Wedloop 4 | **ETTEN-LEUR**

Vraagprijs € 849.000,- k.k.



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

NVM

Wedloop 4 | **ETTEN-LEUR**





Kenmerken

Bouwjaar	1996	**Ligging**	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	**Ligging tuin**	rondom
Energielabel	A	**Inhoud**	670 m³
Aantal kamers	6	**Perceel**	509 m²
Aantal slaapkamers	3	**Woonoppervlakte**	183 m²

Bijzonder wonen in een energiezuinige, vrijstaande woning met unieke architectuur en volop leefruimte

Deze moderne, vrijstaande woning verrast met zijn bijzondere architectuur, speelse vormen en royale leefruimtes. Binnen vind je een sfeervolle woonkamer met gashaard, een moderne open keuken, een aparte zitkamer, een werkkamer en 3 ruime slaapkamers. De houten wenteltrap en ronde raampartijen geven de woning extra karakter.
Buiten geniet je van een fraai aangelegde tuin met volop privacy, een gezellige overkapping en 2 dakterrassen. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel A, 15 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond woon je hier heerlijk energiezuinig. Daarnaast beschik je over een eigen oprit voor 2 auto's.

Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze bijzondere woning te bieden heeft!

Omschrijving

Begane grond - verrassend veel leefruimte, een sfeervolle gashaard en moderne open keuken
Bij aankomst valt de bijzondere uitstraling van de woning meteen op. De gebogen gevels, strakke lijnen en speelse raampartijen zorgen voor een opvallend geheel. Je parkeert je auto gemakkelijk op de eigen oprit, waar ruimte is voor 2 auto's. Via het looppad door de voortuin bereik je de overdekte entree.

Eenmaal binnen kom je in de hal, die toegang geeft tot de meterkast met waterontharder, de volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de werkkamer en de verschillende leefruimtes.
Ook vind je hier de houten wenteltrap naar de eerste verdieping. Deze is ondergebracht in een ronde trappartij, waarbij de gebogen wanden en glazen bouwstenen het bijzondere ontwerp van de woning nog eens extra benadrukken.

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte met een verrassende indeling. De grote raampartijen zorgen voor een fijne hoeveelheid daglicht en geven de ruimte een open en ruimtelijk karakter. Aan de voorzijde vind je het gezellige zitgedeelte. De gashaard zorgt hier voor extra sfeer en warmte. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met als echte blikvanger de indrukwekkende, kamerbrede glazen schuifpui. Hierdoor geniet je van een prachtige lichtinval en een heerlijk uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin. Op zonnige dagen zet je de schuifpui lekker open en lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. Een fijne plek om uitgebreid te eten, gezellig samen te komen of gewoon te genieten van het uitzicht!

De moderne open keuken sluit direct aan op het eetgedeelte. Het schiereiland biedt volop werkruimte en hier vind je de inductiekookplaat met daarboven de afzuigkap. Verder is de keuken voorzien van een spoelbak met heet-waterkraan, een combi-oven/stoomoven, een koelkast en een vaatwasser op comfortabele werkhoogte. De 2 hoge kastenwanden bieden daarnaast volop praktische opbergruimte.

Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken. Hier zijn de wasmachine en droger op een prettige werkhoogte in een praktische kastopstelling geplaatst. Zo blijft alles netjes uit het zicht en heb je een fijne, aparte ruimte voor de was. Via de loopdeur kun je naar de achtertuin.

Terug in de woonkamer bereiken we de extra zitkamer. Deze ruimte heeft door de speelse vormgeving een heel eigen uitstraling. Een fijne plek om je even terug te trekken, televisie te kijken of lekker te ontspannen. Maar je kunt hier natuurlijk ook een speelkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld een tweede werkplek van maken.

Daarnaast beschikt de woning over een afzonderlijke werkkamer, die vanuit de hal bereikbaar is. Een prettige ruimte voor wie regelmatig thuiswerkt of behoefte heeft aan een rustige plek om te studeren.

Omschrijving

Eerste verdieping - 3 ruime slaapkamers, 2 dakterrassen en een complete badkamer
Via de bijzondere houten wenteltrap bereiken we de eerste verdieping. De trap komt uit op een ruime overloop, waar de lichtkoepel zorgt voor een prettige lichtinval. Vanuit de overloop heb je toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische bergkast met de cv-ketel (Remeha, 2026).

De 3 slaapkamers zijn allemaal heerlijk ruim en bieden volop mogelijkheden om ze naar eigen smaak in te richten. Twee slaapkamers hebben bovendien iets extra's: een eigen dakterras! Vanuit deze kamers stap je zo naar buiten om even van de frisse lucht te genieten. Een leuke toevoeging die deze verdieping net dat beetje bijzonderder maakt.
Een van de slaapkamers met dakterras is daarnaast voorzien van airconditioning, zodat je ook tijdens warme zomerdagen van een aangename temperatuur kunt genieten.

Alle slaapkamers beschikken over elektrisch bedienbare rolluiken en speciaal privacyglas. Dit glas beperkt de inkijk van buitenaf, houdt een deel van de zonnewarmte tegen en heeft goede isolerende eigenschappen. Zo geniet je hier van extra comfort en privacy.

De volledig betegelde badkamer is ruim opgezet en van alle gemakken voorzien. Na een lange dag kun je heerlijk ontspannen in het ligbad, maar ook voor een verfrissende douche ben je hier aan het juiste adres. De inloopdouche is uitgerust met een regen- en handdouche en een thermostatische kraan. Verder beschikt de badkamer over een dubbele wastafel en een designradiator.

Tuin - een heerlijke plek met volop privacy en een royaal terras
De tuin loopt rondom de woning en biedt een fijne combinatie van groen, ruimte en privacy.
Via de grote schuifpui in de woonkamer stap je direct op het royale terras. Dit is een heerlijke plek om een gezellige loungeset neer te zetten en te genieten van het buitenleven.
Aansluitend aan het terras ligt een ruim gazon, waar je lekker van de zon kunt genieten.
Wat deze tuin extra aantrekkelijk maakt, is het royale overdekte terras aan de zijkant van de woning. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, zodat je ook wanneer het weer wat minder meewerkt lekker buiten kunt zitten. Een gezellige plek voor lange zomeravonden, een barbecue met vrienden of een ontspannen ontbijt in de buitenlucht.

Ook aan praktische bergruimte is gedacht. De stenen berging is voorzien van elektra en beschikt over openslaande deuren richting de oprit. Aan de andere zijde van de woning vind je bovendien een aparte houten berging, die uitstekend geschikt is voor het stallen van fietsen. Via de poort aan de zijkant bereik je eenvoudig de voorzijde van de woning. Verder zijn er 2 buitenkranen aanwezig, wat het onderhouden van de tuin een stuk gemakkelijker maakt.

































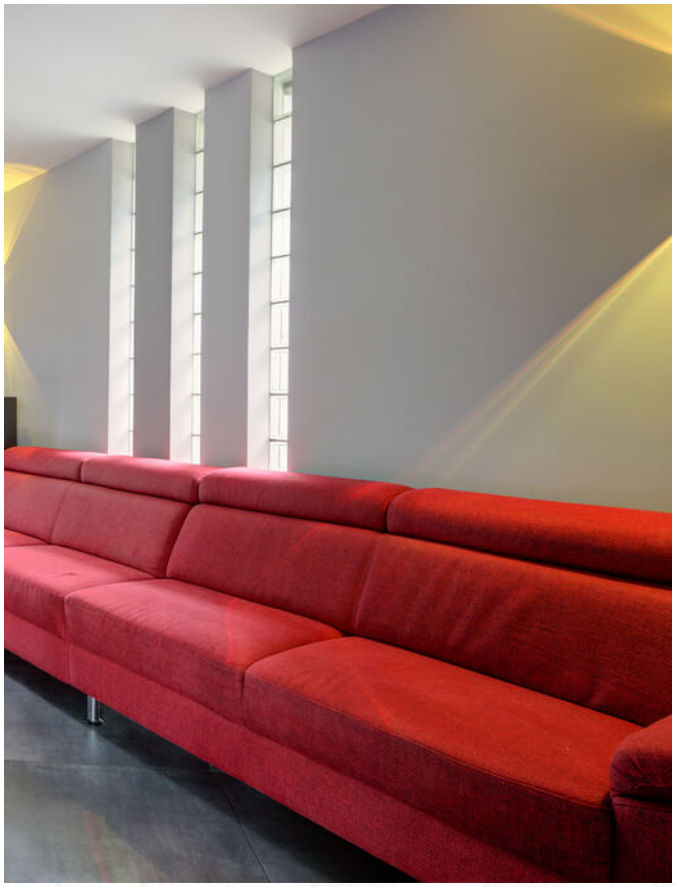





SIEMENS





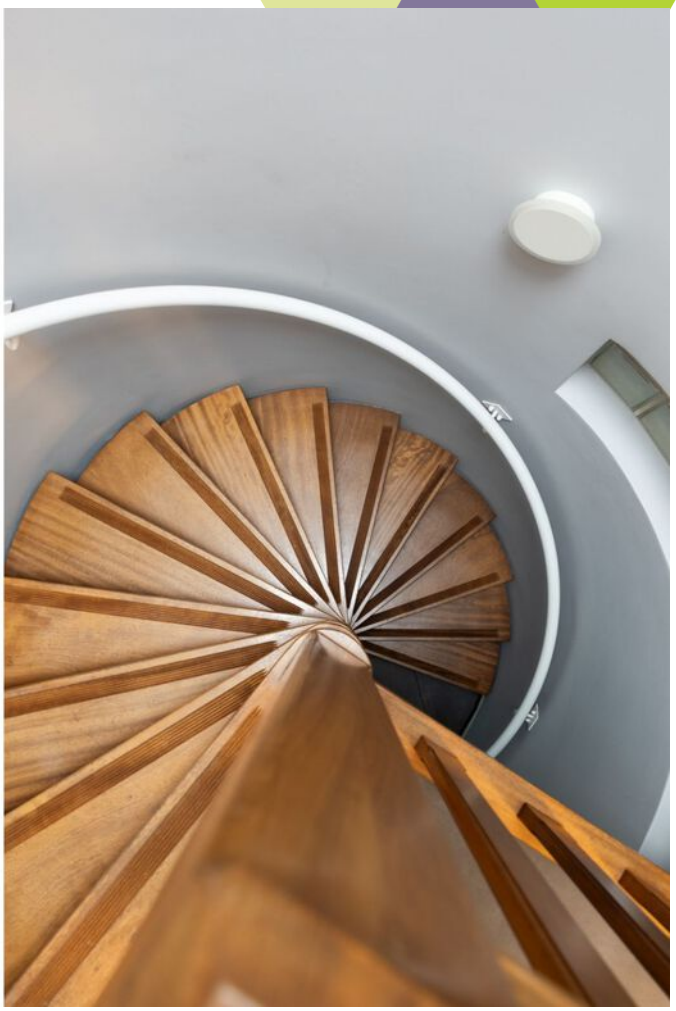





















AL PACINO
SCARFACE


AL PACINO
SCARFACE
The Godfather









































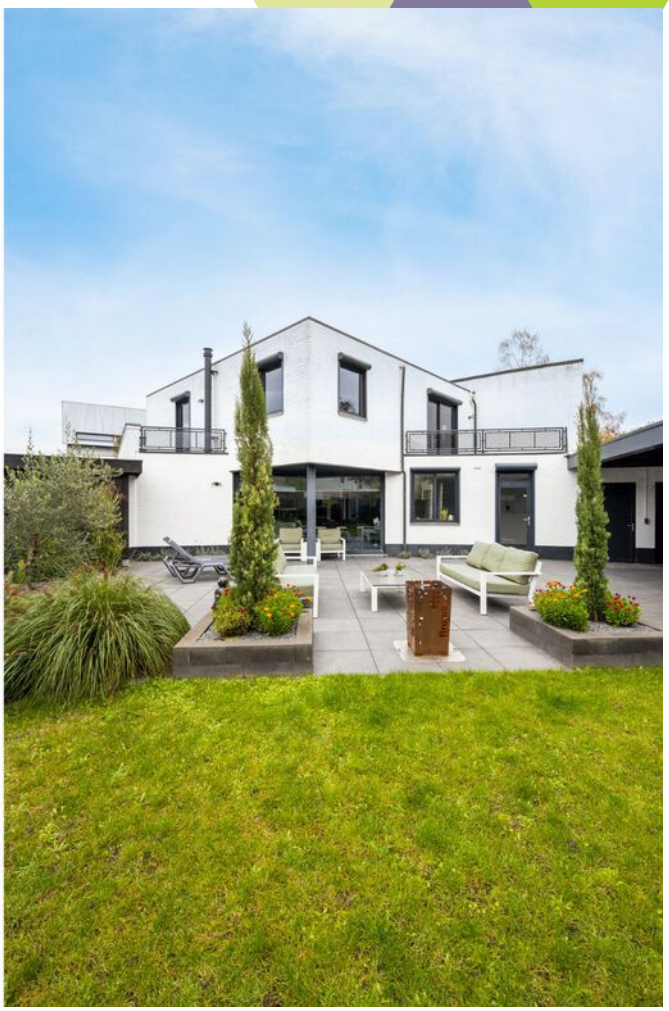


















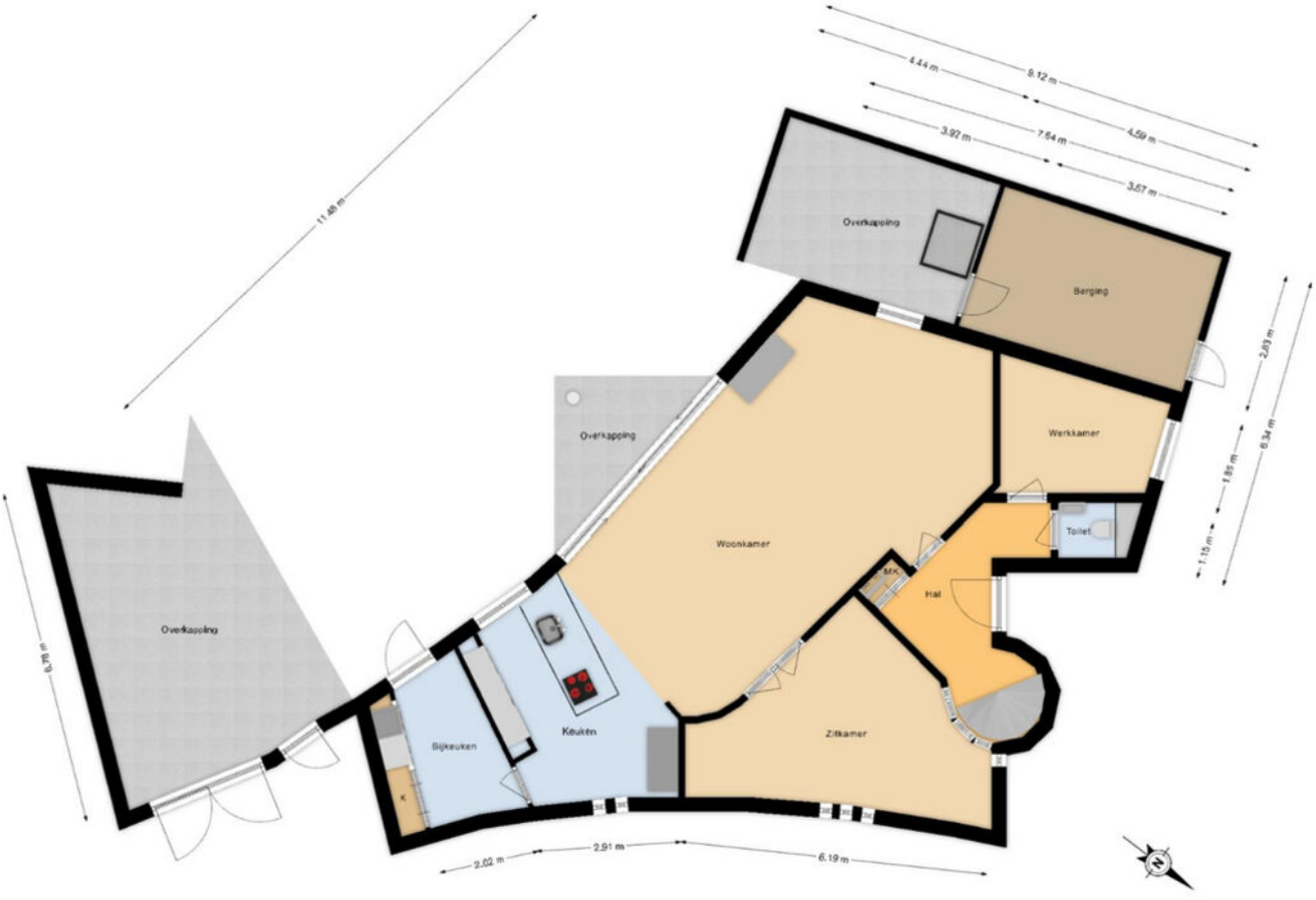




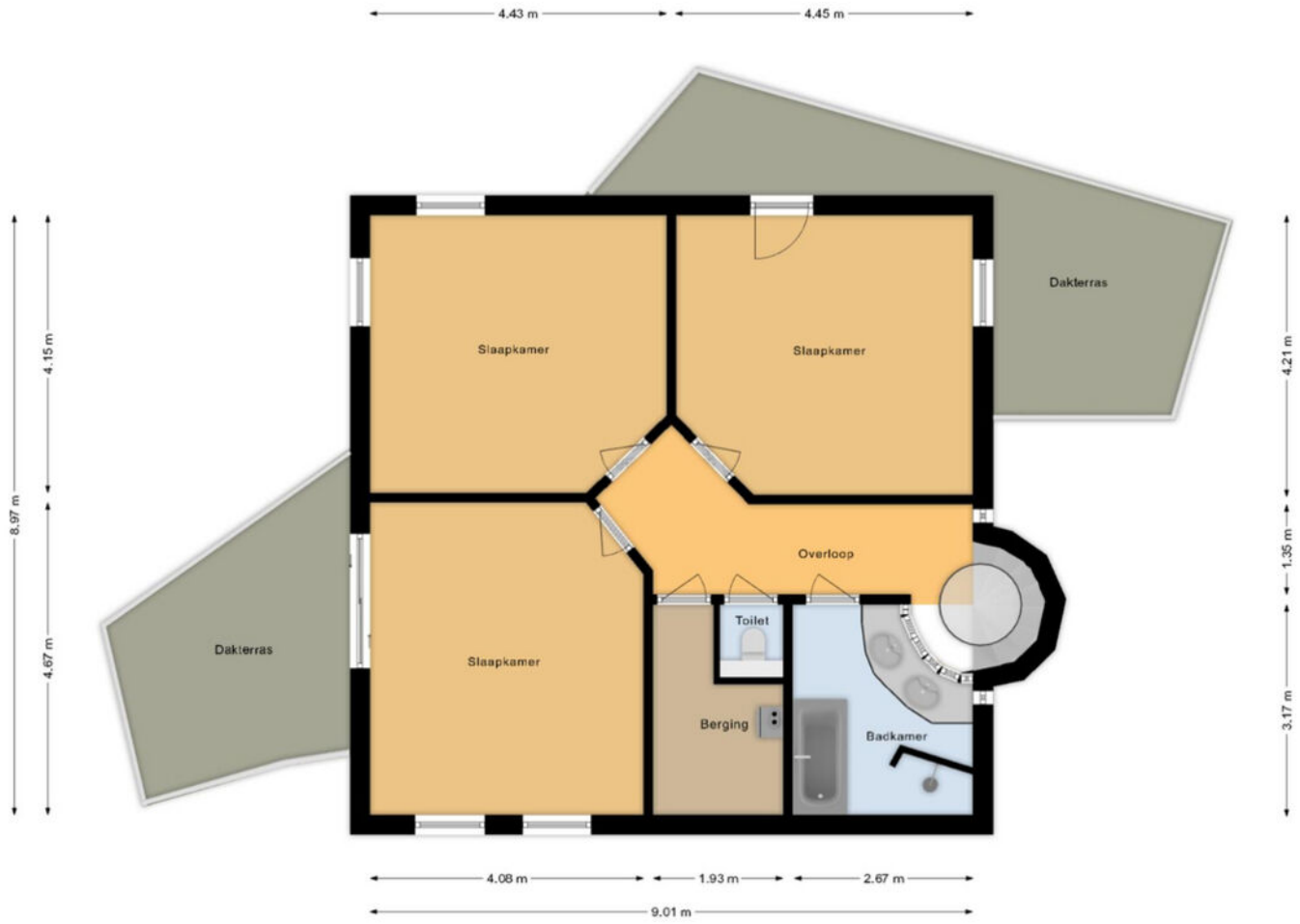




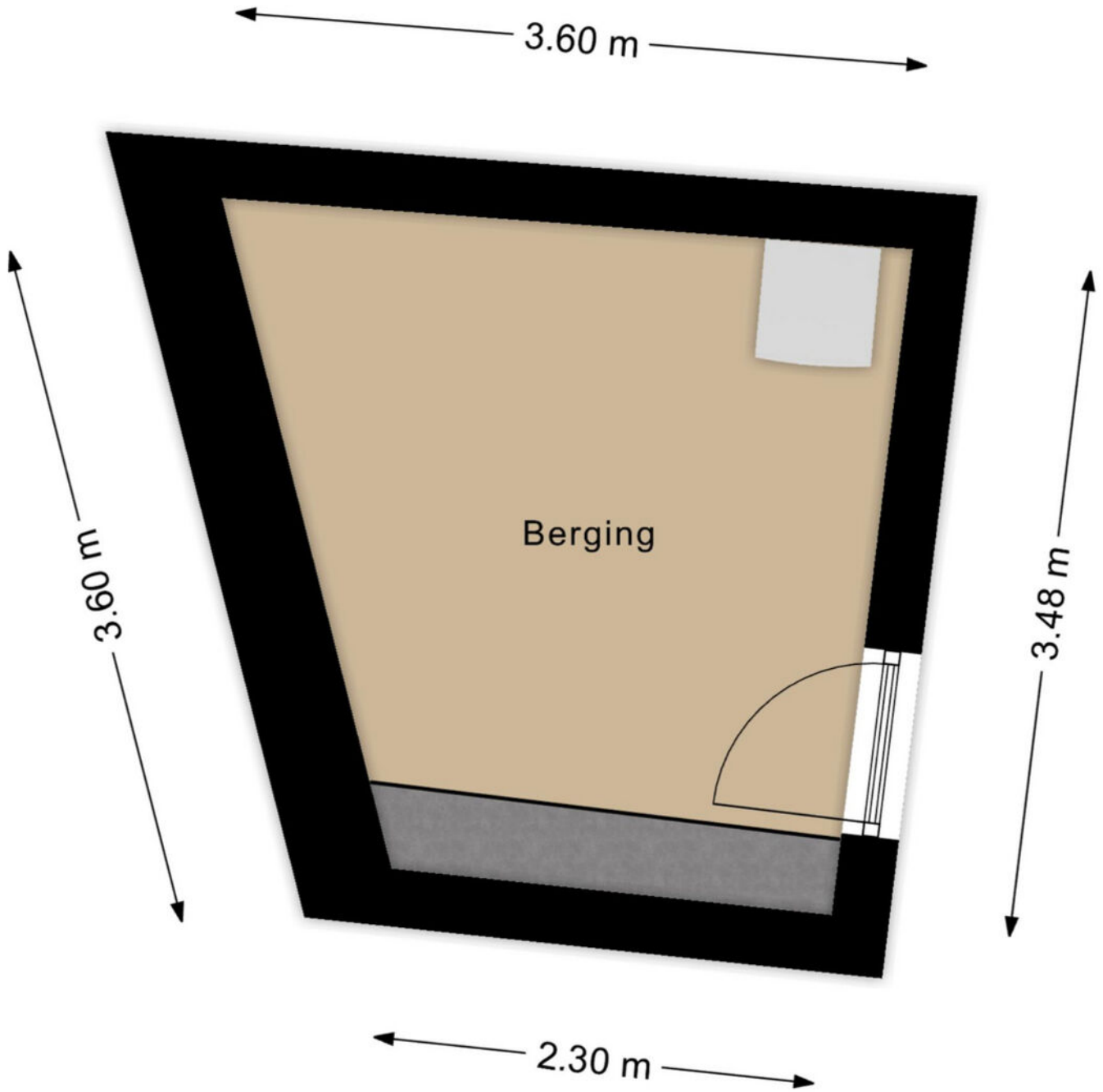
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

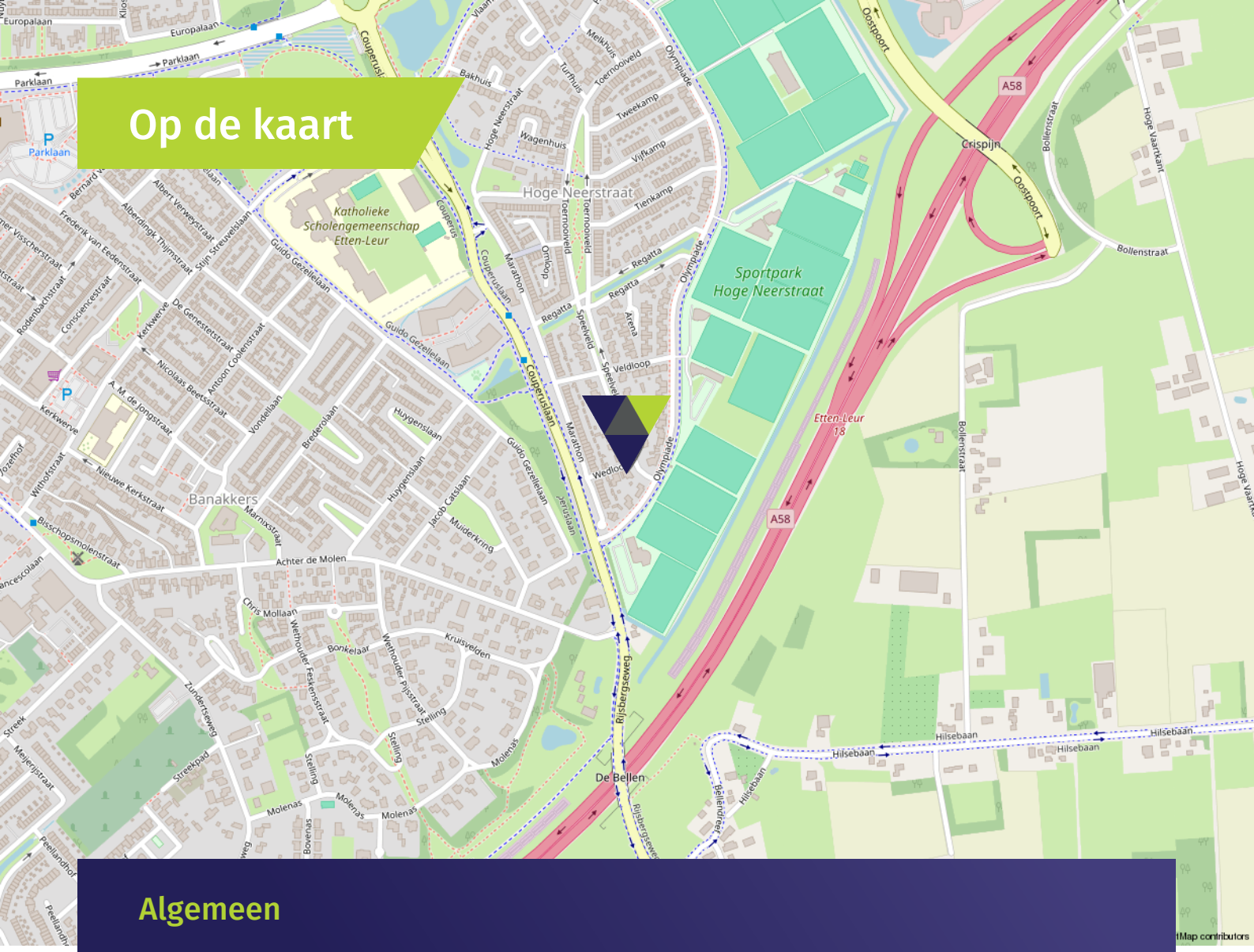
Kadastrale gemeente	Etten-Leur
Sectie	P
Perceel	2192

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De beheerder 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.

Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van aluminium kozijnen.
- Op de begane grond is dubbele beglazing aanwezig; op de 1e verdieping is privacy glas aanwezig (gekleurd en beter geïsoleerd).
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De woning is afgewerkt met een tegelvloer.
- De woning is voorzien van 15 zonnepanelen.
- Er is een camerasysteem aanwezig.
- De woning heeft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook zijn er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen.
- De Hoge Neerstraat is een rustige en zeer kindvriendelijke woonwijk.
- Sportaccommodaties zijn dichtbij, net zoals de scholen, het centrum van Etten-Leur en de uitvalswegen.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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.

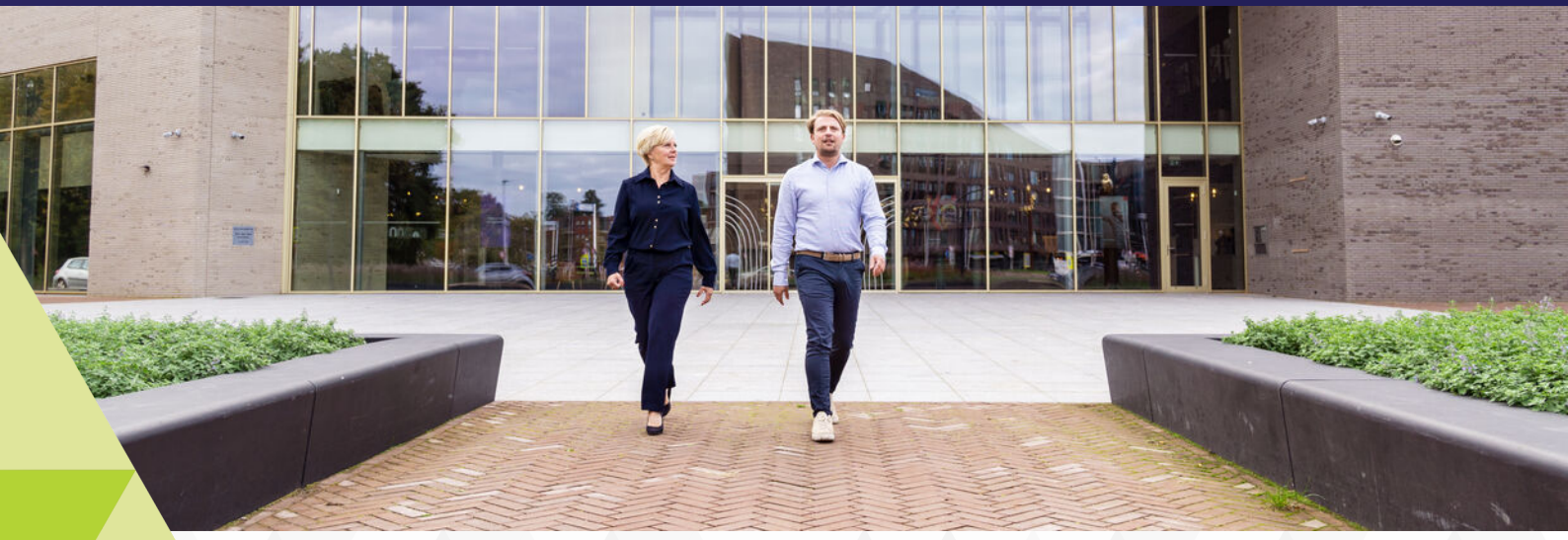
Waardebepaling en taxatie
We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport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



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



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM