

Tolhuislaan 80 | Etten-Leur

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



Tolhuislaan 80 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1966	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	tussenwoning	Ligging tuin	noordoost
Energie label	A	Inhoud	488 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	160 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	133 m ²

Een lichte en uitgebouwde woonkamer met open keuken, ruime achtertuin, 4 slaapkamers, badkamer met bad én douche en 15 zonnepanelen. Deze woning aan de Tolhuislaan in Etten-Leur heeft het allemaal.

Wonen op een plek waar alles dichtbij is én waar je alle ruimte hebt voor je gezin? Dan wil je deze woning in Etten-Leur zeker van binnen zien. De ligging is ideaal: vlakbij de Markt, het winkelcentrum en het treinstation.

Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoe compleet dit huis is.

Omschrijving

Begane grond met woonkamer en open keuken

Je komt aan in een rustige straat waar parkeren geen probleem is. De voortuin is netjes aangelegd met hagen, sierbestrating en groen. Zo is een gezellige picknick in de zonnige voortuin vol privacy mogelijk. Praktisch detail: er is een buitenkraan aanwezig. Bij binnenkomst in de hal heb je de ruimte voor de garderobe. Hier vind je ook de meterkast, de toiletruimte en de trap die je naar de eerste verdieping brengt. De ruime toiletruimte is modern uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De wanden zijn deels betegeld.

Bij binnenkomst in de woonkamer merk je het direct, wat een fijne ruimte is dit. Je hebt hier niet het gevoel van een tussenwoning! De uitbouw aan de achterzijde zorgt niet alleen voor meer ruimte, maar ook voor veel lichtinval dankzij de lichtstraat (met zonwering). Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd, een fijne plek om te ontspannen. De houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer.

Aan de achterzijde loopt de ruimte over in de open keuken en eethoek. De wanden zijn strak gestuct en de pvc visgraatvloer met vloerverwarming maakt het geheel comfortabel én stijlvol. Via de openslaande deuren loop je zo de tuin in.

Keuken en bijkeuken/wasruimte

De open keuken is compleet en praktisch ingericht. Je beschikt over diverse lades en kastjes, een massief eikenhouten werkblad met een inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, een Quooker met combi-boiler, een grote koelkast en een aparte vriezer. Hier kook je met plezier terwijl je in contact blijft met je gezin of gasten. Aansluitend vind je de bijkeuken met plaats voor wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de verdeler van de vloerverwarming en de unit van de mechanische ventilatie. Een praktische ruimte die je dagelijks gemak oplevert.

1e verdieping met 3 slaapkamers en badkamer

Via de trap kom je op de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet en biedt zicht op de voortuin. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een kastenwand. In deze slaapkamer heb je ook een rolluik. De derde slaapkamer is ook aan de achterzijde gesitueerd en wordt nu gebruikt als kantoor. De ruimte is ideaal als werk- of kinderkamer.

De badkamer is vernieuwd in 2017 en voorzien van een wastafel met meubel, een ligbad, een wandcloset, een douche met zowel hand- als regendouche en een designradiator. Een complete en comfortabele ruimte voor het hele gezin!

2e verdieping met voorzolder en slaapkamer

Via de vaste trap bereik je de voorzolder, met zowel aan de voor- als aan de achterzijde een berging. Ideaal voor het opslaan van je spullen en tevens vindt je hier de CV-combiketel (Atag, 2020). Middels een loopdeur is de 4e slaapkamer bereikbaar, welke is voorzien van een dakraam en een vaste kastenwand.

Achtertuintuin en stenen berging

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een gazon en sierbestrating en beschikt over drainage en buitenkraan. De stenen berging staat achterin de tuin. Deze is voorzien van elektra en biedt ruimte voor meerdere fietsen. Via de poort bereik je de achtergelegen brandgang.

























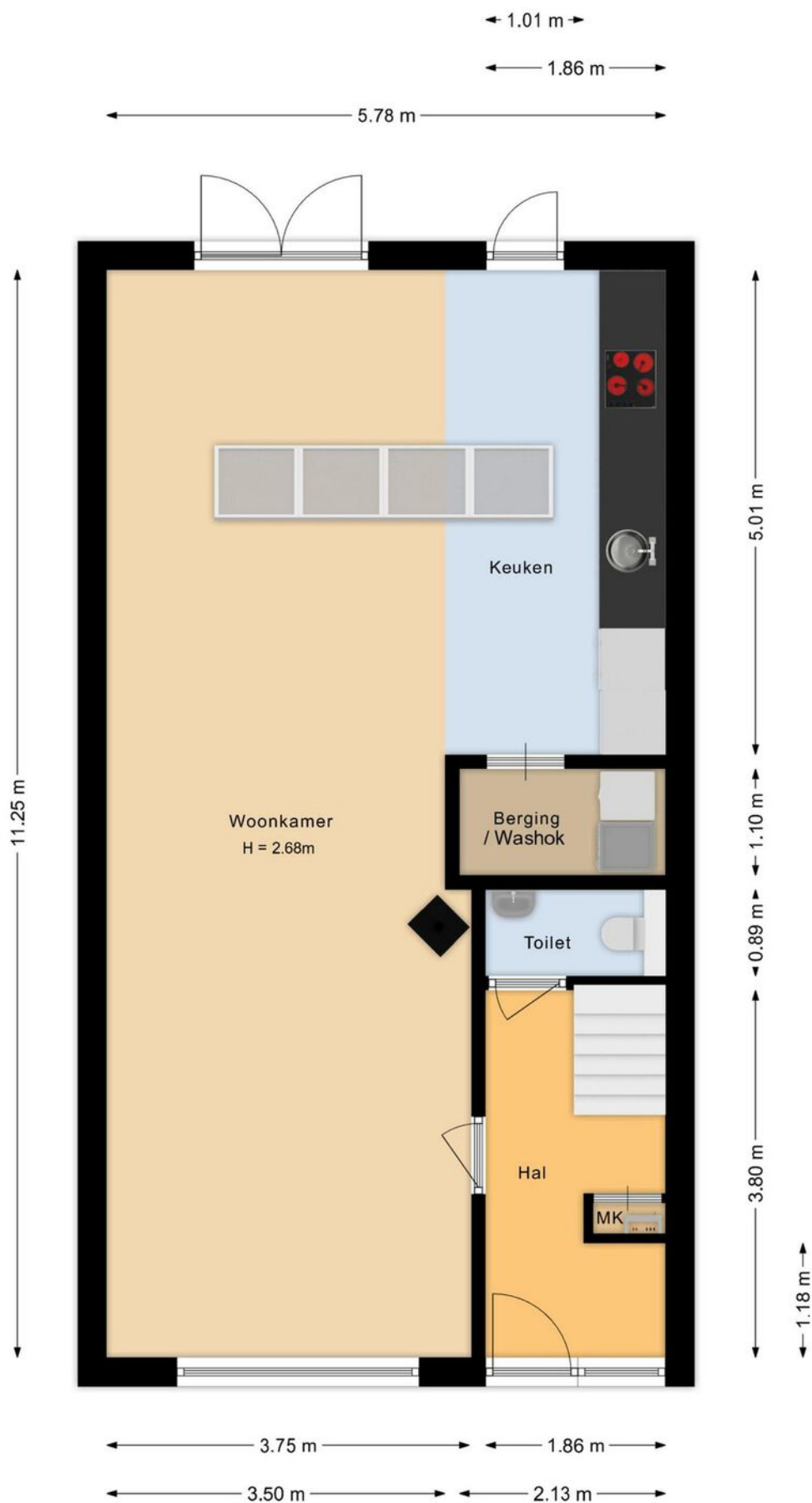








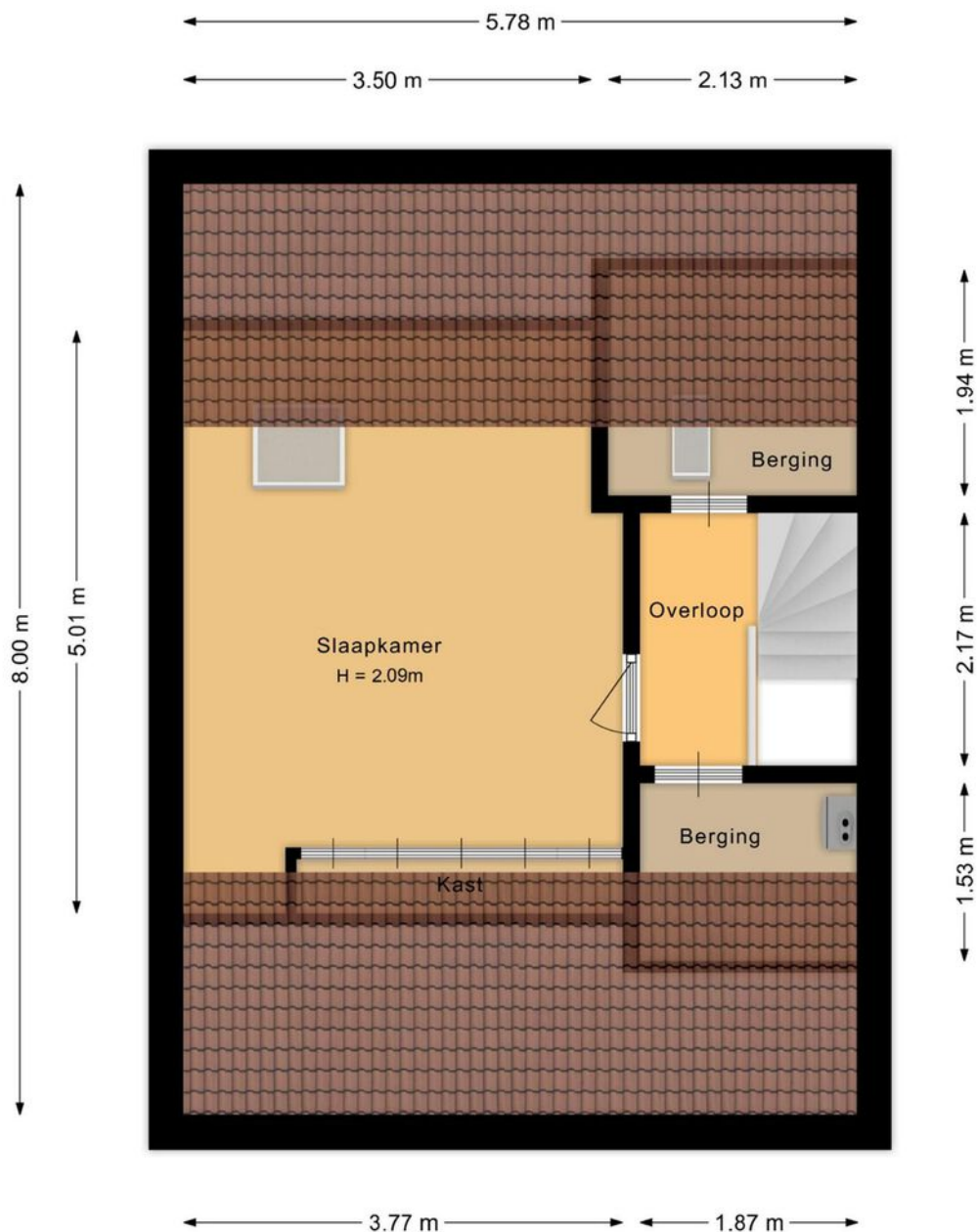
Plattegronden



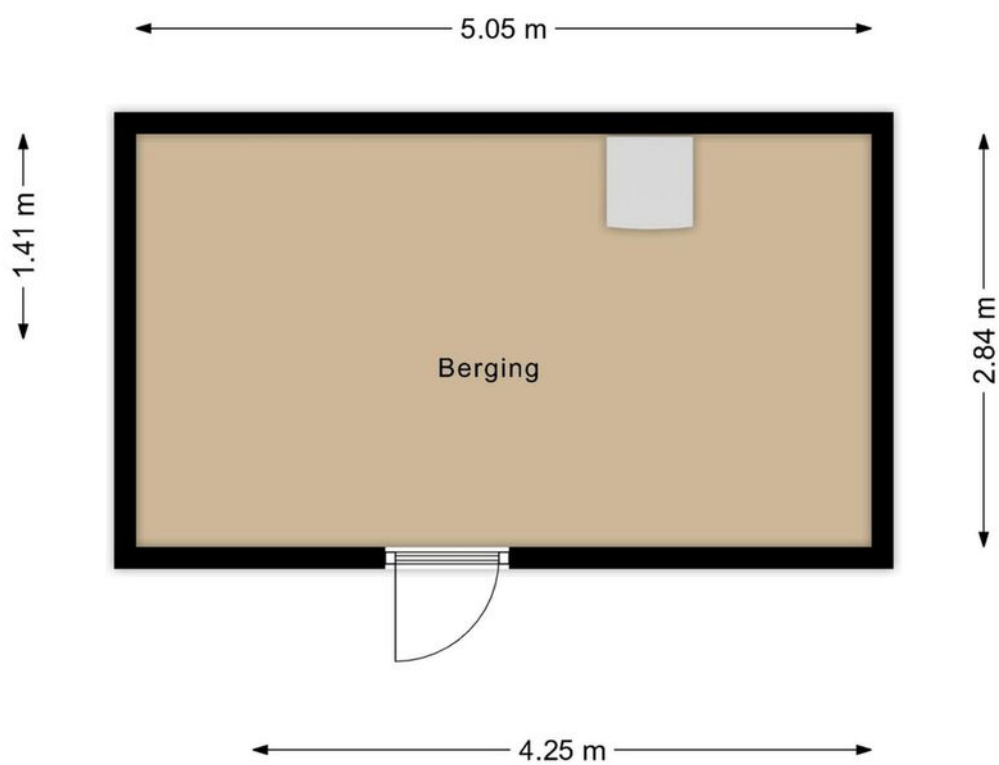
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 26 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vestigingskade kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sedie L Perceel 4763	kadaster 
---	---	---

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025
De bevaarder 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 begane grondvloer en verdiepingsvloeren zijn van beton.
- De vloerafwerking op de begane grond is pvc m.u.v. de betegelde toiletruimte en hal.
- De 1e verdieping is voorzien van een laminaatafwerking m.u.v. de betegelde badkamer.
- De 2e verdieping is voorzien van een laminaatafwerking op de voorzolder en vloerbedekking op de slaapkamer.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming. De eerste verdieping is voorzien van radiatoren en op de zolder is geen vaste verwarming.
- De woning is voorzien van grotendeels kunststof kozijnen m.u.v. de lichtstraat en het dakraam op zolder.
- Op de begane grond hebben de ramen triple glas (HR+++), op de 1e verdieping dubbel glas (HR++) en op zolder enkel glas.
- Op de woning zijn 15 zonnepanelen gelegen en beschikken elk over een micro-omvormer op het paneel zelf.
- De lichtstraat en het raam aan de voorzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Openbaar vervoer is nabij, evenals de uitvalsweg van en naar Etten-Leur.

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 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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 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