

Tolhuislaan 67 | Etten-Leur

Vraagprijs € 849.000,- k.k.



Tolhuislaan 67 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1973	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	744 m ³
Energie label	A	Perceel	809 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	185 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen? Dan is Tolhuislaan 67 in Etten-Leur absoluut een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime woning beschikt over 3 slaapkamers en 2 badkamers, waarvan een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast geniet je van een royale woonkamer met open keuken, een sfeervolle tuinkamer met glazen schuifwanden, een inpandige garage, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein én een zonnige achtertuin met zwembad. Dankzij de 16 zonnepanelen, goede isolatie en energiebesparende voorzieningen woon je hier bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en plan snel een bezichtiging. We laten je deze complete woning graag persoonlijk zien.

Omschrijving

Begane grond – comfortabel wonen met slaapkamer en badkamer

Via de verzorgde voortuin met gazon, sierbestrating, diverse vaste planten en de ruime oprit voor meerdere auto's bereik je de overdekte entree. Doordat de woning iets verhoogd ligt ten opzichte van de straat geniet je van extra privacy en een prettig uitzicht. Via een aantal traptreden stap je vervolgens de woning binnen.

In de hal vind je de meterkast, een praktische garderobenis, de trapopgang naar de 1e verdieping, het toilet (deels betegeld met wandcloset en fonteintje) toegang tot de woonkamer, verhoogde was/bergruimte waar de aansluitingen voor een wasmachine en droger zijn en extra bergruimte en als pluspunt de badkamer en slaapkamer.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar direct opvalt hoeveel daglicht er binnenvalt. Door de grote raampartijen kijk je uit op het vele groen rondom de woning, waardoor je hier ieder seizoen geniet van een vrij gevoel. De sfeervolle open haard vormt een gezellige blikvanger tijdens de koudere maanden, terwijl er volop ruimte is voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel.

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling. Je beschikt hier over een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, een 4-pits inductiekookplaat en volop kastruimte dankzij de boven- en onderkasten. De gezellige eetbar biedt niet alleen een fijne plek om aan te schuiven voor een kop koffie, maar zorgt ook voor extra bergruimte.

Vanuit de woonkamer stap je via de grote schuifpui de royale tuinkamer binnen. Dankzij de glazen schuifwanden geniet je hier vrijwel het hele jaar van het buitenleven. Op warme zomerdagen zet je de wanden volledig open, terwijl je in het voor- en najaar beschut kunt blijven zitten. De aanwezige airconditioning zorgt ook hier voor extra comfort. Via een trap bereik je de lager gelegen achtertuin.

Een groot pluspunt van deze woning is de ruime slaapkamer op de begane grond. De kamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed én een comfortabele zithoek, waardoor het een heerlijke plek is om je even terug te trekken en volledig tot rust te komen.

Direct naast de slaapkamer bevindt zich de complete badkamer. Deze is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, een ruime inloofdouche voorzien van zowel een regen- als handdouche, een wastafel met meubel en een designradiator.

1e Verdieping – 2 slaapkamers en badkamer

De ruime overloop is voorzien van een dakraam waardoor deze verdieping prettig licht aanvoelt.

Aan weerszijden van de verdieping liggen 2 royale slaapkamers. Beide kamers beschikken over een dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. Hierdoor zijn het fijne slaapkamers, maar ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

De 2e badkamer maakt deze verdieping helemaal compleet. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een ruime inloofdouche met thermostaatkraan, een dubbel wastafel met meubel, een wandcloset en een designradiator. De kunststof dakkapel zorgt voor extra ruimte én veel natuurlijk licht.

Op de verdieping bevindt zich bovendien een handige bergkast bereikbaar vanuit de overloop waar de cv-ketel (Remeha, 2012), de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit netjes zijn opgesteld.

Achtertuint – iedere dag een vakantiegevoel
Zodra je de achtertuin instapt ervaar je direct de rust en het vakantiegevoel. De tuin is rondom de woning gelegen en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, sierlijke vaste planten en meerdere plekken om heerlijk van de zon te genieten.

Het zwembad vormt zonder twijfel het stralende middelpunt van de tuin. Na een verfrissende duik spoel je jezelf gemakkelijk af onder de buitendouche. Ook een buitenkraan is aanwezig, wat het onderhoud extra praktisch maakt.

In de tuin staat een houten berging voorzien van elektra. Hier bevindt zich tevens de installatie van het zwembad.

Inpandige garage

De inpandige garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het parkeren van 1 auto, uitvoeren van hobby's of het creëren van extra opslagruimte. De garage beschikt over elektra, een waterkraan, een loopdeur en een handbediende garagedeur.

















































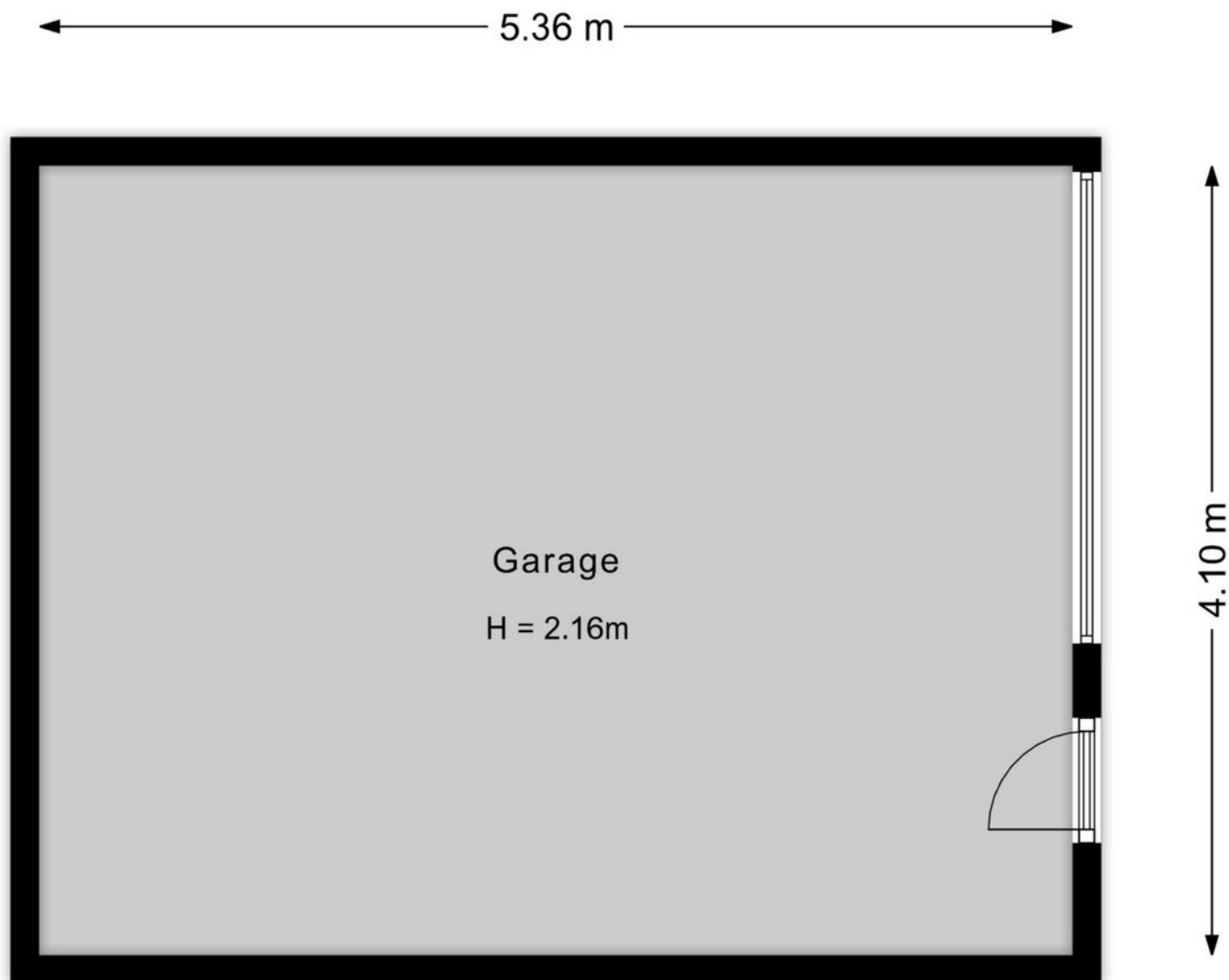
Plattegronden



Plattegronden

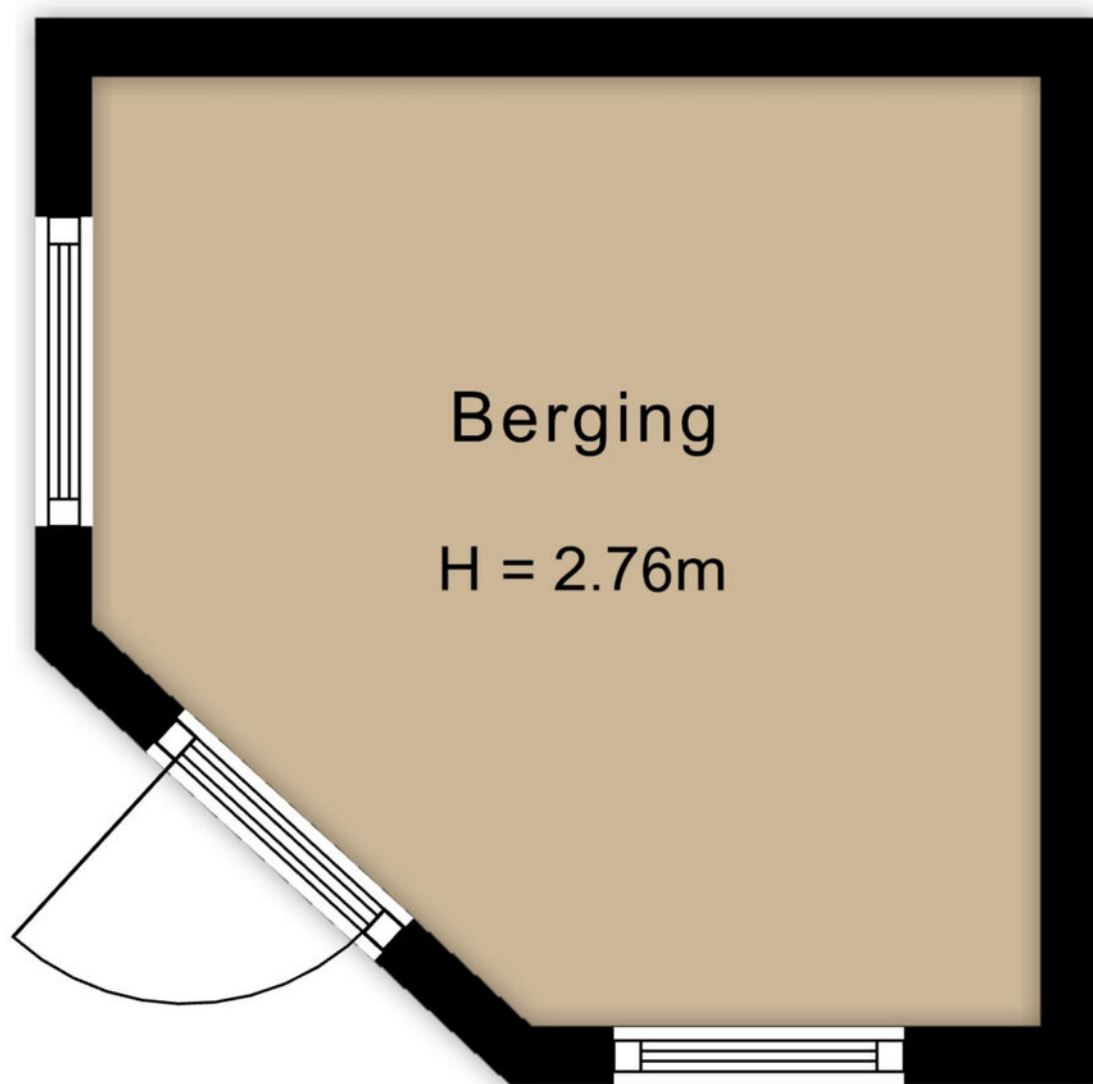


Plattegronden



Plattegronden

← 2.45 m →



↑ 2.46 m ↓

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur
Sectie L
Perceel 6338

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 heeft een A-label.
- De woning is voorzien van vloer-, muur-, en dakisolatie.
- De begane grond is grotendeels voorzien van een tegelvloer en laminaat.
- De 1e verdieping is voorzien van een houten verdiepingsvloer met laminaatafwerking.
- De woning is voorzien van houten en kunststof kozijnen.
- De boeiboorden zijn van kunststof.
- De slaapkamers en tuinkamer zijn voorzien van airconditioning.
- Op de woning zijn 16 zonnepanelen gelegen.
- De woonkamer en hal zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.
- Er wordt een stuk tuin gehuurd van de gemeente Etten-Leur.
- De woning is gelegen aan een hofje en heeft grotendeels bestemmingsverkeer, hetgeen de rust en privacy ten goede komt.
- Voorzieningen zoals het centrum, openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn gelegen op korte afstand van de woning.
- 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 warmwatoestellen 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 50 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

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur