

# Lambertusstraat 18 | Etten-Leur

Vraagprijs € 489.000,- k.k.



# Lambertusstraat 18 | Etten-Leur



## Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	1963	<b>Ligging</b>	in centrum, in woonwijk
<b>Soort woning</b>	eengezinswoning	<b>Ligging tuin</b>	zuidoost
<b>Type woning</b>	hoekwoning	<b>Inhoud</b>	362 m <sup>3</sup>
<b>Energie label</b>	B	<b>Perceel</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4	<b>Woonoppervlakte</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	3		

Wat een plaatje! Deze woning aan de Lambertusstraat 18 is volledig instapklaar en gelegen op loopafstand van het centrum van Etten-Leur.

Er is een lichte en sfeervolle woonkamer met PVC visgraatvloer, een moderne keuken en op de verdiepingen zijn in totaal 3 slaapkamers. Ook de badkamer is modern en van alle gemakken voorzien.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en in de sfeervolle overkapping kun je gezellig tot in de late uurtje borrelen met vrienden. Parkeerproblemen zijn hier niet aan de orde; er is een oprit waar je 2 auto's kunt parkeren en in de berging is plaats voor een kleine auto.

Wij zijn erg enthousiast over deze woning en plannen heel graag een bezichtiging met je in. Neem daarvoor contact op met ons kantoor.

# Omschrijving

## Begane grond:

We parkeren onze auto op de oprit en lopen door de verzorgd aangelegde voortuin naar de voordeur. Zodra we de hal binnenkomen zijn we aangenaam verrast door de mooie, verzorgde afwerking. Dit belooft wat en we zijn erg nieuwsgierig naar de rest van de woning.

De hal geeft toegang tot de meterkast, de trapkast, de gestukte toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en de woonkamer. Tevens kun je vanuit de hal naar de 1e verdieping.

Bij binnenkomst in de sfeervolle woonkamer komt een zee van licht je tegemoet. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zijn grote raampartijen aanwezig, dus de zon kan hier heerlijk naar binnen schijnen. Bovendien is er een lichtstraat gecreëerd wat een bijzonder licht effect geeft.

Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde, nabij de open keuken. De airconditioning zorgt voor verkoeling op de warme zomerdagen. Open de openslaande deuren en de tuin wordt heerlijk bij de woonkamer betrokken.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer waardoor je hier heerlijk kunt kokkerellen en tegelijkertijd met je gasten een praatje kunt maken.

De moderne keuken heeft een rechte keukenopstelling, een kastenwand en een spoeliland. Verder heeft de keuken veel kasten en laden en een stenen werkblad. Het kookgedeelte bevindt zich in de rechte keukenopstelling; hier vind je een 4-pits inductie kookplaat en een afzuigkap. De kastenwand is voorzien van een koelkast, een diepvries en een oven. Het spoeliland beschikt over een mooie spoelbak en een vaatwasser.

## 1e Verdieping:

Terug in de hal aangekomen gaan we naar de 1e verdieping. We komen op de overloop die toegang biedt tot 2 ruime slaapkamer, de badkamer en de separate, deels betegelde toiletruimte met zwevend toilet.

Zowel aan de voorzijde van de woning als aan de achterzijde zijn ruime slaapkamers aanwezig. Deze zijn beide heerlijk licht en de slaapkamer aan de achterzijde biedt een mooi uitzicht op de achtertuin.

De moderne badkamer heeft een ligbad, een inloepdouche en een badmeubel met 2 waskommen. Er is vloerverwarming aanwezig en daarnaast kan de ruimte ook worden verwarmd door de designradiator.

## 2e Verdieping:

Met de vaste trap gaan we naar de 2e verdieping. De voorzolder is voorzien van een raam en hier zijn de aansluitingen van de wasapparatuur en de opstelplaats van de CV-combiketel (Remeha, 2011) aanwezig.

De 3e slaapkamer is heerlijk licht door de aanwezigheid van 2 dakkapellen. De ruimte is mooi afgewerkt met spotjes en door de airconditioning zul je ook hier heerlijk slapen in de warme zomermaanden. Er is voldoende bergruimte achter de schotten aanwezig voor al je spullen.

## Tuin met overkapping:

De woning heeft een verzorgd aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en heeft een prachtig uitzicht op de kerktorens van de Lambertuskerk. Hier kun je volop genieten van de zon en je privacy. De tuin heeft sierbestrating, kunstgras en borders met beplanting. Achterin de tuin staat een overkapping die kan worden afgesloten met glazen wanden. De ruimte is erg sfeervol en de bar geeft de gelegenheid om hier tot in de late uurtjes gezellig te borrelen met vrienden.

Via de poort kun je naar de oprit aan de zijkant van de woning. Hier is een laadpaal aanwezig om je auto op te laden.

## Berging:

Via de overkapping kun je naar de berging. Deze is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare sectionaal deur. De berging wordt momenteel gebruikt om spullen op te bergen, maar het is ook mogelijk om een kleine auto te parkeren.







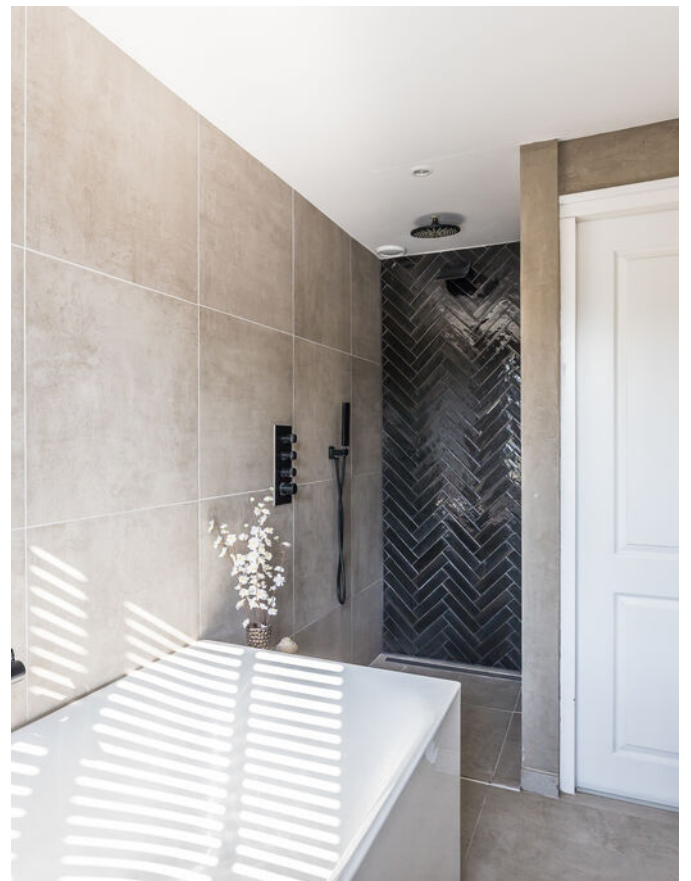




















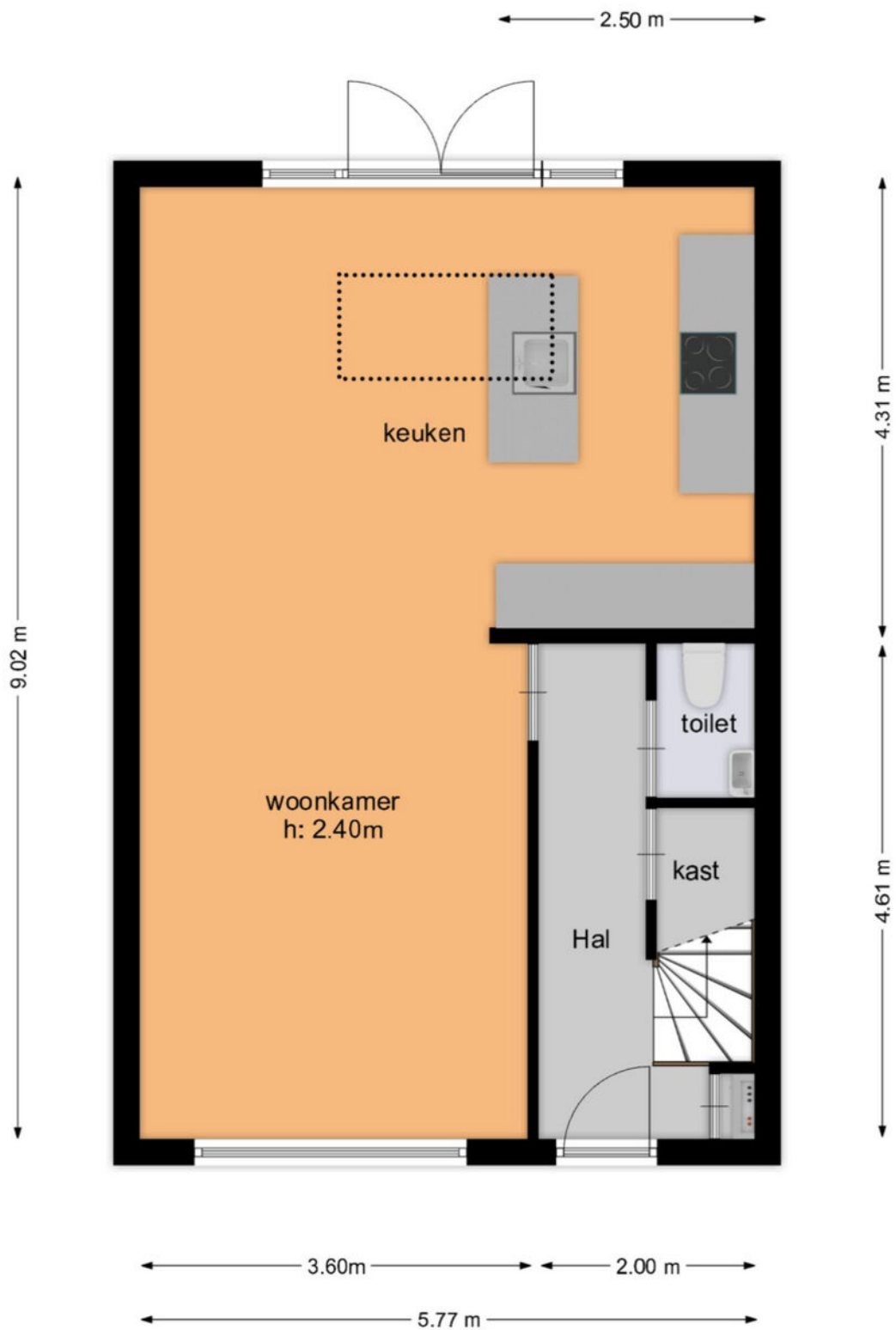






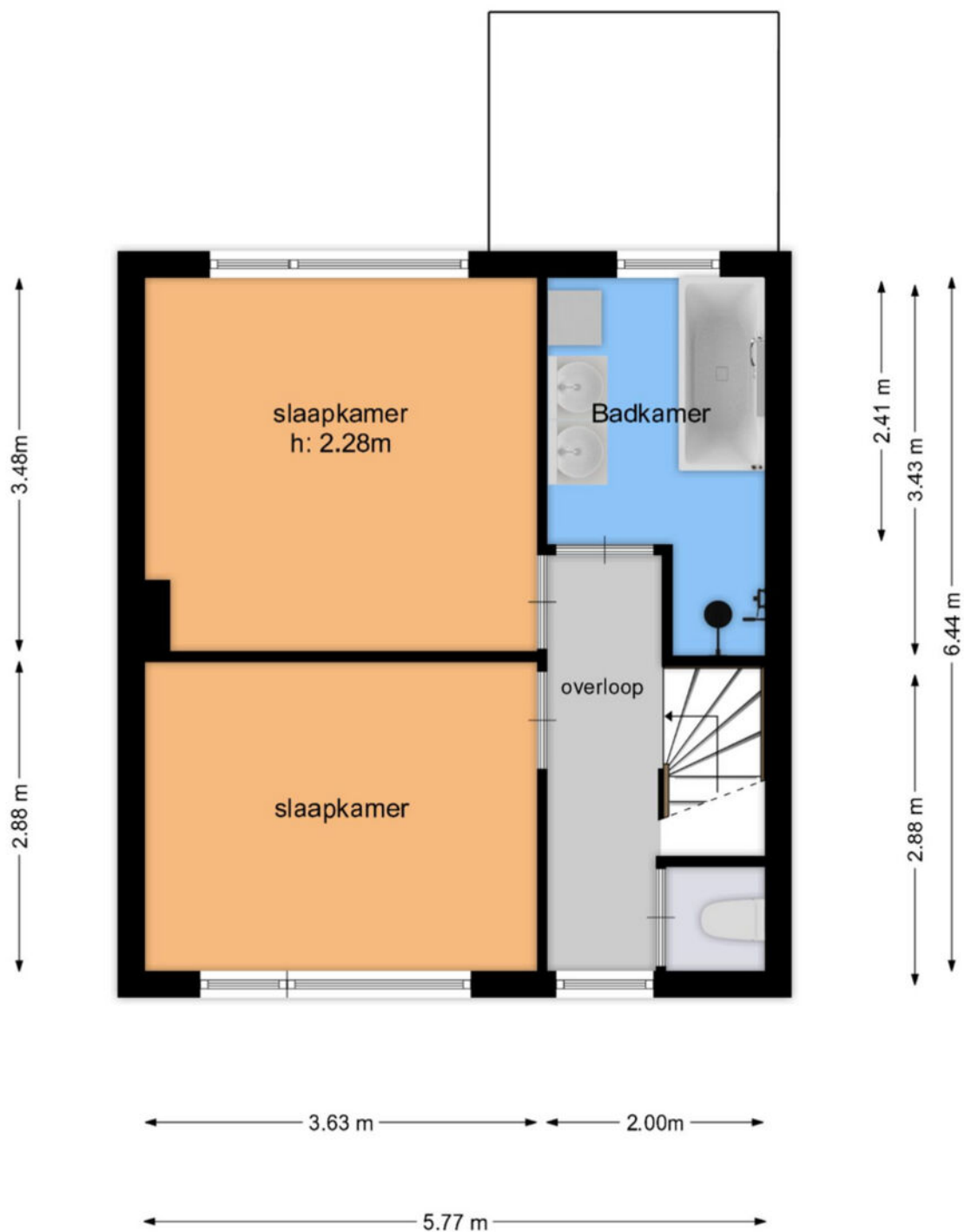


# Plattegronden



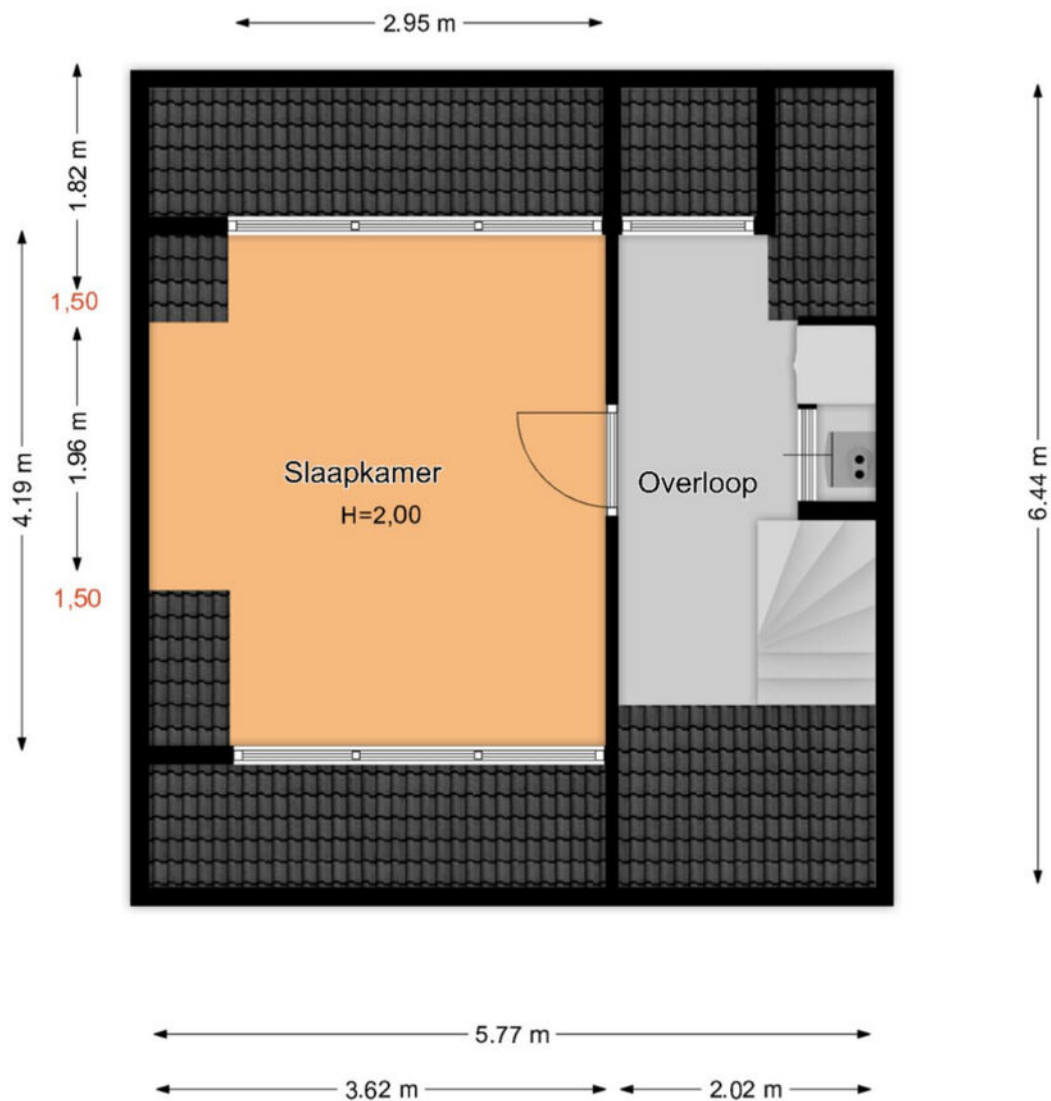
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Plattegronden



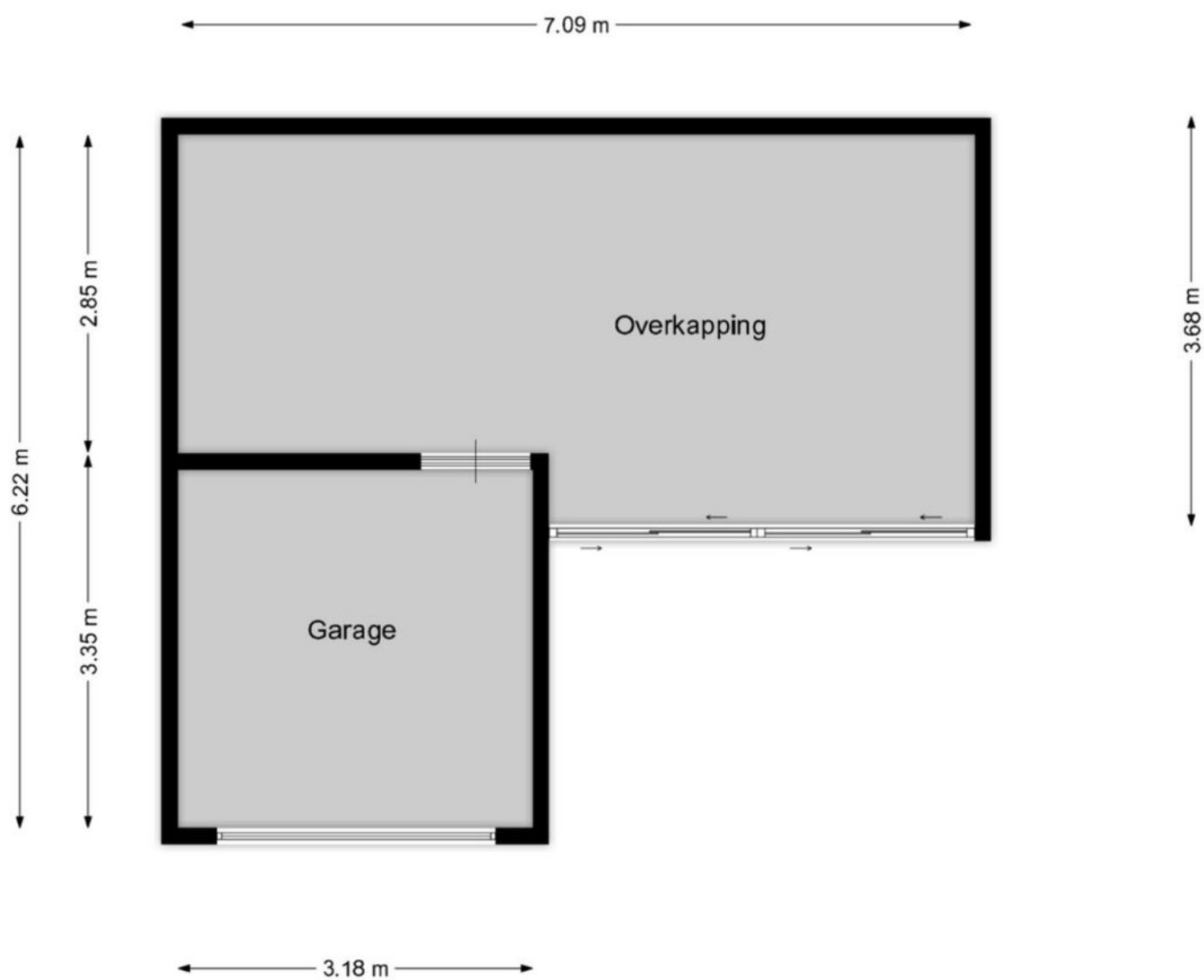
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Kadastrale kaart

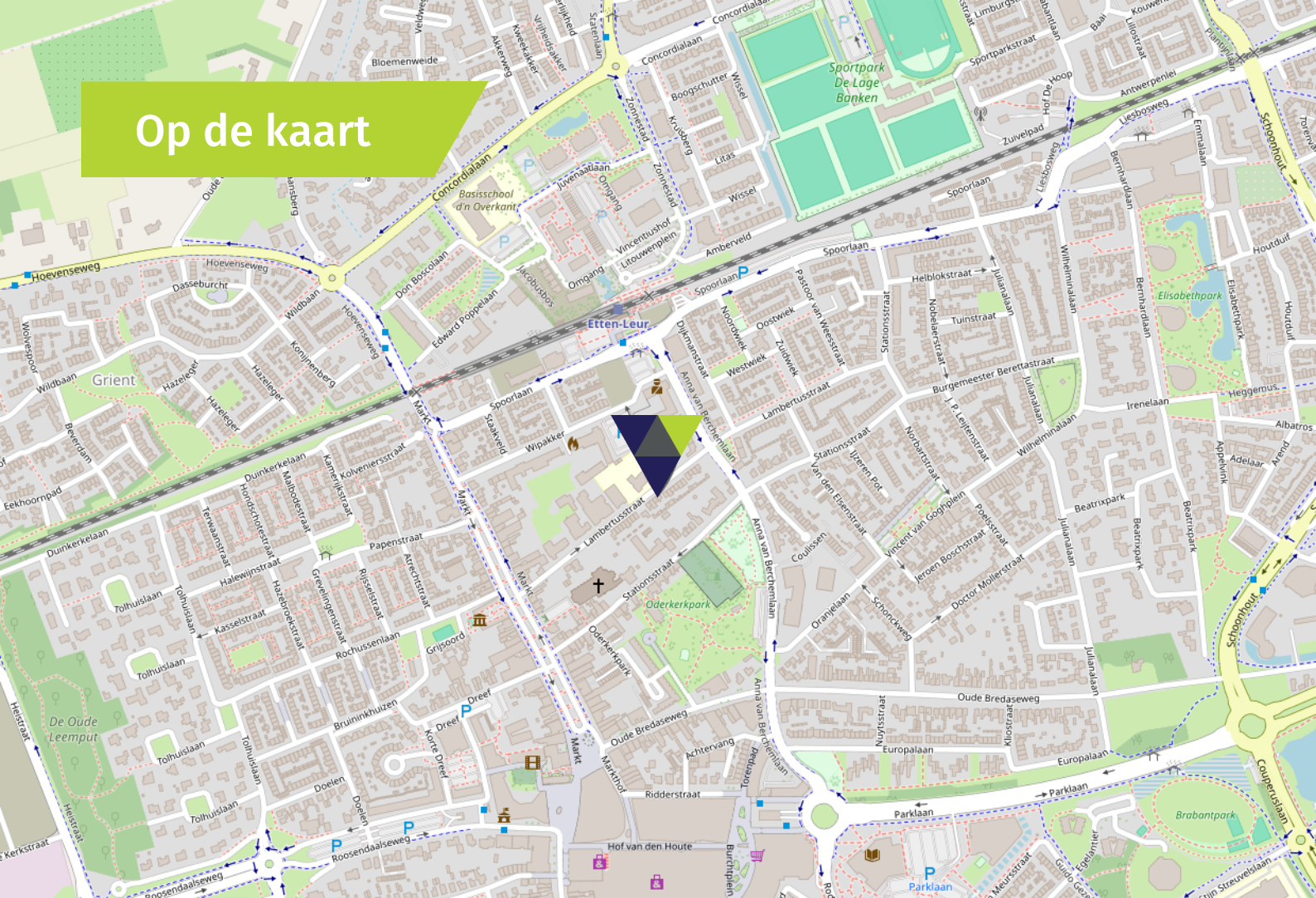


0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vestgestelde kadastrale grens	Perceel 4420	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2024. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De begane grond vloer en de 1e verdiepingvloer zijn van beton; de 2e verdiepingvloer is van hout.
- De woning is voorzien van grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing, met uitzondering van de voordeur, deze is van hout.
- Op de begane grond en in de badkamer is vloerverwarming aanwezig.
- Er zijn 8 zonnepanelen aanwezig.
- De woning is afgewerkt met een PVC (deels visgraat) vloer.
- Deze woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Etten-Leur met al haar voorzieningen.
- Scholen, speelvelden, sportaccommodaties, uitvalswegen, openbaar vervoer en de winkels zijn in de directe nabijheid van de woning.
- Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving voor vergunninghouders.

## 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.

## Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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



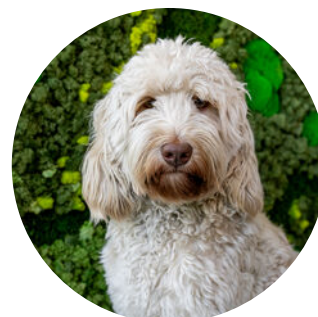
**Manon van Rijsbergen**

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

