

# Wipakker 11 | Etten-Leur

Vraagprijs € 365.000,- k.k.



# Wipakker 11 | Etten-Leur



## Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	1964	<b>Ligging</b>	in centrum, in woonwijk
<b>Soort woning</b>	eengezinswoning	<b>Ligging tuin</b>	noordwest
<b>Type woning</b>	hoekwoning	<b>Inhoud</b>	343 m <sup>3</sup>
<b>Energie label</b>	E	<b>Perceel</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5	<b>Woonoppervlakte</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	3		

Ben jij op zoek naar een ruime hoekwoning gelegen nabij het centrum van Etten-Leur? Sla deze woning aan Wipakker 11 dan zeker niet over!

Deze woning heeft een lichte open woonkamer met doorloop naar de keuken, 3 lichte slaapkamers waarvan 1 toegang geeft tot het dakterras, comfortabele badkamer én meer dan genoeg bergruimte op de bergzolder.

Heeft deze woning jouw interesse gewekt? Neem dan contact op met ons kantoor. We plannen graag een bezichtiging met je in!

# Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met doorloop naar keuken  
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating en borders met beplanting bereiken we de entree van de woning. We stappen de woning binnen in de hal. Deze geeft toegang tot de meterkast, de toiletruimte (geheel betegeld met staand closet), de trapopgang naar de 1e verdieping en een praktische, verdiepte trapkast. Vanuit de hal zijn de keuken en woonkamer direct bereikbaar, wat zorgt voor een logische en prettige indeling.

We betreden via de hal de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met grote raampartijen wat zorgt voor veel natuurlijk daglicht. Ook is er een open verbinding naar het eetgedeelte en de keuken.

Vanuit het eetgedeelte lopen we door naar de keuken. Deze is uitgevoerd in een, rechte opstelling en beschikt over zowel onder- als bovenkasten, wat zorgt voor volop bergruimte. De keuken is compleet uitgerust met een dubbele spoelbak, een inductiekookplaat (4 pits), een combimagnetron, koelkast en vriezer. Aansluitend bereik je vanuit de keuken de tuin, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

1e verdieping – 3 lichte slaapkamers en badkamer  
Vanuit de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de bergzolder.

We starten aan de voorzijde van de woning, waar zich de 1e slaapkamer bevindt. Deze kamer beschikt over een groot raam, wat zorgt voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht. Aan de achterzijde liggen nog 2 slaapkamers, waarvan 1 de grootste is. De andere slaapkamer biedt toegang tot het dakterras.

De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een douche voorzien van handdouche en thermostaatkraan, een wastafel met meubel en een designradiator.

2e verdieping – bergzolder met extra bergruimte  
Via een vlizotrap bereiken we de 2e verdieping. Hier bevindt zich een ruime bergzolder met een dakraam, wat zorgt voor extra daglicht. De zolder biedt volop extra bergruimte en is voorzien van een houten verdiepingvloer. Ook is hier de cv-ketel (Remeha, 2016) opgesteld.

Tuin – voorzien van sierbestrating  
Bij deze woning hoort een onderhoudsvriendelijke achtertuin, aangelegd met sierbestrating en omringd door een groene heg die zorgt voor een fijne, beschutte sfeer. Dankzij de praktische achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar en bovendien heb je direct toegang tot de garage. Een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten!

Garage - voor meerdere doeleinden  
De garage is via de tuin te bereiken. Deze praktische ruimte biedt plaats aan 1 auto en beschikt over elektra, een wasmachineaansluiting en een vliering die extra bergruimte biedt. Daarnaast is de garage voorzien van een elektrisch rolluik.























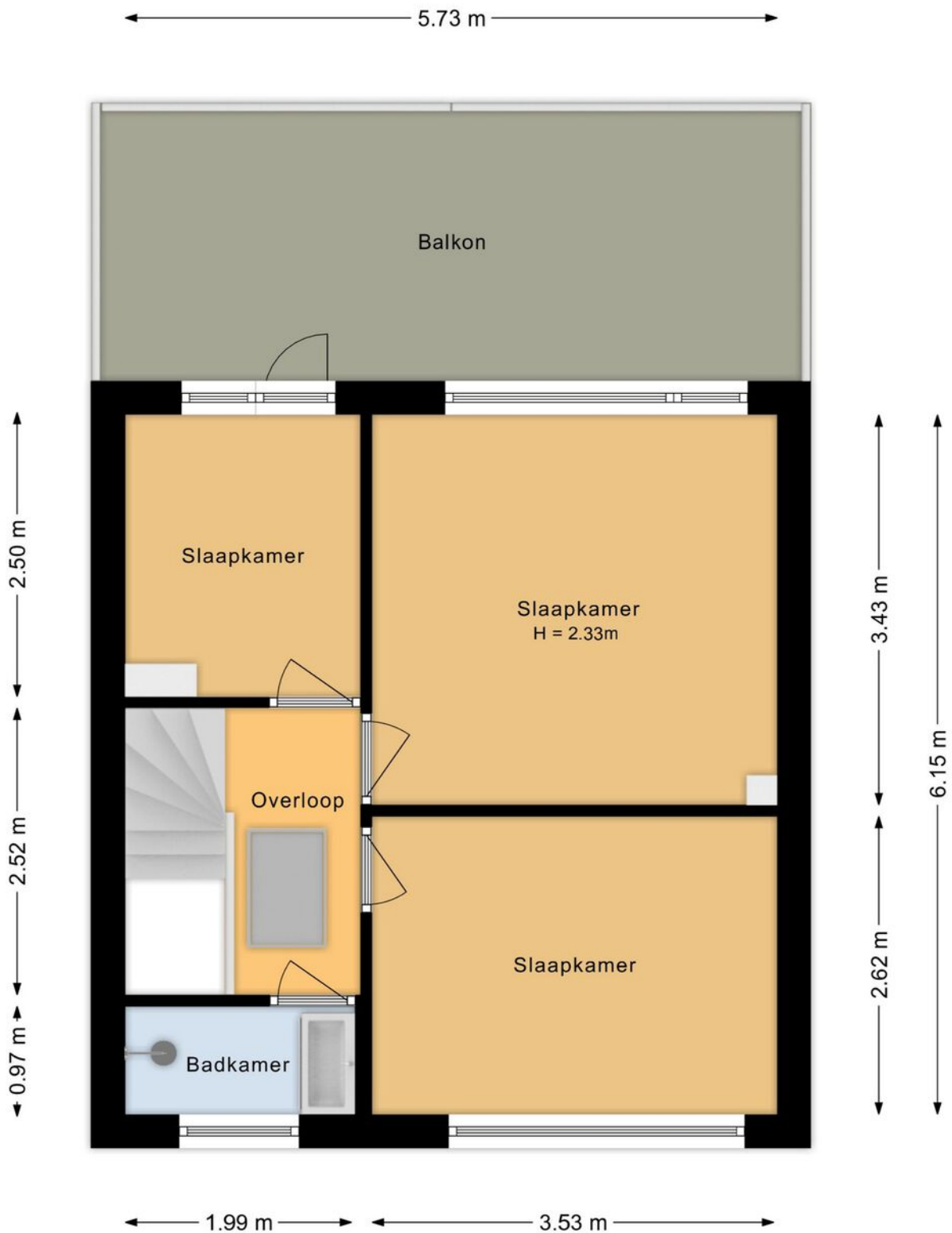






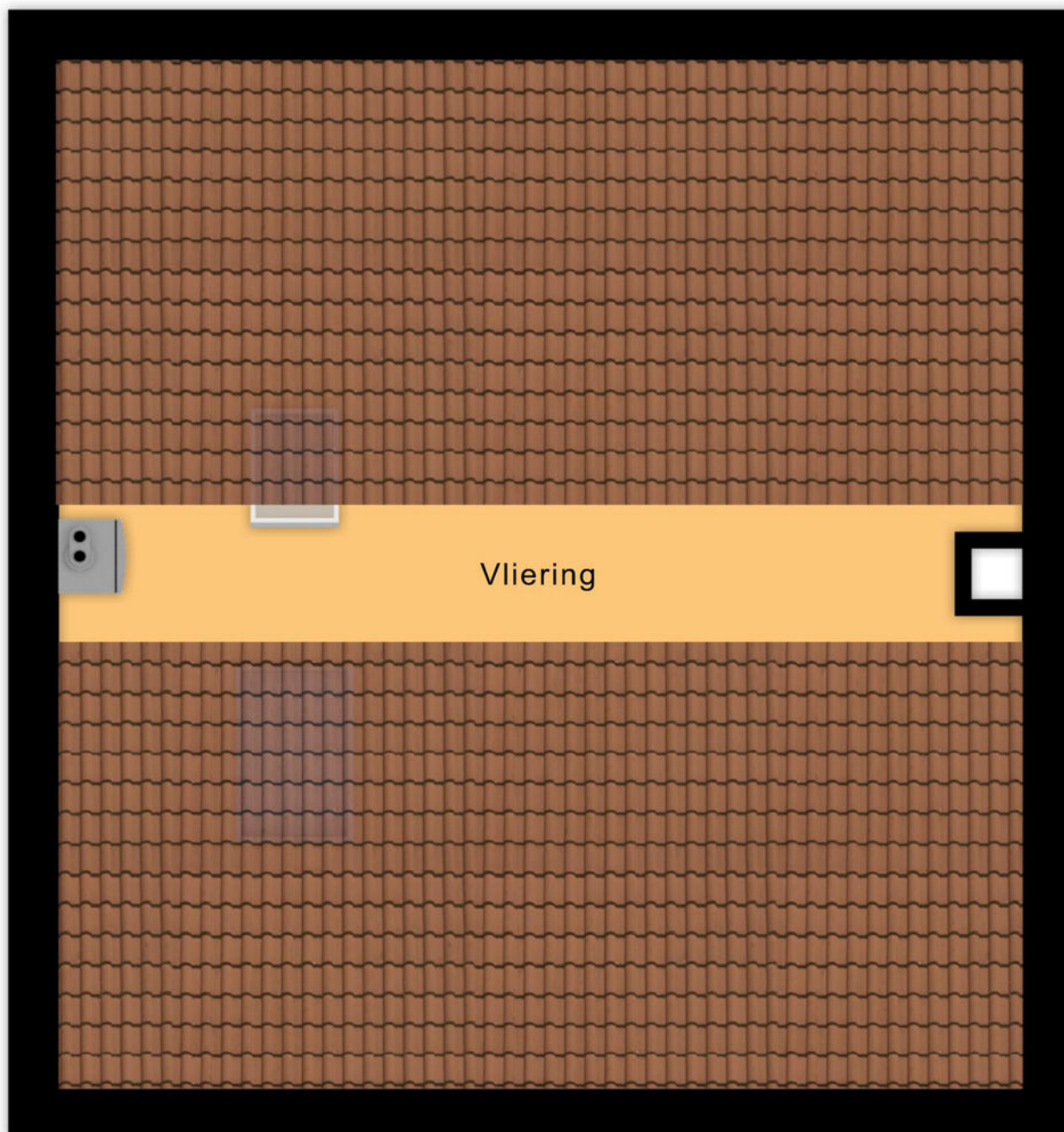


# Plattegronden

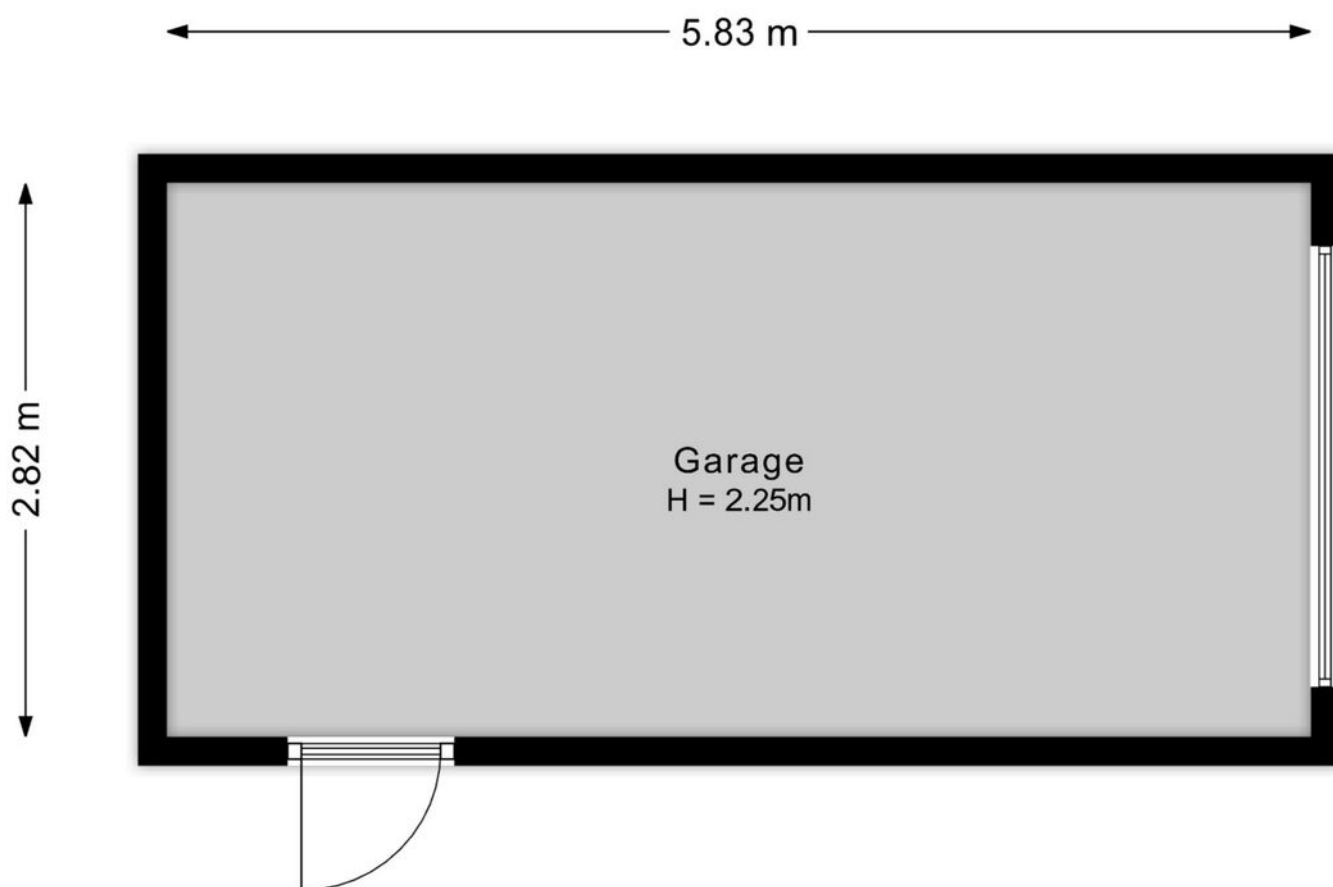


# Plattegronden

5.73 m



# Plattegronden



# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



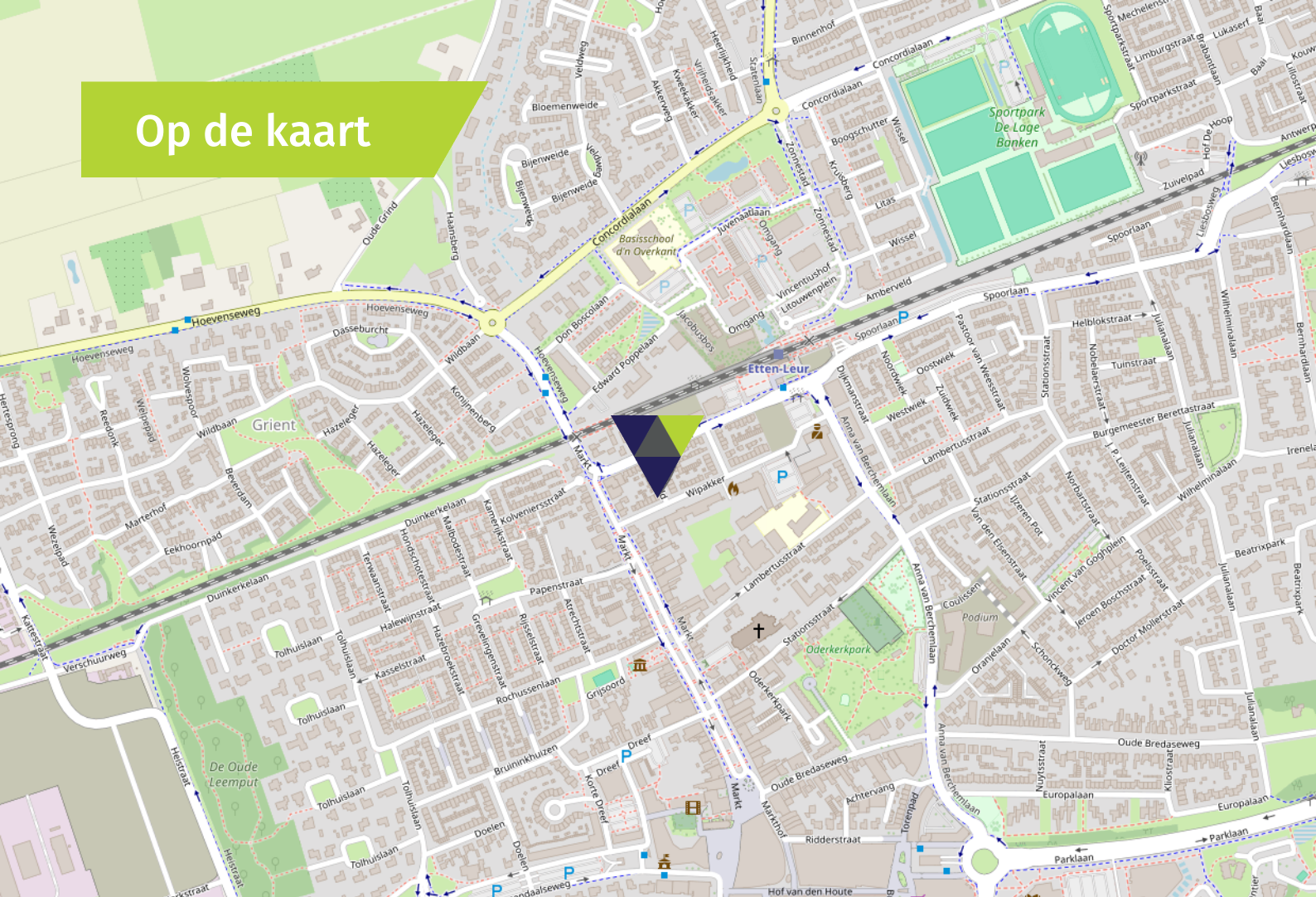
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4450</p>	
--	--	---

Voor een eerlozend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026  
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 woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De kozijnen aan de buitenzijde zijn in 2025 opnieuw geschilderd.
- De begane grond is voorzien van een betonnen vloer en de 1e verdieping en de 2e zijn voorzien van een houten verdiepingsvloer.
- De begane grond is afgewerkt met een combinatie van een tegelvloer en houtenvloer.
- De 1e verdieping is volledig voorzien van vloerbedekking m.u.v. de badkamer.
- De woning is voorzien van dakisolatie en een dakraam.
- De woning beschikt deels over een elektrisch bedienbare rolluiken.
- Voor parkeren is een parkeervergunning vereist; daarnaast is er voldoende (betaald) parkeergelegenheid in de omgeving.
- De woning is gelegen op korte afstand van het gezellige centrum van Etten-Leur.
- De woning is gelegen op loopafstand van het station appartement is gelegen op loopafstand van het trein- en busstation.

## 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 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. 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/Google. 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



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



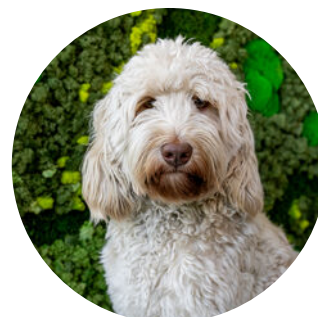
**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder





# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

