

Hof van den Houte 80 | Etten-Leur

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



Hof van den Houte 80 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2004	Ligging	in centrum
Soort woning	galerijflat		
Type woning	appartement	Inhoud	260 m ²
Energie label	A++		
Aantal kamers	3	Woonoppervlakte	85 m ²
Aantal slaapkamers	2		

Zoek je een comfortabel en net appartement midden in het centrum van Etten-Leur? Dan voel jij je hier direct thuis. Dit verzorgde 3-kamerappartement biedt een lichte woonkamer, een open keuken, 2 ruime slaapkamers en een nette badkamer. Tevens is er een fijn balkon waar je heerlijk buiten zit en heb je een zwerfparkeerplaats in de parkeergarage.

De locatie is ideaal: winkels, horeca, het station en andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en kom zelf ervaren hoe fijn je hier woont.

Omschrijving

Begane grond appartementencomplex

Je komt het complex binnen via de centrale entree met brievenbussen, bellentableau en video-intercom. Vanuit hier loop je door naar de nette gemeenschappelijke hal met toegang tot het trappenhuis en de lift.

Het complex beschikt daarnaast over een fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin waar bewoners gebruik van kunnen maken. Een rustige en groene plek midden in het centrum.

Woonkamer met open keuken

Je loopt over de galerij aangrenzend aan de gemeenschappelijke tuin. Bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast en de video-intercom. Vanuit de hal heb je toegang tot alle ruimtes van het appartement.

De woonkamer is een heerlijke lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen. Hierdoor valt het daglicht mooi naar binnen en voelt de ruimte open en prettig aan. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon middels een loopdeur.

Het zitgedeelte en eetgedeelte lopen mooi in elkaar over, waardoor er een fijne plek ontstaat om te ontspannen, te eten of gezellig met vrienden en familie samen te zijn.

De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in een rechte opstelling met daarnaast een praktische kastenwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met flexzone, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron. Dankzij de lades en kasten is er bovendien volop bergruimte.

Slaapkamers en badkamer

Het appartement beschikt over 2 ruime slaapkamers. De 1e slaapkamer ligt aan de voorzijde van het appartement en kijkt uit over de binnentuin. De 2e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens ruim opgezet en mag dan ook met recht de master bedroom worden genoemd.

De badkamer is volledig betegeld en verzorgd afgewerkt. Hier vind je een ruime inloopdouche met zowel een hand- als regendouche, een wastafel met meubel, een wandcloset en een designradiator. De mechanische ventilatie zorgt voor een prettig binnenklimaat.

Het apart toilet is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Daarnaast is er nog een technische ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook vind je hier de WTW-unit en de cv-ketel (Intergas, 2024).

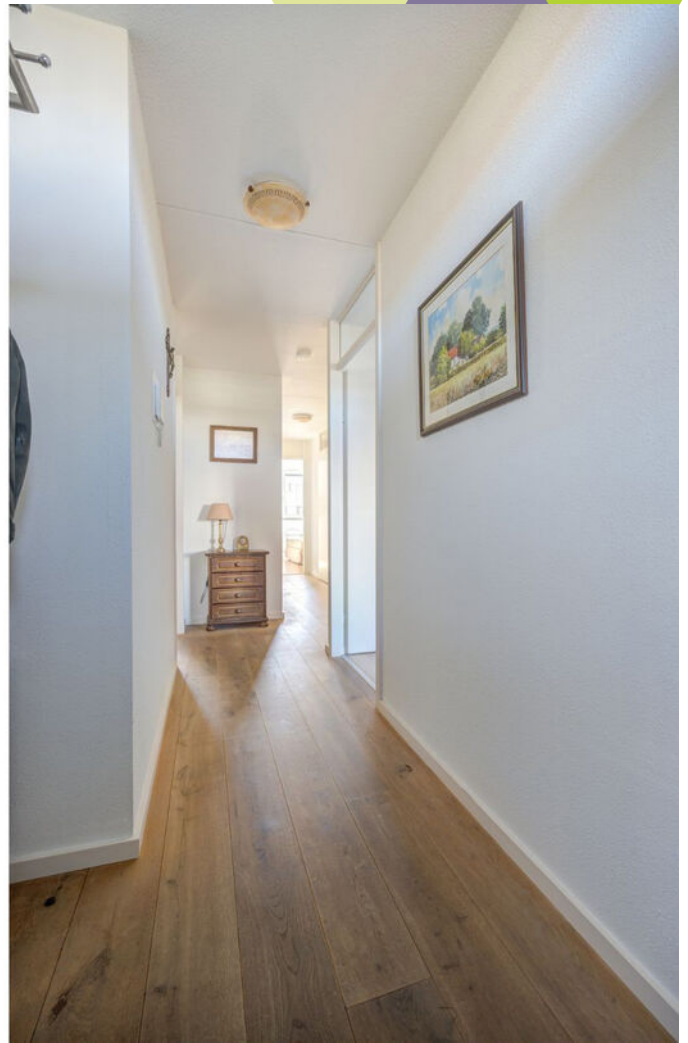
Balkon

Het balkon is bereikbaar vanuit de woonkamer en vormt een fijne plek om even buiten te zitten. Met het aanwezige screen creëer je eenvoudig wat schaduw op zonnige dagen. Daarnaast is er elektra aanwezig, handig bijvoorbeeld voor sfeerverlichting.

Berging en parkeerplek

Op de begane grond van het complex beschik je over een externe berging, ideaal voor het stallen van fietsen of extra opslag. Daarnaast beschik je over een eigen zwerfparkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage.















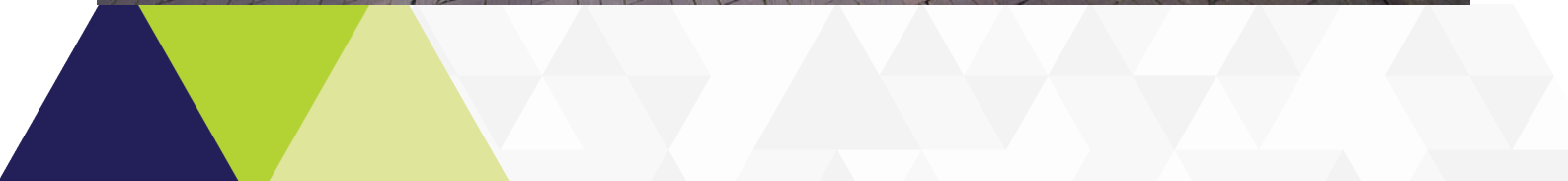










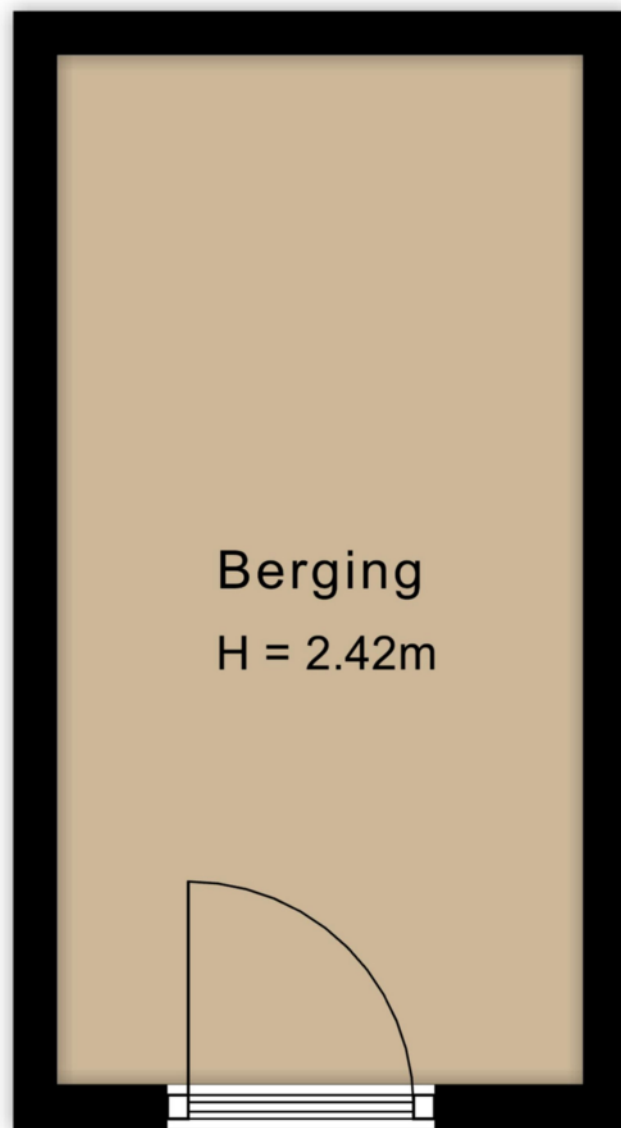


Plattegronden



Plattegronden

← 1.77 m →



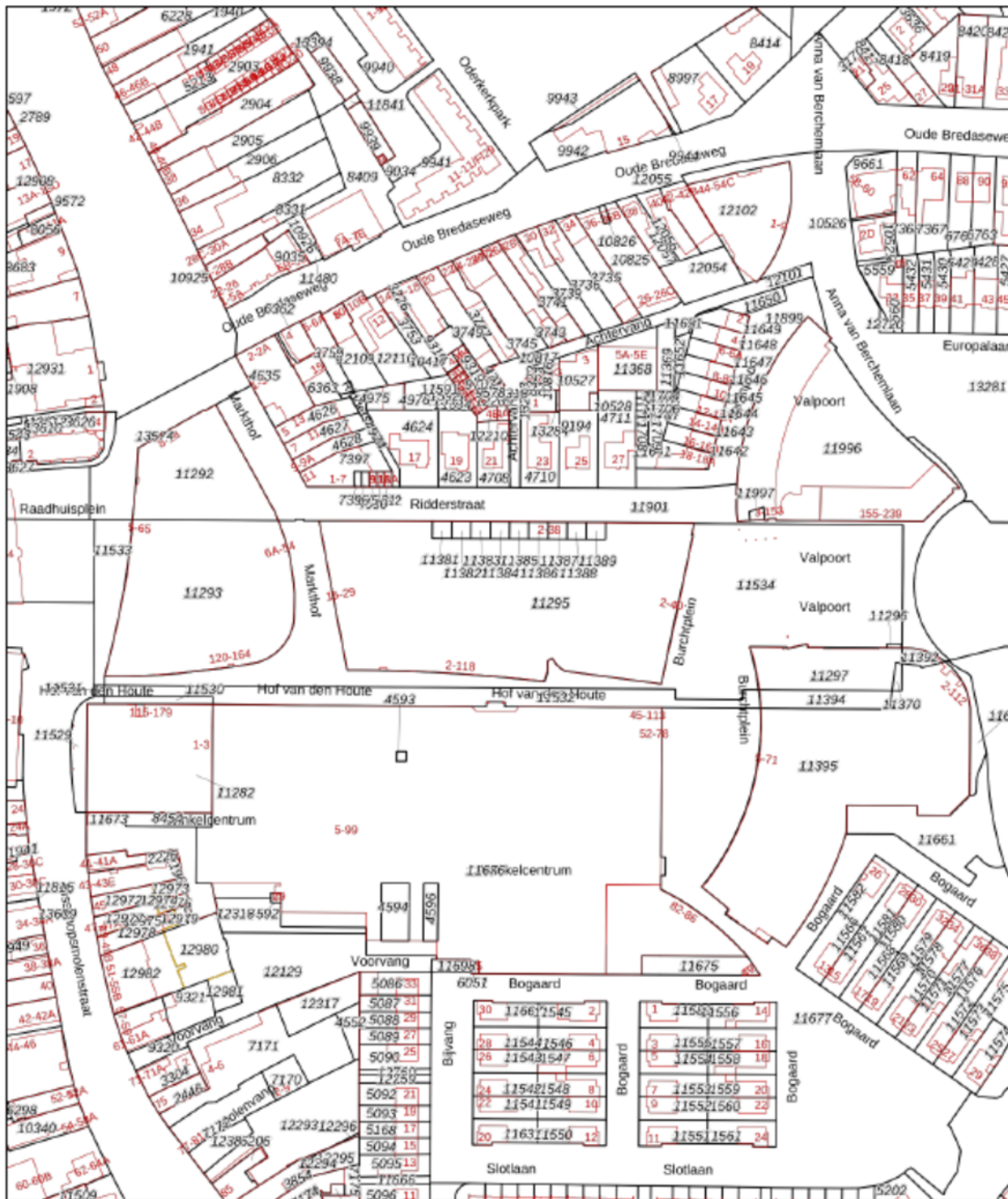
Berging
H = 2.42m


↑ 3.47 m ↓

Kadastrale kaart

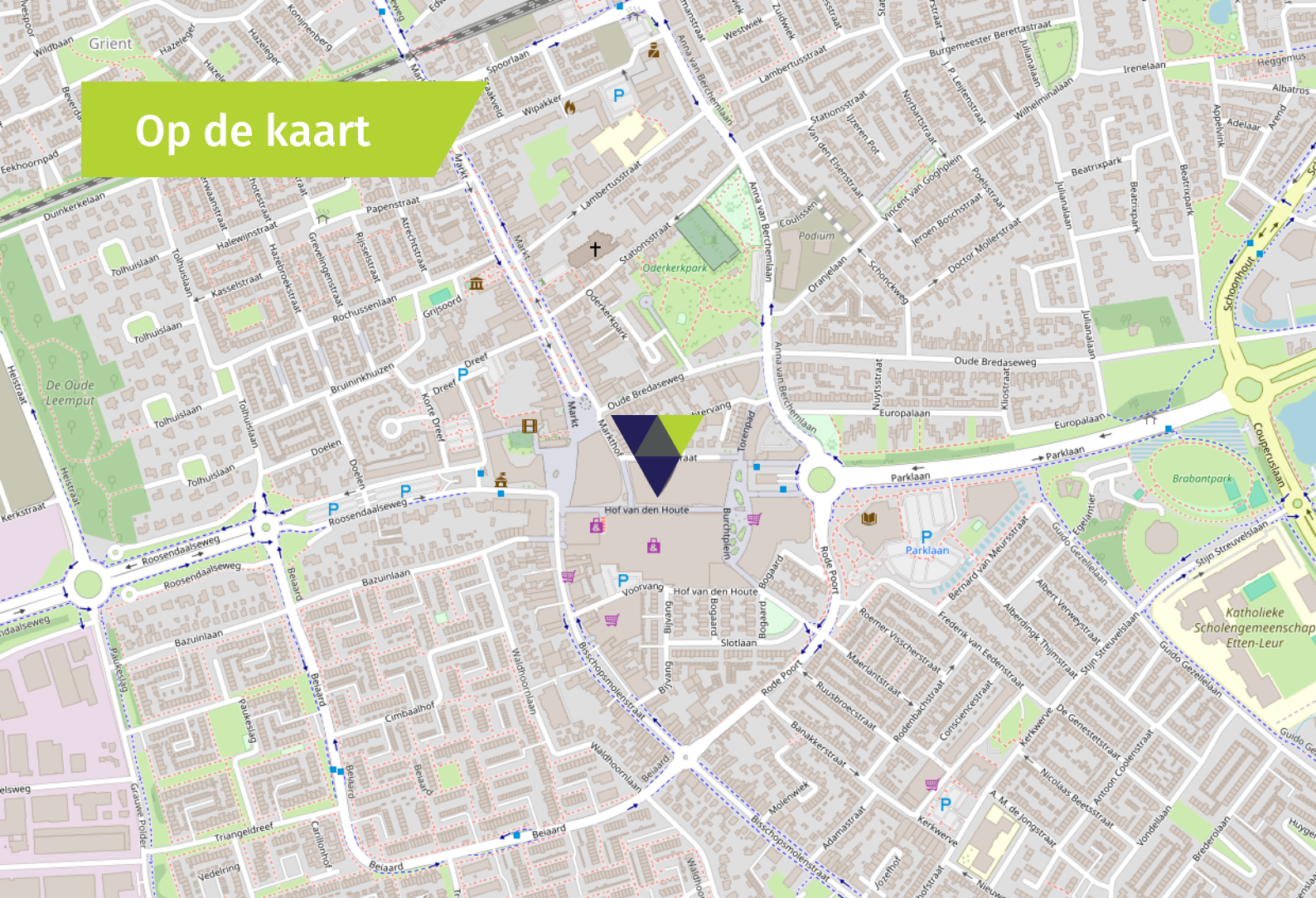
Kadastrale kaart

Uw referentie: --



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortloppende kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eersolijvend uittreksel, geleverd op 23 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 11295</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Op de kaart



Algemeen

- Het gehele appartement is voorzien van een houten vloer afwerking m.u.v. de badkamer, het toilet en de technische ruimte.
- Het gehele appartement is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Het appartement is voorzien van mechanische ventilatie.

- Het appartement is gelegen in het centrum met dagelijkse voorzieningen op loopafstand.
- Eigen berging en parkeerplek in de garage
- De servicekosten van het appartement met berging bedragen ca. € 219,00 per maand.
- Het appartement is gelegen op loopafstand van het station.

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

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



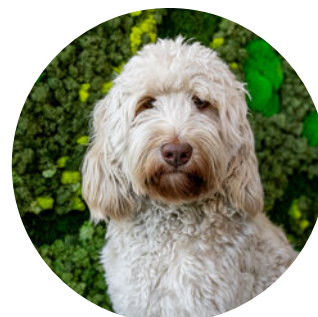
Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
M A K E L A A R D I J

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://www.tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur