

# Cellostraat 64 | Etten-Leur

Vraagprijs € 590.000,- k.k.



# Cellostraat 64 | Etten-Leur



## Kenmerken

|                    |                    |                 |                    |
|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Bouwjaar           | 1977               | Ligging         | in woonwijk        |
| Soort woning       | eengezinswoning    | Ligging tuin    | rondom             |
| Type woning        | vrijstaande woning | Inhoud          | 761 m <sup>3</sup> |
| Energie label      | C                  | Perceel         | 858 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers      | 8                  | Woonoppervlakte | 179 m <sup>2</sup> |
| Aantal slaapkamers | 3                  |                 |                    |

Bent u op zoek naar een woning met een maatschappelijke ruimte die u helemaal naar eigen smaak kunt maken? Dan is deze woning aan de Cellostraat 64 in Etten-Leur met diverse multifunctionele ruimtes absoluut een kans die u niet wilt missen!

De woning heeft wat liefde en aandacht nodig, maar biedt volop mogelijkheden om er uw droomhuis van te maken. Met een woonkamer, een keuken, 3 slaapkamers, badkamer én meerdere ruimtes die een maatschappelijke functie hebben.

De tuin ligt rondom de woning, biedt veel privacy en is heerlijk groen.

Parkeren is hier geen enkel probleem, de oprit is zeer royaal. En daarnaast is er ook een inpandig bereikbare garage aanwezig.

Benieuwd naar wat dit object allemaal te bieden heeft? U moet dit object echt van binnen zien om de ruimte en mogelijkheden goed te kunnen ervaren. Neem vandaag nog contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen!

# Omschrijving

## De woning

Begane grond met een woonkamer, keuken en multifunctionele ruimtes

We rijden de straat in en parkeren de auto op de ruime oprit. We komen de woning binnen in de hal met toegang tot de meterkast, een garderobenis en de toiletruimte (met toilet en fonteintje).

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Wat direct opvalt is het uitzicht op de tuin, dat is een groot pluspunt. Dankzij de vele raampartijen is de woonkamer heerlijk licht en de houten plafondbalken zorgen voor extra sfeer. Op koudere dagen steekt u gezellig de open haard aan. Via de schuifpui heeft u toegang tot de achtertuin. Op warme dagen zet u deze open, zodat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De keuken is bereikbaar vanuit de woonkamer en biedt volop mogelijkheden om er een moderne en functionele ruimte van te maken. Onder de trap is extra bergruimte aanwezig. In de aangrenzende bijkeuken vindt u de aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de tuin.

Via de bijkeuken bereikt u ook de inpandige garage.

## 1e Verdieping met 3 grote slaapkamers

Vanuit het tussenportaal in de woonkamer nemen we de trap naar de 1e verdieping. Dankzij het raam in de trapopgang valt er aangenaam daglicht op de overloop. Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een eigen wastafel. De 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning beschikken beide over een inbouwkast en bieden uitzicht op de achtertuin. Eén van deze kamers én de overloop geven toegang tot de badkamer.

De badkamer is betegeld en ruim van opzet. U vindt hier een ligbad (met handdouche en thermostaatkraan), een wastafel en een toilet.

## 2e Verdieping met voldoende bergruimte

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Deze etage biedt volop bergruimte en is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen. Tevens is hier de cv-combiketel (Vaillant) geplaatst.

## De maatschappelijke ruimte

Dit object beschikt over 3 multifunctionele ruimtes op de begane grond die zowel via een eigen voordeur als binnendoor vanuit de centrale hal bereikbaar zijn.

Deze ruimtes lenen zich voor uiteenlopende doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor of praktijkruimte (zoals voor een fysiotherapeut, tandarts of andere zorgverlener), maar ook een kinderdagverblijf behoort tot de mogelijkheden. Wij denken hierin graag met u mee.

Daarnaast beschikt de maatschappelijke ruimte over een toiletruimte, voorzien van een toilet en een fonteintje.

## Tuin

De tuin ligt rondom de woning en heeft volwassen (fruit)bomen. In deze tuin geniet u van veel privacy.

Achterin de tuin staat een houten tuinhuis, perfect voor het opbergen van tuingereedschap.

Vanuit de tuin is via een poort de oprit bereikbaar.

## Garage/oprit

De inpandige garage is bereikbaar vanuit de bijkeuken, de tuin én vanaf de oprit. De garage is voorzien van elektra en beschikt over een kantelpoort met een aparte loopdeur naar buiten.

Parkeren op eigen terrein is hier geen enkel probleem: zowel op de oprit als vóór de woning is ruimte voor meerdere auto's.

























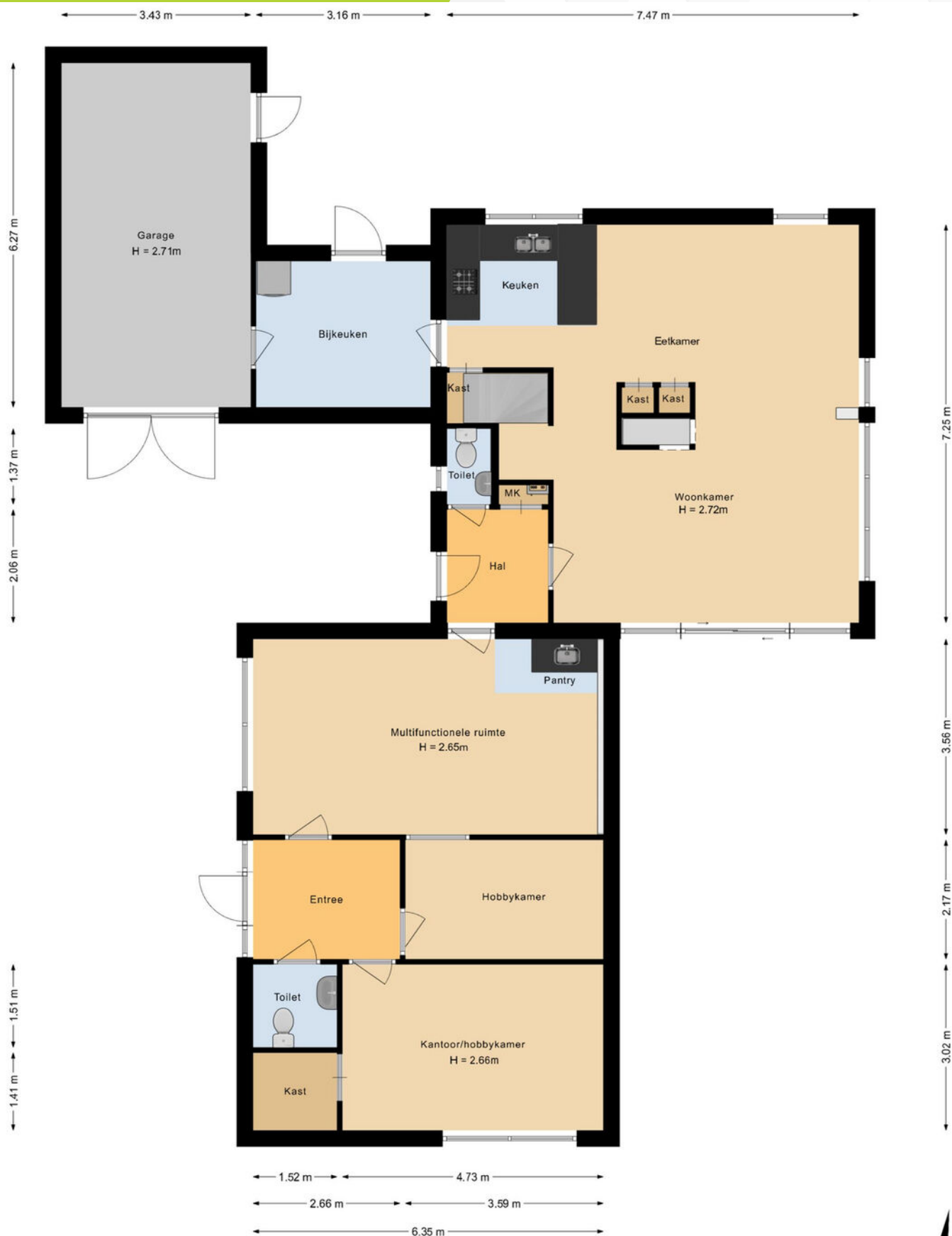




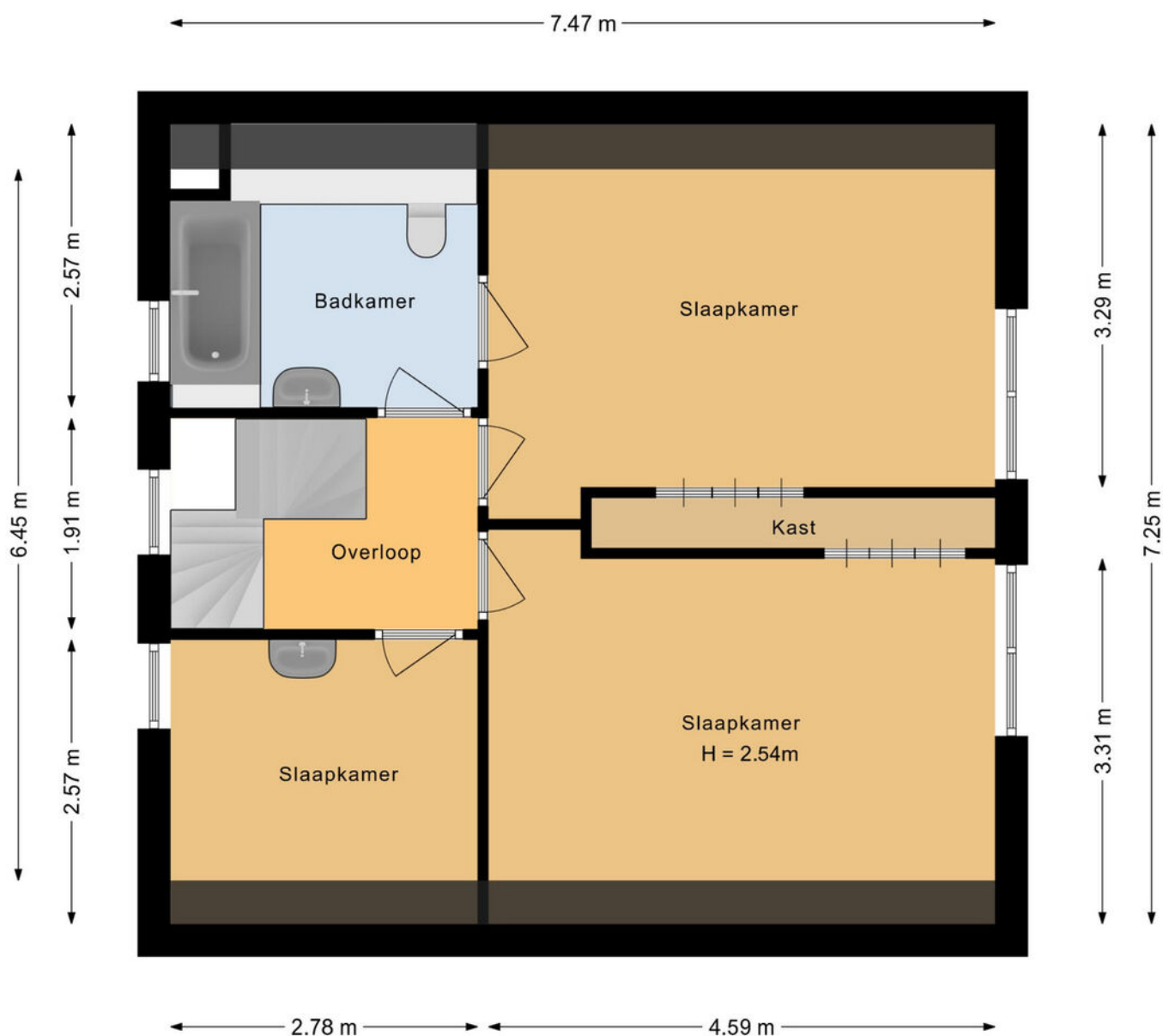




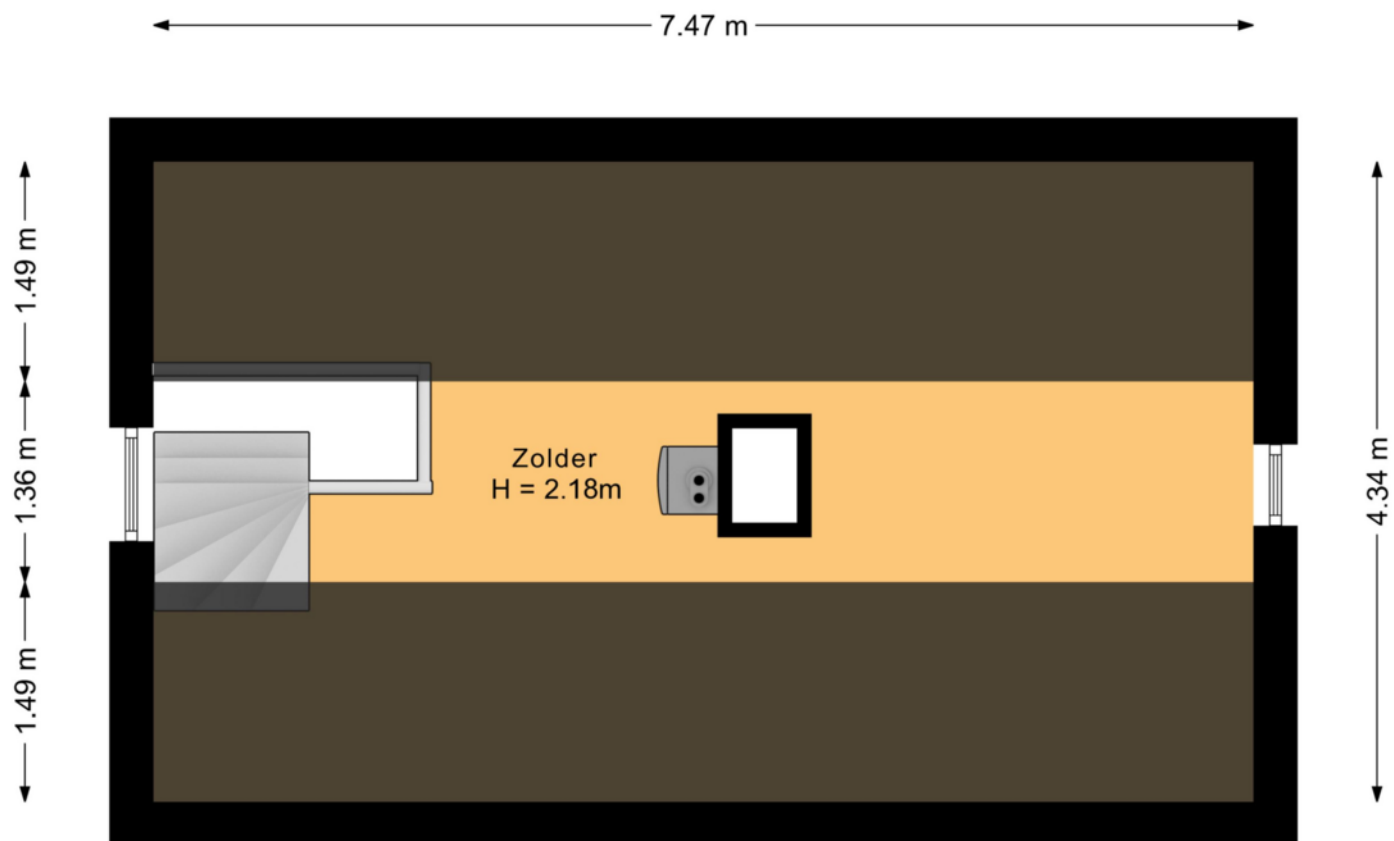
# Plattegronden



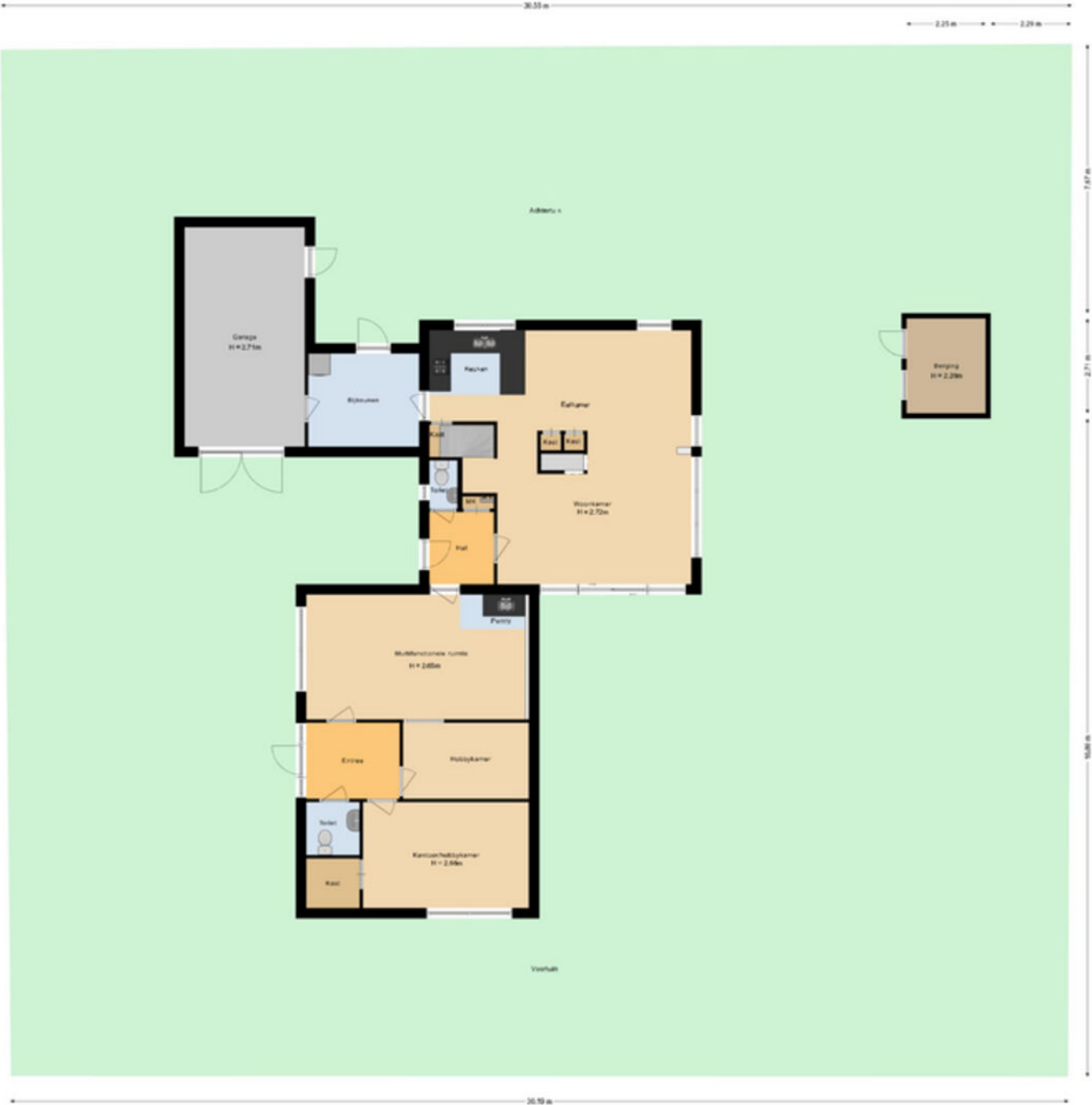
# Plattegronden



# Plattegronden



## Plattegronden



## Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 databankenrecht.

# Op de kaart



## Algemeen

- De woning is vanuit de bouw voorzien van matige dak- en muurisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De begane grond heeft een plavuizenvloer.
- De 1e verdieping heeft een houten vloer.
- De begane grondvloer is van beton.
- De verdiepingvloeren zijn van hout.
- Dit object heeft een maatschappelijke bestemming, wat betekent dat er een combinatie mogelijk is van wonen en werken. Het object kan tevens volledig worden benut voor maatschappelijke doeleinden. Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is dan ook verplicht.
- Het winkelcentrum van Etten-Leur, supermarkten, scholen, NS station en uitvalswegen zijn in de nabijheid gelegen.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

## 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 die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het is bij de verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt, het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

## Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

## Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

## 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 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 en 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. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. 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. 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



**Stan van den Bosch**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendrickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder

## Notities



Vakkundig. Vertrouwd.  
**Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

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

Agnès Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur