

# Moerlaken 45 | Etten-Leur

Vraagprijs € 615.000,- k.k.



# Moerlaken 45 | Etten-Leur



## Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	2001	<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Soort woning</b>	penthouse		
<b>Type woning</b>	appartement		
<b>Energie label</b>	A	<b>Inhoud</b>	427 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	3		
<b>Aantal slaapkamers</b>	2	<b>Woonoppervlakte</b>	138 m <sup>2</sup>

Op zoek naar een ruim en licht penthouse met een uitzicht waar je elke dag opnieuw van geniet? Dit appartement aan de Moerlaken 45 in Etten-Leur verrast je direct. Je beschikt hier over een royale en lichte woonkamer (ca. 60 m<sup>2</sup>), een moderne keuken uit 2023, 2 grote slaapkamers en een badkamer. Het ruime dakterras is echt een verlengstuk van je woonkamer. Een heerlijke plek waar je in alle rust je dag begint en ontspannen afsluit in de zon.

En parkeren? Dat doe je gewoon op je eigen plek in de parkeerkelder, altijd dichtbij en lekker makkelijk.

Je woont hier op een goede en rustige locatie in de gewilde woonwijk 'De Keen', met alle voorzieningen binnen handbereik.

Hier ervaar je het gemak van gelijkvloers wonen in alle comfort. Nieuwsgierig geworden? Kom het zelf ervaren en plan snel een bezichtiging.

# Omschrijving

Begane grond appartementencomplex

Bij binnenkomst valt direct de nette algemene entree op voorzien van een bellentableau en brievenbussen. Vanuit de hal bereik je via de trap of lift zowel het appartement op de 3e woonlaag als het souterrain met de parkeerplaatsen en bergingen.

Indeling van het appartement

We komen het appartement binnen in de hal met hier de meterkast, de deels betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en een praktische berging met de cv-combiketel (Nefit, 2018) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

We lopen door naar de woonkamer. Zodra je hier binnenstapt, word je verrast door de ruimte en het licht. Met een royale oppervlakte van ca. 60 m<sup>2</sup> kun je met gemak een gezellige zithoek en een ruime eethoek creëren. Dankzij de vele raampartijen voelt het altijd prettig en open aan. De airconditioning in de woonkamer zorgt ervoor dat het hier het hele jaar door aangenaam is, of je nu wilt koelen in de zomer of juist extra wilt verwarmen in de winter.

En dan het absolute pluspunt: het dakterras. Vanuit de woonkamer loop je hier zo naartoe. Het terras is opvallend groot en bied je een prachtig vrij uitzicht over de wijk, met zicht op het water in de straat, de molen en de kerk op De Leur. Hier geniet je van de zon, de rust en de ruimte. Dit is zo'n plek waar je vrienden uitnodigt en zelf het liefst elke dag zit.

De open keuken is in januari 2023 vernieuwd en ligt naast het eetgedeelte. De keuken is modern uitgevoerd met boven-/onderkasten, laden, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, grote oven, vaatwasser, koelkast, spoelbak en een composiet werkblad. Alles is strak afgewerkt en klaar voor gebruik.

Het appartement beschikt over 2 ruime slaapkamers. Beide kamers bieden genoeg plek voor een groot bed en kastruimte en zijn ook geschikt als werk- of hobbykamer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een inlopdouche (met handdouche en thermostaatkraan), wastafel met meubel en een zwevend toilet.

Berging en parkeren

In het souterrain beschik je over een privéberging met elektra. Daarnaast heb je een eigen parkeerplaats met stroompunt. Ook zijn er 2 gezamenlijke fietsenbergingen aanwezig met stroompunten. De parkeerkelder is uitsluitend toegankelijk voor bewoners en wordt afgesloten met een elektrische sectionaaldeur met loopdeur.



















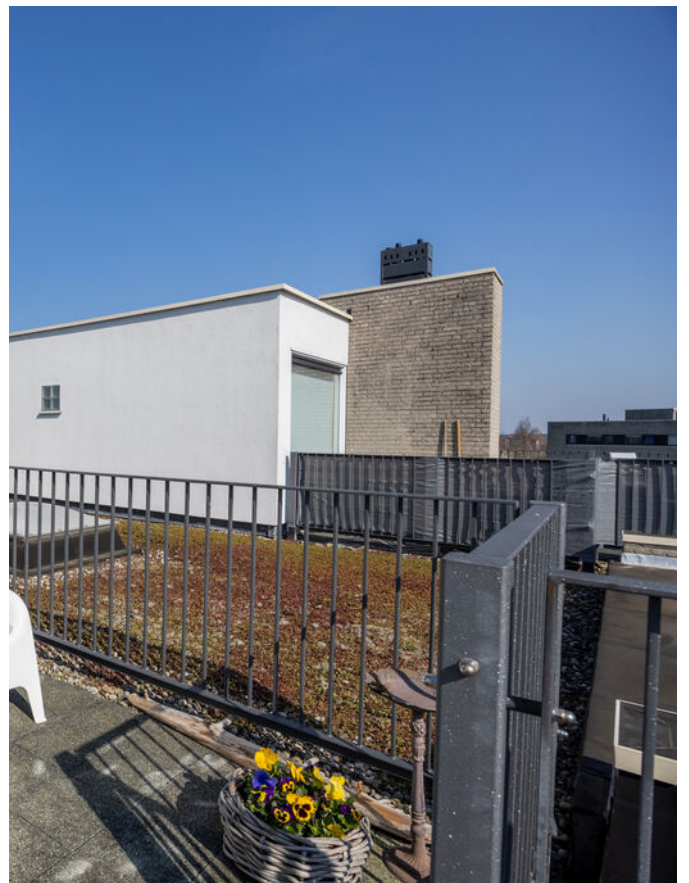




















# Plattegronden

← 1.62 m →



↑ 5.59 m ↓

# Plattegronden

← 2.73 m →

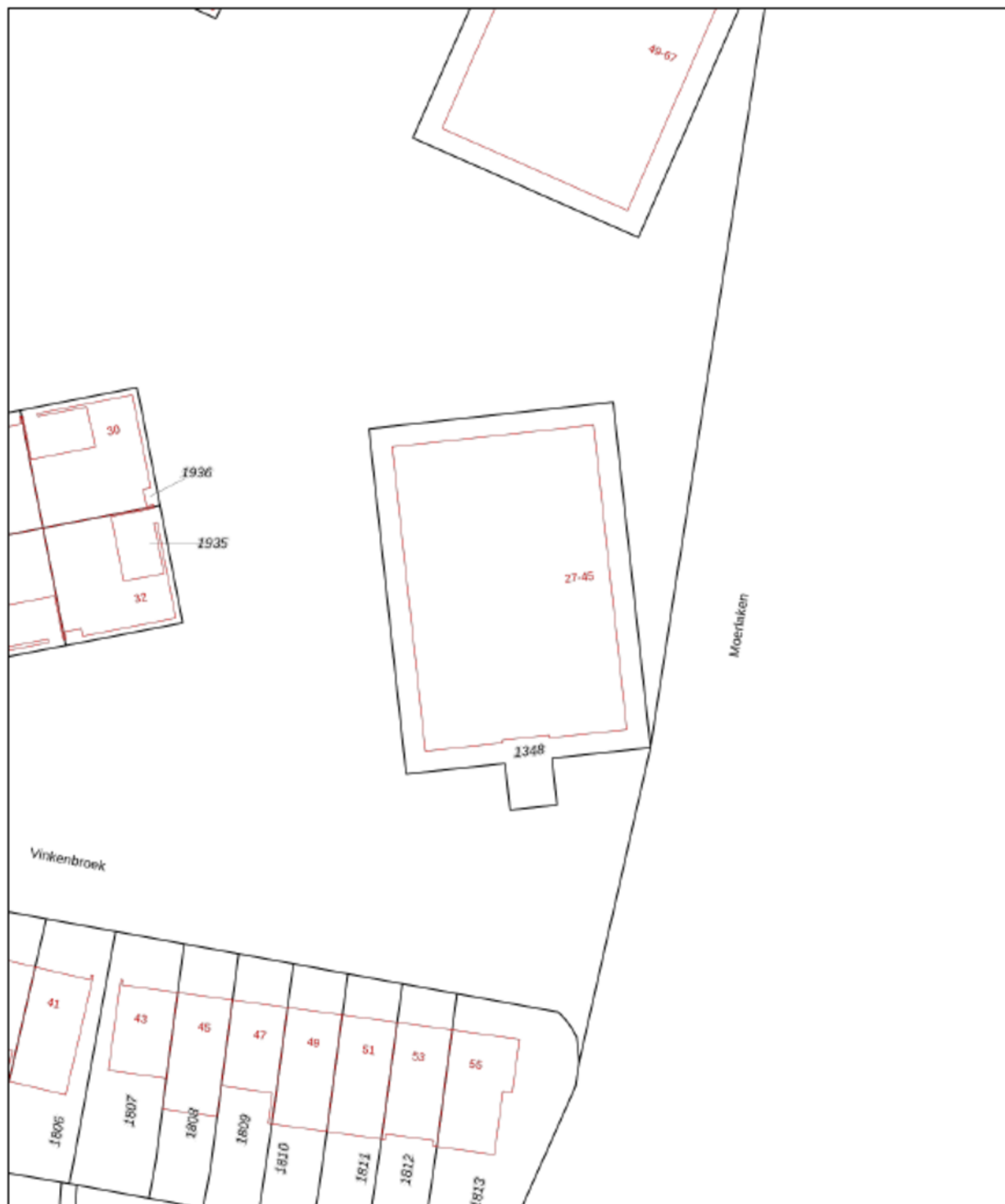


↑ 6.62 m ↓







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



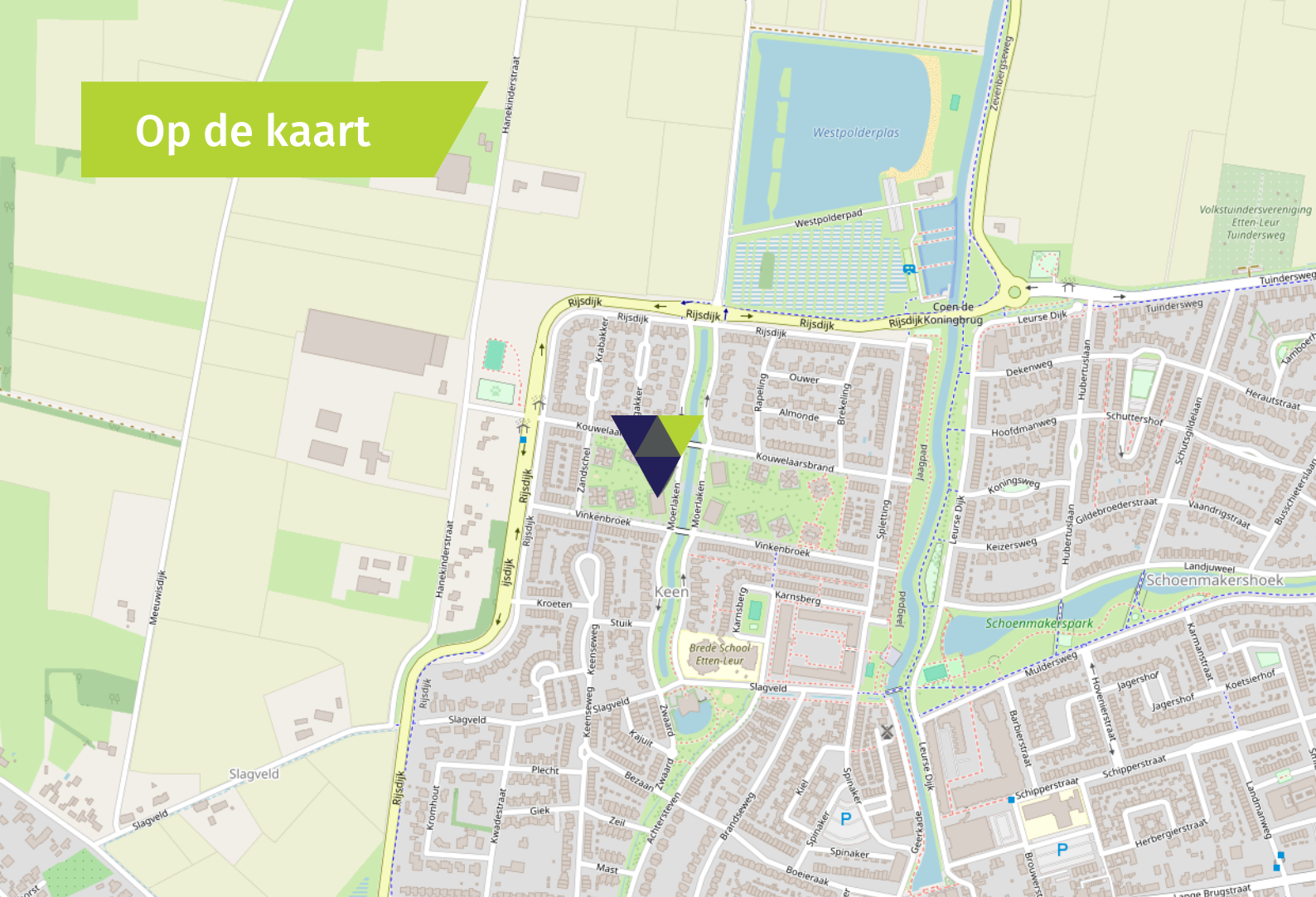
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1348	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eersludend ultreksel, geleverd op 31 oktober 2025  
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit ultreksel 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

- Dit penthouse is onderdeel van een kleinschalig complex.
- Het penthouse ligt op de 3e woonlaag, die te bereiken is via de lift of via het trappenhuis.
- Het penthouse is voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie.
- Er zijn kunststof kozijnen aanwezig met dubbele beglazing (HR++).
- Er is een energielabel A.
- Het penthouse is voorzien van een pvc vloer, m.u.v. de toiletruimte, de badkamer en de berging. Deze zijn betegeld.
- In de woonkamer is een airconditioning (2023) aanwezig die kan koelen en verwarmen.
- Het penthouse is voorzien van mechanische ventilatie.
- Het penthouse is volledig drempelloos, wat zorgt voor extra gemak en comfort.
- De servicekosten bedragen € 323,- per maand. Hierin zit inbegrepen de opstalverzekering, waterverbruik appartement complex, elektriciteit van de centrale ruimten, onderhoud van het gebouw en de

glazenwasser.

- Er is een eigen parkeerplaats in het souterrain aanwezig en voldoende parkeergelegenheid rondom het appartementencomplex.
- Het appartement ligt op een rustige locatie in de gewilde woonwijk 'De Keen', nabij de Leurse Haven en het gezellige Adriaan van Bergenplein met diverse winkels. Ook scholen, sportfaciliteiten en de uitvalswegen zijn dichtbij.
- De regeling verkopen ouderenwoningen van de gemeente Etten-Leur is van toepassing. Dit houdt in dat dit appartement gedurende een periode van 3 maanden dient te worden verkocht aan kandidaten van 50 jaar en ouder. Overigens staat het kandidaten van alle leeftijden vrij om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen, aangezien nadat deze periode is vervallen het appartement vrij aan ieder verkocht mag worden.

## 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 topcores 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



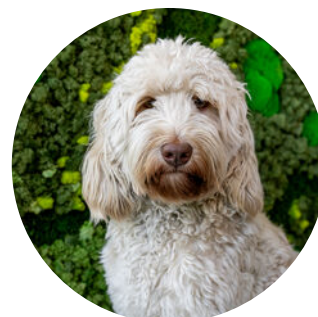
**Suze Hendrickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder

# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

