

Hamiltonstraat 2 | Etten-Leur

Vraagprijs € 419.500,- k.k.



Hamiltonstraat 2 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1969	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	hoekwoning	Inhoud	416 m ³
Energielabel	A	Perceel	246 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	121 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Deze nette hoekwoning met garage aan de Hamiltonstraat 2 staat nu te koop! De woning is rustig gelegen en heeft een lichte en sfeervolle woonkamer met open haard, een open keuken, 4 ruime slaapkamers en een badkamer. De zonnige tuin is een heerlijke plek om tot rust te komen en te genieten van je privacy. Bovendien heeft de woning 10 zonnepanelen en energielabel A. Wil je de woning een keer komen bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor.

Omschrijving

Begane grond:

We parkeren de auto voor de deur en via de overdekte entree stappen we de hal binnen. Het warme welkom valt direct op! De hal geeft toegang tot de volledig betegelde toiletruimte met fonteintje, de trapkast en de woonkamer. Tevens kun je vanuit de hal naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal lopen we door naar de lichte en ruime woonkamer: een plek waar je je direct thuis voelt. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gecreëerd, nabij de open haard. Deze zorgt voor extra sfeer en gezelligheid. De grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval en vanuit het eetgedeelte heb je een vrij uitzicht op de tuin.

Aan de achterzijde vind je de lichte, open keuken, compleet uitgerust met inbouwapparatuur en veel werkruimte. Er zijn diverse kasten- en laden, een kunststof werkblad, RVS spoelbak met Quooker Flex, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser. De loopdeur geeft toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping:

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping. Hier zijn 3 slaapkamers en de badkamer aanwezig.

Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers gelegen, de ouderslaapkamer en de kinderkamer. Aan de voorzijde is nóg een ruime slaapkamer aanwezig. Alle slaapkamers vallen op de door ruimte en de fijne lichtinval.

De badkamer is volledig betegeld en heeft een douche (met handdouche- en thermostatische kraan), een badmeubel met wastafel en een zwevend toilet. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.

2e Verdieping:

De vaste trapopgang geeft ons toegang tot de 2e verdieping. Op de voorzolder zijn de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, de opstelplaats voor de CV-ketel (Remeha, 2019) en de omvormer van de zonnepanelen aanwezig. Achter de schotten is voldoende bergruimte om al je spullen op te bergen.

De 4e slaapkamer heeft een dakkapel en is daardoor heerlijk ruim en licht. Ook hier is voldoende bergruimte achter de schotten,

Tuin en garage:

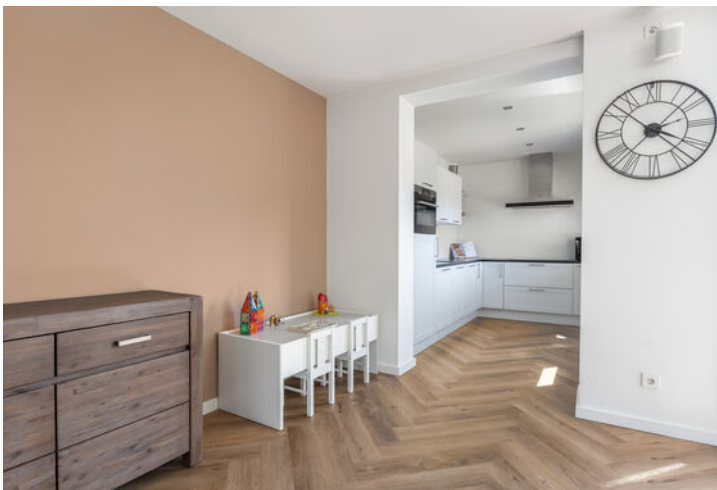
De woning heeft een verzorgd aangelegde voor-, zij- en achtertuin. De brede achtertuin is gelegen op het zuiden waardoor je hier heerlijk van de zon en je privacy kunt genieten. Er is sierbestrating, een gazon en er zijn meerdere terrassen, waaronder een composiet vlonderterras. Dit nodigt uit om gezellig met vrienden te gaan BBQ'en en te borrelen.

Achter in de tuin staat een stenen garage met elektra en een handbedienbare kantelpoort. Zowel aan de voor- als de achterzijde is een poort aanwezig.







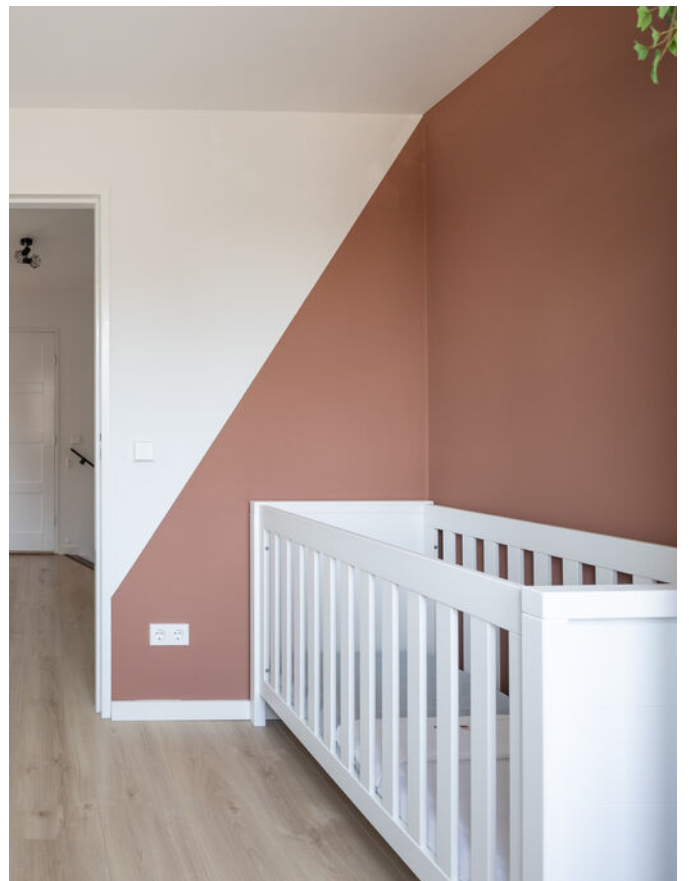












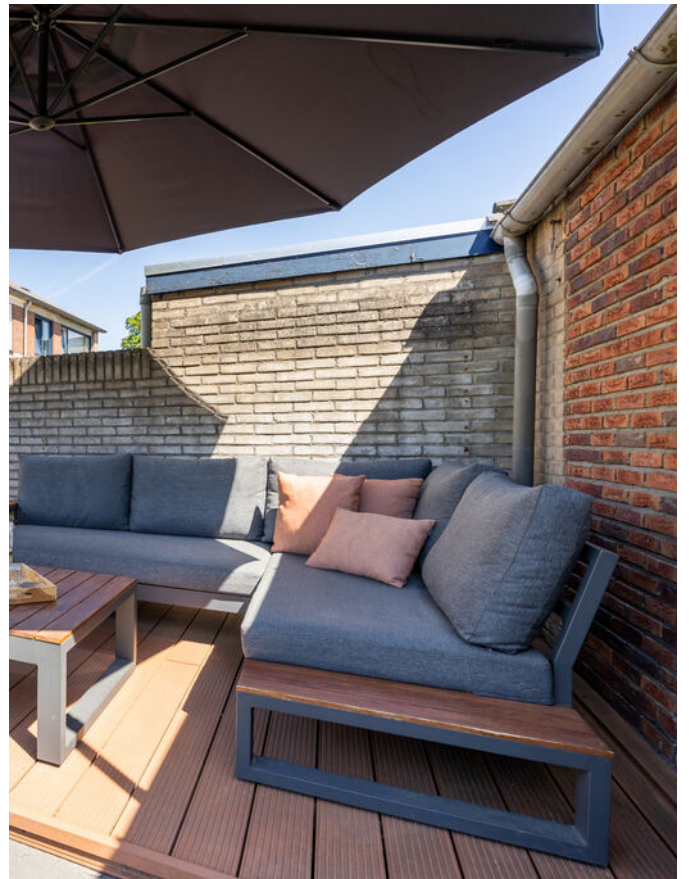














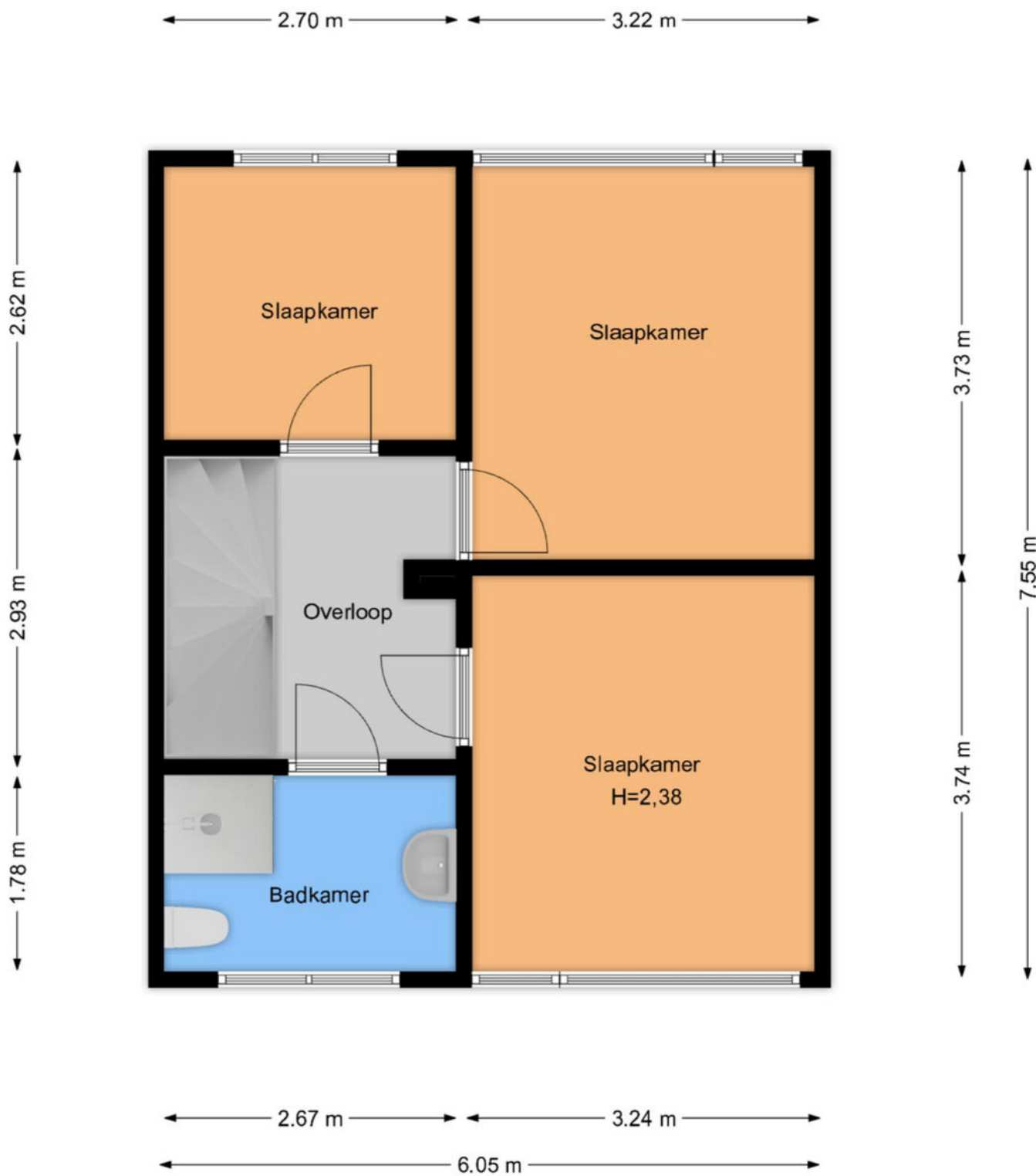


Plattegronden



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

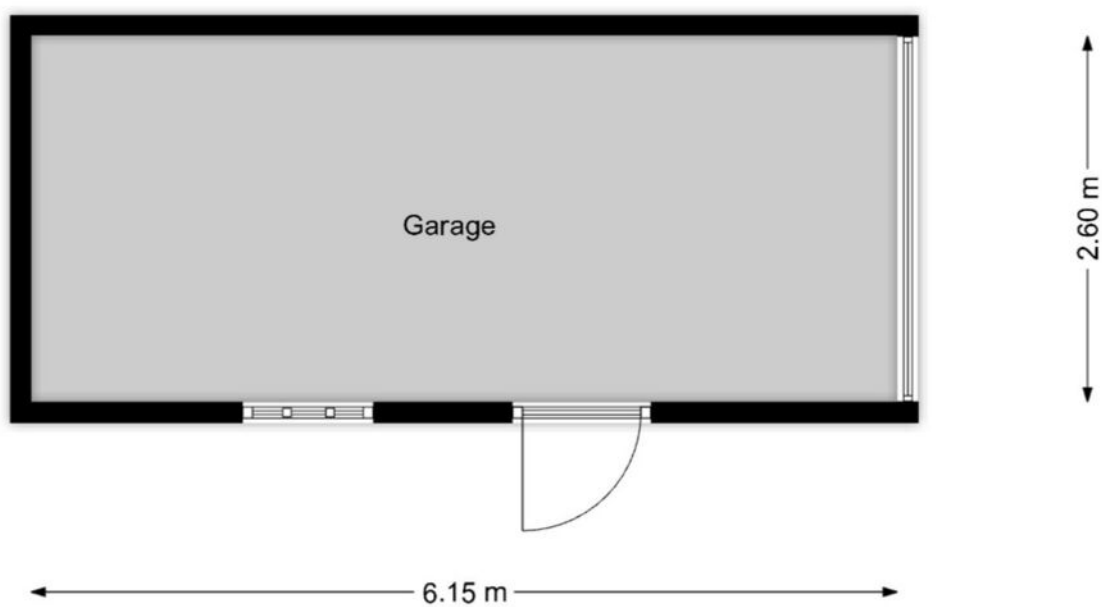
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie E	<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>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3427	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beibouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Op de kaart



Algemeen

- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing (grotendeels HR++).
- Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken, deels hand- en deels elektrisch bedienbaar.
- Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig.
- De begane grond is afgewerkt met een PVC visgraat vloer; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met laminaat.
- De dakkapel is in 2022 gerenoveerd (nieuw dakleer en zijpanelen).
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de straat en directe omgeving van de woning.
- Sportaccommodaties zijn dichtbij, evenals scholen, het centrum van Etten-Leur en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur.

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 bouwqualiteit 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, VBO, 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



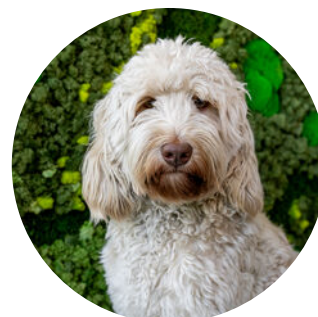
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur