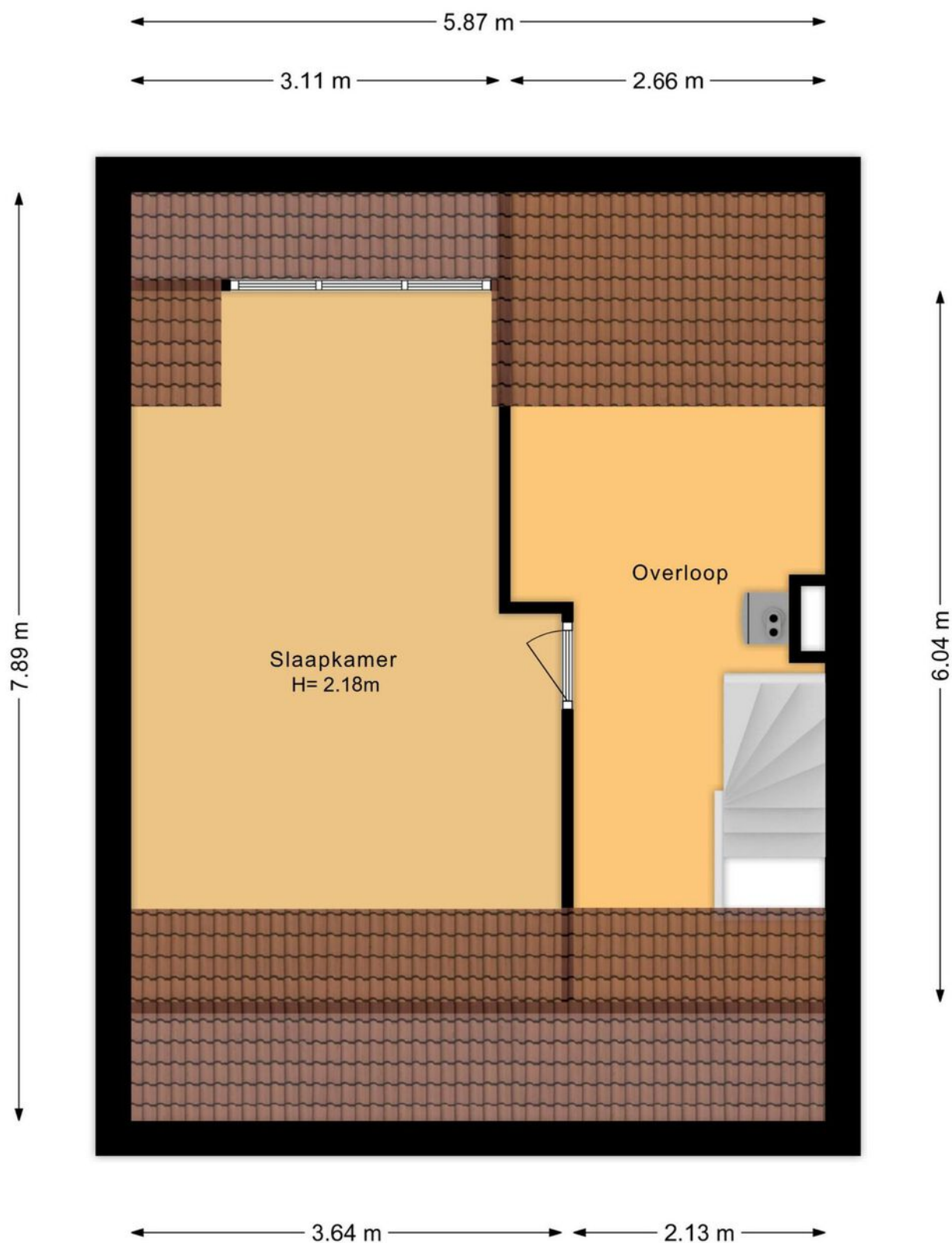
Plattegronden



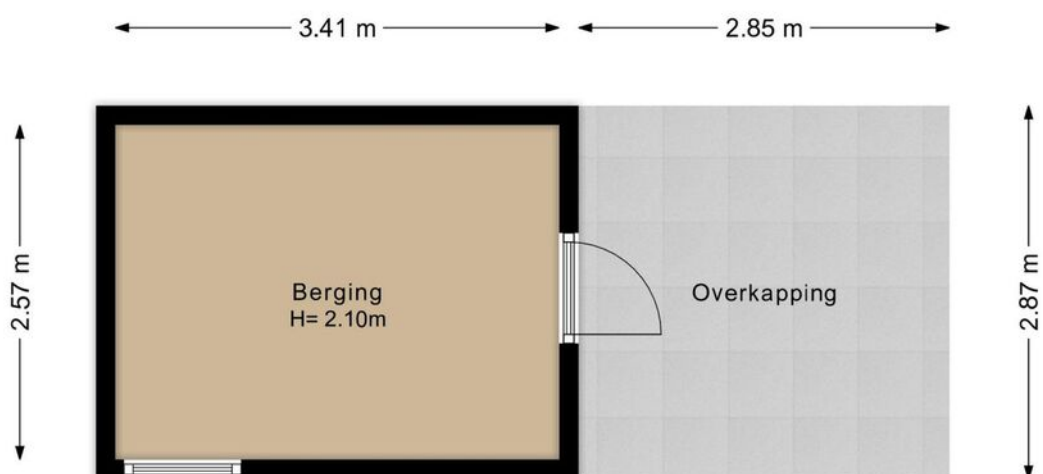
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

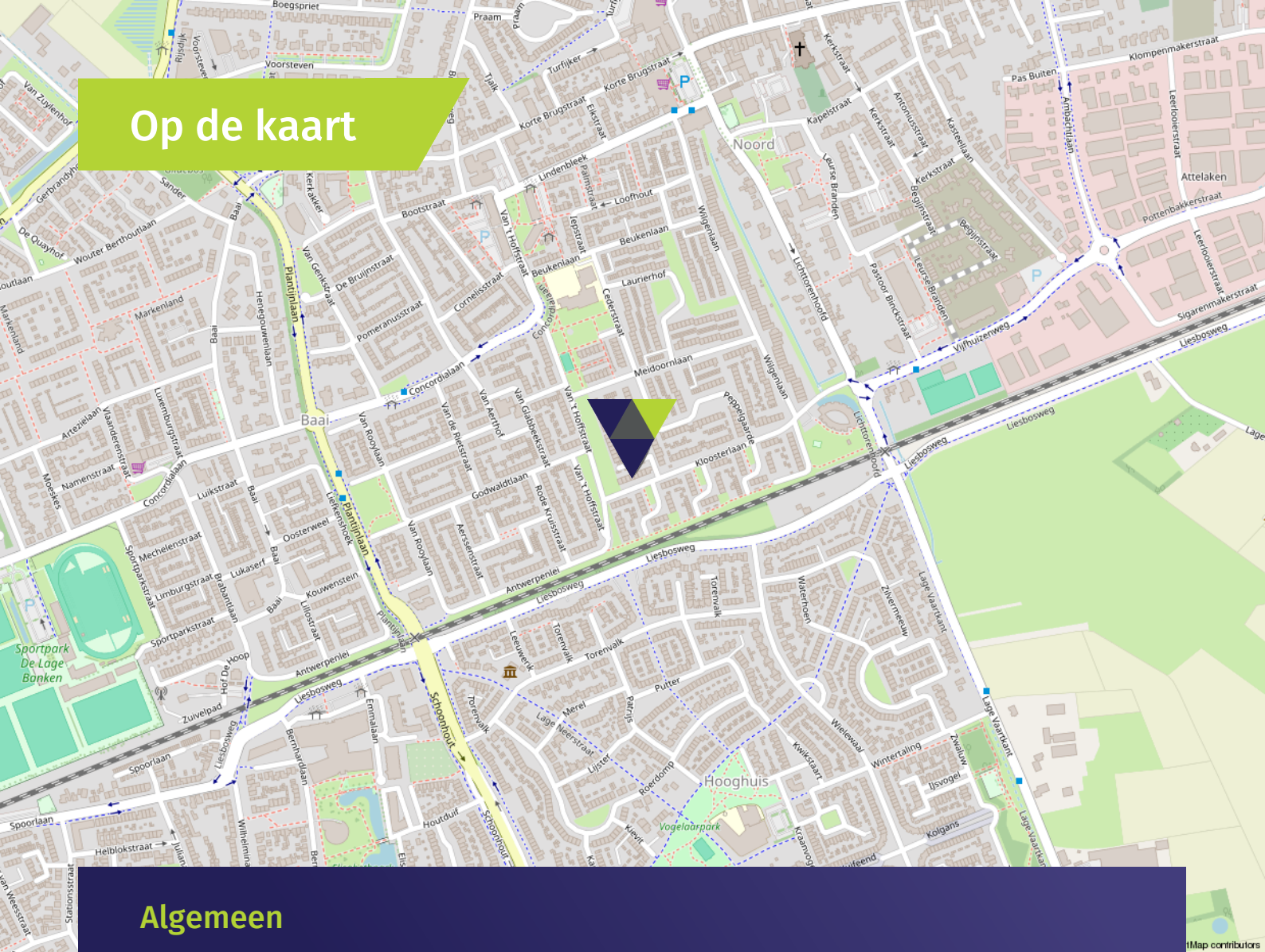


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie E Perceel 3971	kadaster 
--	--	---

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025
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 databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De gehele woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing (begane grond en 1e verdieping 2022).
- De begane grond en 1e verdieping hebben een betonnen verdiepingsvloer.
- De 2e verdiepingsvloer is van hout.
- De begane grond is voorzien van plavuizen.
- De overloop op de 1e en 2e verdieping en de slaapkamer op de 2e verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.
- De slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van vinyl.
- Op de begane grond aan de achterzijde hangt een elektrisch bedienbaar zonnescherm.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van deze woning.
- De woning ligt nabij de oude dorpskern van "Leur" waardoor winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand zijn gelegen. Ook de uitvalswegen richting de snelwegen zijn dichtbij.

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 50 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.

Meetinstructie 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 gebruiksooppervlakte. 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. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. 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. 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



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur