

Jozefhof 10 | Etten-Leur

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Jozefhof 10 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1994	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord-west
Type woning	gesch. 2-o-1-kapwoning	Inhoud	532 m ³
Energie label	B	Perceel	275 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	115 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Aan de Jozefhof 10 in Etten-Leur staat deze geschakelde 2-onder-1-kap patio-woning met garage en een heerlijk diepe tuin. Hier woon je comfortabel met een slaap- en badkamer op de begane grond, terwijl je boven nog 2 extra kamers tot je beschikking hebt. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar de ruimte zelf.

Omschrijving

Begane grond met alle voorzieningen

Je komt binnen in de hal met meterkast en een praktische loopdeur naar de garage. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer welke is gelegen aan de voorzijde van de woning en de open keuken aan de achterzijde van de woning.

Wat meteen opvalt is het licht en de fijne indeling. De visgraat laminaatvloer geeft het geheel een warme uitstraling en de ruimte is groot genoeg voor een royale zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met aansluitend de keuken in een rechte opstelling. Hier kook je met plezier dankzij het granieten werkblad, de Quooker, 4 pits inductiekookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Alles is netjes afgewerkt met lades en boven- en onderkasten voor voldoende opbergruimte. Via de openslaande tuindeuren loop je zo de tuinkamer in.

De tuinkamer is echt een verlengstuk van leefruimte. Een fijne plek waar je het hele jaar door comfortabel zit, met uitzicht op je tuin. Hier geniet je van het licht en het groen om je heen, terwijl je toch lekker beschut binnen zit. Zet de schuifpui open op een zonnige dag en je betreft de tuin moeiteloos erbij.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt is de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer is ruim opgezet en heeft een loopdeur naar de tuinkamer. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen of gewoon graag alles beneden bij de hand hebt.

De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een wandcloset, urinoir, dubbele wastafel met meubel, douche en designradiator.

Vanuit het eetgedeelte heb je toegang tot een hal daarin het toilet (geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

1e Verdieping met 2 slaapkamers

Op de 1e verdieping kom je uit op een ruime overloop. Hier bevinden zich nog 2 slaapkamers, een vaste kast met de cv-ketel, en een berging met wastafel en de wasmachineaansluiting. Vanuit de overloop heb je middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder waar je veel bergruimte hebt en de unit voor de mechanische ventilatie is geplaatst.

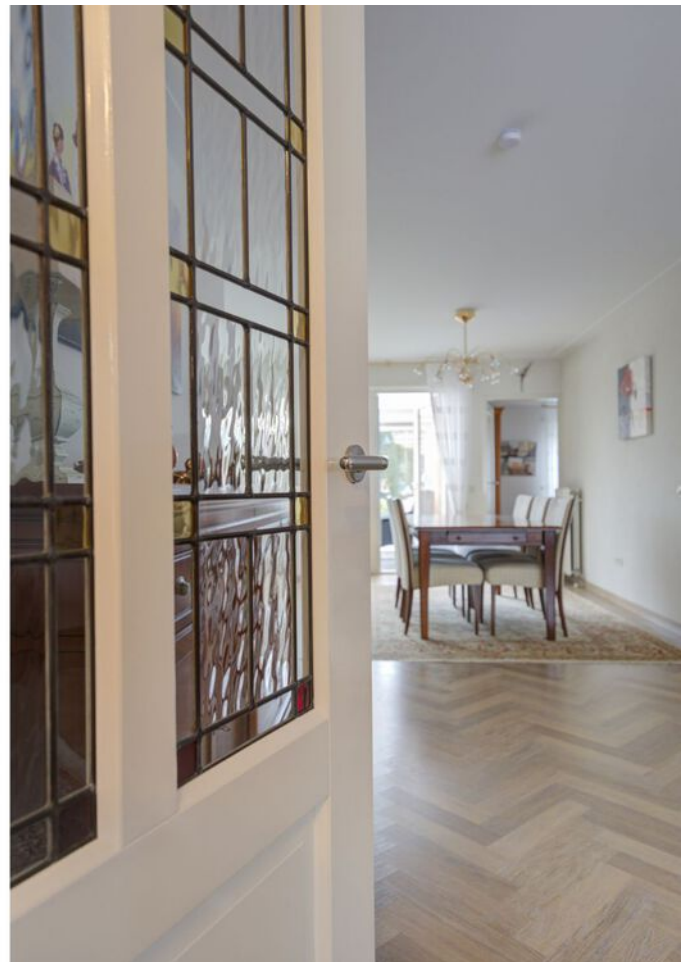
De kamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en dakraam, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De slaapkamer aan de achterzijde is vergelijkbaar in formaat en ook voorzien van een dakkapel en dakraam.

Achtertuint

De achtertuin is verrassend diep. Je vindt hier sierbestrating, diverse borders met vaste planten, wateromamenten en een buitenkraantje. Achterin staat nog een houten berging voor extra opslag. Dit is zo'n tuin waar je in de zomer heerlijk kunt zitten en genieten van het buitenleven.

Inpandige garage

De garage is inpandig bereikbaar (via de hal) en voorzien van een tegelvloer, elektrische sectionaaldeur, elektra en de wasmachineaansluiting. Praktisch en multifunctioneel in gebruik.



























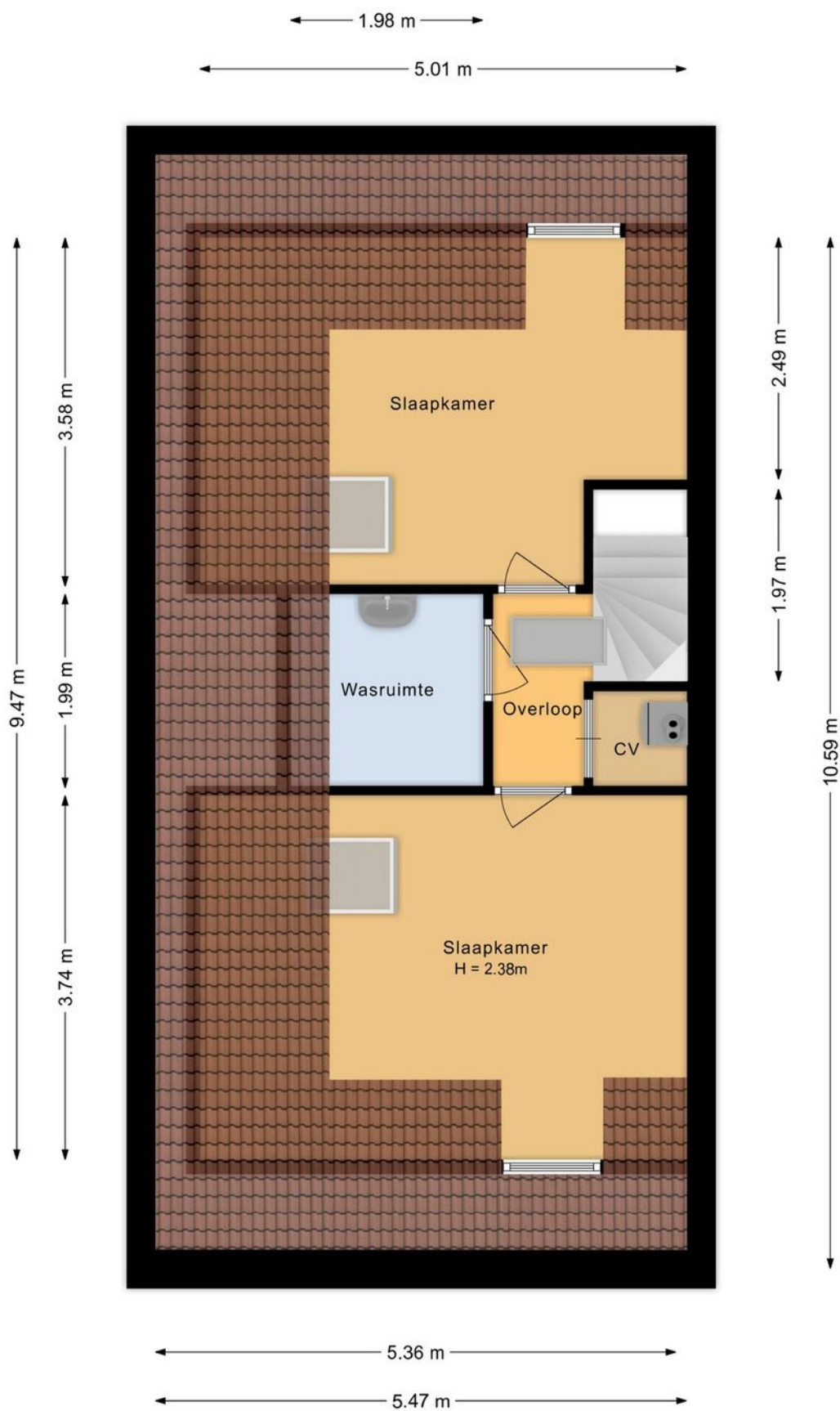




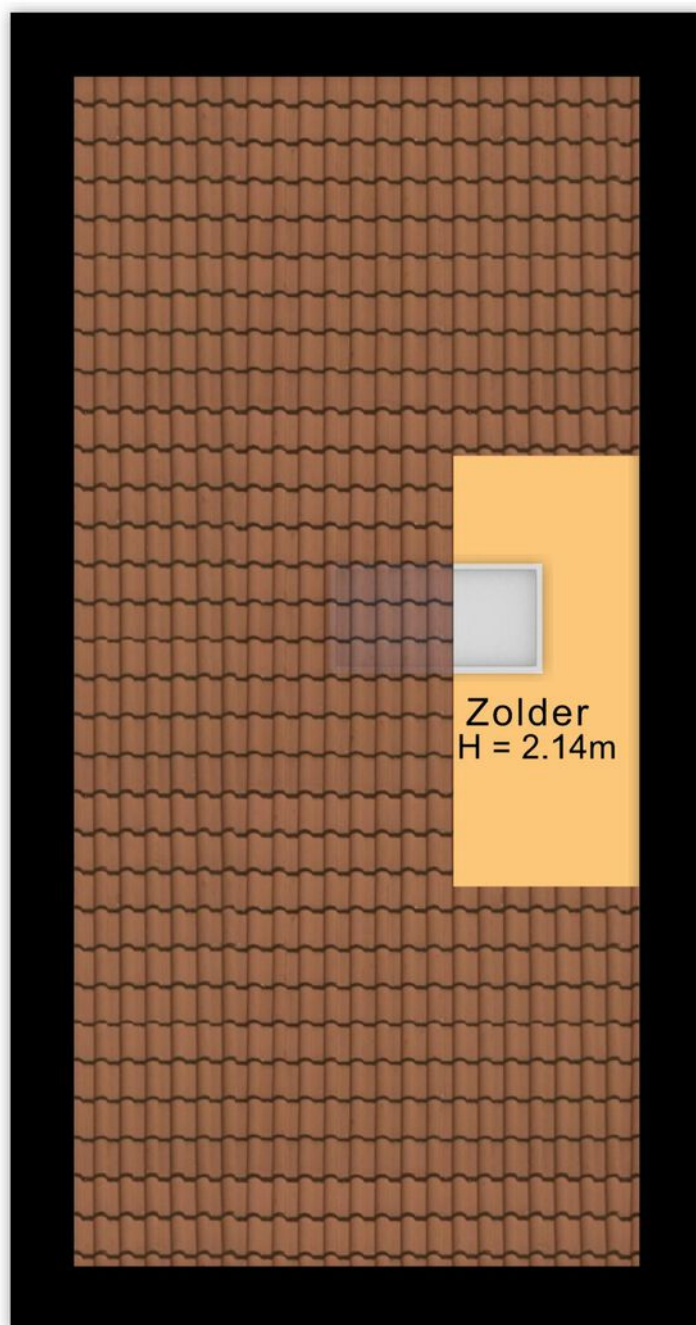
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

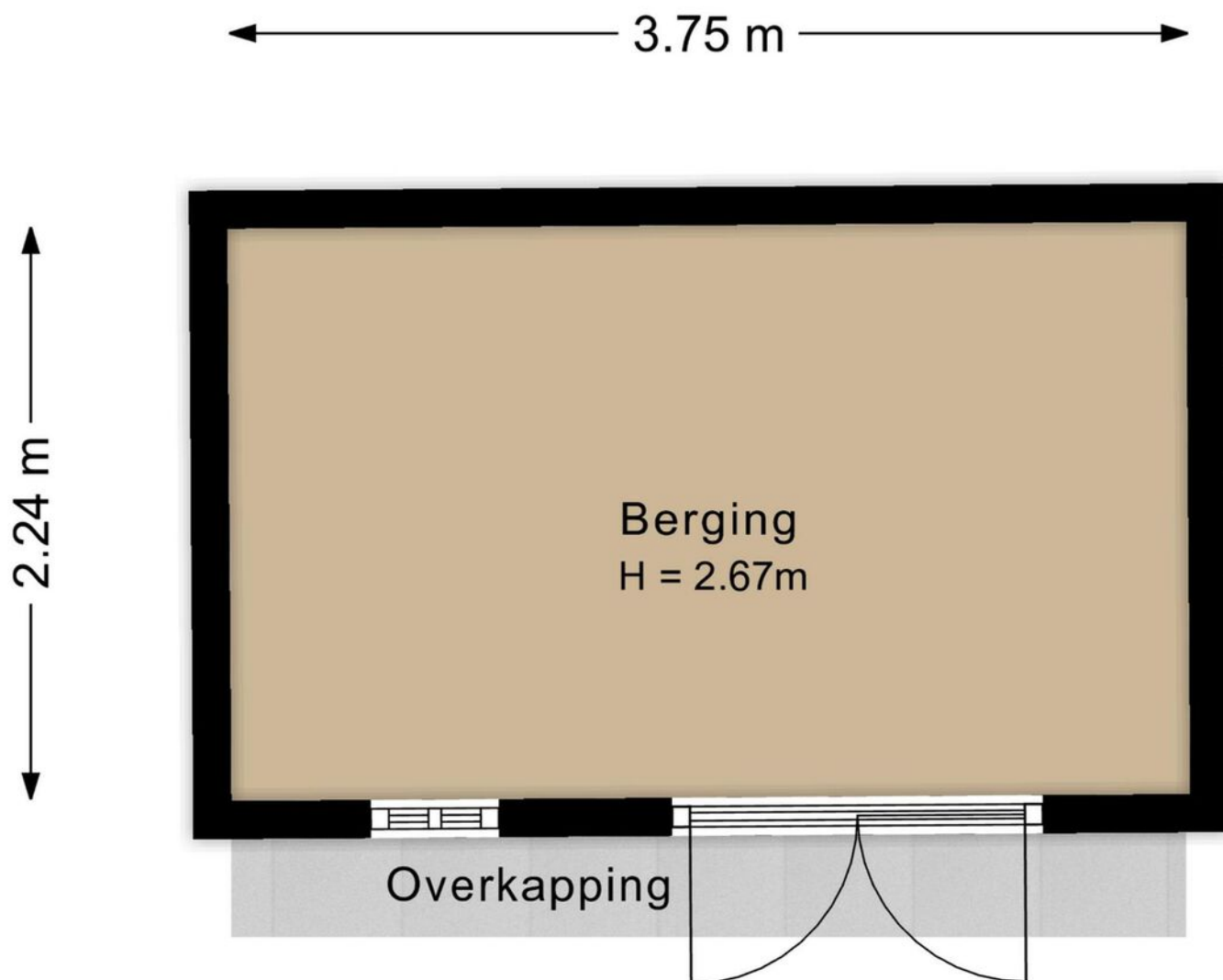


Zolder
H = 2.14m

5.58 m

2.65 m

Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht.

Percentnummer

Huber-Latimer

Vastgestelde kadestrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrative

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie L

Perceps 9818

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

- De woning is levensloopbestendig dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De voordeur, tuinkamer en garagedeur zijn voorzien van kunststof kozijnen.
- De begane grond is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- In de woonkamer is een airconditioning die enkel kan koelen.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een Quickstep Noblessa visgraatvloer.
- De 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking
- De woning is vanuit de bouw voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, supermarkten, het winkelcentrum van Etten-Leur en sportfaciliteiten zijn op loopafstand te bereiken

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

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 30 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 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. 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

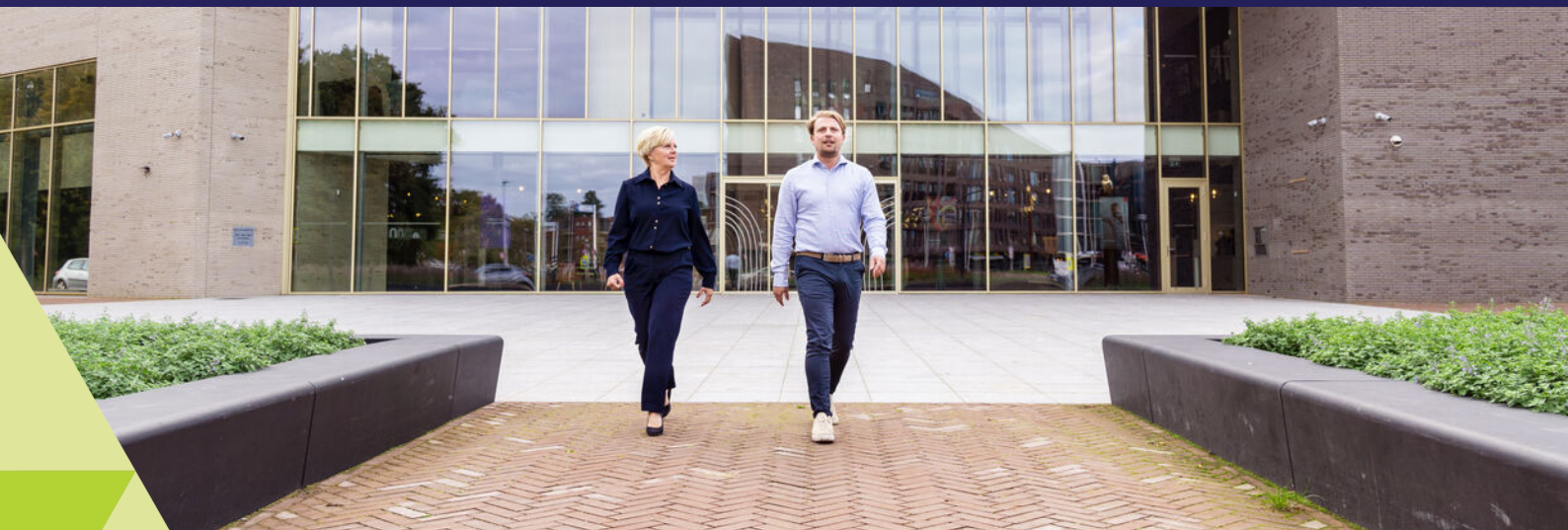
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die 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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur