

Tienkamp 11 | Etten-Leur

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Tienkamp 11 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1997	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordwest
Type woning	hoekwoning	Inhoud	406 m ³
Energie label	B	Perceel	147 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	95 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben je op zoek naar een hoekwoning met garage? Dan is deze woning aan de Tienkamp 11 in Etten-Leur zeker een bezichtiging waard!

De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een serre, 3 slaapkamers en een royale badkamer. Daarnaast biedt de 2e verdieping volop mogelijkheden voor het realiseren van een 4e slaapkamer. Bovendien beschikt de woning over een garage, zodat je je auto altijd veilig en droog kunt parkeren.

Is je interesse gewekt? Neem dan contact op met ons kantoor, we plannen graag een bezichtiging met je in!

Omschrijving

Begane grond – woonkamer met open keuken en serre
Je komt de woning binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte (zwevend toilet en fonteintje), de trapopgang naar de 1e verdieping (met handige trapkast) en natuurlijk de woonkamer.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt meteen op hoe fijn deze ruimte in elkaar overloopt. De open verbinding met de keuken zorgt voor een ruimtelijke sfeer. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde, waardoor je hier lekker privé zit en optimaal kunt ontspannen.

Aan de voorzijde vind je de keuken in een praktische hoekopstelling. Je hebt hier diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser, een spoelbak en een kunststof werkblad. Een fijne plek om te koken, terwijl je toch in contact blijft met de rest van het huis.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de serre. Dankzij de grote raampartijen is dit een lichte en veelzijdige ruimte, ideaal als extra zithoek. De schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met de achtertuin.

1e verdieping – 3 lichte slaapkamers en royale badkamer
Via de trap bereik je de 1e verdieping. Die geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trap naar de 2e verdieping.

Aan de voorzijde liggen 2 slaapkamers, terwijl de 3e slaapkamer zich aan de achterzijde bevindt. Alle kamers zijn lekker licht, wat zorgt voor een fijne en frisse sfeer. Hier word je 's ochtends wakker met het daglicht dat zacht naar binnen valt.

De badkamer ligt ook aan de achterzijde en is verrassend ruim. Je vindt hier een inloopdouche (met handdouche), een wastafel met meubel en een zwevend toilet.

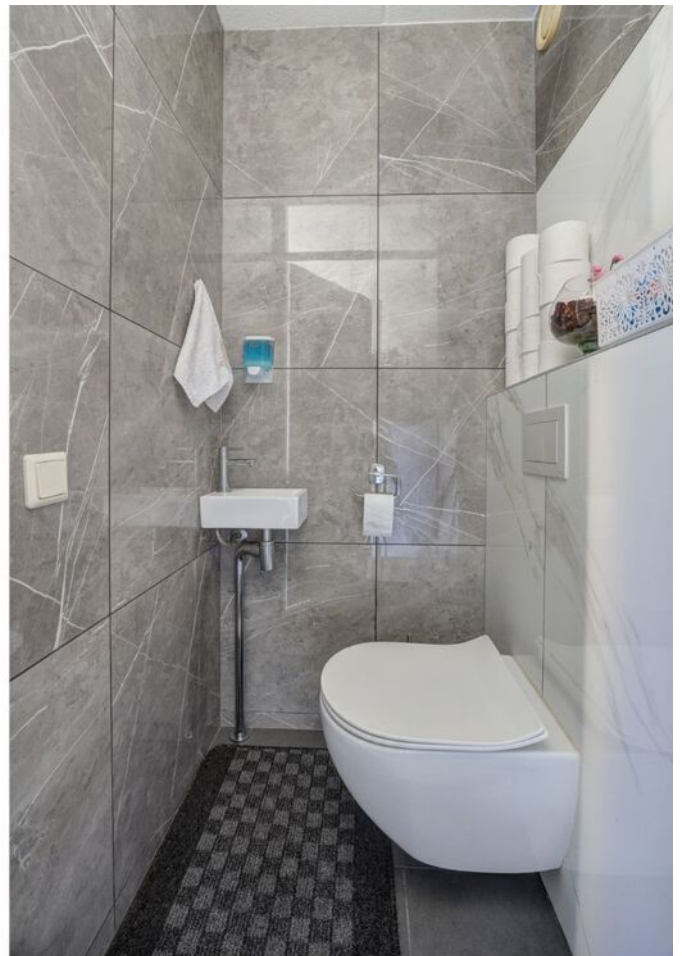
2e verdieping – open ruimte met diverse mogelijkheden
De 2e verdieping is momenteel een open ruimte, maar biedt volop kansen. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een 4e slaapkamer, een werkplek of een hobbyruimte.

Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook vind je hier de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha, 2025), de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor je wasapparatuur.

Tuin – onderhoudsvriendelijke achtertuin
De ruime, onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin biedt volop privacy en mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale serre, die vanuit de woonkamer bereikbaar is en een mooi verlengstuk vormt van de tuin. Hierdoor kun je vrijwel het hele jaar door genieten van een fijne, beschutte buitenruimte.

Via de zij-ingang is de tuin eveneens gemakkelijk bereikbaar.

Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande garage, voorzien van elektra en een keukenblok met spoelbak. Dankzij de elektrische poort rijd je je auto hier eenvoudig naar binnen.























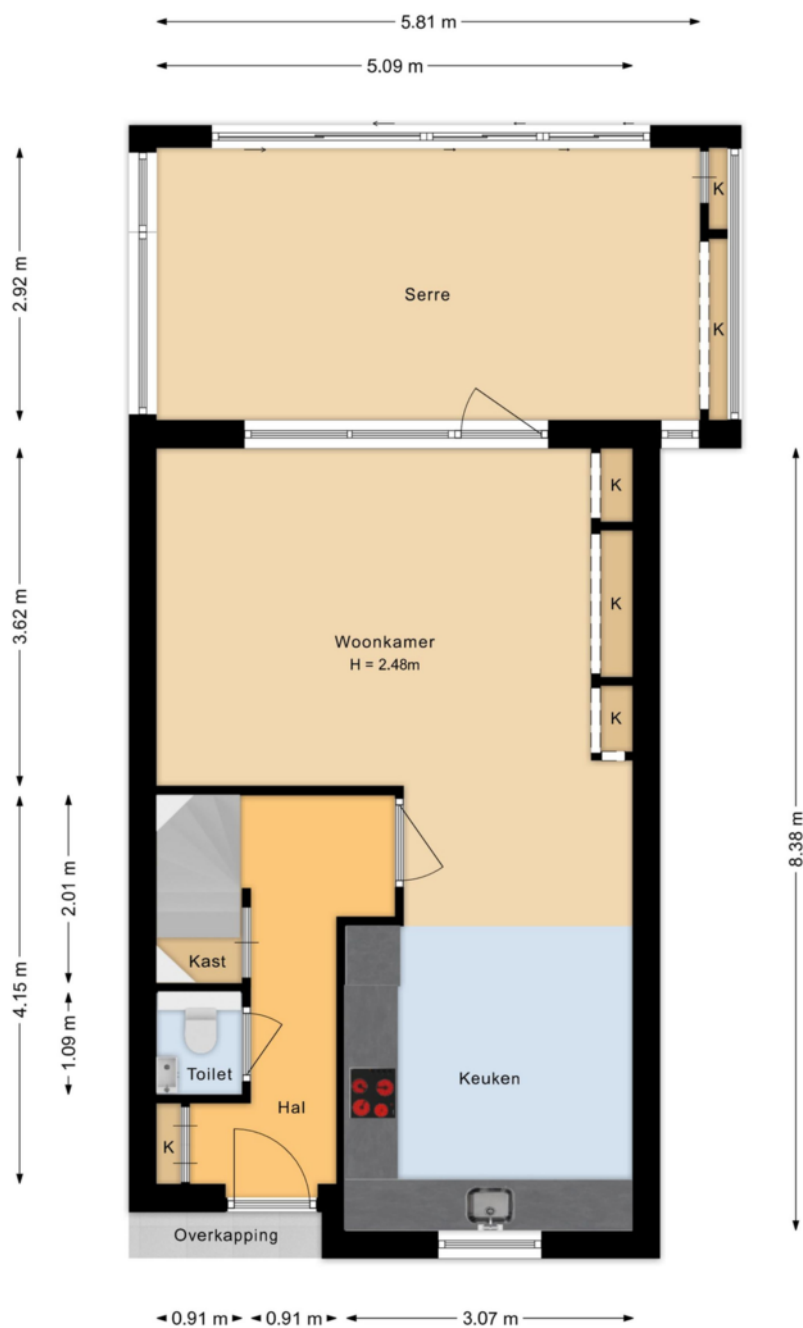




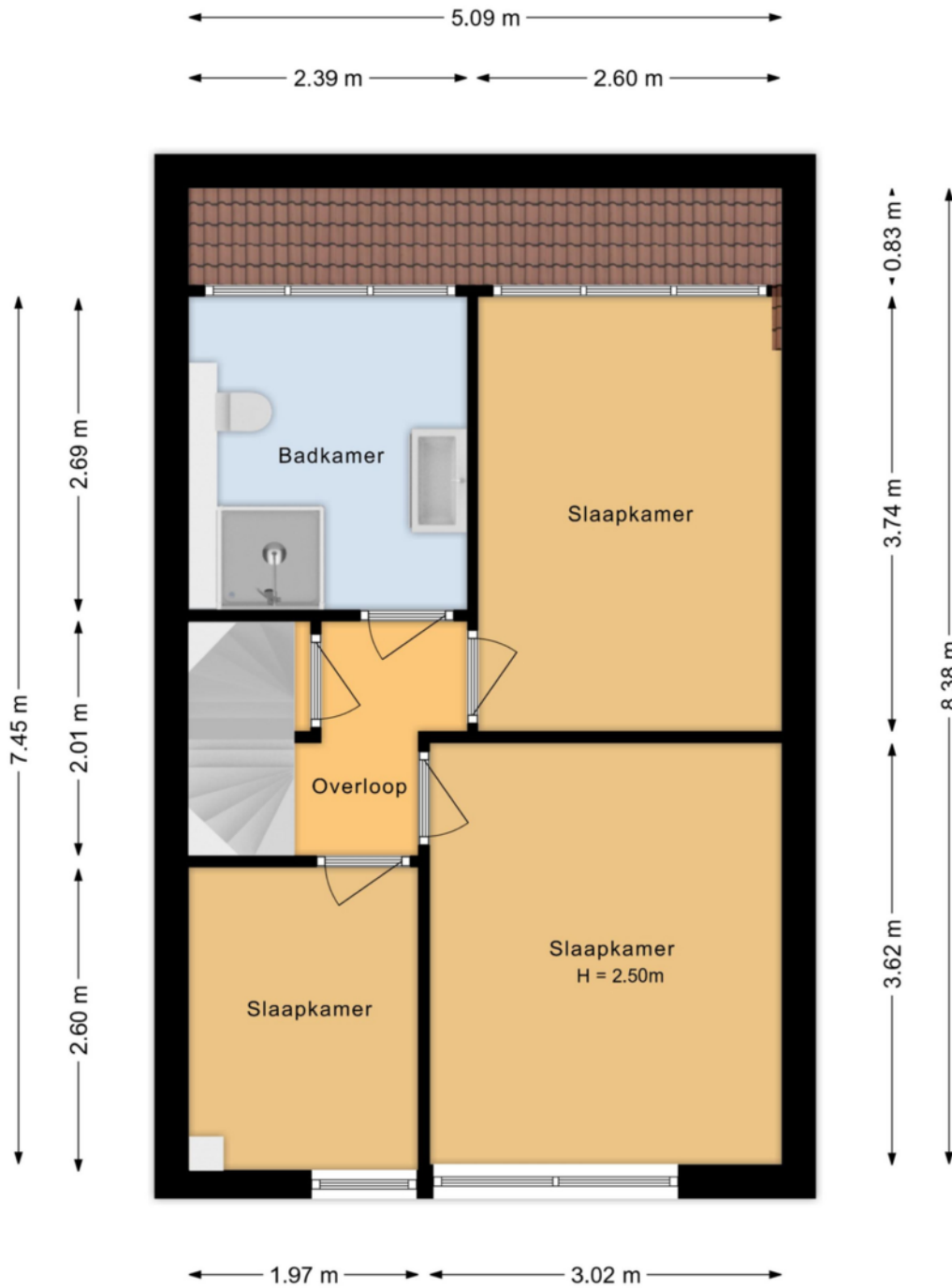




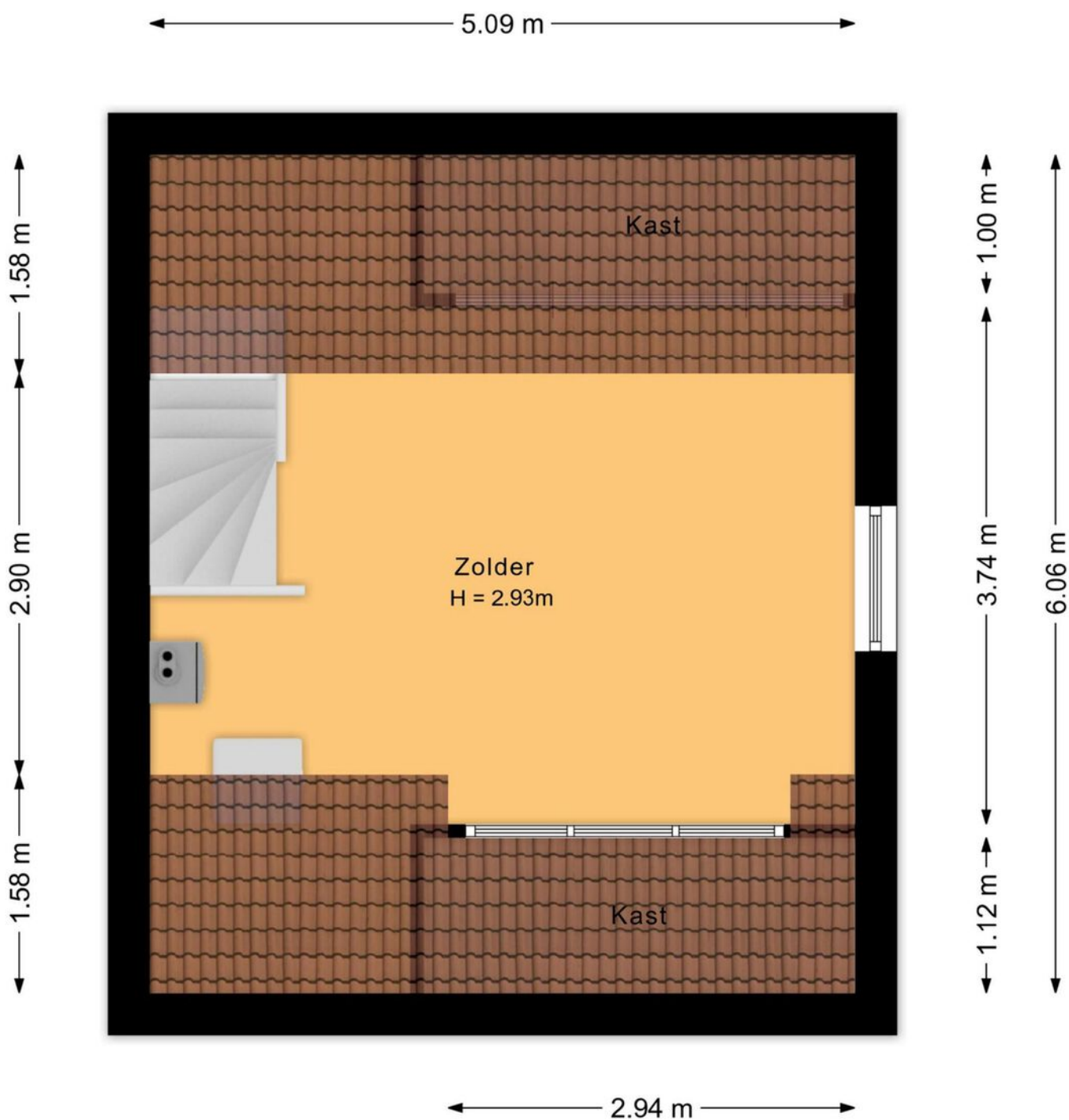
Plattegronden



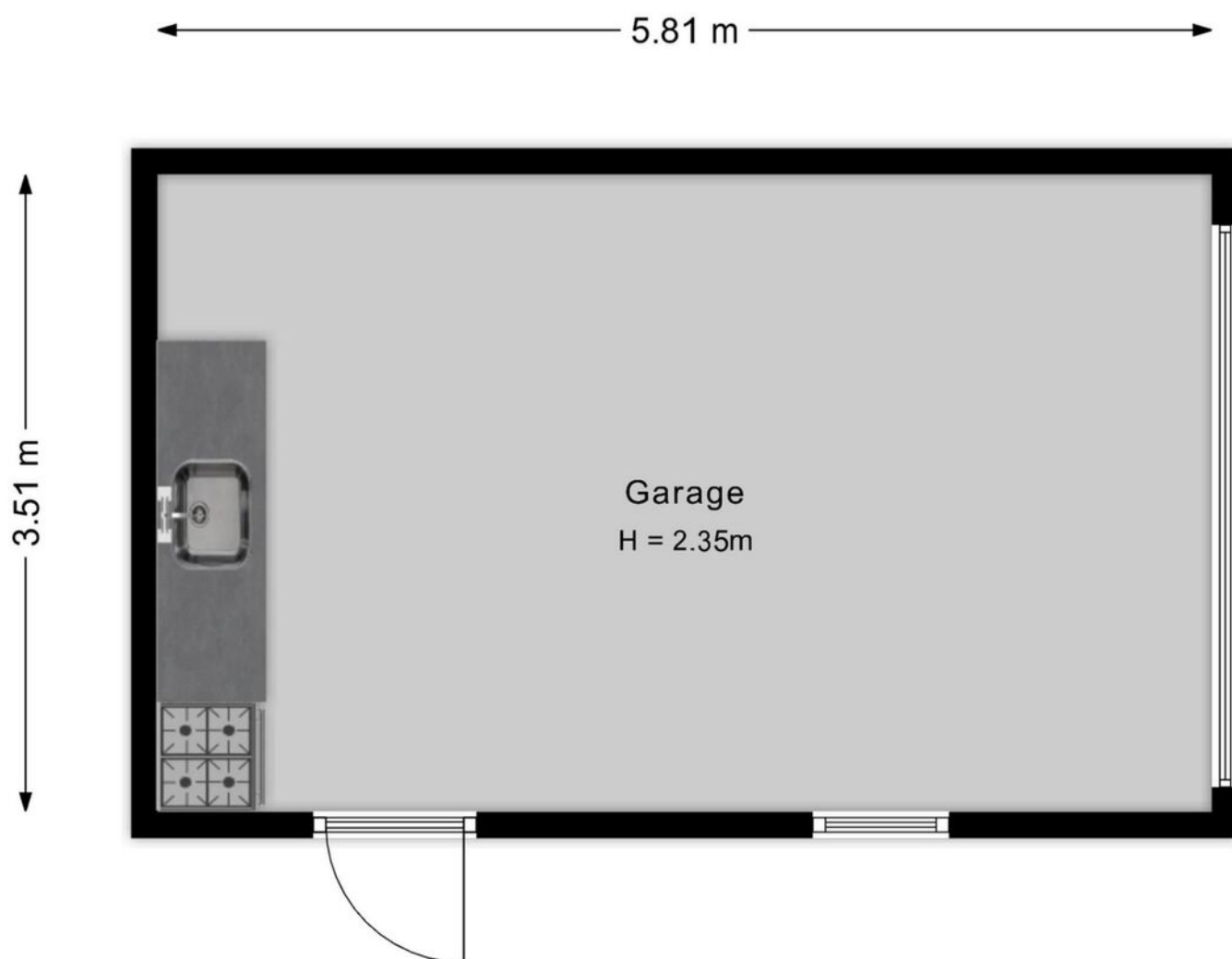
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tienkamp 11



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 P	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1009	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eenvoudiger uittreksel, geleverd op 19 maart 2026
De bronner van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale 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 muur-, dak- en vloerisolatie.
- De hele woning heeft kunststof kozijnen met dubbele beglazing, met uitzondering van 1 kozijn op de 2e verdieping, dit is een houten kozijn. De serre heeft aluminium kozijnen.
- De woning is grotendeels voorzien van hand bedienbare rolluiken.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond heeft een tegelvloer, de 1e verdieping heeft een laminaatvloer en de 2e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook genoeg in de nabije omgeving.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.

Map contributors

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

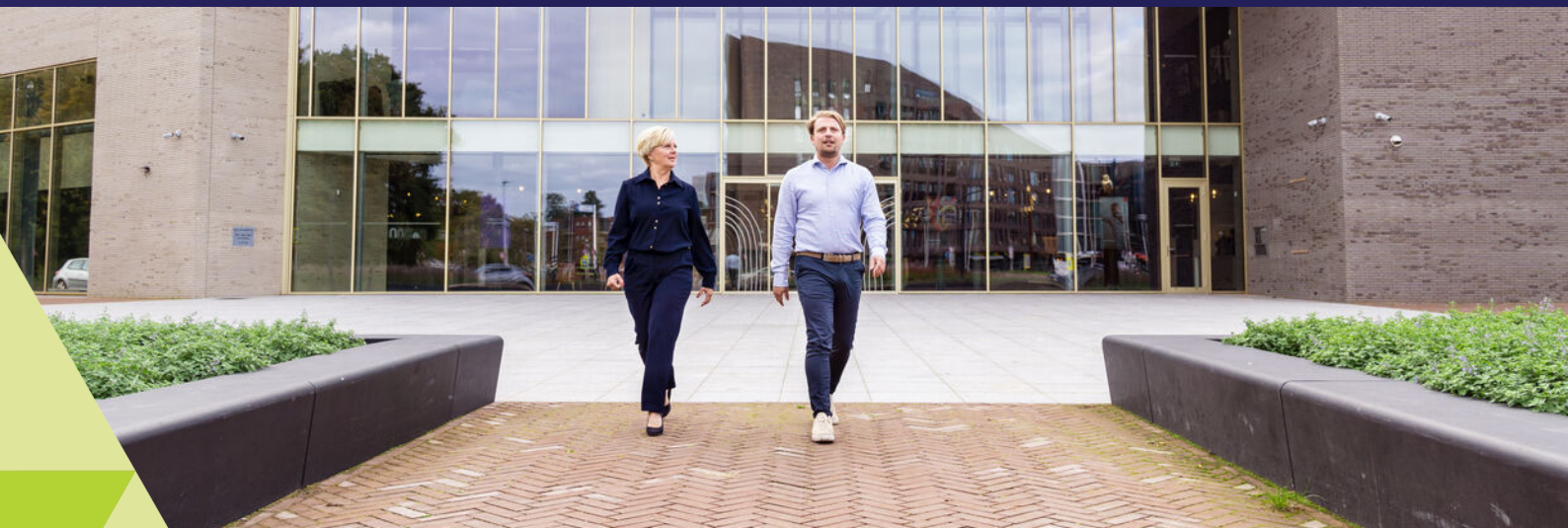
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die 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



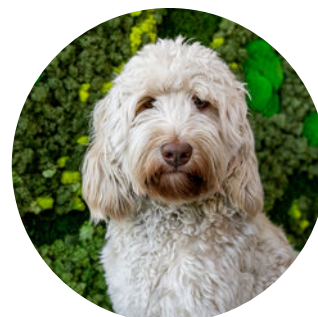
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

