

# Geerkade 47 | Etten-Leur

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



# Geerkade 47 | Etten-Leur



## Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	1955	<b>Ligging</b>	aan water, aan rustige weg, in woonwijk
<b>Soort woning</b>	eengezinswoning	<b>Ligging tuin</b>	
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning	<b>Inhoud</b>	563 m <sup>3</sup>
<b>Energielabel</b>	D	<b>Perceel</b>	438 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	8	<b>Woonoppervlakte</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	6		

Vrijstaand wonen op een unieke locatie aan de Leurse Haven

Droom jij van vrijstaand wonen op een plek waar je iedere dag geniet van een prachtig uitzicht? Dan is Geerkade 47 in Etten-Leur absoluut een woning die je gezien moet hebben. Deze woning ligt op een bijzondere locatie aan de Leurse Haven en naast de historische Molen De Lelie.

Met maar liefst 6 slaapkamers, een royale garage, een ruime tuin en volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren, is dit een heerlijke plek voor wie ruimte zoekt op een unieke locatie.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, de ruimte en het uitzicht.

# Omschrijving

## Begane grond

We parkeren onze auto op de oprit naast de woning en verwonderen ons om de unieke ligging: tegenover het water en naast de 'Molen de Lelie' is deze ruime vrijstaande woning aan Geerkade 47 gelegen. Welkom!

Zodra je binnenstapt valt direct op hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. In de hal vind je de meterkast, een praktische garderobenis en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Dit is zonder twijfel één van de mooiste plekken van het huis. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de Leurse Haven. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een royale eettafel waar je tijdens het eten uitkijkt over het water. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De open haard vormt hier een sfeervol middelpunt en maakt het een fijne ruimte om samen te komen. Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in.

De keuken grenst direct aan de woonkamer en biedt een fraai uitzicht op de naastgelegen molen. De keuken beschikt over diverse kasten en laden, een dubbele spoelbak, een 4-pits keramische kookplaat, een oven, een koelkast en een praktische voorraadkast. Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder en de bijkeuken.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aanwezig. Daarnaast zijn er 2 vaste kasten met bergruimte, de deels betegelde toiletruimte met fonteintje en de kast met CV-combiketel (Remeha, 2018). Via de loopdeur kun je naar de zijkant van de woning.

## 1e Verdieping

Op de 1e verdieping geeft de overloop toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers beschikken over vaste kastenruimte en meerdere kamers zijn daarnaast voorzien van een wastafel.

De badkamer is verrassend ruim opgezet en bereikbaar vanuit één van de slaapkamers. Je beschikt hier over een royale inloopdouche, twee wastafels, een wandcloset en een designradiator.

## 2e Verdieping

Ook de 2e verdieping biedt volop ruimte. Hier bevinden zich nog eens 2 slaapkamers, beide voorzien van een wastafel en praktische bergruimte achter de knieschotten. Eén van de kamers beschikt daarnaast over een vaste kast. Ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

## Tuin

Rondom de woning ervaar je volop rust en privacy. De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, borders, volwassen beplanting en fraaie bomen. Onder het overdekte terras zit je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten. Via de poorten aan beide zijden van de woning bereik je eenvoudig de voortuin en de oprit.

## Garage

Een groot pluspunt van deze woning is de royale garage. Deze is voorzien van elektra, een uitstortgootsteen en een elektrische sectionaaldeur. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor de auto, opslag of een hobbyruimte; hier heb je alle mogelijkheden.













































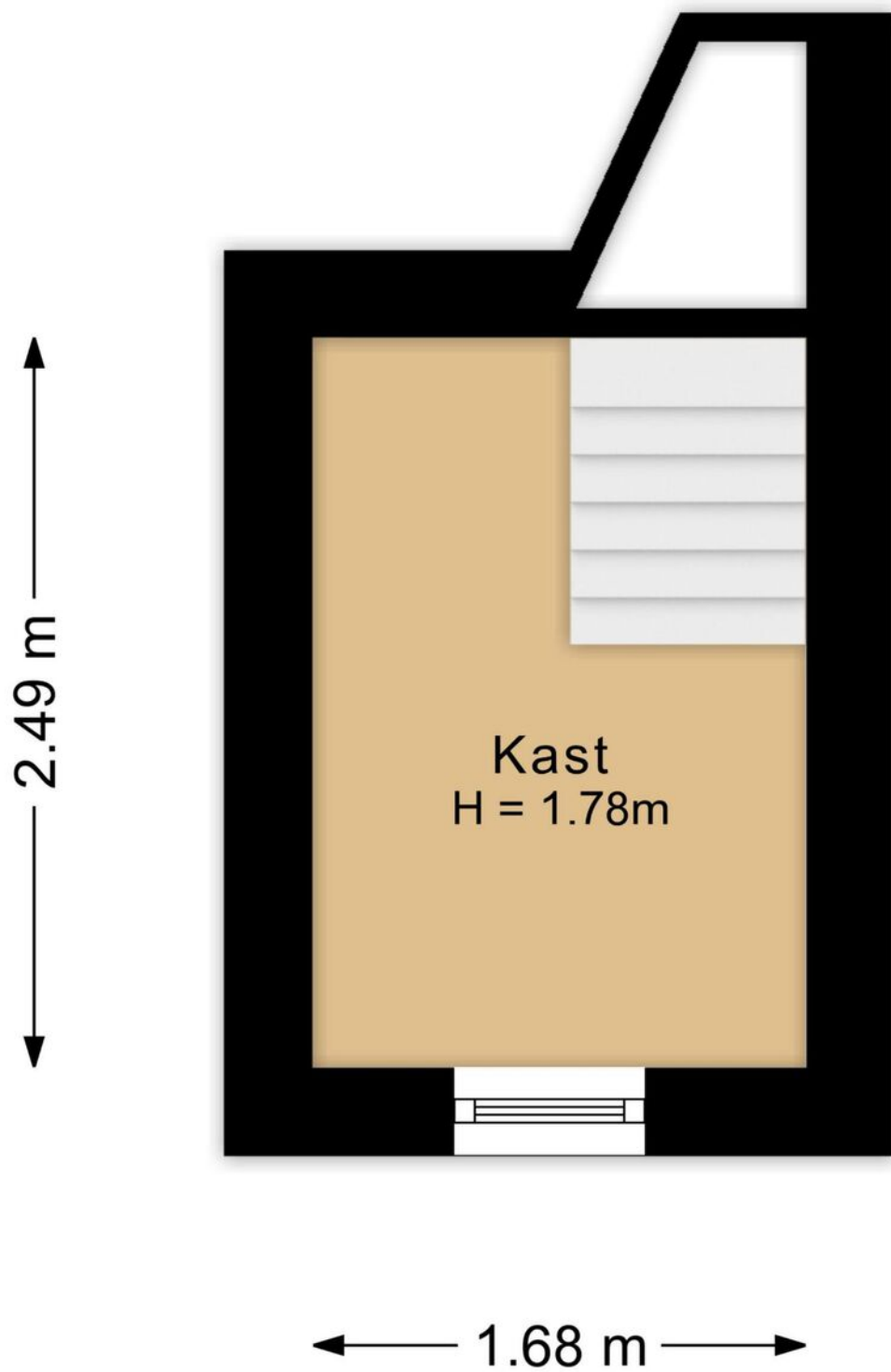








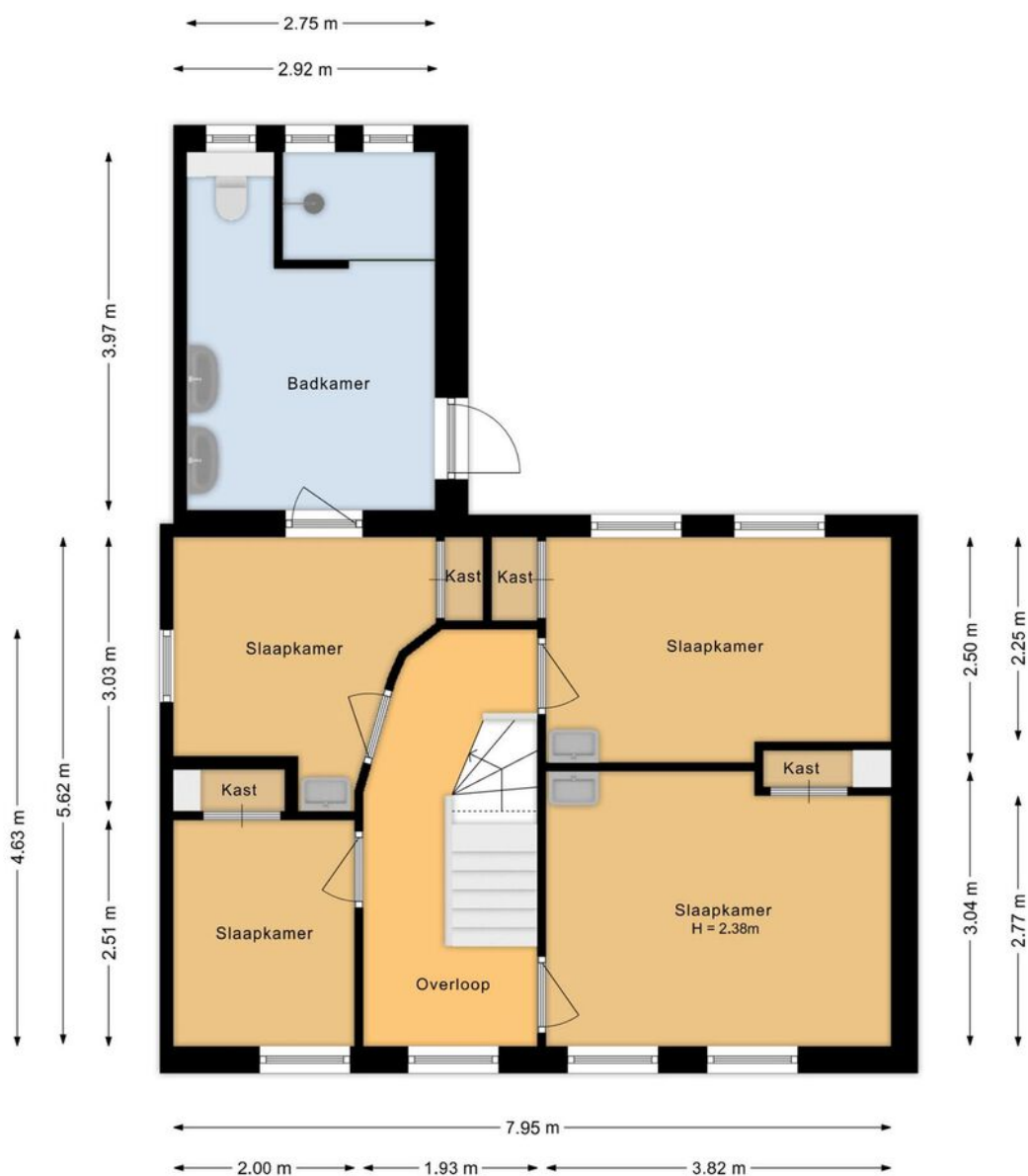
# Plattegronden



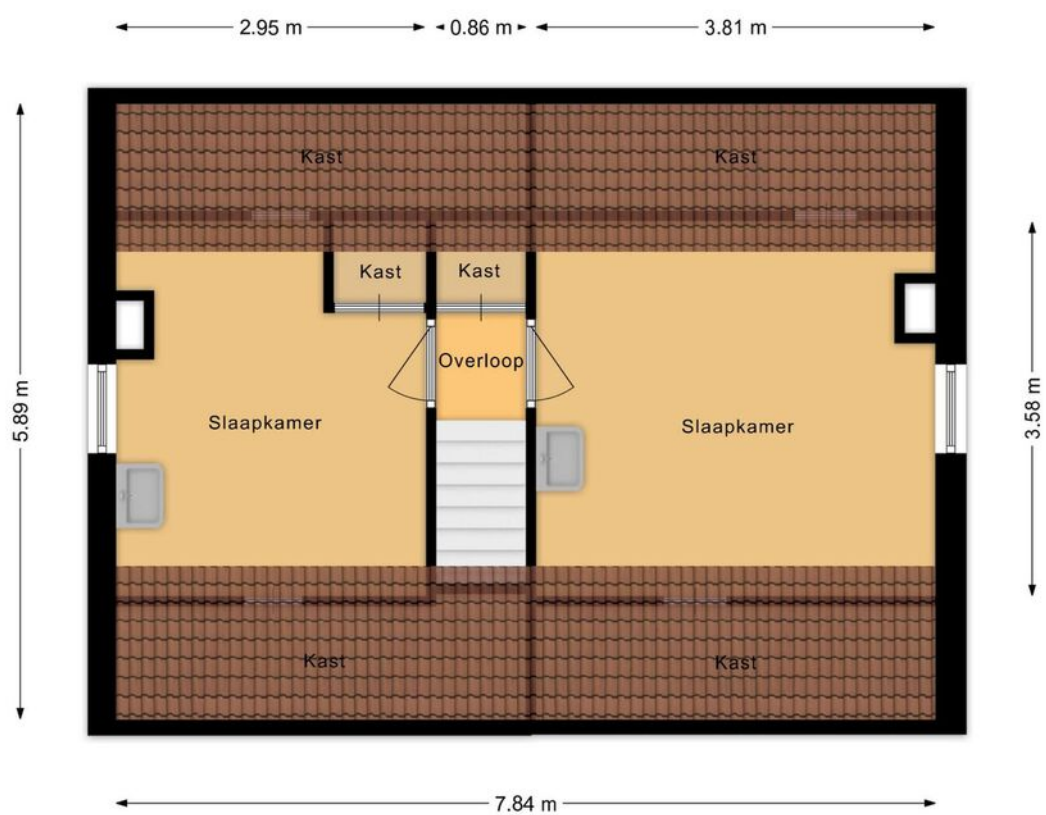
# Plattegronden



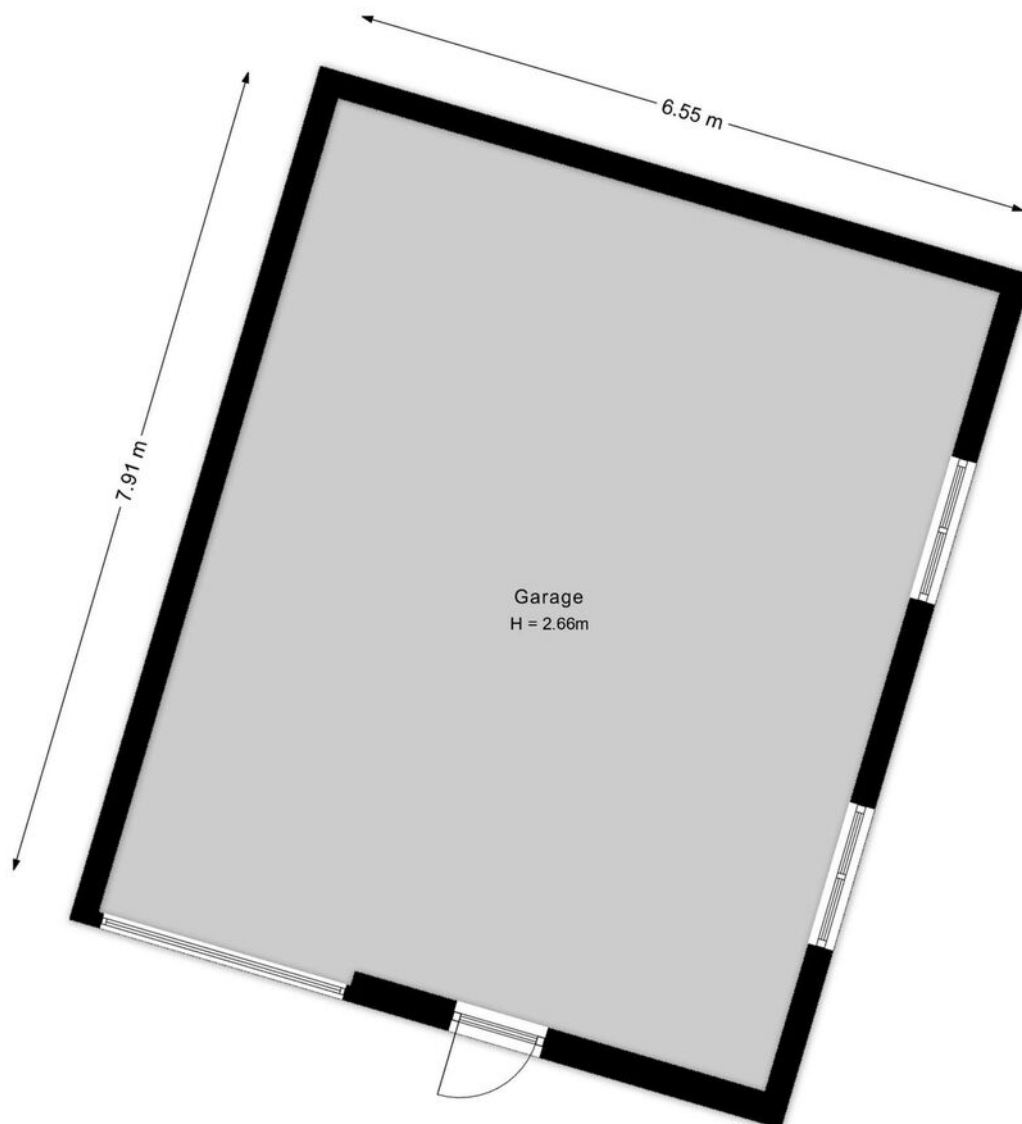
# Plattegronden



# Plattegronden



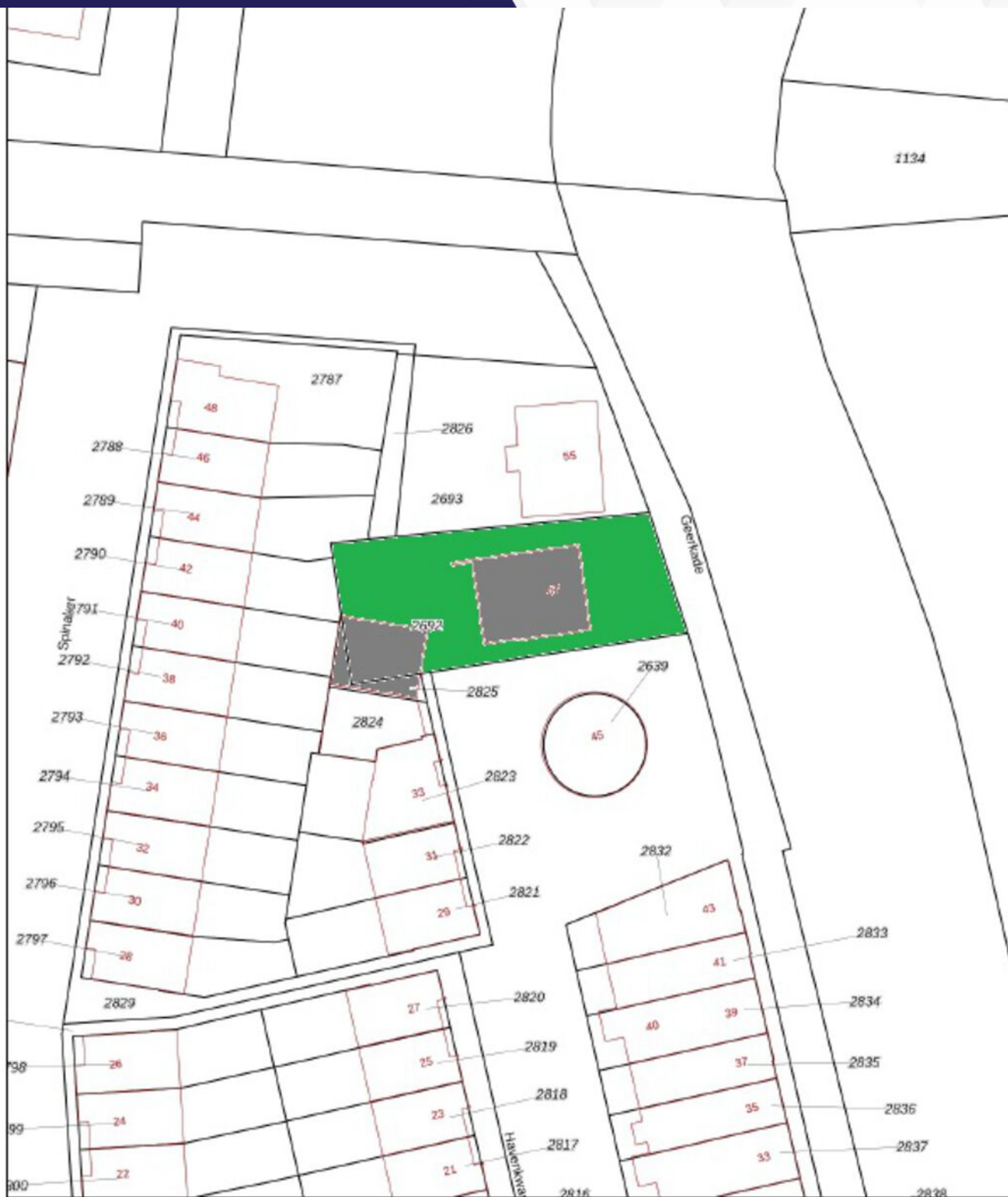
# Plattegronden




# Plattegronden

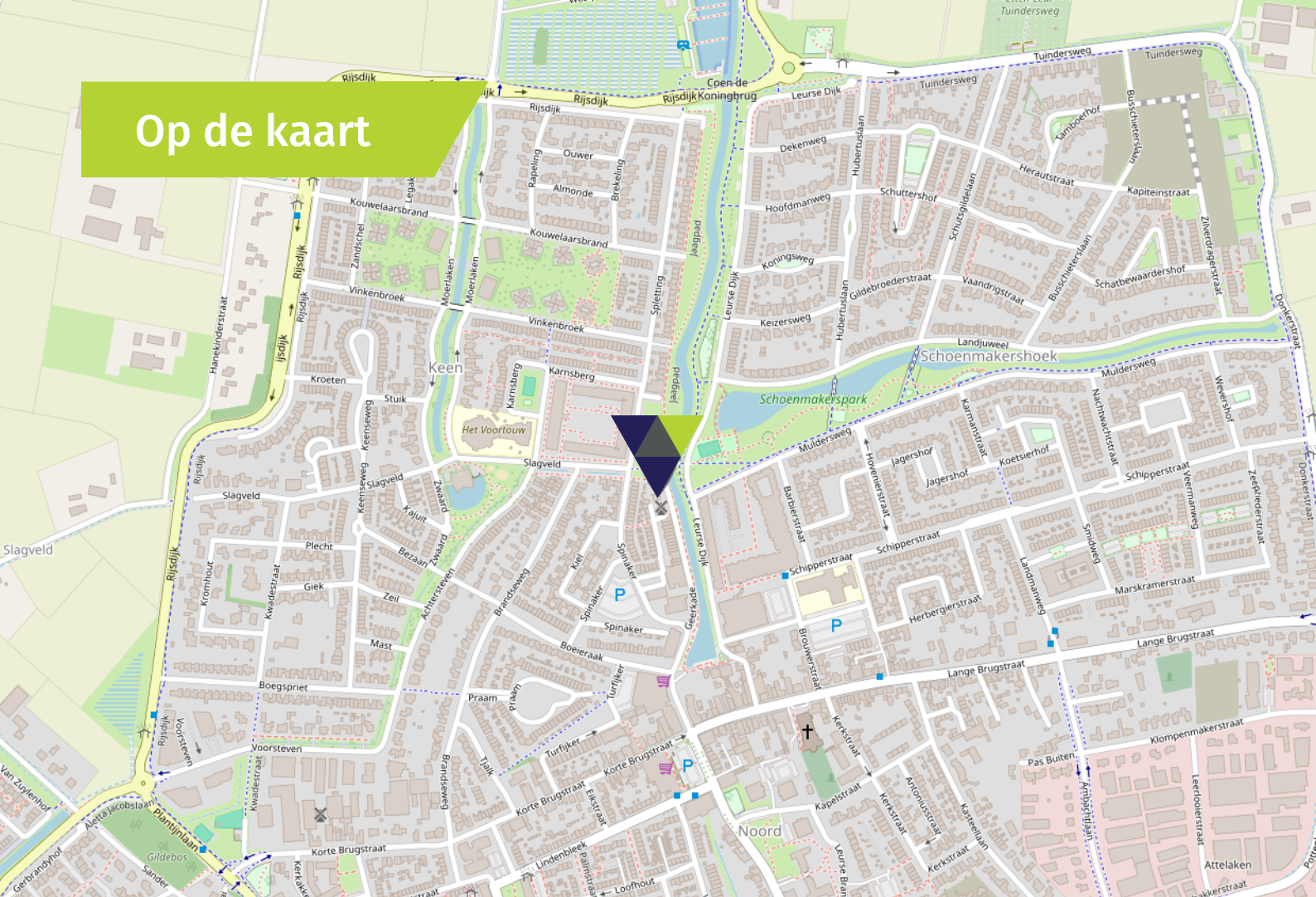


# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 26 maart 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2692</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is voorzien van houten kozijnen met deels dubbele- en deels enkele beglazing.
- De begane grond vloer is deels van hout en deels van beton; de 1e en 2e verdiepingvloer zijn van hout.
- De begane grond is deels afgewerkt met tegels en deels met tapijttegels. De 1e en 2e verdieping zijn grotendeels afgewerkt met vloerbedekking.

- De woning is naar eigen smaak af te werken en je dient rekening te houden met moderniseringskosten.
- De woning ligt op loopafstand van het 'Van Bergenplein', waar alle voorzieningen voorhanden zijn.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

## 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 70 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

## Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

## 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://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

