

Beatrixpark 35 | Etten-Leur

Vraagprijs € 989.000,- k.k.



Beatrixpark 35 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1964	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte
Soort woning	bungalow		ligging
Type woning	vrijstaande woning		
Energie label	A	Inhoud	757 m ³
Aantal kamers	6	Perceel	619 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	213 m ²

Een unieke combinatie van luxe, privacy en centraal wonen!

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Beatrixpark 35 is daar een mooi voorbeeld van. Deze sfeervolle semi-bungalow ligt heerlijk rustig in een straat met alleen bestemmingsverkeer, terwijl je tegelijkertijd op korte afstand van het centrum van Etten-Leur woont.

Binnen valt meteen het licht op: een royale woonkamer met open haard en een moderne keuken. Met een ruime slaapkamer en 2 badkamers op de begane grond woon je hier volledig gelijkvloers wanneer je dat wilt, terwijl de eerste verdieping met nog eens 3 slaapkamers alle ruimte biedt voor gezin, gasten of werk.

Ook op het gebied van energie heeft de woning veel te bieden: energielabel A, maar liefst 31 zonnepanelen en een zonneboiler.

En dan de tuin! Rondom de woning ligt een groene, volwassen tuin met volop privacy. Bamboe, grote bomen en verschillende zitplekken zorgen voor een serene sfeer. Met een eigen zwembad én sauna haal je het vakantiegevoel gewoon naar huis.

Nieuwsgierig geworden naar deze bijzondere plek? Plan dan een bezichtiging en kom Beatrixpark 35 zelf ervaren!

Omschrijving

Begane grond - woonkamer, semi-open keuken en kantoorruimte

Via de overdekte entree stap je de royale hal binnen en hier laat de woning meteen zien dat hij nét even anders is. De vide en 3 grote dakvensters zorgen voor een prachtige lichtinval en geven de hal een ruimtelijk karakter. Hier vind je de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en een nis met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit de hal bereik je de slaapkamer, beide badkamers en via openslaande deuren de woonkamer.

De woonkamer is royaal opgezet en heeft dankzij het balkenplafond veel karakter. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en maakt dit een fijne plek om tijdens de koudere maanden samen te komen. De grote raampartijen zorgen voor volop daglicht en geven je een prachtig groen uitzicht. Vanuit je zithoek kijk je rechtstreeks de tuin in en via de schuifpui stap je zo naar buiten.

De woonkamer staat in semi-open verbinding met de kantoorruimte en de keuken. De kantoorruimte kan natuurlijk net zo gemakkelijk dienstdoen als speelkamer, tv-kamer of rustige thuiswerkplek.

De moderne keuken sluit mooi aan bij het karakter van de woning. Centraal staat het royale kookeiland met een 6-pits keramische kookplaat, 2 ovens en een plafondafzuigkap van Boretti. Aan beide zijden van het eiland is kastruimte aanwezig. Daarnaast beschikt de keuken over een rechte opstelling met een dubbele spoelbak, vaatwasser, kasten en laden. Het Belgische hardstenen werkblad geeft het geheel een stoere uitstraling. In de hoge kastenwand vind je de koelkast en nog meer opbergruimte.

Vanuit het raam in de keuken kijk je heerlijk uit over de tuin aan de voorzijde. Ook van boven komt het daglicht rijkelijk binnen dankzij 2 grote lichtkoepels. Hierdoor voelt de keuken prettig open en licht aan.

Slapen en baden op de begane grond

Een groot pluspunt van deze semi-bungalow is dat je hier volledig gelijkvloers kunt wonen. De ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde en kijkt uit op het groen van de tuin. Een vaste kastenwand biedt volop ruimte voor kleding en andere spullen. En met maar liefst 2 badkamers op de begane grond hoef je ook op comfort niet in te leveren.

De 1e badkamer is royaal en uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met dubbele regen- en

handdouche en thermostaatkraan, 2 wastafels met meubel en een designradiator. Een fijne ruimte om rustig aan je dag te beginnen of juist uitgebreid af te sluiten.

De 2e badkamer beschikt over een inloopdouche met regen- en handdouche en thermostaatkraan, een wastafel, zwevend toilet en designradiator. Extra praktisch is de loopdeur naar de achtertuin. Na een duik in het zwembad of een bezoek aan de sauna loop je dus gemakkelijk rechtstreeks naar binnen om te douchen.

1e Verdieping - 3 ruime slaapkamers

Via de karakteristieke open trap in de hal kom je op de 1e verdieping. De vide houdt hier mooi contact met de benedenverdieping en draagt bij aan het open karakter van de woning.

Vanaf de overloop bereik je 3 slaapkamers en een separate toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje). Een grote dakkapel strekt zich uit over alle 3 de slaapkamers en zorgt voor extra ruimte op deze verdieping. De 2 grootste slaapkamers zijn daarnaast voorzien van een dakvenster en een extra raampartij, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. Beide kamers beschikken over airconditioning en praktische bergruimte achter de knieschotten. Eén van de slaapkamers heeft bovendien een eigen wastafel. De 3e slaapkamer ligt tussen deze 2 kamers in en profiteert, net als de andere slaapkamers, van de extra ruimte die door de grote dakkapel is ontstaan.

Omschrijving

Tuin - je eigen groene wellnessplek

De tuin verdient bij deze woning absoluut een hoofdrol. Hij loopt rondom het huis en de achtertuin is gelegen op het westen, waardoor er de hele dag door zowel zon als schaduw te vinden is. Zodra je naar buiten stapt, ervaar je hoeveel privacy en groen deze plek te bieden heeft.

Grote bomen, volwassen beplanting en veel bamboe geven de tuin een beschut en bijna zen-achtig karakter. Tussen het groen zijn verschillende hoekjes en terrassen gecreëerd, waardoor je steeds weer een andere plek kunt kiezen om te ontbijten, borrelen, lezen of uitgebreid te tafelen. Zelfs eekhoorns weten deze groene plek regelmatig te vinden.

Op warme dagen wordt het helemaal genieten, want midden in de tuin ligt je eigen zwembad. Daarnaast is er een sauna aanwezig. Eerst een paar baantjes trekken, daarna de sauna in en vervolgens met een drankje neerstrijken tussen het groen: het vakantiegevoel hoeft je hier niet ver van huis te zoeken.

Vanuit de ruime overkapping kijk je prachtig uit over het zwembad en de bomen van het Beatrixpark, het geeft een heerlijk vrij gevoel én veel privacy. De overkapping was voorheen in gebruik als carport en heeft een deur richting de oprit en de berging.

Vanuit de achtertuin bereik je de stenen berging. Deze beschikt over elektra, water en een bergzolder. Hier bevinden zich ook de cv-combiketel (Vaillant, 2018), de warmteopslagboiler, de installatie van de zonnecollectoren en de zwembadinstallatie.

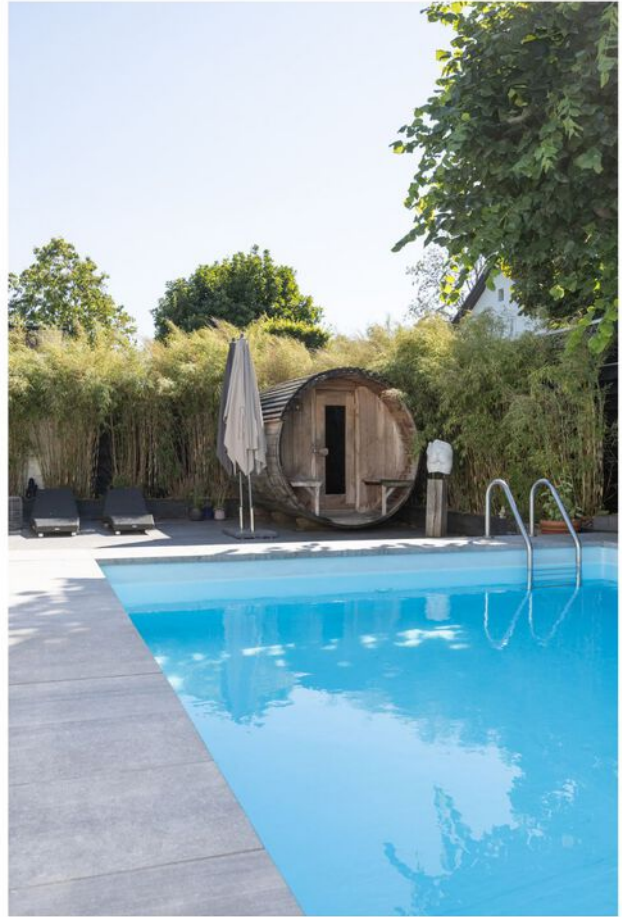
Oprit en carport

Aan parkeerruimte is geen gebrek. Op de eigen oprit kun je meerdere auto's kwijt en er is een overdekte parkeerplek aanwezig. Ook is er op eigen terrein een laadpaal aanwezig die ter overname wordt aangeboden.





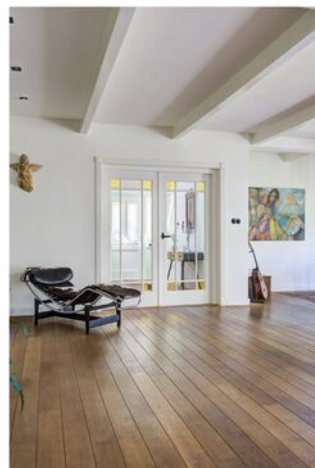


































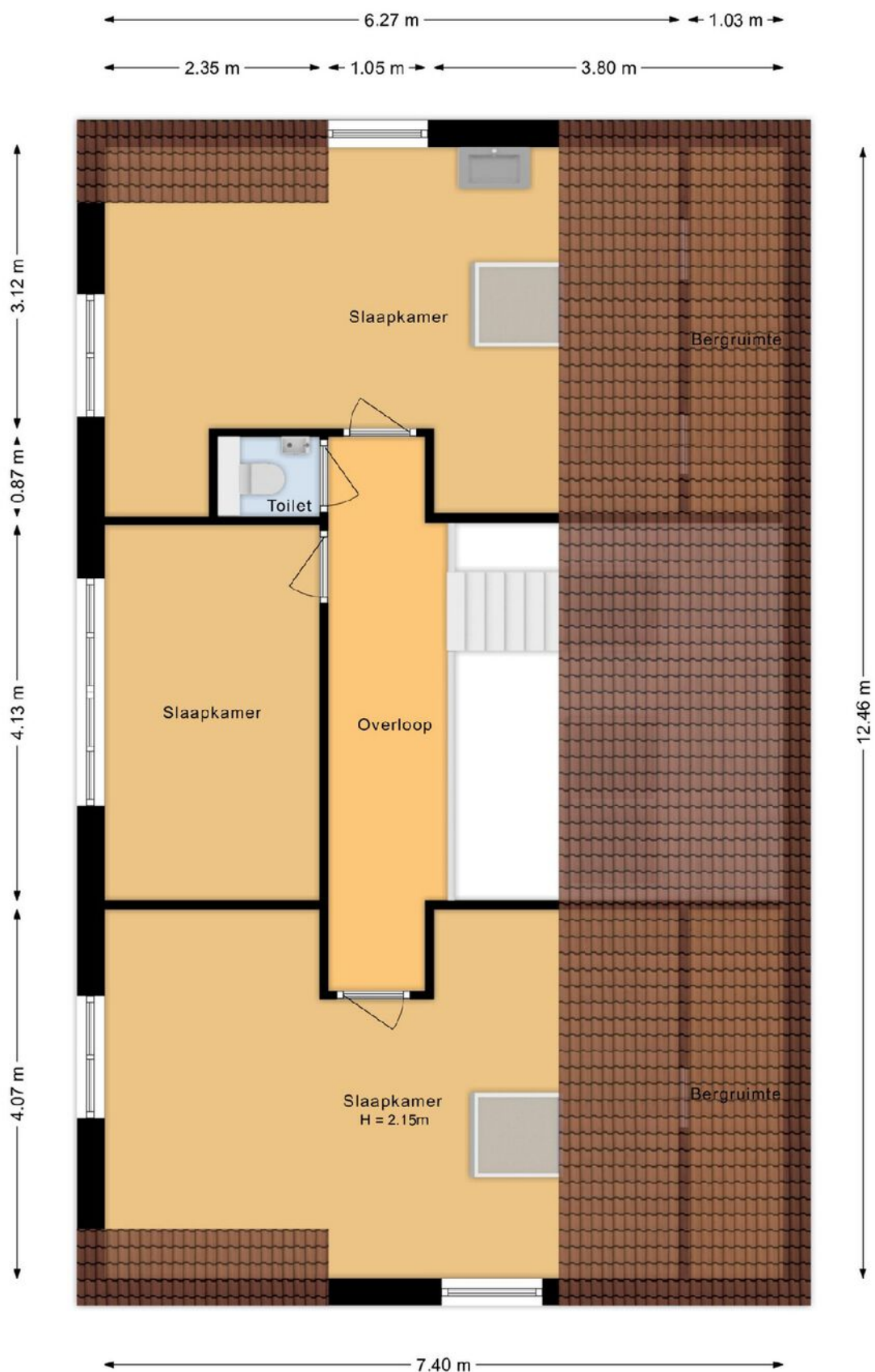




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur
Sectie L
Perceel 4790

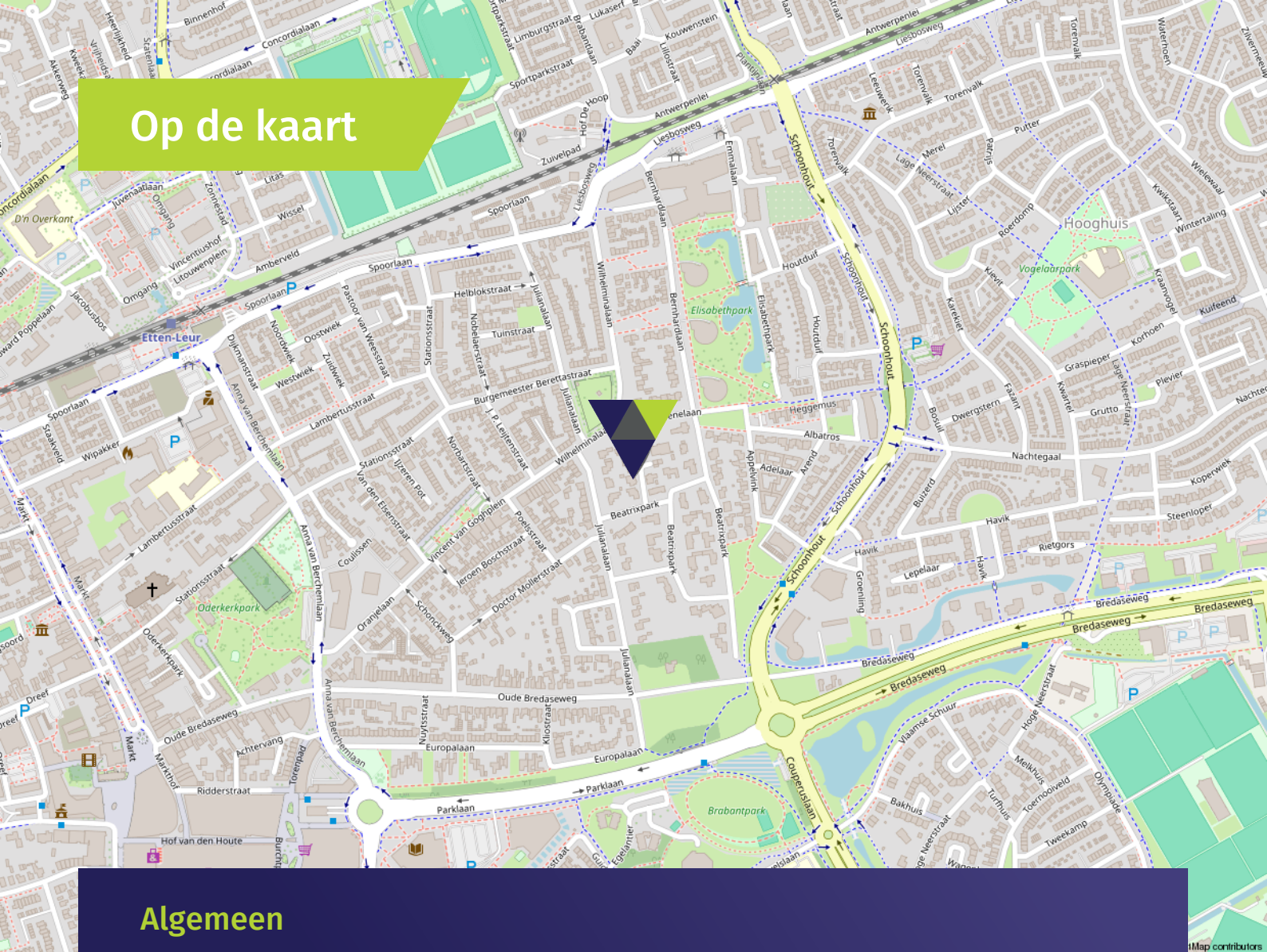
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
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 heeft een energielabel A.
- Er zijn 31 zonnepanelen aanwezig (met 2 verschillende verdelers) en een zonneboiler.
- De woning beschikt over muurisolatie
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- Het schilderwerk buiten is in 2026 gedaan.
- Het zwembad is volledig gerenoveerd in 2021.
- De begane grondvloer is deels van beton en deels van hout.
- De 1e verdiepingvloer is van hout.
- De hal, de keuken en de badkamers zijn voorzien van een Franse handgevormde plavuizenvloer.
- De woonkamer, slaapkamer op de begane grond en de gehele 1e verdieping zijn voorzien van een houten vloerafwerking.
- Alle wanden en plafonds zijn strak gestuct.
- Er is een handbedienbaar zonnescherm aanwezig bij de schuifpui.
- In de grote slaapkamers op de 1e verdieping is een airconditioning aanwezig.
- De woning is erg rustig gelegen in een straat met alleen bestemmingsverkeer. Je geniet hier van veel privacy.
- Er is parkeergelegenheid met een laadpaal (ter overname) op eigen terrein aanwezig.
- Scholen, speelvelden, sportaccommodaties, uitvalswegen, openbaar vervoer, winkels en het centrum zijn in de directe nabijheid 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 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 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

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