

Kerkstraat 55 | Etten-Leur

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Kerkstraat 55 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1946	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordwest
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	588 m ³
Energielabel	A	Perceel	306 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	116 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben jij op zoek naar een instapklare woning met een praktijkruimte aan huis gelegen in Etten-Leur? Dan wil je de Kerkstraat 55 in Etten-Leur niet missen!

Deze woning is voorzien van een ruime, lichte woonkamer met open keuken, verrassend ruime badkamer, 3 slaapkamers en een ruime tuin met garage en praktijkruimte aan huis. Daarnaast heeft de woning een energielabel A.

Ben jij enthousiast geworden en zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact op met ons kantoor en we plannen graag een bezichtiging met je in!

Omschrijving

Begane grond - ruime, lichte woonkamer met open keuken
Via de verzorgde voortuin, aangelegd met sierbestrating en diverse plantenborders, bereiken we de entree van de woning. Bij binnenkomst komen we in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, de kelder, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de tuin aan de achterzijde. Een bijzonder sfeervol en karakteristiek element zijn de houten sierbalken aan het plafond, die de ruimte extra warmte en uitstraling geven.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vriezer, spoelbak, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven (Fratelli) en vaatwasser. Daarnaast is er volop opbergruimte aanwezig dankzij de boven- en onderkasten. De SMEG-koelkast is ter overname beschikbaar. Onder de plint bevindt zich bovendien een elektrische aansluiting, waardoor er bijvoorbeeld een Quooker eenvoudig kan worden aangesloten.

Vanuit de woonkamer lopen we door naar de 2e hal waar je toegang hebt tot een washok/bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van een extra wastafel, bergruimte in de onder- en bovenkastjes, combi- ovenmagnetron, vriezer, CV-ketel (Nefit topline, 2009), 2 elektrische boilers voor het warme water en aansluiting voor de wasmachine en droger.

Ook de verrassend ruime badkamer bevindt zich op de begane grond. Deze moderne, volledig betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt de ruimte over een dubbele wastafel met stijlvol meubel, een royale inloopdouche met zowel een hand- als regendouche en een thermostaatkraan. Daarnaast is er een comfortabel ligbad aanwezig, voorzien van een handdouche en mengkraan. Als laatste heb je vanuit de hal toegang tot het toilet (hang closet, volledig betegeld en voorzien van een fonteintje).

1e Verdieping - voorzien van 3 slaapkamers
Vanuit de entreehal nemen we de trap naar de 1e verdieping. De overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt toegang tot een royaal toilet en 3 charmante slaapkamers.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een verrassend ruim toilet. Dit toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset, een fonteintje met meubel en een dakkapel, die zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk daglicht binnenvalt. Daarnaast is deze kamer voorzien van radiatoren.

Wat direct opvalt, is de royale hoogte van alle slaapkamers. Dit zorgt niet alleen voor een ruimtelijk gevoel, maar biedt ook diverse mogelijkheden voor de inrichting.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra lichtinval en aanvullende gebruiksruimte. Tevens beschikt deze kamer over een praktische vaste kast. De 3e slaapkamer is gesitueerd aan de zijkant van de woning en is eveneens voorzien van radiatoren.

Vanuit de overloop heeft u via een vlizotrap toegang tot de bergzolder, een praktische ruimte die ideaal is voor extra opslag.

Tuin

Vanuit de hal bereiken we de verzorgde achtertuin. Deze is fraai aangelegd met sierbestrating, diverse borders met gevarieerde beplanting en een gezellig terras. Daarnaast beschikt de tuin over een sfeervolle overkapping, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De overkapping is bovendien voorzien van elektra.

Praktijkruimte aan huis

Vanuit de tuin heeft u toegang tot een multifunctionele praktijkruimte aan huis. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer, een spoelbak en beschikt over extra bergruimte. Hierdoor is de ruimte uitermate geschikt als praktijk-, hobby- of werkruimte aan huis.

Garage

Ook de garage is vanuit de tuin bereikbaar. Deze praktische ruimte is voorzien van elektra en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het uitvoeren van hobbywerkzaamheden. Daarnaast bevinden zich hier de boiler, een waterkraantje en de omvormer van de zonnepanelen. De garage beschikt bovendien over een automatische roldeur, welke uitkomt aan de straatzijde en zorgt voor een gemakkelijke toegang.



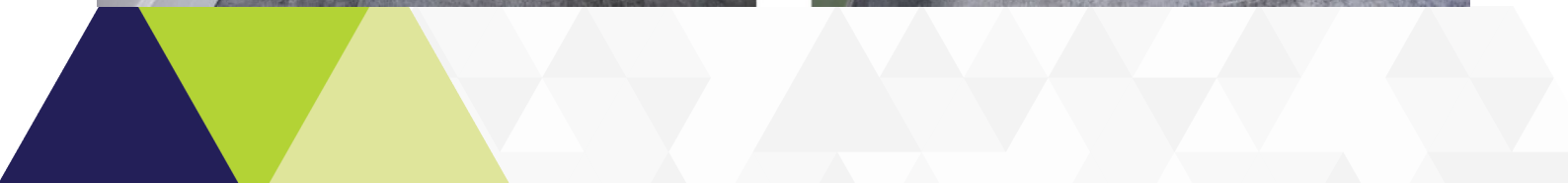
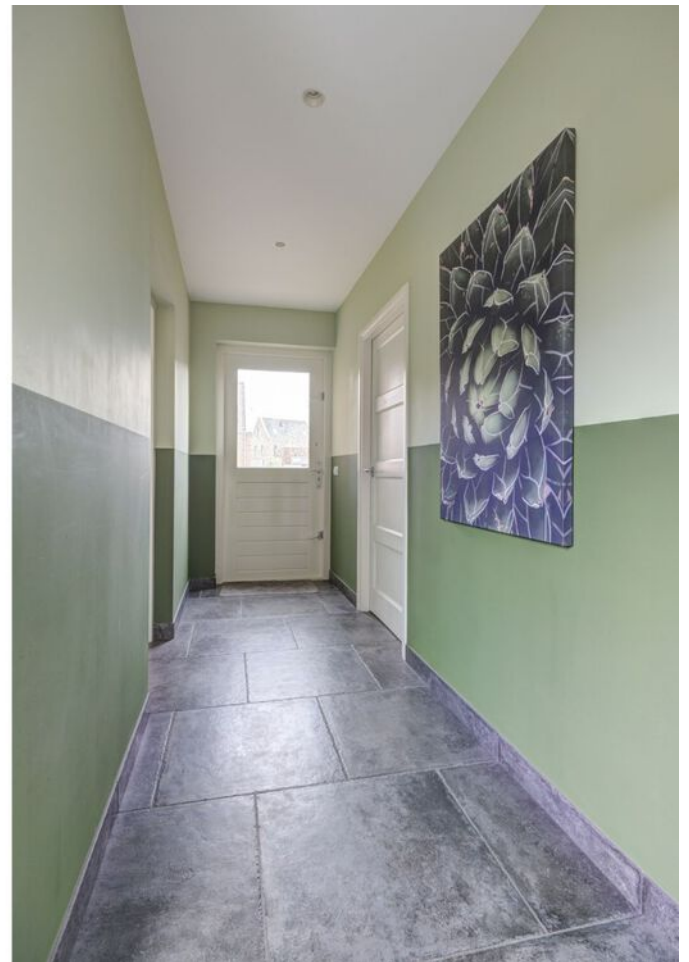


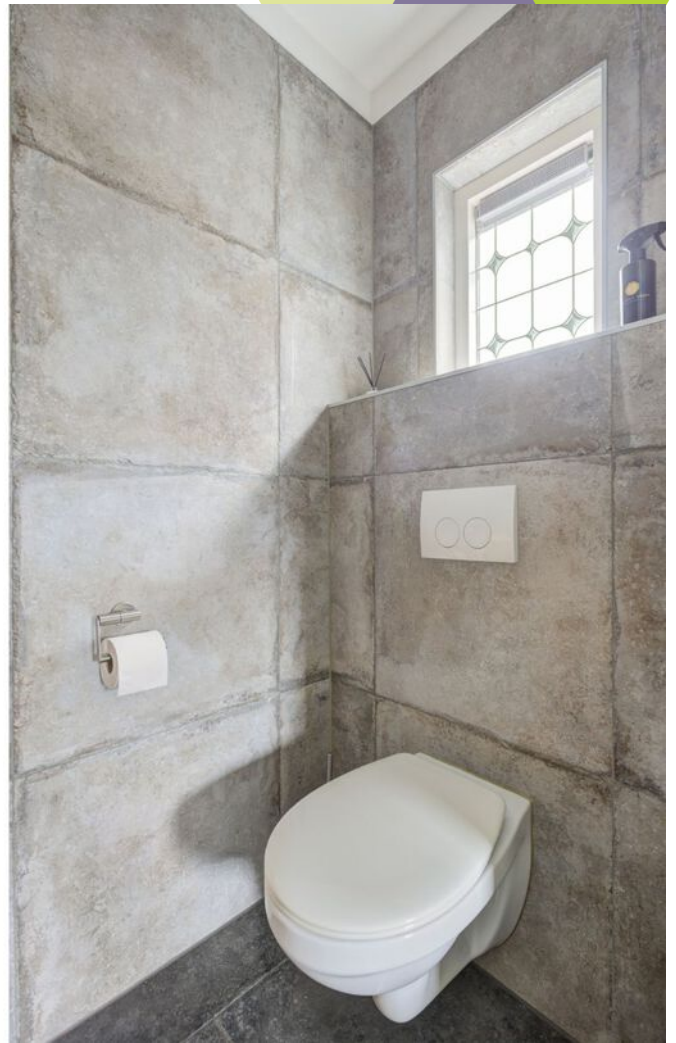


































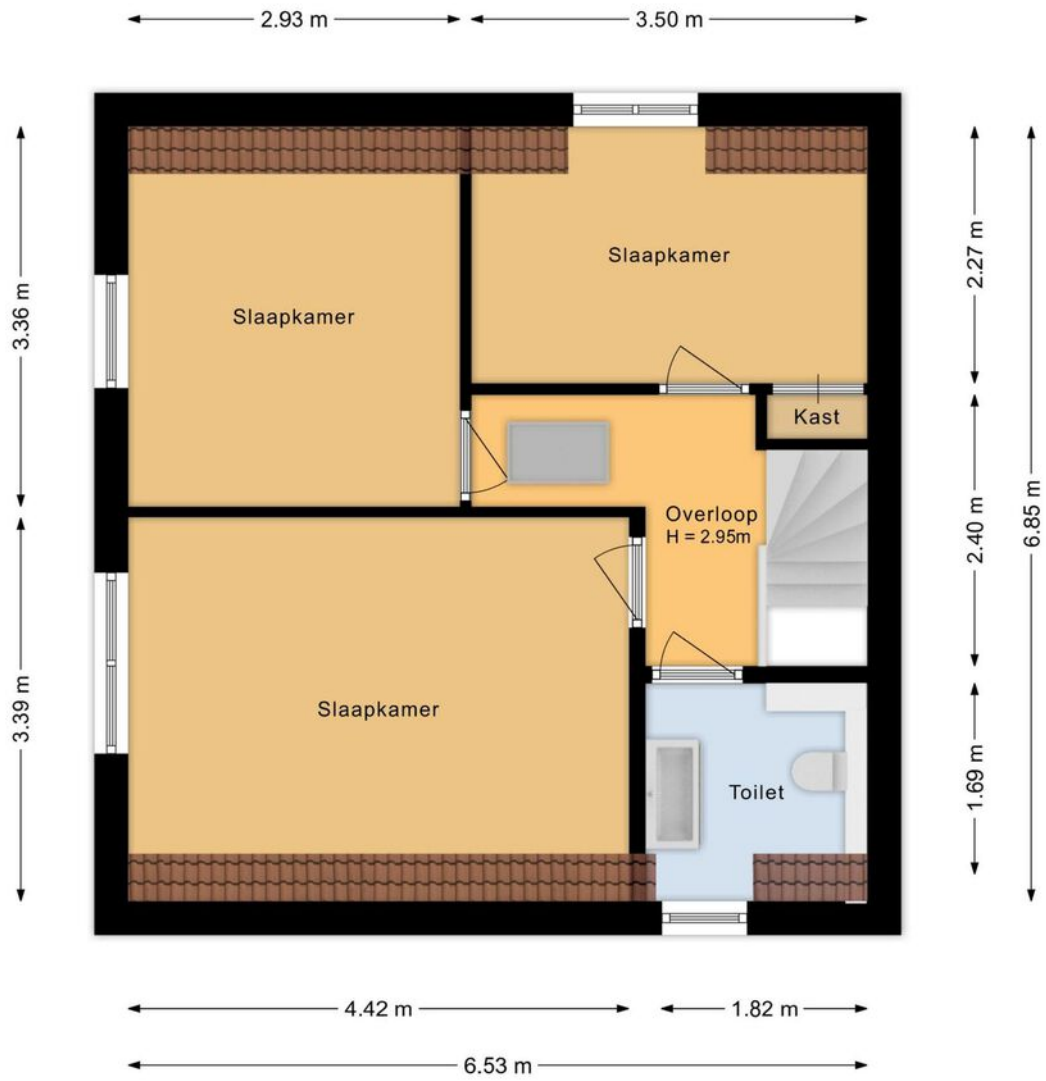




Plattegronden



Plattegronden



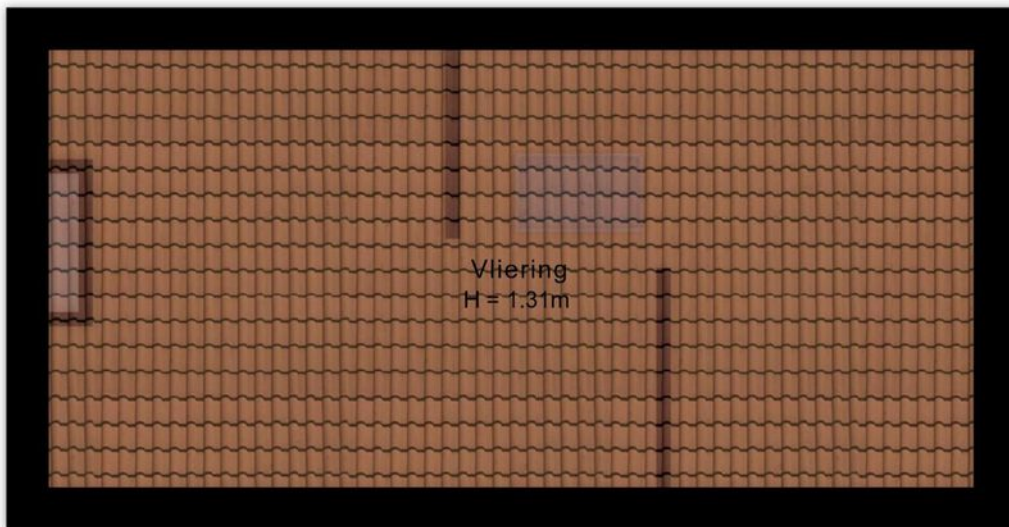
Plattegronden



Plattegronden

← 2.50 m →

← 2.14 m →



← 6.19 m →

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



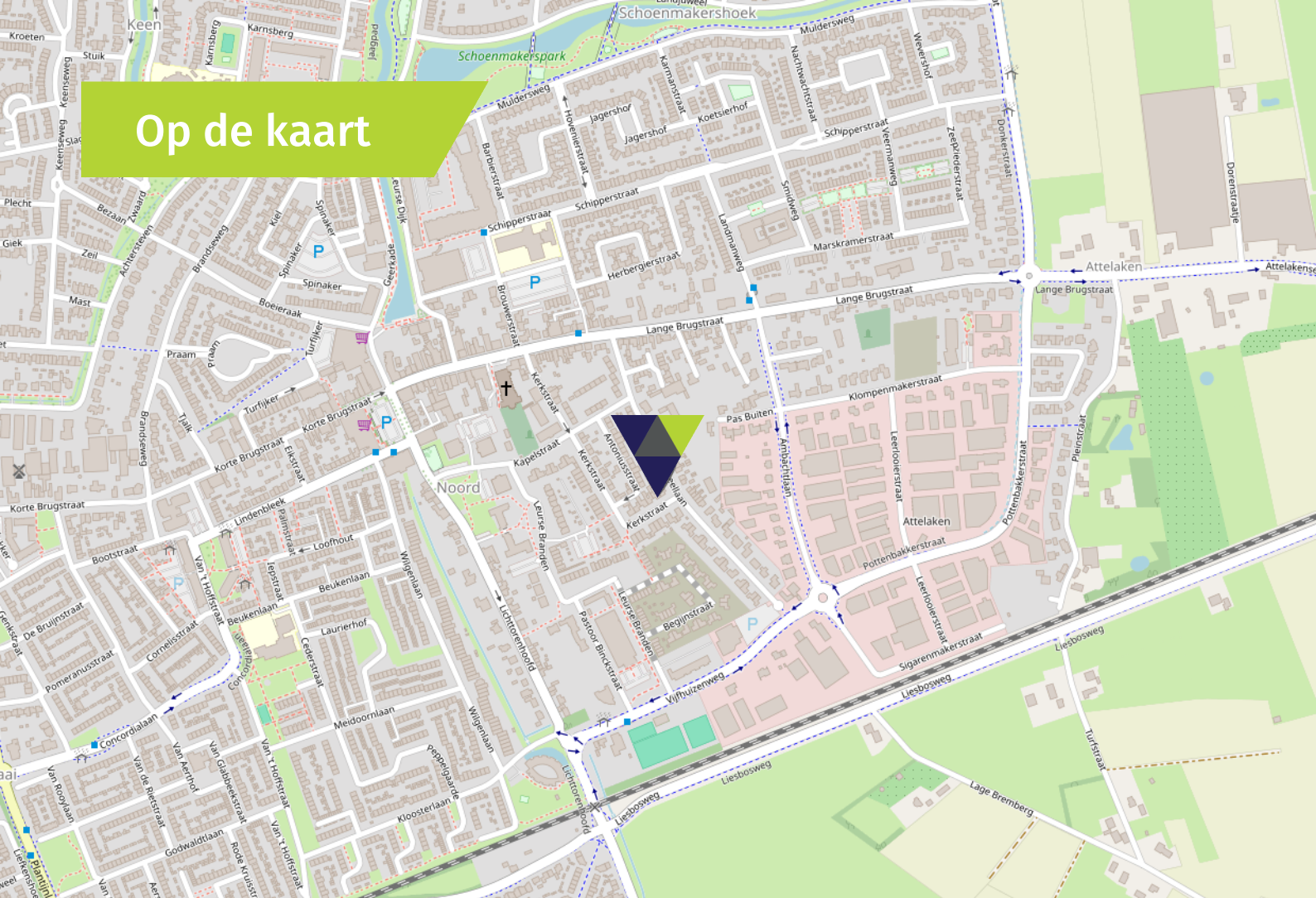
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26 Huisnummer		Kadastrale gemeente Etten-Leur	
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie D	
Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1306	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een compleet uittreksel, geleverd op 26 mei 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 is voorzien van een eigenoprit met parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- De woning is voorzien van een waterontharder en een uitgebreide meterkast.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming met een tegelvloer.
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen.
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.
- De woning is deels voorzien van hand bedienbare screens.
- De woning is deels voorzien van natuurlijke ventilatie.
- De 1e verdieping is voorzien van een betonnen verdiepingvloer.
- De praktijkruimte is voorzien van vloerverwarming.
- De praktijkruimte is voorzien van een airco (coolen en verwarmen).
- De woning is voorzien van 16 zonnepanelen.
- Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat en de nabije omgeving.
- De woning is gelegen op een kindvriendelijke en rustige locatie, in de omgeving van de sportvelden, scholen en het centrum.

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 80 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



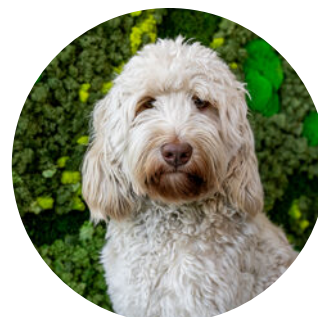
Manon van Rijsbergen

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

