

Tolhuislaan 49 | Etten-Leur

Vraagprijs € 835.000,- k.k.



Tolhuislaan 49 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1973	Ligging	aan bosrand, in
Soort woning	eengezinswoning		woonwijk
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	C	Inhoud	866 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	661 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	216 m ²

In een rustig hofje aan de Tolhuislaan ligt op nummer 49 deze royale vrijstaande woning. Hier komt alleen bestemmingsverkeer, u heeft veel privacy en bent omgeven door groen en hoge bomen. Het centrum van Etten-Leur met alle voorzieningen is op loopafstand. De 'best of both worlds' dus!

Deze woning heeft een bijzonder grote living met erg veel lichtinval en zicht op de fantastische tuin. Op de begane grond is ook de woonkeuken aanwezig en een ruime bijkeuken. De 4 slaapkamers en 2 badkamers liggen op de verdieping.

De woning heeft een prachtige tuin gelegen naast natuurpark 'De Oude Leemput'. Als u hier niet tot rust komt... Parkeren is geen enkel probleem. Er is een ruime garage en de oprit biedt plaats voor meerdere auto's.

Ziet u zichzelf hier al wonen? Dat kunnen wij ons goed voorstellen. Neem dan contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten u de woning graag zien.

Omschrijving

Begane grond met royale lichte living en woonkeuken
Wanneer we het hofje inrijden, parkeren we onze auto op de oprit. Via de overdekte entree stappen we de ruime en lichte hal in.

In de hal bevinden zich de garderobe nis, de meterkast en de toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale living, de woonkeuken, de bijkeuken en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De speels ingedeelde living is royaal van opzet en voelt huiselijk aan. Waar u ook kijkt, u kunt hier volop genieten van het groene uitzicht op de tuin.

Rondom de open haard is het heerlijk vertoeven. Dit is de plek waar u op de bank neer kunt strijken en 's avonds een mooie film kunt kijken. De schuifpui geeft toegang tot het terras.

Via 2 traptreden bereikt u een knusse zithoek, waar u zich even kunt afsluiten met een boek of een goede podcast. Het licht stroomt overal heerlijk naar binnen.

Verderop wacht het eetgedeelte, ruim genoeg voor een tafel vol familie, vrienden en gezellige avonden. Ook vanuit hier kijkt u door de raampartijen de fraaie achtertuin in. Dat mooie zicht op het groen geeft meteen rust.

De sfeervolle woonkeuken is dé plek om samen te komen na een drukke dag. Even samen de dag doornemen, een gezelschapsspelletje spelen of een wijntje drinken terwijl u een praatje kunt maken met de kok.

De ruime woonkeuken is voorzien van een moderne Bulthaup keuken met Gaggenau apparatuur en voldoende opbergmogelijkheden. Bovendien is er een voorraadkast aanwezig. Het kookeiland is uitgerust met een keramische kookplaat, een afzuigkap en een spoelbak. Verder is er een oven, vaatwasser en een Amerikaanse koelkast aanwezig. Vanuit de keuken kunt u via de schuifpui naar het terras.

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Tevens is hier een ruim keukenblok met spoelbak aanwezig en een vaste kast waarin zich de extra grote CV-ketel met 2 boilers voor extra watervoorziening (Nefit, 2018) bevindt. De loopdeur geeft toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping met 4 slaapkamers en 2 badkamers
Terug in de hal aangekomen gaan we naar de 1e verdieping. Hier zijn een ruime overloop, 4 slaapkamers en 2 badkamers aanwezig.

De master bedroom is royaal en is voorzien van maatwerk kledingkasten. Het is hier heerlijk ontwakken met een prachtig uitzicht over de tuin. Tevens is er airconditioning die de slaapkamer zowel koelt als verwarmt. Aansluitend is de ruime badkamer met een douche met inbouwkransen en een massagedouche en 2 wastafels. De overige 3 slaapkamers zijn tevens ruim van opzet.

De 2e badkamer heeft een ligbad, toilet, wastafel en een radiator.

De tuin – een groene oase van rust en privacy
Rondom de woning ligt een keurig aangelegde en onderhouden tuin die rust uitstraalt. De op het zuidwesten gelegen tuin grenst aan natuurpark "De Oude Leemput". Hierdoor heeft u volop privacy en kunt u genieten van al het groen om u heen. De tuin heeft een groot gazon, mooie bomen en borders met volwassen beplanting. Tevens zijn er meerdere terrassen, waarvan 1 terras is voorzien van een zonnescherm, zodat u altijd van een zon- of een schaduwplekje kunt genieten. Via een poort aan de zijkant van de woning kunt u vanuit de tuin naar de voorzijde toe.

Garage

De ruime garage is bereikbaar vanuit de tuin en voorzien van elektra en een stortbak. De elektrische sectionaal poort biedt toegang tot de oprit waar u meerdere auto's kunt parkeren.







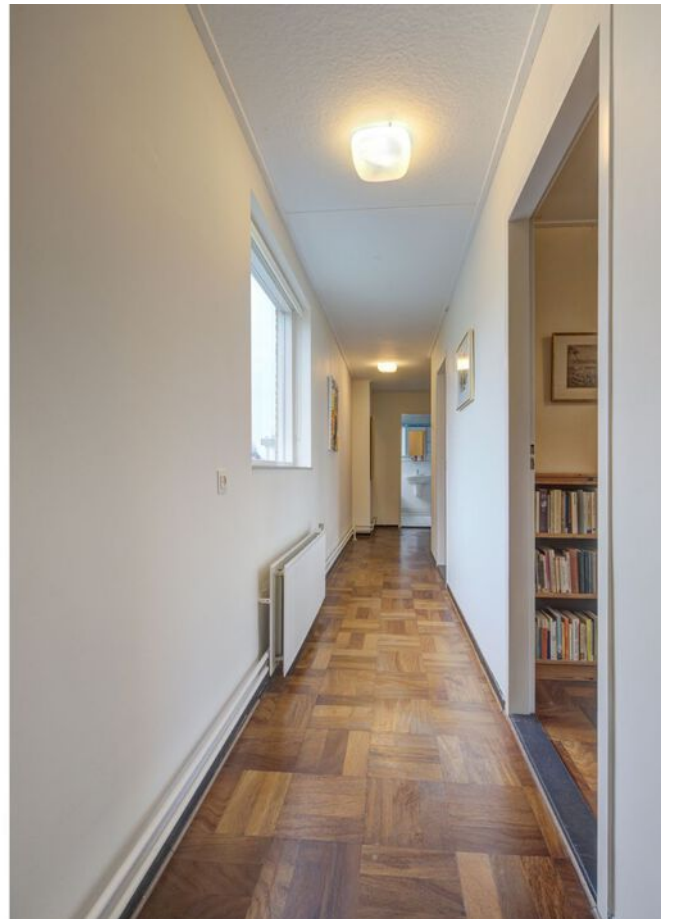




































Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

26

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Elten-Leur

Sectie L

Perceel 6331

kadaster



Voor een volledig overzicht, gelieve op 4 juni 2025.
De Dienst van het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan drukteksten kunnen geen betrouwbare claims worden ontleend.
De Dienst van het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De begane grondvloer en de verdiepingsvloer zijn van beton.
- De woning is grotendeels geïsoleerd en voorzien van muur- en dakisolatie. Vloerisolatie is op de begane grond alleen aanwezig in de woonkeuken.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond is grotendeels afgewerkt met een natuurstenen vloer, met uitzondering van de woonkeuken; deze is afgewerkt met een Amerikaans eiken vloer.
- De 1e verdieping is grotendeels afgewerkt met een houten parketvloer, met uitzondering van de master bedroom; deze is afgewerkt met vloerbedekking.
- De woning is voorzien van een alarmsysteem.
- Er wordt een stuk grond (zuidzijde van de tuin) gehuurd van de gemeente Etten-Leur. Conform deze bepaling is de vergoeding € 11,34 per jaar.
- De woning is gelegen aan een hofje en heeft grotendeels bestemmingsverkeer, hetgeen de rust en privacy ten goede komt.
- Voorzieningen zoals het centrum, openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn gelegen op korte afstand van de woning.
- 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

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), 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 55 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.

Snippergroen

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de strook grond eigendom is van de gemeente Etten-Leur. Deze strook grond is niet in eigendom van de verkoper en zal daardoor niet mee worden overgedragen.

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

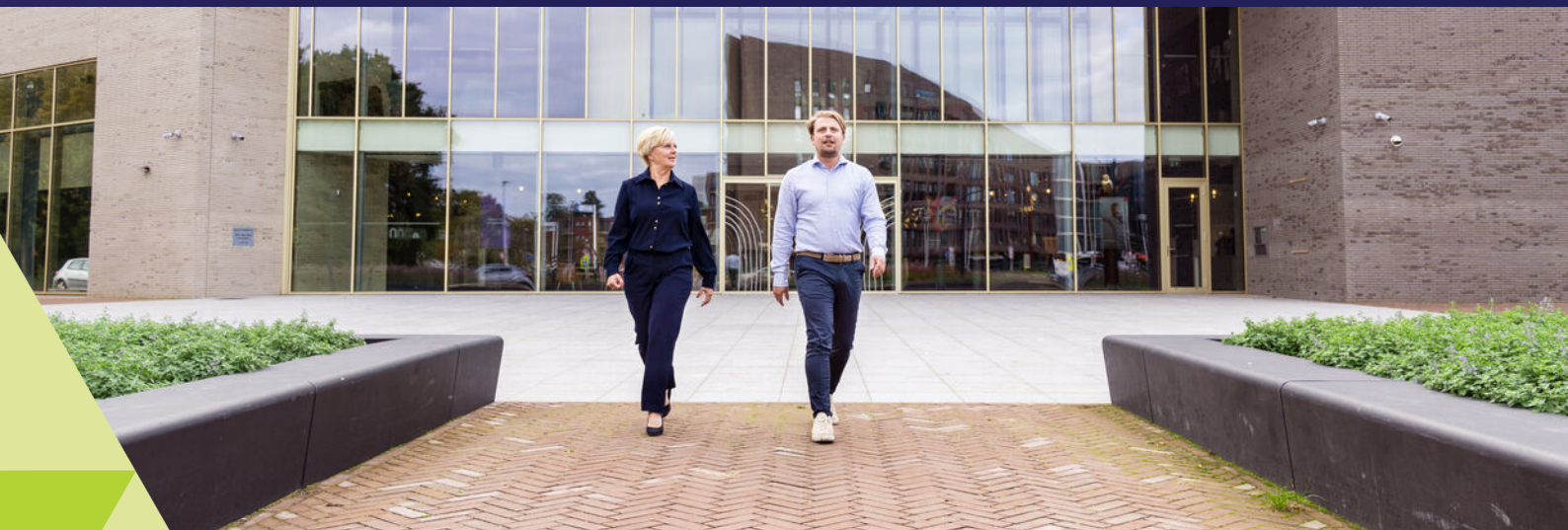
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die 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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

