

Gerbrandyhof 38 | Etten-Leur

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Gerbrandyhof 38 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1992	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	bungalow		
Type woning	geschakelde woning	Ligging tuin	zuidwest
Energie label	A	Inhoud	483 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	268 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	127 m ²

Ruimte, comfort en gelijkvloers wonen op een rustige locatie

Aan een rustige, doodlopende straat staat deze verrassend ruime geschakelde semi-bungalow. Hier geniet je van het comfort van gelijkvloers wonen, zonder concessies te doen aan ruimte. De royale woonkamer met lichte serre vormt samen met de ruime keuken het hart van de woning. Daarnaast beschikt de woning over een slaapkamer met badkamer op de begane grond, twee extra slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping, een inpandige garage en een eigen oprit.

De zonnige achtertuin op het zuidwesten maakt het plaatje compleet en biedt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Met 12 zonnepanelen en energielabel A is de woning bovendien klaar voor een comfortabele en duurzame toekomst.

Ben je benieuwd naar alles wat deze semi-bungalow te bieden heeft? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Onze makelaars leiden je graag rond en laten je met plezier kennismaken met deze leuke woning.

Omschrijving

Begane grond - woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer
Via de entree kom je in de ruime hal met de meterkast, deels betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje, trapopgang en toegang tot de inpandige garage.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Dankzij de raampartij aan de voorzijde en de schuifpui naar de serre geniet je hier van een fijne lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin. De serre vormt een prachtige verlenging van de woonkamer. Het glazen dak, de ingebouwde spotverlichting, elektrische zonwering en de inverter airconditioning maken dit een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door van het buitengevoel te genieten. Via de schuifpui loop je zo de zonnige achtertuin in.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruim opgezette keuken. Deze is voorzien van boven- en onderkasten, laden, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast, vriezer, combi oven/magnetron, vaatwasser en een 1 ½ spoelbak met Quooker. De losse kast biedt volop bergruimte en is ingericht als praktische koffiecoter.

Op de begane grond ligt aan de achterzijde een royale slaapkamer. Ook deze ruimte is voorzien van een inverter airconditioning en biedt toegang tot de moderne badkamer en suite. Deze badkamer is volledig betegeld en beschikt over een royale inloopdouche met regen-/handdouche en thermostaatkraan, een wastafel met meubel, een zwevend toilet en een designradiator. Hierdoor zijn alle dagelijkse woonvoorzieningen comfortabel op de begane grond aanwezig.

1e Verdieping - 2 slaapkamers en 2e badkamer
De overloop geeft toegang tot 2 verrassend ruime slaapkamers en een 2e badkamer.

De grootste slaapkamer heeft een vaste kastenwand, een wastafel met meubel en openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde. Een heerlijke plek om in alle rust van de ochtendzon of een kop koffie te genieten.

De 2e slaapkamer is eveneens van goed formaat en krijgt door het karakteristieke ronde raam een speelse uitstraling. Deze kamer is uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De 2e badkamer is deels betegeld en voorzien van een inloopdouche met regen-/handdouche en thermostaatkraan, een Velux dakraam en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, 2017).

Verzorgde tuin

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten. De combinatie van bestrating, volwassen bomen, borders en meerdere terrassen zorgt ervoor dat je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Via de serre lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor je optimaal geniet van het buitenleven.

Via de poort is de achterom bereikbaar.

Garage en oprit

De inpandige garage is vanuit de hal bereikbaar en voorzien van elektra, water en een elektrische sectionaaldeur. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit waar je de auto op eigen terrein kunt parkeren.



































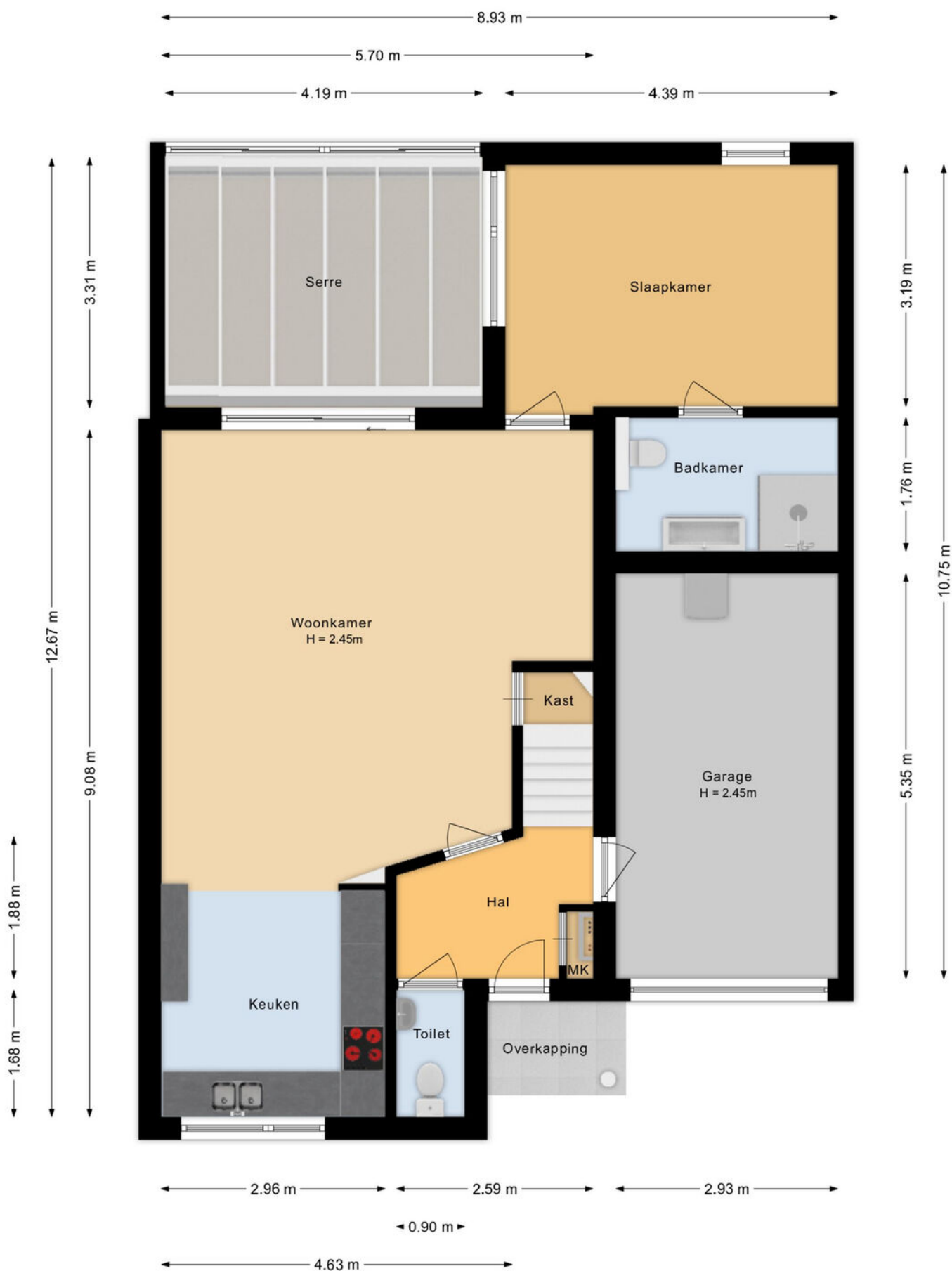




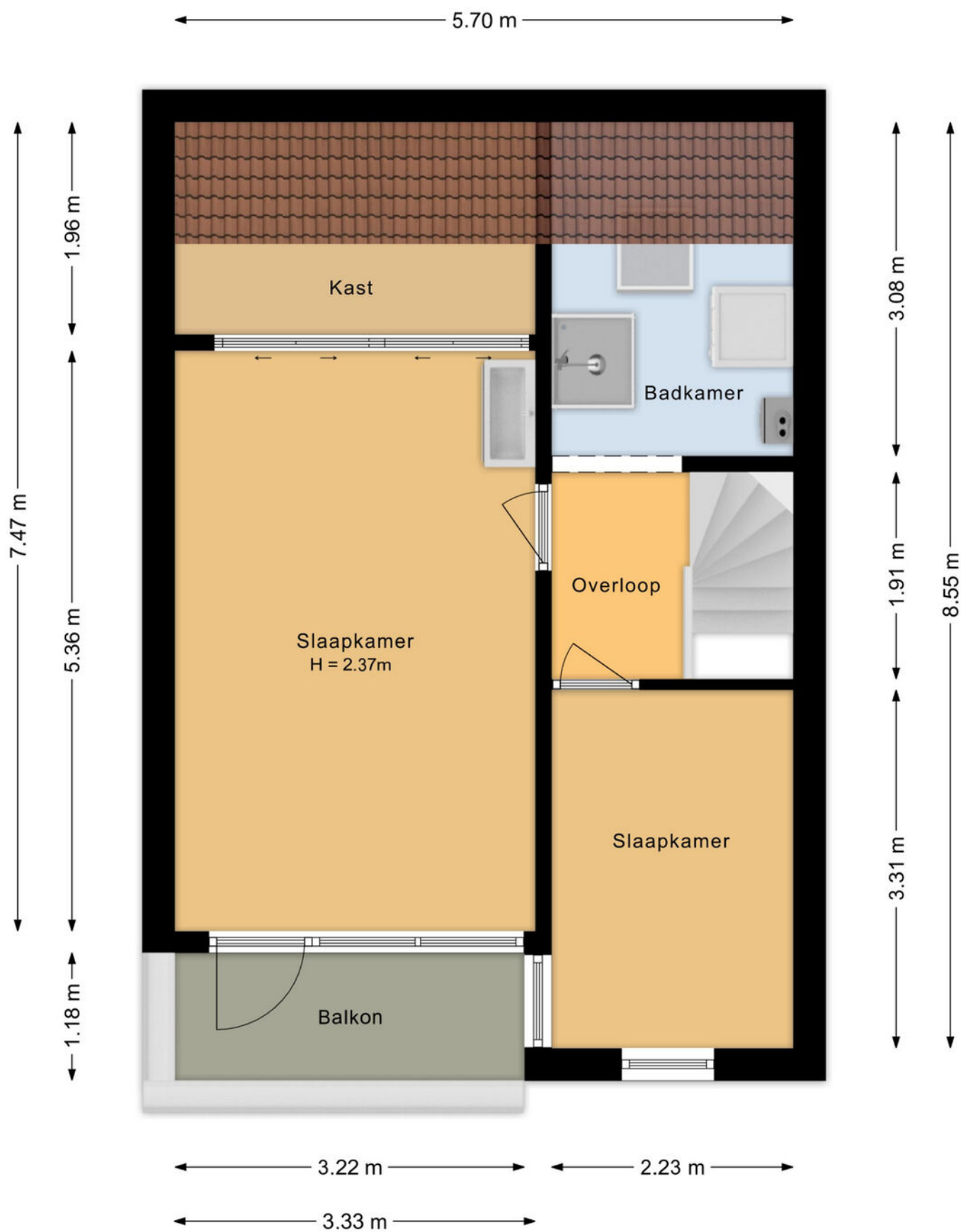




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345

25

- Vestgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eersluitend uittreksel, gelteerd op 20 maart 2026
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur
Sectie P
Perceel 3424

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 databankenrecht.



Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien dak-, muur- en vloerisolatie.
- De kozijnen zijn van hout met dubbele beglazing. De schuifpui van de serre is van kunststof met Hr++ glas.
- De hal, toiletruimte, keuken, serre en badkamer zijn betegeld.
- De woonkamer en slaapkamer op de begane grond zijn voorzien van een parketvloer. De 1e verdieping is, m.u.v. de betegelde badkamer, voorzien van een parketvloer.
- Bij de keuken aan de voorzijde is een elektrisch rolluik aanwezig. De slaapkamer op de begane grond heeft een hand bedienbaar rolluik.
- In de serre en de slaapkamer op de begane grond is een inverter airconditioning aanwezig.
- De serre heeft elektrische zonwering op het dak.
- Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is rustig gelegen aan een doodlopende straat in de geliefde woonwijk Groot Sander.
- Er is parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein en in de directe omgeving.
- Uitvalswegen, openbaar vervoer en het centrum van Etten-Leur zijn dichtbij.

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 30 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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur