

Orangerie 8 | Etten-Leur

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



Orangerie 8 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1971	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuid-west
Type woning	tussenwoning	Inhoud	389 m ³
Energie label	B	Perceel	156 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	114 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een nette tussenwoning gelegen aan een rustig hoefje dicht bij het centrum van Etten-Leur? Dan is de Orangerie 8 echt iets voor jou!

Deze woning beschikt over een lichte woonkamer met erker, een open keuken met eetbar, 4 slaapkamers en een nette badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een fijne tuin waar u heerlijk tot rust kunt komen.

Nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact op met ons kantoor, dan plannen we graag een bezichtiging met je in!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met open keuken
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating en beplante borders betreden we de woning en komen we in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot de meterkast, een deels betegelde toiletruimte (voorzien van een hangcloset en fonteintje), een praktische garderobe nis en de trapopgang naar de 1e verdieping. Onder de trap bevindt zich bovendien een handige trapkast voor extra bergruimte.

Vanuit de hal lopen we door naar de open keuken en de lichte woonkamer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die is uitgevoerd in een rechte opstelling met zowel boven- als onderkasten. De keuken is voorzien van een eetbar met zitplaatsen en extra opbergruimte, wat het een praktische en gezellige plek maakt.

Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, spoelbak, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en een combi-oven. Vanuit de keuken is er bovendien directe toegang tot de achtertuin.

Vanuit de open keuken lopen we door naar de woonkamer met het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning. Via de openslaande deuren is er directe toegang tot de tuin, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte. De erker zorgt voor extra natuurlijke lichtinval, wat de ruimte een lichte en aangename sfeer geeft. Daarnaast is het zitgedeelte voorzien van een sfeerhaard.

1e verdieping – 3 royale slaapkamers en nette badkamer
Via de trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, die dankzij de grote raampartijen prettig licht zijn. 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde, waarvan de grootste is voorzien van 2 vaste kasten. De 3e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, beschikt eveneens over 2 vaste kasten, heeft een fonteintje en biedt toegang tot het balkon.

De badkamer ligt eveneens aan de voorzijde van de woning en is bijna volledig betegeld. Deze is voorzien van een hoekbad, een wastafel met meubel, een inloopdouche met hand- en regendouche voorzien van een thermostaatkraan en een wandcloset.

2e verdieping – 4e slaapkamer met voorzolder
Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de wasmachineaansluiting, de cv-ketel (AWB, 2020) en de mechanische ventilatie-unit. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig en zorgt het dakraam voor extra daglicht.

We lopen door naar de 4e slaapkamer, die is voorzien van een royaal dakraam en extra bergruimte achter de losse schotten.

Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon en vaste beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra en een houten berging, ideaal voor extra opslag. Daarnaast is er een waterkraan aanwezig. De tuin is ook bereikbaar via een achterom met poort naar de brandgang.





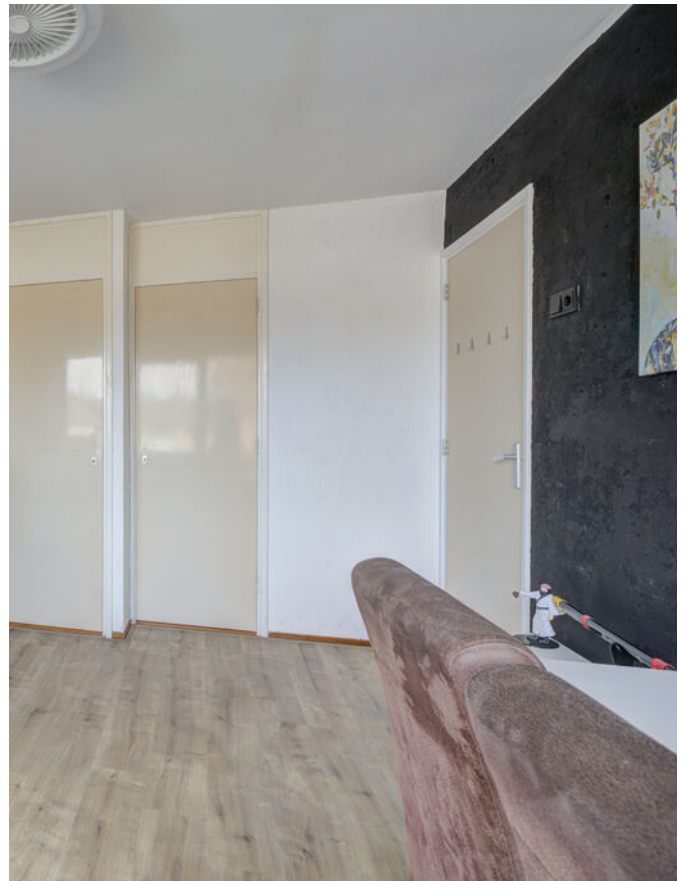


























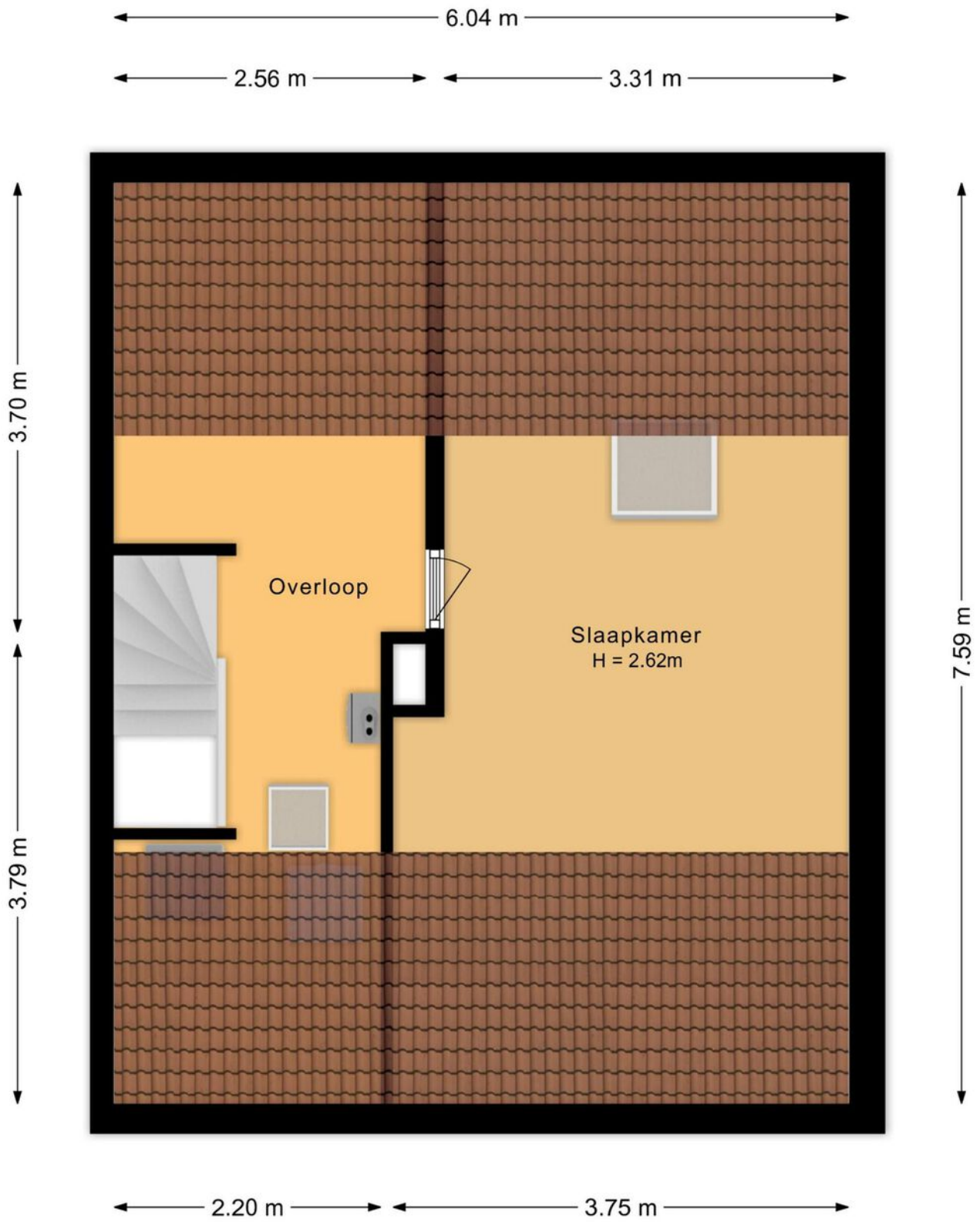
Plattegronden



Plattegronden



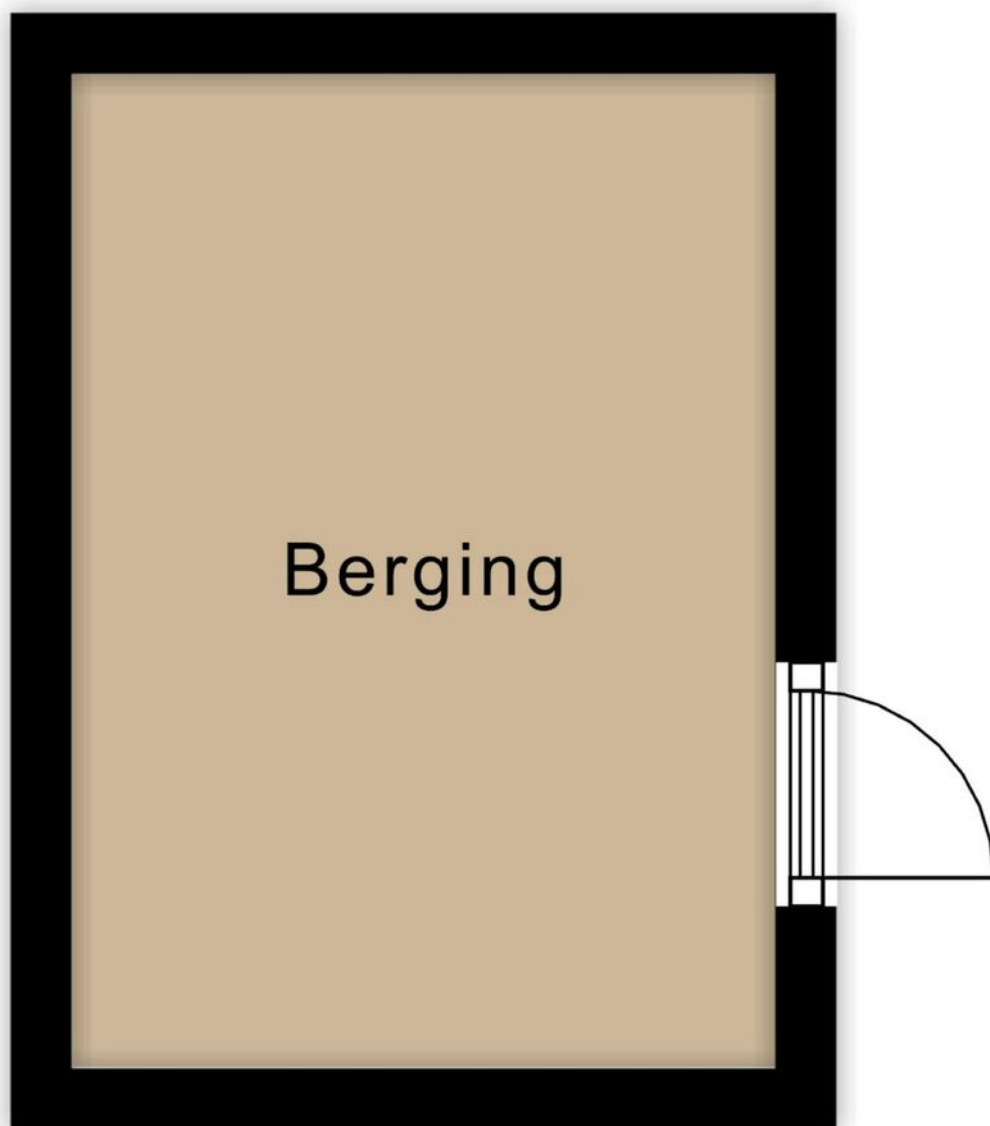
Plattegronden



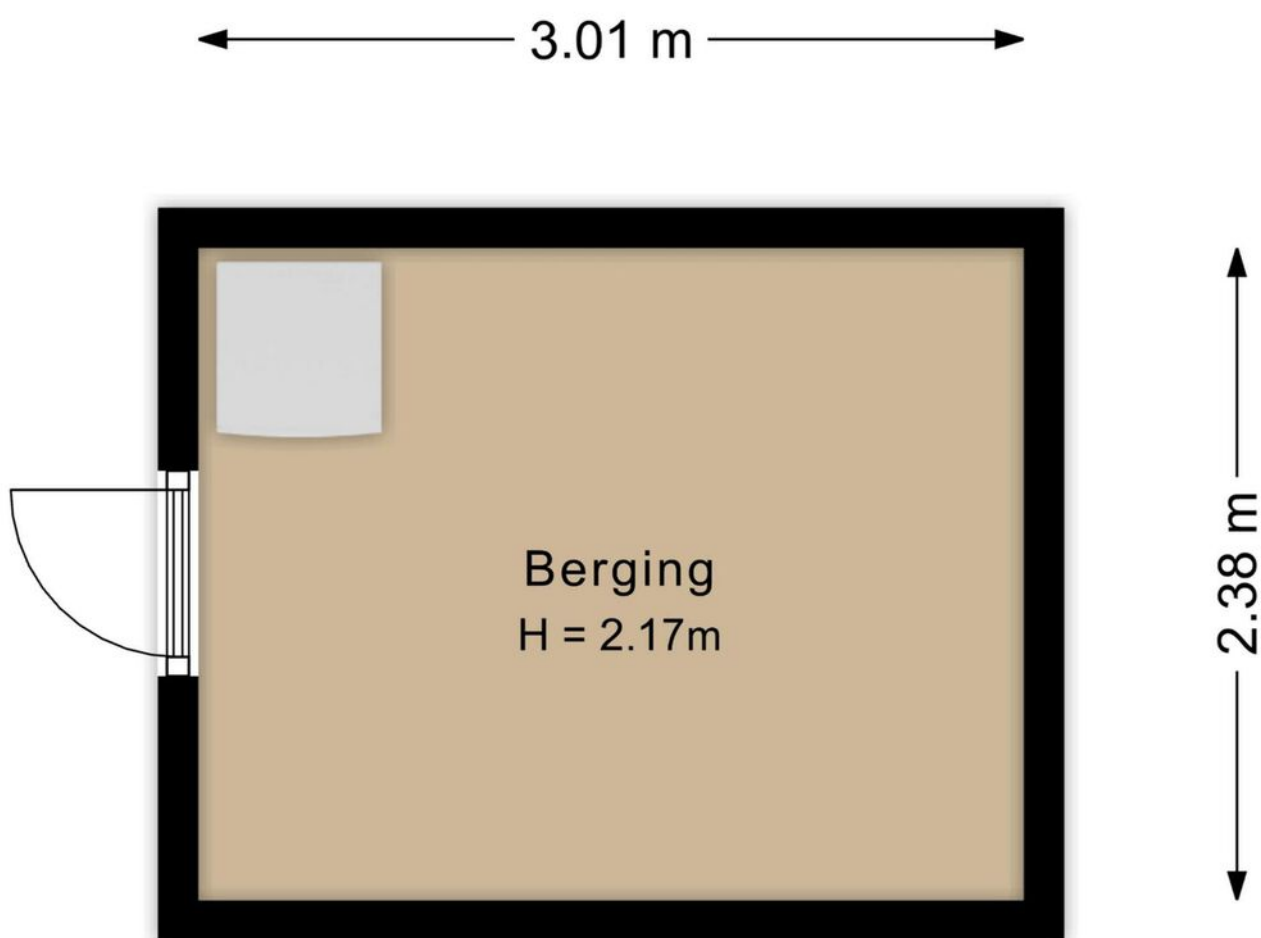
Plattegronden

← 1.73 m →

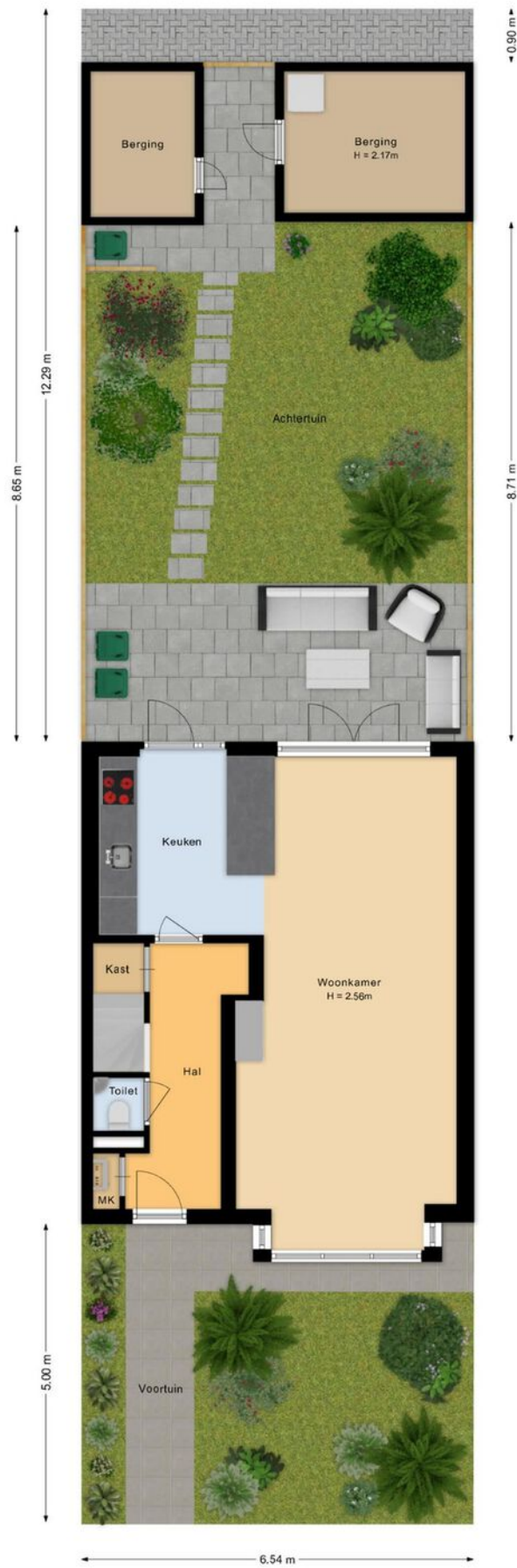
↑ 2.44 m ↓



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

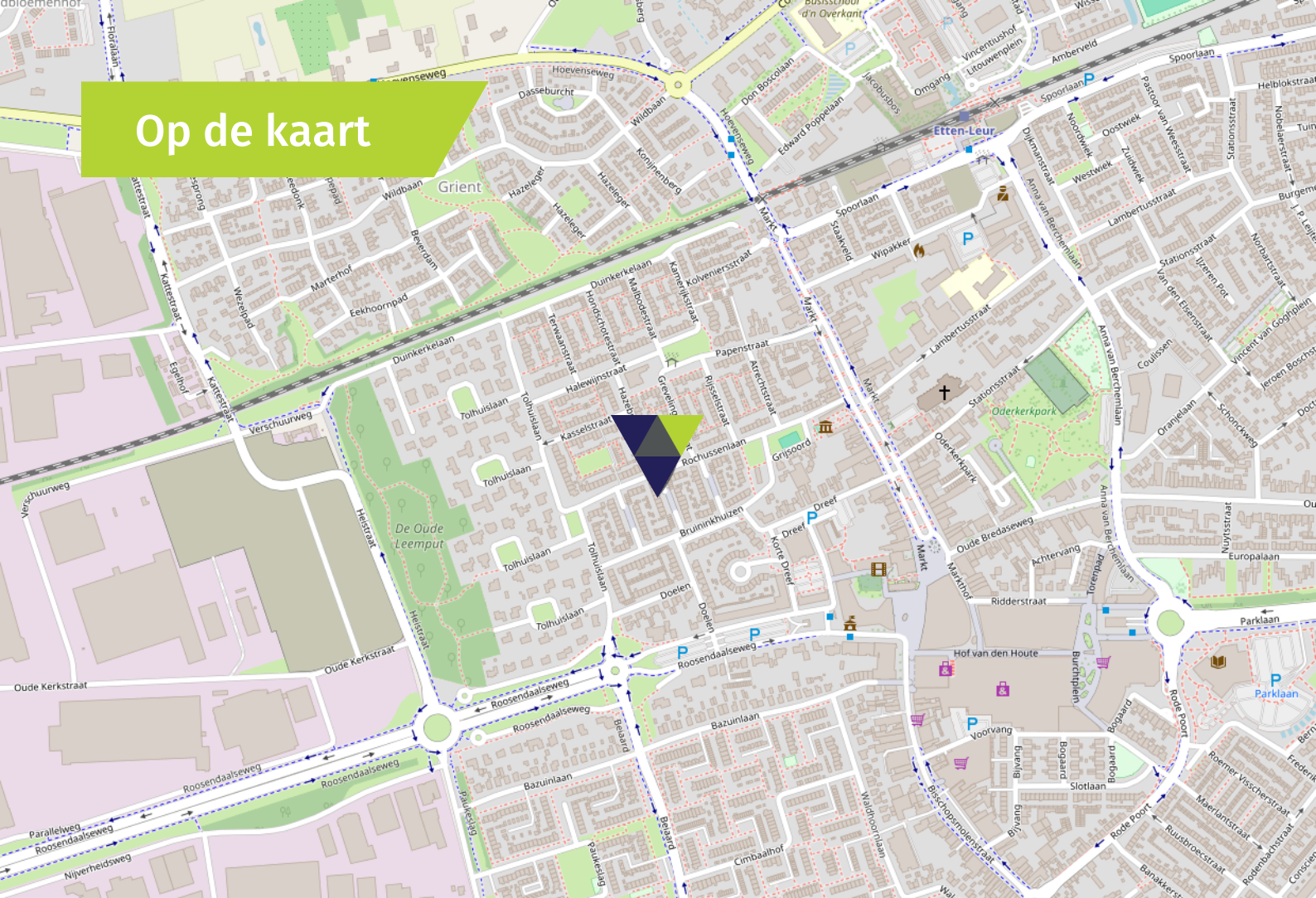
Kadastrale kaart

Uw referentie: --



<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><small>Voer een eenzijdig uitbrei, geleverd op 27 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 5686</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig gerenoveerd in 2024/2025, inclusief vernieuwde elektra, gas en waterleidingen.
- De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie.
- De begane grond en de 1e verdiepingvloer zijn van beton en de 2e verdiepingvloer is van hout.
- De woning is voorzien van een laminaat vloerafwerking.
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR +++ triple glas op de begane grond en 1e verdieping, de 2e verdieping heeft een hout kozijn met dubbel glas.
- Gelegen aan een rustig en groen hofje.
- In de nabijheid van de woning zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig (vergunninghouders). Er zijn tevens mogelijkheden voor bezoekersvergunningen.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn dichtbij.

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 55 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.

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



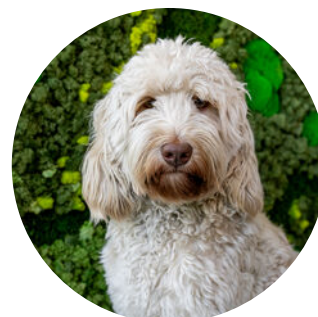
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

