

Baroniestraat 28 | Etten-Leur

Vraagprijs € 985.000,- k.k.



Baroniestraat 28 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2019	Ligging	aan rustige weg, in
Soort woning	eengezinswoning		woonwijk
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	zuidoost
Energie label	A	Inhoud	716 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	573 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	180 m ²

Wat een prachtige vrijstaande woning! Instapklaar en met een uitstraling waar je direct voor valt. Deze woning aan de Baroniestraat 28 is gebouwd in 2019 en recent gemoderniseerd, waardoor comfort en stijl perfect samenkomen. De ligging is ideaal: in de geliefde woonwijk 'De Streek'.

De lichte living is sfeervol en voorzien van een gashaard. Via de ensuite deuren bereik je de royale keuken met kookeiland, een fijne plek voor koken en samen zijn.

De woning beschikt over 3 ruime slaapkamers en een luxe badkamer. Daarnaast is er een grote open zolder waar eenvoudig een 4e slaapkamer gerealiseerd kunnen worden.

De zonnige achtertuin is een echte blikvanger: fraai aangelegd, ca. 20 meter diep én voorzien van twee overkappingen. Hier geniet je in alle rust en privacy van het buitenleven.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal van nu. Met energielabel A, een hybride warmtepomp, vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping en vier zonnepanelen woon je hier energiezuinig en comfortabel.

Ben je net zo enthousiast als wij? Neem gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

Omschrijving

Begane grond - sfeervolle living en leefkeuken

We parkeren onze auto op de oprit en via de overdekte entree stappen we de hal binnen. Hier bevinden zich de meterkast, de trapkast, de toiletruimte met fonteintje en de garderobe nis. Vanuit de hal is de garage en de living bereikbaar. Tevens kun je vanuit de hal naar de 1e verdieping.

Via de staallook deur kom je in de lichte living. Direct valt de fijne sfeer op. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, een prettige plek om rustig een boek te lezen of te ontspannen met een film. In het midden van de ruimte is plaats voor een royale eettafel, ideaal voor lange diners met vrienden en familie. De strak gestukte gashaard vormt het warme middelpunt van de living en zorgt voor een mooie verbinding tussen de verschillende leefruimtes. De maatwerk kast biedt volop opbergruimte en draagt bij aan het verzorgde geheel.

Open de ensuite deuren en stap binnen in de keuken. Deze is riant van formaat en biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin. Aan de eetbar is ruimte voor gasten om gezellig aan te schuiven met een goed glas wijn, terwijl jij uitgebreid kunt koken.

De keuken is van alle gemakken voorzien. In de kastenwand bevinden zich een RVS spoelbak, twee ovens, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser. Het kookeiland is afgewerkt met een granieten werkblad en uitgerust met een 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. De maatwerkkast zorgt voor extra opbergruimte en is voorzien van een wijnklimaatkast (ter overname). Via de openslaande deuren heb je directe toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.

1e Verdieping - 3 ruime slaapkamers en een luxe badkamer
Terug in de hal aangekomen gaan we met de trap naar de 1e verdieping. De overloop is licht door het zijraam en biedt toegang tot 3 slaapkamers, een luxe badkamer en de separate toiletruimte.

Aan de voorzijde bevinden zich 2 ruime slaapkamers. Aan de achterzijde is nóg een slaapkamer aanwezig, die momenteel is ingericht als inloopkast.

De luxe badkamer is recent vernieuwd en uitgerust met een ligbad, inloopdouche (met regen- en handdouche en thermostaatkraan) en een badmeubel met 2 waskommen.

2e Verdieping - ruime zolder met mogelijkheid tot 1 extra slaapkamers

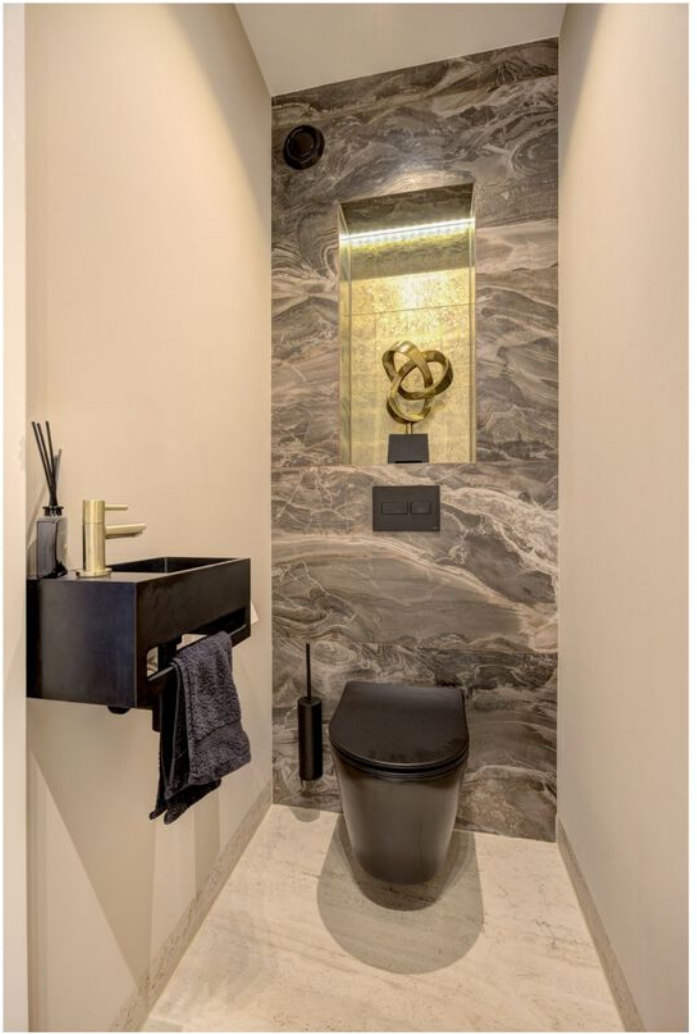
De ruime zolder is via een vaste trap bereikbaar en biedt de mogelijkheid om 1 extra slaapkamers te creëren. We laten je graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging.

Genieten van het ultieme vakantiegevoel in de achtertuin
De mooie achtertuin is bereikbaar via openslaande deuren vanuit de keuken. Doordat de achtertuin is gelegen op het zuidoosten, kun je hier heerlijk van de zon genieten. Het terras is volledig overkapt en in de warme zomers kun je hier heerlijk vertoeven dankzij de recent geplaatste elektrisch bedienbare zonwering en screens. Tevens is de glazen overkapping voorzien van spotverlichting, waardoor het hier ook 's avonds erg sfeervol is.

De tuin is prachtig aangelegd met meerdere terrassen, diverse paden en borders met beplanting. Tevens is er buitenverlichting en een buitenkraantje aanwezig en de poort geeft toegang tot de voorzijde van de woning. Achter in de tuin bevindt zich een berging (voorzien van elektra) met een 2e overkapping. Je ervaart hier het ultieme vakantiegevoel!

Garage

In de inpandige garage zijn de opstelplaats voor de hybridepomp (Daalderop, 2018) en de omvormer voor de zonnepanelen aanwezig. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Via de loopdeur kun je naar de achtertuin en middels een sectionaaldeur is de oprit bereikbaar.





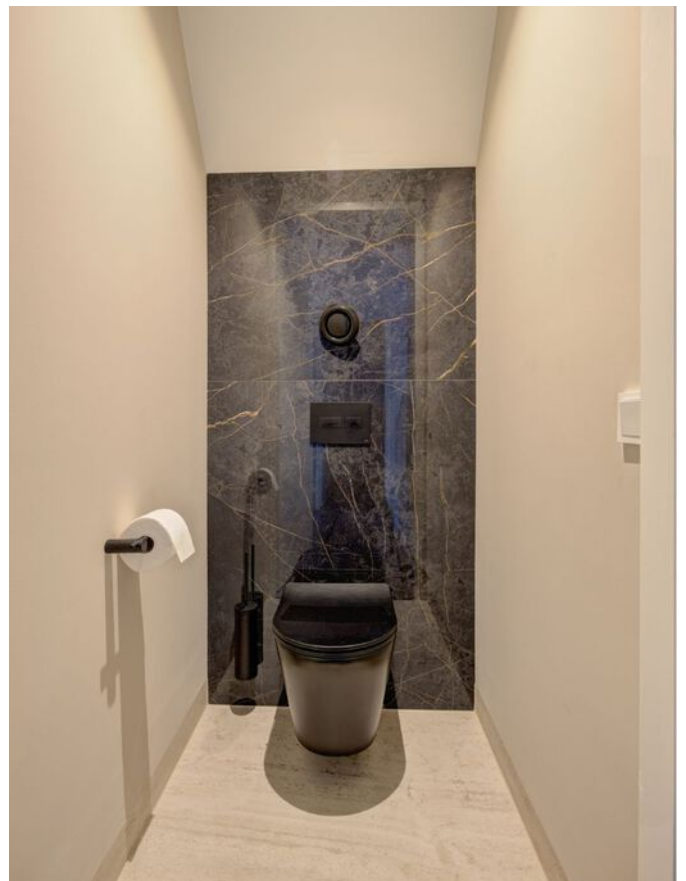






































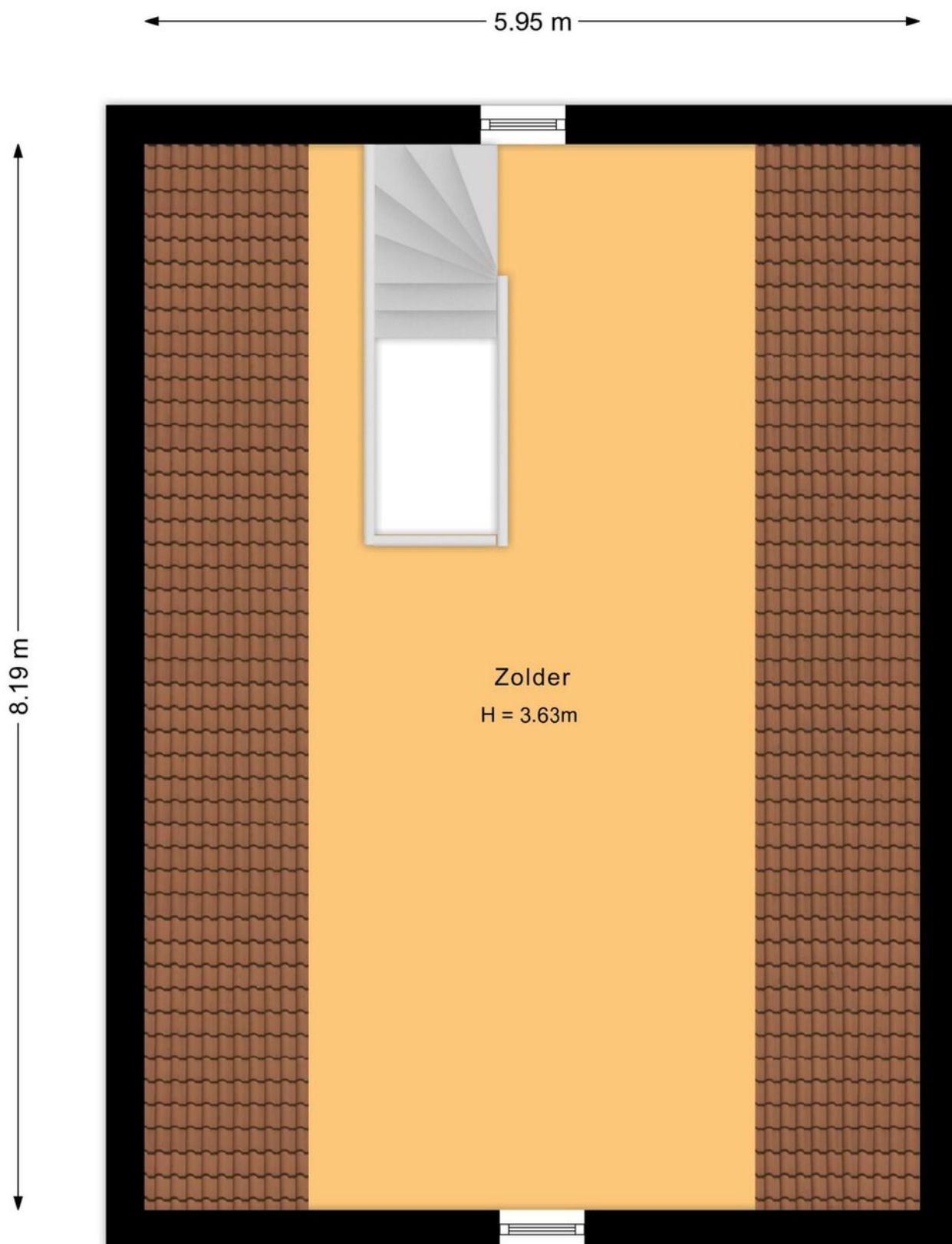
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 Q

Perceel 2885

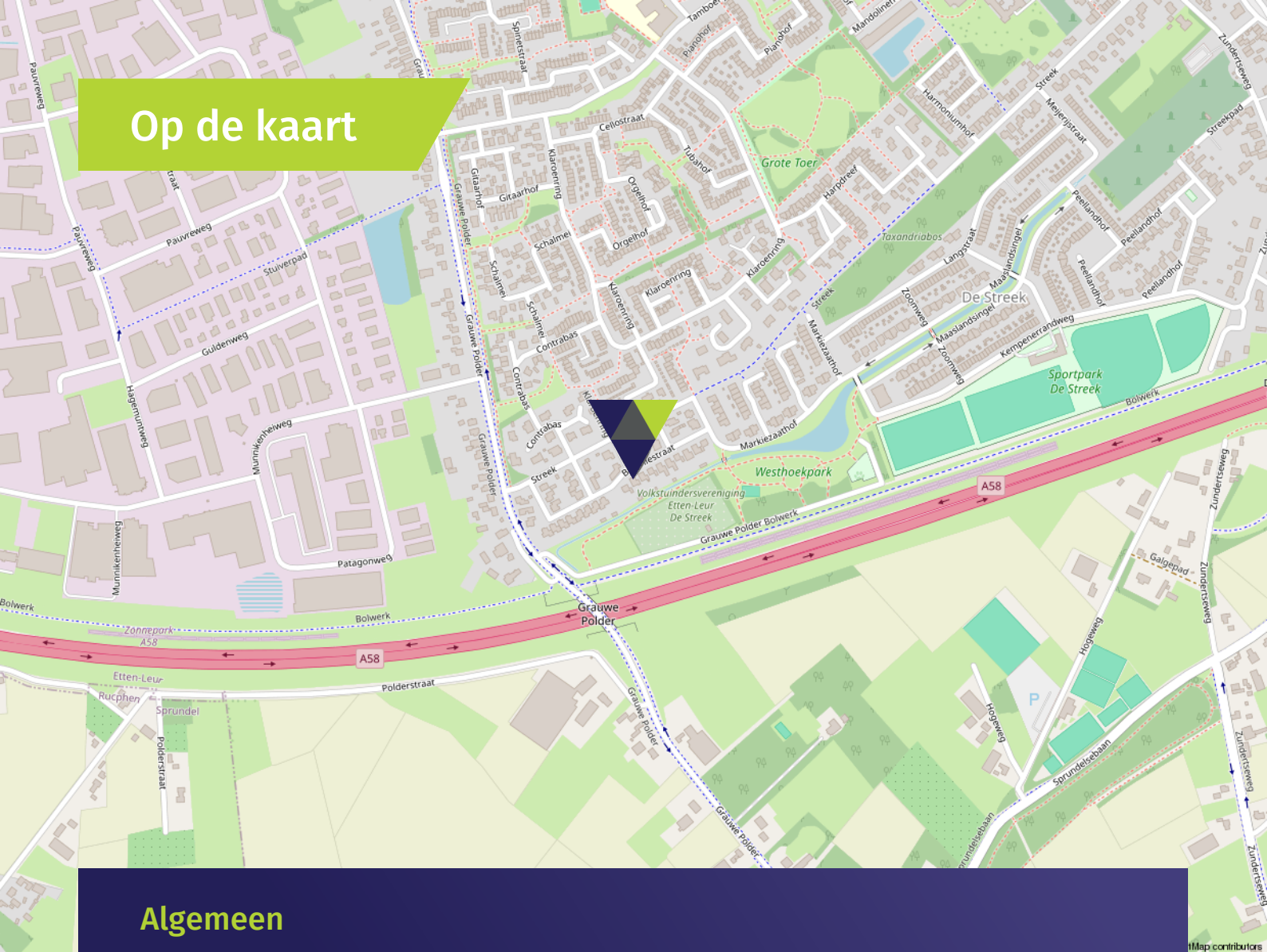
Voor een eensluidend uittreksel, geldend op 7 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 volledig geïsoleerd.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing. De ramen zijn voorzien van horren.
- De begane grond heeft een plavuizen vloerafwerking; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met laminaat.
- De begane grond en de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning heeft 4 zonnepanelen.
- Deze luxe woning is recent gemoderniseerd en instapklaar. Onder andere de voortuin, de trap, de badkamer, toiletruimtes, gashaard, diverse maatwerkkasten en buitenzonwering zijn vernieuwd tussen 2022 en 2024.
- Deze woning is gelegen in een straat waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt, hetgeen het wonen ten goede komt.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de straat.
- Scholen, het centrum, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van zijn in de nabijheid.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. 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. 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



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur