

Willem Kloosstraat 17 | Etten-Leur

Vraagprijs € 419.000,- k.k.



Willem Kloosstraat 17 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1963	Ligging	in woonwijk, aan rustige weg
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	eindwoning	Ligging tuin	noordwest
Energie label	B	Inhoud	443 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	163 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	131 m ²

Op zoek naar een fijne gezinswoning waar je aan ruimte geen gebrek hebt? Deze eindwoning biedt je een verrassend ruime indeling met een lichte woonkamer, 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen en volop praktische bergruimte. De grote raampartijen geven de woning een prettige, lichte sfeer. Daarnaast beschik je ook over een verzorgde voor- en achtertuin én een royale berging achter in de tuin.

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

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer en moderne keuken
Via de verzorgde voortuin met bestrating en groene borders komen we bij de entree van de woning. Je stapt binnen in de hal met de meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en het toilet (deels betegeld, hangcloset en een fonteintje).

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt hier volop daglicht naar binnen. De ruimte is royaal opgezet, waardoor je gemakkelijk een gezellige zithoek en een ruime eettafel kwijt kunt.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze is praktisch ingericht met veel kastruimte in de boven- en onderkasten en diverse laden. Aan apparatuur vind je hier een inductiekookplaat (Miele), oven, koelkast en vaatwasser. De Quooker en het werkblad (Dekton) maken het geheel compleet. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.

1e verdieping – 2 royale slaapkamers, badkamer en separate was/toiletruimte
Via de trap komen we op de overloop van de 1e verdieping. Hier bevinden zich 2 ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte die tevens als wasruimte wordt gebruikt.

Beide slaapkamers zijn lekker ruim en profiteren van grote raampartijen waardoor de kamer extra licht aanvoelt. Ook aan opbergruimte is gedacht, want beide kamers beschikken over 2 vaste kasten.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een separate douche met handdouche en thermostaatkraan en een dubbele wastafel. Doordat het toilet met de wasruimte apart van de badkamer is gelegen, blijft de badkamer zelf prettig overzichtelijk.

2e verdieping – nog eens 2 slaapkamers en bergruimte
Via de vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Op de overloop zorgt een dakraam voor natuurlijk licht. Hier vind je daarnaast een aparte bergruimte met de cv-ketel (Remeha, 2022).

Op deze verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers aanwezig. Beide kamers zijn vergroot met een dakkapel, waardoor er meer bruikbare ruimte is ontstaan. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden en kun je de kamers helemaal naar eigen wens indelen.

Tuin

Ook buiten is er genoeg ruimte. De achtertuin is aangelegd met sierbestrating en beplanting, waardoor groen en onderhoudsgemak mooi worden gecombineerd. Er is voldoende plek voor een ruime tuinset, zodat je hier tijdens mooie dagen gezellig buiten kunt zitten. Verder is er een buitenkraan aanwezig.

Achter in de tuin staat een opvallend ruime, dubbele berging met elektra. Met 2 afzonderlijke ruimtes heb je hier volop plek voor fietsen, gereedschap, tuinspullen of andere spullen die je graag uit het zicht opbergt. Vanuit de berging is er toegang richting de brandgang.

























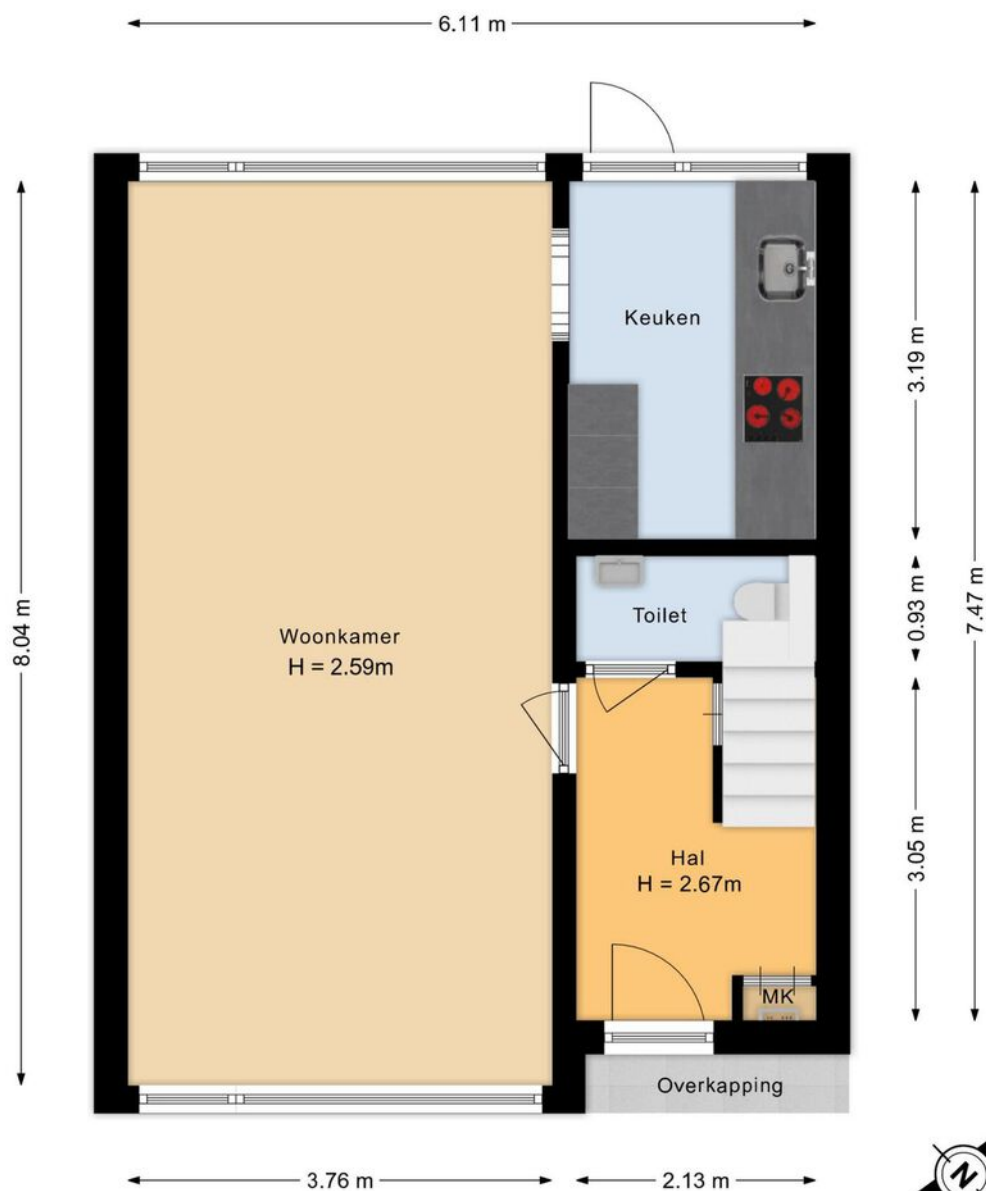




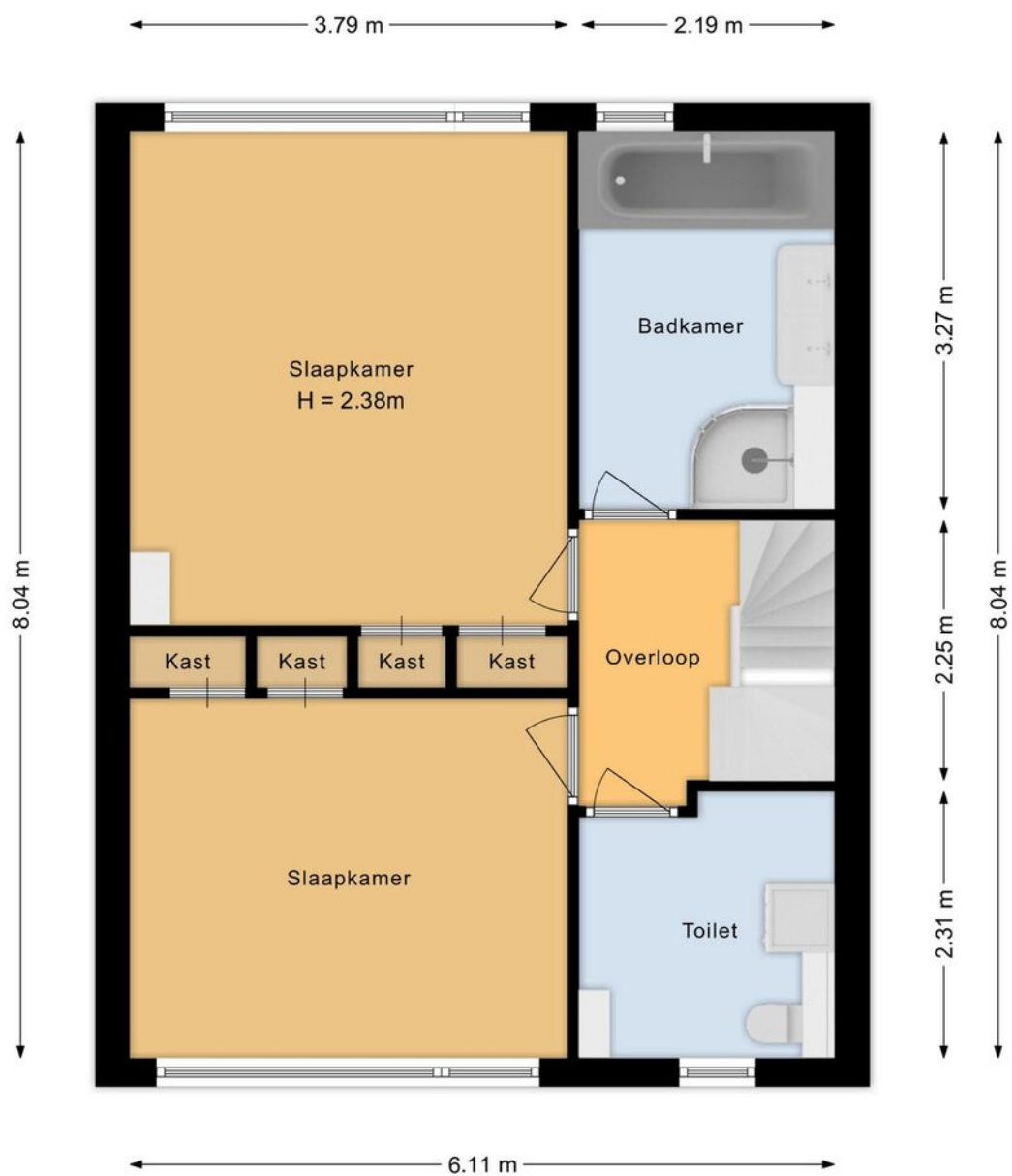




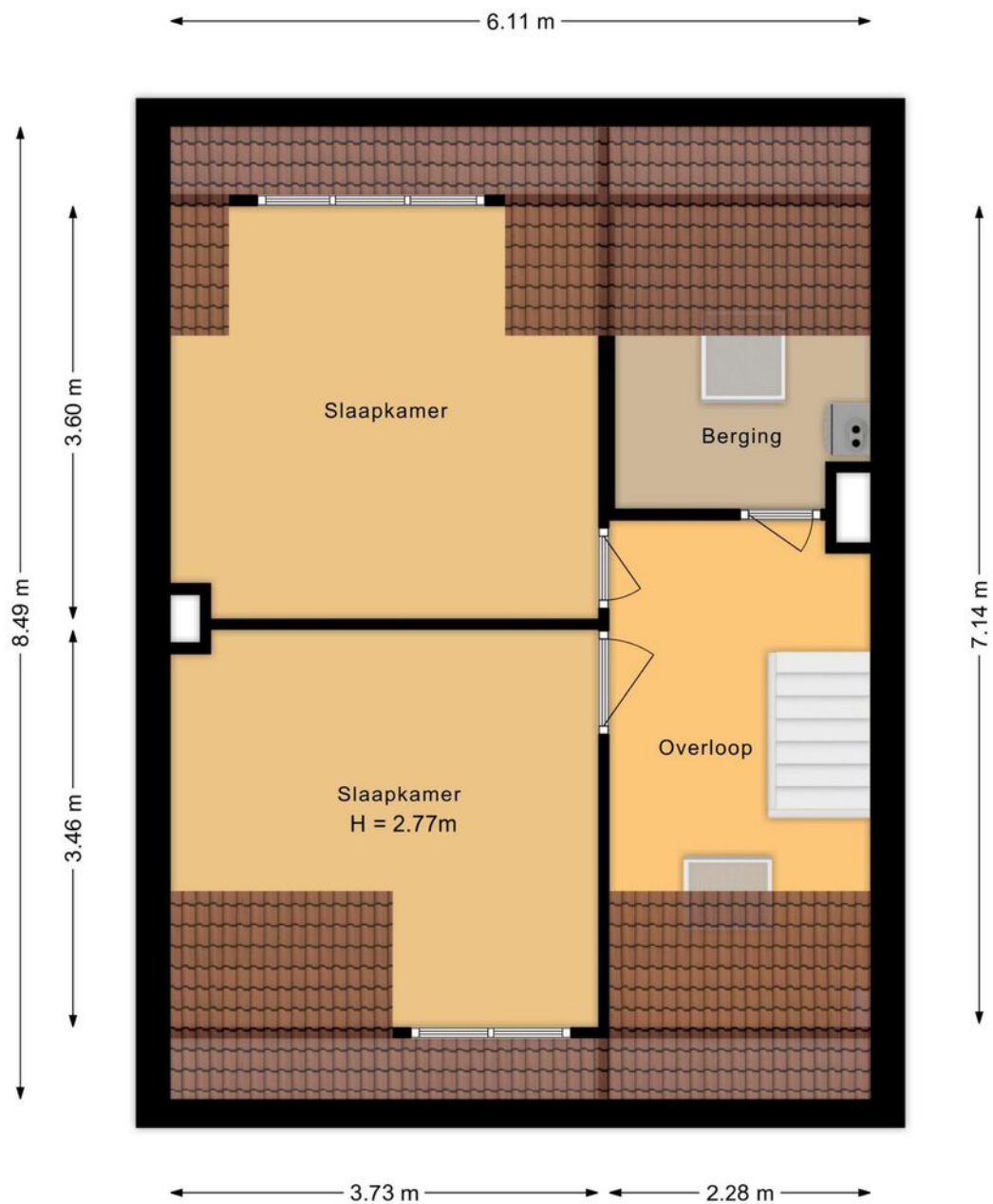
Plattegronden



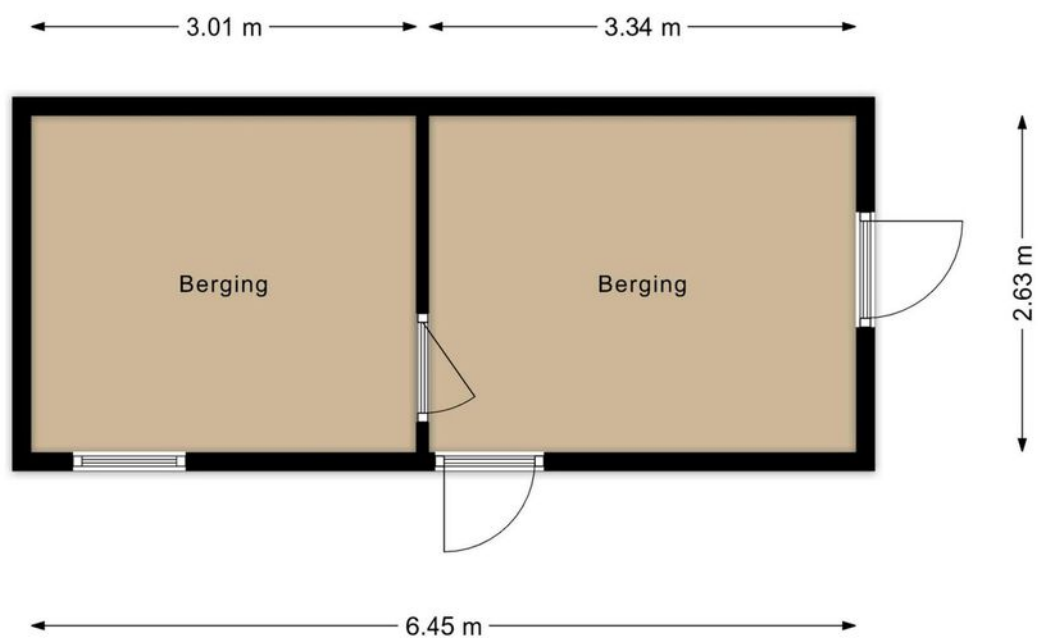
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geverd op 10 juli 2025
De besaander van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur
Sectie L
Perceel 4205

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dakisolatie.
- De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Zowel de voor- als achterzijde van de woning zijn op de begane grond en 1e verdieping voorzien van elektrische rolluiken.
- De woning is volledig voorzien van houten verdiepingsvloeren.
- De 1e verdieping is voorzien van een houten vloerafwerking.
- De 2e verdieping is voorzien van een laminaten vloerafwerking.
- De dakpannen zijn in 2023 vernieuwd.
- Zowel het toilet op de begane grond als de badkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van mechanische ventilatie.
- Voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving (met vergunning).
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, het winkelcentrum van Etten-Leur en sportfaciliteiten zijn in de nabijheid.
- 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

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), 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 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur