

Slagveld 39 | Etten-Leur

Vraagprijs € 3.500.000,- k.k.



Slagveld 39 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2008	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	villa		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	A	Inhoud	3846 m ³
Aantal kamers	15	Perceel	1516 m ²
Aantal slaapkamers	5	Woonoppervlakte	865 m ²

In Etten-Leur staat een imposante witte villa die onmiddellijk de aandacht trekt. Klassiek van uitstraling, met luiken naast de ramen, sierlijsten langs de gevel en een symmetrische entree met dubbele lantaarns. Wie langer kijkt, ziet hoe rijk het gevelbeeld is opgebouwd: met baksteen in verschillende verbanden, gemetselde boogvormen boven de ramen en een fraaie kroonlijst. Deze woning is in 2008 door de huidige bewoners zelf ontworpen en gebouwd. Met liefde, visie en aandacht voor elk detail. De villa biedt de rust en privacy van een huis buitenaf, maar met het comfort en de verbondenheid van wonen in een wijk.

Omschrijving

De voortuin is strak en klassiek aangelegd, met hagen, grassen en een boom die een vleug privacy toevoegt. Achter de statige voordeur ontvouwt zich een imposante hal met hoge plafonds, een elegante trap en licht dat over de travertinvloer speelt. De afwerking verradt direct het vakmanschap: lambrisering, hoge plinten, architraven en maatwerkdeuren met diamantvormig reliëf. Alles is massief en duurzaam; gemaakt om generaties mee te gaan.

Woonkamer met licht, rust en zichtlijnen

De woonkamer baadt in het daglicht. Hoge ramen en openslaande deuren verbinden binnen en buiten en maken het zicht op de tuin onderdeel van het interieur.

De gashaard is onderdeel van een intieme hoek van de ruimte, omgeven door maatwerk kasten en met zichtlijnen naar de tuin. Via dubbele deuren is de keuken bereikbaar: het kloppend hart van het huis en het decor van vele lange avonden.

Maatwerkkeuken als kloppend hart van het huis

De keuken is op maat ontworpen en elk detail is doordacht. De vloer loopt door tot buiten, waardoor binnen en buiten één geheel vormen. In de hoge zwarte wand is alle apparatuur weggewerkt achter ingenieuze schuifdeuren: ovens, koffieapparaat, koel- en vriescombinatie, klimaatkast en warmhoudlade.

Wanneer er wordt gekookt, schuift een deur elegant open; tijdens het borrelen verdwijnt alles uit het zicht, waardoor de ruimte zijn rust terugkrijgt. Het grote kookeiland met composiet blad, inductiekookplaat en wok brander, professionele afzuiging vormt het functionele middelpunt van de keuken, met rondom elektrische lades en kastruimte in overvloed.

Overdag stroomt het licht naar binnen, 's avonds heerst er rust in de woonkeuken; met de kasten gesloten, de grote gashaard aan en een glas wijn bij de imposante wijnwand die als roomdivider fungeert.

Tuinkamer die meebeweegt met de seizoenen

Via openslaande deuren is er toegang tot de tuinkamer, een ruimte die volledig is omgeven door glas. De pui kan volledig open, zodat je in de winter warm en knus zit achter glas, beschermt tegen de wind, en in de zomer open en vrij.

Hier is het in elk seizoen heerlijk vertoeven: met de houtgestookte haard aan en uitzicht op de tuin. Vanuit deze plek zie je de eekhoorns voorbijschieten en strijken er af en toe vogels uit het nabijgelegen natuurgebied neer.

Flexibiliteit op de begane grond

Terug in de hal is er ook toegang tot een lichte ruimte die nu in gebruik is als kantoor, met aansluitend een showroom. Ook hier valt het daglicht royaal binnen en is de afwerking in lijn met de rest van het huis.

Dankzij de ligging en de directe toegang tot een verhoogd terras is deze ruimte multifunctioneel: geschikt als kantoor, tv-kamer of extra slaapkamer op de begane grond. Verder zijn er op deze verdieping een gastentoilet in travertin en een lift die op alle verdiepingen uitkomt.

Gebouwd voor nu én voor later

Diezelfde aandacht voor functionaliteit strekt zich ook uit tot de toekomst. Deze villa is namelijk ook ontworpen met het oog op de komende levensfasen.

Dankzij de royale indeling, brede doorgangen en de lift die alle verdiepingen met elkaar verbindt, is het huis volledig levensloopbestendig. Overal zijn voorzieningen aanwezig: aansluitingen voor badkamers, mogelijkheden voor afzonderlijke woonruimtes en voldoende privacy voor inwonende familie of personeel. Wie hier anders wil wonen – bijvoorbeeld met zorg aan huis of in een kleinschalige zorgsetting op hoog niveau – vindt in deze villa de perfecte basis. Alles is er al, tot in de kleinste technische details voorbereid.

Souterrain met wellness en karakter

Onder het huis ontvouwt zich een verrassende wereld. Hier bevindt zich een complete wellness met een diep en groot binnenzwembad, Finse sauna, voetenbad, douche met stortemmer en een bubbelbad. Dankzij grote openslaande deuren is ook dit niveau verbonden met buiten. De vloeren zijn van dicht gevoegd travertin en het plafond hoog: een ruimte die rust én energie geeft.

Grenzend aan de wellness ligt een verrassende bruine kroeg, compleet met biljart, bar en sfeervolle details tot in het kleinste hoekje. Zelfs het toilet is in stijl uitgevoerd, met authentieke tapkraan. Onder het zwembad bevindt zich de technische ruimte, die met oog voor detail is ingericht als sfeervol proeflokaal voor de wijnliefhebber.

Omschrijving

Eerste verdieping met serene master en buitenbad

Op de eerste verdieping komt het daglicht van alle kanten binnen, versterkt door de vide die het huis een gevoel van lucht en ruimte geeft.

De masterbedroom is een rustpunt, met bijzonder brede en lange witgelakte eiken planken, een granieten gashaard en een balkon waar 's avonds de stilte overheerst. Op dit balkon staat een vrijstaand bad van massief travertin, voor wie in de buitenlucht en onder de sterren wil badderen.

De en suite badkamer is als een modern badhuis: symmetrisch van opzet, met twee zuilen waarop de waskommen staan, een groot ligbad en een achterwand waarin douche en toilet subtiel zijn weggewerkt. De wanden van tadelakt – het handgepolijste Marokkaanse stucwerk – geven de ruimte een zachte glans.

Ook de andere slaapkamers zijn royaal, elk met een eigen badkamer met toilet. De logeerkamer, volgens de bewoonster de mooiste van het huis, is favoriet vanwege het betoverende licht dat hier de hele dag door binnenvalt. De badkamers zijn stuk voor stuk afgewerkt met travertin of marmer en overal is vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping vol licht en mogelijkheden

Met de lift of via de trap bereik je de bovenste verdieping. Een zee van licht stroomt binnen via drie grote lichtstraten. De gietvloer en open indeling geven de ruimte een moderne, serene uitstraling. Hier bevinden zich een fitnessruimte, een gamekamer met bar en een bioscoop, maar de verdieping biedt ook mogelijkheden voor extra slaapkamers, een gastenverblijf of een atelier. Aansluitingen voor sanitaire voorzieningen zijn aanwezig.

Tuin als levend verlengstuk van het huis

De tuin is met evenveel zorg en visie aangelegd als het huis zelf. Klassieke lijnen en hoogteverschillen geven het perceel een natuurlijke gelaagdheid.

Strak gesnoeide hagen en volwassen bomen wisselen af met gazon en sierlijke beplanting, waardoor de tuin in elk seizoen een ander karakter toont. Dankzij het hoogteverschil van ruim anderhalve meter is het perceel verdeeld in verschillende niveaus, elk met een eigen oriëntatie en sfeer. Van zonnige terrassen tot beschutte hoekjes in de schaduw van het groen.

Centraal ligt het zwembad met verhoogde rand, omlijst door terrassen met keramische tegels en gecoat rvs, waar de dag zich in rust laat beginnen of eindigen. Verderop een buitenkeuken met pizzaoven en barbecue, een terras met hangstoelen, en doorkijkjes die telkens een nieuw perspectief bieden. De tuin is ontworpen als een reeks buitenkamers – ruimtelijk, harmonieus en doordacht – een verlengstuk van het huis dat uitnodigt om elk moment van de dag anders te beleven.





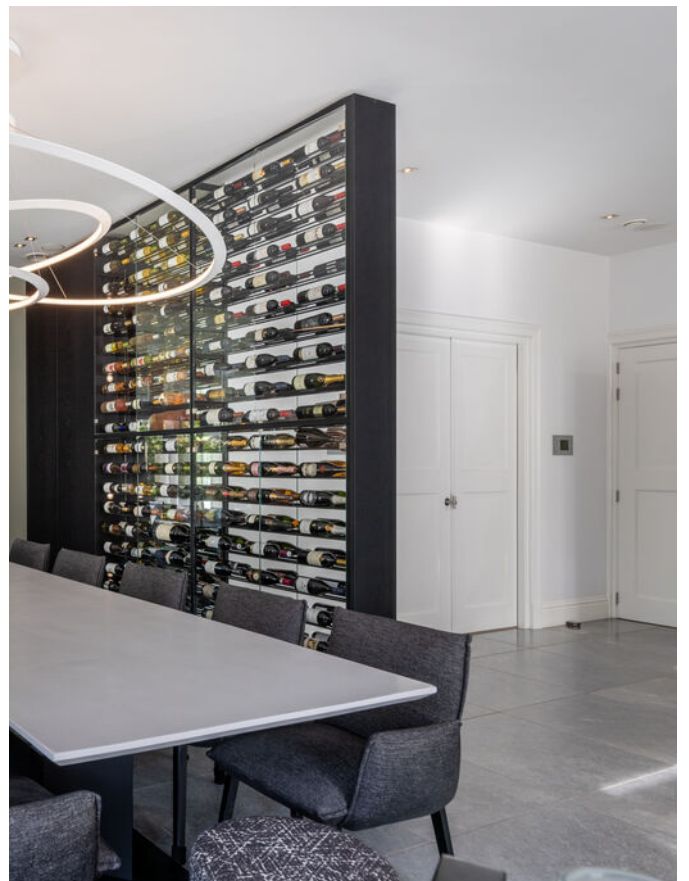








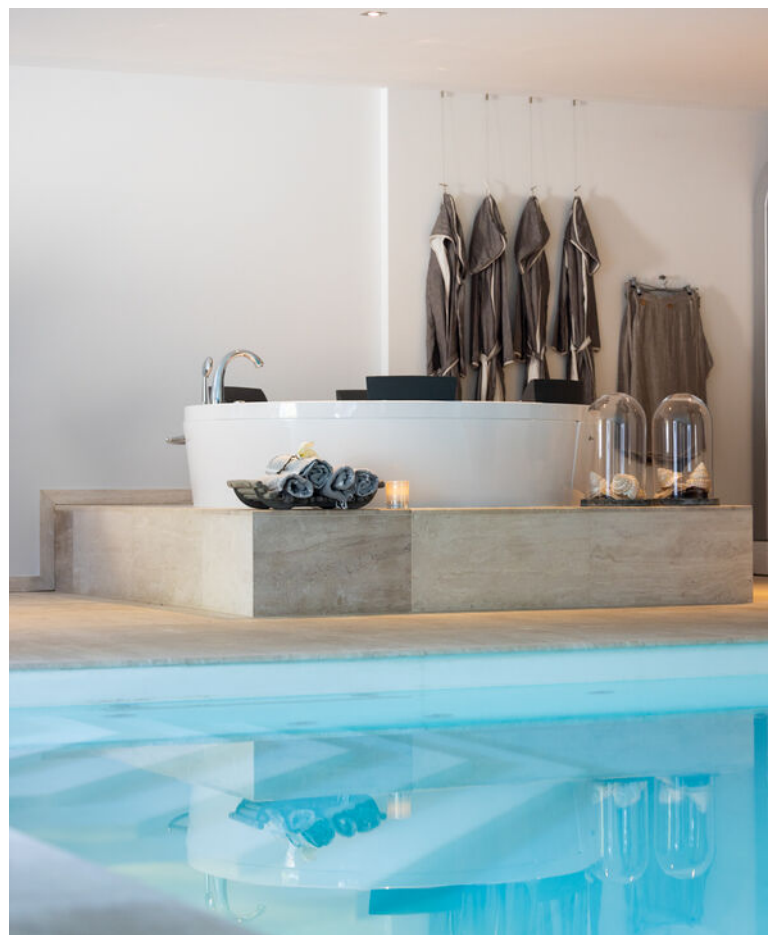






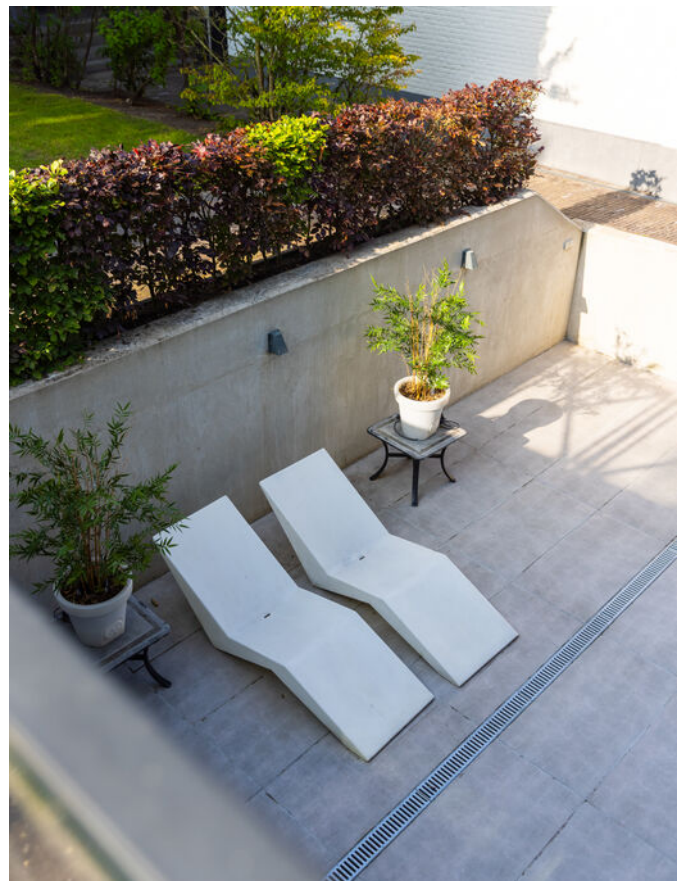


























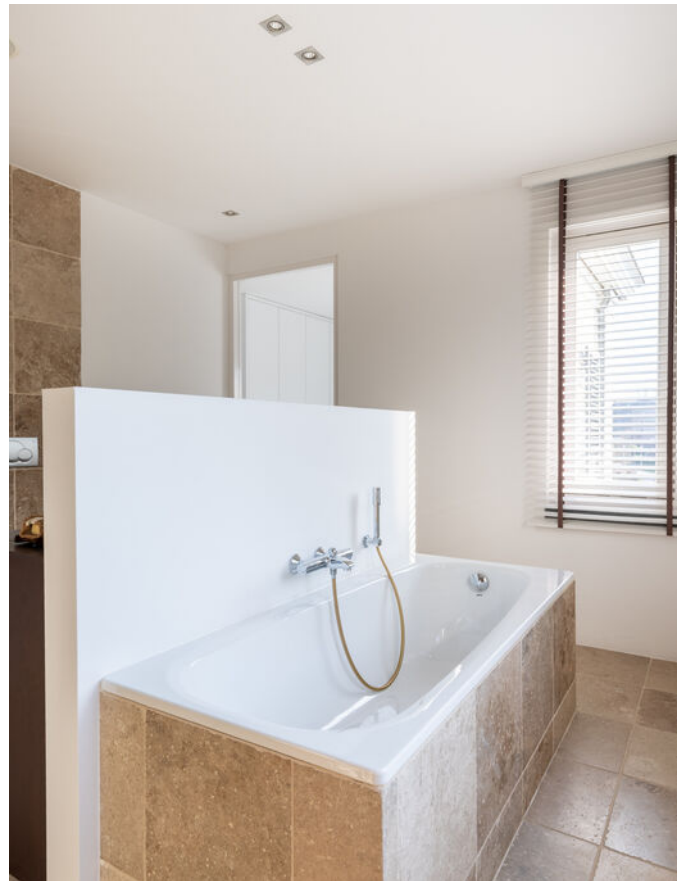




















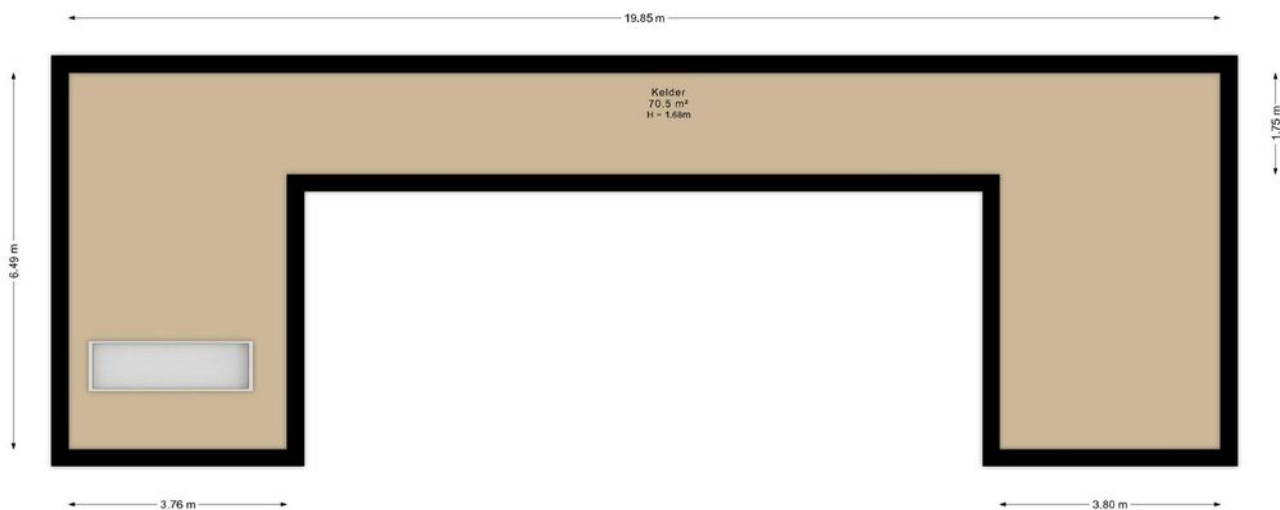








Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



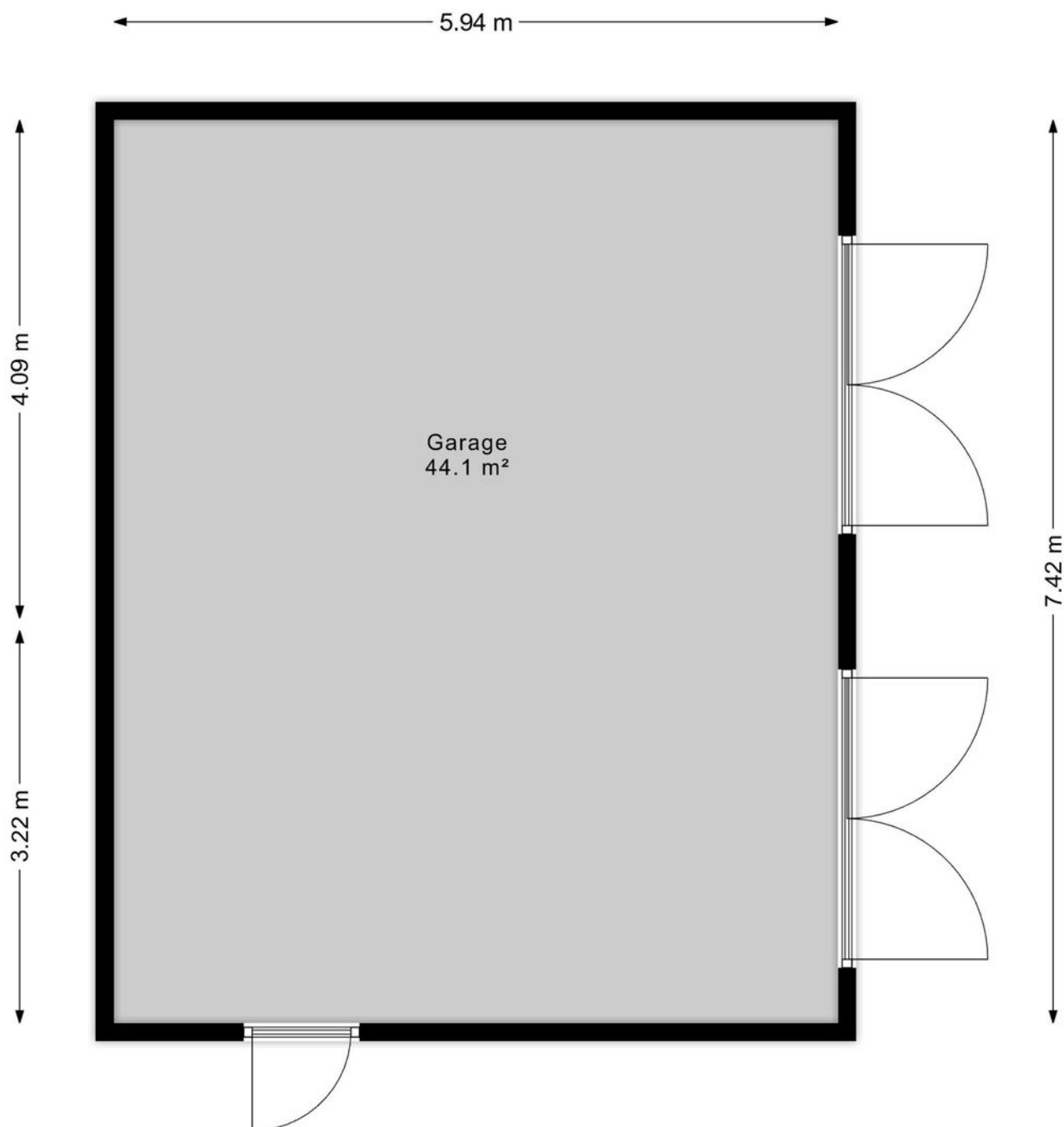
Plattegronden

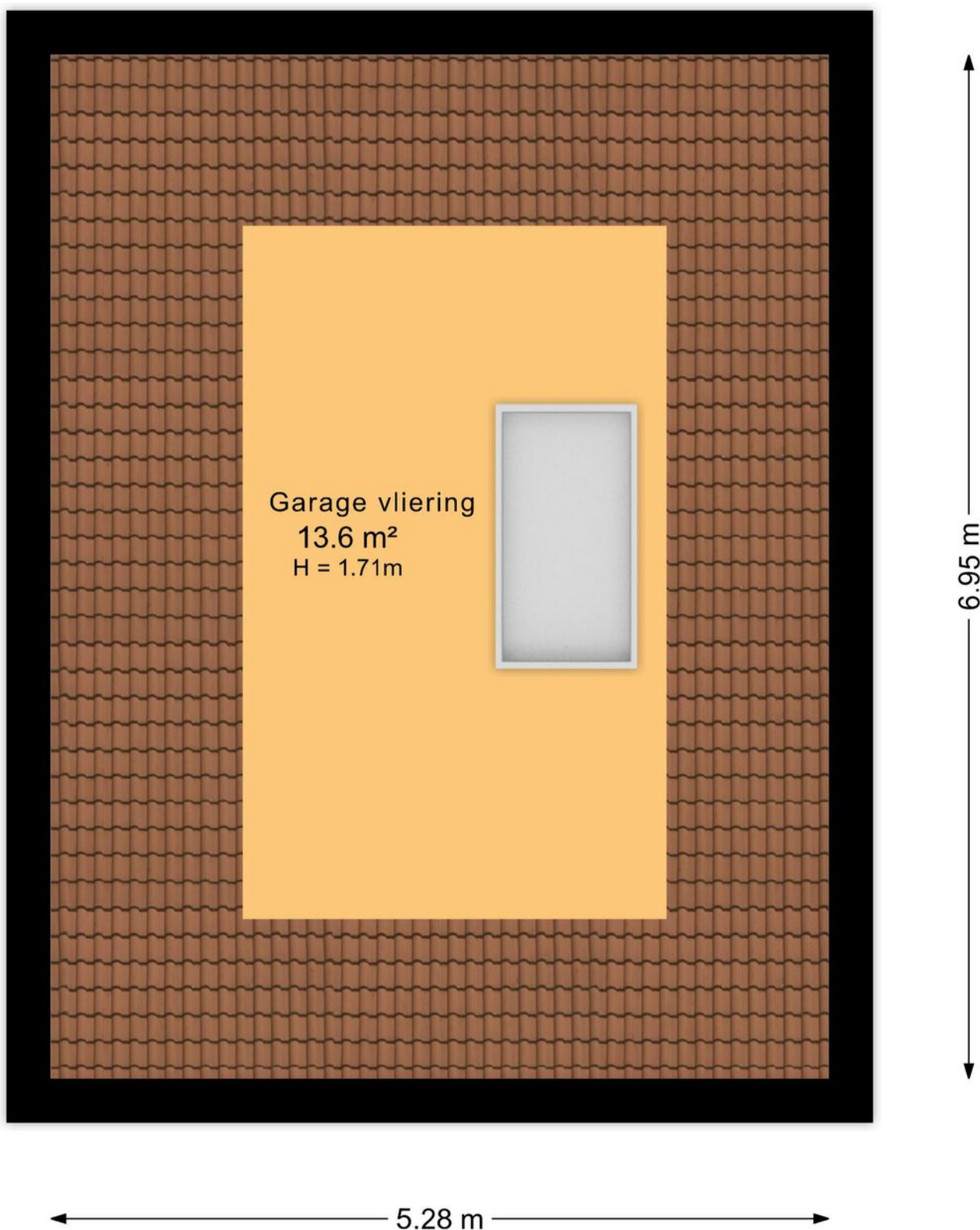


Plattegronden



Plattegronden





Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

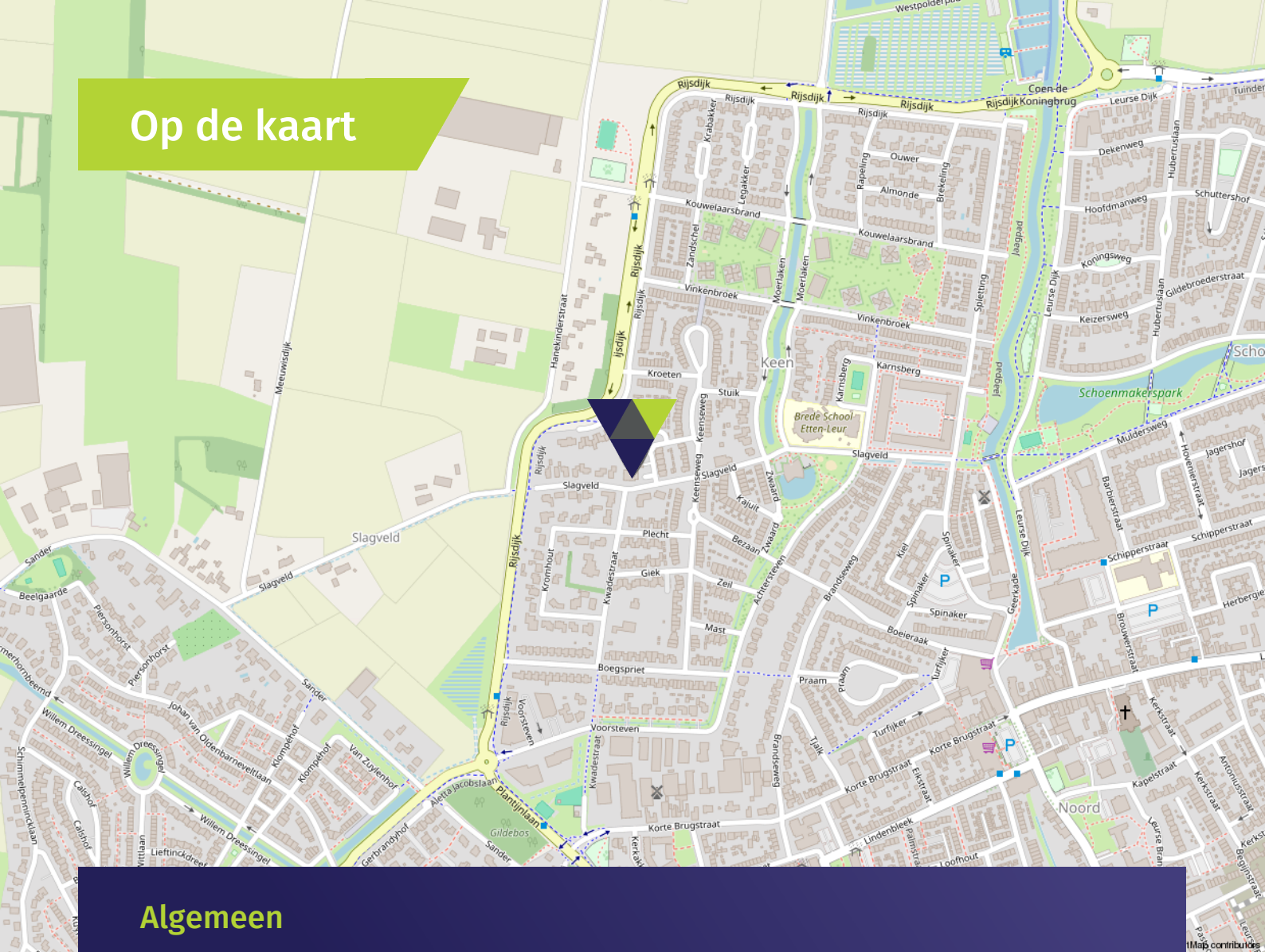
Uw referentie: —



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Etten-Leur
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2043
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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

Achter de schoonheid van de villa schuilt geavanceerde techniek. Het huis is volledig uitgerust met een domoticasysteem dat verlichting, muziek en beveiliging aanstuurt. Het glas is inbraak werend, ramen en deuren zijn voorzien van speciaal vervaardigde sloten en het alarmsysteem is geïntegreerd met camera's rondom het huis. Het huis is ook voorzien van een beregeningsinstallatie en elektrische inbouwrolluiken. Toch overheerst de rust. Ondanks de royale schaal en technische perfectie blijft de sfeer huiselijk en warm.

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. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. 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. 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



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur