

Hoge Vaartkant 18 | Etten-Leur

Vraagprijs € 1.299.000,- k.k.



Hoge Vaartkant 18 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1930	Ligging	Aan rustige weg, buiten
Soort woning	woonboerderij		bebouwde kom, vrij
Type woning	vrijstaande woning		uitzicht
Energie label	B	Inhoud	1029 m ³
Aantal kamers	7	Perceel	1860 m ²
Aantal slaapkamers	5	Woonoppervlakte	259 m ²

Karaktervol buiten wonen met 5 slaapkamers, 3 badkamers en volop ruimte rondom

Sommige huizen moet je vooral ervaren. Deze prachtige, gemoderniseerde woonboerderij net buiten de bebouwde kom van Etten-Leur is er zo één. Het karakter van vroeger is hier op een mooie manier gecombineerd met het comfort van nu. Robuuste houten gebinten en karakteristieke boerderijramen gaan samen met strak gestukte wanden, warme materialen en een verzorgde afwerking. Met 5 slaapkamers, 3 badkamers en royale leefruimtes heb je bovendien alle ruimte om hier heerlijk te wonen.

De indrukwekkende living met hoge open kap, vide en grote open haard is een echte blikvanger. Ook de royale woonkeuken nodigt uit om samen te koken, uitgebreid te tafelen en gezellig aan te schuiven. De woning biedt daarbij volop wooncomfort en vanuit verschillende ruimtes kijk je uit over de tuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

En buiten? Daar wacht een volwassen tuin met prachtige bomen, verschillende terrassen, een royaal gazon en volop privacy. Hier geniet je van rust, ruimte en het vrije buitenleven, terwijl je zo in het centrum van Breda of Etten-Leur staat.

Wil je zelf ervaren hoe karakter, ruimte en modern wooncomfort hier samenkomen? Plan dan een bezichtiging en ontdek deze bijzondere woonboerderij.

Omschrijving

Begane grond - binnenkomen via de bijkeuken of stijlvolle entree
Je komt vanaf de oprit gemakkelijk binnen via de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, de stortbak, de (hetelucht) verwarmingsinstallatie, boiler, de cv- combiketel en een praktische kastenwand. Ook vind je hier de toegang tot de kelder en één van de trappen naar de 1e verdieping.

Gasten ontvang je via de stijlvolle hoofdentree. Hier is ruimte voor de garderobe en heb je toegang tot het toilet met zwevend toilet en fonteintje, de technische ruimte, de woonkeuken en de houten trap naar boven.

Woonkeuken - het hart van het huis

De sfeervolle woonkeuken is veel meer dan alleen een plek om te koken. Dit is een ruimte waar het dagelijks leven samenkomt. Uitgebreid koken, ontbijten met het gezin, vrienden laten aanschuiven of urenlang natafelen aan een grote tafel: er is alle ruimte voor.

De boogvormige boerderijramen geven de keuken zijn karakteristieke uitstraling en zorgen voor een mooi zicht naar buiten. Via de tuindeuren haal je op zonnige dagen de tuin naar binnen en ontstaat er een fijne verbinding met het terras.

Het royale kookeiland vormt het hart van de ruimte en is uitgerust met 2 ovens, een grillplaat, afzuigkap en spoelbak. Ook aan comfort ontbreekt het hier niet. Zo beschik je over een stoomoven, inbouwkoffiezetapparaat, warmhoudlade, koelkast, vaatwasser en een extra spoelbak met Quooker. Of je nu snel iets op tafel zet of uitgebreid kookt voor familie en vrienden, hier heb je alles binnen handbereik.

Living - indrukwekkend, sfeervol en helemaal eigen
Via dubbele paneeldeuren bereik je de living. De hoge opengewerkte dakconstructie, zichtbare balken, grote open haard en entresol maken dit zonder twijfel een van de meest bijzondere ruimtes van de woning.
Door de royale afmetingen kun je hier verschillende plekken creëren. Een grote zithoek rondom de open haard, een leeshoek of juist een lange tafel: de ruimte geeft je alle vrijheid om hem naar jouw manier van leven in te richten.
De kamerbrede houten maatwerkkast voegt warmte én praktische bergruimte toe. Vanuit vrijwel iedere hoek is er contact met buiten door de verschillende raampartijen, kleine stalramen en openslaande tuindeuren.

Slapen en baden op de begane grond

Vanuit de keuken bereik je de royale ouderslaapkamer. Een sfeervolle kamer met zicht op een fraai gedeelte van de tuin en sfeervolle inbouwkasten voor volop opbergruimte.

Via een schuifdeur staat de slaapkamer rechtstreeks in verbinding met de luxe badkamer ensuite. Hier bevinden zich een inloofdouche, zwevend toilet, een bidet en een badmeubel met wastafel. Daarmee beschikt de woning over een complete slaap- en badruimte op de begane grond. Comfortabel voor nu en een mooie eigenschap met het oog op later.

Omschrijving

1e Verdieping - 4 slaapkamers, 2 badkamers en een bijzondere vide

Via zowel de hal als de bijkeuken bereik je de 1e verdieping. Eenmaal boven komt het karakter van de voormalige boerderij opnieuw prachtig tot zijn recht. De royale overloop met subtiële hoogteverschillen, zichtbare houten balken, boogvormige doorgangen en ingebouwde vaste kasten geeft deze verdieping een heel eigen sfeer.

Dankzij de verschillende dakramen valt er bovendien prettig veel daglicht naar binnen. De huidige bewoners hebben hier een gezellige loungehoek gecreëerd, een fijne extra plek waar kinderen hun eigen gang kunnen gaan of gasten zich even kunnen terugtrekken.

Vanaf de overloop heb je toegang tot 4 slaapkamers, ieder met een eigen formaat en indeling. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en de andere 2 krijgen daglicht via een dakraam. Daarnaast zijn er 2 badkamers. Dat maakt deze verdieping prettig voor een groter gezin, maar ook wanneer familie of vrienden regelmatig blijven overnachten.

De 1e badkamer is ingericht met een ligbad met douchescherm en een badmeubel met wastafel. De 2e badkamer beschikt over een inloofdouche, een badmeubel met wastafel en een zwevend toilet.

Ook de bijzondere videkamer bereik je vanaf de overloop. Deze staat in open verbinding met de living beneden en leent zich bijvoorbeeld uitstekend als werkruimte, bibliotheek of rustige zithoek. Vanaf hier kijk je uit over de indrukwekkende living en komen de hoge kap en de oorspronkelijke houten constructie van de boerderij prachtig in beeld.

Tuin rondom - vrijheid, groen en weids uitzicht

Ook buiten heeft deze woonboerderij ontzettend veel te bieden. De woning wordt volledig omringd door groen en staat met de korte zijde aan een rustige weg. Aan de voorzijde ligt een royale oprit, sfeervol omgeven door volwassen bomen en beplanting. Het perceel is omheind en afsluitbaar met een elektrisch bedienbaar hek. Hier vind je ook de dubbele garage en de kippenren.

Loop je verder de tuin in, dan ontdek je steeds weer een ander plekje. Volwassen (fruit)bomen, een ruim gazon en een fijn terras zorgen voor een sfeervol geheel en geven je alle ruimte om van het buitenleven te genieten. Zoek de zon op, schuif met vrienden aan voor een lange zomeravond of geniet simpelweg van de rust om je heen.

En misschien wel het mooiste? Ondanks de beschutte ligging blijft het contact met het omliggende landschap behouden. Zo geniet je hier volop van privacy én van prachtige vrije uitzichten over het buitengebied.







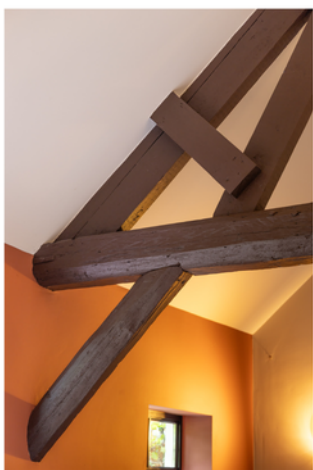








































































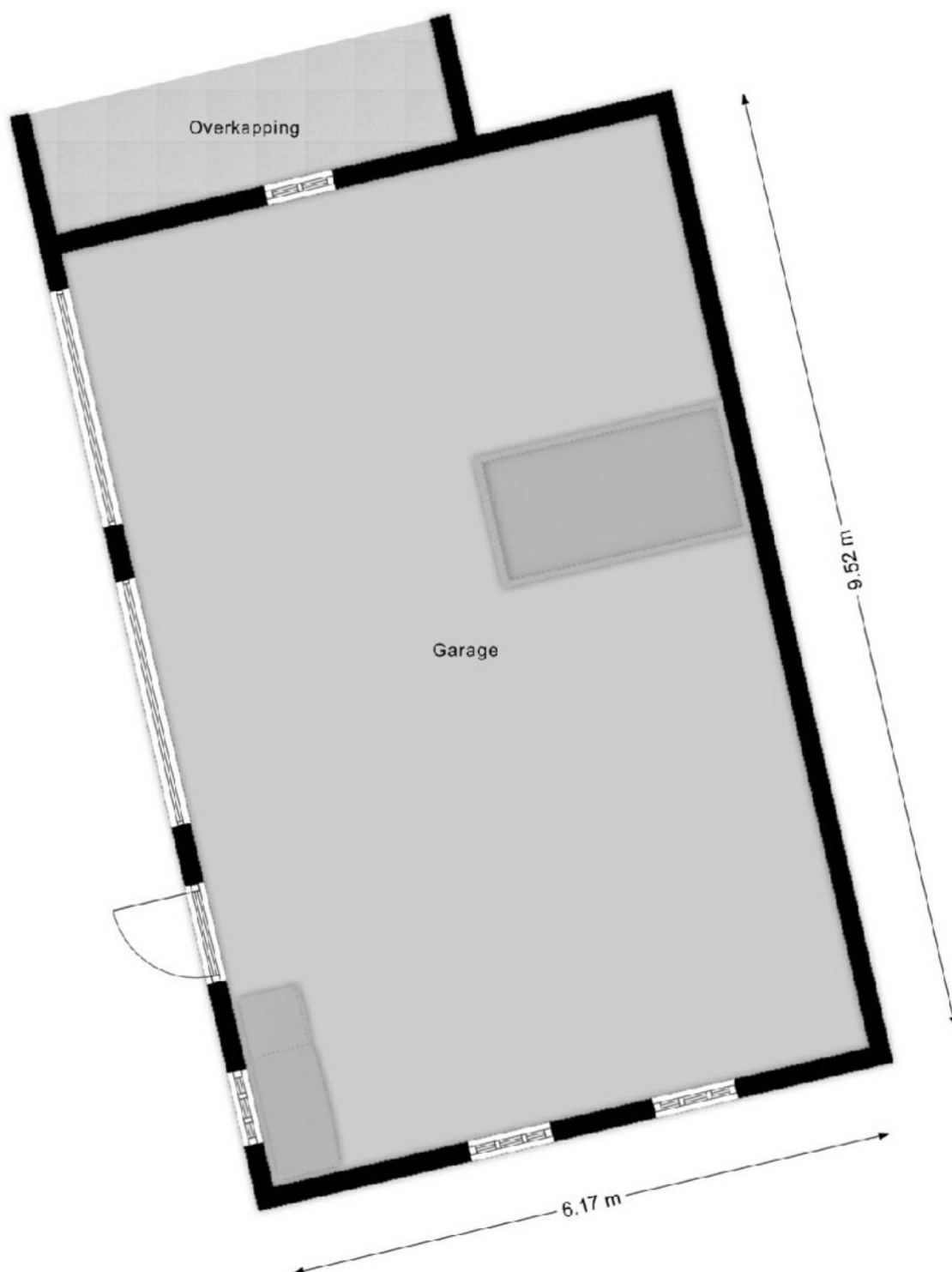
Plattegronden



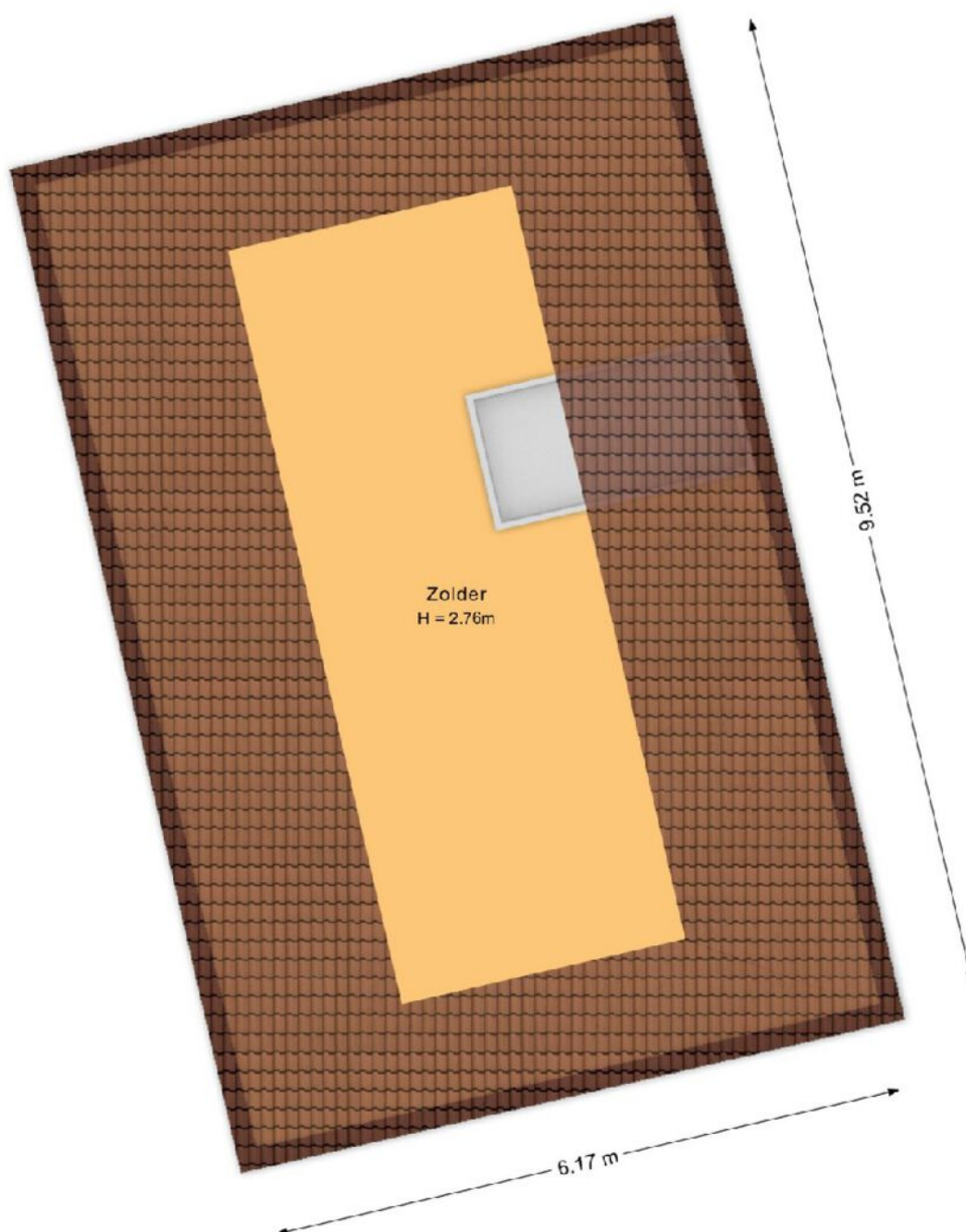
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



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 P
Perceel 2251



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 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 begane grond vloer is van beton; de 1e verdiepingsvloer is van hout.
- De hal, toiletruimte en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van domotica, waarmee onder andere de verlichting en muziek eenvoudig kunnen worden bediend.
- Er is een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto.
- De woning is voorzien van een alarmsysteem.
- Er is een beregeningssysteem aanwezig.
- Aan de voorzijde bevindt zich een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- Het perceel is afsluitbaar met een elektrisch bedienbaar hek.

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 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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