

Landjuweel 19 | Etten-Leur

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



Landjuweel 19 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2008	Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	geschakelde woning	Inhoud	655 m ³
Energielabel	A++	Perceel	381 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	165 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Op een van de mooiste plekken in de geliefde wijk Schoenmakershoek in Etten-Leur, staat deze ruime vrijstaand geschakelde woning te koop. Een ideale gezinswoning met lichte living met moderne keuken, 4 royale slaapkamers (waarvan 1 met dakterras) én als bonus een prachtig uitzicht over het Schoenmakerspark. Daarnaast is er een ruime garage met eigen oprit waar je 1 auto kunt parkeren. De woning is energiezuinig en heeft energielabel A++.

Neem gerust contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging; wij laten je deze woning graag zien!

Omschrijving

Begane grond - living met prachtig uitzicht over het Schoenmakerspark

Zodra je de auto parkeert op de oprit, ervaar je het gemak van thuiskomen. De hal verwelkomt je met een nette toiletruimte met fonteintje, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De living is een lichte, sfeervolle leefruimte waar stijl en comfort samenkomen. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met een prachtig uitzicht over het Schoenmakerspark en de Korenmolen De Lelie.

Aan de achterzijde, nabij de open keuken, is ruimte om een grote eettafel te plaatsen. Een heerlijke plek voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden.

De openslaande deuren bieden toegang tot de tuin. Binnen en buiten lopen hierdoor moeiteloos in elkaar over. Zwoele zomeravonden, een goed glas wijn, de deuren open... puur genieten.

Aan de achterzijde ligt de moderne ruime keuken. Hier kun je fijn kokerellen terwijl je een gezellig praatje kunt maken met je gasten.

De keuken is strak en kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd met volledig geïntegreerde kastenwand, een groot schiereiland voorzien van veel kastruimte, en een granieten keukenblad. In de kastenwand bevinden zich een hetelucht oven, een koelkast en een ingebouwd volautomatisch koffiezetapparaat. Het schiereiland beschikt over een 5-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, een dubbele spoelbak met Quooker en ingebouwde vaatwasser.

Vanuit de keuken ga je naar de bijkeuken. Deze is voorzien van op maat gemaakte kasten, een stortbak, inclusief ruimte voor een extra koel- en/of vrieskast. Via de loopdeur kun je naar de achtertuin. Tevens biedt de bijkeuken toegang tot de garage.

In de garage met keukenblok bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, de warmtepomp met grote boiler en het douche WTW systeem. Via een elektrische sectionaal deur ga je naar de oprit aan de voorzijde van de woning. Een aansluitpunt (aparte groep in meterkast) voor een laadpaal is al aanwezig zodat je gemakkelijk je auto kunt opladen op je eigen oprit.

1e Verdieping - 3 ruime slaapkamers en een badkamer

Op de 1e verdieping vind je 3 ruime slaapkamers. 2 Slaapkamers aan de voorzijde kijken uit over het Schoenmakerspark, terwijl de 3e slaapkamer aan de achterzijde rust en privacy biedt met zicht op de tuin.

De met natuursteen betegelde badkamer is praktisch en verzorgd ingericht met ligbad, een zwevend toilet, een ruime inloopdouche (met regen- en handdouche) aangevuld met luxe badmeubel met 2 wastafels en een grote spiegel..

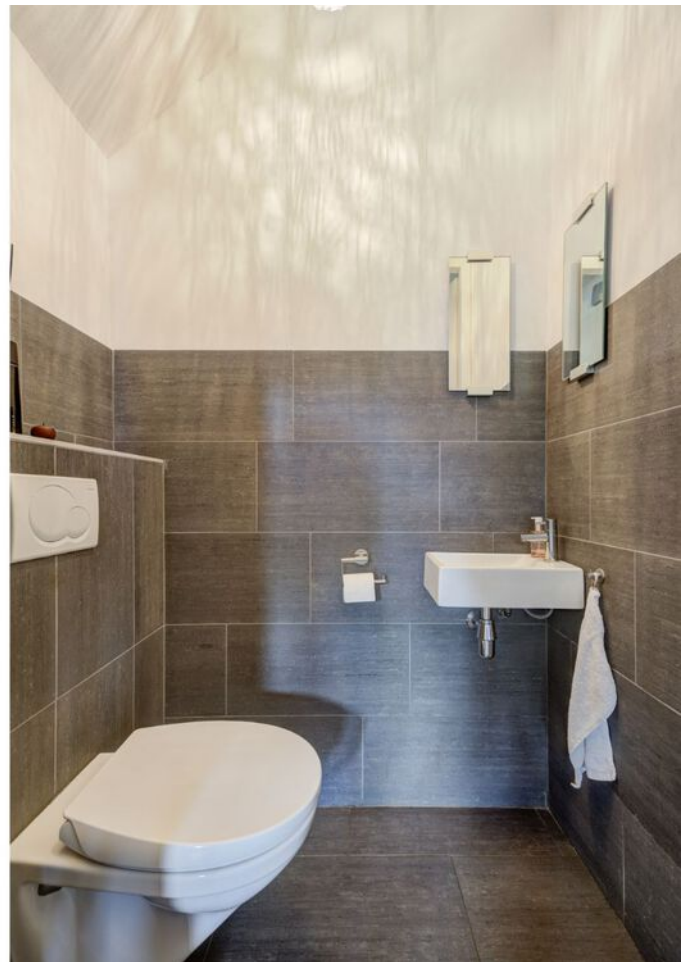
2e Verdieping – Royale slaapkamer met dakterras

Via de vaste trap ga je naar de 2e verdieping. De overloop geeft toegang tot de 4e royale slaapkamer die door de vele raampartijen een schitterend uitzicht biedt. Er is ruimte om een inloopkast te creëren en er is een vaste kast waarin zich de gebalanceerde wtw-luchtventilatie unit bevindt.

Vanaf deze verdieping heb je bovendien toegang tot het dakterras waar je ook heerlijk kunt genieten van de zon en het uitzicht op het Schoenmakerspark en Korenmolen De Lelie

Achtertuintuin – een oase van rust en groen

De achtertuin is maar liefst ca. 22 meter diep en biedt een fijne mix van terrassen, gazon, sierbestrating en volwassen beplanting en bomen. Een plek om te ontspannen, te borrelen of te genieten van lange zomeravonden met vrienden en familie. Hier ervaar je rust, privacy én sfeer met ook nog eens ruim voldoende speelruimte voor eventuele kinderen











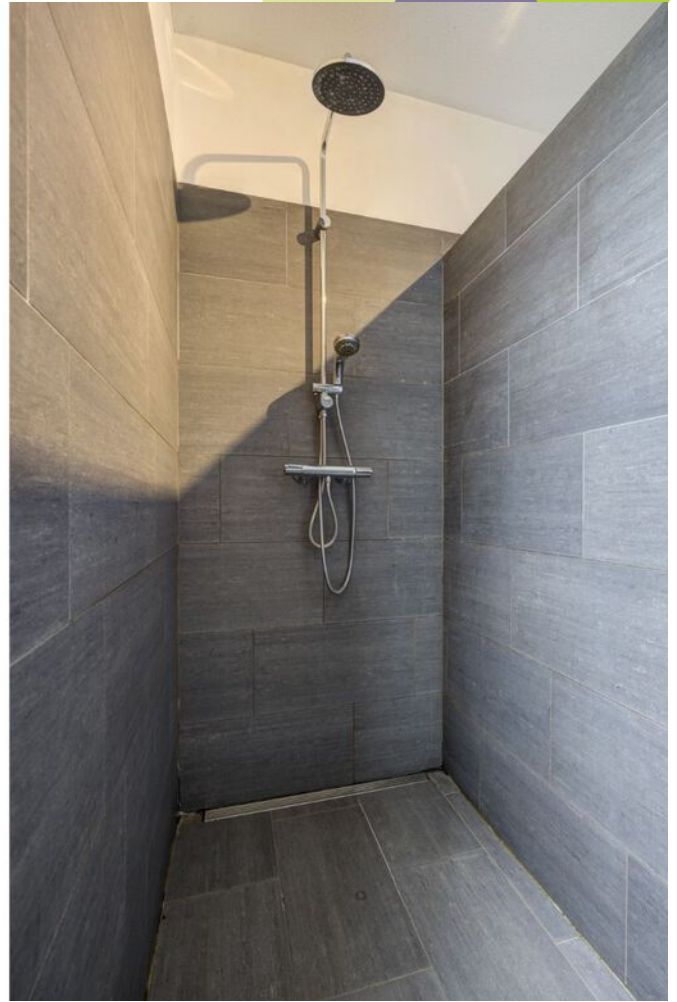






































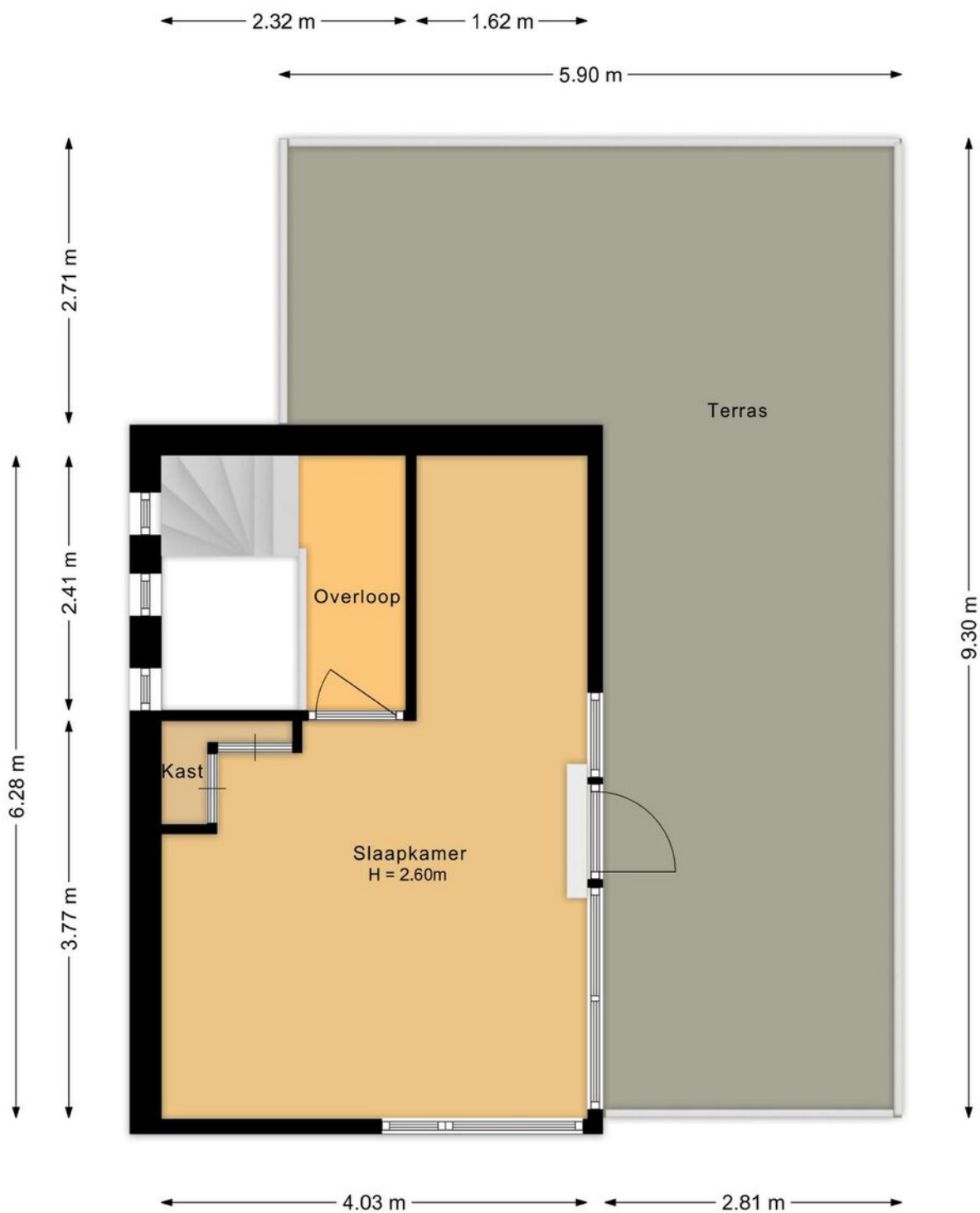
Plattegronden



Plattegronden



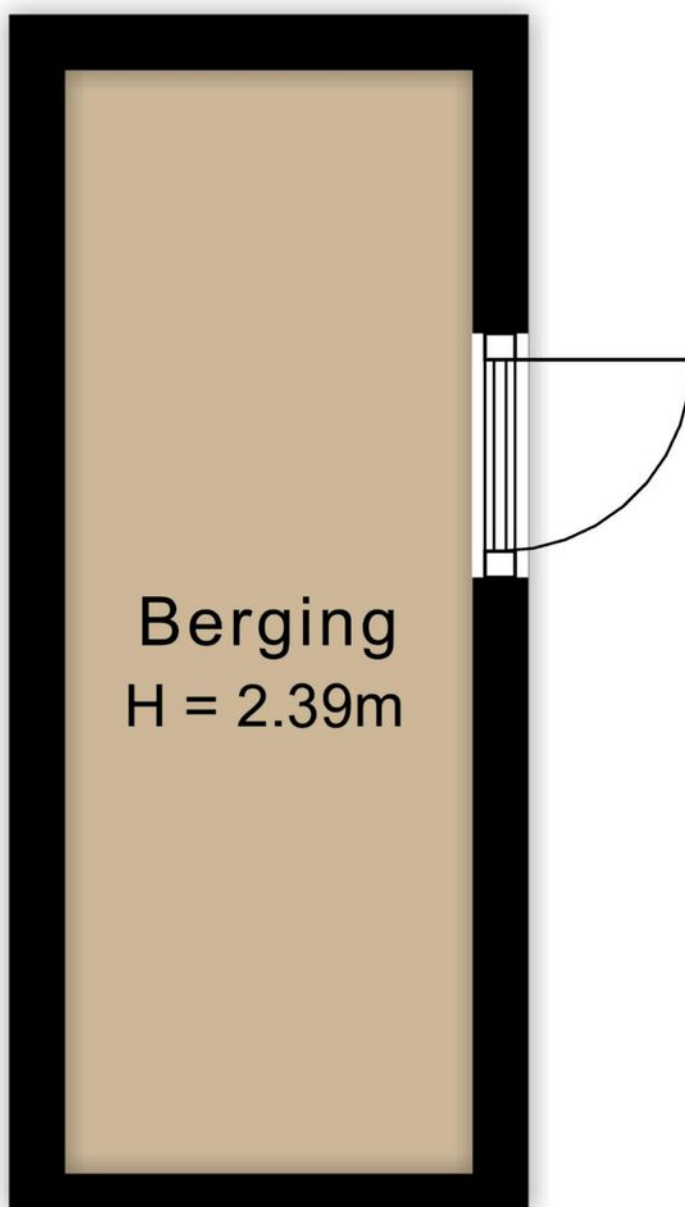
Plattegronden



Plattegronden

← 1.08 m →

2.97 m



Berging
H = 2.39m

Plattegronden









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



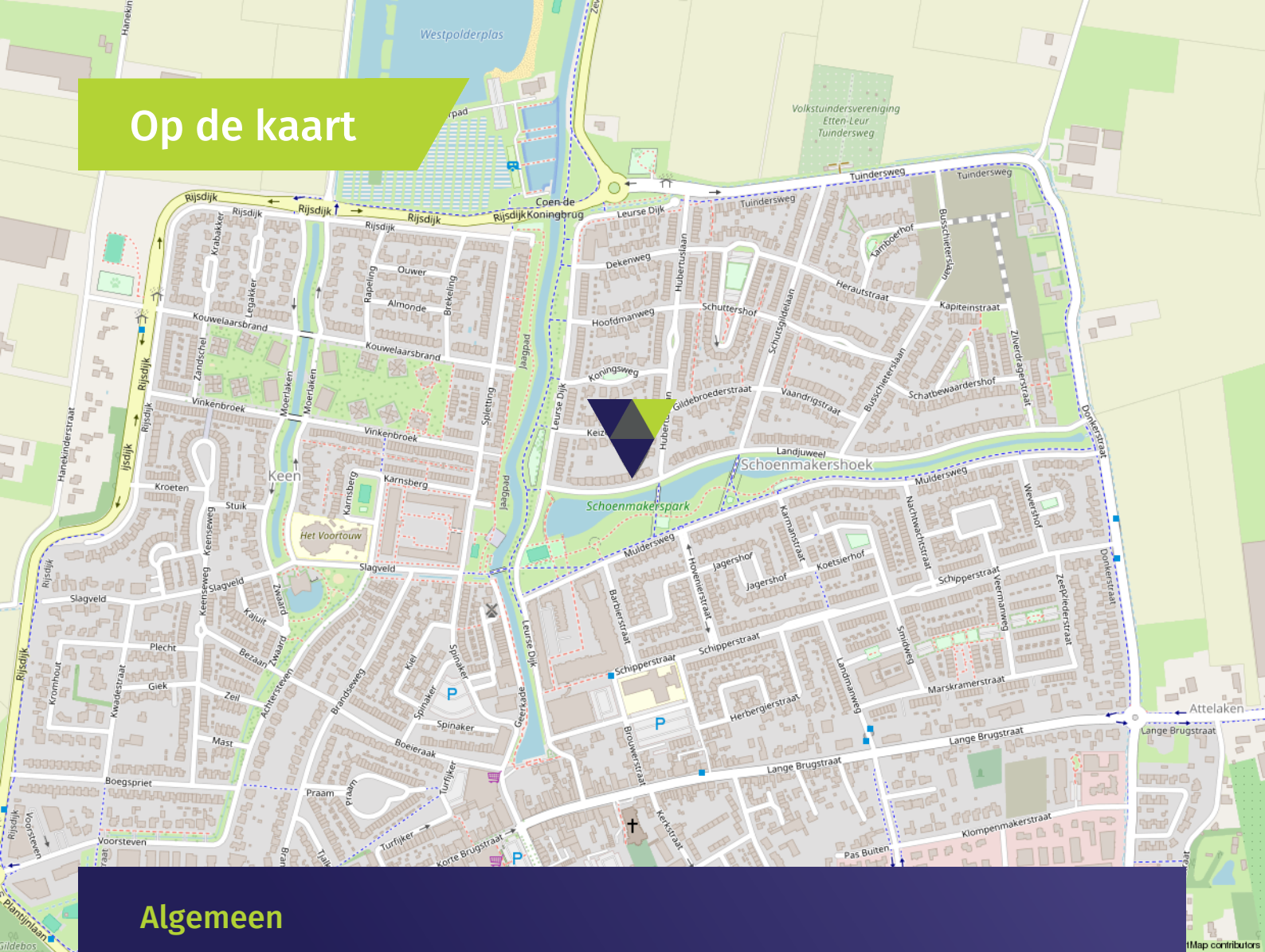
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Etten-Leur
	Huisnummer	Sectie		M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1613	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebauwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025
De bewaarder 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

Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele HR++ beglazing.
- De woning is volledig voorzien van vloerverwarming en koeling
- De woning is voorzien van WTW luchtventilatie met daarbij een duurzame warmtepomp, die samen zorgen voor veel comfort en zeer lage energiekosten.
- De begane grond is afgewerkt met een fijne grindvloer; de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met een vinyl vloer.

- Een I-fase aansluitpunt voor een laadpaal is aanwezig voor in de garage.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties 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. 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

