

Beelgaarde 10 | ETTEN-LEUR

Vraagprijs € 899.000,- k.k.



Beelgaarde 10 | ETTEN-LEUR



Kenmerken

Bouwjaar	1993	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	A	Inhoud	694 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	742 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	185 m ²

Ruimte, comfort en volop mogelijkheden met een zonnige tuin, kantoorruimte en garage! Tevens is deze woning goed onderhouden en daarmee instapklaar te noemen.

Een lichte woonkamer met sfeervolle houtkachel (2024), een ruime keuken, een kantoorruimte op de begane grond, 3 slaapkamers én een royale zolder waar je nog alle kanten mee op kunt. Deze woning heeft verrassend veel te bieden! Ook buiten is het volop genieten. De zonnige achtertuin op het zuiden biedt meerdere fijne zitplekken en met een garage, berging en royale oprit voor meerdere auto's is ook aan praktische ruimte geen gebrek.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden van deze woning!

Omschrijving

Begane grond – gezellige lichte woonkamer met halfopen keuken en kantoorruimte

We parkeren de auto op de royale oprit, waar plaats is voor meerdere auto's, en stappen de woning binnen in de hal met prachtige vide. Vanuit hier heb je toegang tot de volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de kantoorruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping. De meterkast bevindt zich bij de trapopgang.

We lopen door naar de woonkamer. Wat direct opvalt, is de fijne lichtinval! De woonkamer strekt zich uit over de gehele lengte van de woning en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een royaal eetgedeelte. Aan de voorzijde is een sfeervolle zithoek gecreëerd met een houtkachel, die op koudere dagen zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Aan de achterzijde vind je het eetgedeelte, waar je heerlijk uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. Dankzij de grote schuifpui geniet je hier van een fijne verbinding met de tuin en stap je op zonnige dagen zo naar buiten.

Vanuit het eetgedeelte lopen we via een open doorgang naar de halfopen Next keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse boven- en onderkasten, laden, een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser en een spoelbak met Quooker kraan (inclusief bruiswater, 2025). Het granieten werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling. Daarnaast is er een aparte kastenwand met een koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en extra opbergruimte. Zo heb je alles bij de hand om lekker te koken!

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur en een vaste kelderkast, waar je gemakkelijk je voorraad en andere spullen kwijt kunt. Vanuit de bijkeuken heb je bovendien direct toegang tot de achtertuin.

Terug in de hal nemen we nog een kijkje in de kantoorruimte aan de voorzijde van de woning. Een heerlijke plek om rustig thuis te werken, met uitzicht op het groene parkje voor de deur. Natuurlijk kun je deze ruimte ook gebruiken als hobbykamer of speelkamer. In een vaste kast bevindt zich de installatie voor de indirecte luchtverwarming.

1e verdieping – 3 ruime slaapkamers en complete badkamer
Via de open hardhouten trap in de hal bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de afsluitbare trapopgang naar de 2e verdieping.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich 2 ruime slaapkamers, waarvan er één is voorzien van een grote vaste kastenwand. De 3e slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn heerlijk licht en royaal van formaat.

Ook de badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is volledig betegeld en compleet ingericht met een hoekbad met bubbelfunctie en handdouche, een aparte douche met regen- en handdouche, een wastafel met meubel en een zwevend toilet. Of je nu kiest voor een snelle douche in de ochtend of een ontspannen bad na een lange dag, hier heb je alle mogelijkheden.

2e verdieping – open ruimte met diverse mogelijkheden
We vervolgen onze weg naar de 2e verdieping, waar je wordt verrast door een royale open zolderruimte. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om helemaal naar eigen wens in te richten. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, een fijne thuiswerkplek, een hobbyruimte of een combinatie hiervan. Tijdens een bezichtiging laten we je graag zien wat je met deze ruimte kunt doen.

Daarnaast vind je op deze verdieping de cv-combiketel (Intergas, 2025) en extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

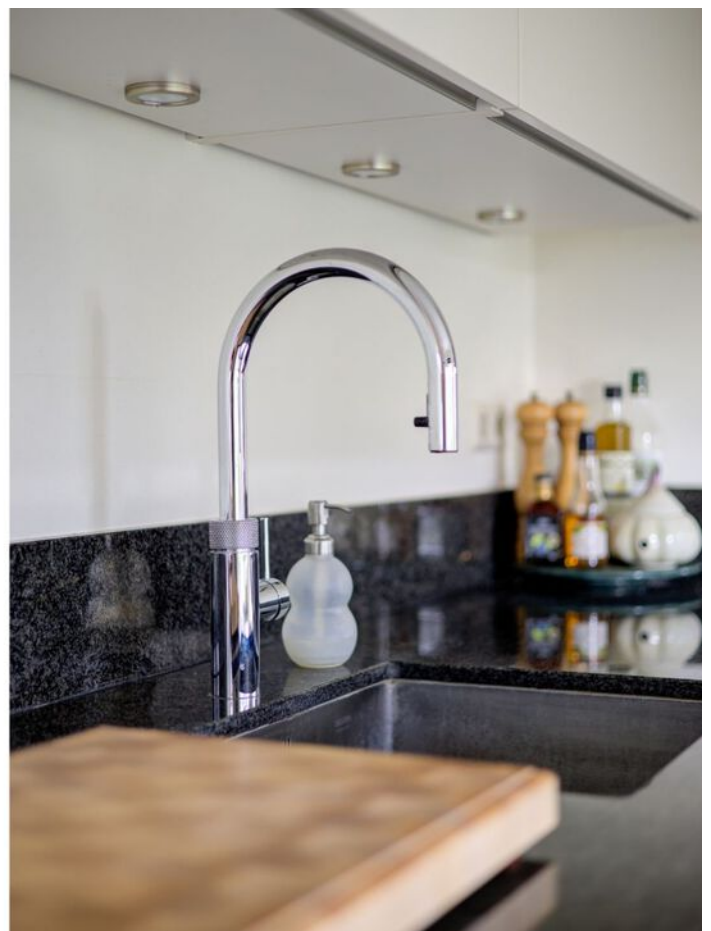


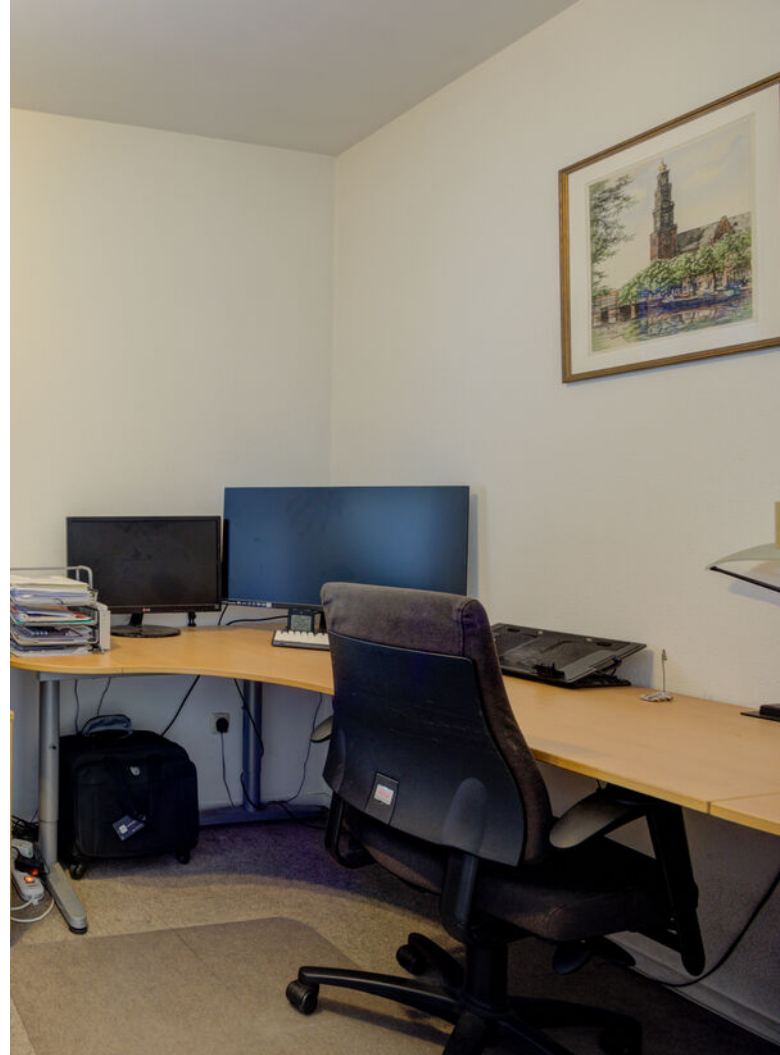


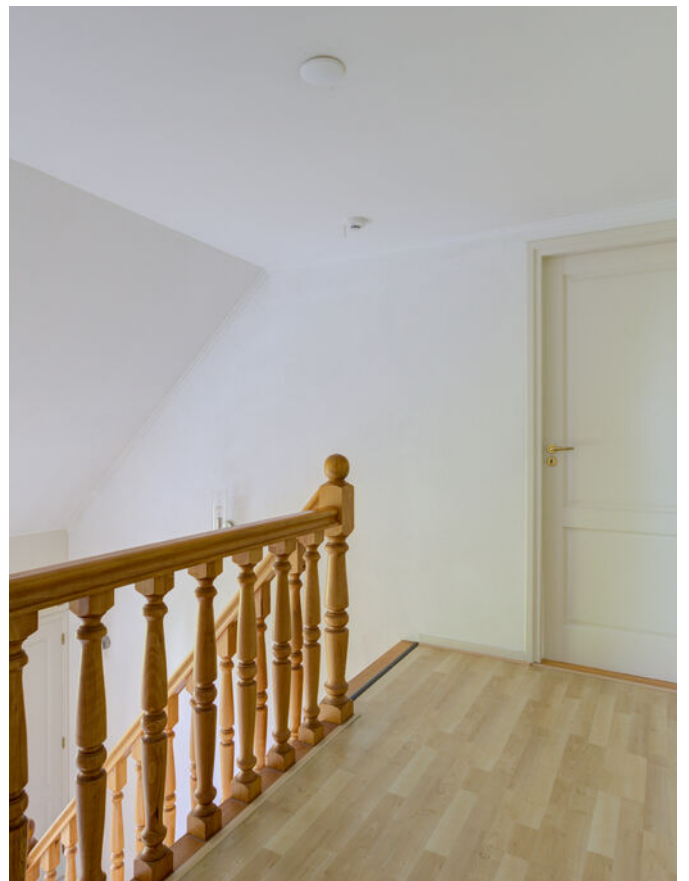














































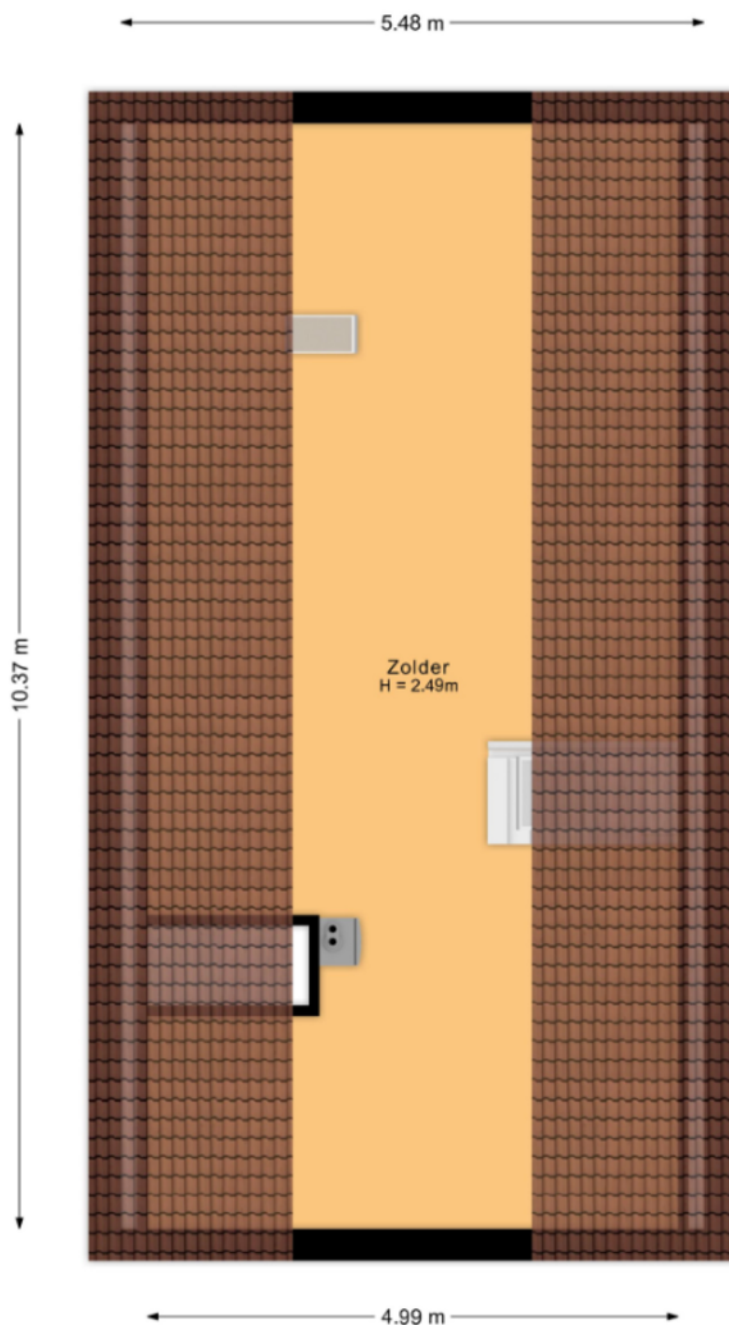
Plattegronden



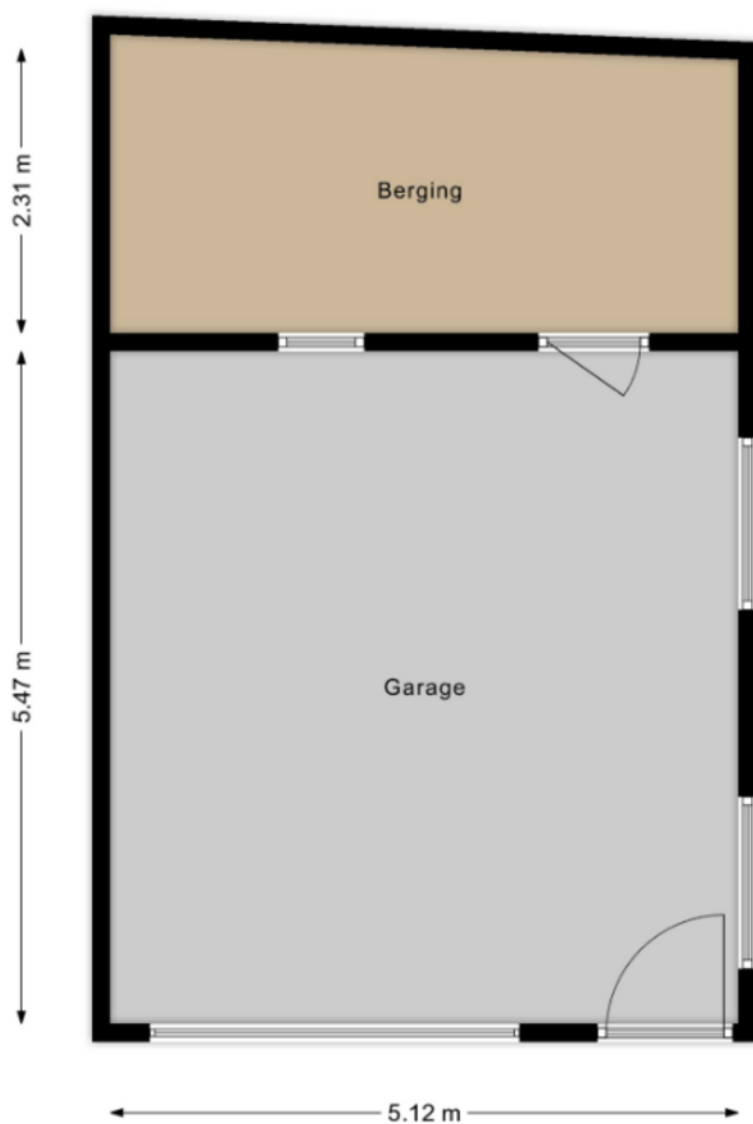
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 634	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 18 september 2026
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de inactuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De hele woning beschikt over hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond is aan de voorzijde voorzien van elektrische bedienbare rolluiken.
- De begane grond en 1e verdiepingvloeren zijn van beton. De 2e verdiepingvloer is van hout.
- De begane grond is voorzien van diverse vloerafwerkingen. De hal is voorzien van natuursteen. De toiletruimte en bijkeuken zijn voorzien van een tegelvloer, de kantoorruimte heeft vloerbedekking, de woonkamer beschikt over een eikenhouten parketvloer en de keuken is voorzien van marmer.
- De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer en de 2e verdieping van tapijttegels.
- Op het garage dak liggen 10 zonnepanelen (2023).
- De woning is voorzien van een alarmsysteem.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook in de nabije omgeving heb je genoeg parkeerruimte.
- De woning is gelegen aan een rustige doodlopende weg met vrij uitzicht aan de voorzijde in een kindvriendelijke buurt met veel groen om 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

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), 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 33 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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



Shaula van Etten

NVM makelaar /
taxateur (RMT)



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Fotograaf



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer

Notities



Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur