

Keizersweg 12 | Etten-Leur

Vraagprijs € 850.000,- k.k.



Keizersweg 12 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2008	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	zuid
Energielabel	A++++	Inhoud	653 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	559 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	162 m ²

Sfeer, ruimte én duurzaamheid komen samen in deze vrijstaande woning aan de Keizersweg 12 in Etten-Leur. Zodra u binnenstapt merkt u het: veel licht, een fijne indeling en volop wooncomfort met onder andere een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een ruim eetgedeelte en een serre die aanvoelt als extra leefruimte. Op de verdieping vindt u 3 volwaardige slaapkamers, waaronder een masterbedroom met walk-in closet, en een moderne badkamer.

Ook buiten is het genieten. De circa 20 meter diepe achtertuin ligt op het zuiden en heeft meerdere fijne plekken om te zitten. De tuinkamer met buitenkeuken is hierbij de absolute blikvanger: een heerlijke plek waar u zowel overdag als tot in de late uurtjes het hele jaar door graag zit.

Daarnaast is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. Met energielabel A++++, een warmtepomp en maar liefst 48 zonnepanelen woont u hier opvallend energiezuinig en comfortabel.

Nieuwsgierig? We laten u deze woning graag in het echt zien, want pas tijdens een bezichtiging ervaart u hoe fijn het hier woont. Neem contact met ons op, dan plannen we graag een afspraak met u in.

Omschrijving

Begane grond met o.a. royale woonkamer, lichte serre en keuken

We parkeren de auto op de oprit en lopen richting de voordeur. Deze gaat al open: "kom gezellig binnen". In de hal treffen we de meterkast, een volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje (vernieuwd in 2020) en een praktische garderobenis.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Een fijne grote ruime waar het daglicht dankzij de vele ramen volop naar binnen valt. Het zitgedeelte nodigt uit om in alle rust een boek te lezen of samen met het gezin een leuke film te kijken. De houtkachel maakt het plaatje compleet: op frisse dagen creëert u in een handomdraai een warme, knusse sfeer.

Ook aan opbergruimte is gedacht in de woonkamer, met een ruime trapkast die ideaal is voor voorraad en huishoudelijke spullen.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte, een heerlijke plek voor lange diners en gezellige avonden met vrienden. Via de schuifpui stappen we zo de serre in. Met de glaspanelen voelt deze serre als een licht en beschut verlengstuk van de woonkamer, precies zo'n plek waar u al vroeg in het seizoen graag zit.

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en gemaakt voor kookliefhebbers. Het kookeiland is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap en u heeft meer dan genoeg bergruimte voor al uw keukenspullen. De inbouwapparatuur is in 2023 vernieuwd (Siemens) en bestaat onder andere uit een stoomoven, multifunctionele oven, koelkast, vaatwasser en een wijnkast. De 1 ½ spoelbak met Quooker kraan maakt het geheel extra comfortabel. Ook vanuit de keuken heeft u via een schuifpui direct toegang tot de serre, waardoor binnen en buiten heel natuurlijk in elkaar overlopen.

Aansluitend lopen we door naar de bijkeuken. Hier is alles netjes bij elkaar gebracht: de warmtepomp (Techneco, 2013), de verdeler van de zonnepanelen, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de waterontharder.

Vanuit de bijkeuken komen we in de berging (voormalige garage), een ruimte met volledige vloerverwarming die daarnaast verrassend compleet is. Er zijn op maat gemaakte kasten, een spoelbak en zelfs ingebouwde vriezers, ideaal voor extra voorraad. Aan de voorzijde is de elektrische sectionaaldeur richting de oprit en aan de achterzijde loopt u via een deur zo de tuin in. En dan die extra's: een douche met regen- en handdouche én een volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet. Handig na het klussen, tuinieren of sporten.

Omschrijving

1e Verdieping met 3 slaapkamers en badkamer

We nemen de trap naar de 1e verdieping en komen uit op de overloop. Hier is ook direct een separate toiletruimte aanwezig, uitgevoerd met een zwevend toilet en fonteintje (vernieuwd in 2020).

Aan de voorzijde liggen 2 slaapkamers. Eén kamer beschikt over een vaste kast met daarin de verdeler van de vloerverwarming voor deze verdieping. Vanuit deze slaapkamer bereikt u via een vlizotrap de bergzolder. De 2e slaapkamer aan de voorzijde is eveneens prettig van formaat. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde en kijkt mooi uit over de tuin. Vanuit deze kamer loopt u door naar de royale walk-in closet, waardoor u uw kleding overzichtelijk kunt opbergen.

De badkamer is in 2020 vernieuwd, volledig betegeld en strak uitgevoerd. U beschikt over een grote inloofdouche met schuifdeur, regen- en handdouche en thermostaatkraan, plus een wastafelmeubel met 2 waskommen. Een frisse, moderne ruimte waar u de dag prettig begint en ontspannen afsluit.

Bergzolder

Op de bergzolder bevindt zich meer dan voldoende opbergruimte en de WTW-unit.

Achtertuintuin op het zuiden met overkapping

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. Achter ligt een heerlijke tuin op het zuiden, waardoor u hier de hele dag van de zon kunt genieten. Met een diepte van circa 20 meter is er volop ruimte om te loungen, spelen of uitgebreid te tafelen. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, gazon en borders met beplanting. Verder zijn er een houthok en een buitenkraan aanwezig, wel zo praktisch.

De echte eyecatcher is de tuinkamer met buitenkeuken. Dit is zo'n plek waar u spontaan langer blijft zitten dan u van plan was. Met een barbecue, koelkast, tv-unit, glazen panelen en sfeervolle houten balken is dit een buitenruimte die u het hele jaar door gebruikt, ook wanneer het weer wat minder meewerkt.

Daarnaast vindt u in de tuin een stenen berging met elektra, ideaal voor tuinspullen of extra opslag. Aansluitend is er een overkapping, waardoor u ook hier een fijne beschutte plek heeft.

Via de poort aan de zijkant loopt u gemakkelijk naar de voorzijde van de woning: een handige achterom die u in het dagelijks gebruik zeker gaat waarderen.

Oprit en carport

De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's. Dankzij de carport staat uw auto droog én hoeft u op koude ochtenden niet meer te krabben - extra comfort in de winter!



















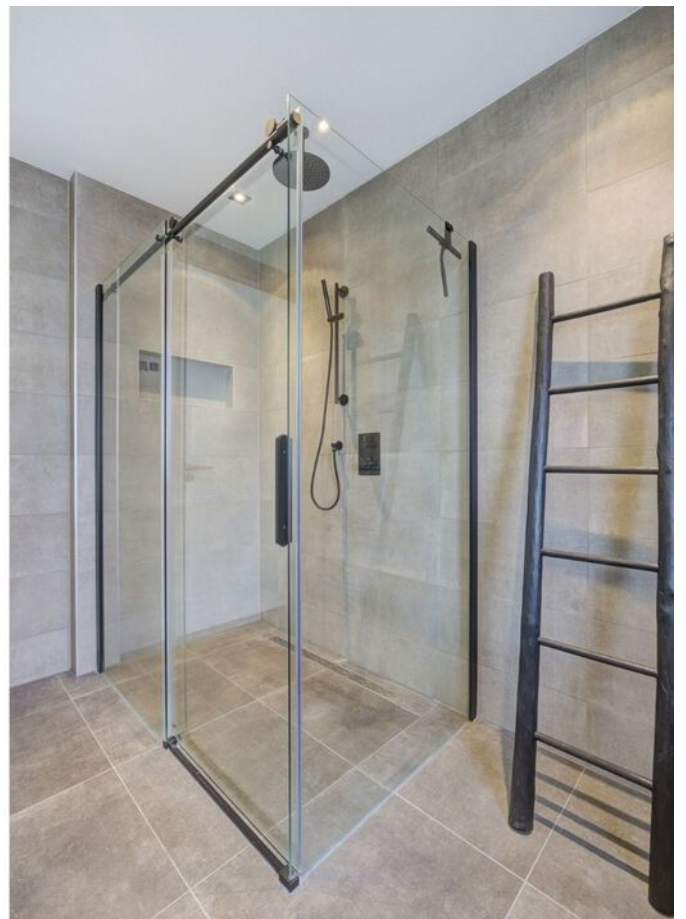






















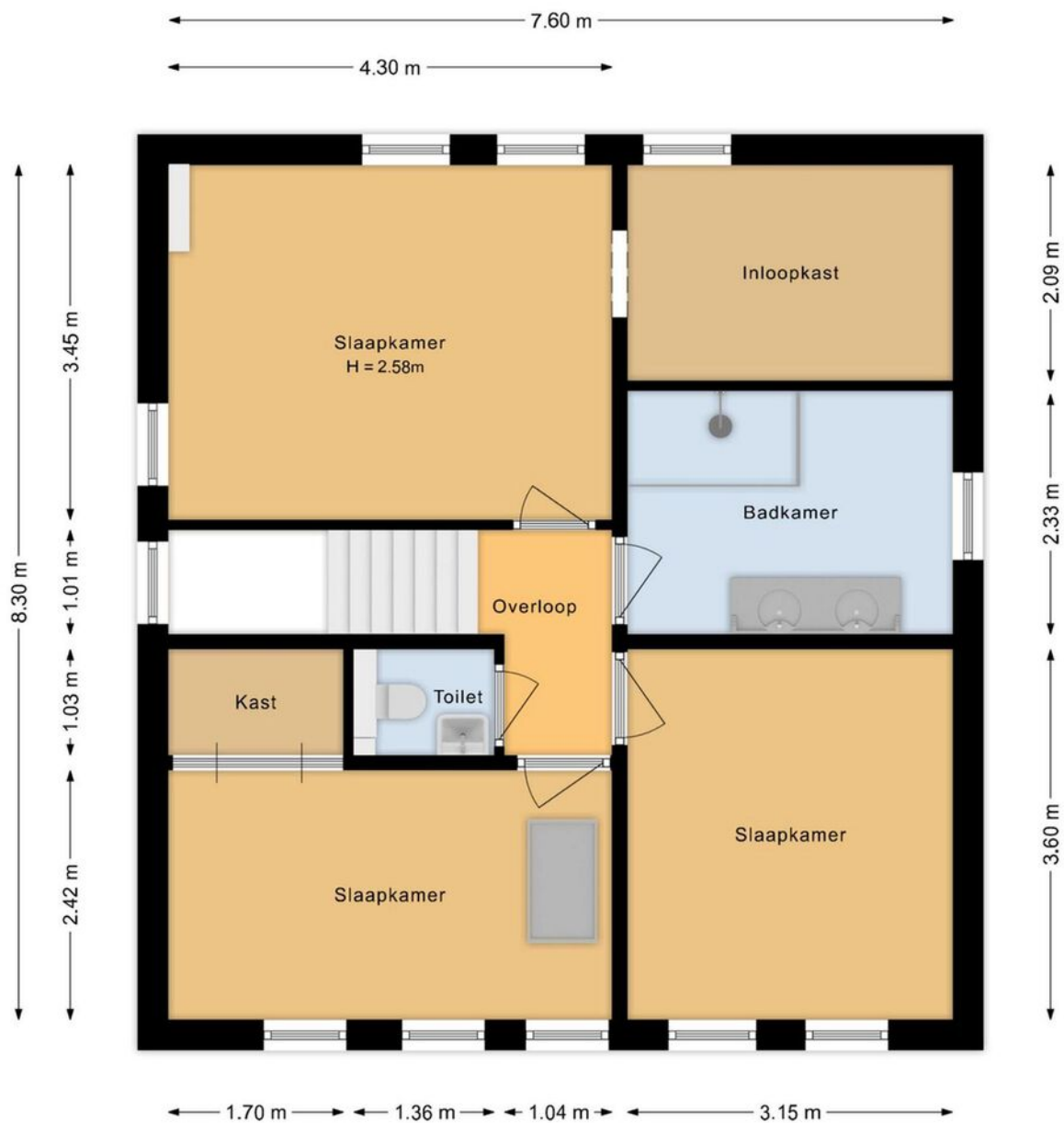




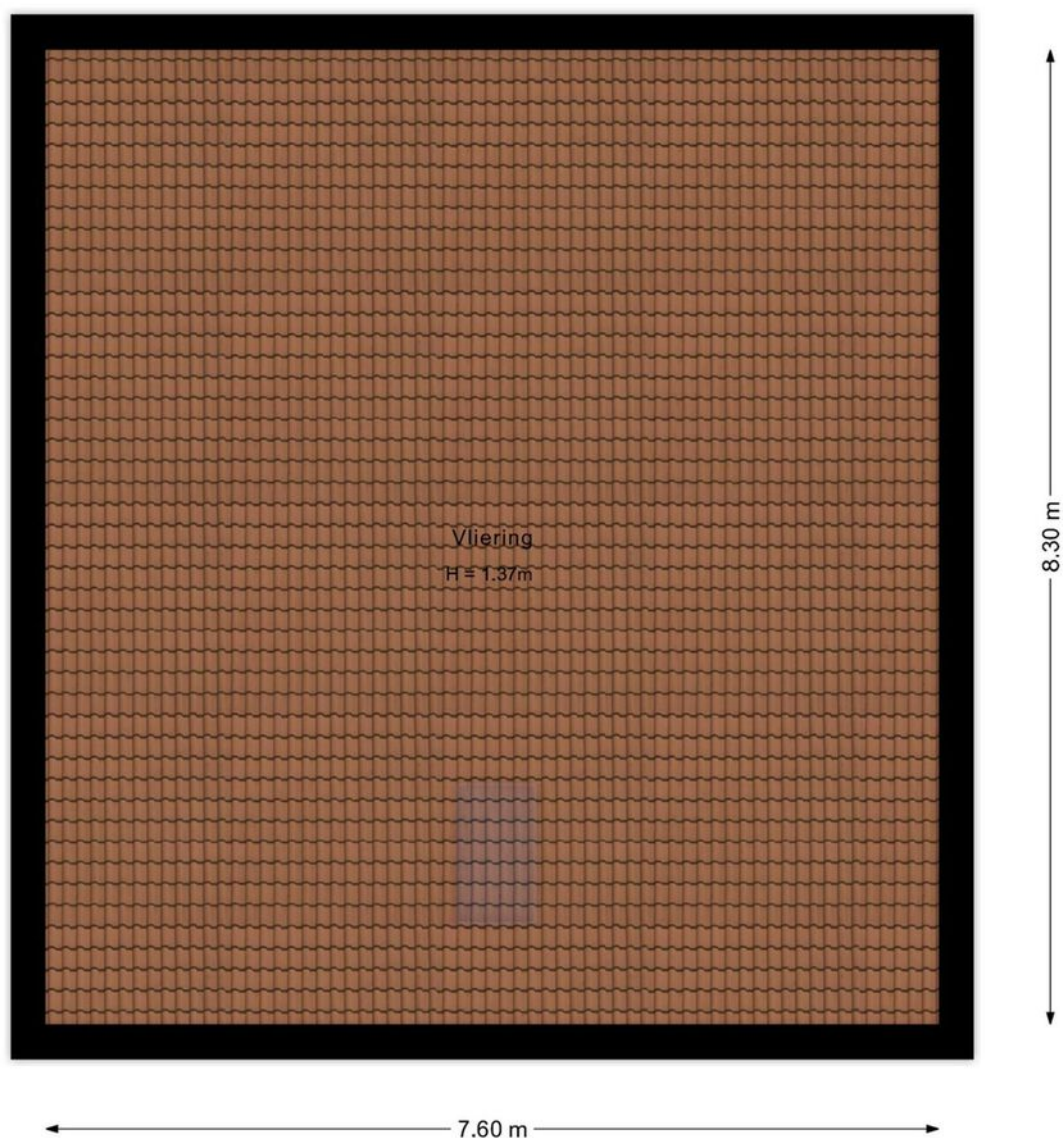
Plattegronden



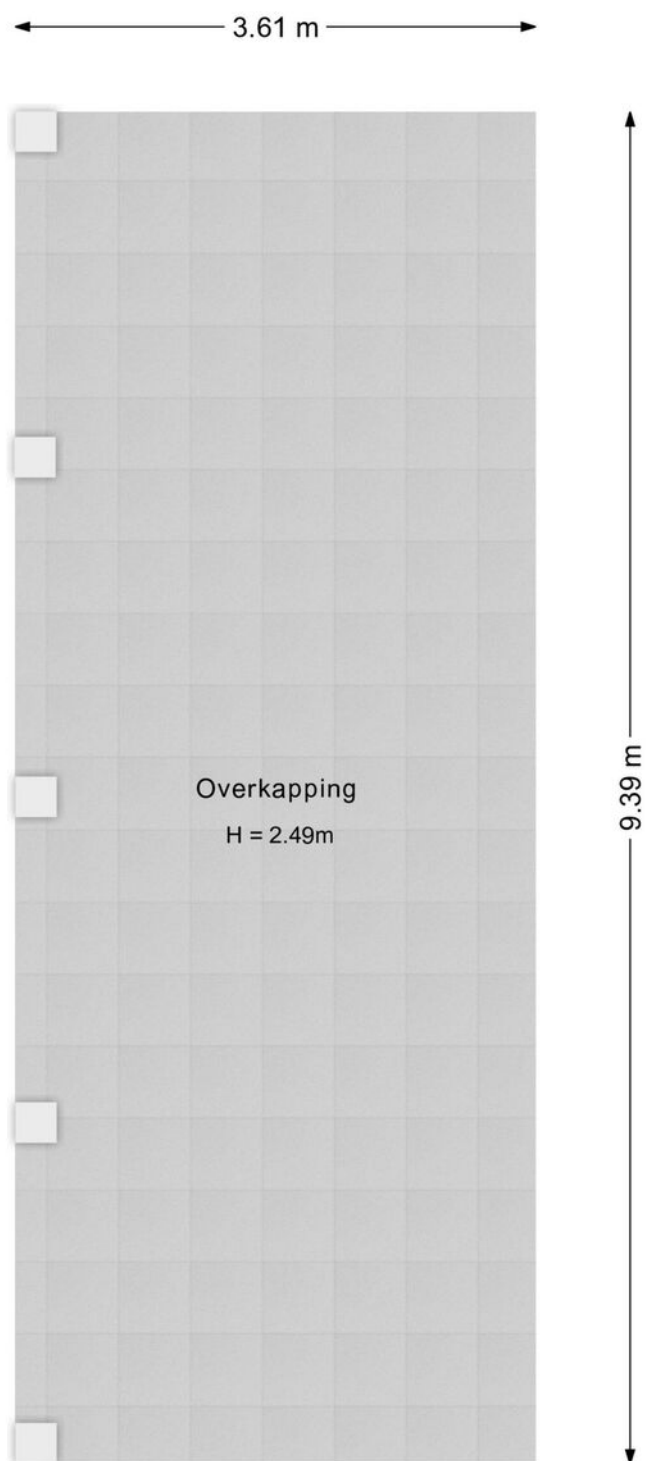
Plattegronden



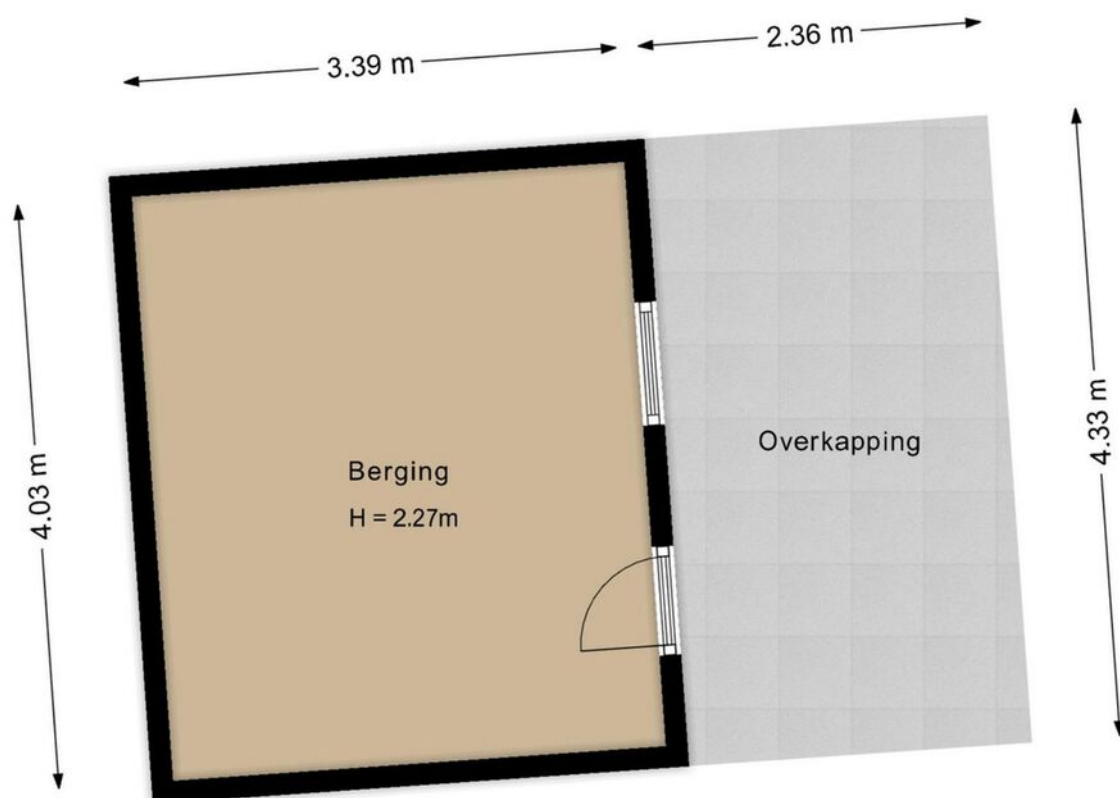
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



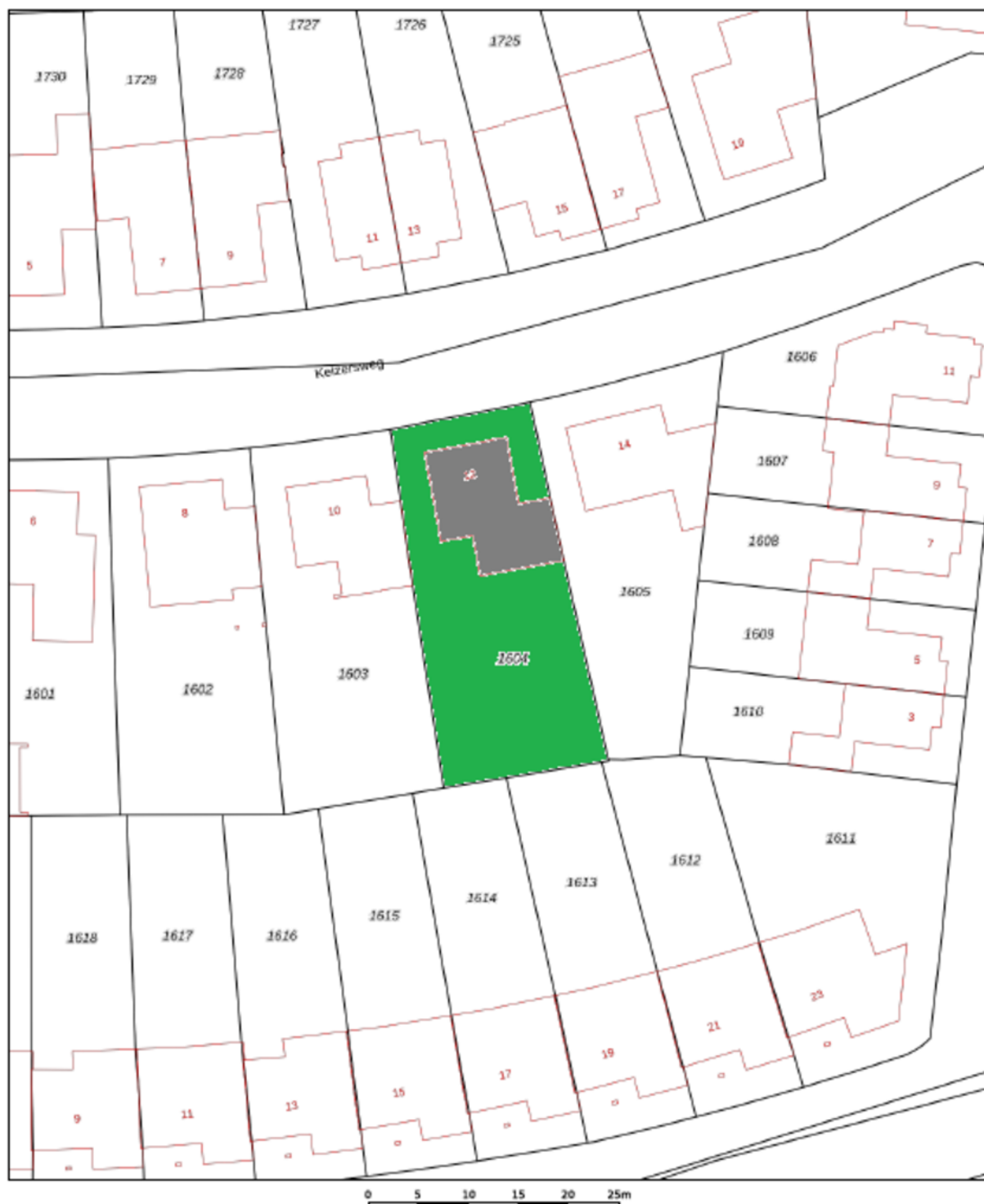
Plattegronden



Kadastrale kaart

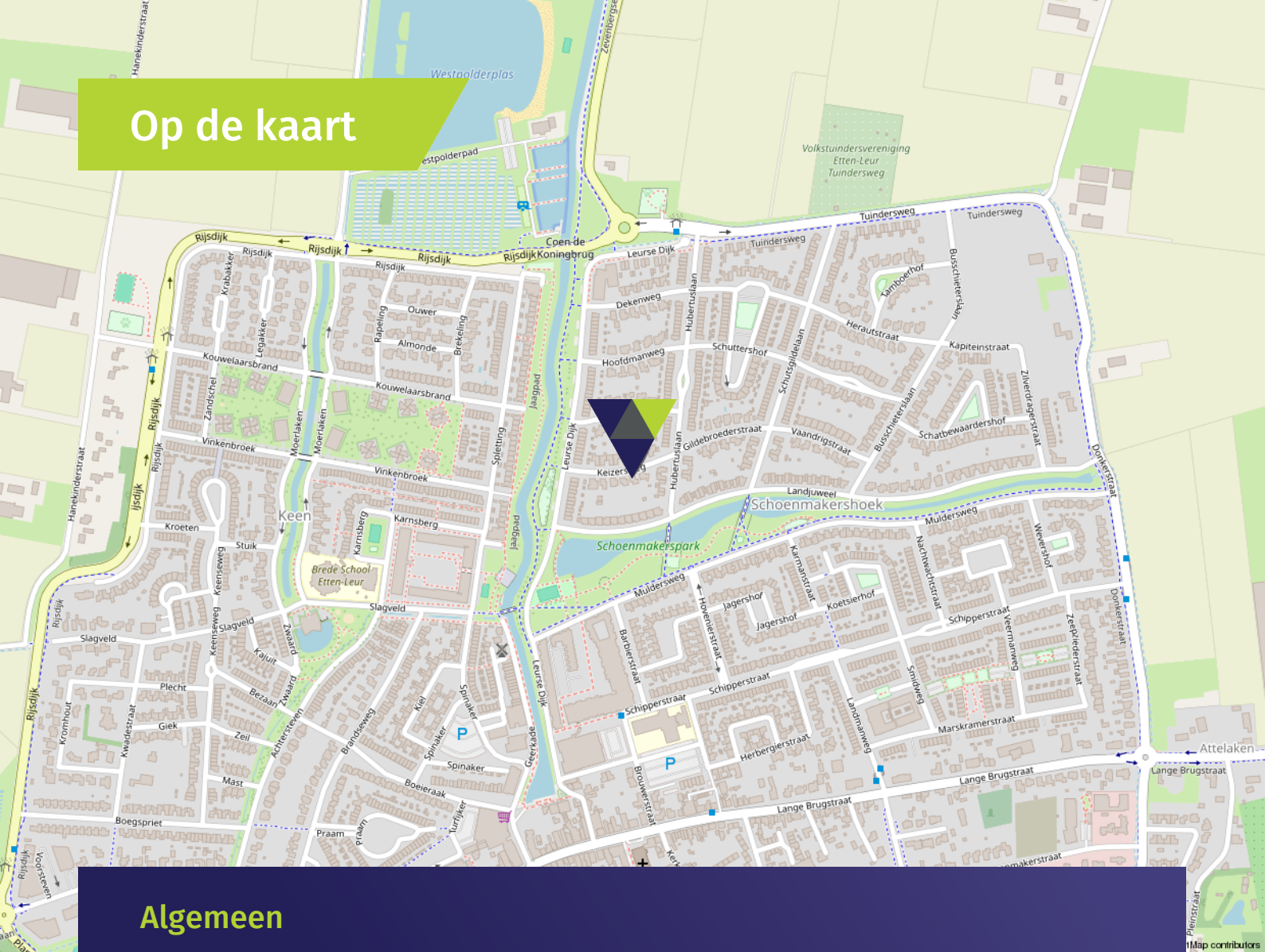
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1604	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2025 De bevrager van het kadastrale en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en dus volledig geïsoleerd.
- De gehele woning beschikt over houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond (inclusief de garage) is afgewerkt met plavuizen, met uitzondering van de keuken. Deze heeft een grindvloer.
- De 1e verdieping is voorzien van een grindvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer en toiletruimte.
- De gehele woning wordt verwarmd en gekoeld via een zeer energiezuinige warmtepomp. In de winter is het behaaglijk warm en in de zomer is het heerlijk koel.
- Op de begane grond aan de achterzijde is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
- Er is mechanische ventilatie aanwezig in de woning.
- De woning heeft 48 zonnepanelen.
- Er is een waterontharder aanwezig.
- De woning is zeer energiezuinig met een energielabel A++++.
- Op de oprit bevindt zich een laadpaal.
- Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op de eigen oprit en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Scholen, het centrum van de Leur, het Schoenmakerspark en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.

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