Leurse Branden 69 | **Etten-Leur**

Vraagprijs € 635.000,- k.k.



NVM

AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

Leurse Branden 69 | **Etten-Leur**



Kenmerken

Bouwjaar	2022	**Ligging**	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	hoekwoning	**Ligging tuin**	noordwest
Energielabel	A+++	**Inhoud**	528 m³
Aantal kamers	6	**Perceel**	171 m²
Aantal slaapkamers	5	**Woonoppervlakte**	141 m²

Wauw! Instapklaar, duurzaam én verrassend ruim wonen op een heerlijke hoek!

Ben jij op zoek naar een woning waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten? Dan zou Leurse Branden 69 zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn. Deze fijne hoekwoning heeft alles wat je zoekt: volop ruimte, een luxe afwerking, veel wooncomfort en ook nog eens een duurzaam karakter.

De woonkamer is maar liefst 4 meter uitgebouwd en dat voel je direct. Wat een ruimte! Samen met de luxe keuken is dit een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen, te borrelen met vrienden of lekker languit op de bank te ploffen.
Met maar liefst 5 slaapkamers is er boven aan ruimte geen gebrek. Een groot gezin, thuiswerken of een eigen hobbykamer? Het kan hier allemaal. Ook de complete badkamer is helemaal van nu.

En dan de tuin. Hier geniet je van rust, ruimte en een heerlijk vrij uitzicht. Juist die combinatie met de hoekligging maakt het plaatje compleet.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en plan snel een bezichtiging aan Leurse Branden 69. Deze woning moet je gewoon even in het echt zien!

Omschrijving

Begane grond – uitgebouwde woonkamer en luxe leefkeuken
Via de entree stap je de hal binnen. Hier heb je toegang tot de meterkast, een praktische ruimte met de bodem warmtepomp, de deels betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en de trap naar de 1e verdieping.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en voelt direct ruim en sfeervol aan. De gezellige gashaard onder de televisie, de praktische trapkast met een kast-in-kast en de openslaande deuren naar de tuin maken dit een heerlijke plek om samen te komen. Door de grote raampartijen geniet je bovendien van veel daglicht.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De royale hoekopstelling biedt volop werk- en bergruimte dankzij de vele onderkasten en laden. Uiteraard is de keuken compleet uitgevoerd met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en een combioven/magnetron. Hier kook je met plezier terwijl je contact houdt met familie of vrienden aan de eettafel.
Het eetgedeelte vormt de verbinding tussen de keuken en de woonkamer. Dankzij de uitbouw van maar liefst 4 meter is hier een heerlijke leefruimte ontstaan waar iedereen zijn eigen plek vindt.

1e verdieping – 3 slaapkamers en een complete badkamer
Via de trap bereik je de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Aan de achterzijde liggen 2 comfortabele slaapkamers die dankzij de grote ramen prettig licht zijn en uitkijken op de rustige omgeving. De 3e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft eveneens een royaal formaat.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad (voorzien van handdouche), een ruime douche (met regen- en handdouche), een wastafel met meubel en een zwevend toilet.

2e verdieping – nog eens 2 slaapkamers
Ook de 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Daarnaast vind je hier nog eens 2 volwaardige slaapkamers. Dankzij de dakkapel zijn beide kamers verrassend ruim en prettig licht. Achter de knieschotten is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig. In de achtergelegen slaapkamer vind je ook de WTW-installatie en in de voorgelegen slaapkamer is ook nog een bergzolder aanwezig!

Tuin – volop privacy en vrij uitzicht
Via de openslaande deuren stap je de verzorgde achtertuin in. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, fraaie borders met beplanting en meerdere terrassen waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

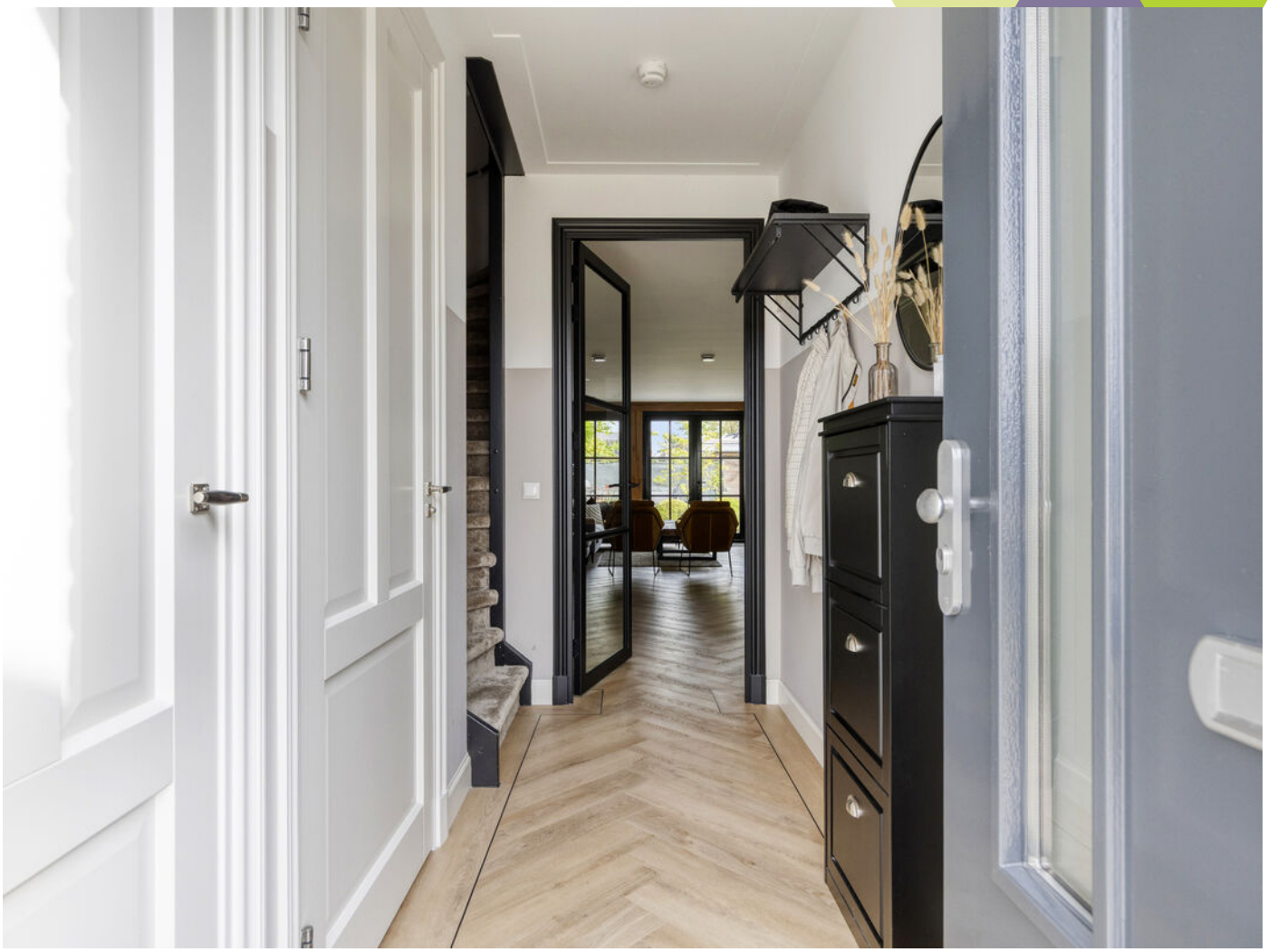
De natuurstenen plantenbakken van blauw gevlamd arduin geven de tuin een luxe uitstraling. Buitenverlichting en een buitenkraan zorgen voor extra comfort. Achter in de tuin geniet je van een heerlijk vrij uitzicht en via de achterom loop je direct naar het ruime parkeerterrein achter de woning.

Aan de zijkant van de woning staat een houten berging met elektra.



























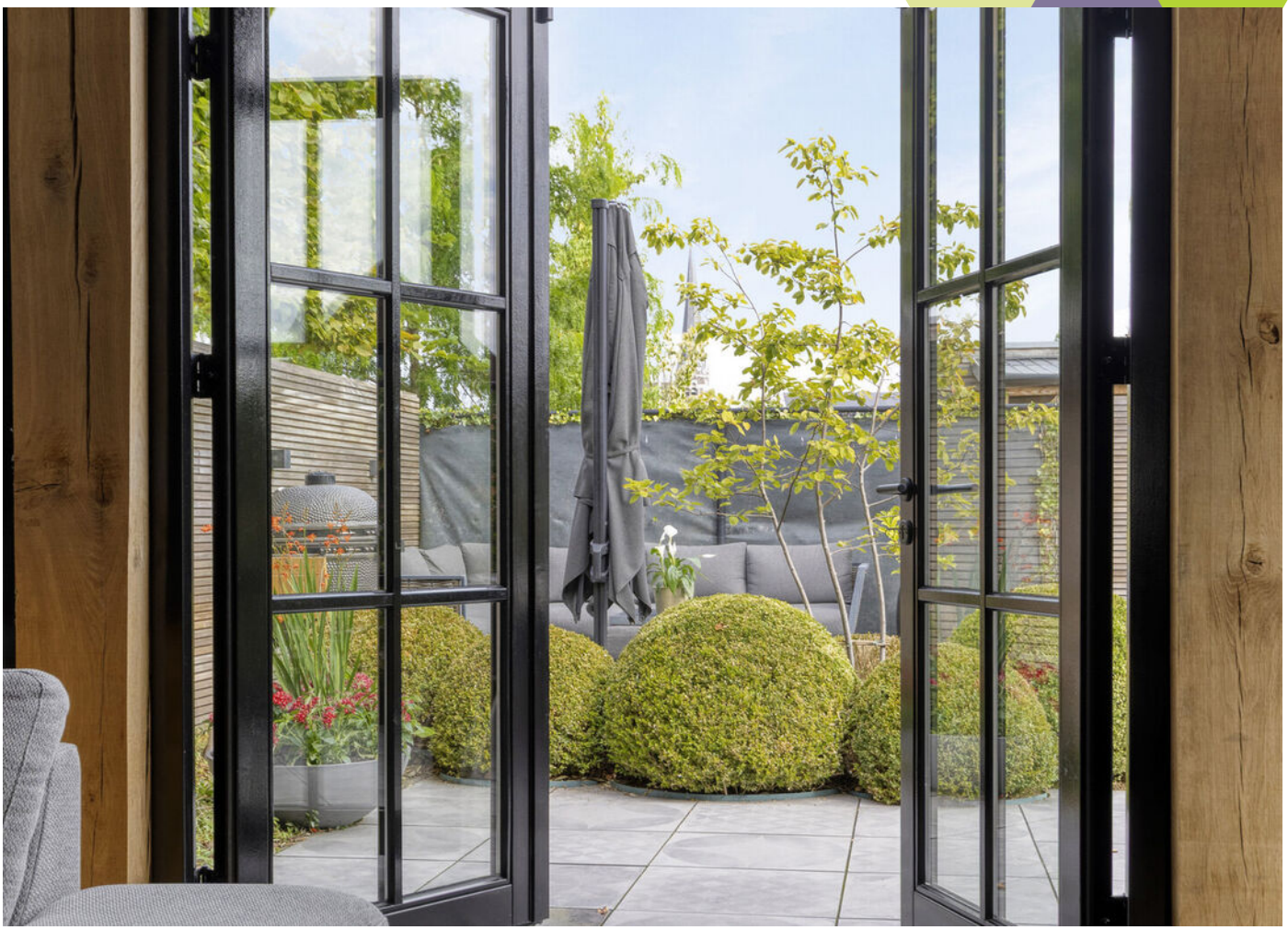














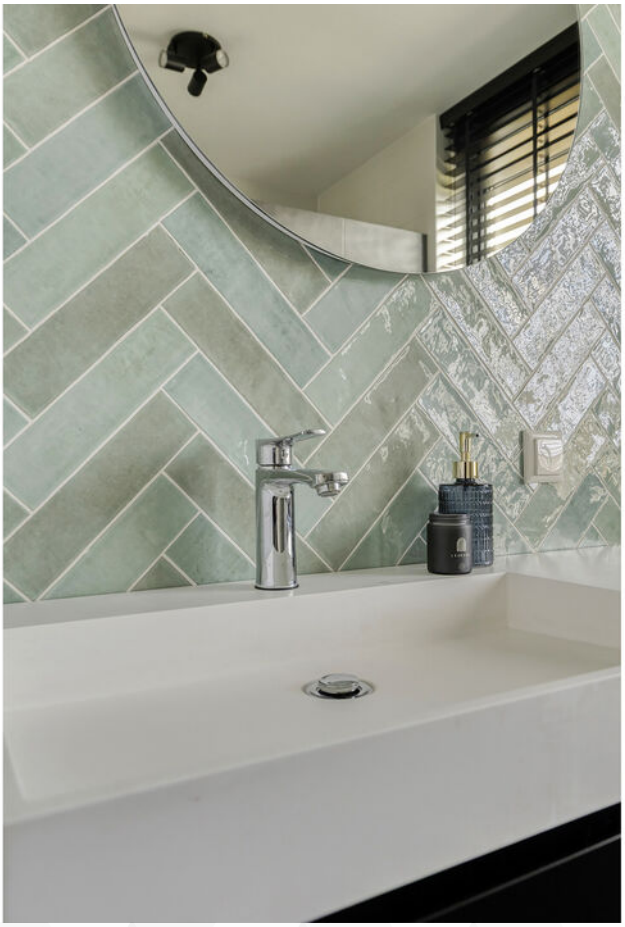








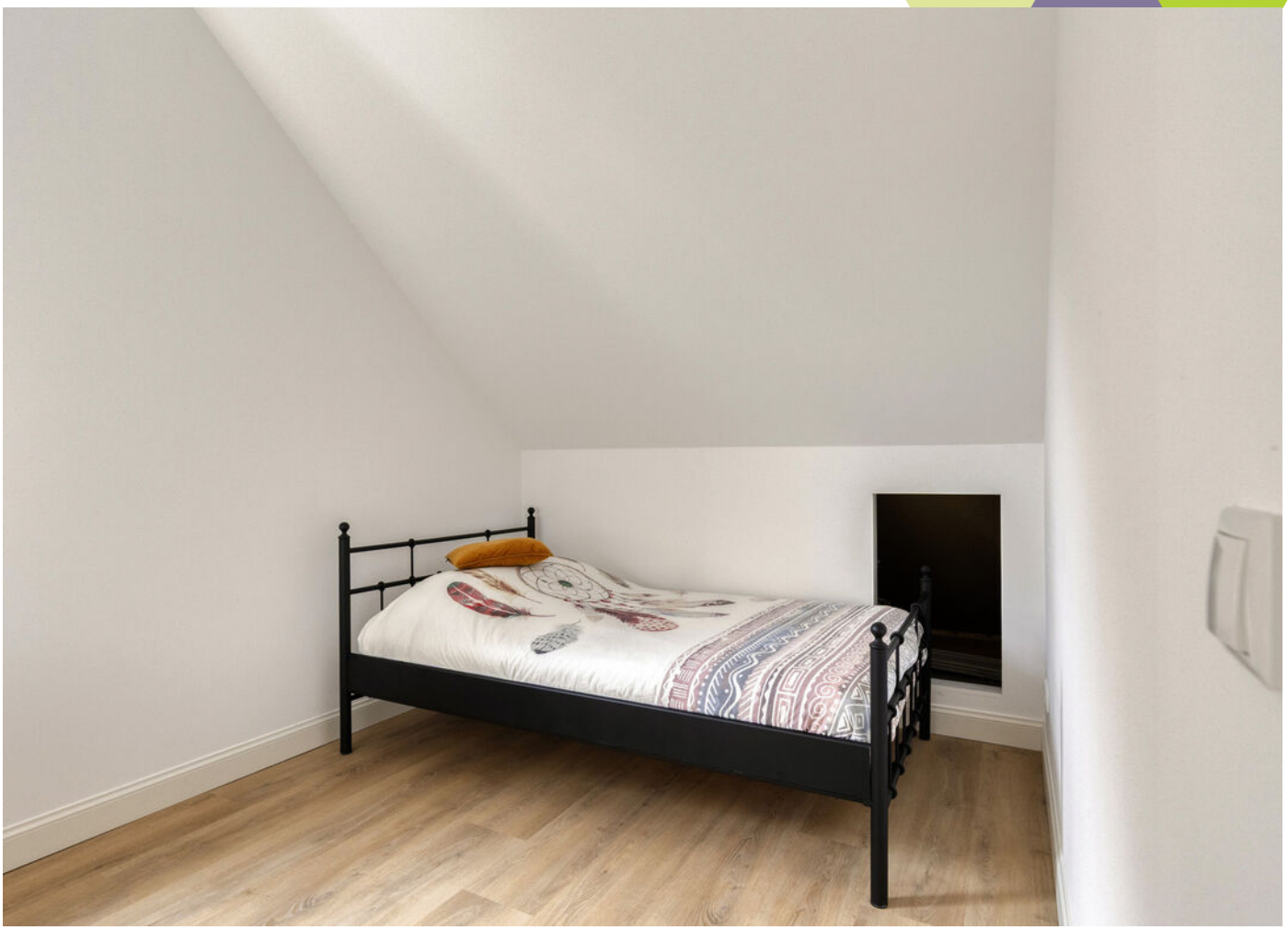






























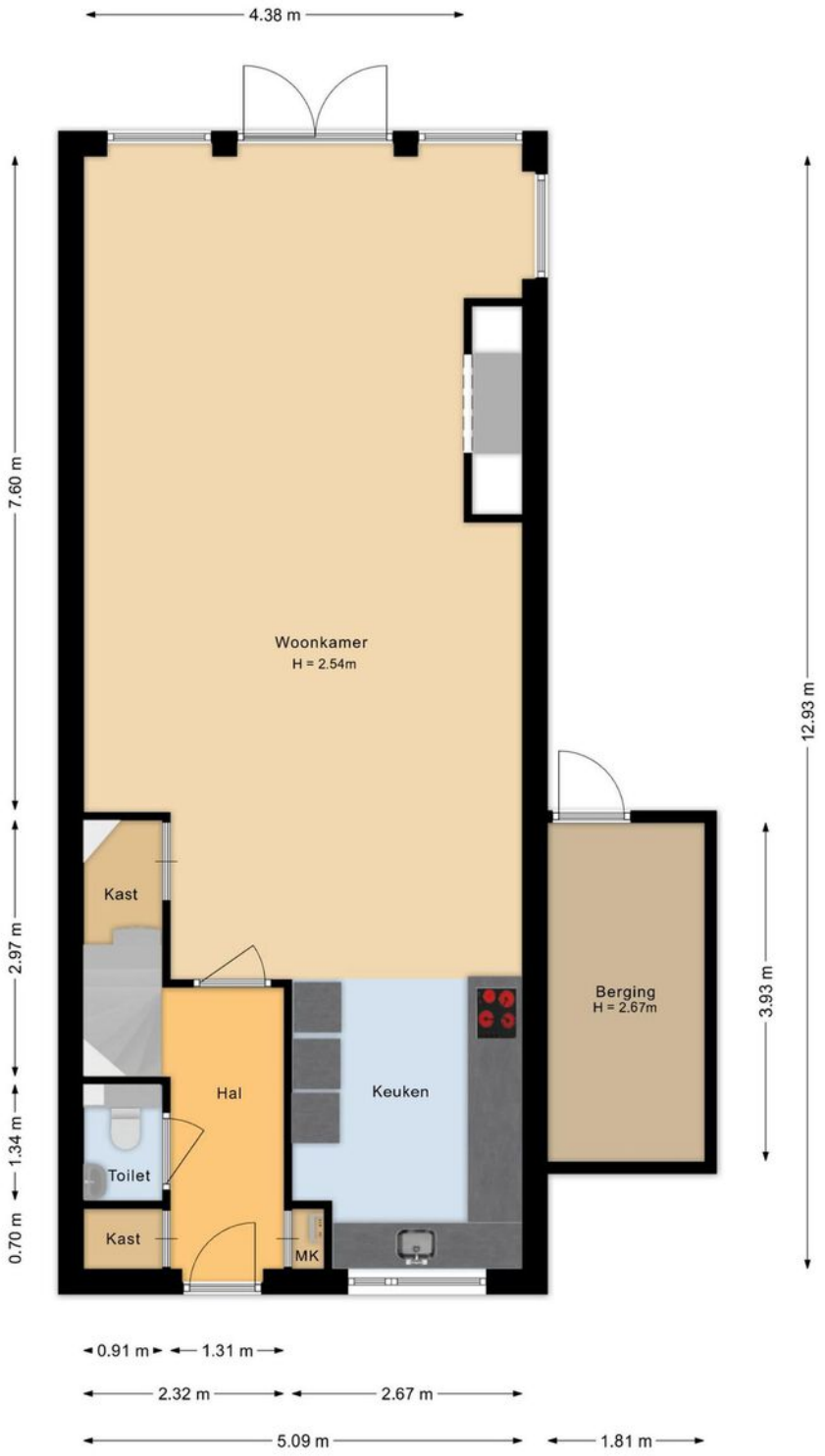




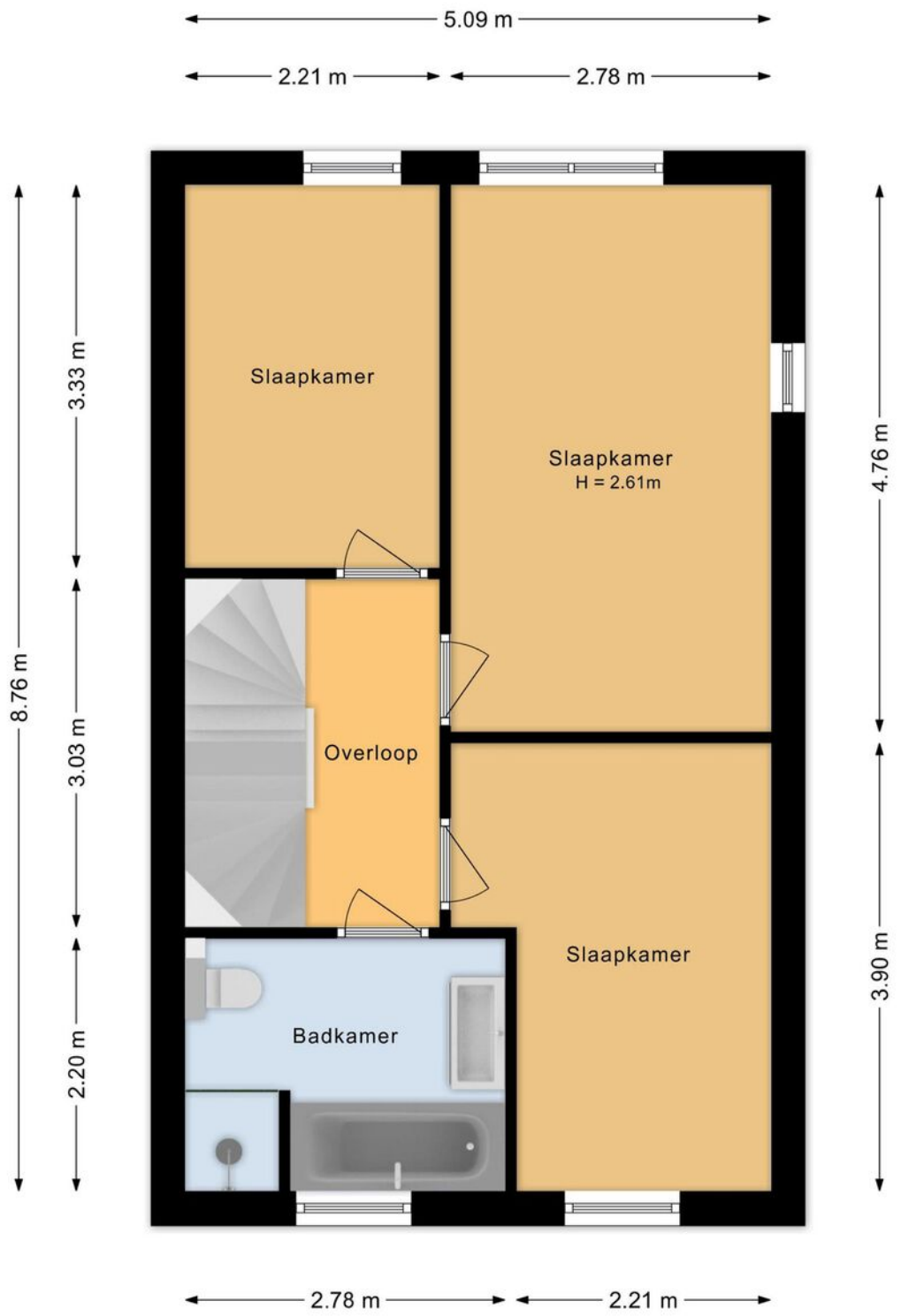




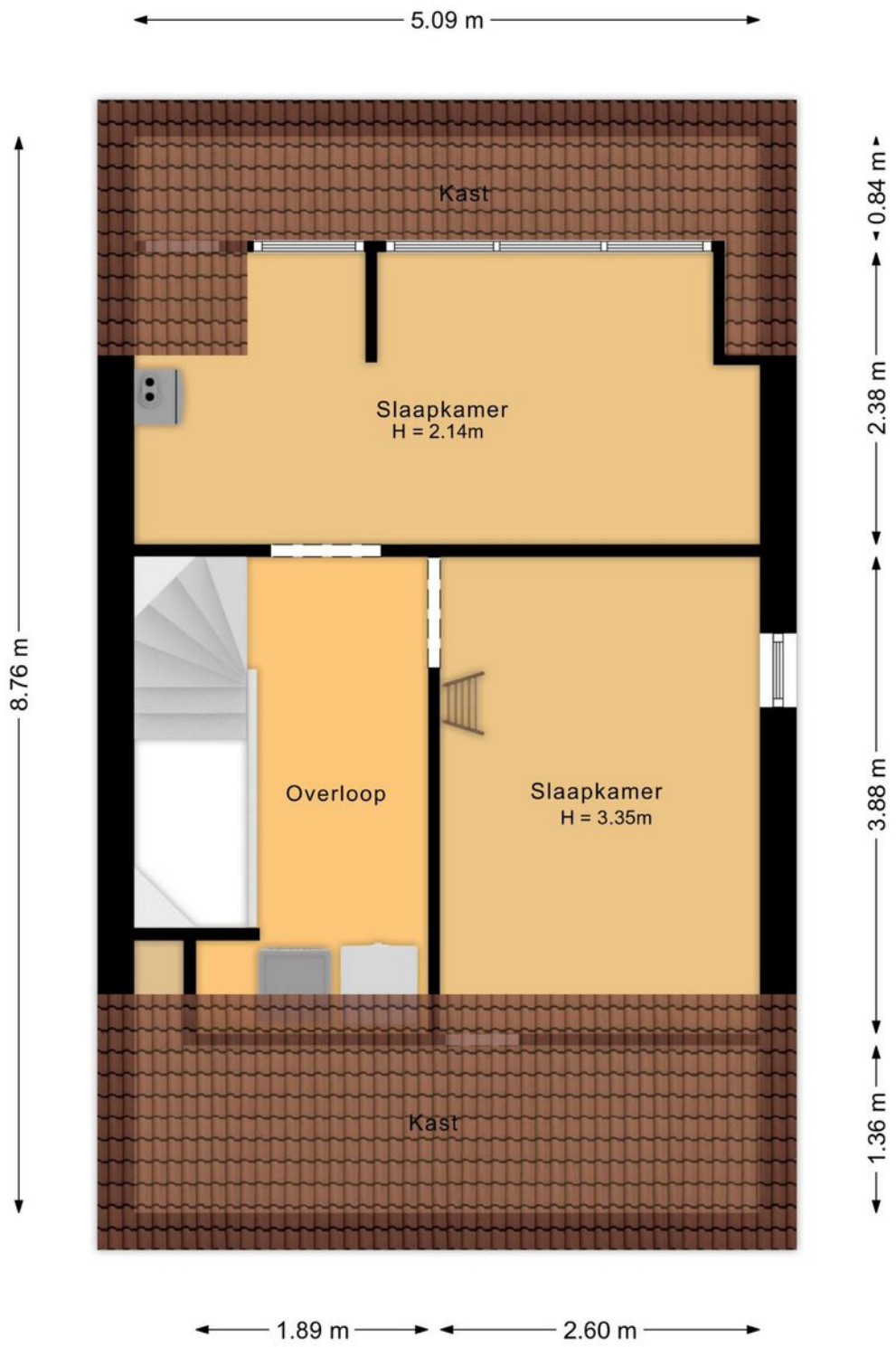
Plattegronden



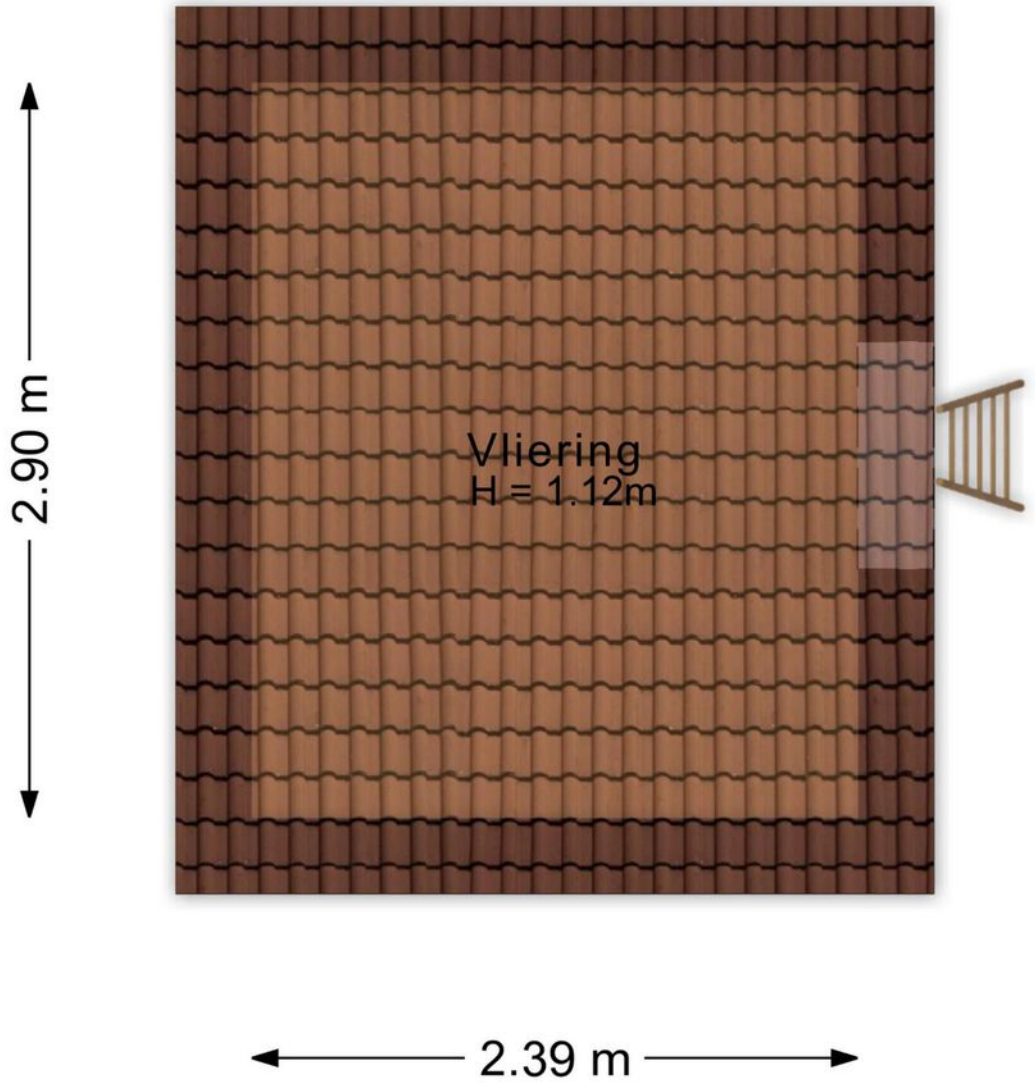
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

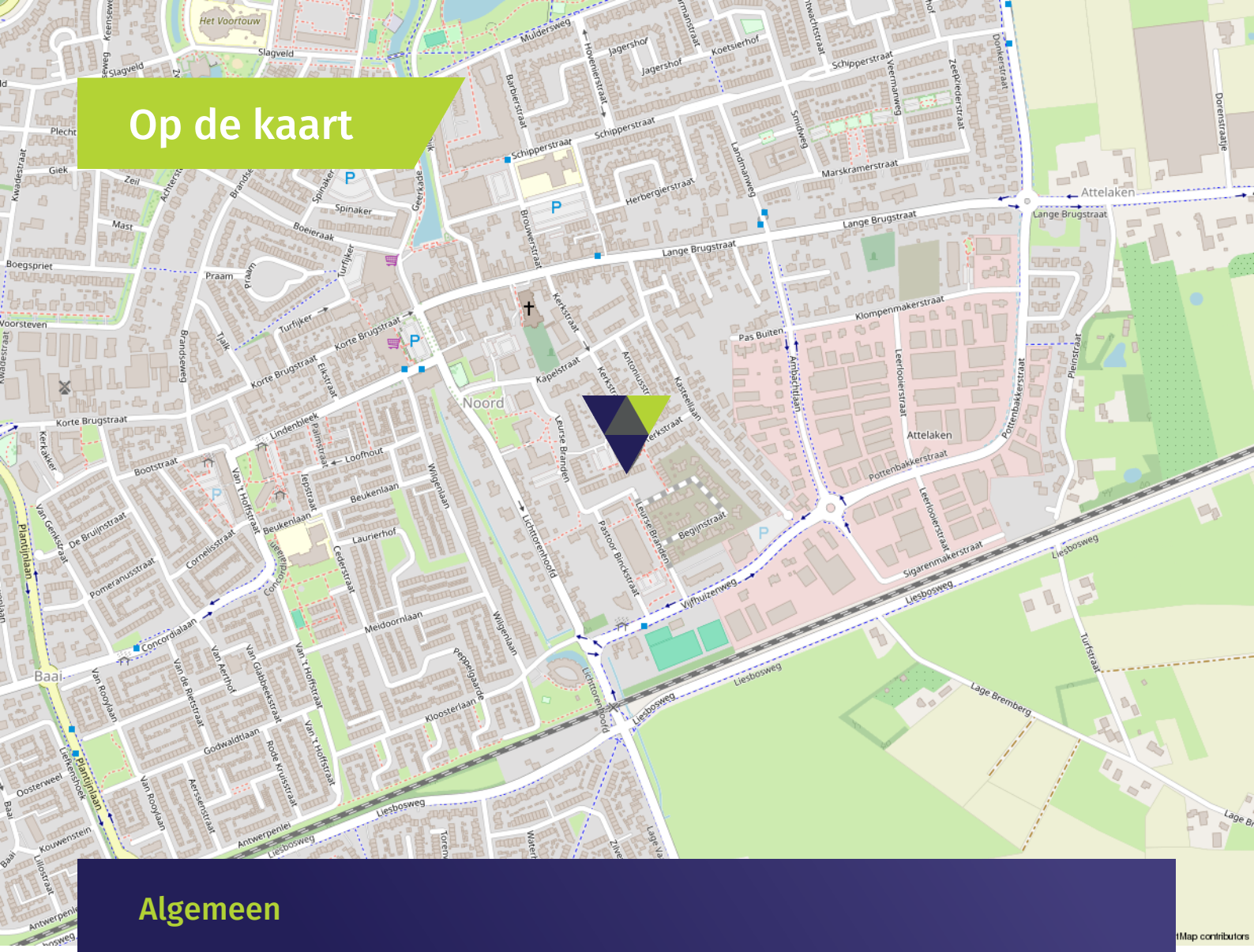
Kadastrale gemeente	Etten-Leur
Sectie	D
Perceel	2186

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2023
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 databankenrecht.

kadaster

Op de kaart


Het Voortouw
Slagveld
Mulderweg
Jagershof
Koetsierhof
Schipperstraat
Veermanweg
Zeebriefstraat
Donkerstraat
Dorenstraatje
Barberstraat
Hoenderstraat
Schipperstraat
Smidsweg
Landmanweg
Marskramerstraat
Herbergierstraat
Brouwerstraat
Attelaken
Lange Brugstraat
Kerkstraat
Kapelstraat
Antoniusstraat
Karselaan
Klompenmakerstraat
Pas Buiten
Arnbachlaan
Leerlooierstraat
Pottenbakkerstraat
Pleinstraat
Noord
Leurse Bramen
Begijnstraat
Vijfhuizerweg
Sigarenmakerstraat
Liesbosweg
Turfstraat
Lage Bremberg
Lichtroerenhoofd
Pastoor Binckstraat
Korte Brugstraat
Eikstraat
Turfijker
Praam
Spinaker
Boeieraak
Boegspriet
Mast
Zeil
Giek
Plecht
Slagveld
Lindenbleek
Palmstraat
Loofhout
Bootstraat
Beukenlaan
Laurierhof
Cederstraat
Meidoornlaan
Wilgenlaan
Populierenlaan
Concordialaan
Cornelisstraat
Pomeranusstraat
De Bruijnstraat
Van Genkstraat
Plantijnlaan
Van 't Hoffstraat
Van Aerthot
Van Glabbeekstraat
Van de Rietstraat
Van Rooylaan
Godwaldlaan
Rode Kruisstraat
Aerssenstraat
Oosterweel
Liefkenshoek
Kouwenstein
Lillostraat
Antwerpenlei
Baai
Kerkakker
Voorsteven
Kwadestraat
Plecht
Giek
Zeil
Mast
Boegspriet
Praam
Turfijker
Tjalk
Korte Brugstraat
Eikstraat
Lindenbleek
Palmstraat
Loofhout
Bootstraat
Beukenlaan
Laurierhof
Cederstraat
Meidoornlaan
Wilgenlaan
Populierenlaan
Concordialaan
Cornelisstraat
Pomeranusstraat
De Bruijnstraat
Van Genkstraat
Plantijnlaan
Van 't Hoffstraat
Van Aerthot
Van Glabbeekstraat
Van de Rietstraat
Van Rooylaan
Godwaldlaan
Rode Kruisstraat
Aerssenstraat
Oosterweel
Liefkenshoek
Kouwenstein
Lillostraat
Antwerpenlei
Baai
Kerkakker
Voorsteven
Kwadestraat
Plecht
Gi

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.

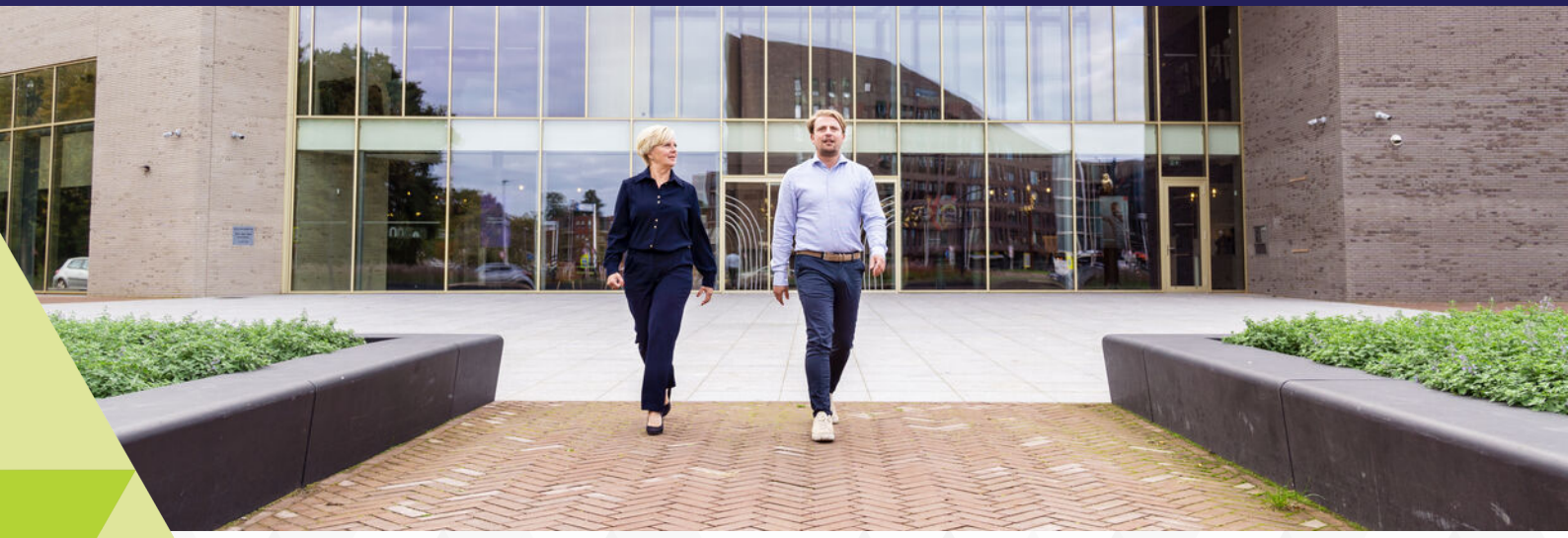
Waardebepaling en taxatie
We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport 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 TOMESEN
MAKELAARDIJ

Notities



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM