

Korte Schoor 3 | Etten-Leur

Vraagprijs € 1.080.000,- k.k.



Korte Schoor 3 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1962	Ligging	in woonwijk, beschutte
Soort woning	woonboerderij		ligging
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	C	Inhoud	1329 m ³
Aantal kamers	7	Perceel	1355 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	335 m ²

Laat je betoveren door deze unieke, karakteristieke woonboerderij met rieten kap, een historische parel van ruim 200 jaar oud. Hier woon je met een heerlijk gevoel van vrijheid en privacy, terwijl het bruisende centrum van Etten-Leur verrassend dichtbij ligt.

Door de jaren heen is de boerderij met veel zorg en aandacht gerenoveerd. De sfeervolle living en de vernieuwde keuken uit 2019 vormen het warme hart van het huis, volledig uitgerust met moderne gemakken. Met meerdere slaapkamers én badkamers is er volop ruimte voor het hele gezin. Bovendien biedt deze bijzondere woning uitstekende mogelijkheden voor een kantoor of bedrijf aan huis.

Het royale perceel van maar liefst 1.355 m² is een oase van rust. De fraai aangelegde tuin, omgeven door volwassen beplanting en hoge bomen, garandeert optimale privacy. Hier geniet je van het buitenleven: van ontspannen loungen tot een verfrissende duik in het verwarmde zwembad.

Deze woonboerderij ademt karakter, comfort en het pure buitenleven. Kom het zelf ervaren, neem contact op met ons kantoor. We leiden je met plezier rond in deze bijzondere woning!

Omschrijving

Begane grond met o.a. sfeervolle living en keuken (2019)
We komen aan bij de woning en worden enorm verrast door de prachtige boerderij met rietbedekking die voor ons opdoemt: omgeven door groen, ruimte en rust en dat midden in een woonwijk.

Binnen in de ruime hal worden we direct geraakt door een gevoel van nostalgie. Je ziet zó voor je hoe men hier 200 jaar geleden leefde. Tegelijkertijd is duidelijk dat de woning in de loop der jaren met veel zorg is gerenoveerd. Vanuit de hal kun je linksaf naar een multifunctionele ruimte, rechtsaf naar de woonkamer, rechtdoor naar de praktische bijkeuken en via de trapopgang naar de 1e verdieping.

We starten in de woonkamer. Deze sfeervolle leefruimte bestaat uit een zeer ruim eetgedeelte waar je heerlijk kunt tafelen met vrienden en familie. Het houten balkenplafond benadrukt de authentieke sfeer. In de knusse zithoek kun je ontspannen bij de tv of genieten van een goed boek. De open haard met schouw is een echte blikvanger, met het vuur aan wil je hier niet meer weg. In de woonkamer is ook de (in 2019 volledig vernieuwde) meterkast aanwezig.

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren de serre binnen. Dankzij de grote dakkoepel en de volledig glazen wanden voelt deze ruimte heerlijk licht en ruim aan, het ultieme binnen-buiten gevoel. Vanuit hier heb je prachtig zicht op de royale tuin, die via een schuifpui vanuit de serre toegankelijk is, én op de sfeervolle veranda. Een ideale plek om het hele jaar door te genieten van het uitzicht en het buitenleven.

Vanuit de serre bereik je een bergruimte met toegang tot een praktische bergzolder via een vlizotrap. Aansluitend bevindt zich een extra ruimte die zich uitstekend leent voor een aan-huis-gebonden beroep, mede dankzij de eigen entree aan de zijkant van de woning.

Heerlijk kokkerellen in de keuken

Vanuit de woonkamer bereiken we de royale keuken, die in 2019 volledig is vernieuwd. Denk aan elektrische vloerverwarming, moderne inbouwspotjes en een doordachte indeling waar elke hobbykok blij van wordt. De werkruimte is heerlijk groot, waardoor je hier moeiteloos de lekkerste gerechten bereidt.

De keuken is uitgerust met boven- en onderkasten, ruime laden, een brede 5-pits gaskookplaat met een afmeting van 90 cm (2024) waaronder een wokbrander, afzuigkap (2024), dubbele spoelbak met Quooker en een vaatwasser. Het royale eiland met elektravoorziening biedt meer dan genoeg werk- én opbergruimte. In de hoge kastenwand vind je een koelkast, vriezer, combi magnetron/oven en een combi oven met stoomfunctie. Alle apparaten zijn van kwaliteitsmerken zoals Siemens, Liebherr en Atag.

Praktische bijkeuken(s)

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eerste bijkeuken. Hier vind je een keukenblok met boven-/onderkasten, een spoelbak en op maat gemaakte kasten waarin de wasapparatuur netjes is weggewerkt. In deze ruimte bevindt zich ook een toiletruimte met zwevend toilet. Via een deur heb je direct toegang tot de tuin.

Daarnaast is er een tweede bijkeuken die vanuit de keuken bereikbaar is. Ook deze ruimte heeft een deur naar buiten en komt uit aan de zijkant van de woning, waar zich een 2e brede toegangspoort bevindt naar de straat.

Omschrijving

Multifunctionele ruimte in het oude stalgedeelte

Het voormalige stalgedeelte, met karakteristieke stalramen, authentieke metalen stalstaanders en een prachtig houten balkenplafond, is omgetoverd tot een sfeervolle multifunctionele ruimte. Deze bestaat uit twee delen: het eerste deel is perfect als hobby-, speel- of werkruimte. Het tweede deel, bereikbaar via dubbele deuren, wordt momenteel gebruikt als kantoor. Beide ruimtes beschikken over openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

Grote slaapkamers en 2 badkamers op de 1e verdieping

We gaan vanuit de hal via de trap naar boven en komen uit op de lichte overloop, waar het daglicht prettig naar binnen valt via het Velux dakvenster. Het hoge plafond geeft de ruimte een fijne, open sfeer. De praktische inbouwkasten op de overloop bieden volop bergruimte. In de technische ruimte bevinden zich de 2 cv-combiketels (Remeha, 2012) en de unit van de mechanische ventilatie. Door de kleine niveauverschillen heeft deze verdieping een speels karakter.

Vanaf de overloop bereiken we de sfeervolle masterbedroom, waar robuuste, authentieke balken mooi in het zicht zijn gebleven en het Velux dakvenster voor extra daglicht zorgt. Hier word je 's ochtends wakker met een prachtig uitzicht op de tuin. De kamer beschikt over twee authentieke vaste kasten, vroeger de bedsteden, en aan de andere zijde een ruime inloopkast, die aan 2 kanten toegankelijk is.

De en-suite badkamer (2019) is volledig uitgerust met luxe voorzieningen: een 2 persoons jacuzzi (met uitgebreide comfortfuncties), een inloopdouche met inbouw regendouche en handdouche, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet, designradiator en een Velux dakvenster dat voor veel natuurlijk licht zorgt.

Via een tussenportaal bereiken we de overige 2 slaapkamers. Beide kamers zijn royaal van formaat, mede dankzij de in elke kamer aanwezige dakkapel. Ook hier zorgen de zichtbare houten balken voor extra sfeer en karakter. Beide kamers zijn ter hoogte van de dakkapel voorzien van vaste bureaus met ruime werkbladen en aflegruimten.

De 2e badkamer is heerlijk licht door het Velux dakvenster en beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafel met meubel, een zwevend toilet en een designradiator. Een fijne, complete ruimte voor gezinsleden of gasten.

Vanuit het tussenportaal kunnen we via een vlizotrap naar de grote bergzolder toe.

Prachtige tuin rondom

De schitterende tuin ligt rondom de woning en biedt volop privacy. Dankzij de verschillende terrassen kun je op elk moment van de dag kiezen voor een plekje in de zon of juist in de schaduw.

In de tuin is een royale veranda aanwezig naast de woning. Dit is een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten, mede door de terrasverwarmers. Vanuit deze veranda heb je toegang tot de carport. Verder vind je in de tuin een groot kunstgras gazon en volwassen groene borders. Een bijzonder geliefd onderdeel van de tuin is de kruidentuin: rijk beplant met diverse geurige en smaakvolle kruiden, ideaal voor liefhebbers van koken, tuinieren of puur genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft.

Het royale en verlichte zwembad wordt verwarmd via een hybride warmtepomp (2020). Ook de overige techniek voor het zwembad (o.a. pomp, filters en doseer-apparatuur) is in 2020 volledig gemoderniseerd. Het zwembad is voorzien van een elektrisch bedienbaar solar roldek. Aan de kopzijde van het zwembad staat een prachtige, verhoogde veranda van waaruit je uitkijkt over het water, de tuin en de woning. Deze ruime veranda is uitgerust met stroom, terrasverwarmers en een houtkachel, dé ideale plek om samen te genieten van lange zomeravonden. Naast de veranda ligt de technische ruimte voor het zwembad.

Aan de andere zijde van de tuin staat een kippenren met kippen, wat het geheel een heerlijk landelijk en boerderijachtig gevoel geeft.

Een bijzondere, op ecologische wijze aangelegde tuin waarbij schoonheid aangevuld en/of afgewisseld wordt met eetbare planten, bomen en kruiden, ideaal voor liefhebbers van koken, tuinieren of puur genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft. Aan de andere zijde van de tuin staat een kippenren met kippen, wat het geheel een heerlijk landelijk en boerderijachtig gevoel geeft.

Kortom: een tuin waarin je moeiteloos uren doorbrengt en waar het genieten nooit ophoudt.

Oprit/carport

Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de zijkant van de woning kun je via een poort bij de overdekte carport komen waar ook meerdere voertuigen kunnen staan.



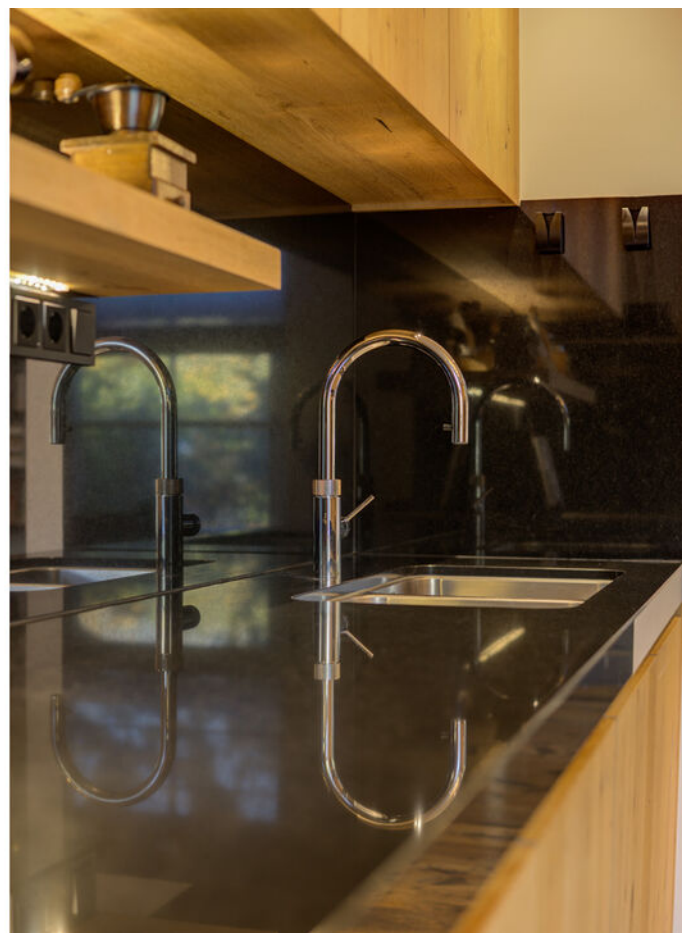














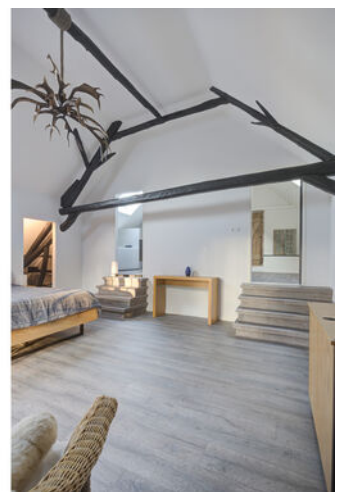




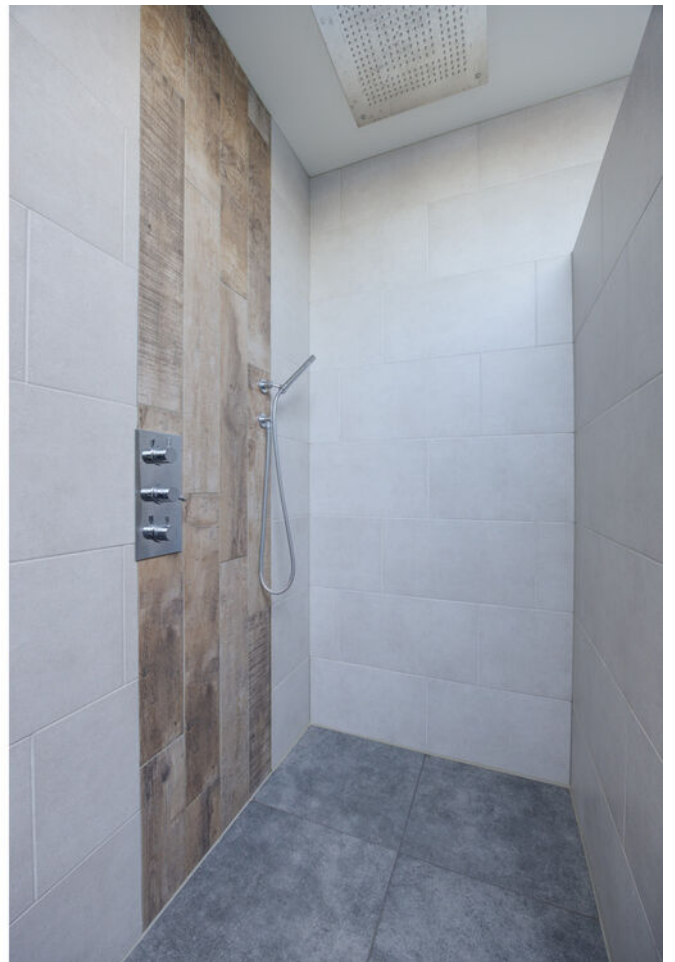


































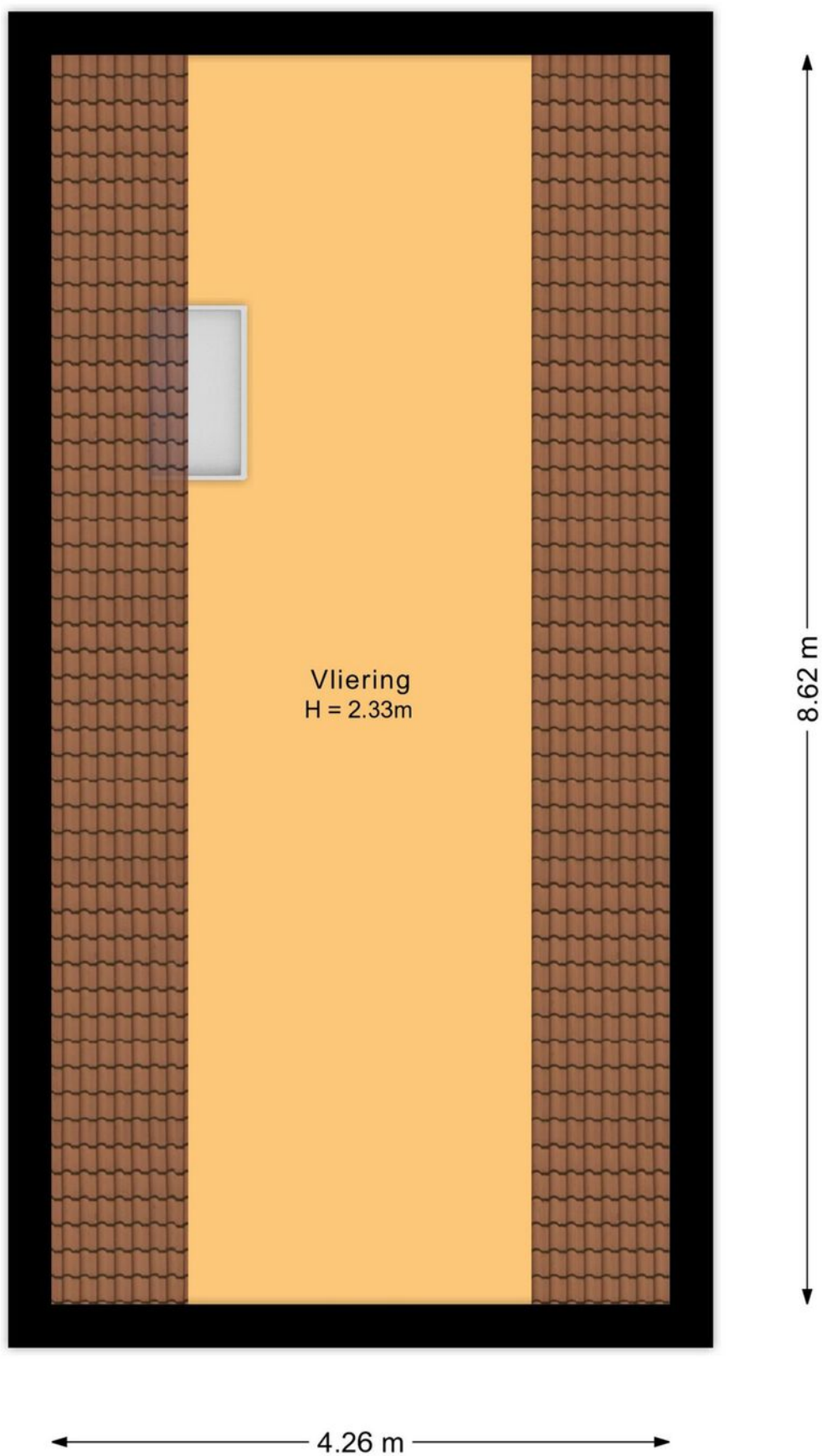
Plattegronden



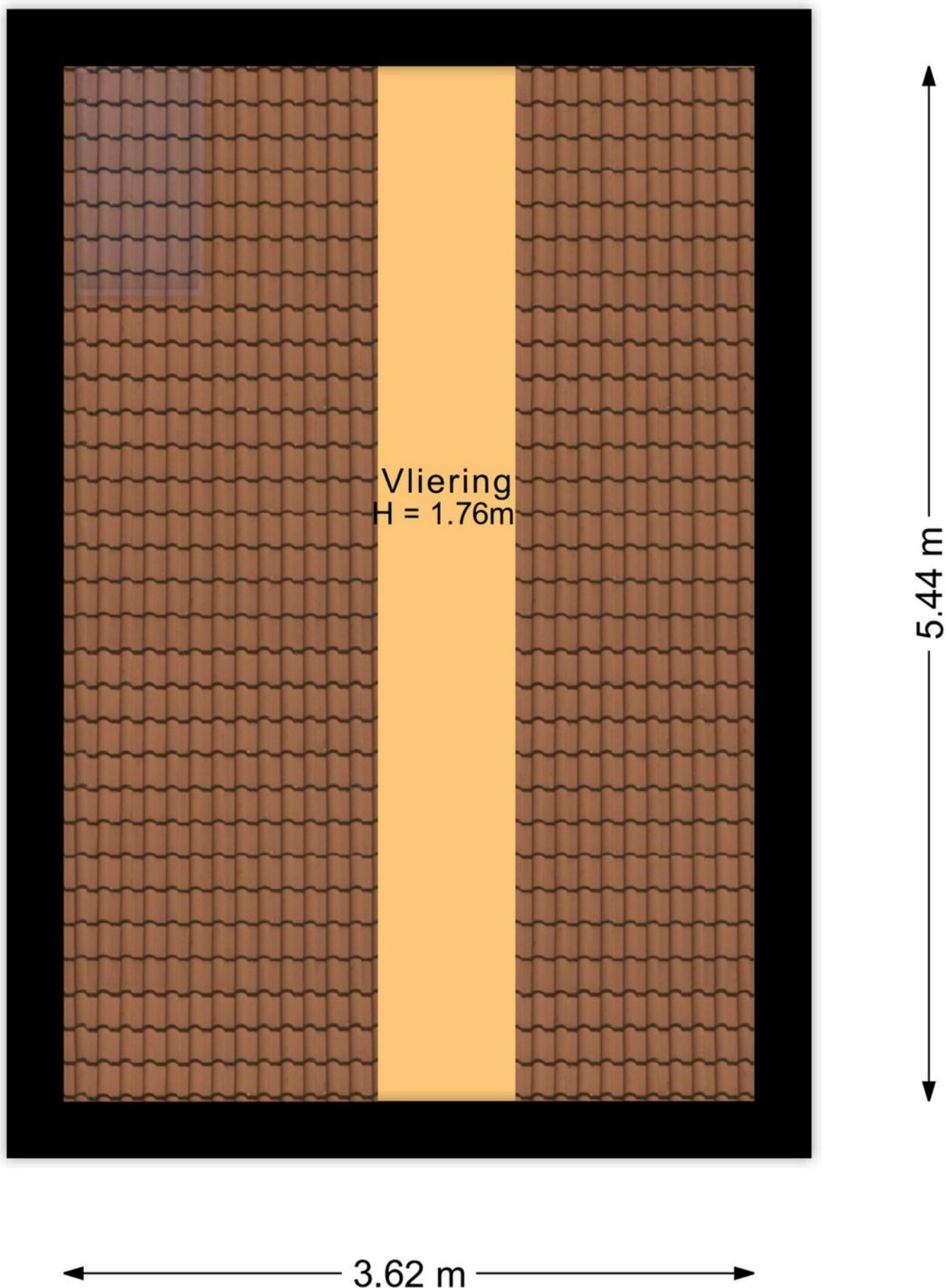
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Voetgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8106	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2025 De bevrager 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.			

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dakisolatie, grotendeels van muurisolatie en gedeeltelijk van vloerisolatie.
- De woning heeft in de woonkamer, keuken, serre en slaapkamers kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas (HR+, HR++ en HR+++). De overige vertrekken zijn uitgerust met houten kozijnen (deels dubbel glas). De monumentale boogramen in het oude stalgedeelte hebben enkel glas.
- De begane grondvloer is grotendeels van beton, een deel van de vloer van het oude stalgedeelte is uitgevoerd met houten planken. De verdiepingvloeren zijn van hout.
- De hal, keuken, bijkeukens, het zitgedeelte in de woonkamer en de serre zijn betegeld.
- Het eetgedeelte van de woonkamer heeft een houten vloerafwerking.
- De multifunctionele ruimte en het kantoor op de begane grond zijn voorzien van vloerbedekking.

- De 1e verdieping is deels afgewerkt met laminaat en deels met een pvc-vloer, beide vloermaterialen zijn voorzien van geluidsisolerende ondervloeren. De badkamers zijn betegeld.
- De keuken is v.v. elektrische vloerverwarming.
- Er is een waterontharder aanwezig in de woning.
- Er is een hybride warmtepomp aanwezig voor de verwarming van het buitenzwembad.
- Het rieten dak van de woning en bijgebouw heeft eind 2021 onderhoud gehad en is 'opgestopt'.
- Het perceel is volledig omheind.
- Er zijn voldoende parkeerplekken op eigen terrein en aan de openbare straat direct grenzend aan het perceel.
- De woning is rustig gelegen en biedt het gevoel van landelijk wonen, ondanks dat je in een woonwijk zit.
- Alle voorzieningen, zoals winkels, scholen en de uitvalswegen bevinden zich op een loopafstand van max. 10 minuten.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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

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 200 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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.

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, VBO, 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

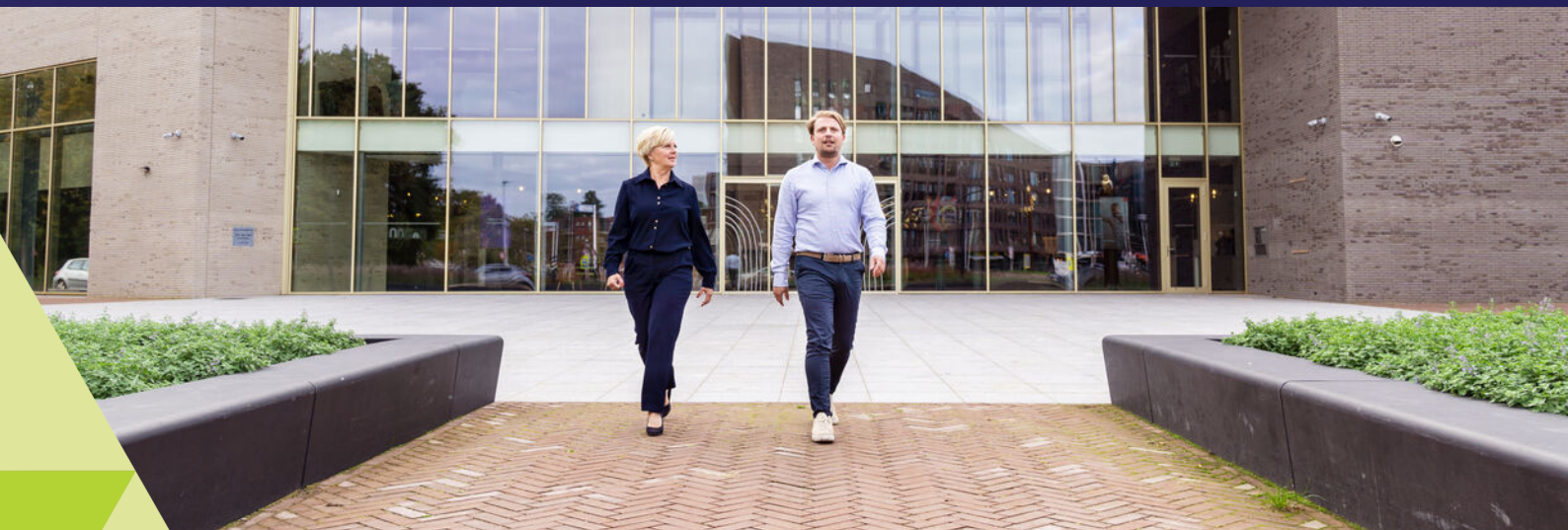
Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die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



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur