

Landjuweel 81 | Etten-Leur

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.



Landjuweel 81 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2006	Ligging	aan water, in woonwijk,
Soort woning	eengezinswoning		vrij uitzicht
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	noord
Energie label	A+++	Inhoud	969 m ³
Aantal kamers	7	Perceel	688 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	235 m ²

Vrijstaand wonen op een prachtige locatie aan het water, genieten van een ca. 31 meter diepe achtertuin, volop leefruimte én een hoogwaardig afwerkingsniveau? Dan is Landjuweel 81 in Etten-Leur precies waar jij naar op zoek bent.

Deze royale woning in de geliefde woonwijk Schoenmakershoek combineert luxe, comfort en duurzaamheid op een unieke manier. Met energielabel A+++ , een royale woonkamer, een grote leefkeuken, 4 slaapkamers, 2 multifunctionele ruimtes én een fantastisch dakterras op het westen ontbreekt het je hier werkelijk aan niets.

Duurzaamheid speelt hier een grote rol. Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming en -koeling, volledige isolatie, HR++ beglazing en 15 zonnepanelen woon je hier bijzonder comfortabel én energiezuinig.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, rust en luxe van deze bijzondere woning.

Omschrijving

Begane grond met royale woonkamer, keuken, multifunctionele ruimte

Wanneer we de Landjuweel inrijden, parkeren we de auto op de oprit bij huisnummer 81. We genieten even van het groene uitzicht en lopen richting de voordeur. Via de overdekte entree betreden we de woning en komen binnen in de hal. Hier vinden we de meterkast, een volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein), een garderobehoek en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal is er toegang tot een multifunctionele ruimte aan de voorzijde van de woning. Dankzij de ligging dicht bij de voordeur is deze kamer perfect als kantoor of praktijkruimte aan huis, maar ook als speel- of hobbykamer komt deze ruimte uitstekend tot zijn recht.

De glazen deur naar de woonkamer zorgt direct voor een luxe en open uitstraling. Zodra we binnenlopen valt meteen de royale en lichte ruimte op. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met prachtig uitzicht over het groene Schoenmakerspark. Grote raampartijen zorgen hier voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

In de woonkamer is volop plek voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met vrienden en familie. De spotverlichting in het plafond geeft het geheel een moderne uitstraling en loopt mooi door richting de keuken.

De open keuken is van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over diverse onderkasten en laden, een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, spoelbak en een composiet werkblad. De bar maakt het een gezellige plek voor een snel ontbijt of een kop koffie in de ochtend. In de hoge kastenwand vind je de koelkast en combioven/magnetron en extra opbergruimte.

Vanuit de woonkamer is via de schuifpui (met hor) de royale veranda bereikbaar. Hier loopt binnen moeiteloos over in buiten en zit je vrijwel het hele jaar heerlijk beschut.

Aansluitend vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de warmtepomp (Techneco, 2007), aansluitingen voor wasapparatuur, een grote vaste kast en een wasbak. Vanuit deze ruimte loop je direct de tuin in. De bijkeuken loopt over in de garage waar je de auto kunt parkeren.

1e Verdieping met 3 grote slaapkamers en badkamer
Via de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. We komen uit op de overloop met toegang tot een separate toiletruimte met zwevend toilet.

De 3 mooie slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning

en hebben een prachtig uitzicht over het water en groen. Wat een fijne manier om de dag te beginnen, zodra je 's ochtends de gordijnen opent. De 4e kamer wordt momenteel gebruikt als kastenkamer, maar is ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek. De volledig betegelde badkamer is modern en comfortabel ingericht. Je vindt hier een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche, voorzien van een thermostaatkraan, een ligbad (met handdouche en thermostaatkraan) en 2 wastafels met een meubel.

2e Verdieping met royale slaapkamer met groot dakterras
De 2e verdieping vormt een heerlijke privé verdieping. Op de overloop heb je fijn daglicht door de raampartijen. De berging biedt praktische opbergruimte en hier bevindt zich tevens de warme-terugwininstallatie.

Vanuit de overloop kom je in de royale master bedroom die is voorzien van airconditioning. Via de schuifpui (met hor) is er direct toegang tot het grote dakterras (ca. 42 m²) op het westen. Hier kun je heerlijk terugtrekken en genieten van lange zomeravonden in de zon en van een prachtig weids uitzicht over de wijk en het Schoenmakerspark.

Diepe achtertuin

En dan de tuin... die is echt indrukwekkend. Met een diepte van maar liefst ca. 31 meter heb je hier alle ruimte om te ontspannen, te spelen en te genieten van het buitenleven. Direct aan de woning ligt een prachtige veranda met lichtstraat en ingebouwde spotjes. Een heerlijke plek om tot in de late uurtjes gezellig te borrelen.

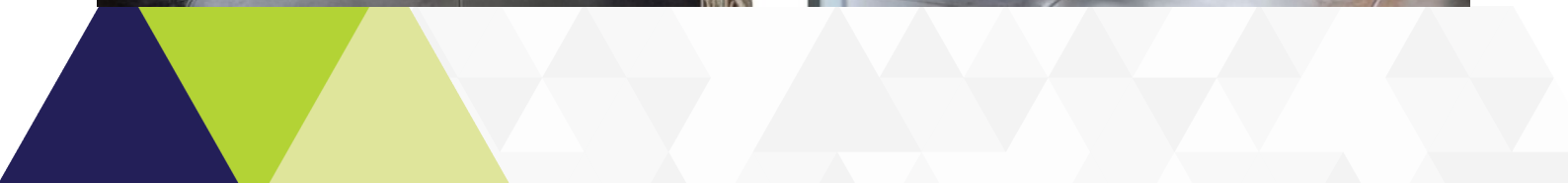
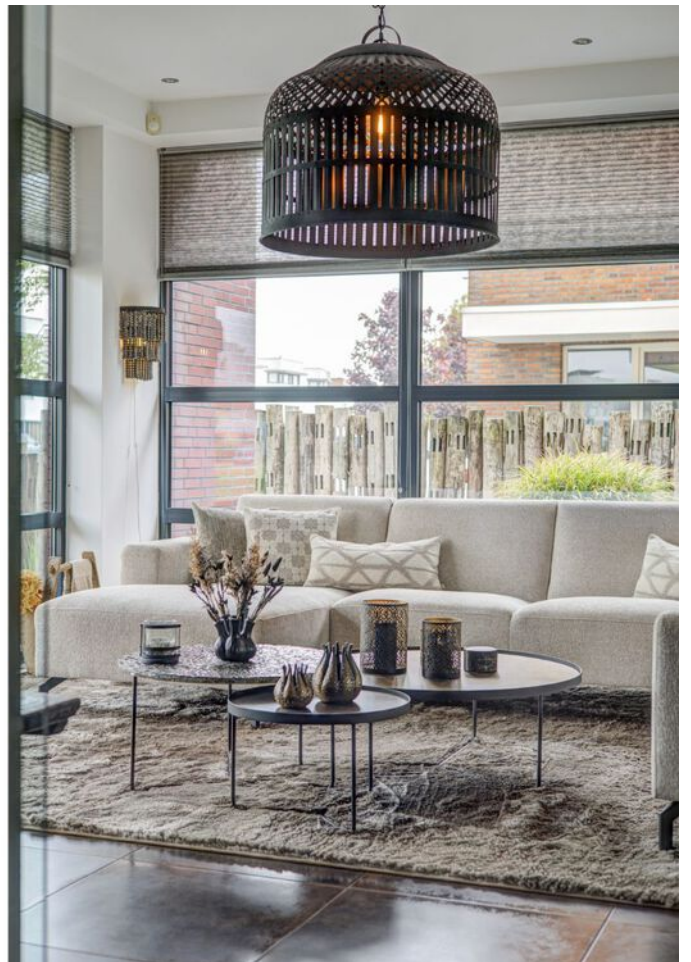
De tuin is fraai aangelegd met gazon, bestrating en een mooie vijverpartij die direct voor sfeer zorgt. Midden in de tuin is nog een extra loungeplek gecreëerd met houtkachel en een praktisch schuifdoek voor extra schaduw op warme dagen. Vanuit hier heb je een fraaie doorkijk richting het water aan de voorzijde van de woning.

Achter in de tuin staat een houten berging met elektra en daarnaast nog een extra overkapping waar opnieuw een fijne zitplek is gecreëerd.

Via de poort aan de zijkant bereik je gemakkelijk de voorzijde van de woning met de voortuin.

Garage en oprit

De aangebouwde stenen garage is in pandig bereikbaar en voorzien van elektra, water en verwarming. Via de elektrische sectionaaldeur kom je op de oprit die ruimte biedt voor meerdere auto's.









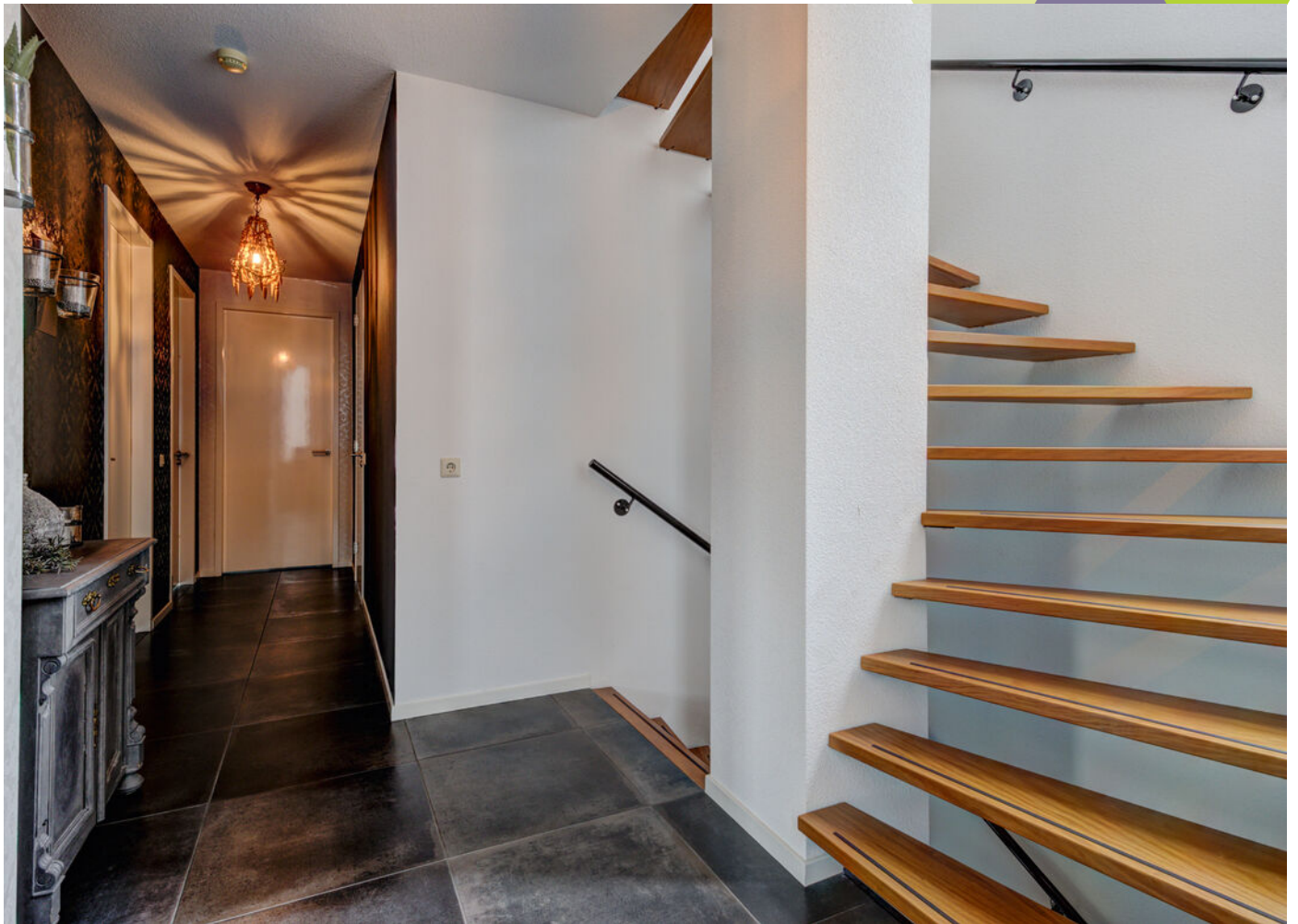


















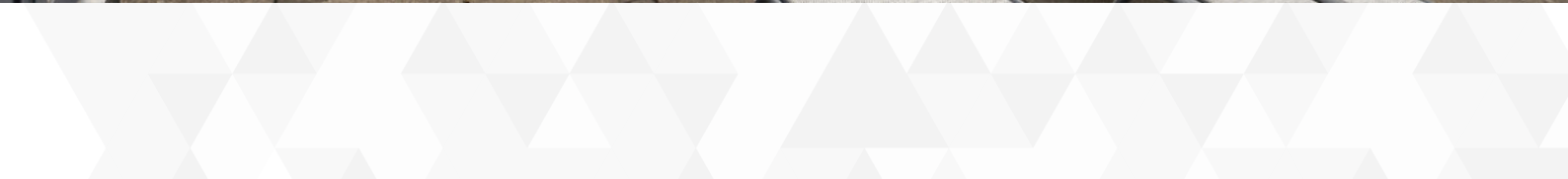


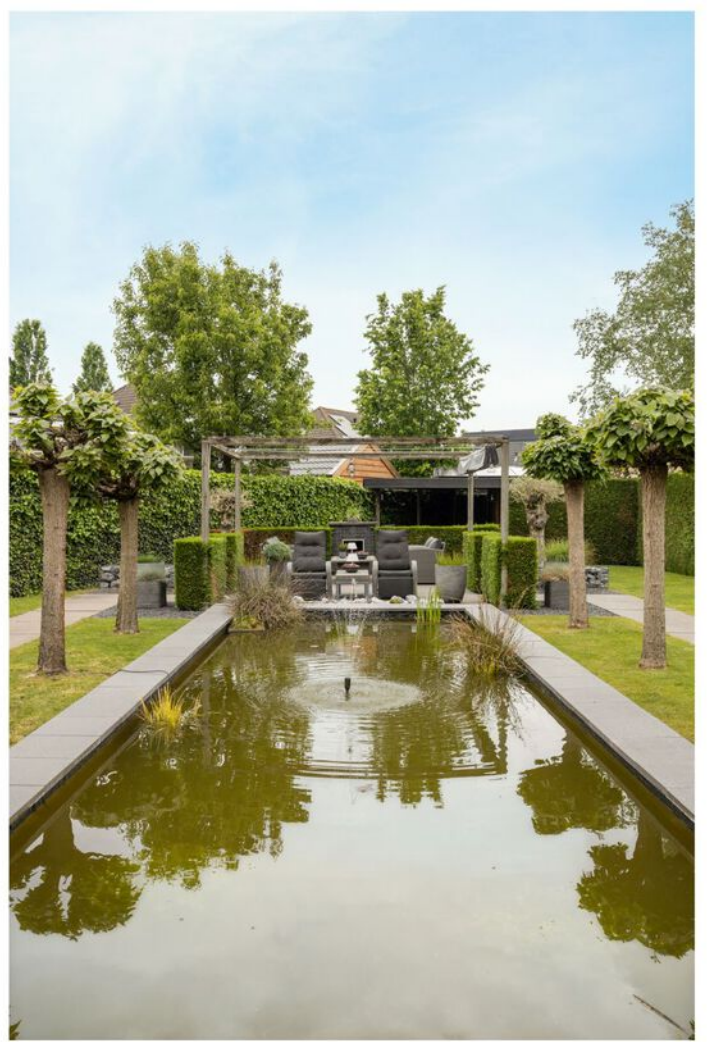












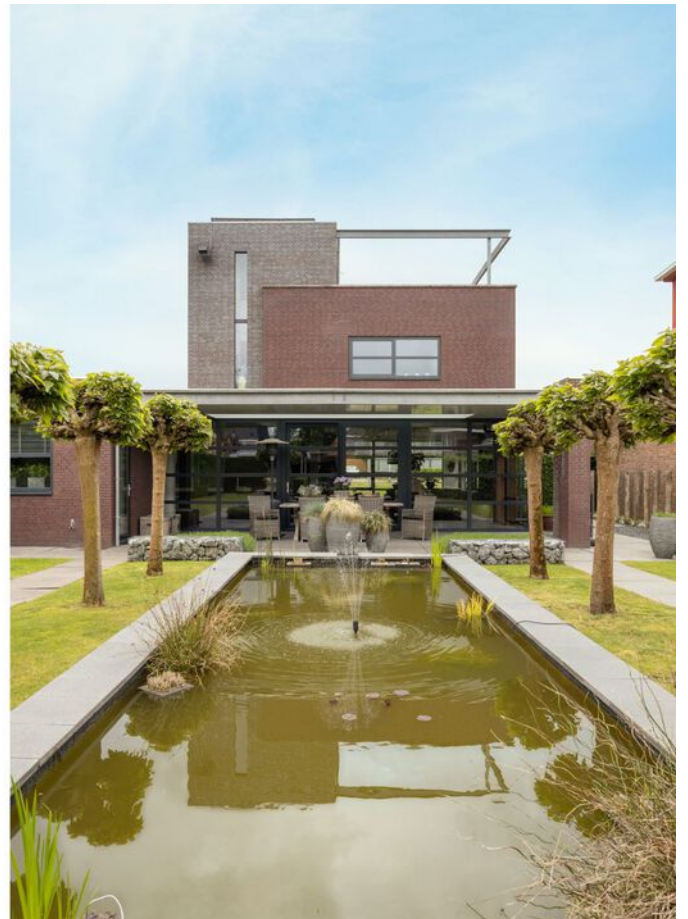
















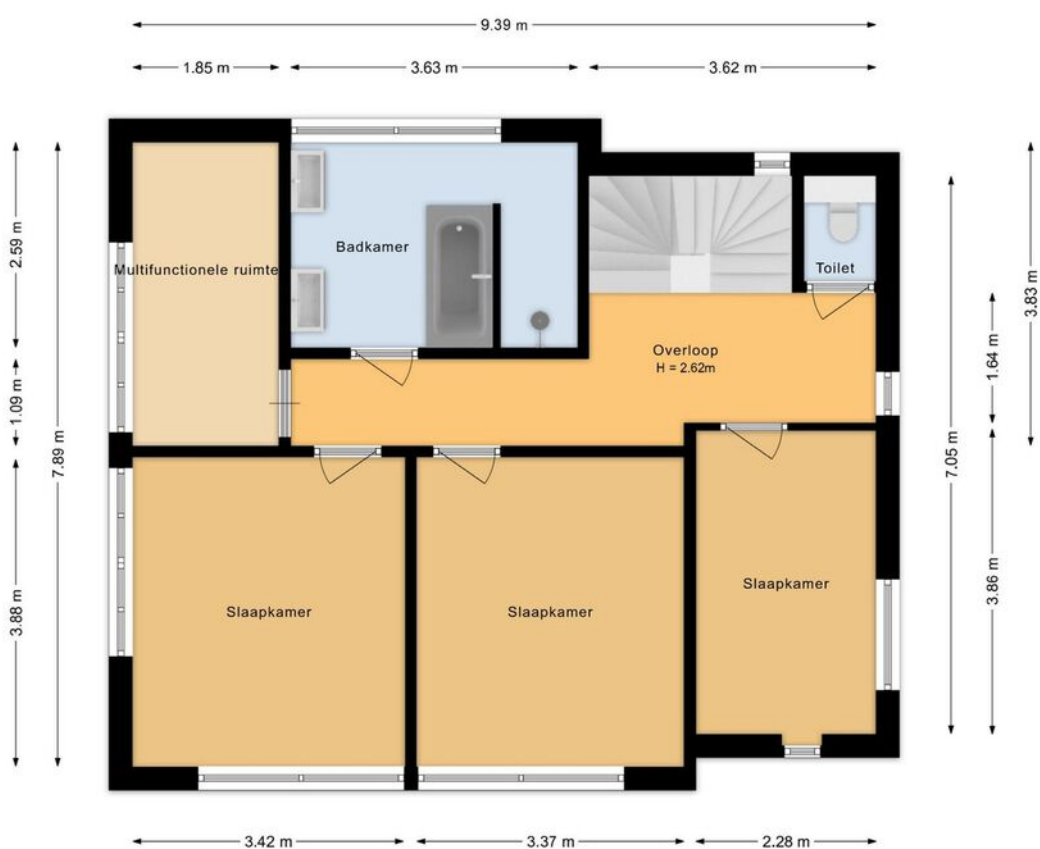




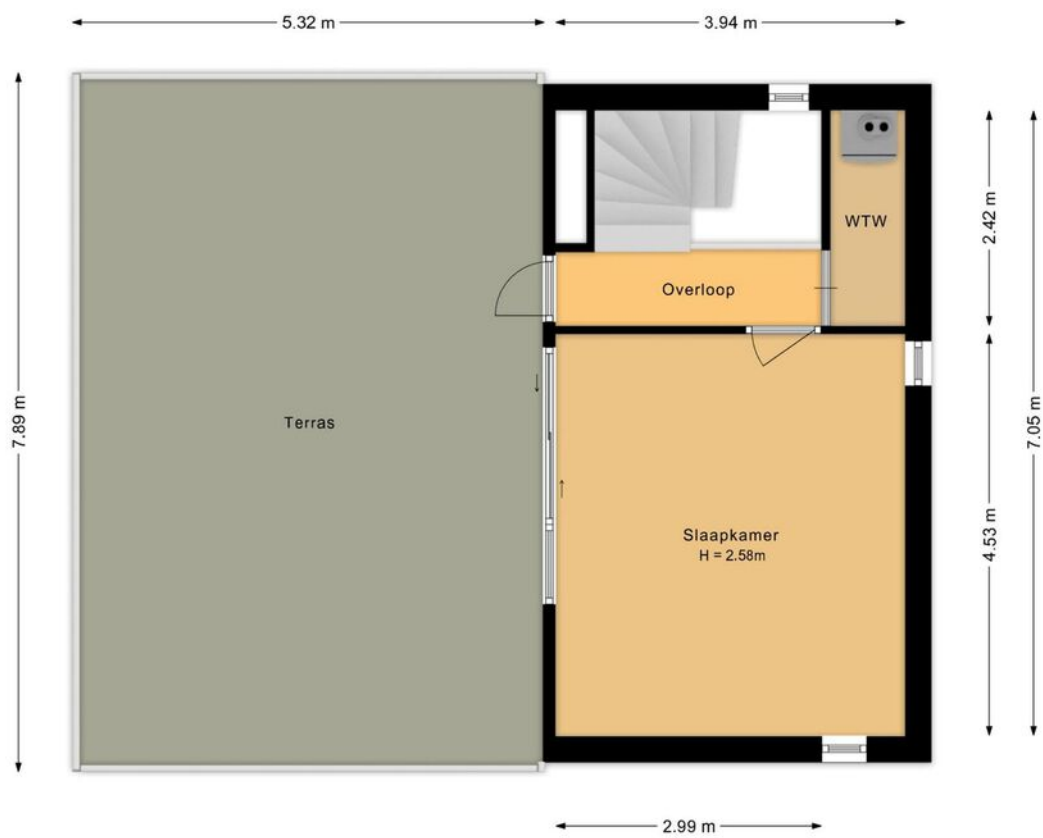
Plattegronden



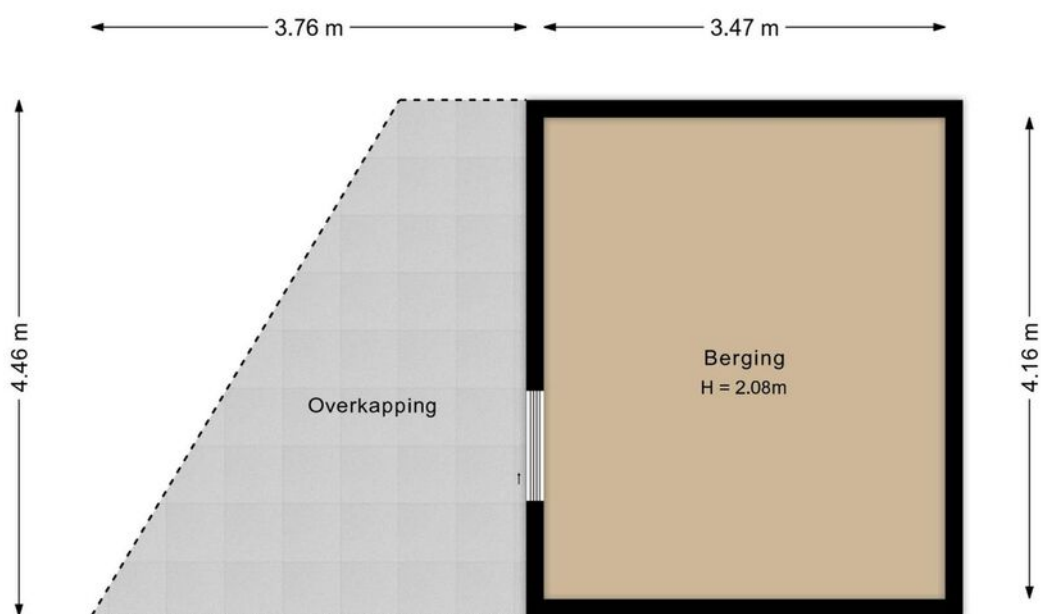
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



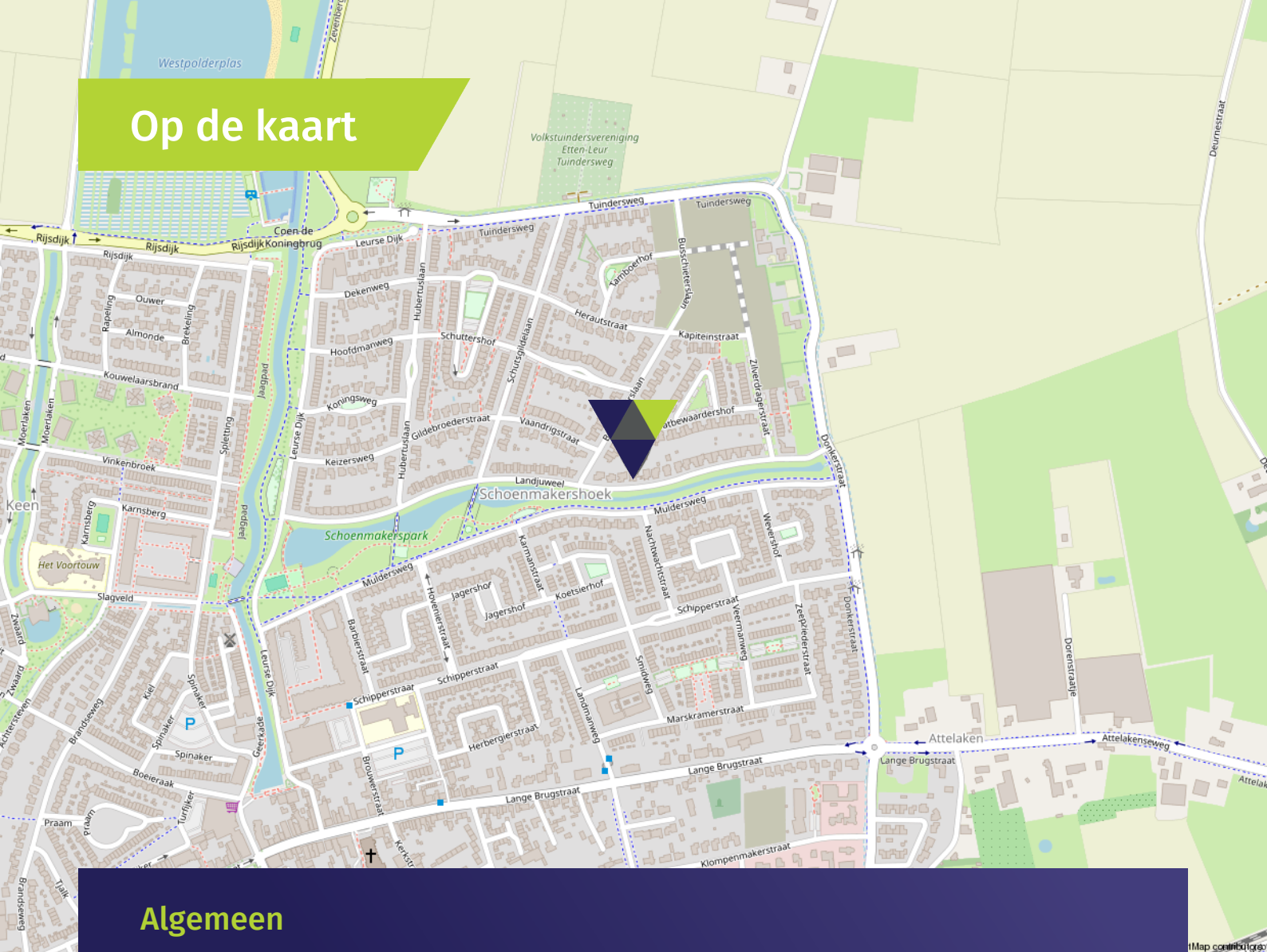
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Voorafgestelde kadastrale grens	Perceel 1671	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenduidig uitdrukkelijk, geleverd op 15 april 2026
De besaander van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitdrukkelijk 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 aluminium kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is zeer energiezuinig met een energielabel A+++.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning (inclusief de garage) is afgewerkt met plavuizen.
- De gehele woning wordt verwarmd en gekoeld via een zeer energiezuinige warmtepomp (2007). In de winter is het behaaglijk warm en in de zomer is het heerlijk koel.
- De schuifpui op de begane grond en de 2e verdieping zijn beide voorzien van een hor.
- De woning heeft 15 zonnepanelen.

- Er is mechanische ventilatie aanwezig in de woning.
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.
- 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 met diverse winkels, het Schoenmakerspark en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur bevinden zich op korte afstand. Zin in een wandeling? Dan sta je binnen enkele minuten midden in het prachtige buitengebied van Etten-Leur-Noord. Ook voor botenliefhebbers is de nabijgelegen Jachthaven De Turfvaart een heerlijke plek om van het water en het buitenleven te genieten.

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



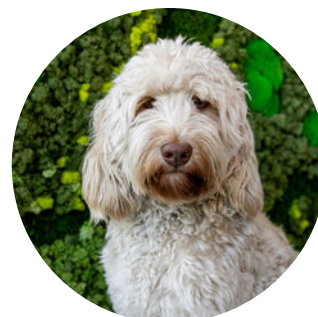
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

