

Langstraat 13 | Etten-Leur

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Langstraat 13 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2018	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	tussenwoning	Inhoud	426 m ³
Energie label	A+++	Perceel	178 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	117 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Duurzaam, instapklaar en verrassend ruim wonen

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar comfort, duurzaamheid en ruimte samenkomen? Dan voel je je aan de Langstraat 13 in Etten-Leur direct thuis. Deze uitstekend onderhouden woning biedt niet alleen een hoogwaardige afwerking, maar ook een bijzonder energiezuinige woonomgeving dankzij 23 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR+++ beglazing, uitstekende isolatie en vloerverwarming én vloerkoeling op zowel de begane grond als de 1e verdieping.

Omschrijving

Binnen vormt de stijlvolle gietvloer een rustige en moderne basis die door de gehele woning doorloopt. Samen met de fraai afgewerkte trappen zorgt dit voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling. Met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een ruime tweede verdieping én een afzonderlijke werkruimte in de tuin beschik je hier over alle ruimte om comfortabel te wonen, werken en ontspannen.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze verrassend complete woning jou te bieden heeft.

Begane grond – lichte woonkamer en keuken aan de voorzijde
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating en vaste beplanting bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, het moderne toilet met wandcloset en fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar het woongedeelte.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartij geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de tuin die op het zuiden is gericht. Via de loopdeur stap je eenvoudig naar buiten, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische trapkast met een handige draaibare inbouwkast voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde vind je de complete keuken in hoekopstelling met een fraai keramisch werkblad. Hier beschik je over volop werk- en bergruimte dankzij de diverse boven- en onderkasten, lades en een hoge kast. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, Quooker en spoelbak. Een fijne plek om dagelijks te koken en gezellig samen te zijn.

1e Verdieping – 3 slaapkamers en complete badkamer
Vanaf de overloop heb je toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers die dankzij de dakramen met Velux-raambekleding aangenaam licht zijn. Deze kamers zijn uitstekend te gebruiken als kinderkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over praktische maatwerk schuifdeurkasten met een geïntegreerde spiegel. Hierdoor heb je volop opbergruimte zonder in te leveren op leefruimte.

De moderne badkamer is grotendeels betegeld en compleet uitgevoerd met een inloopdouche met thermostaatkraan, een

dubbele wastafel met meubel, een wandcloset en een elektrische designradiator.

2e Verdieping – Veel extra ruimte en volop mogelijkheden
Via de vaste trap bereik je de ruime 2e verdieping. Dankzij het dakraam met Velux-raambekleding valt ook hier prettig veel daglicht naar binnen.

De warmtepomp, WTW-installatie, vloerverwarming en de omvormer van de zonnepanelen zijn netjes weggewerkt in een vaste kast. Daarnaast zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger praktisch verwerkt in een keukenblok met spoelbak. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, speelkamer, sportruimte, hobbykamer of een rustige werkplek. Je kunt de ruimte eenvoudig aanpassen aan jouw levensfase en behoeften.

Achtertuint – verzorgd, groen en met een extra werkruimte
De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. Hier geniet je van veel privacy, groen en verschillende fijne plekken om buiten te zitten. De beukenhagen zorgen voor een natuurlijke afscheiding, terwijl de borders met vaste planten de tuin een verzorgde uitstraling geven. Of je nu graag geniet van de zon, liever een plek in de schaduw opzoekt of houdt van tuinieren: deze tuin biedt volop mogelijkheden. De aanwezige fruitbomen en fruitstruiken zorgen niet alleen voor sfeer, maar trekken ook vogels, vlinders en bijen aan. Uiteraard beschikt de tuin ook over een praktische buitenkraan.

Direct achter de woning bevindt zich een vaste overkapping met geïntegreerde verlichting en zonnepanelen. Hierdoor kun je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Achter in de tuin staan een houten berging met elektra en een aangrenzende overkapping. Via de achterom bereik je eenvoudig de brandgang.

Extra werkruimte

Een absolute meerwaarde van deze woning is de zelfstandige werkruimte achter in de tuin. Deze ruimte is voorzien van verlichting, infraroodverwarming en airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Of je nu regelmatig thuiswerkt, een eigen praktijkruimte zoekt, een hobby wilt uitoefenen of een rustige studieplek nodig hebt: deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden. Daarnaast bieden de berging en buitenruimte voldoende ruimte voor het veilig stallen van fietsen, tuinmateriaal en andere spullen.



























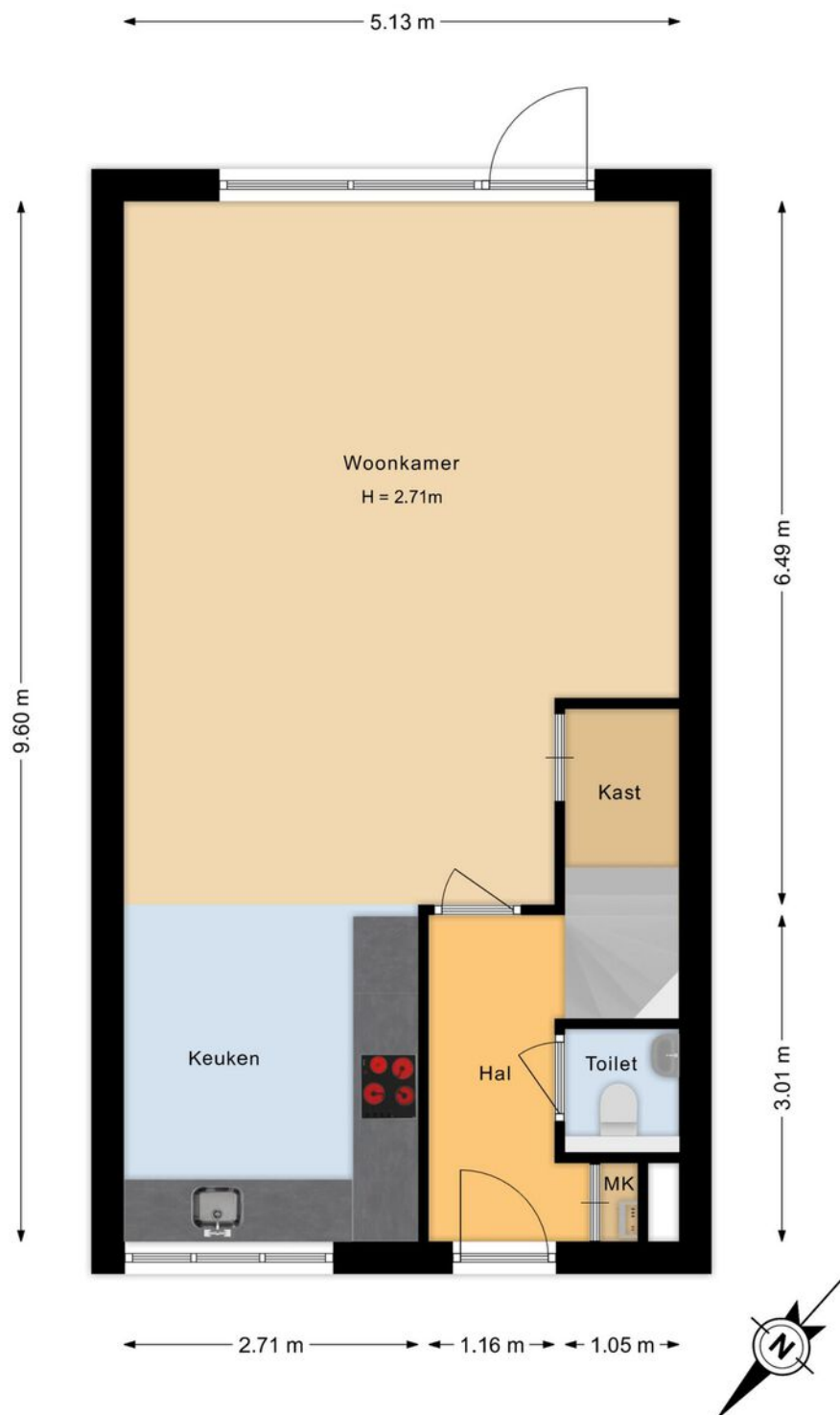




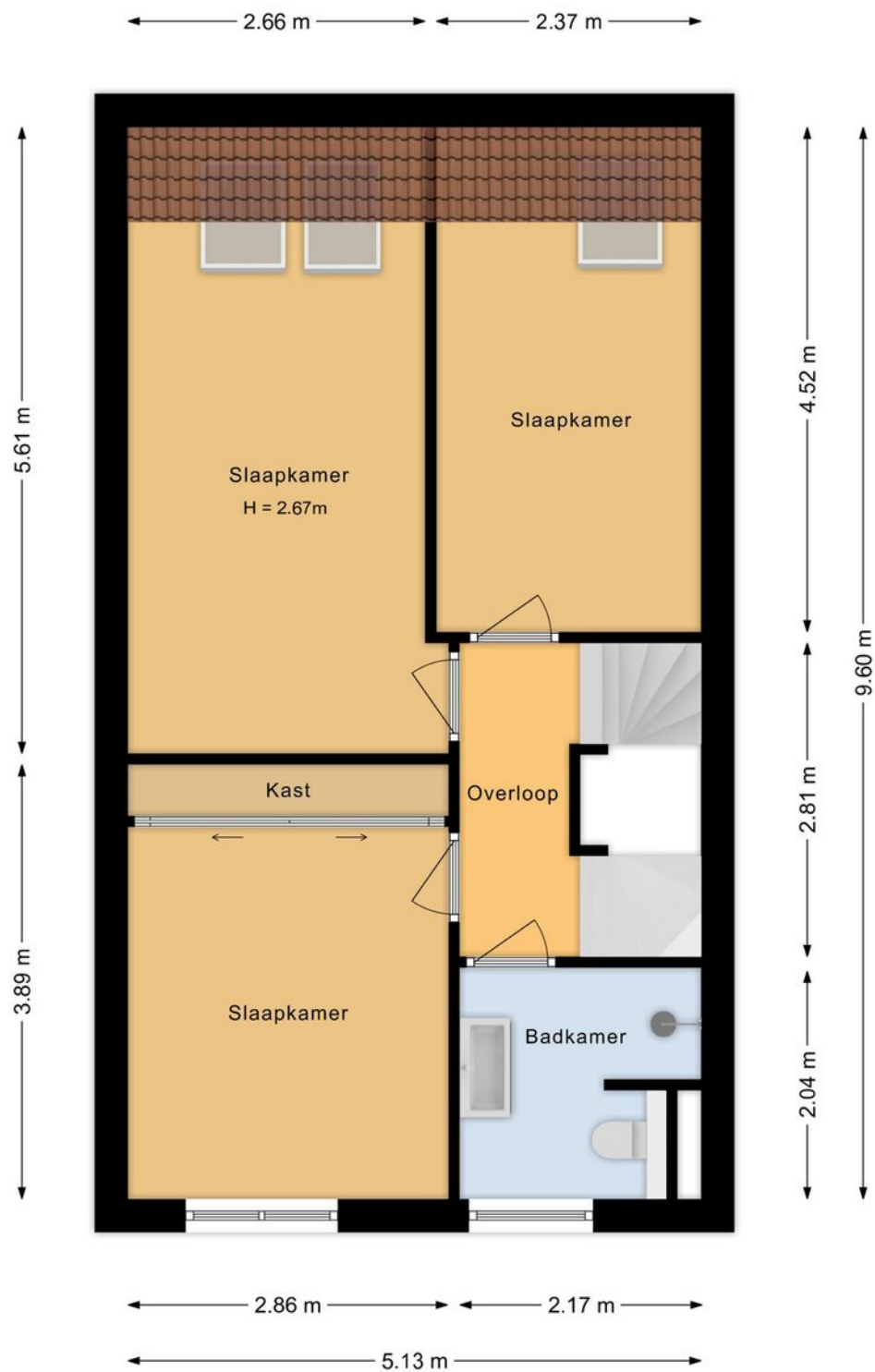




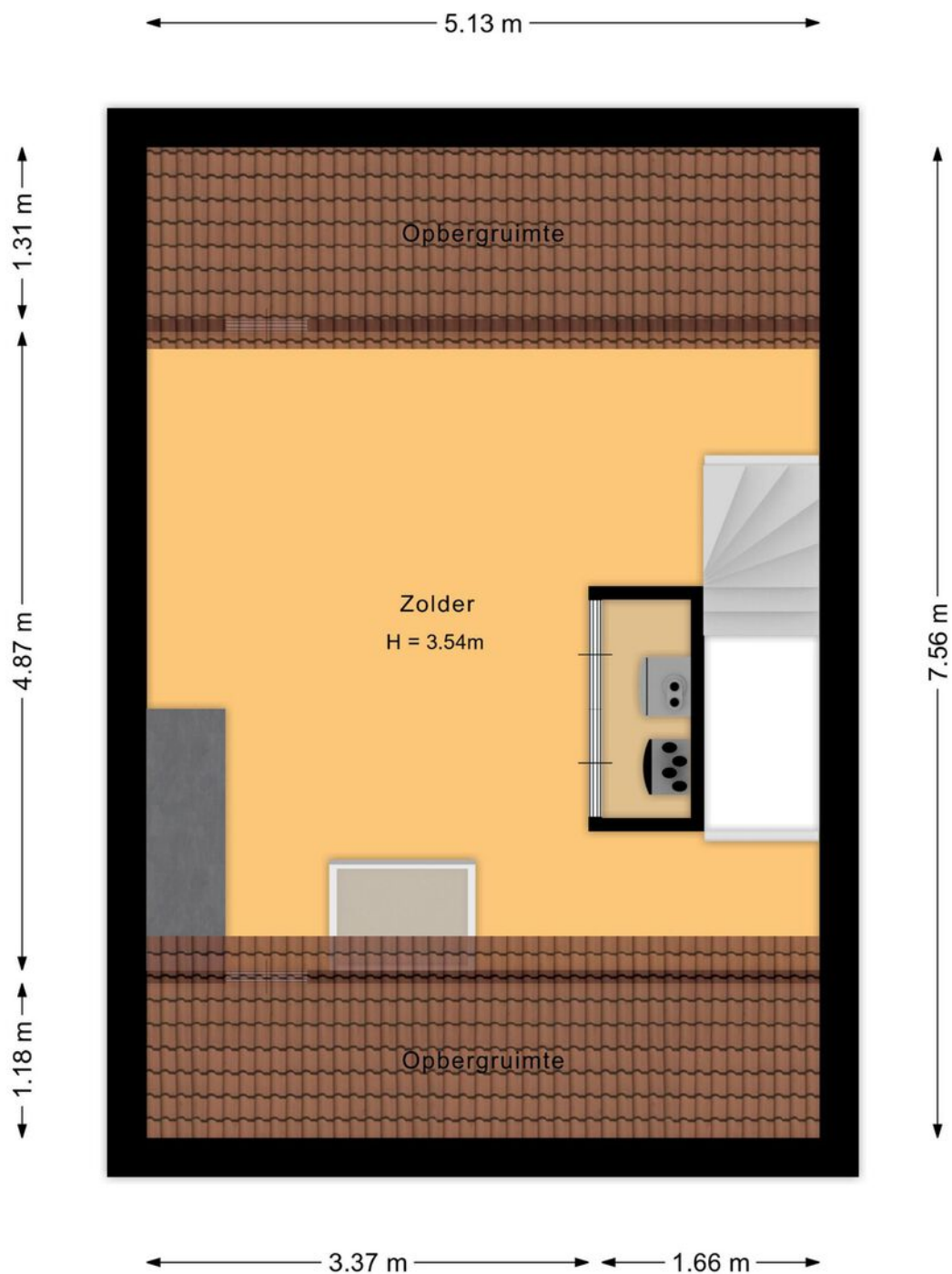
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



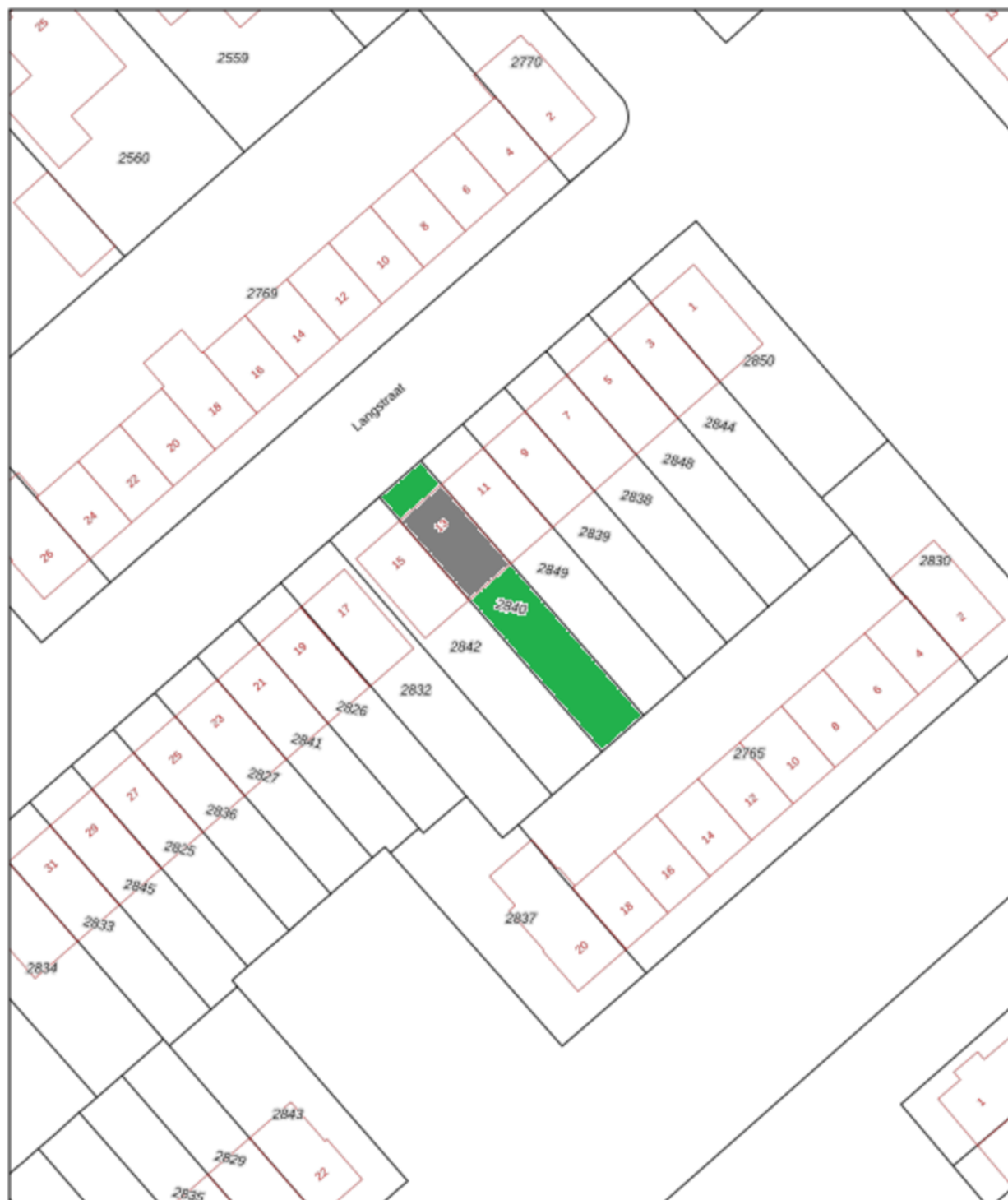
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Beibouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie Q

Perceel 2840

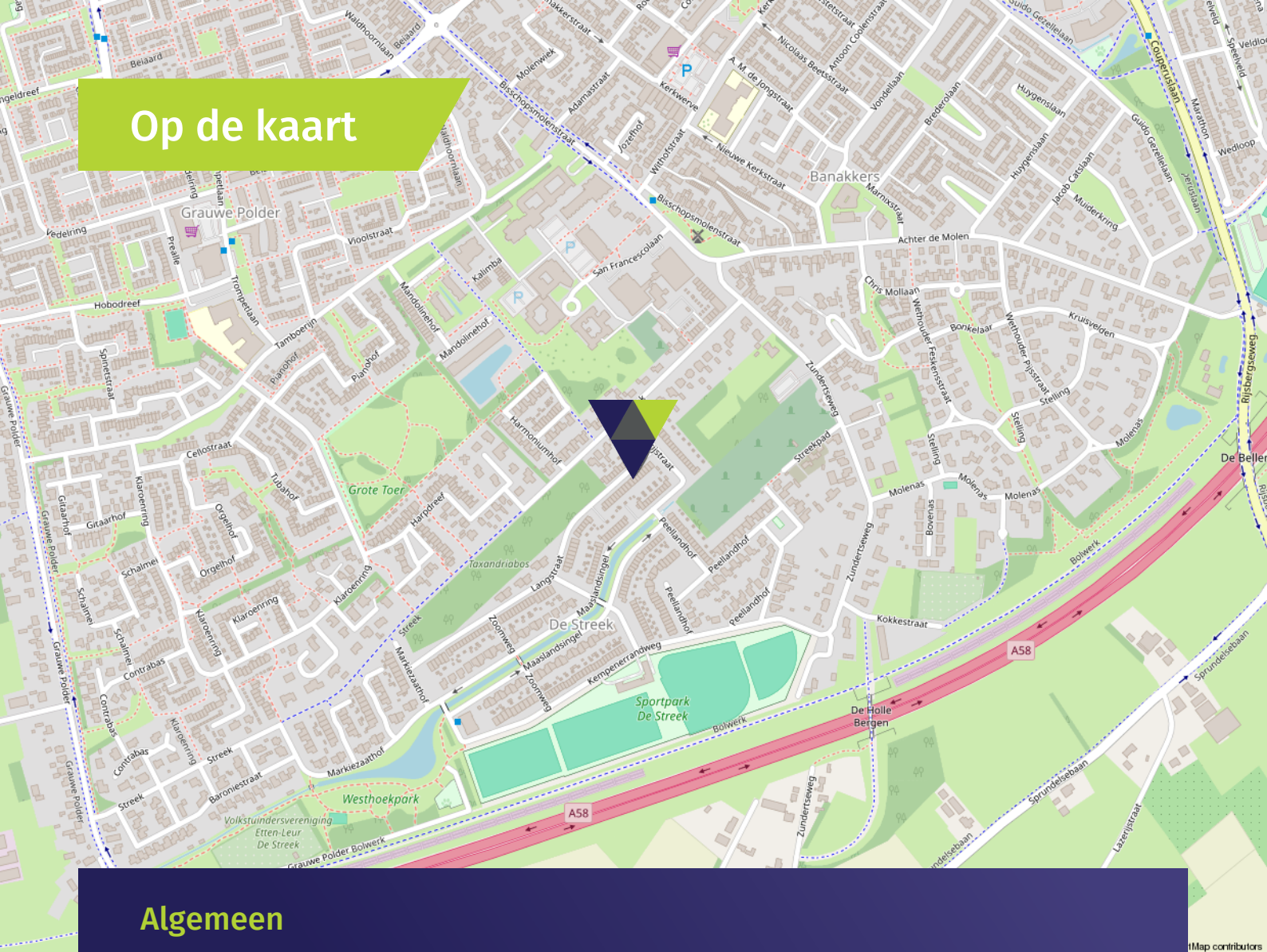
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 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 energiezuinig met een A+++-label.
- De woning is voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ beglazing.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren met een hoogwaardige gietvloer afwerking.
- De begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en koeling.
- Op de woning en overkapping zijn 23 zonnepanelen gelegen.
- Extra kantoor-/werkruimte met infraroodverwarming en airconditioning.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving van de woning.
- Kindvriendelijke, rustige wijk met speeltuinen die de wijk te bieden heeft en voldoende parkeergelegenheid.
- In de nabijheid van de woning ligt het Taxandria bos, ideaal bijvoorbeeld voor het uitlaten van de hond.

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