

Baai 21 | Etten-Leur

Vraagprijs € 609.000,- k.k.



Baai 21 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1967	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	510 m ³
Energie label	B	Perceel	405 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	149 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Deze royale twee-onder-een-kapwoning is een ideale gezinswoning met volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Je beschikt over een ruime woonkamer, een royale leefkeuken, vier slaapkamers (met de mogelijkheid voor vijf) en een moderne badkamer uit 2025. Buiten vind je een verzorgde achtertuin met 2 sfeervolle overkappingen, een vrijstaande stenen garage en een royale oprit voor meerdere auto's.

Dankzij de rustige ligging in woonwijk "De Baai" en het energielabel B is dit een woning waar je jarenlang met plezier zult wonen.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor. Wij laten je deze verrassend ruime woning graag tijdens een bezichtiging ervaren.

Omschrijving

Begane grond - royale woonkamer met leefkeuken
We parkeren de auto op de ruime eigen oprit en lopen naar de voordeur, die al uitnodigend voor ons openstaat. "Kom gezellig binnen."

Via de entree komen we in de hal met de meterkast, een trapkast, de volledig betegeld toiletruimte (met zwevend toilet) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal stappen we de woonkamer binnen. Direct valt op hoe verrassend ruim deze is. Dankzij de raampartijen aan de voor- en zijkant geniet de ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht. De sfeerhaard vormt een gezellig middelpunt, terwijl de screen aan de voorzijde op zonnige dagen zorgt voor extra comfort.

Via een boog bereiken we de ruime leefkeuken. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor het een heerlijke plek is om uitgebreid te tafelen of gezellig met familie en vrienden samen te zijn. De keuken is in 2025 grotendeels voorzien van nieuwe inbouwapparatuur en beschikt over een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser, veel kastruimte en een praktisch kunststof werkblad. Vanuit de keuken is er een mooi uitzicht over de achtertuin en stap je via de achterdeur direct naar buiten.

1e Verdieping - 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4) en badkamer
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Wat direct opvalt is de royale slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het platte dak. Deze slaapkamer is ontstaan door het samenvoegen van 2 kamers en biedt daardoor volop ruimte voor een groot bed, een royale kledingkast en eventueel een werk- of zithoek. Desgewenst is deze kamer weer terug te brengen naar 2 afzonderlijke slaapkamers. Aan de voorzijde bevinden zich nog 2 slaapkamers, waarvan één is voorzien van een charmant Frans balkon.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en beschikt over een ruime douche met regen- en handdouche en thermostaatkraan, een wastafel met meubel, een toilet en een designradiator.

2e Verdieping - ruime slaapkamer

Via een vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Hier vind je een ruime overloop met praktische bergruimte en een aparte berging met de opstelling van de cv-combiketel (Remeha, 2017).

Daarnaast bevindt zich hier een royale slaapkamer met een Velux dakraam aan de achterzijde en eveneens volop bergruimte achter de schotten. Een ideale kamer als ouderslaapkamer, hobbyruimte, kantoor of logeerkamer.

Verzorgde tuin

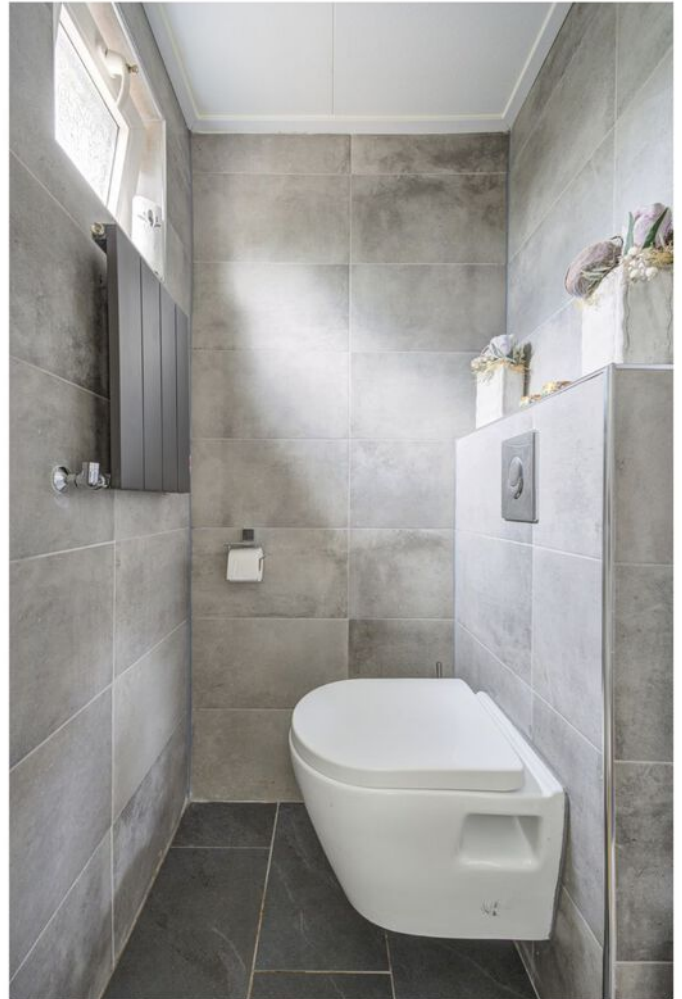
De verzorgde achtertuin is netjes aangelegd met bestrating, een gazon en borders. Er is altijd een fijne plek te vinden om van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping waar je heerlijk kunt ontspannen of gezellig kunt dineren. Daarnaast is er aan de zijkant van de tuin een 2e overkapping ingericht als comfortabele loungeplek met een haard, waardoor je hier vrijwel het hele jaar kunt zitten. Naast deze overkapping is een berging aanwezig met een lichtkoepel en een elektrisch rolluik.

Vanuit de tuin lopen we de berging in met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en een bergzolder. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de vrijstaande stenen garage. Deze is voorzien van elektra, water, een spoelbak met boiler voor warm water en een elektrisch bedienbare rolpoort aan de voorzijde.

Via de achterom en vanuit de garage bereik je de royale oprit, waar met gemak meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden. De elektrisch bedienbare toegangspoort aan de straatzijde zorgt daarbij voor extra gemak en privacy.

































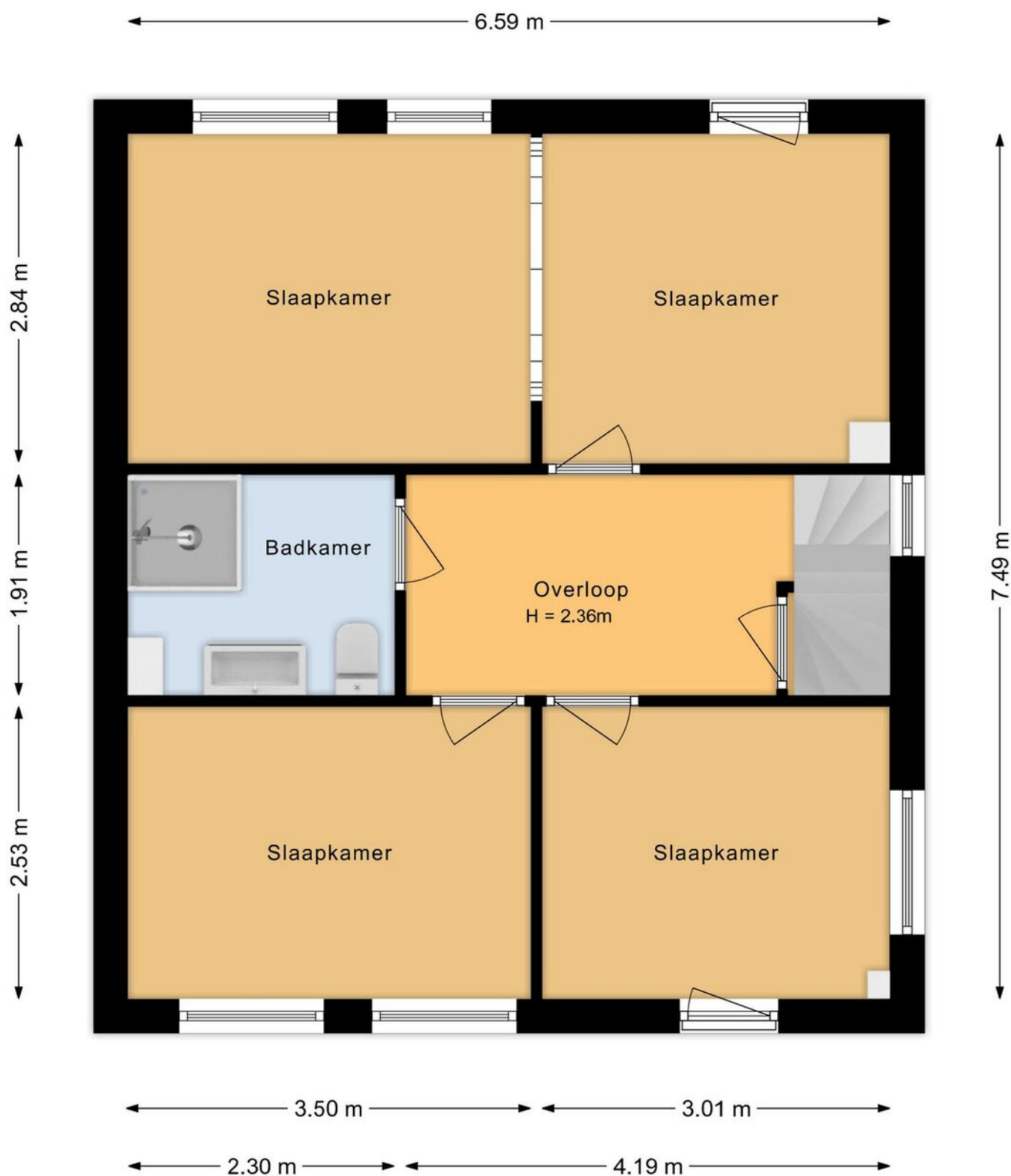




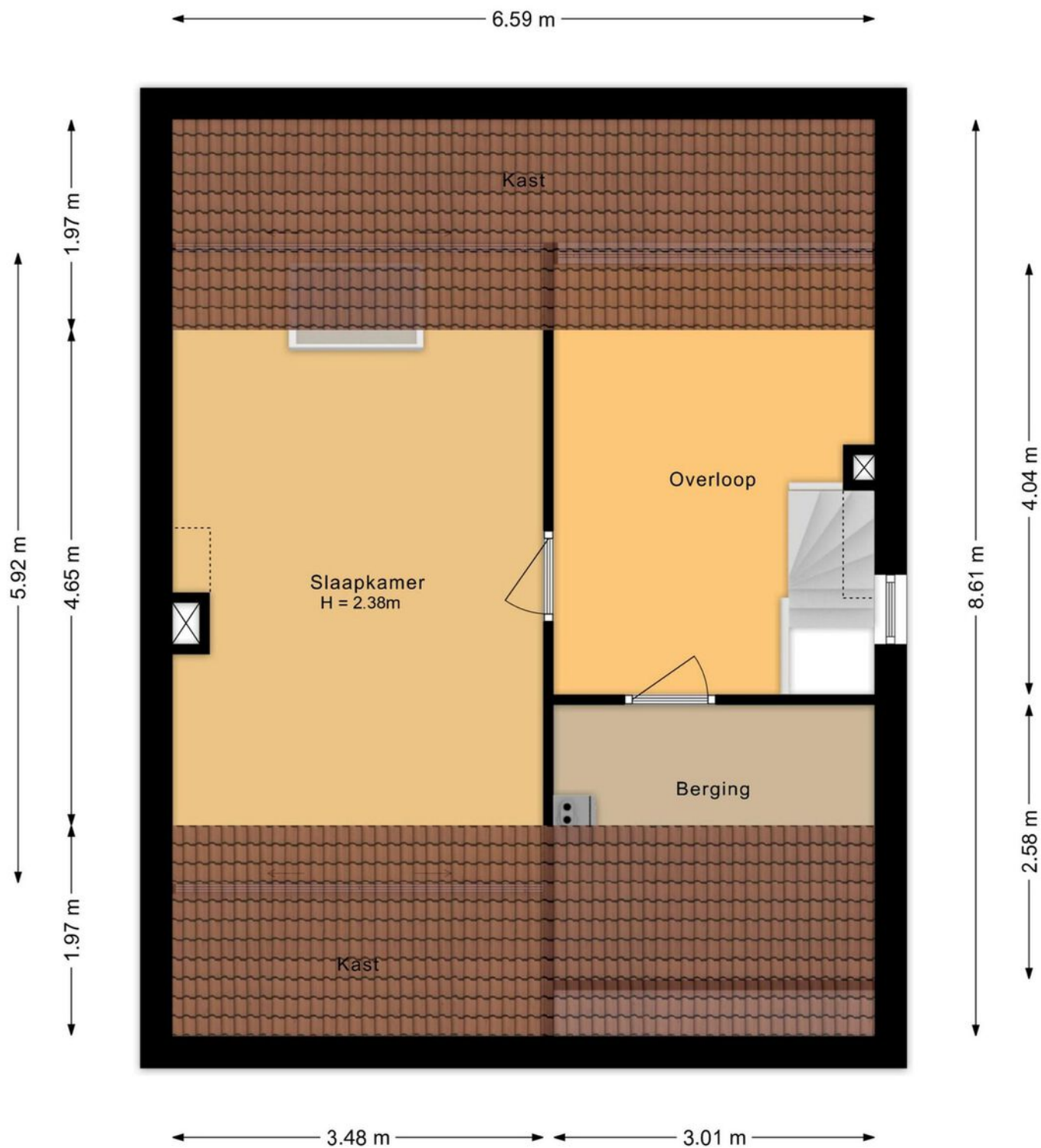
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



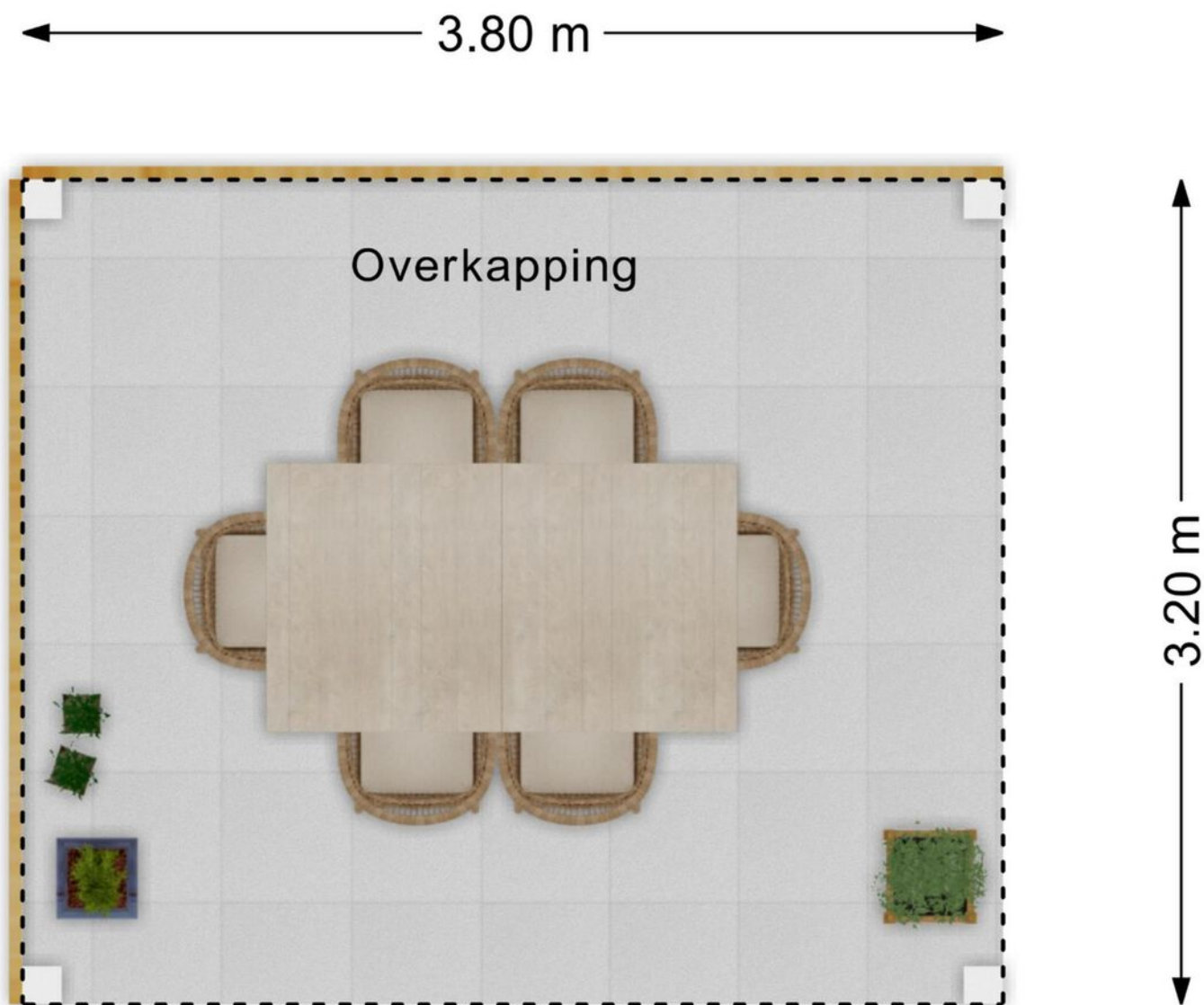
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie E

Perceel 2912

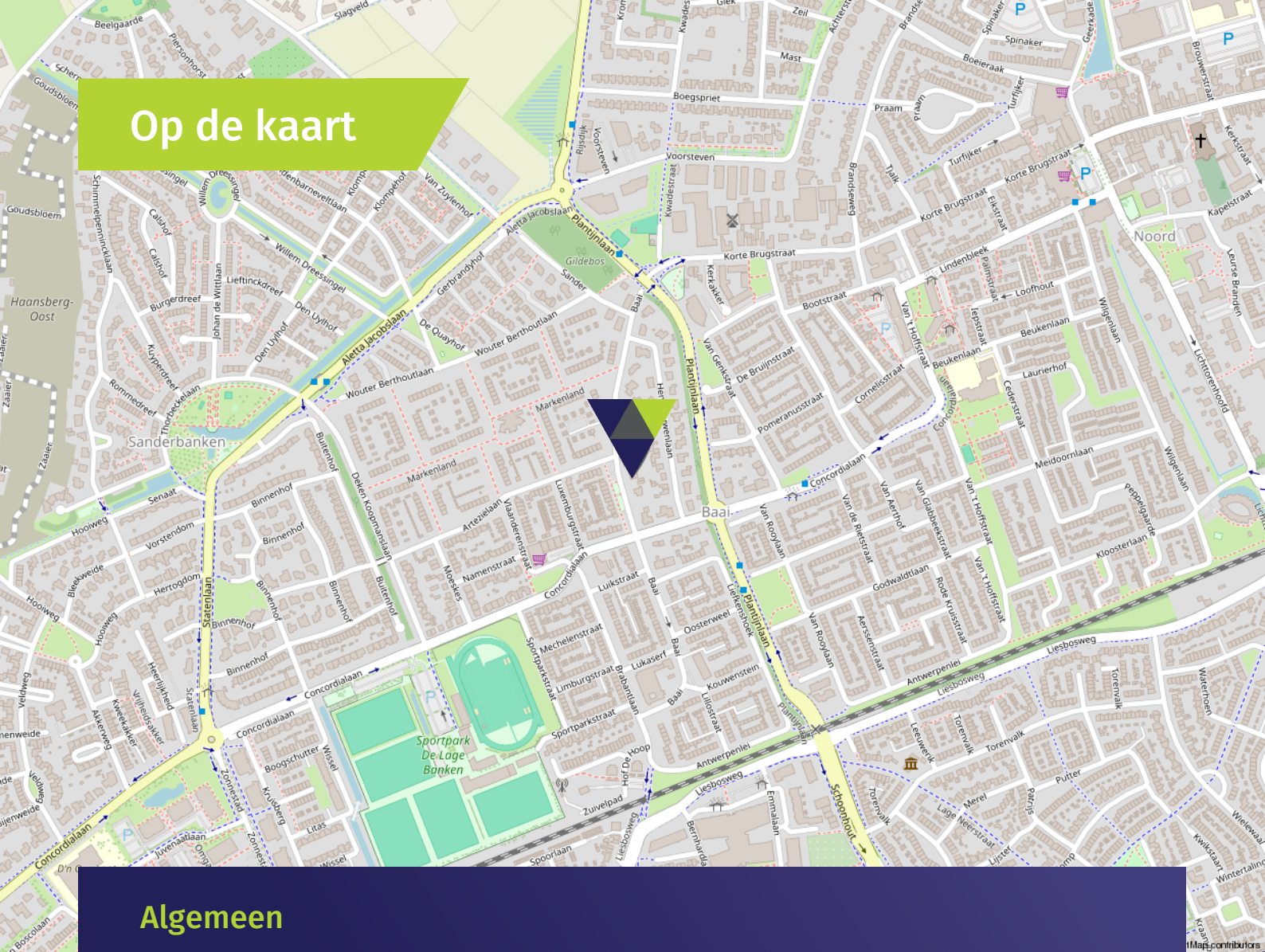
kadaster



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
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

- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De woning heeft een energielabel B.
- De begane grond vloer is van beton. De 1e en 2e verdieping hebben een houten verdiepingsvloer (m.u.v. de badkamer, deze heeft een betonnen vloer).
- De woning is voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde toiletruimte en badkamer.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken, deels elektrisch, deels hand bedienbaar.
- Bij de woonkamer aan de voorzijde bevindt zich een screen.
- Op de begane grond aan de achterzijde is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
- Er zijn camera's aanwezig.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving.
- De woning is gelegen in een rustige buurt. Scholen, sportaccommodaties, uitvalswegen, openbaar vervoer en de winkels zijn in de directe nabijheid van deze woning.

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 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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.

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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur