

Kasselstraat 12 | Etten-Leur

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



Kasselstraat 12 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1966	Ligging	aan rustige weg, in centrum
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	tussenwoning	Ligging tuin	noord
Energie label	C	Inhoud	351 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	156 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	102 m ²

Instapklaar, licht en modern met 4 slaapkamers én een fijne achtertuin!

Deze verzorgde tussenwoning is helemaal klaar voor een nieuwe bewoner. Strak gestukte wanden, een sfeervolle houten vloer, een lichte inrichting en een nette afwerking zorgen ervoor dat je hier eigenlijk alleen nog maar je meubels hoeft neer te zetten. Daarbij krijg je verrassend veel ruimte, met een open keuken en maar liefst 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen.

Ook de ligging is prettig. Je woont in een rustige straat, terwijl het centrum met winkels, horeca en andere voorzieningen dichtbij ligt. Achter de woning vind je bovendien een verzorgde tuin met een overdekt terras, waar je lekker beschut buiten kunt zitten.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en verzorgde afwerking van deze instapklaare woning!

Omschrijving

Begane grond - licht, sfeervol en modern ingericht

Je komt binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de meterkast, de trapkast en de deels betegelde toiletruimte. Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer.

De woonkamer voelt dankzij de lichte afwerking en strak gestukte wanden direct prettig aan. De houten vloer brengt warmte in het interieur en er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. Een fijne leefruimte waar je na een lange dag thuiskomt, maar waar je net zo makkelijk vrienden of familie ontvangt.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met diverse kasten en laden en een kunststof werkblad. Je beschikt hier over een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. Zo heb je alles binnen handbereik om uitgebreid te koken of snel iets op tafel te zetten.

1e verdieping - 3 ruime slaapkamers en de badkamer
Via de trap in de hal bereik je de overloop op de 1e verdieping. Hier bevinden zich 3 ruime en lichte slaapkamers. Door de verschillende formaten kun je de kamers gemakkelijk een eigen invulling geven. Naast een fijne ouderslaapkamer is er bijvoorbeeld ruimte voor kinder-, logeer- of werkkamers.

De badkamer is volledig betegeld en verzorgd uitgevoerd. Je vindt hier een inloopdouche, een wastafel met badmeubel en een designradiator.

2e verdieping - verrassend ruime 4e slaapkamer

Ook de 2e verdieping is praktisch ingedeeld. Op de voorzolder bevindt zich een afgesloten berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-combiketel (AWB, 2015). Zo blijven deze praktische voorzieningen netjes uit het zicht.

Vervolgens kom je in de 4e slaapkamer. Dankzij de dakkapel is hier een lekker ruime en lichte kamer ontstaan. Daarmee heb je een volwaardige extra verdieping die zich uitstekend laat gebruiken als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als rustige thuiswerkplek.

Tuin - verzorgd en lekker beschut

Vanuit de woning stappen we de achtertuin in. De tuin ligt op het noorden, waardoor je tijdens warme zomerdagen ook gemakkelijk een aangename plek in de schaduw vindt. De combinatie van bestrating en borders met beplanting zorgt voor een verzorgde uitstraling zonder dat je ieder vrij moment aan tuinonderhoud kwijt bent.

Het overdekte terras met verlichting maakt het buitenleven extra gezellig. Hier zit je beschut met een kop koffie, tijdens een etentje of juist wanneer de avond wat langer duurt. Verder is er een buitenkraantje aanwezig.

Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra, handig voor de fietsen en andere spullen. Via de poort bereik je rechtstreeks de achtergelegen brandgang.























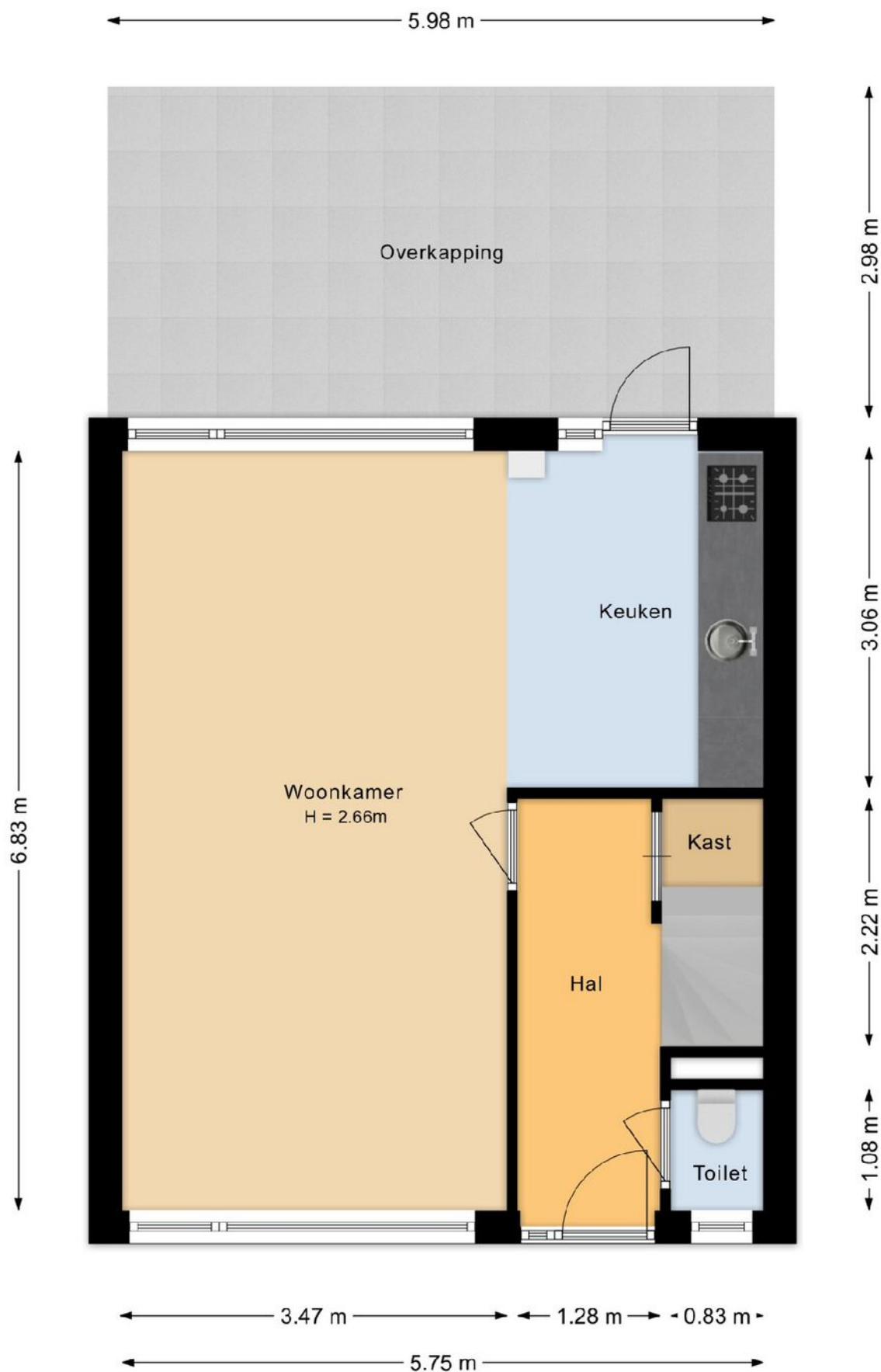




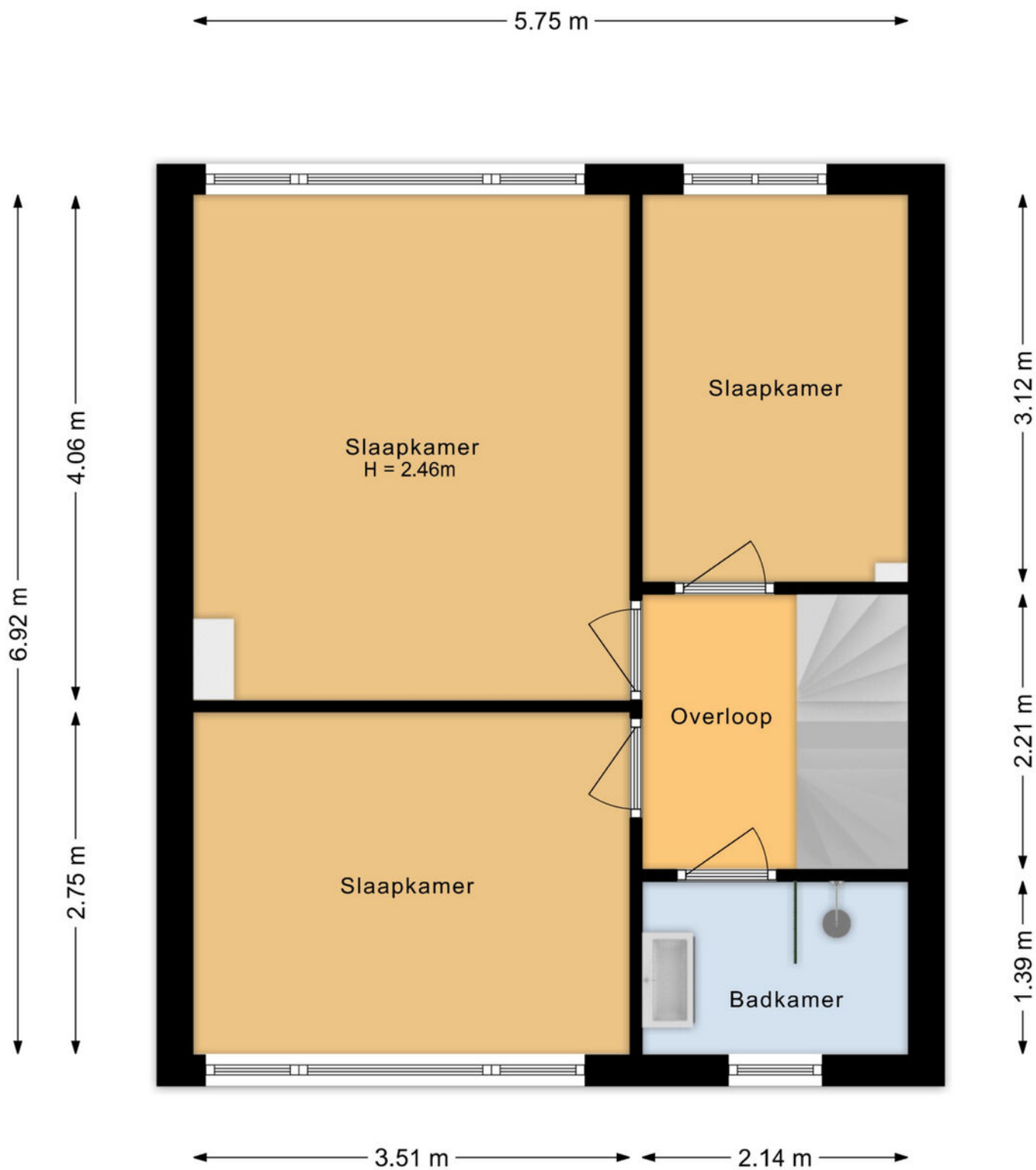




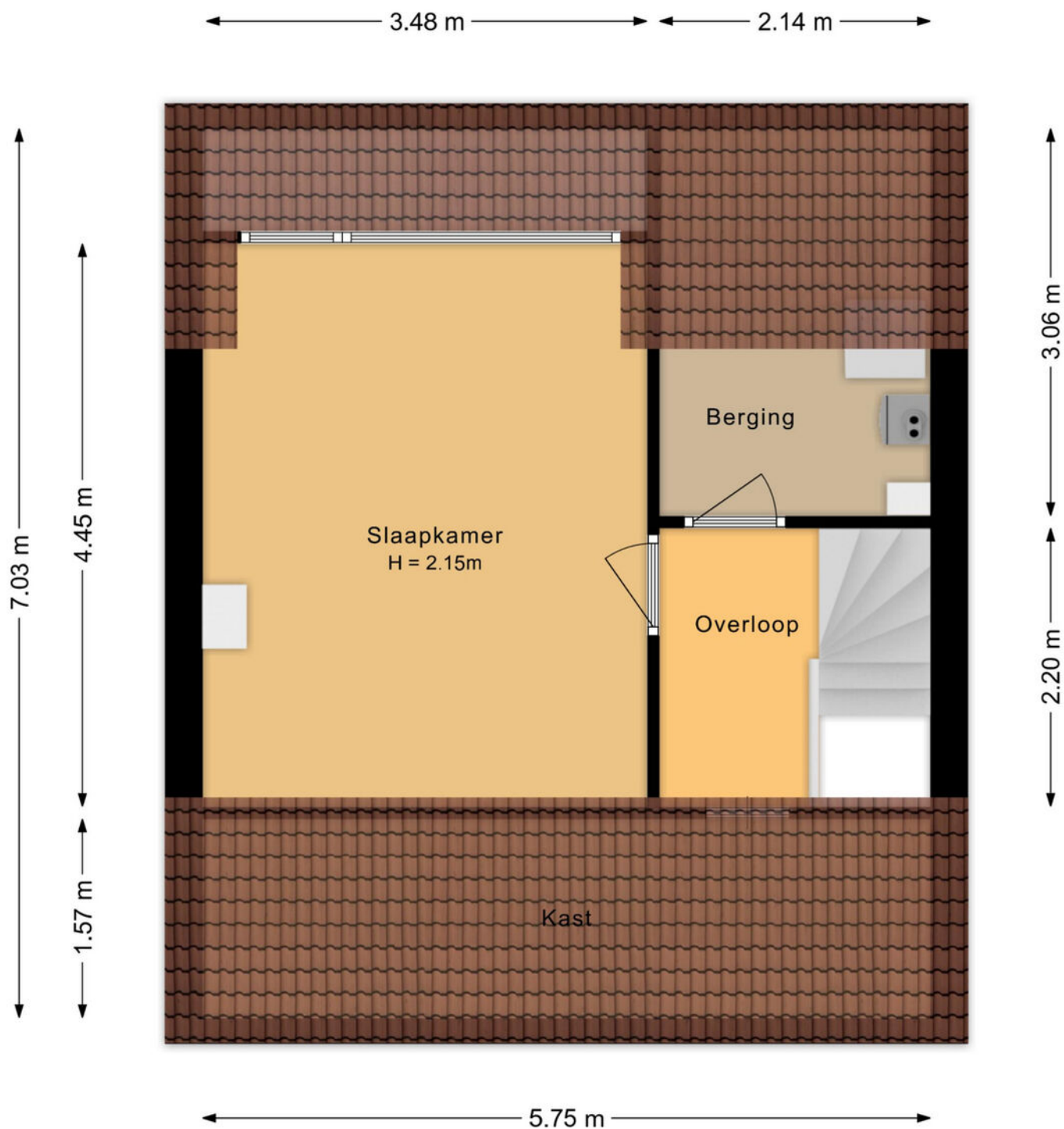
Plattegronden



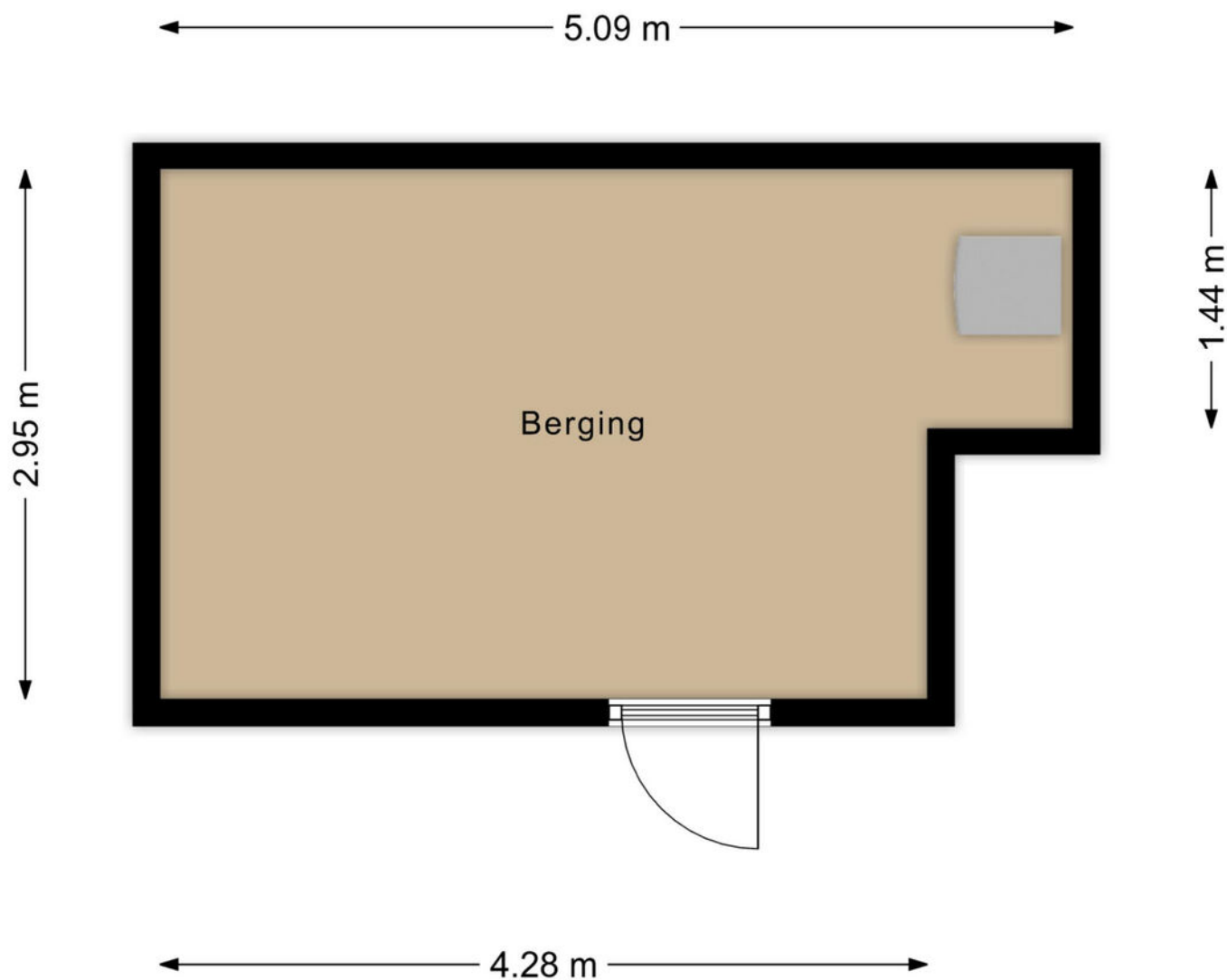
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Elten-Leur
—	—	Sectie: L
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 8388
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Reibouwing	

Voor een eersluitend uitspraak, gelieve op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit stukje kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

Op de kaart



Algemeen

- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond is afgewerkt met een houten vloer; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met laminaat.
- Het dak van de stenen berging is in 2025 vernieuwd.
- In de nabijheid van de woning zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig (vergunninghouders). Er zijn tevens mogelijkheden voor bezoekersvergunningen die eenvoudig aanmeld kunnen worden via de app.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar 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(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 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.

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