

Grauwe Polder 56 A | Etten-Leur

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



Grauwe Polder 56 A | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2001	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	598 m ³
Energie label	A++	Perceel	1020 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	125 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Wonen met verrassend veel ruimte én een tuin waar je blijft ontdekken

Deze sfeervolle woning biedt je een lichte woonkamer, een royale woonkeuken, 3 ruime slaapkamers en een complete badkamer. De echte verrassing wacht echter buiten: een uitzonderlijk diepe achtertuin met meerdere terrassen, een overkapping, sauna en volop privacy.

Bij de woning hoort een oprit met carport, zodat je altijd plaats hebt voor het parkeren van je auto's.

Zie jij jezelf hier al genieten? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft.

Omschrijving

Begane grond – sfeervolle leefruimte met royale woonkeuken
Je komt binnen in een ruime hal die direct een verzorgde indruk maakt. Hier bevinden zich de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Onder de trap is bovendien ruimte voor een garderobe.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer met open keuken. Het zitgedeelte is aan de achterzijde van de woning gesitueerd, waardoor je hier volop geniet van rust, privacy en uitzicht op de tuin. Er is hier een haard aanwezig die de ruimte op de killere dagen van extra warmte en sfeer voorziet. Dankzij de 2 openslaande deuren lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken. De praktische U-opstelling biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van diverse laden en kasten, een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, dubbele spoelbak met Quooker kraan en een betonnen werkblad. Daarnaast beschikt de keuken over een vaste kastenwand met een grote koelkast, combi-oven/magnetron en extra opbergruimte. Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken.

1e verdieping – 3 ruime slaapkamers en een complete badkamer
Via de trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separate wasruimte en middels een vlizotrap tot de bergzolder.

2 slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en kijken uit over de tuin. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde. Alle kamers zijn ruim van opzet en profiteren van prettig veel daglicht. Ook zijn de slaapkamers voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad voorzien van handdouche, een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.

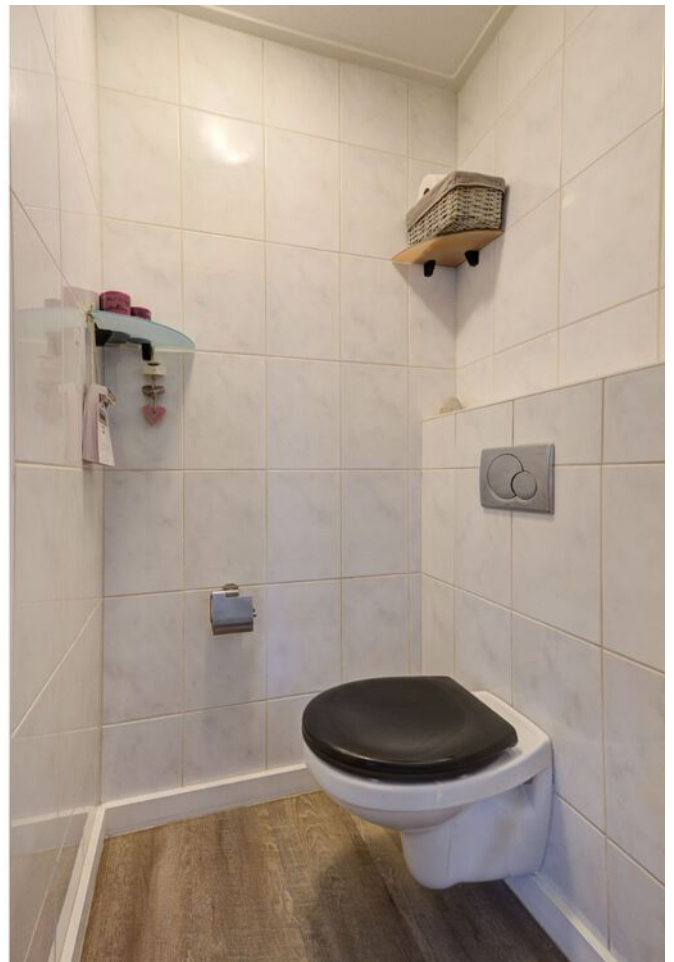
Tuin – verrassend diep en volop genieten van het buitenleven
De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij de royale diepte zijn er meerdere plekken gecreëerd waar je op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, borders met volwassen beplanting, diverse terrassen en een sfeervolle vijver.

Achter in de tuin vind je een gezellige overkapping waar je tot in de late uurtjes kunt genieten van lange zomeravonden. Voor de killere en of winteravonden neem je plaats in het met glazen deuren af te sluiten en geïsoleerde gedeelte, voorzien van bedraad internet, wifi, elektra en een houtkachel. Vanuit hier bereik je ook de sauna, een heerlijke plek om even helemaal tot rust te komen. Achter de sauna ligt nog een gazon, waardoor de tuin blijft verrassen en steeds weer een nieuw stukje ontdekt. Een buitenruimte met sfeer, privacy en volop mogelijkheden om te ontspannen.

Garage – oprit met carport en garage

Vanuit de achtertuin is middels een loopdeur de garage te bereiken. Die beschikt over elektra en warm en koud water en de openslaande deuren geven toegang tot de carport.

De oprit met carport biedt mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.



















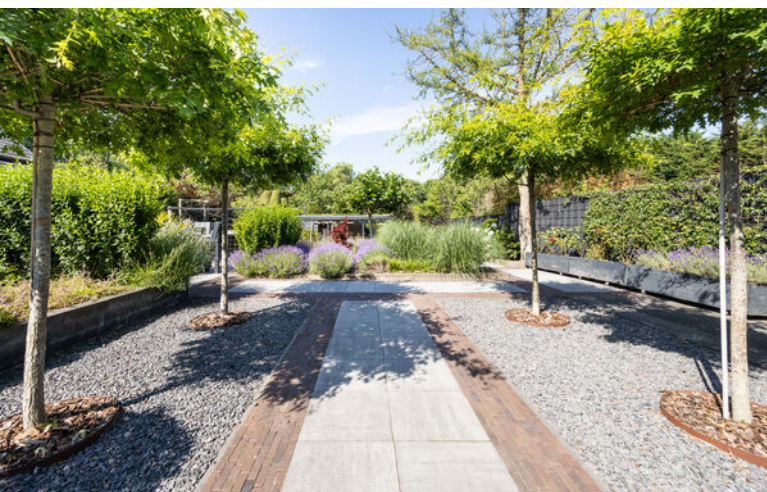


























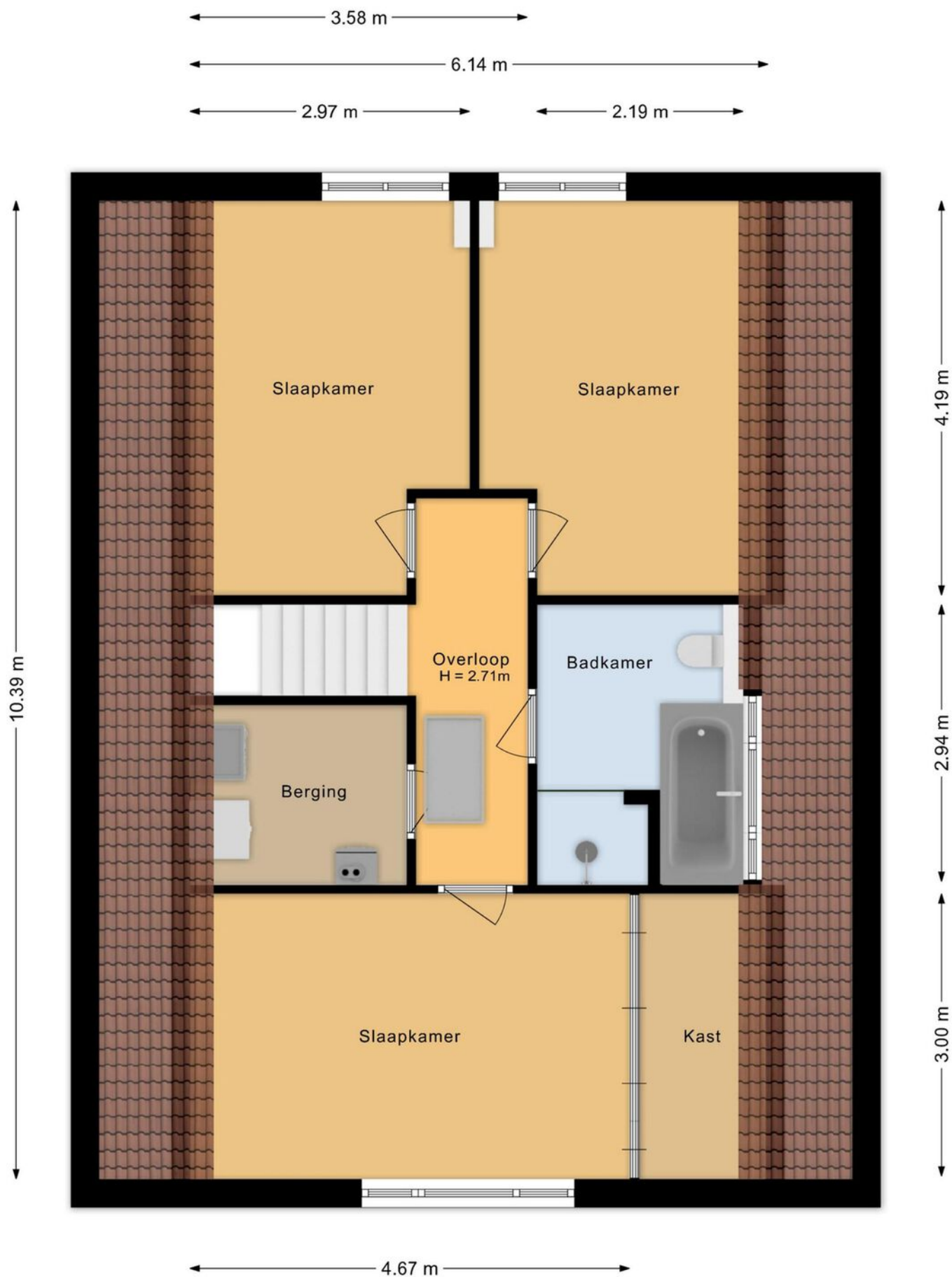




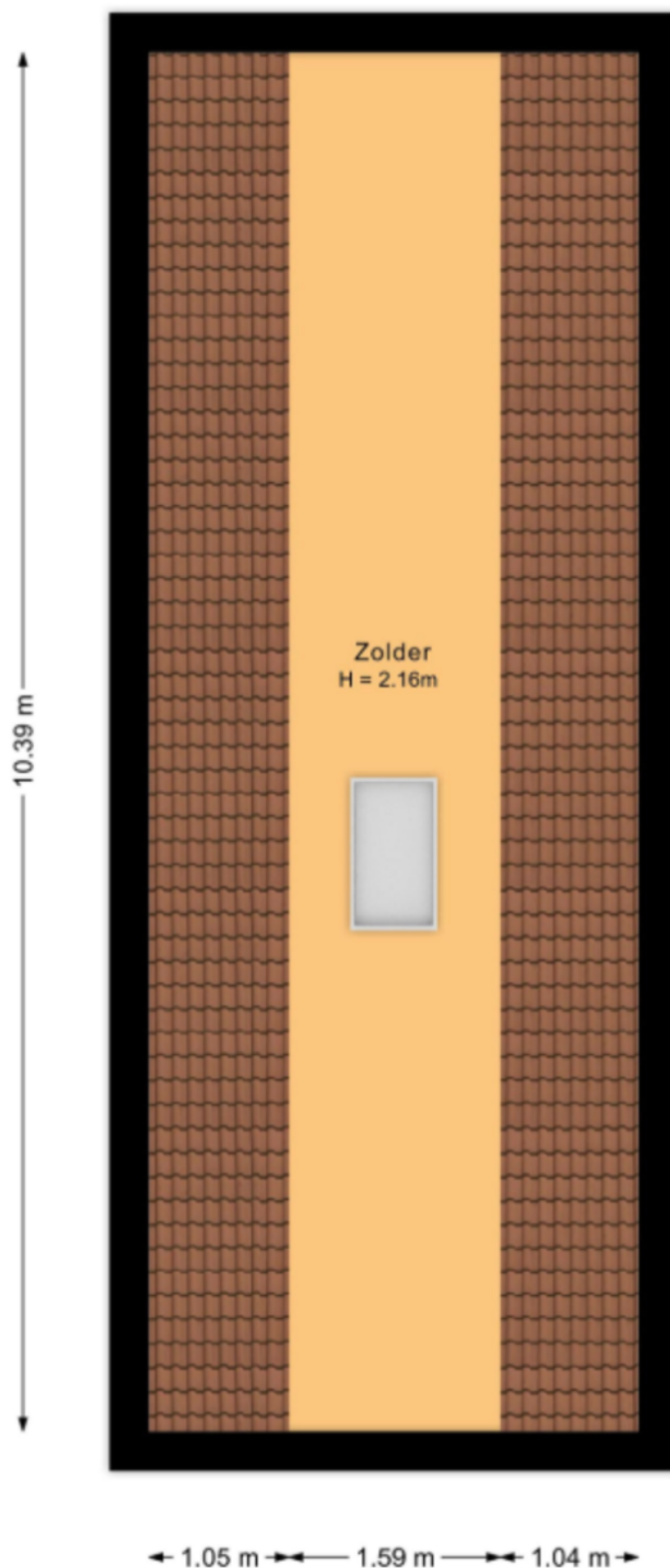
Plattegronden



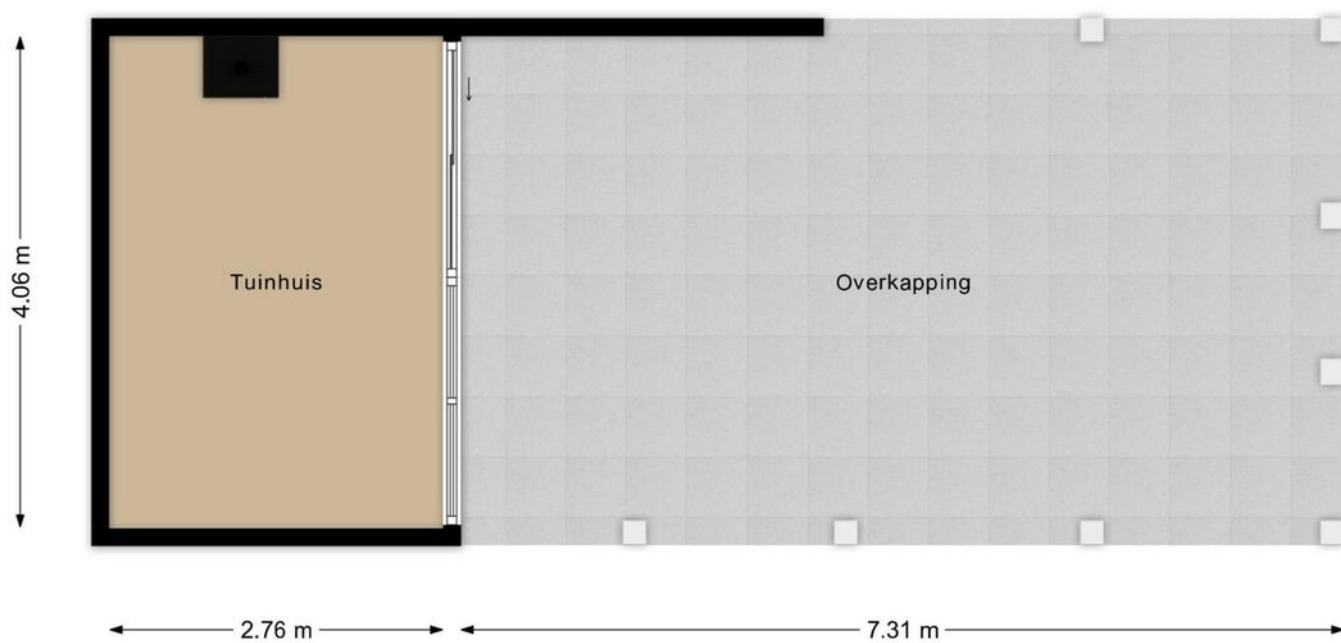
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



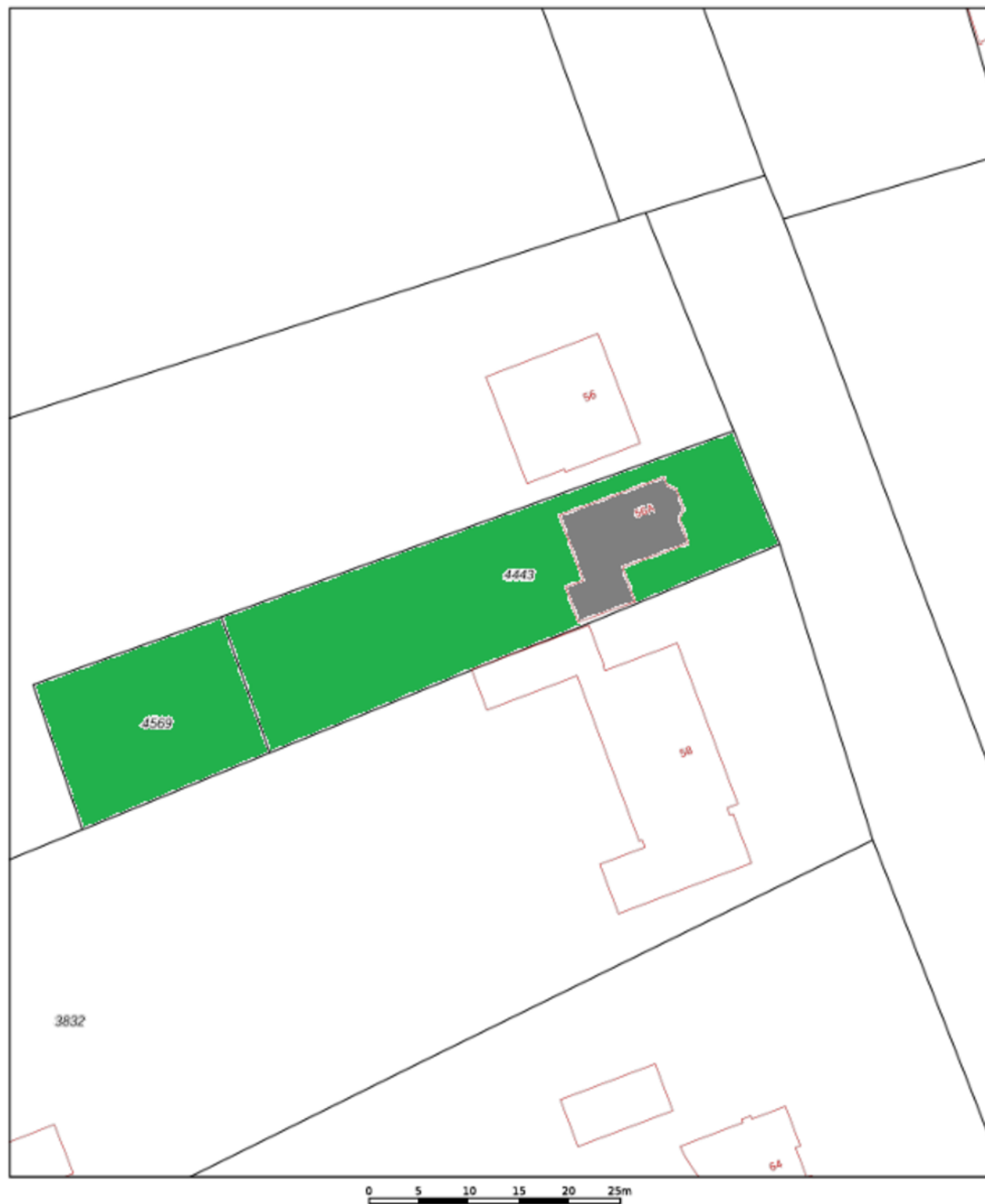
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grauwe polder



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eindhoven

Sectie H

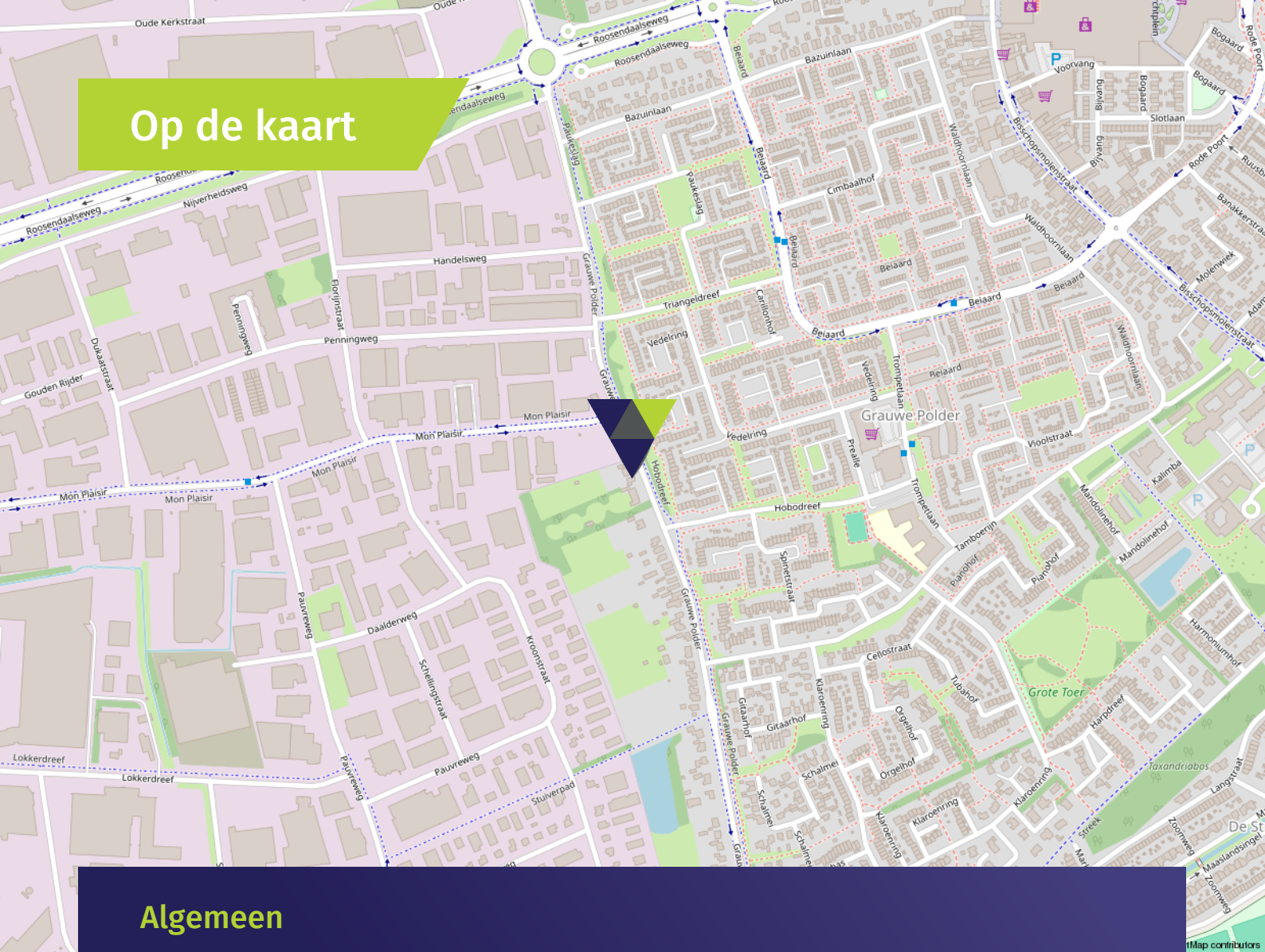
Perceel 4443

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A++.
- De gehele woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De woonkamer en de slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- De achterzijde van de woning beschikt nog over een elektrisch bedienbaar zonnescherm.
- De begane grond en 1e verdieping hebben een betonnen verdiepingsvloer met een pvc vloerafwerking, met uitzondering van de betegelde badkamer. De bergzolder heeft een houten verdiepingsvloer.
- De gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
- 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