

Keurige tussenwoning met garage.

Cimbaalhof 38 te Etten-Leur



Vraagprijs	: € 365.000,- k.k.
Perceeloppervlakte	: 145 m²
Oplevering	: Evt. per direct.

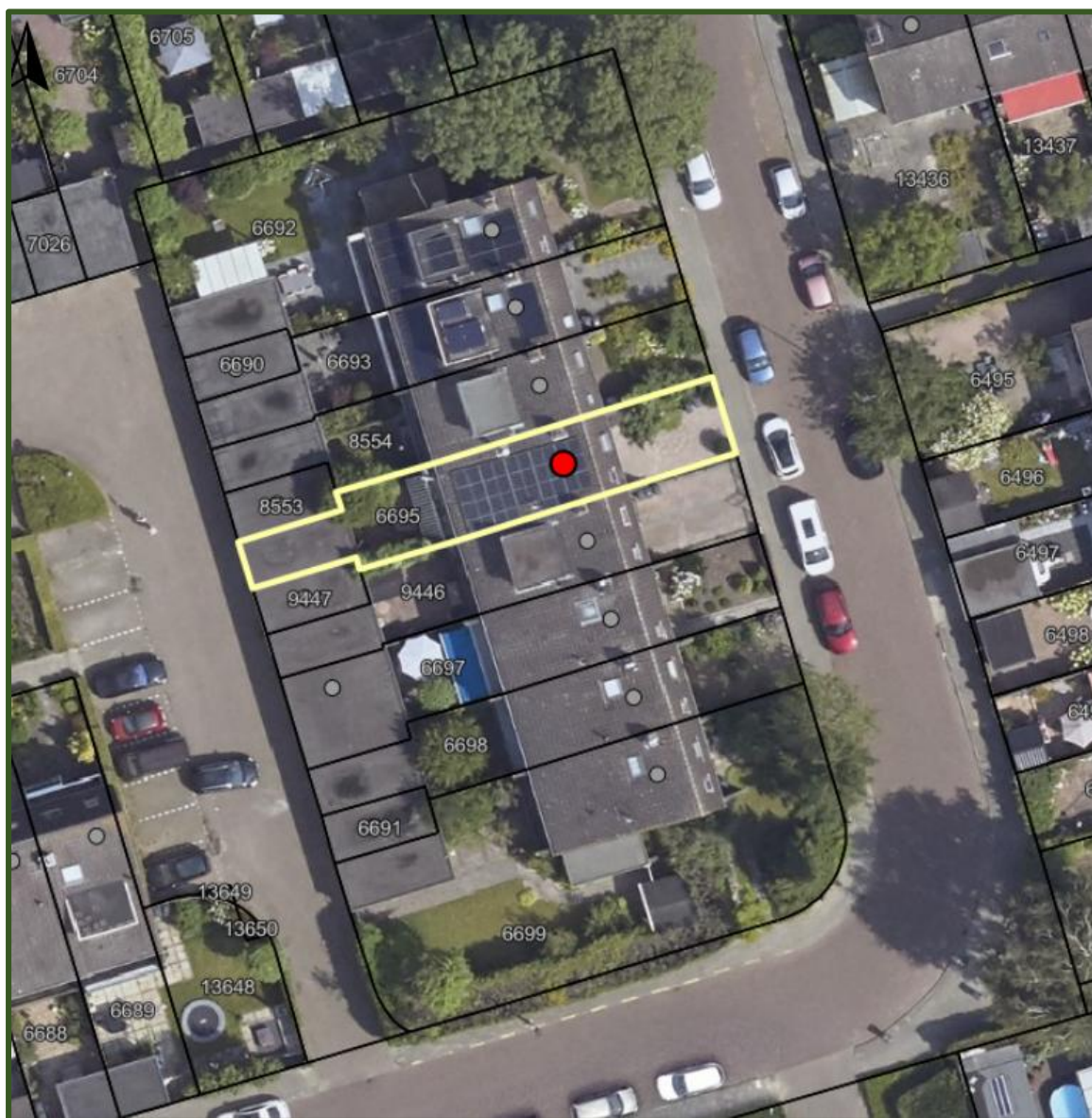
Algemeen

Deze fijne tussenwoning is niet alleen ideaal gelegen in het centrum en op loopafstand van de winkelstraat en het befaamde winkelcentrum, maar is ook ruim en heeft een eigen garage aan de achterzijde is is direct toegankelijk vanuit de eigen tuin.

De woning heeft daarnaast 4 ruime slaapkamers en een tuin gelegen op het zuidwesten.

Deze wijk kenmerkt zich als groen, rustig, kindvriendelijk, voldoende parkeergelegenheid en bovendien dichtbij alle voorzieningen.

Iets verderop ligt het centrum van Etten-Leur met een brede scala aan winkelaanbod in een groot overdekt winkelcentrum op fietsafstand en/of met grote ondergrondse parkeerplaats. Natuurliefhebbers zijn hier aan het juiste adres met tal van wandel- en fietspaden, het Liesbos, De Pannenhoef tussen Etten-Leur en Rijsbergen, een eigen jachthaven en goede ontsluitingswegen waarmee Breda en andere steden snel bereikbaar zijn.



Woning

De woning (ca. 446 m³) met een woonoppervlakte van ca. 124 m² is omstreeks 1974 opgetrokken volgens degelijke en traditionele bouwmethode met geïsoleerde spouwmuren, betonnen vloeren en is voorzien van een zadeldak, welke met pannen is gedekt.

De woning heeft energielabel A (geldig tot 01-09-2035) en is voorzien van hardhouten kozijnen met deels dubbel glas. Het object is aangesloten op gas, water, elektra, drukriolering en telefoon. Voorzien van een meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Verder v.v. een Nefit Trendline hr-ketel (bwj. 2015) en 17 zonnepanelen (bwj. 2021).



Cimbaalhof

Begane grond:

De entree aan de voorzijde is via een ruime hal met toilet, garderobekast, meterkast, trapkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

De gehele woonlaag is v.v. plavuizen vloer, waarop eenvoudig een andere vloerafwerking naar eigen keuze kan worden aangebracht, wanden v.v. spagtelputz en een gespoten breedplaten plafond m.u.v. de keuken waar het plafond uit houten delen bestaat.



Woonkamer

De woonkamer is tuingericht, heeft een kamerbrede raampartij aan de achterzijde en is voorzien van een nette houtkachel. De kamer heeft een mooie lichtinval en is ruim van opzet.



Keuken

De open keuken is gelegen aan de voorzijde en heeft een keukenblok in hoekopstelling met inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, enkele spoelbak, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Ook hier een fraai en ruim keukenraam dat uitkijkt op voortuin en straat.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 2 nette en ruime slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. Op deze verdieping ligt veelal een nette laminaatvloer.



Slaapkamers

Slaapkamer 1 is gelegen over de gehele breedte aan de achterzijde en heeft naast een vaste kast ook toegang tot een breed balkon aan de achterzijde. Het waren oorspronkelijk 2 kamers en dit kan in originele staat hersteld worden. Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde en heeft een schuine kap met groot dakraam.



Badkamer

De ruime badkamer is geheel betegeld en ingericht met ligbad, douche, toilet en meubel met wastafel, spiegel en verlichting. Door de hoge bovenlichten voldoende lichtinval en toch veel privacy.



Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers en een ruime berging welke is gelegen over de gehele achterzijde. Door de hoge nok ontstaat er een speelse indeling van de kamers. Ook hier ligt een laminaatvloer en zijn zowel het plafond als de schuine wanden afgewerkt met houten delen.



Tuin

De tuin is keurig onderhouden en ingericht met sierbestrating en vaste plantenborders. Het is gelegen op het zuidwesten en v.v. tuinverlichting, buitenkraan, elektrapunten en zonneluifel. In de huidige vorm is het een praktische en relatief onderhoudsarme tuin.



De voortuin is zoals de achtertuin keurig onderhouden en ingericht met vaste plantenborders en sierbestrating.



Garage

Er is toegang tot een garagebox welke is opgetrokken uit een enkelsteens muur. Aan de achterzijde is er een kanteldeur met loopdeur welke uitkomt op het achtergelegen hofje met parkeerplaatsen. De garage is v.v. elektra.



Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

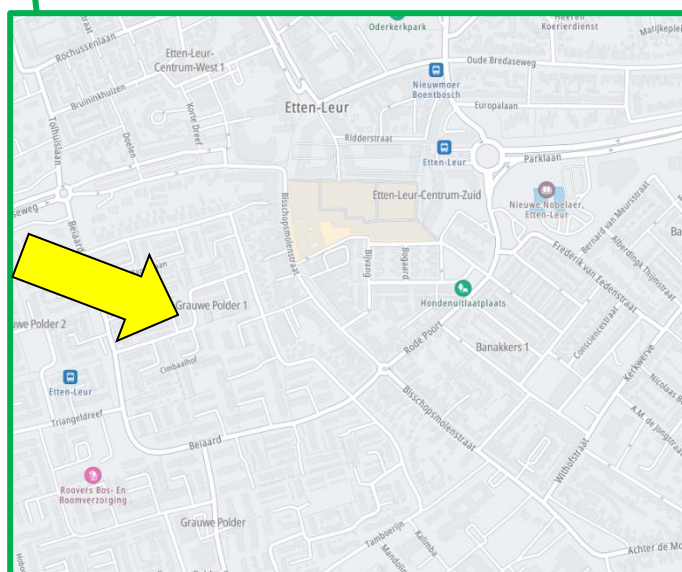
Kadastrale bekendheid

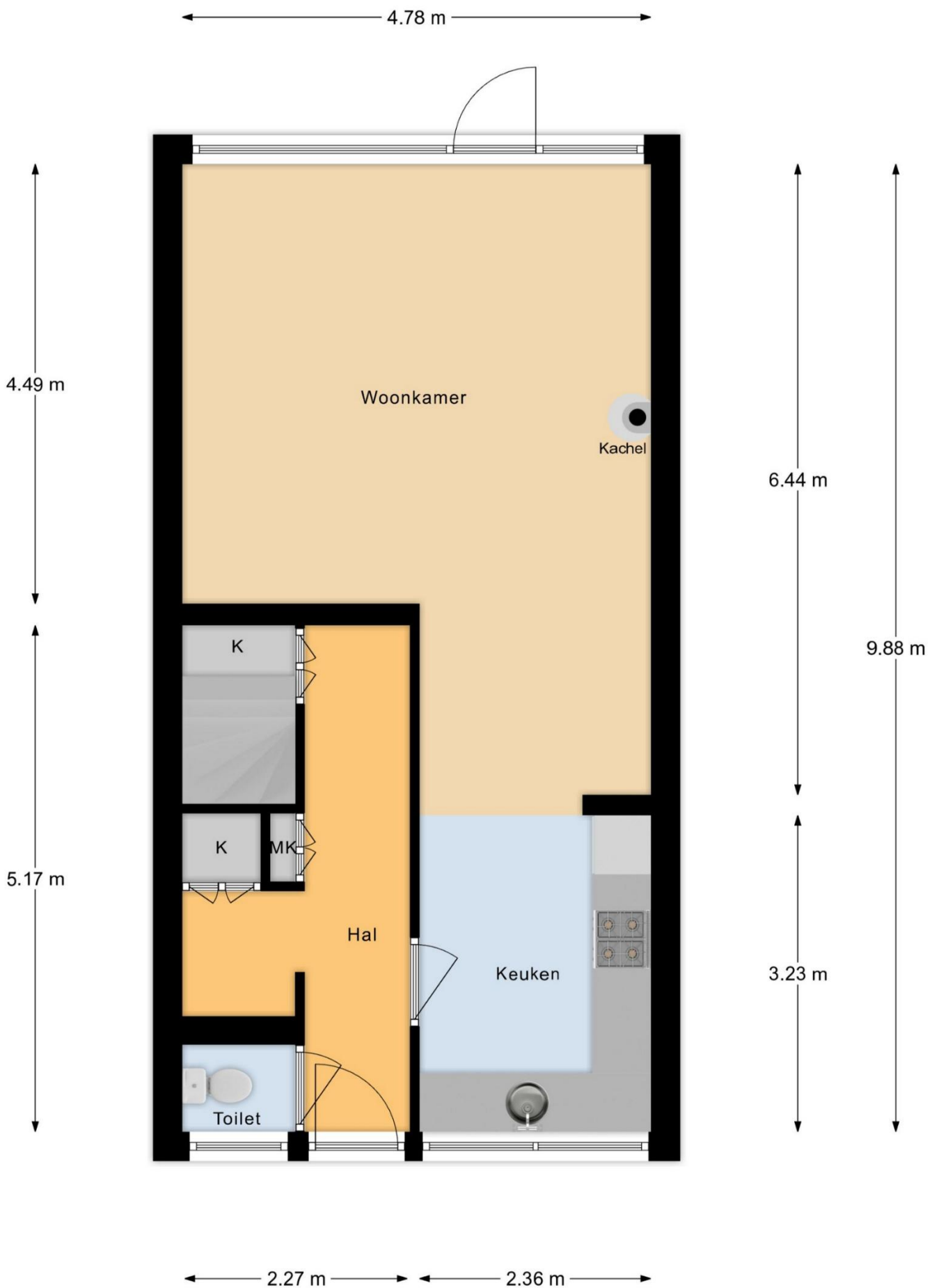
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Etten-Leur	L	6695	1 a 45 ca

Bestemming

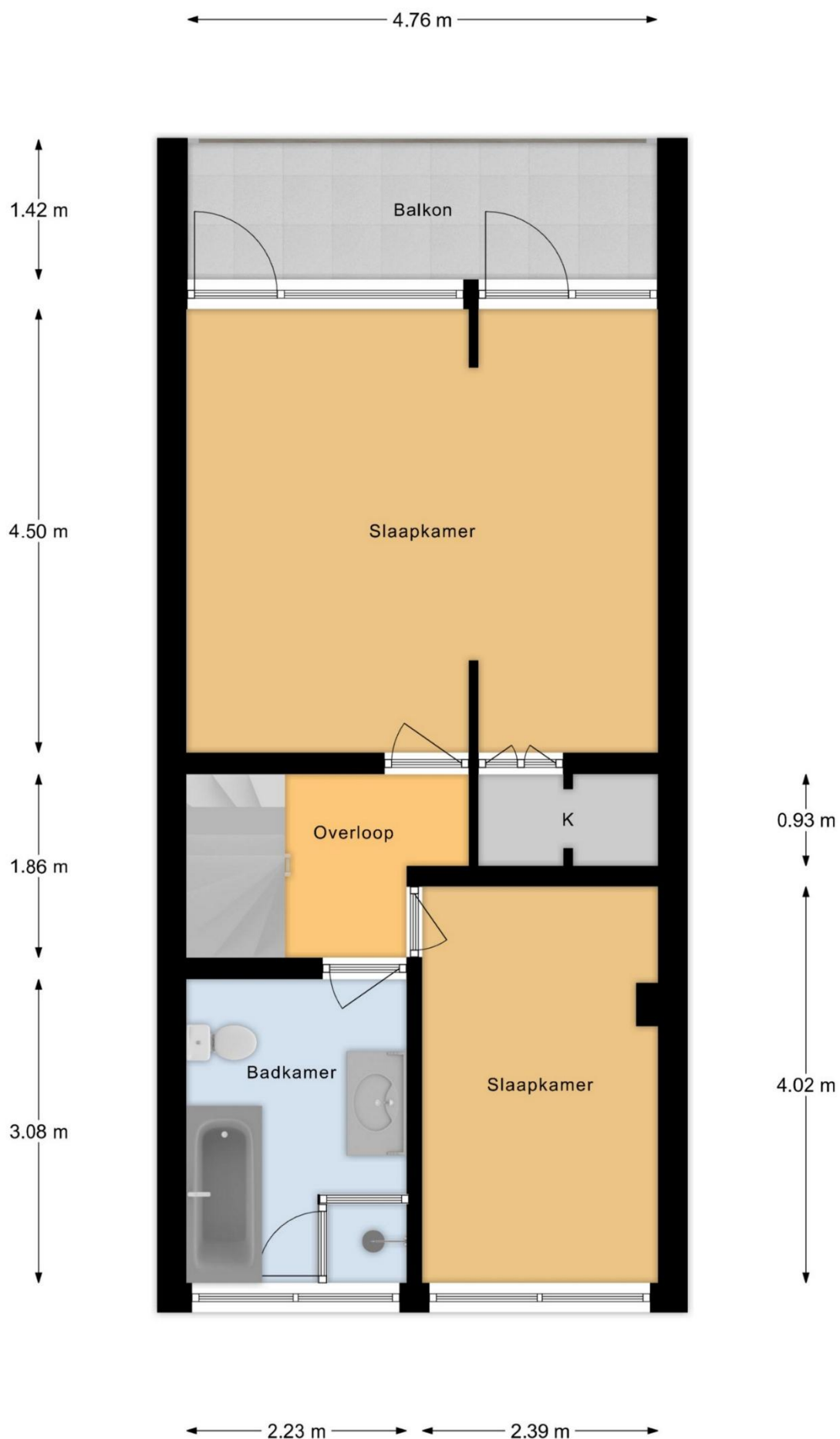
Volgens mededeling van de gemeente Etten-Leur heeft het object een bestemming Wonen. Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk voorgenomen gebruik op locatie, dan wel in de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.

Ligging



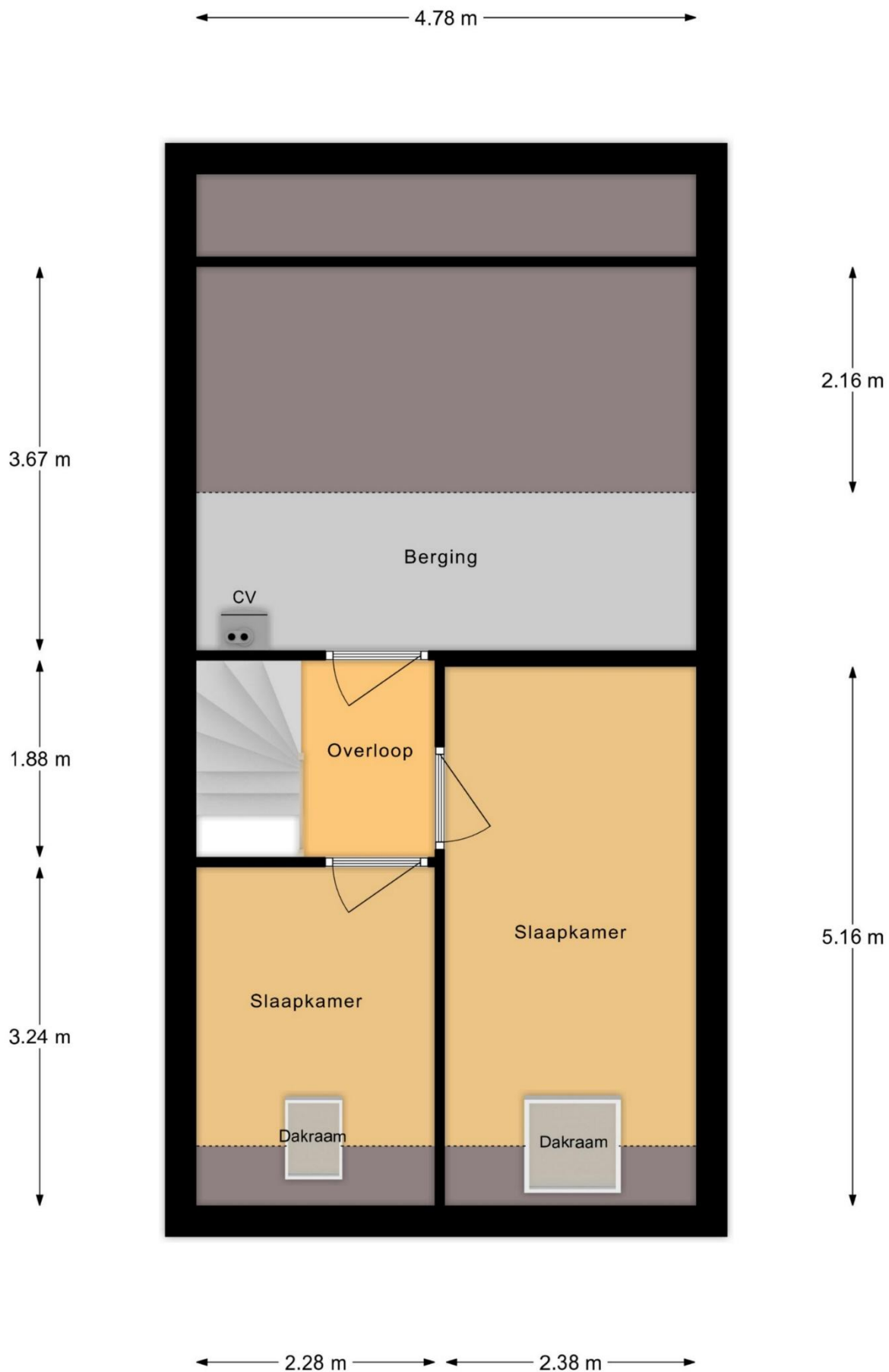


Begane Grond



1e Etage

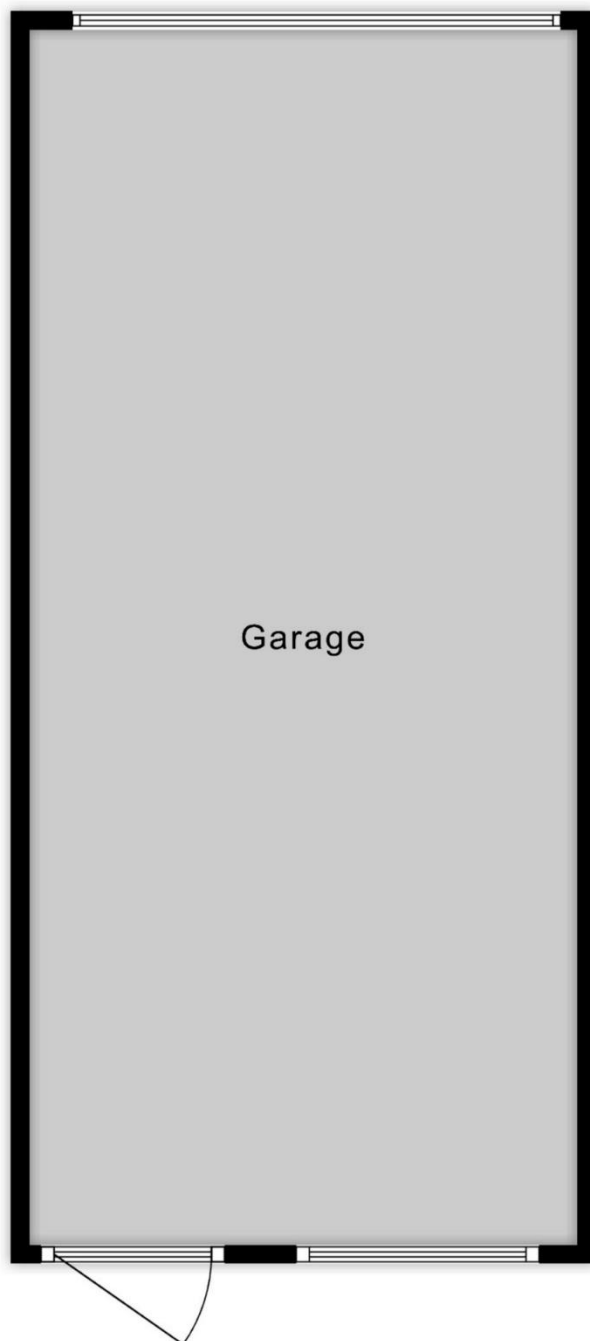
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

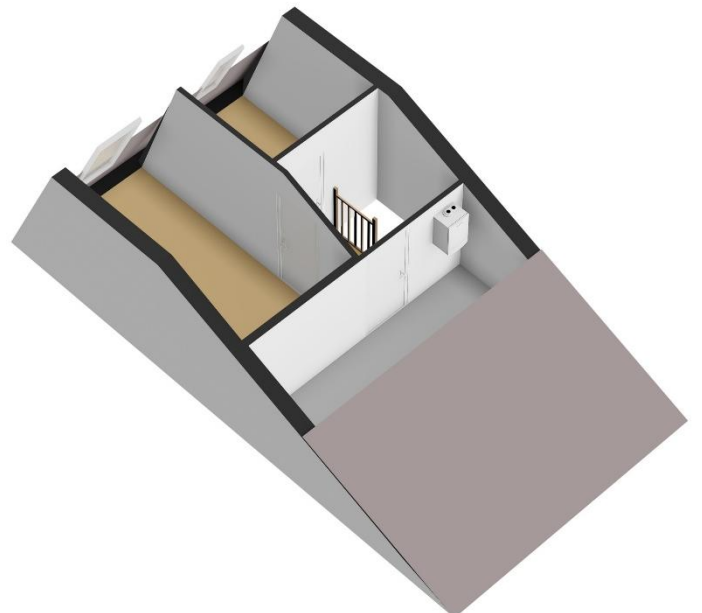
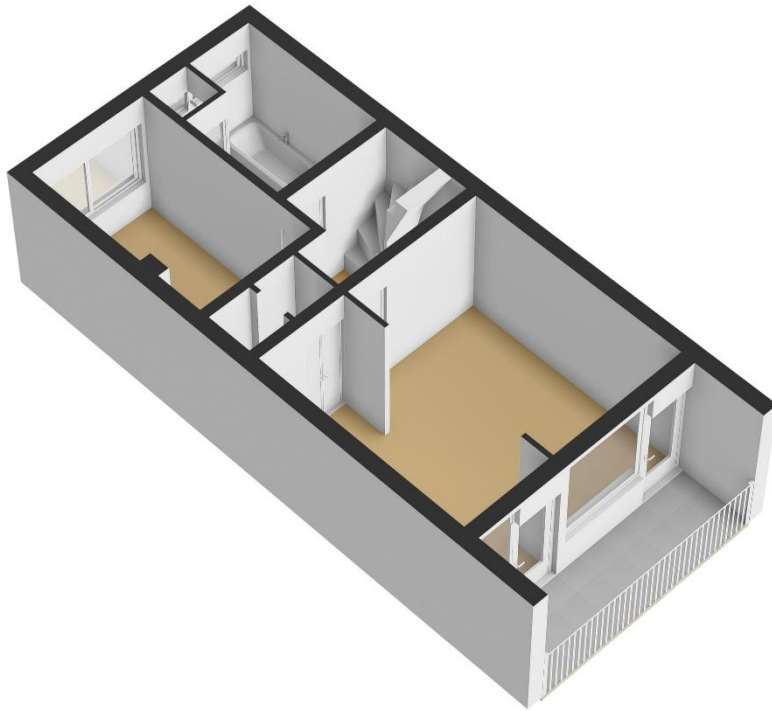
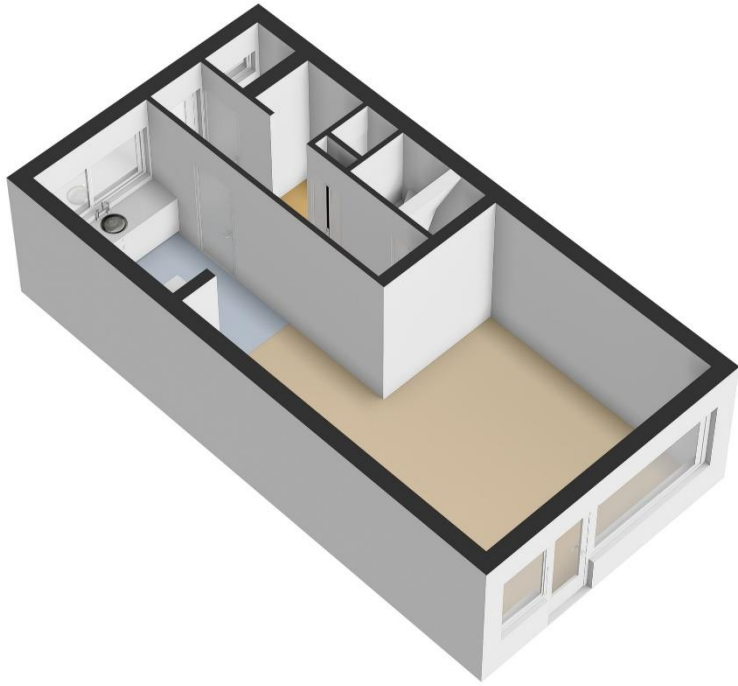
← 2.92 m →



↑
6.49 m
↓

Garage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Overige bijzonderheden

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving te verkennen. In een grootdeel van de straat is het thans betaald parkeren, maar kunnen bewoners een parkeervergunning verkrijgen. Thans zijn op zeer korte afstand, bijv. nabij de Beiaard altijd nog gratis parkeerplaatsen gelegen.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 45 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de risico's van lood- en asbesthoudende materialen, installaties, dakbedekking, riolering en fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning.