

# Binnenhof 64 | Etten-Leur

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



# Binnenhof 64 | Etten-Leur



## Kenmerken

|                    |                 |                 |                              |
|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Bouwjaar           | 1998            | Ligging         | aan rustige weg, in woonwijk |
| Soort woning       | eengezinswoning | Ligging tuin    | zuidoost                     |
| Type woning        | tussenwoning    | Inhoud          | 334 m <sup>3</sup>           |
| Energie label      | A               | Perceel         | 137 m <sup>2</sup>           |
| Aantal kamers      | 5               | Woonoppervlakte | 99 m <sup>2</sup>            |
| Aantal slaapkamers | 4               |                 |                              |

Ben jij op zoek naar een verzorgde gezinswoning op een rustige locatie met volop leefruimte? Dan is Binnenhof 64 in Etten-Leur zeker een bezichtiging waard. Deze woning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken, 4 slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden én een heerlijk dakterras. Een fijne woning waar je met plezier kunt wonen.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je deze woning graag van binnen zien!

# Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met open keuken

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal. Hier heb je toegang tot de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijke lichte leefruimte met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. De praktische trapkast biedt extra bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koelkast, vriezer en een spoelbak. Tijdens het koken kijk je uit over de rustige straat en het omliggende groen.

1e verdieping – 3 slaapkamers en een complete badkamer  
De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Ook de 2e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en ze zijn beide voorzien van een rolluik. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is een fijne, lichte ruimte die zich uitstekend leent als kinder-, werk- of hobbykamer.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een dubbele wastafel met meubel, een inloofdouche voorzien van een regen- en handdouche met thermostaatkraan en een hangcloset. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

2e verdieping – 4e slaapkamer en zonnig dakterras

Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas 2012).

Daarnaast is hier een ruime 4e slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de grote raampartijen is ook deze kamer heerlijk licht. De vaste kast biedt praktische bergruimte en het rolluik zorgt voor extra comfort.

Een bijzonder pluspunt van deze verdieping is het zonnige dakterras op het zuiden. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.

Tuin – zonnig gelegen op het zuiden

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, groene borders en een sfeervolle vijver. Onder de overkapping zit je ook op minder zonnige dagen heerlijk beschut buiten. Daarnaast beschikt de tuinzijde over een hand bedienbaar zonnescherm, waarmee je op warme dagen eenvoudig voor extra schaduw kunt zorgen.

Verder beschikt de tuin over een berging met elektra en een achterom naar de brandgang. Op de eerste en tweede verdieping zijn aan de achterzijde van de woning rolluiken geplaatst, die zorgen voor extra privacy en wooncomfort.



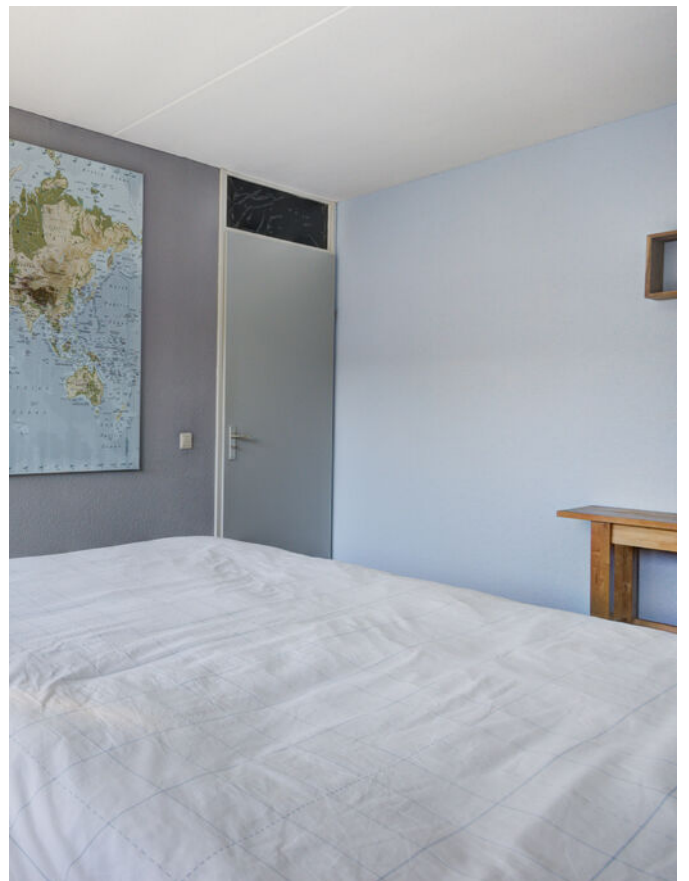






























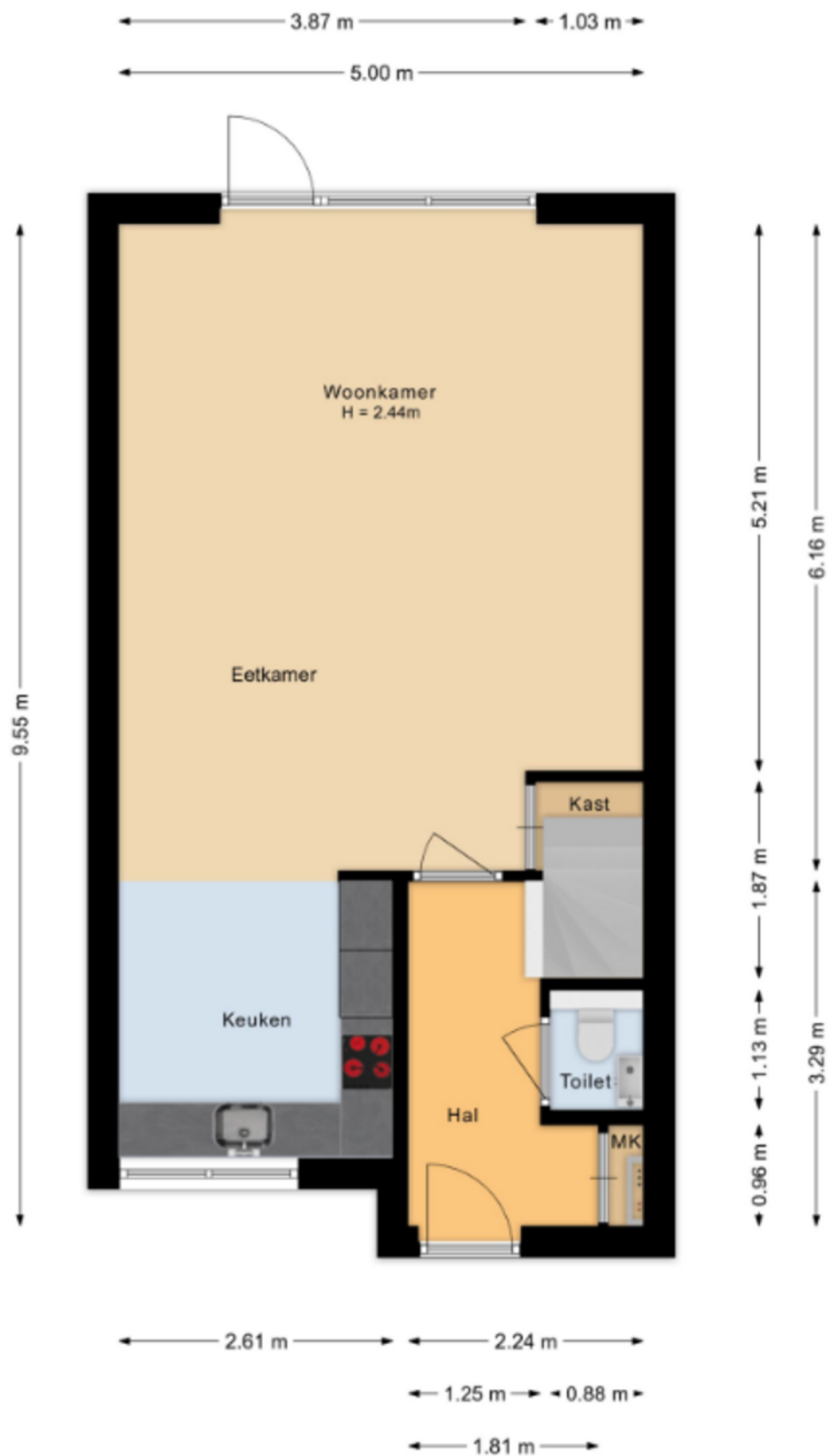








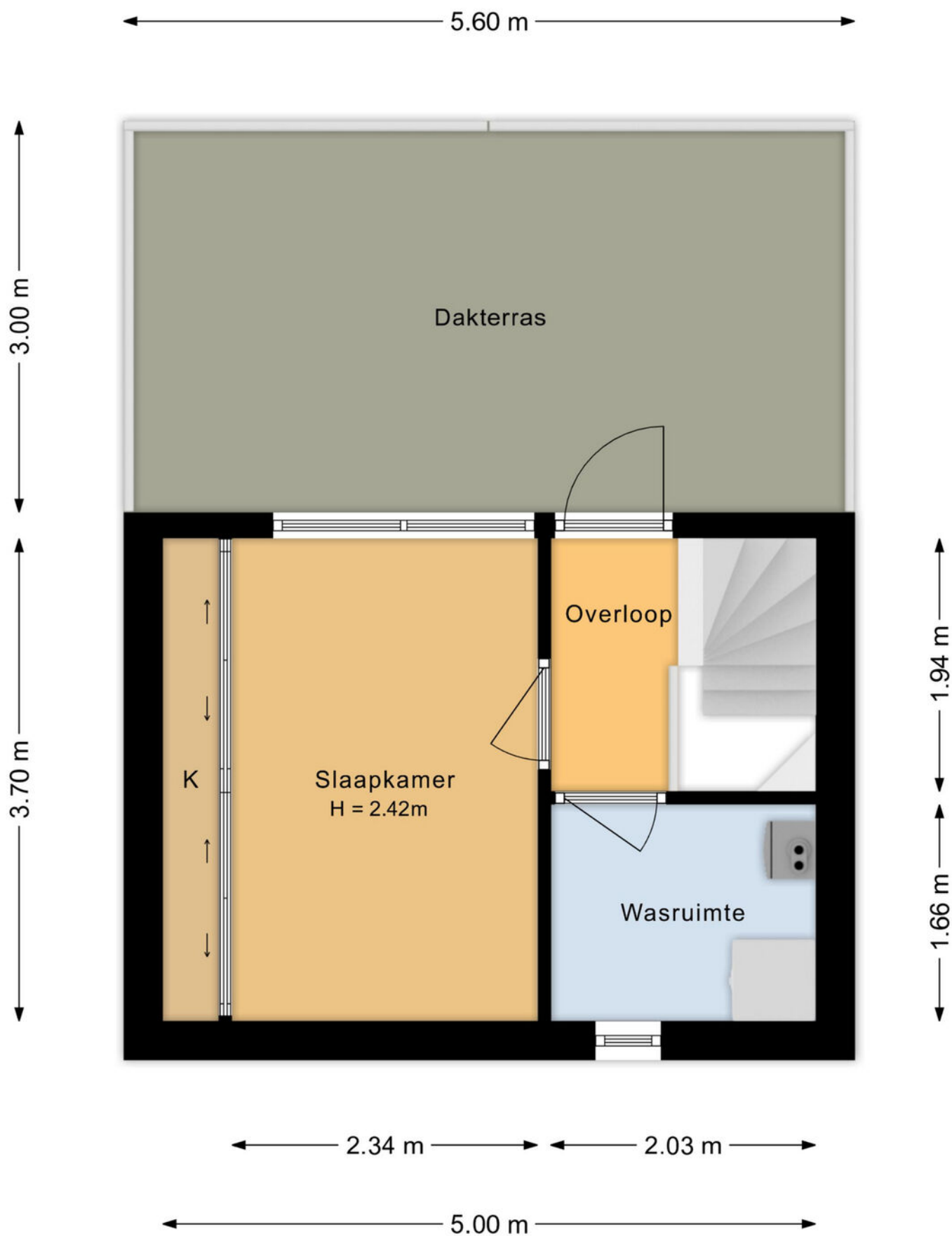
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

26

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beibouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie K

Perceel 4272

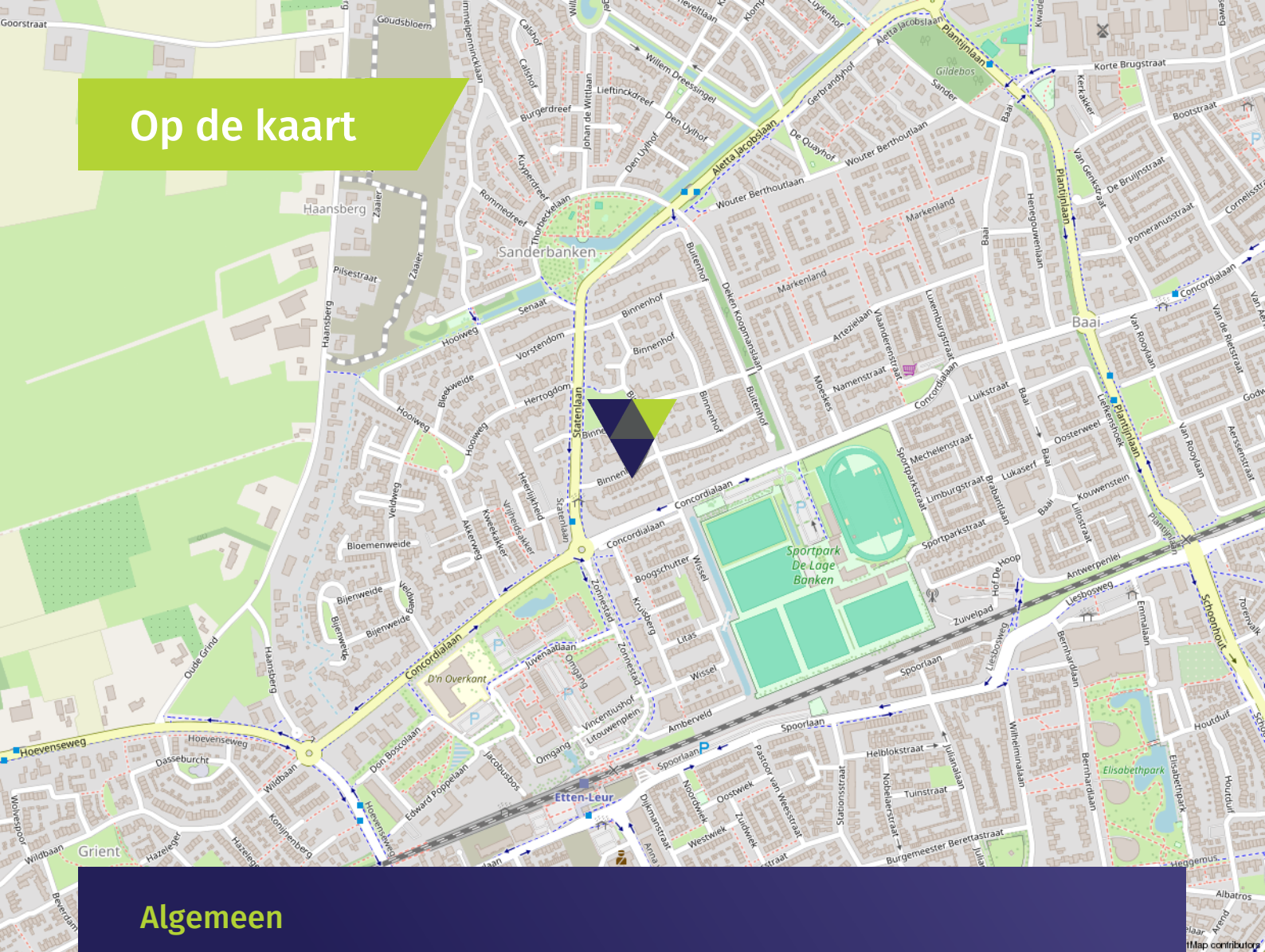
kadaster



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 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 volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.
- De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- Aan de achterzijde van de woning zijn de 1e en 2e verdieping voorzien van hand bedienbare rolluiken.
- De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer.
- Ook de 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
- Zowel de begane grond, 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een betonnen vloer.
- Er is voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig in de directe omgeving.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.

## 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

## Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 25 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.

## 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



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd.  
**Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

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

**Agnes Tomesen Makelaardij** | Bredaseweg 53 | Etten-Leur