

Cimbaalhof 80 | Etten-Leur

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Cimbaalhof 80 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1975	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	west
Type woning	hoekwoning	Inhoud	458 m ³
Energie label	C	Perceel	299 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	129 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een ruime hoekwoning met lekker veel ruimte, zowel binnen als buiten? Dan is Cimbaalhof 80 in Etten-Leur er één die je gezien moet hebben. Met 4 slaapkamers, een dubbele garage en een grote tuin heb je hier alle mogelijkheden voor comfortabel wonen. De praktische indeling en de royale ruimtes zorgen ervoor dat je hier volop leefruimte hebt en comfortabel kunt wonen.

Omschrijving

Begane grond met royale woonkamer en open keuken
Via de voortuin met borders vol vaste planten loop je naar de voordeur en stap je binnen in de hal. Hier tref je de meterkast, een handige garderobenis, het toilet (volledig betegeld met wandcloset en fonteintje), de trap naar de 1e verdieping en natuurlijk de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer met open keuken is een fijne, ruime leefplek. Aan de voorzijde richt je met gemak een gezellig zitgedeelte in bij de open haard. Aan de achterzijde is er volop ruimte voor een grote eettafel met zicht op de tuin. Door de prettige lichtinval voelt dit gedeelte heerlijk open en uitnodigend aan.

De keuken is functioneel ingericht en voorzien van een dubbele spoelbak, close in boiler, 5 pits gaskookplaat, vaatwasser, oven en diverse boven en onderkasten. Alles wat je nodig hebt is aanwezig en de opstelling is praktisch. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in, wat het contact met buiten extra fijn maakt.

1e Verdieping met 3 slaapkamers

Op de 1e verdieping kom je uit op de overloop. Vanuit hier heb je toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Een van de slaapkamers aan de achterzijde is prettig van formaat en beschikt over een vaste kast, handig voor je kleding of extra spullen. De 2 andere slaapkamers zijn beide ruim opgezet. Of je ze nu gebruikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkplek, je hebt hier voldoende ruimte voor een 2-persoonsbed en een kast zonder dat het krap aanvoelt.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, wandcloset, wastafel met meubel en een designradiator. Een fijne basis waar je iedere dag comfortabel je dag start of afsluit.

2e Verdieping met 4e slaapkamer

Via de vaste trap kom je op de 2e verdieping. Hier bevindt zich de 4e slaapkamer, voorzien van een dakkapel. Dankzij deze dakkapel voelt de kamer lekker ruim en licht aan. Achter de knieschotten heb je praktische bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Op deze verdieping is ook een aparte technische ruimte aanwezig. Hier vind je de opstelplaats van de cv ketel (Vaillant, 2008) en de aansluitingen voor je wasmachine en droger. Alles netjes bij elkaar en uit het zicht van je leefruimte.

Tuin

De achtertuin is met zorg aangelegd en voelt als een fijne plek om thuis te komen. Je vindt hier sierbestrating, groene borders met vaste planten, een gazon om lekker van het zonnetje te genieten en zelfs een vijver die zorgt voor een rustgevend sfeertje. Met een waterkraantje bij de hand is het onderhouden van de tuin zo geregeld. Via de poort achterom loop je gemakkelijk naar de straat, wel zo praktisch.

Aan de voorzijde van de woning heb je meerdere parkeerplaatsen maar ook beschik je over een oprit op eigen grond, ideaal voor je auto. Extra handig: via de dubbele poort aan de achterzijde is ook de straat bereikbaar. Zo ben je altijd makkelijk weg maar heb je ook altijd parkeerruimte nabij de woning.

Dubbele garage

Vanuit de achtertuin loop je zo de dubbele garage in. Deze is uitgerust met 2 elektrische sectionaaldeuren, verlichting en elektra. Of je hier nu je auto's veilig binnenzet, aan een hobby wilt sleutelen of gewoon behoefte hebt aan flink wat extra bergruimte, jij hebt hier alle ruimte om het naar eigen wens in te richten.























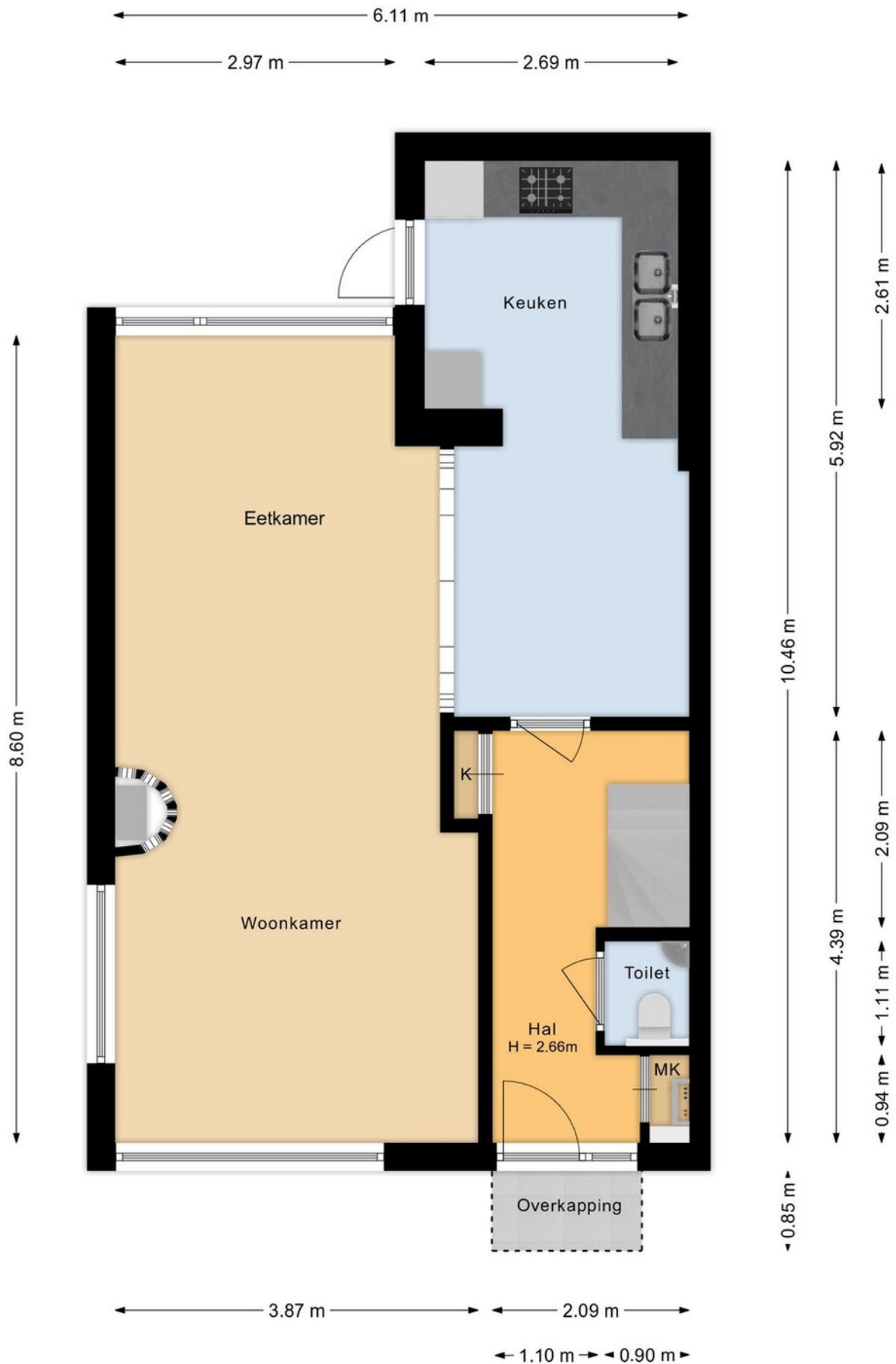




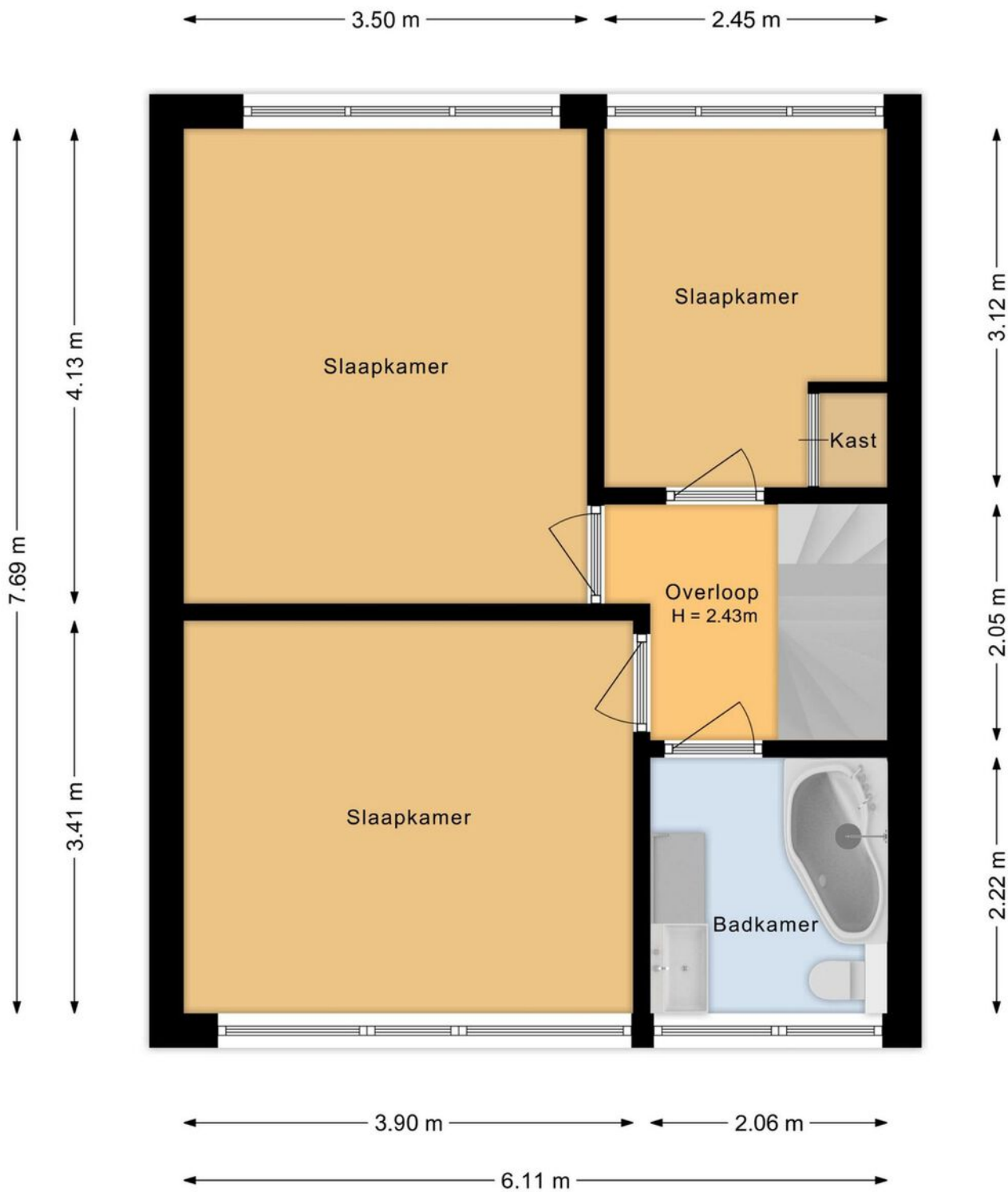




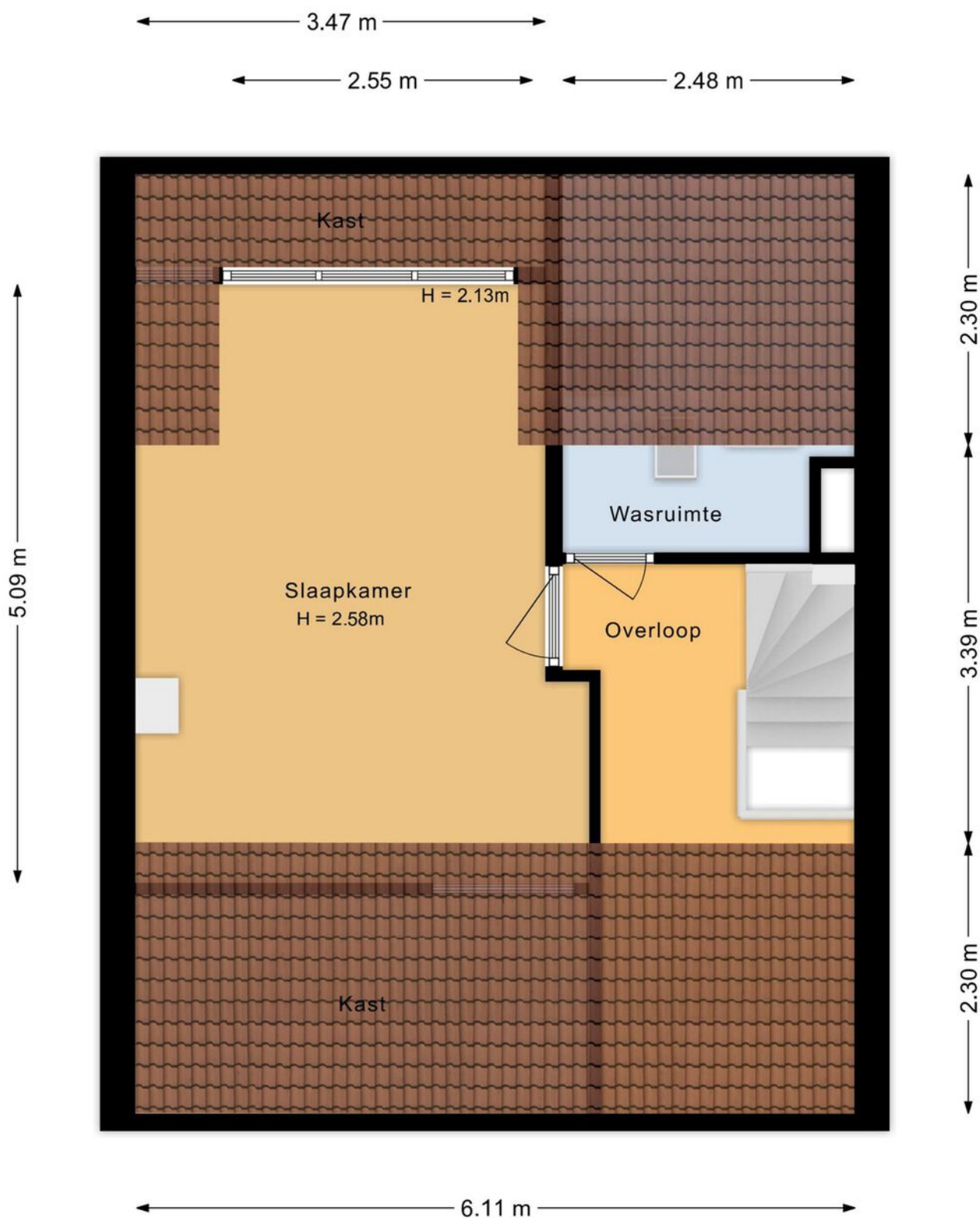
Plattegronden



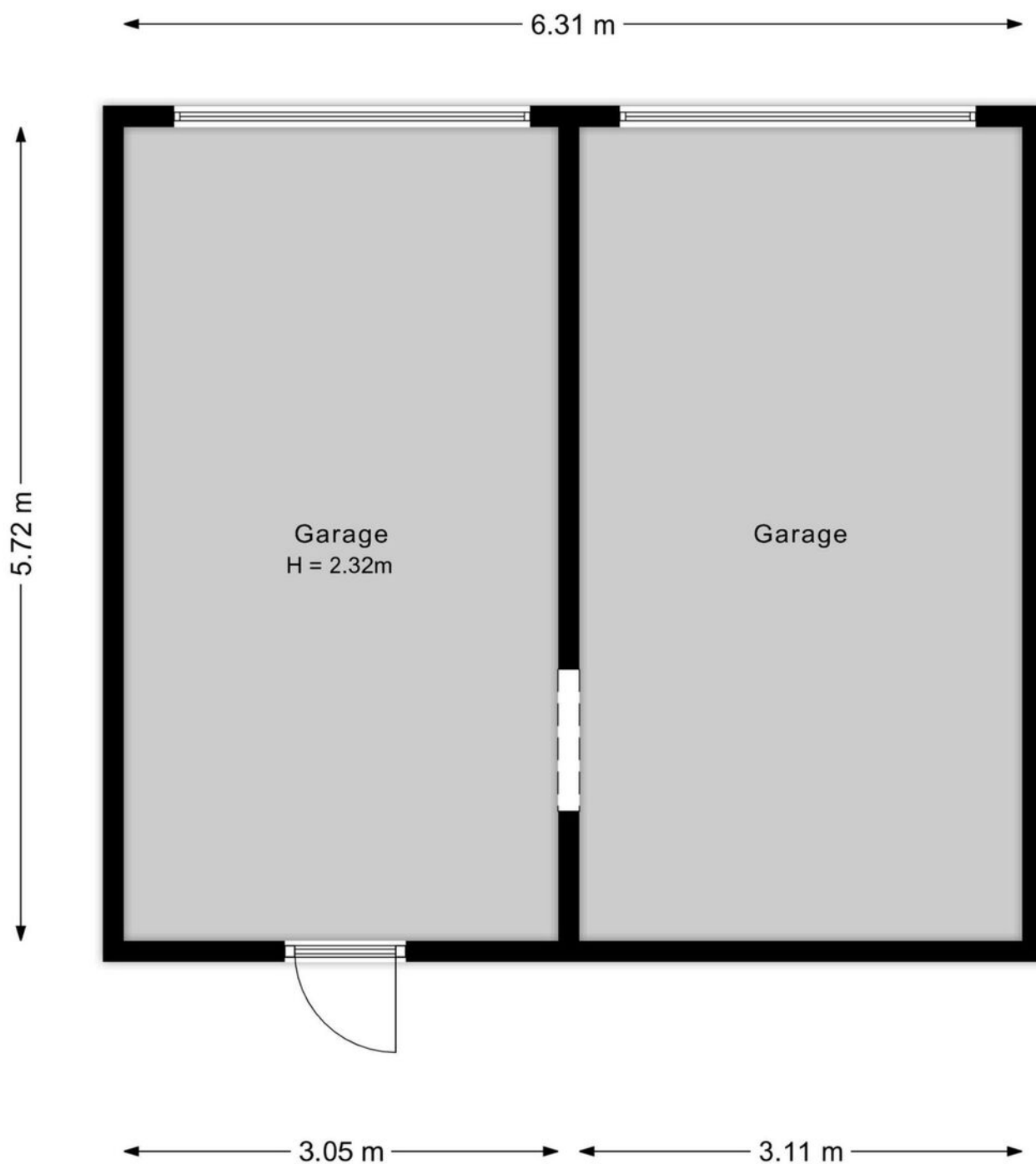
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

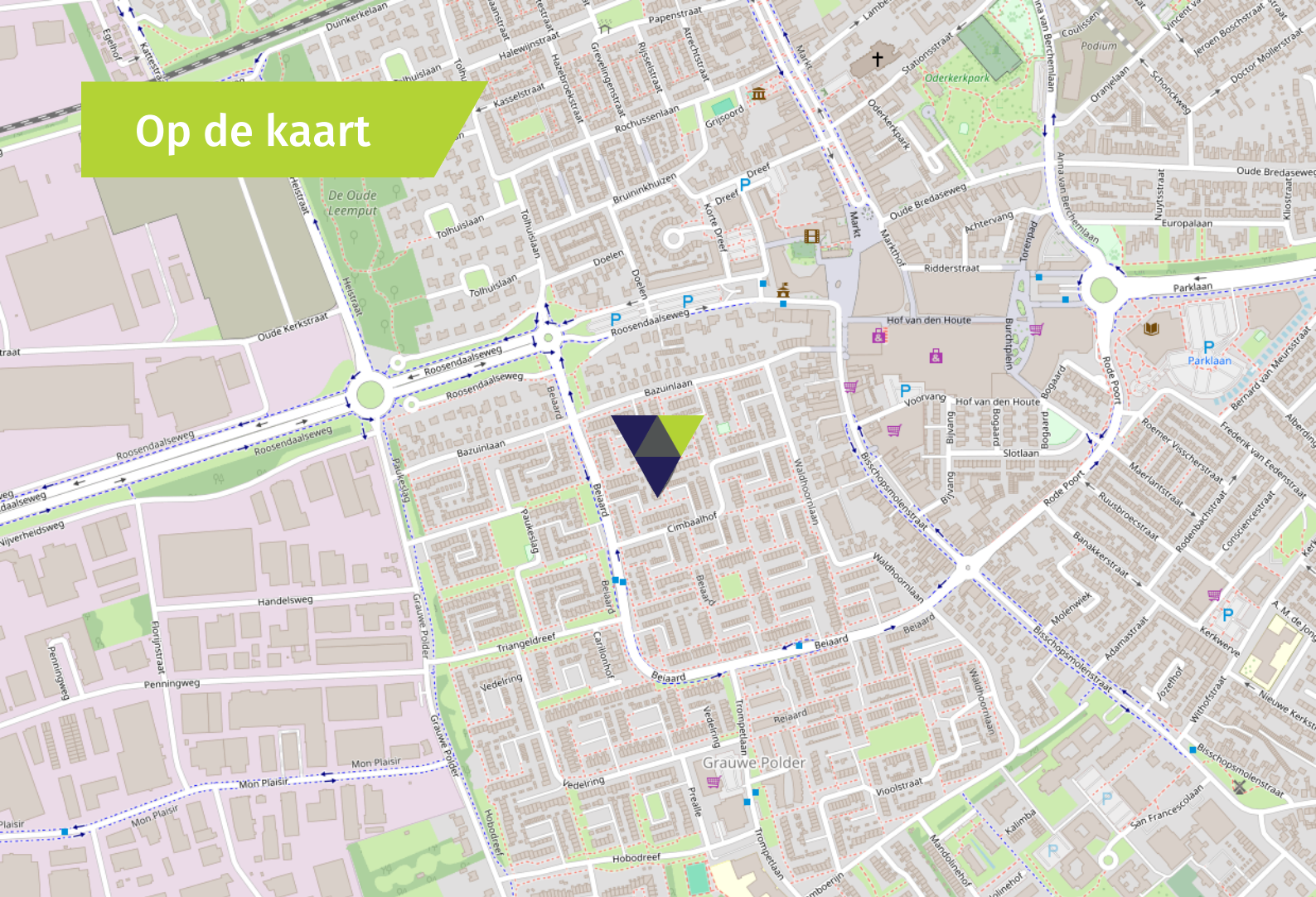
Kadastrale kaart

Uw referentie: —



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 11414</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dierst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	--	---

Op de kaart



Algemeen

- De begane grond is voorzien van een tegelvloer.
- De begane grond, 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een betonvloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is grotendeels voorzien van elektrische rolluiken.
- In de nabijheid van de woning zijn voldoende betaalde parkeerplaatsen (vergunninghouders) aanwezig. Voor het 1e voertuig is de bewonersparkeervergunning gratis.
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, het winkelcentrum van Etten-Leur en sportfaciliteiten zijn op loopafstand te bereiken.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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 warmwatoestellen 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 bouwkwiteit 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

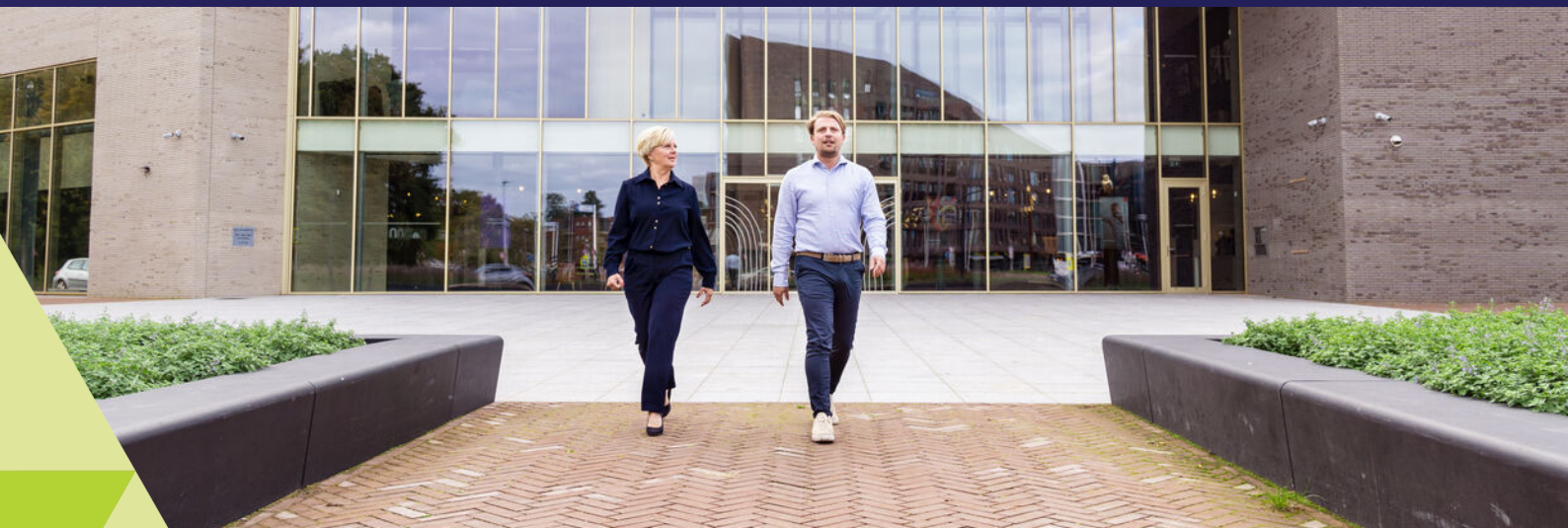
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die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



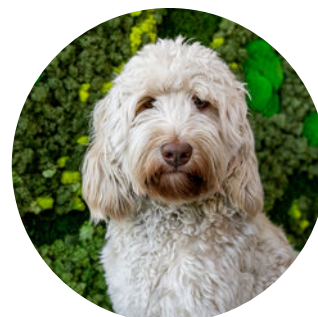
Suze Hendrickx

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

