

Peellandhof 18 | Etten-Leur

Vraagprijs €775.000,- k.k.



Peellandhof 18 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2019	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	geschakelde woning	Ligging tuin	west
Energie label	A+++	Inhoud	692 m ³
Aantal kamers	6	Perceel	318 m ²
Aantal slaapkamers	5	Woonoppervlakte	188 m ²

Ruimte, comfort én energiezuinig wonen komen samen aan de Peellandhof 18 in Etten-Leur. Dankzij de uitgebouwde woonkamer met doorgetrokken dakconstructie geniet deze woning van extra veel leefruimte op zowel de begane grond als de 1e verdieping. Deze verrassende 2-onder-1-kapwoning beschikt over een moderne leefkeuken met kookeiland, een lichte woonkamer, 4 ruime slaapkamers, vloerverwarming en koeling in de gehele woning én een verzorgde achtertuin met overkapping. Met daarnaast 25 zonnepanelen, een warmtepomp en een instapklare afwerking woon je hier helemaal klaar voor de toekomst. Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging in en ontdek zelf de fijne sfeer en ruimte van deze woning.

Omschrijving

Begane grond met royale leefruimtes

De woning is rustig gelegen met aan de voorzijde veel groen en een speeltuintje. Via de verzorgde voortuin met sierbestrating bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot het toilet (volledig betegeld en voorzien van wandcloset en fonteinje).

Vanuit de hal loop je door naar de keuken en woonkamer. Direct bij binnenkomst in de woonkamer valt op hoe ruim en licht deze woning aanvoelt. Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte, sfeervol gelegen bij de erker. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel waar je gezellig lang kunt tafelen met familie of vrienden.

Aan de achterzijde ligt het zitgedeelte van de woonkamer. Dankzij de openslaande tuindeuren geniet je hier van veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin. De trapkast zorgt daarnaast voor praktische bergruimte.

De open keuken is een heerlijke plek voor iedereen die van koken én gezelligheid houdt. Het royale kookeiland zorgt voor volop werkruimte. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, Quooker en grote lades. In de stijlvolle kastenwand beschik je daarnaast over een koelkast, combi-stoomoven, koffieapparaat, combioven en extra bergruimte. Via de openslaande deuren loop je vanuit de keuken zo de tuin in.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en moderne badkamer
Op de 1e verdieping kom je op de overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet, heerlijk licht en voorzien van een vaste kast. Aan de achterzijde bevinden zich nog 2 extra ruime slaapkamers. Doordat de begane grond is vergroot met de uitbouw profiteren ook deze kamers van opvallend veel ruimte. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een dakraam en praktische vaste kastruimte.

De badkamer is modern afgewerkt en volledig betegeld. Hier beschik je over een ruime inloopdouche met handdouche en thermostaatkraan, een dubbele wastafel met meubel en een elektrische designradiator. Daarnaast is er op deze verdieping nog een separate toiletruimte met wandcloset en fonteinje aanwezig.

2e Verdieping met extra slaapkamer en bergruimte

De 2e verdieping biedt opnieuw volop ruimte. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook zijn hier de warmtepomp, WTW-installatie en omvormer van de zonnepanelen netjes weggewerkt in een vaste kast. Dit zorgt niet alleen voor een rustige uitstraling, maar dempt ook het geluid van de installaties.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een nette 4e slaapkamer met dakraam en een praktische bergruimte. Ook ideaal als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

Tuin met veel groen en ruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, gazon en borders met vaste planten. Onder de overkapping met berging (voorzien van elektra) geniet je al vroeg in het voorjaar van het buitenleven. Ook is er een waterkraantje aanwezig. Via de achterom bereik je eenvoudig de brandgang





























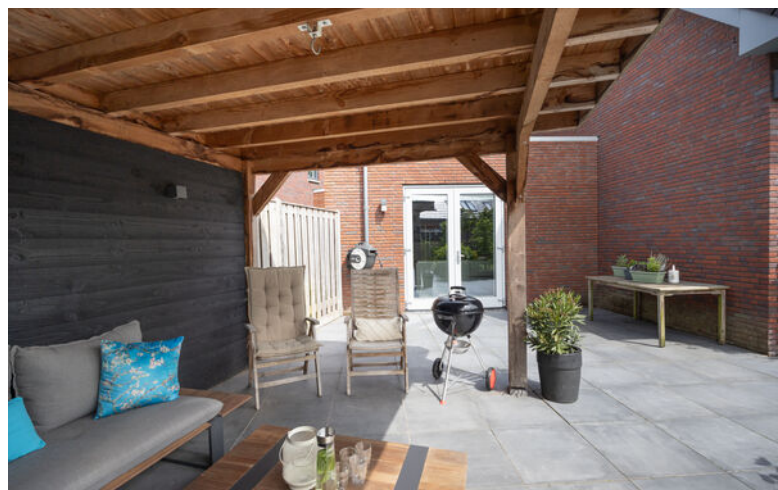








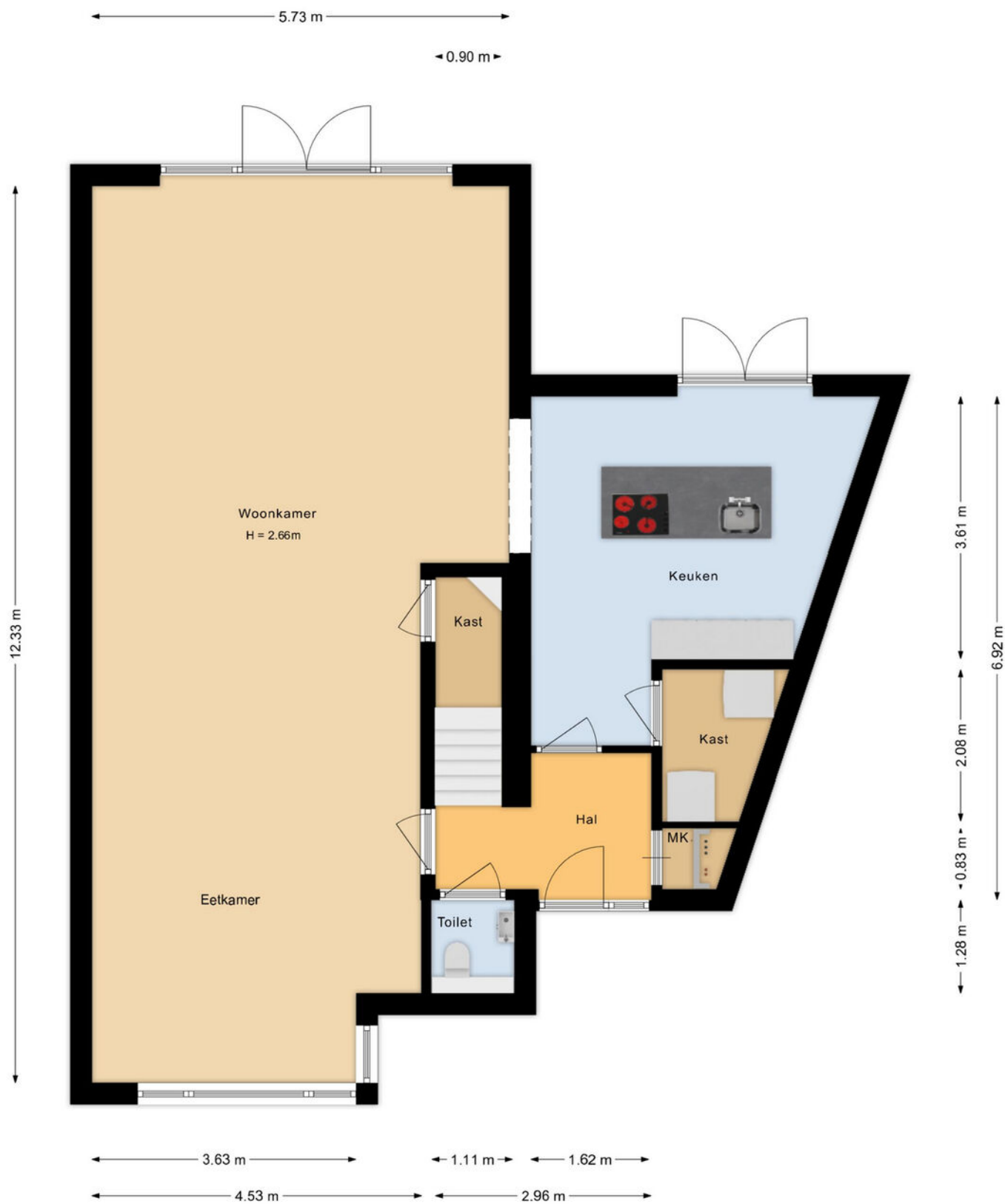




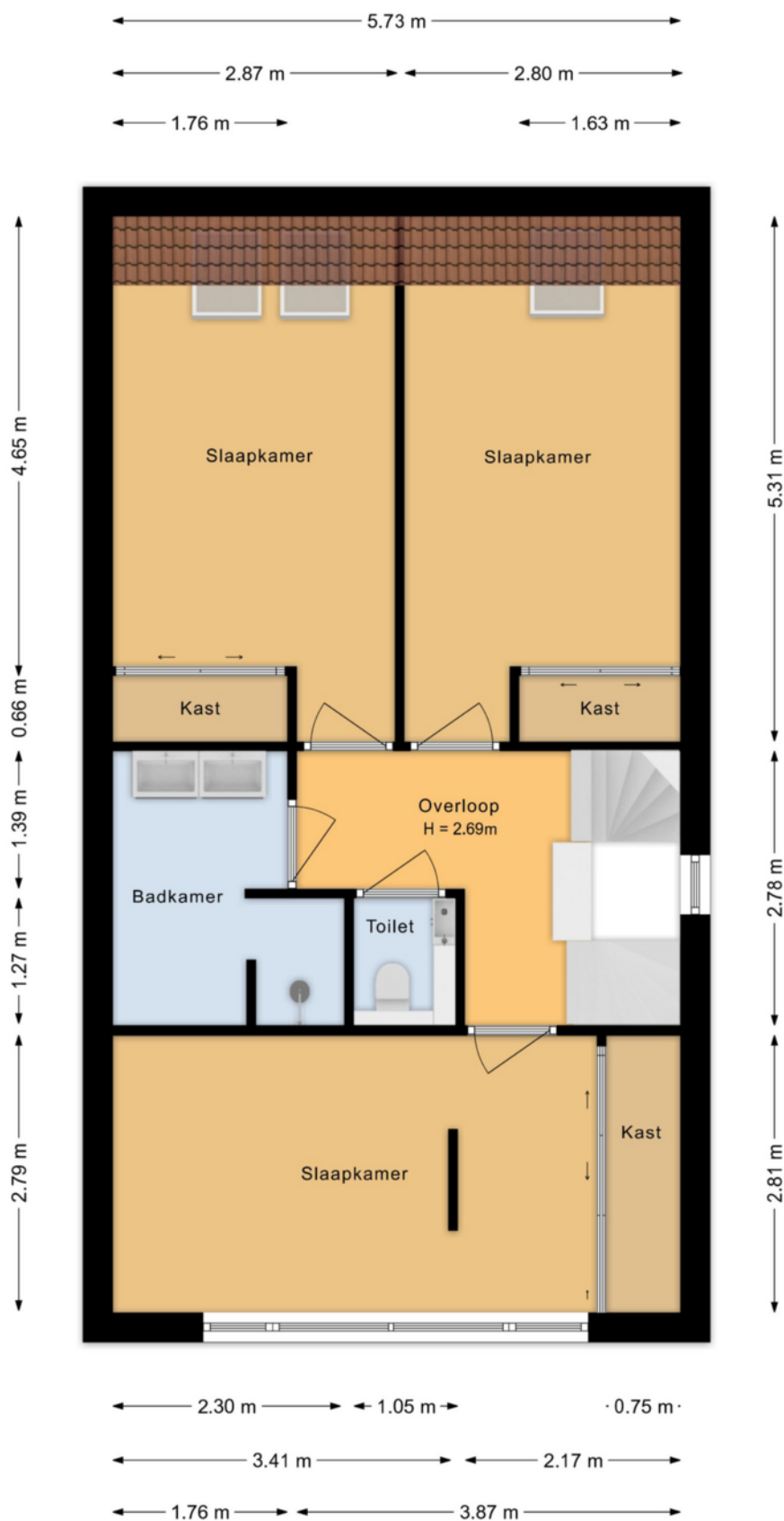




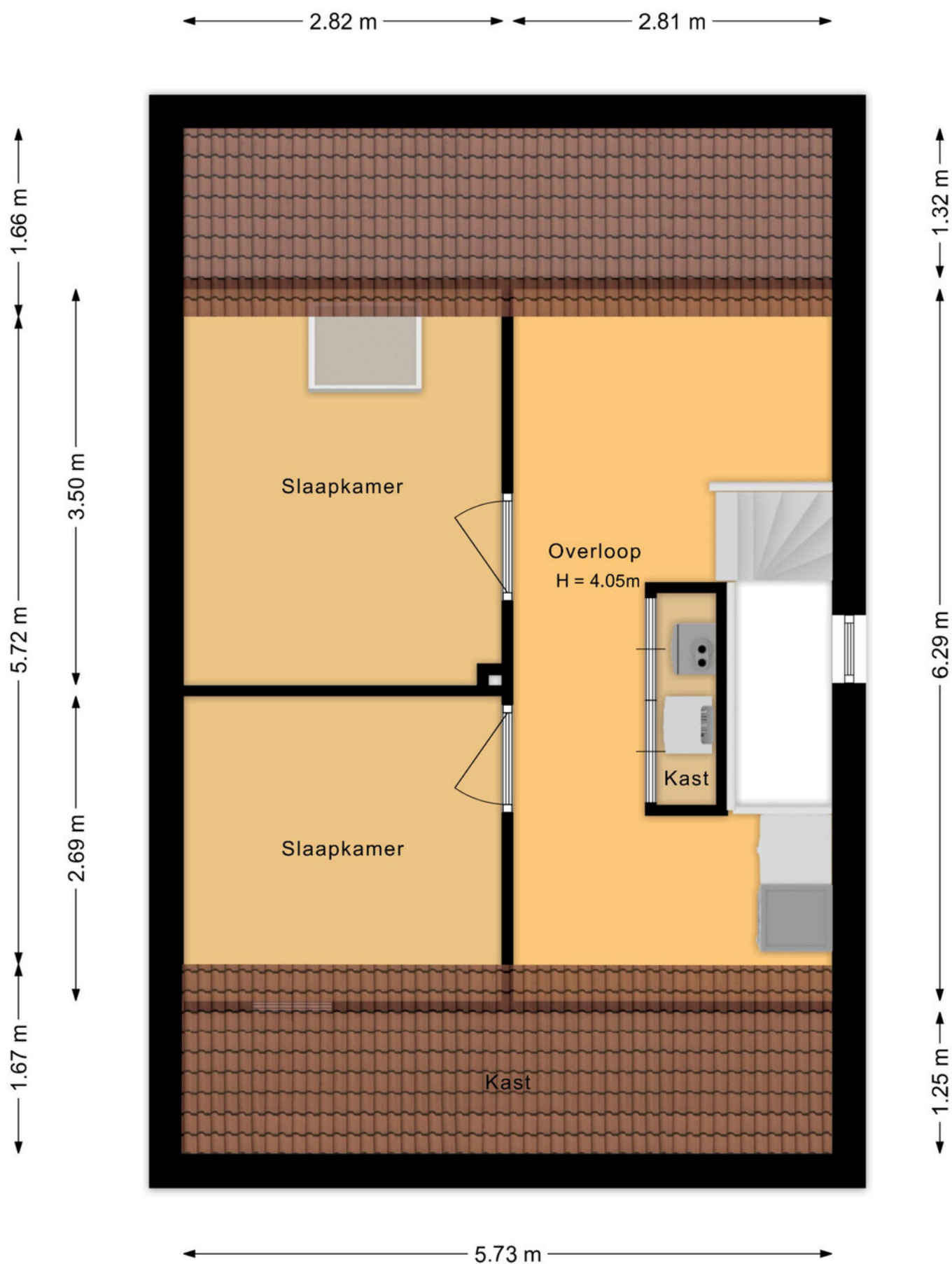
Plattegronden



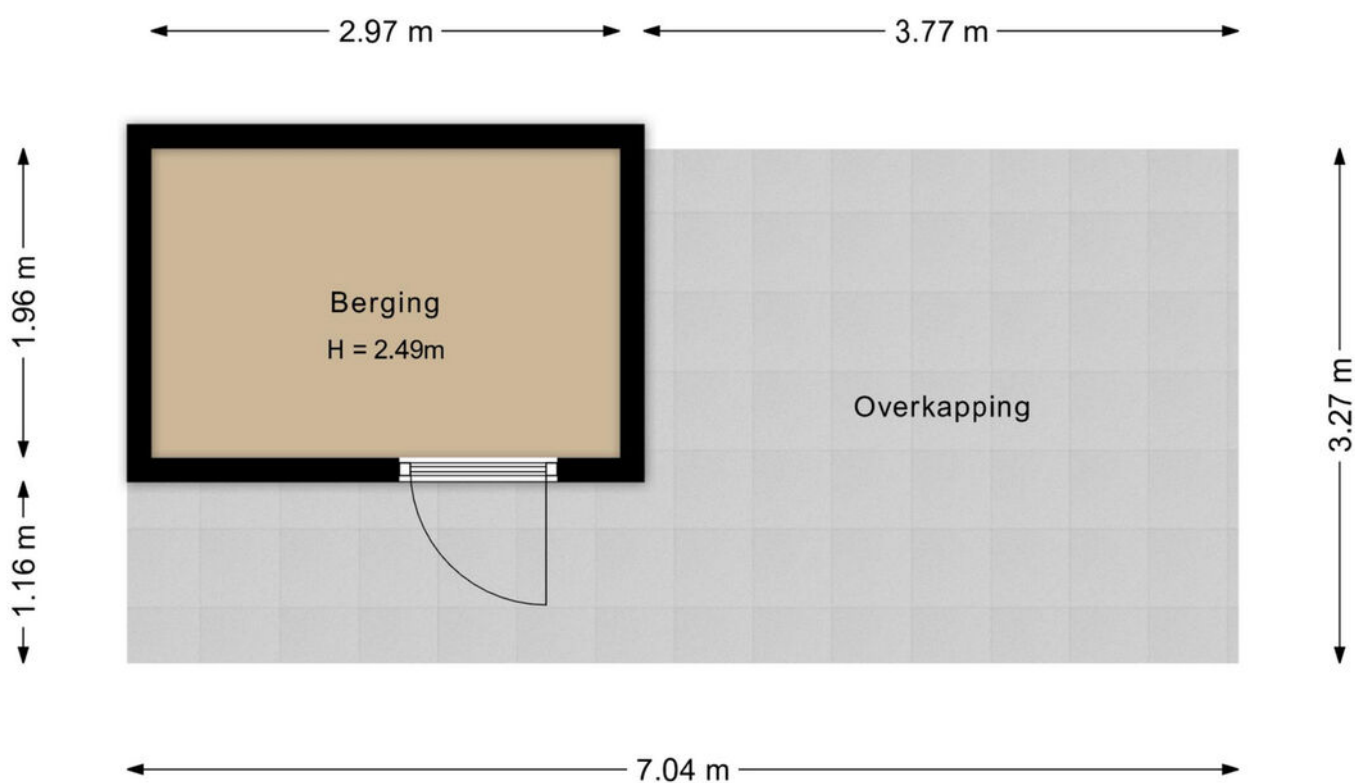
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



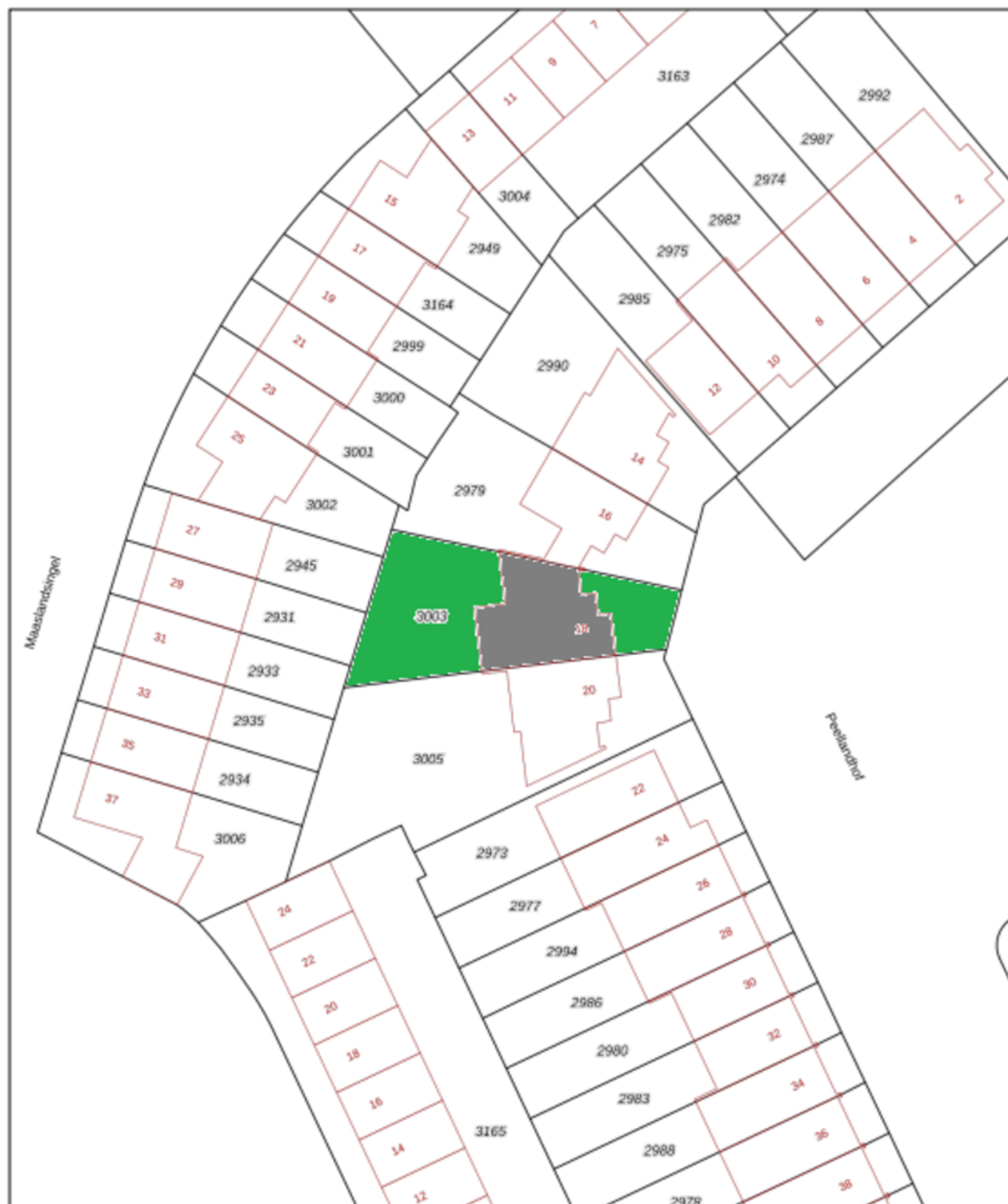
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur
Sectie Q
Perceel 3003

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 databankenrecht.



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

- Op de woning zijn 25 zonnepanelen gelegen.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning heeft kunststof kozijnen met HR+++ (triple) beglazing.
- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming welke kan verwarmen en koelen.
- De begane grond is voorzien van een troffelvloer.
- De 1e verdieping en 2e verdieping zijn voorzien van een PVC vloer met uitzondering van de badkamer.
- De woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke straat met groen voor de deur.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn in de nabijheid.
- In de straat zijn 2 laadpalen aanwezig en is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de nabijheid van de 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

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



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur