

# Kapelstraat 6 | Etten-Leur

Vraagprijs € 875.000,- k.k.



# Kapelstraat 6 | Etten-Leur



## Kenmerken

Bouwjaar	2022	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuiden
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	733 m <sup>3</sup>
Energielabel	A+++	Perceel	366 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	203 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	3		

Ben jij op zoek naar een moderne, energiezuinige 2-onder-1-kapwoning met volop ruimte voor het hele gezin? Dan is Kapelstraat 6 in het van Bergenpark absoluut een bezichtiging waard. Deze ruime woning combineert comfort, luxe en duurzaamheid op een indrukwekkende manier. Je beschikt hier over een royale leefkeuken, 3 ruime slaapkamers, 2 badkamers, vloerverwarming én vloerkoeling én een A+++ energielabel. Dankzij de extra brede garage, de royale parkeergelegenheid op eigen terrein en de sfeervolle tuin met vrij uitzicht en een overkapping geniet je hier iedere dag van ruimte en gemak.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en plan snel een bezichtiging.

# Omschrijving

Begane grond – licht, ruimte en een heerlijke leefkeuken  
Via de ruime oprit, waar je met gemak meerdere auto's kunt parkeren, bereiken we de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, een praktische vaste kast, toegang tot het toilet (deels betegeld en voorzien van wandcloset en fonteintje) en de garage.

Een stijlvolle taatsdeur geeft toegang tot de leefruimte. Direct valt op hoeveel licht hier binnenkomt. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met een fraaie erker, grote raampartijen en een Cinewall. Hierdoor ontstaat een sfeervolle plek waar je heerlijk kunt ontspannen en genieten van het uitzicht.

Via dubbele taatsdeuren lopen we door naar de royale leefkeuken aan de achterzijde van de woning. Dit is zonder twijfel de plek waar dagelijks wordt geleefd. Het grote kookeiland met zitgedeelte vormt het centrale middelpunt van de ruimte. Hier zijn de 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en de wijnklimaatkast verwerkt. Een heerlijke plek om samen te koken, te borrelen of de dag door te nemen.

De keuken is verder luxe uitgevoerd met een natuurstenen werkblad, Quooker, koelkast, diepvries, 2 combiovens en een vaatwasser op comfortabele werkhoogte. Dankzij de royale opzet is er volop werk- en bergruimte aanwezig.

De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten en laten ook hier een prachtige hoeveelheid daglicht binnen.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met een extra ruime koelkast en diepvries. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de tuin als de garage.

1e Verdieping – royale slaapkamers en een luxe badkamer  
Vanuit de overloop heb je toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte (voorzien van wandcloset en fonteintje).

Aan de achterzijde bevindt zich een bijzonder ruime slaapkamer die desgewenst eenvoudig kan worden opgesplitst in 2 afzonderlijke kamers. Ideaal wanneer je behoefte hebt aan een extra slaapkamer of thuiswerkplek. De 2e slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en kledingkasten.

De badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld. Hier beschik je over een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met 2 waskommen en een fraaie afwerking.

2e Verdieping met verrassend veel ruimte  
Op de overloop vind je een praktische bergruimte met achter de schotten en de opstelling van de bodemwarmtepomp. Daarnaast heb je hier een 3e slaapkamer.

De masterbedroom op deze verdieping profiteert van een grote kunststof dakkapel met elektrisch rolluik. Hierdoor voelt de kamer heerlijk licht en ruim aan. De ingebouwde kastruimte zorgt voor extra gemak met een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast heb je vanuit deze slaapkamer toegang tot de badkamer ensuite met een inloopdouche voorzien van regen- en handdouche, een wandcloset, een wastafelmeubel en een dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Tevens beschikt deze verdieping over airconditioning.

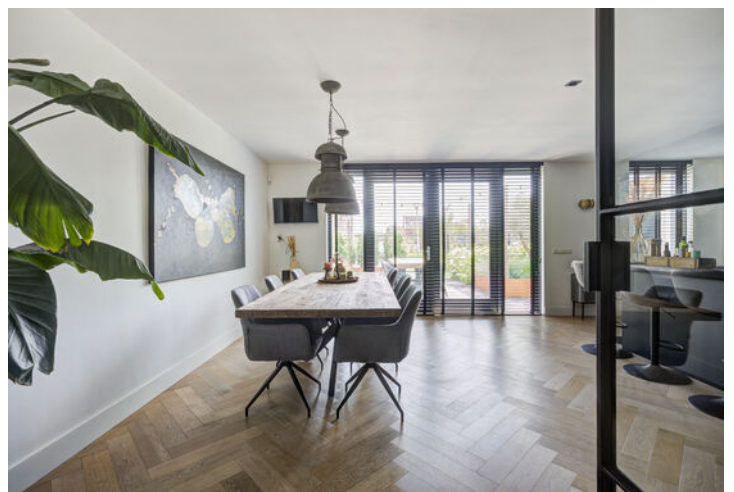
Tuin – heerlijke zitplekken en verzorgd aangelegd  
De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte om buiten te genieten. Het kunstgras zorgt voor een onderhoudsvriendelijke basis, terwijl de vaste plantenborders voor kleur en sfeer zorgen.

Onder de ruime overkapping met lichtstraat kun je vrijwel het hele jaar door buiten zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging, een waterkraantje en meerdere gezellige zitplekken. Via de achterom bereik je eenvoudig de voorzijde/oprit van de woning.

Garage – extra breed en biedt veel ruimte  
De garage is met een breedte van circa 4 meter opvallend ruim en voorzien van elektra, vloerverwarming en vloerkoeling. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook perfect als hobbyruimte of werkplek aan huis.









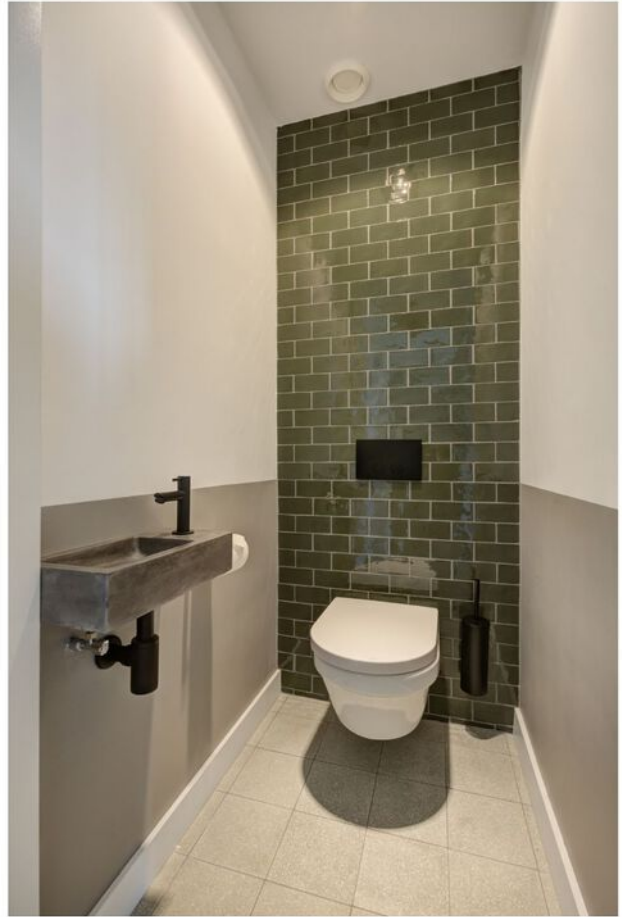
















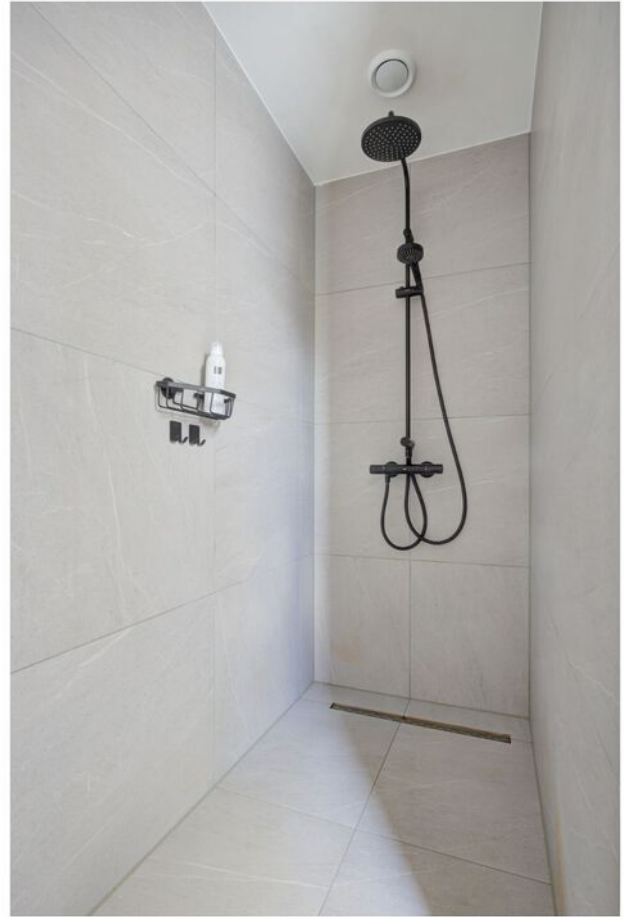












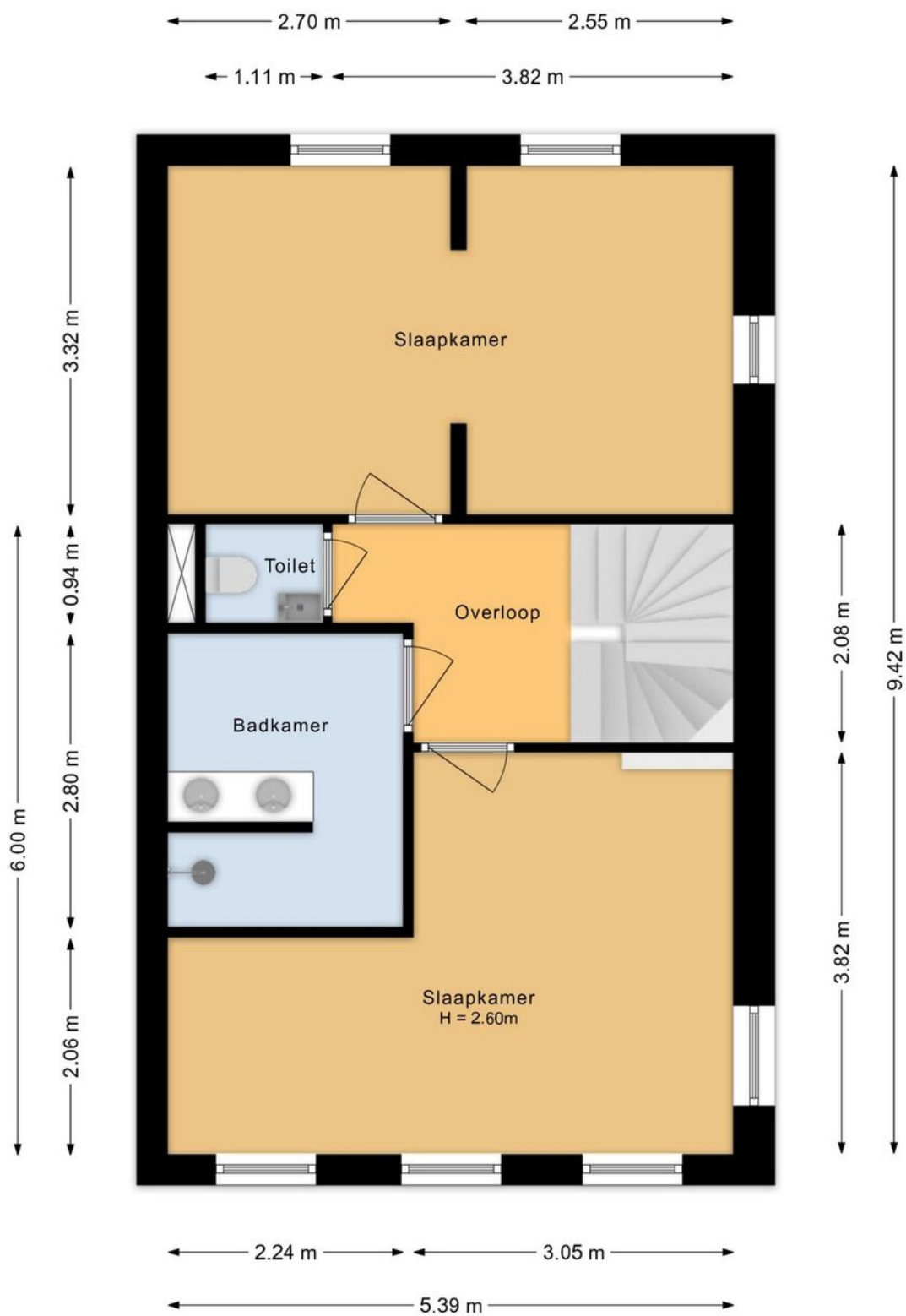




# Plattegronden



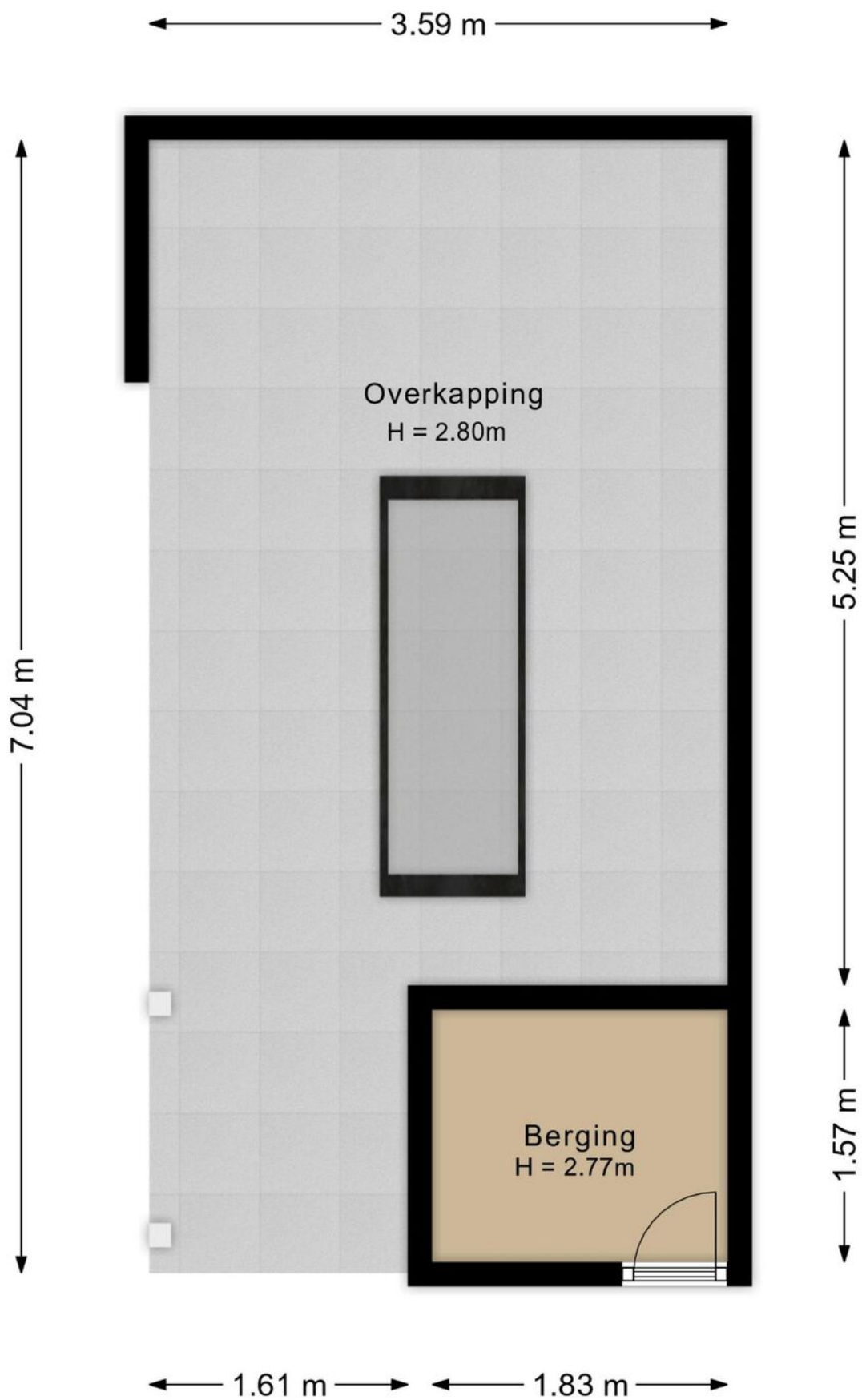
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2211	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025  
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 afgewerkt met een pvc-vloer en beschikt eveneens over vloerverwarming en vloerkoeling.
- De 2e verdieping is voorzien van airconditioning.
- De woning is voorzien van vloer-, dak-, en muurisolatie.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR-beglazing (dakkapel is van kunststof).
- De woning is energiezuinig met een A+++ label.
- Mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer.
- De woning is voorzien van een alarmsysteem.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen oprit en in de nabije omgeving van de woning.
- De woning is korte afstand gelegen van het gezellige Van Bergenplein met diverse winkels en voorzieningen.

## 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

## 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



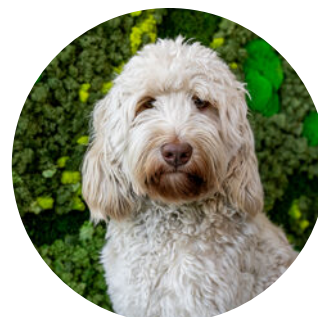
**Manon van Rijsbergen**

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