

Binnenhof 53 | Etten-Leur

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



Binnenhof 53 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1998	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	455 m ³
Energie label	B	Perceel	486 m ²
Aantal kamers	3	Woonoppervlakte	105 m ²
Aantal slaapkamers	2		

Comfortabel wonen met slapen en baden op de begane grond.

Ben jij op zoek naar een woning waar ruimte, comfort en praktisch wonen mooi samenkomen? Dan is Binnenhof 53 in Etten-Leur zeker het bekijken waard.

Je beschikt hier over een lichte woonkamer met open keuken, een slaapkamer met ensuite badkamer op de begane grond én een extra slaapkamer op de 1e verdieping.

Ook buiten is er genoeg om van te genieten met een groene achtertuin, verschillende zitplekken en een fijne overkapping. De garage, 8 zonnepanelen en airconditioning in zowel de woonkamer als slaapkamer maken het plaatje compleet.

Klinkt dit als jouw volgende thuis? Plan dan snel een bezichtiging en kom Binnenhof 53 zelf ontdekken!

Omschrijving

Begane grond – licht wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond

Je komt de woning binnen in de hal. Hier vind je een praktische garderobenis, de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje).

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Dit is een fijne, lichte leefruimte voorzien van airconditioning. De grote schuifpui zorgt niet alleen voor veel daglicht, maar geeft je ook direct toegang tot de achtertuin. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor beide ruimtes prettig in elkaar overlopen.

De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en biedt met de diverse boven- en onderkasten en laden veel bergruimte. Je beschikt hier over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Het geheel is afgewerkt met een kunststof werkblad.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier vind je de aansluiting voor de wasmachine en de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de bijkeuken kun je zowel naar de garage als naar de tuin. Een praktische extra ruimte die in het dagelijks gebruik zeker van pas komt.

Een groot pluspunt is de ruime slaapkamer op de begane grond. Deze kamer is voorzien van airconditioning en handbedienbaar screen.

Vanuit de slaapkamer loop je direct de ensuite badkamer binnen. Deze is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad en een aparte douche (beide met handdouche), een wastafel met meubel, een designradiator en een zwevend toilet. Daarmee kun je hier fijn levensloopbestendig wonen.

1e verdieping – extra slaapkamer en bergruimte
Via de trap in de hal bereik je de 1e verdieping. Op de overloop is een vaste kast aanwezig voor extra bergruimte.

Ook vind je hier de 2e slaapkamer. Deze kamer is voorzien van praktische vast kast voor extra bergruimte. Daarmee heb je boven een fijne extra kamer die je natuurlijk ook kunt gebruiken als logeer-, hobby- of werkkamer.

Garage – binnendoor bereikbaar

Vanuit de bijkeuken stap je direct de garage binnen. De garage is voorzien van water en elektra en hier bevindt zich ook de cv-combiketel (Intergas, 2021). Aan de voorzijde is een elektrisch bedienbare poort naar de oprit aanwezig, terwijl je via een aparte deur aan de achterzijde zo de tuin in loopt.

Tuin – meerdere plekjes om van buiten te genieten

De achtertuin biedt een leuke combinatie van sierbestrating, gazon en borders met verschillende bomen en beplanting. Dankzij de verschillende zitmogelijkheden kun je hier steeds een ander plekje opzoeken. Onder de overkapping zit je lekker beschut en op zonnige dagen biedt het aanwezige zonnescherm extra schaduw.

Verder staat er een houten tuinhuis met elektra en is er een buitenkraan aanwezig. De tuin beschikt daarnaast over meerdere poorten richting de voorzijde en de oprit, wat zorgt voor een praktische bereikbaarheid rondom de woning.













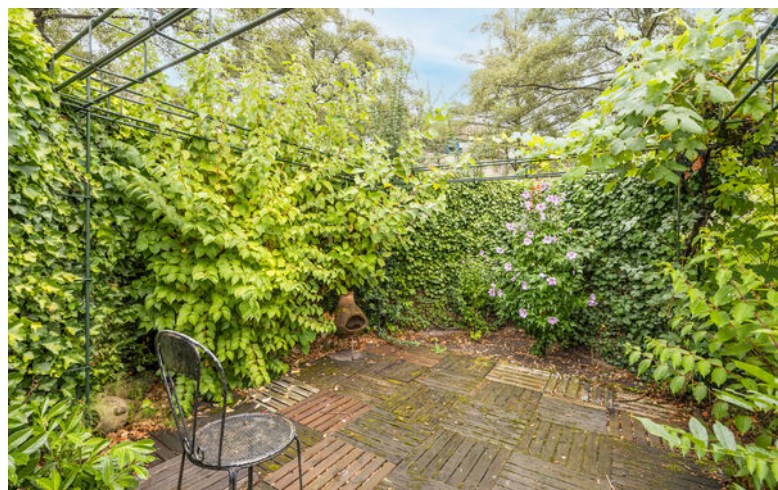










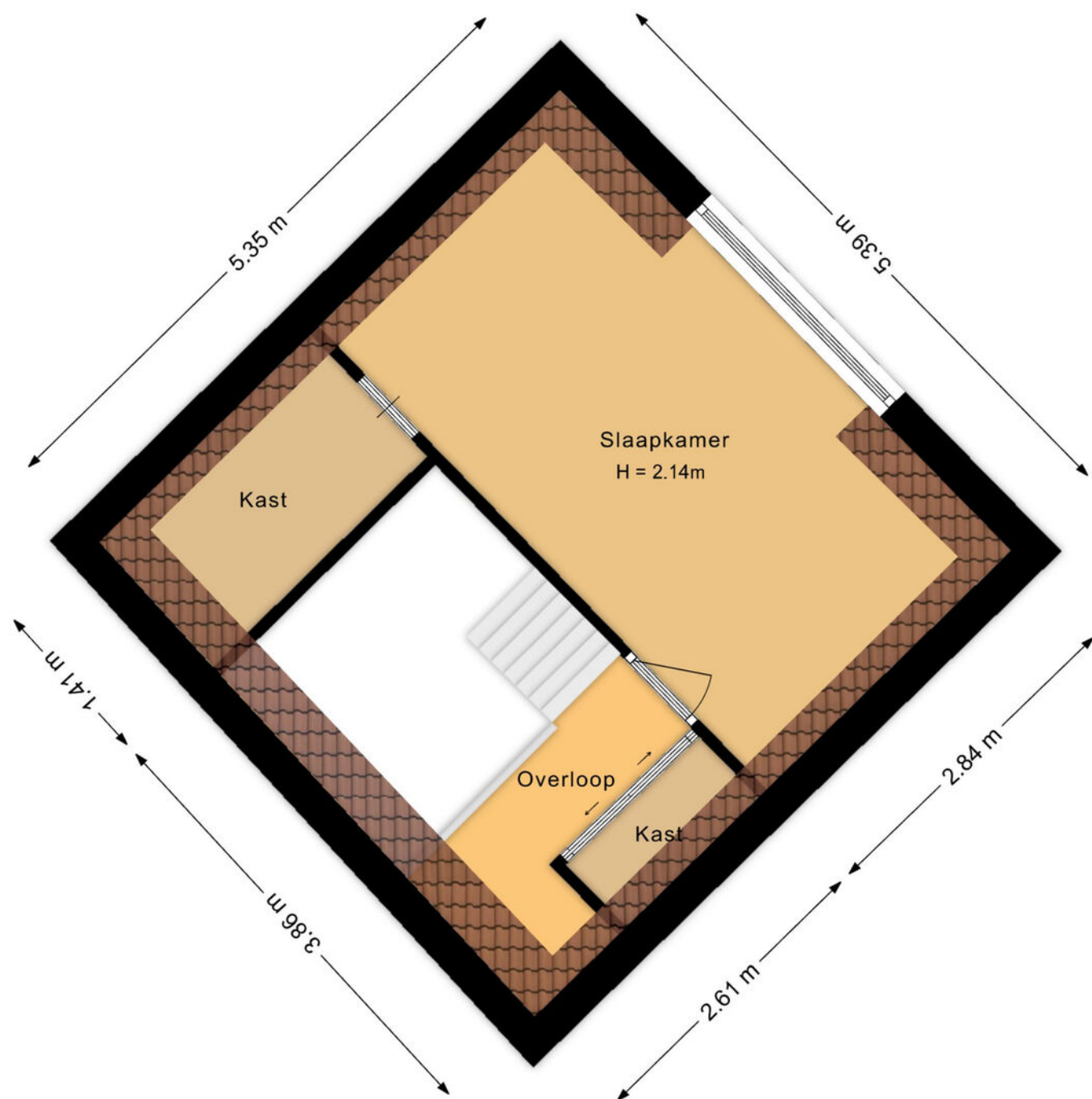




Plattegronden



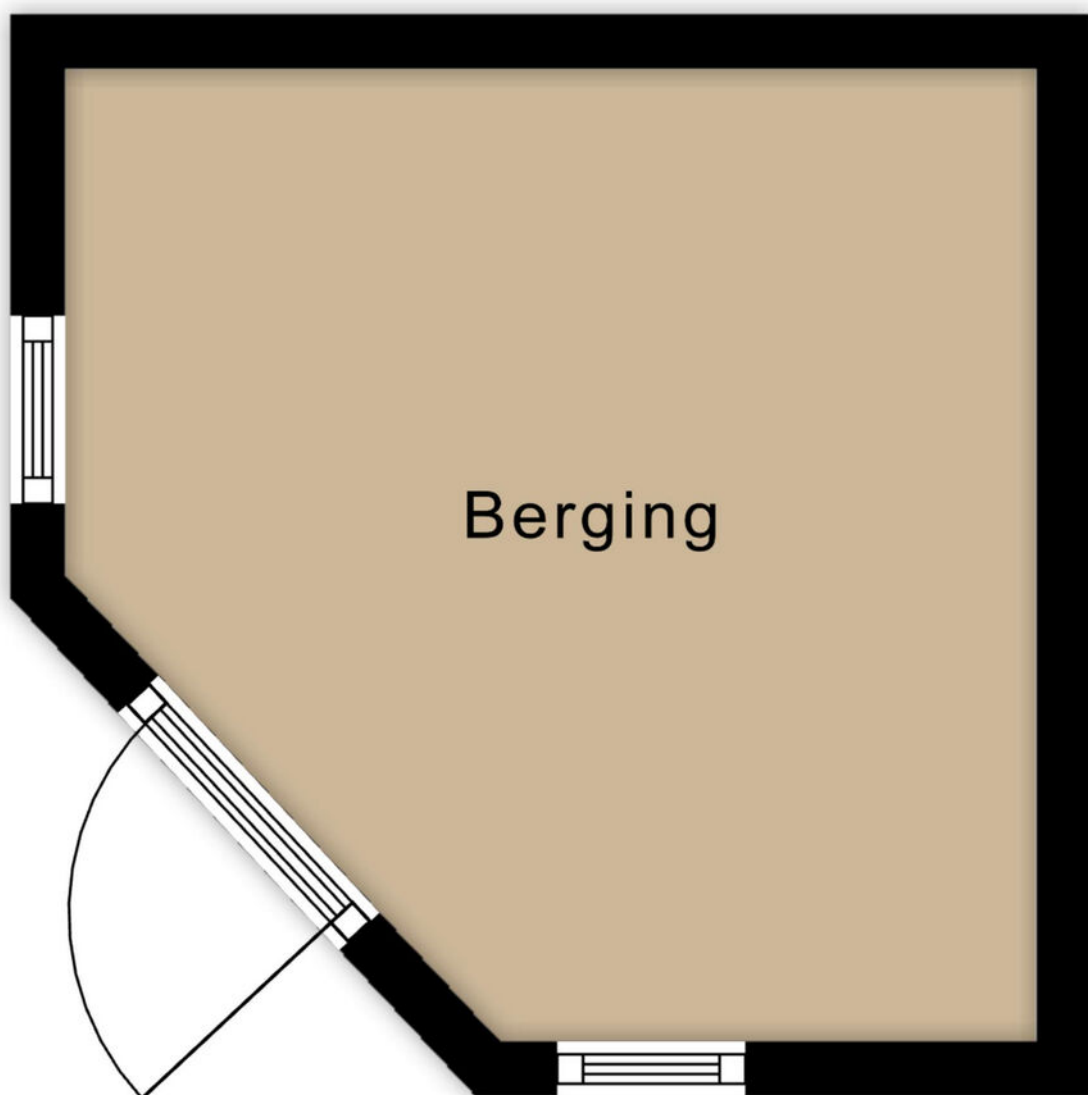
Plattegronden



Plattegronden

← 2.63 m →

↑ 2.64 m ↓



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie K

Perceel 4309

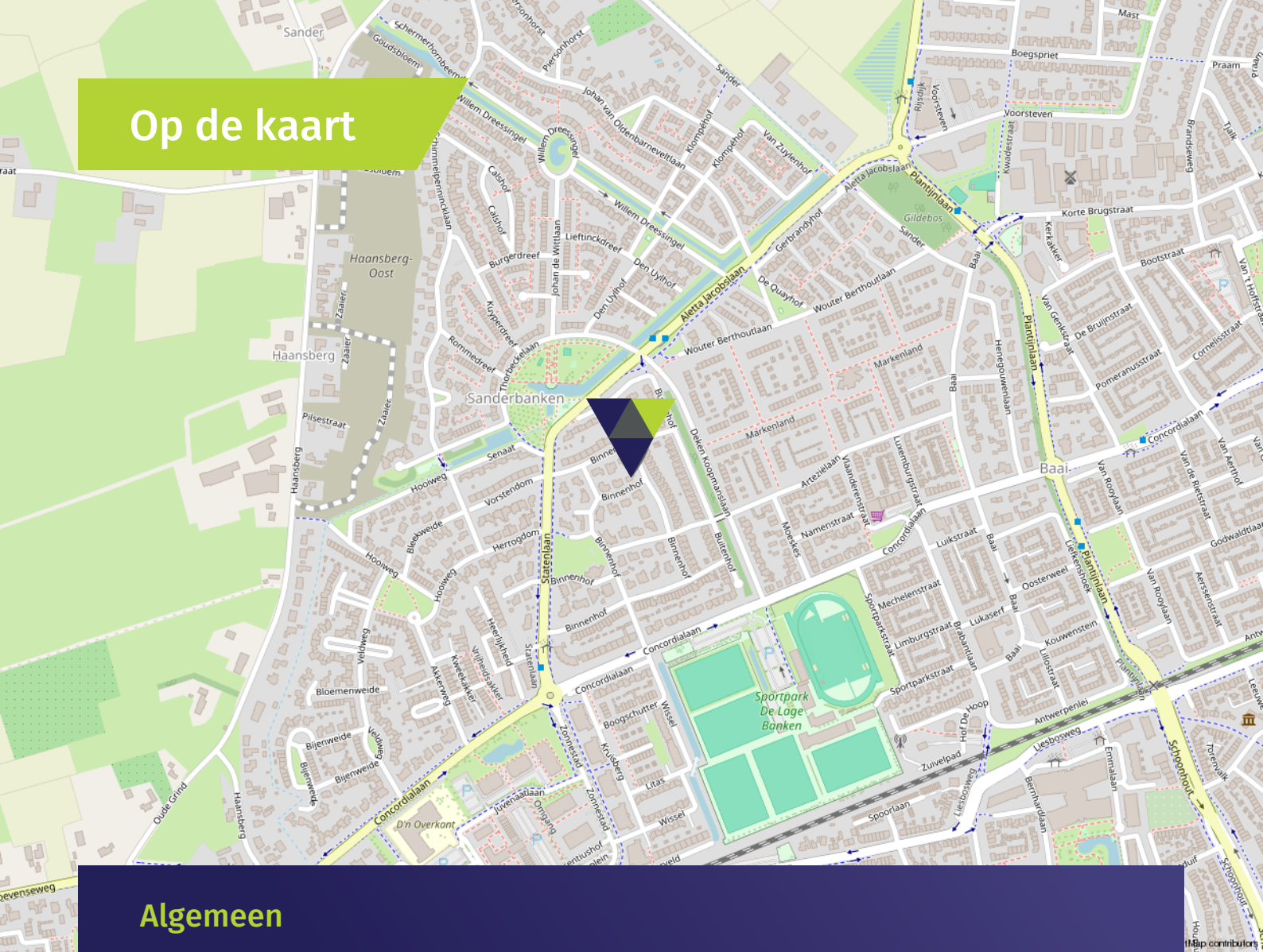
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De woning is deels voorzien van kunststof en deels voorzien van houten kozijnen. De hele woning beschikt over dubbele beglazing.
- De slaapkamer op de begane grond heeft hand bedienbare screens.
- De overkapping is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm.
- De hal, bijkeuken, toiletruimte en badkamer beschikken over een tegelvloer.
- De woonkamer en keuken hebben een houten vloerafwerking.
- De overloop en beide slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.
- De woning heeft 8 zonnepanelen.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook in de nabije omgeving is er voldoende parkeergelegenheid.

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