

# Leurse Branden 23 | Etten-Leur

Vraagprijs € 585.000,- k.k.



# Leurse Branden 23 | Etten-Leur



## Kenmerken

Bouwjaar	2022	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordoost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	462 m <sup>3</sup>
Energielabel	A+++	Perceel	141 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	5		

Een woning waar je eigenlijk niets meer aan wilt doen, waar alles klopt en waar je bij binnenkomst meteen denkt: dit is 'm. Dan zit je hier goed! Met een luxe keuken met kookeiland, een strakke afwerking, 5 slaapkamers én een duurzame basis met warmtepomp en zonnepanelen is dit zo'n huis dat je echt moet ervaren. Plan snel een bezichtiging aan de Leurse Branden 23 in Etten-Leur.

# Omschrijving

Begane grond met lichte woonkamer en luxe keuken

Via de voortuin met vaste planten loop je naar de voordeur. In de hal vind je de meterkast, een vaste kast met de opstelplaats voor de bodemwarmtepomp, het toilet (deels betegeld en voorzien van een wandcloset en waskom) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Via de taatsdeur kom je in de leefruimte. Aan de voorzijde ligt de keuken met een kookeiland en een U-opstelling. Hier heb je lekker veel werk- en bergruimte en de keuken is compleet uitgerust. Het eiland is voorzien van kast- en ladesruimte en een 4-pits inductiekookplaat met afzuiging. De u-opstelling is voorzien van koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven en voldoende bergruimte.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is door de grote raampartijen en openslaande tuindeuren heerlijk licht. De vaste kastenwand zorgt voor extra opbergruimte en onder de trap heb je nog een praktische trapkast.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en moderne badkamer

Op de 1e verdieping vind je 3 slaapkamers die allemaal netjes zijn afgewerkt. De master bedroom is ruim en prettig ingedeeld, een fijne plek om je even terug te trekken. De andere 2 kamers liggen aan de voor- en achterzijde en zijn beide van goed formaat, waardoor je ze makkelijk kunt gebruiken als slaapkamer.

De badkamer is strak en compleet uitgevoerd. Deze is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, een ligbad, een wandcloset en een dubbele wastafel met 2 waskommen. Een comfortabele en praktische ruimte waar je elke dag goed begint.

2e Verdieping met 2 extra slaapkamers

De 2e verdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Op de overloop vind je de wasmachineaansluiting, de WTW-unit en extra bergruimte achter het knieschot. Daarnaast is er een aparte ruimte die nu is ingericht als kledingkamer. Ideaal als inloopkast, maar je kunt deze ruimte ook prima gebruiken als extra slaapkamer. Er is een dakraam aanwezig.

Verder is er nog een extra kamer aanwezig die je kunt inzetten als thuiswerkplek, hobbyruimte of bijvoorbeeld als 5e slaapkamer. Ook deze kamer is voorzien van een dakraam. Fijne, volwaardige ruimtes die je net die extra mogelijkheden geven.

Tuin

De achtertuin is netjes aangelegd met sierbestrating en borders met vaste planten. Een fijne, onderhoudsvriendelijke plek waar je al snel lekker buiten zit. Er is een waterkraantje aanwezig en achterin de tuin staat een houten berging met elektra, handig voor je fietsen en spullen. Via de achterom kom je uit op het parkeerterrein met voldoende parkeergelegenheid.

































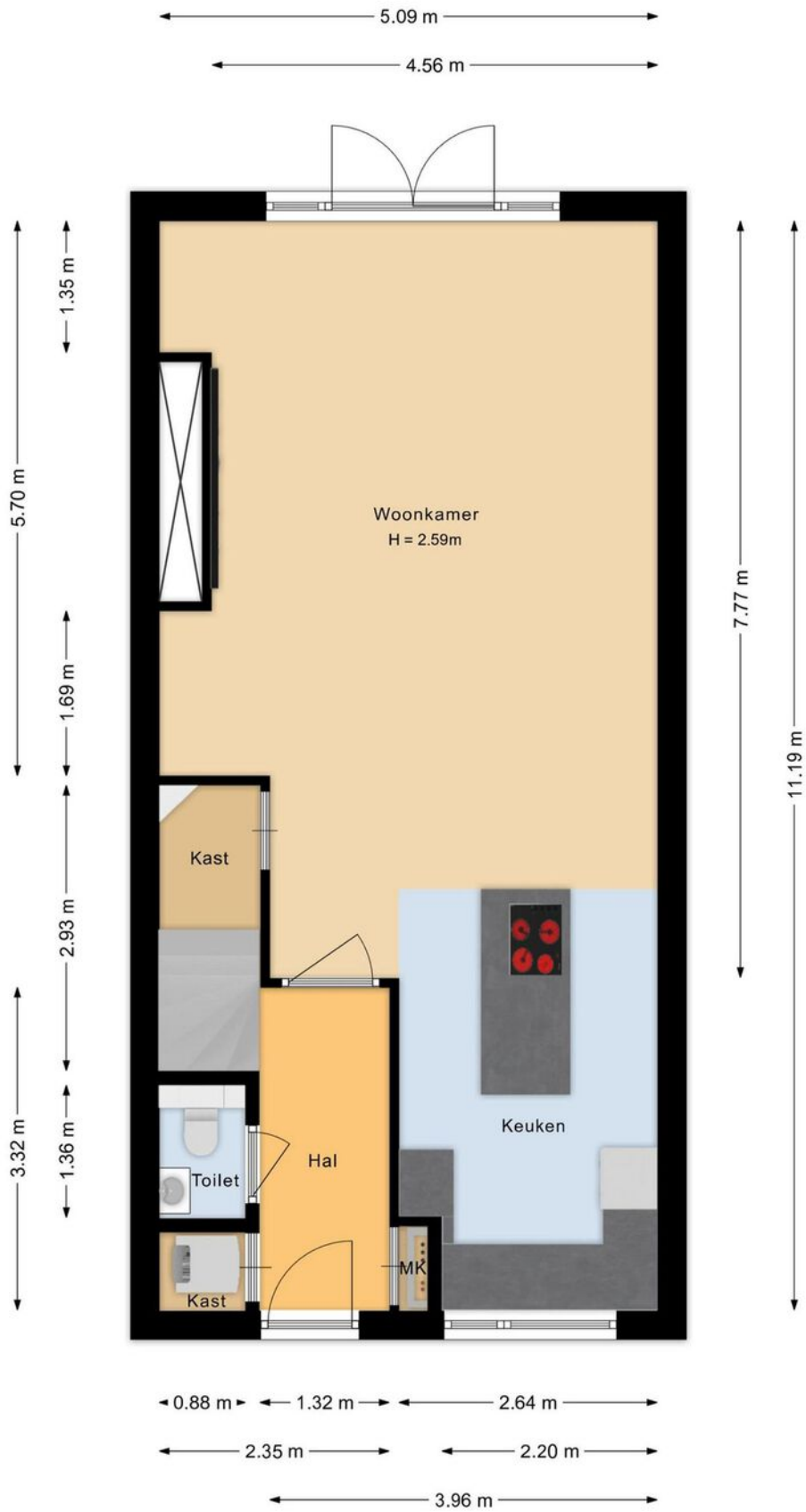




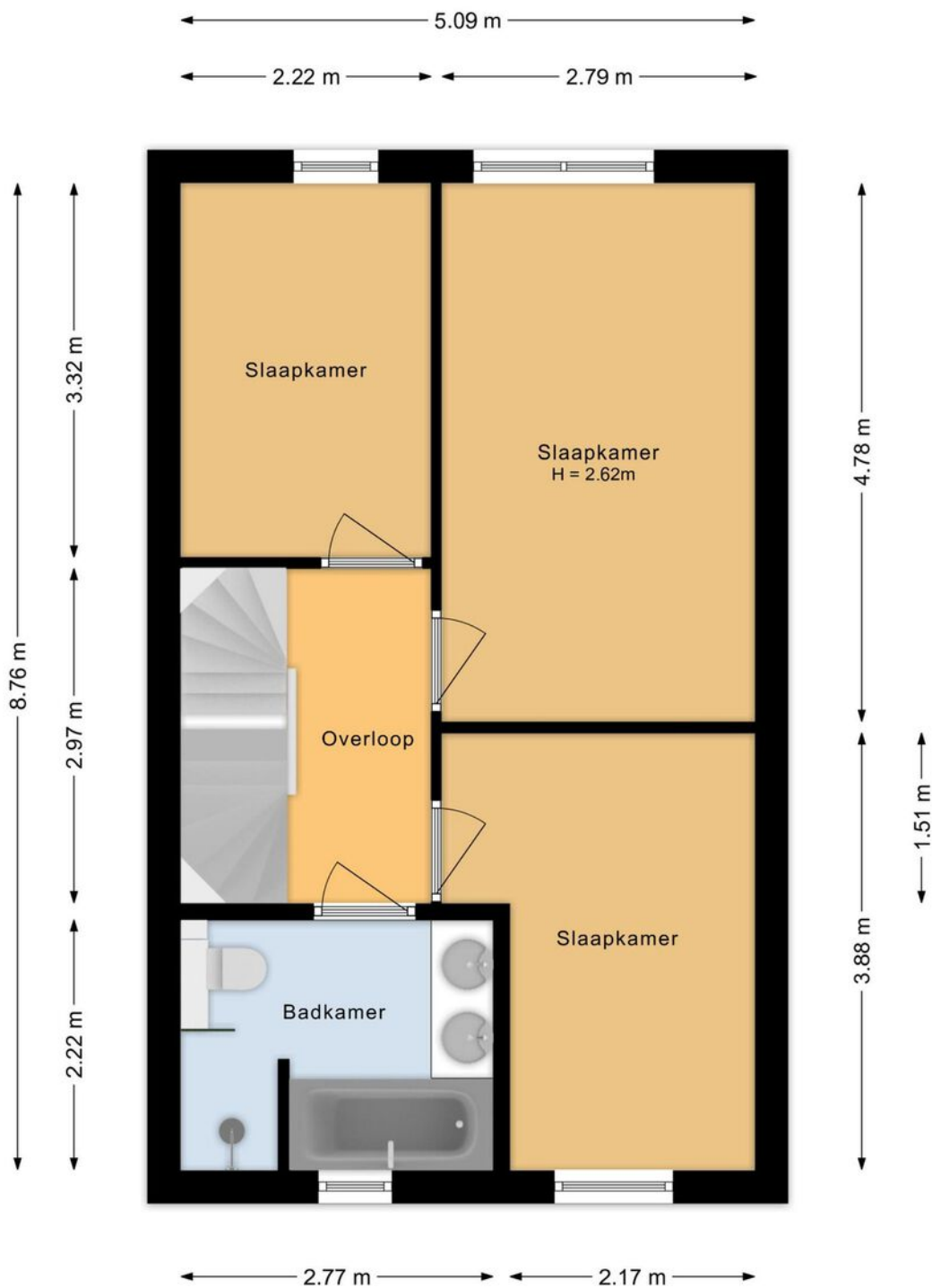




# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden

1.95 m



2.98 m

# Plattegronden





## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De woning is energiezuinig met een A+++ label.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De gehele woning is voorzien van dezelfde pvc-vloer met vloerverwarming en koeling.
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De dakramen zijn voorzien van verduistering en zonwering.
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving van de woning.
- De woning is korte afstand gelegen van het gezellige Van Bergenplein met diverse winkels en voorzieningen.

## 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. 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/Google. 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



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



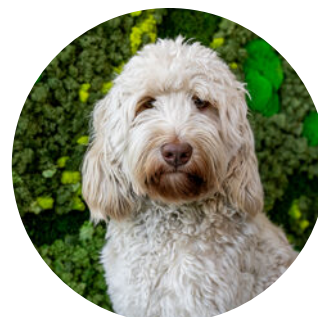
**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder

# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur