

Streek 19 | Etten-Leur

Vraagprijs € 995.000,- k.k.



Streek 19 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2016	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	746 m ³
Energie label	A	Perceel	479 m ²
Aantal kamers	7	Woonoppervlakte	189 m ²
Aantal slaapkamers	5		

Vrijstaand wonen met de charme van de jaren dertig, volop leefruimte én klaar voor de toekomst

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning die karakter uitstraalt, maar tegelijkertijd alle comfort van nu biedt? Dan voel je je aan Streek 19 in Etten-Leur direct thuis. Deze prachtige woning uit 2016 combineert de sfeervolle uitstraling van de jaren dertig met een royale leefruimte, een stijlvolle leefkeuken, een kantoor of praktijkruimte op de begane grond, 5 slaapkamers én de mogelijkheid om een 6e slaapkamer te creëren.

Daar komen een fraai aangelegde tuin, een inpandige garage, een royale oprit voor meerdere auto's én energielabel A nog eens bij. Dankzij de volledige vloerverwarming, uitstekende isolatie en de voorbereidingen voor levensloopbestendig wonen is dit een woning waar je jarenlang zorgeloos kunt genieten.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Plan snel een bezichtiging. We laten je deze bijzondere woning graag van binnen zien.

Omschrijving

Begane grond – royale woonkamer met leefkeuken en kantoor/ praktijkruimte

Via de brede oprit lopen we naar de entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, de modern afgewerkte toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje), de garage en de royale woonkamer.

Zodra je de woonkamer binnenstapt valt direct de ruimte en het vele daglicht op. De grote raampartijen met karakteristieke glas-in-loodramen geven de woning een warme jaren dertig uitstraling, terwijl de glad gestucte wanden en het strakke plafond zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte waar de houtkachel direct in het oog springt. Een heerlijke plek om tijdens de koudere maanden te ontspannen. De leefruimte loopt naadloos over in het eetgedeelte aan de achterzijde. Hier is volop plaats voor een grote eettafel en via de openslaande deuren haal je op zonnige dagen buiten eenvoudig naar binnen.

De leefkeuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. Aan het schiereiland met bar geniet je van een ontbijt, een kop koffie of een gezellige borrel terwijl er wordt gekookt. De keuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat met plafondafzuiging, een heteluchtoven, veel laden en kastruimte en een royaal werkblad. Aan de andere zijde bevinden zich de spoelbak met heetwaterkraan, de vaatwasser (2025), koelkast en extra opbergruimte. Daarnaast is er een hoge kastenwand met een magnetron met crispfunctie en een ingebouwd koffieapparaat.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met vaste kast en extra koel-/vriescombinatie. Vanuit hier loop je door naar de tuin én naar de kantoorruimte.

Deze kantoorruimte is perfect wanneer je thuiswerkt, maar biedt ook uitstekende mogelijkheden als praktijkruimte aan huis. Dankzij de eigen entree aan de zijkant van de woning ontvang je bezoekers zonder dat zij door de woning hoeven.

1e Verdieping - 4 ruime slaapkamers en een luxe badkamer
De 1e verdieping biedt verrassend veel ruimte.

Aan de voorzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Direct daarnaast ligt een extra kamer die momenteel is ingericht als inloopkast. Heb je behoefte aan een extra slaapkamer? Dan tover je deze ruimte eenvoudig om tot een volwaardige slaapkamer. Aan de achterzijde liggen nog 2 ruime slaapkamers met een prettig uitzicht over de tuin.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een praktische bergruimte met de wasmachineaansluiting en een separate toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

De moderne badkamer is luxe uitgevoerd en voelt als een eigen wellnessruimte. Je beschikt hier over een ruime inloofdouche met regen- en handdouche en elektrische kranen, een whirlpool met eveneens elektrische bediening en een stijlvol badkamermeubel met dubbele waskommen.

2e Verdieping - 5e slaapkamer met mogelijkheid tot extra slaapkamer

Ook de 2e verdieping is verrassend ruim opgezet.

De royale overloop beschikt over op maat gemaakte vaste kasten waarin je veel spullen netjes kunt opbergen. Hier bevinden zich tevens de cv-combiketel (Atag, 2016), de WTW-installatie en de verdeler van de vloerverwarming.

Aan de voorzijde ligt de ruime 4e slaapkamer. De zichtbare houten balken geven deze kamer een warme, karakteristieke uitstraling.

Dankzij de royale afmetingen is het bovendien goed mogelijk om op deze verdieping een extra slaapkamer te realiseren, waardoor de woning eenvoudig kan meegroeien met jouw woonwensen.

Omschrijving

Tuin - een heerlijke plek om elk seizoen van buiten te genieten
Via de openslaande deuren in de woonkamer en via de bijkeuken stap je de fraai aangelegde achtertuin in. Hier wisselen een ruim terras, een gazon en verzorgde borders met volwassen bomen en beplanting elkaar mooi af. Je geniet hier van veel privacy.

De absolute blikvanger is de royale houten overkapping achter in de tuin. Deze is ingericht met een gezellige loungehoek én een ruime eethoek, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zit. Of je nu uitgebreid wilt tafelen met vrienden, een verjaardag viert of juist rustig een boek leest, deze plek nodigt uit om volop van het buitenleven te genieten.

Aangrenzend aan de overkapping bevindt zich de praktische houten berging met elektra en voldoende ruimte voor fietsen, tuinspullen en gereedschap. Daarnaast is er een aparte houtopslag aanwezig met nog een kleinere bergruimte.

De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van zon en schaduw, waardoor je op ieder moment van de dag een prettig plekje vindt.

Als extra pluspunt grenst de woning aan een prachtige, groene omgeving. Je kunt hier heerlijk wandelen of fietsen. De natuur is letterlijk binnen handbereik.

Inpandige garage en oprit

De inpandige garage is voorzien van elektra, warm en koud water, een spoelbak en de verdeler van de vloerverwarming. Via de openslaande deuren aan de voorzijde bereik je de royale oprit waar je meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren.

Een groot voordeel is dat de voorbereidingen al zijn getroffen om de garage om te bouwen tot een slaapkamer. In combinatie met het realiseren van een badkamer in de huidige kantoorruimte behoort levensloopbestendig wonen daardoor tot de mogelijkheden.





































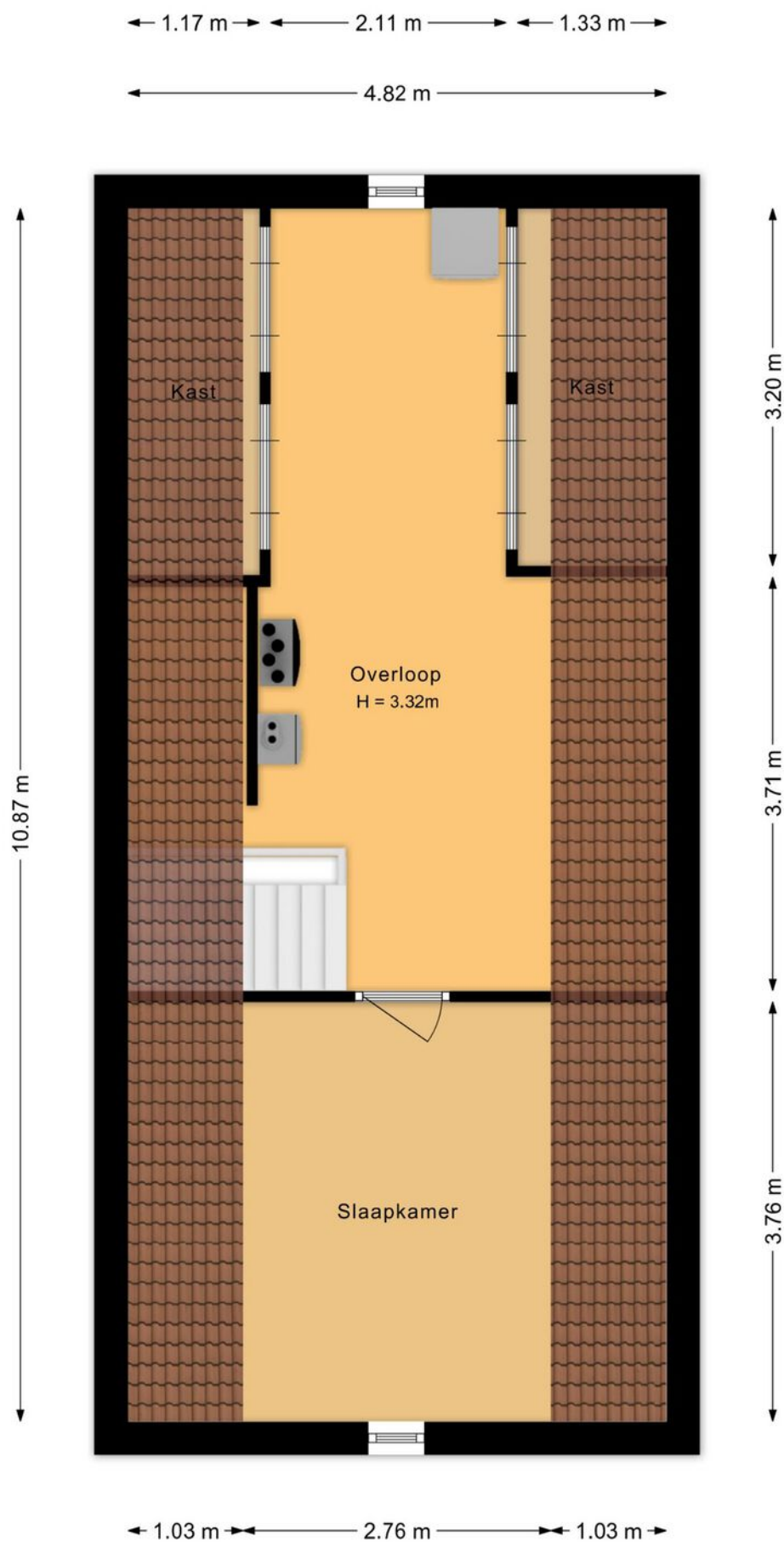
Plattegronden



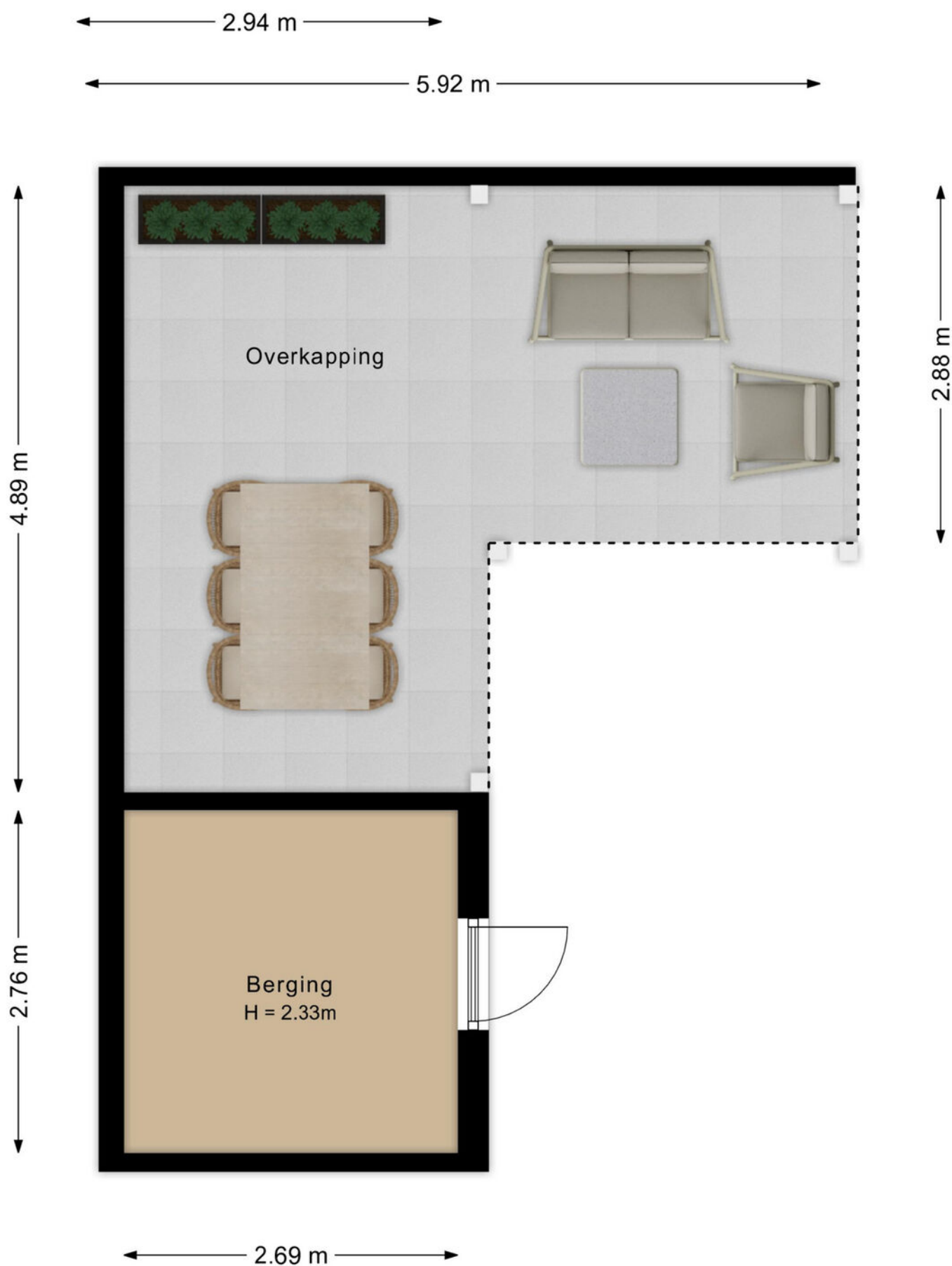
Plattegronden



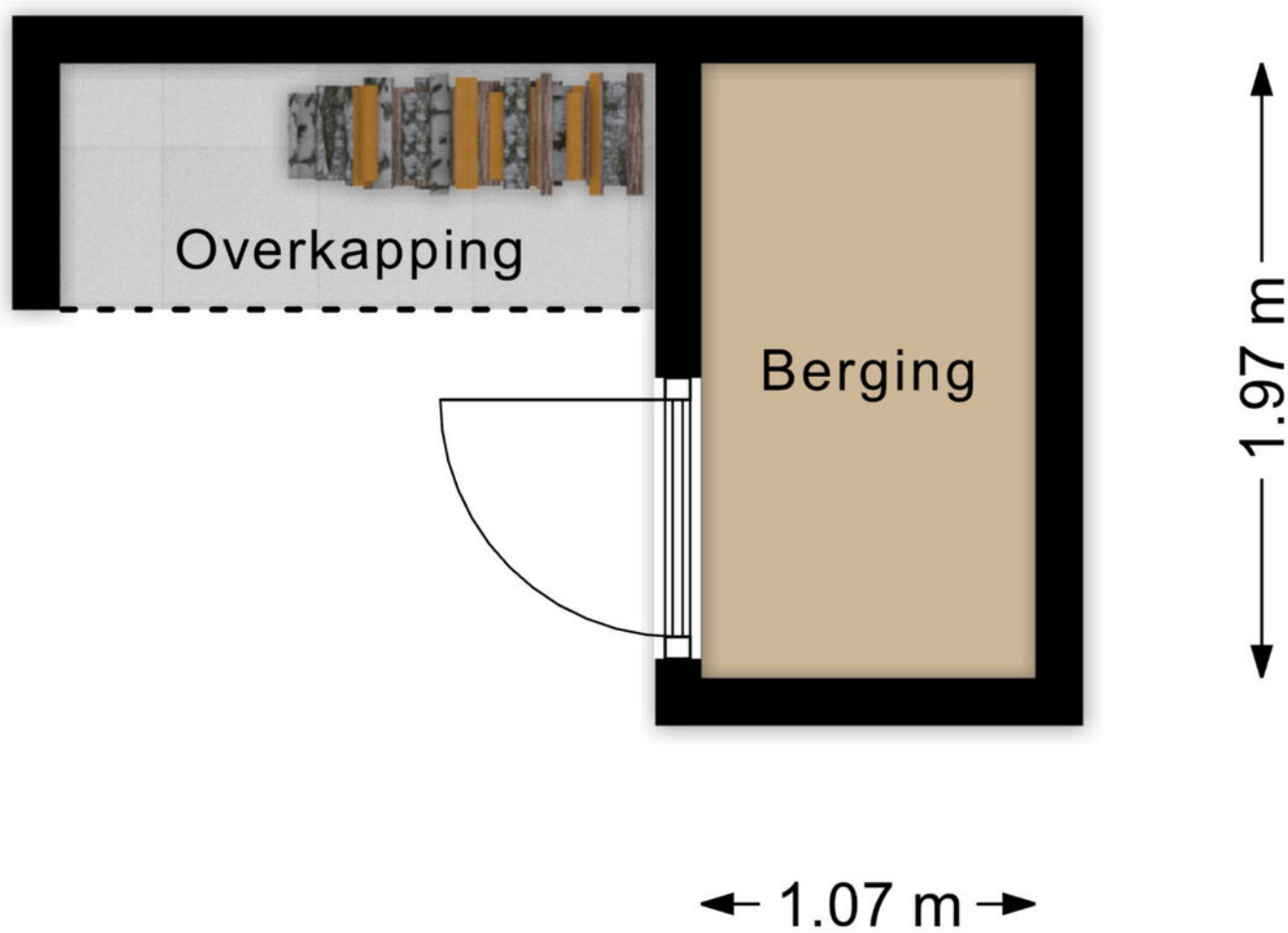
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur
Sectie L
Perceel 12281

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 databankenrecht.



Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De woning heeft hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (vierseizoenen/zonwerend glas).
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een houten vloer. De toiletruimte, bijkeuken en kantoorruimte hebben een tegelvloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een Novilon vloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.
- De woning is energiezuinig met een A label.
- De wanden en plafonds zijn glad gestuct.
- Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en tevens in de nabije omgeving.
- Scholen, het centrum, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van 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