

Schuilenburg 4 | Etten-Leur

Vraagprijs € 1.650.000,- k.k.



Schuilenburg 4 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	1991	Ligging	aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Soort woning	villa		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	A	Inhoud	1309 m ³
Aantal kamers	8	Perceel	2798 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	324 m ²

Heb je altijd al in volledige privacy willen wonen? Bij dit schitterende huis aan Schuilenburg 4 ervaar je een enorm gevoel van vrijheid. De villa ligt op een riant perceel van 2.798 m², verscholen in een rustig hofje aan de rand van Breda en Etten-Leur. Hier woon je écht midden in de natuur, pal aan de bosrand van het Liesbos. Elk seizoen beleef je hier van dichtbij en dat voel je het hele jaar door!

De huidige eigenaar heeft de woning verbouwd en ingericht met het comfort en de luxe van nu. Overal in huis voel je de ruimte én het fijne contact met de tuin; elke kamer heeft zijn eigen uitzicht en sfeer. Thuiswerken gaat hier moeiteloos dankzij de fantastische multifunctionele ruimte op de begane grond.

De tuin is prachtig aangelegd en biedt volledige privacy. Hier geniet je van het buitenleven, de hoge bomen, het groen en natuurlijk het grote buitenzwembad dat elke dag een vakantiegevoel geeft.

Parkeren kan in de dubbele garage of op de ruime oprit achter de poort, alles voelt hier comfortabel en verzorgd.

Zie jij jezelf hier al thuiskomen? Plan dan zeker een bezichtiging, want deze plek moet je ervaren.

Omschrijving

Begane grond – o.a. sfeervolle living, keuken, werkruimte en masterbedroom

Het hek gaat open, we parkeren de auto op de oprit en nemen het mooie huis in ons op, wat een heerlijk rustige plek is dit!

Zodra we de woning binnenstappen worden we aangenaam verrast door de warme en luxe sfeer. Je voelt meteen dat dit geen standaard woning is, maar een huis dat met zorg en liefde is verbouwd én onderhouden. Vanuit de hal vind je toegang tot de meterkast, de toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje), de garderobenis en meerdere leefruimtes die stuk voor stuk een sfeervol karakter hebben.

De living – een plek waar licht de hoofdrol speelt

De living is royaal, maar doet knus en uitnodigend aan en is perfect gepositioneerd richting de tuin. Grote ramen laten het daglicht volop binnenvallen en bieden uitzicht op het groen rondom je woning. Hier kun je je heerlijk terugtrekken bij de zithoek met de gashaard. De overgang tussen binnen en buiten voelt naadloos, precies zoals je dat in luxe woningen ziet.

De keuken – royaal, stijlvol en gemaakt om te genieten

De keuken is zonder twijfel het kloppende hart van de woning. Je voelt dat deze ruimte met oog voor stijl én functionaliteit is ontworpen. Je hebt een prachtige combinatie van een strakke rechte wandopstelling en een royaal schiereiland dat uitnodigt om aan te koken.

De hoge kastenwand herbergt alles wat je maar kunt wensen: een ingebouwd koffieapparaat, een warmhoudlade, een stoomoven én een oven, een koelkast en vriesladen. Het schiereiland zelf is een heerlijke werkplek. Hier vind je de spoelbak met Quooker en een moderne inductiekookplaat met Bora-afzuiging, waardoor je vrij zicht houdt en het geheel strak en rustig oogt. De brede laden bieden volop opbergruimte. Met luxe materialen, hoogwaardige apparatuur en een directe tuinverbinding is dit een keuken om niet alleen in te koken, maar te beleven.

Grenzend aan de keuken vind je een prachtig eetgedeelte waar je lange avonden doorbrengt met vrienden of familie. De entourage, het licht en het uitzicht zorgen automatisch voor sfeer. Op een mooie voorjaarsdag kunnen de tuindeuren open worden gezet om het tuincontact te vergroten. Ook de serre aan de zijkant van de woning is via openslaande deuren bereikbaar. Deze ruimte heeft glazen wanden, een lichtkoepel en een houthaard voor extra warmte en gezelligheid.

De 2e woonkamer bereik je via een schuifdeur. Het is zo'n plek waar je vanzelf tot rust komt met een boek, een glas wijn (uit je eigen wijnkast) en de gashaard die zachtjes brandt en de sfeer compleet maakt. Door de schuifpui loop je zo door naar de 2e serre, een lichte en comfortabele uitbreiding van je leefruimte. Deze serre is omgeven door glazen wanden en wordt extra licht door de royale lichtkoepel. Met de heaters erbij zit je hier het hele jaar door prettig, terwijl je uitkijkt op de prachtige tuin met de hoge bomen.

Aangrenzend aan de 2e woonkamer vind je een verrassend ruime bijkeuken. Je hebt hier een aanrecht met brede wastafel, vaatwasser en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Verder zijn er vaste kasten waarin de cv combiketel (Nefit, 2025) keurig is weggewerkt.

Via een deur loop je direct door naar de serre, waardoor je deze bijkeuken ook als praktische doorloop naar buiten gebruikt.

Masterbedroom – jouw eigen luxe suite op de begane grond
Vanuit de bijkeuken komen we in een gang met aan het einde toegang tot de master bedroom, jouw eigen luxe suite op de begane grond. 's Ochtends stap je zo met je blote voeten de tuin in, 's avonds geniet je van de rust en de zachte verlichting buiten. Ook de serre is via deze slaapkamer bereikbaar. Dankzij de airconditioning ben je zelfs in de zomer verzekerd van een goede nachtrust. Aansluitend aan de slaapkamer vind je een royale walk-in closet met op maat gemaakte kasten. De ruimte is overzichtelijk en biedt meer dan genoeg plek voor kleding, schoenen en accessoires. Hier kun je je echt in alle rust klaarmaken voor de dag.

Bij de master bedroom hoort een privé badkamer. Luxe uitgevoerd en ontworpen om elke ochtend als een spa-ervaring te beginnen. Je hebt een prachtig ei-vormig ligbad, een stijlvol meubel met 2 waskommen en een ruime inloepdouche met regen- én handdouche, compleet met thermostaatkraan. Het zwevende toilet maakt het geheel af.

Omschrijving

Multifunctionele ruimte – werken, creëren of simpelweg genieten

Aan de voorzijde van de woning ligt een prachtige multifunctionele ruimte die je volledig naar eigen wens kunt gebruiken. Dankzij de aparte entree vanuit de hal ontvang je hier gemakkelijk bezoek zonder dat zij door de rest van de woning hoeven. Het hoge plafond met zichtbare houten balken geeft de ruimte meteen een ruimtelijk en karaktervol gevoel, terwijl de grote ramen veel licht binnenlaten en je een mooi uitzicht geven. De maatwerk inbouwkast zorgt voor een strak en opgeruimd geheel. De houtkachel brengt warmte en sfeer, waardoor dit een plek is waar je graag langere tijd doorbrengt. Dankzij de aanwezige airco blijft de ruimte het hele jaar door comfortabel, ongeacht het seizoen. Een inspirerende kamer die moeiteloos meebeweegt met jouw manier van wonen en werken. Via openslaande deuren kun je zo naar buiten toe.

Vanuit de multifunctionele ruimte bereik je de 1e verdieping via een fraaie vide. Deze verdieping is ook toegankelijk vanuit de hal bij de voordeur, eveneens met zo'n prachtige vide.

1e Verdieping – ruime slaapkamers, hobbykamer en badkamer
Boven vind je 2 ruime slaapkamers, beide voorzien van een airco voor extra comfort in elk seizoen. De ruime hobbykamer op deze verdieping is een plek waar de (klein)kinderen lekker kunnen spelen of tv kunnen kijken, maar waar je ook een extra werkplek of zelfs 4e slaapkamer kunt creëren. Alles straalt kwaliteit en comfort uit. Alle kamers hebben grote Velux dakvensters waardoor je wederom dat unieke uitzicht op het groen hebt. Hier ervaar je elke dag het gevoel midden in de natuur te wonen. Ook is er voldoende opbergruimte aanwezig in elke kamer.

De badkamer is hoogwaardig afgewerkt en sluit qua stijl naadloos aan op de rest van de woning. Je hebt hier een comfortabele inloofdouche met regen- én handdouche, een wastafel met meubel en een zwevend toilet.

De tuin – jouw groene domein met buitenzwembad

En dan... de tuin. Zodra je buiten staat, snap je waarom deze plek zo bijzonder is. Hier bevind je je midden in de natuur, hoor je de vogels fluiten en maak je alle jaargetijden van dichtbij mee. Je wordt omringd door volwassen bomen, absolute privacy en ruimte om te leven zoals je wilt. Loungeplekken, zonovergoten terrassen en natuurlijk het zwembad met buitendouche tillen deze tuin naar een hoger niveau. Bij het zwembad bevindt zich een toilet en een berging met de zwembadinstallatie en een boiler (t.b.v. warm water).

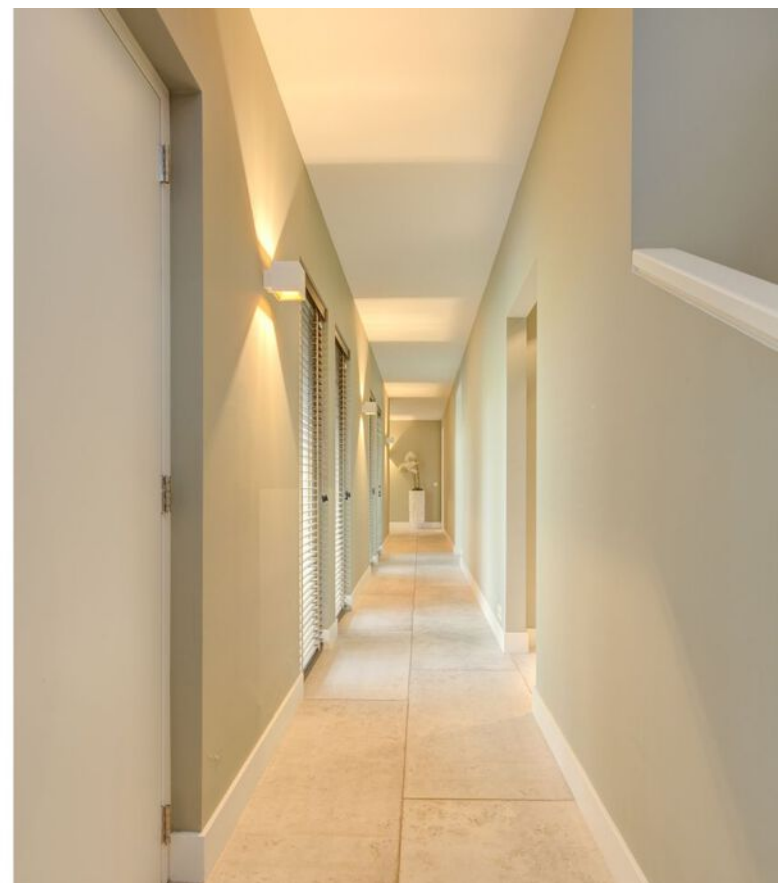
Hier geniet je van zwoele avonden, lange zomerdagen en het gevoel dat je op je eigen resort woont.

De kippenren geeft de tuin een speels landelijk accent en maakt het buitenleven net een stukje leuker.

De ligging nabij het Liesbos maakt het plaatje compleet: natuur op loopafstand, rust rondom, maar toch vlak bij voorzieningen.

Dubbele garage/oprit

Aan het einde van de oprit ligt de dubbele garage met elektrische roldeuren, groot genoeg voor twee auto's. Naast de garage bevindt zich een berging met de beregeningsinstallatie en een waterbron. Vanuit de garage loop je zo door naar de oprit van de woning, waar je meerdere auto's kwijt kunt. Aan de voorzijde is bovendien een poort geplaatst, waardoor je oprit én woning prettig afgesloten liggen.



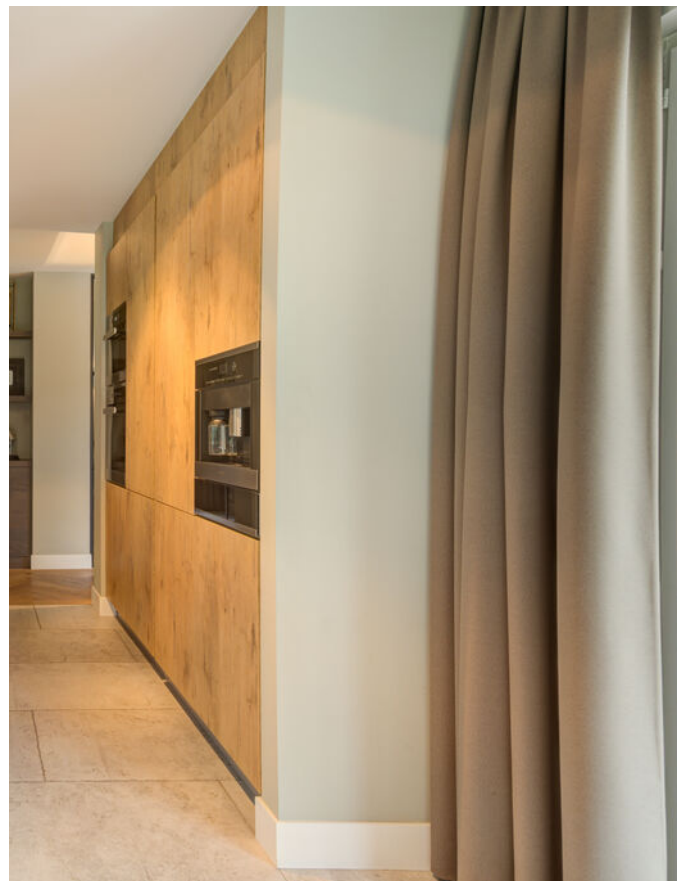




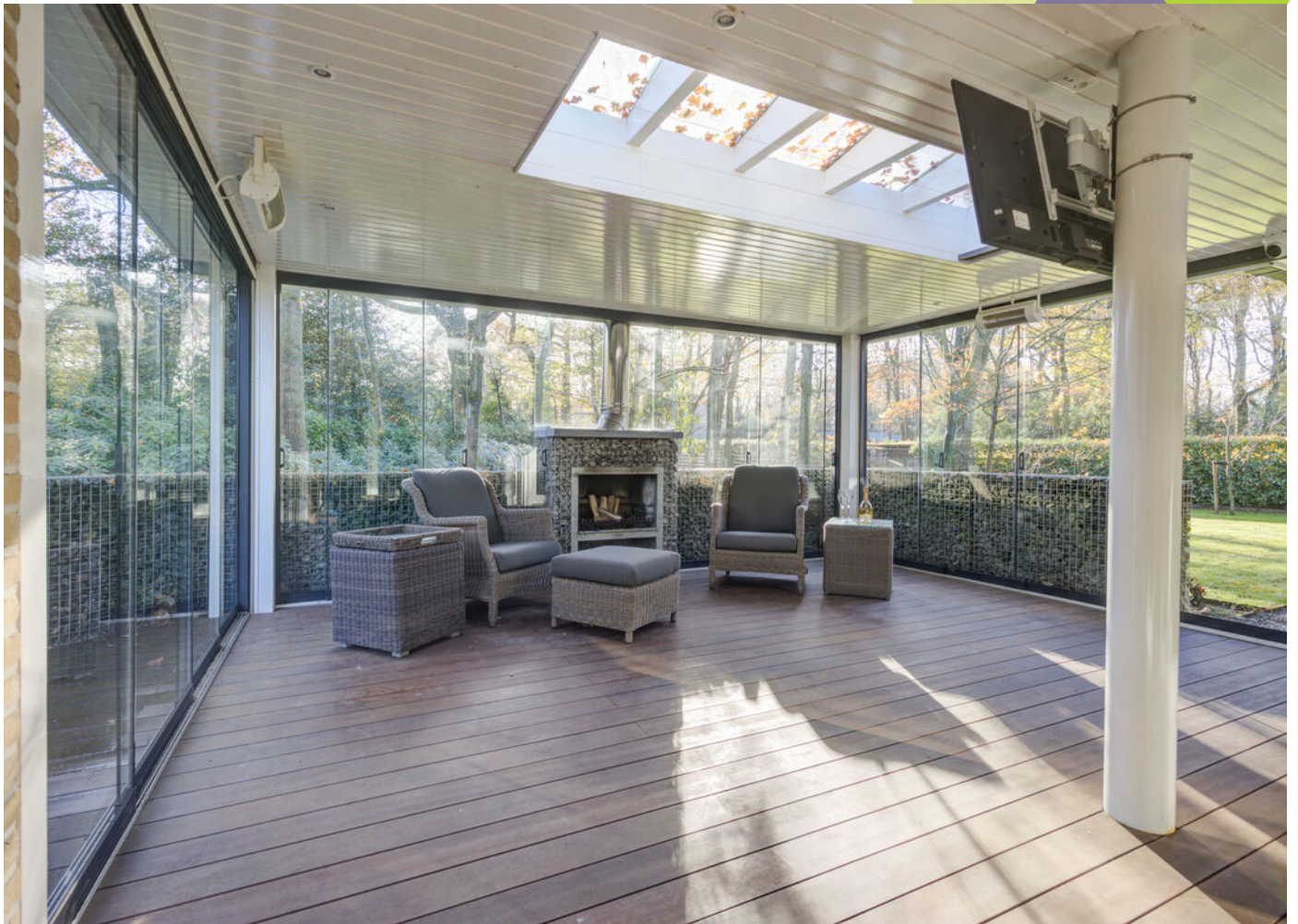




























































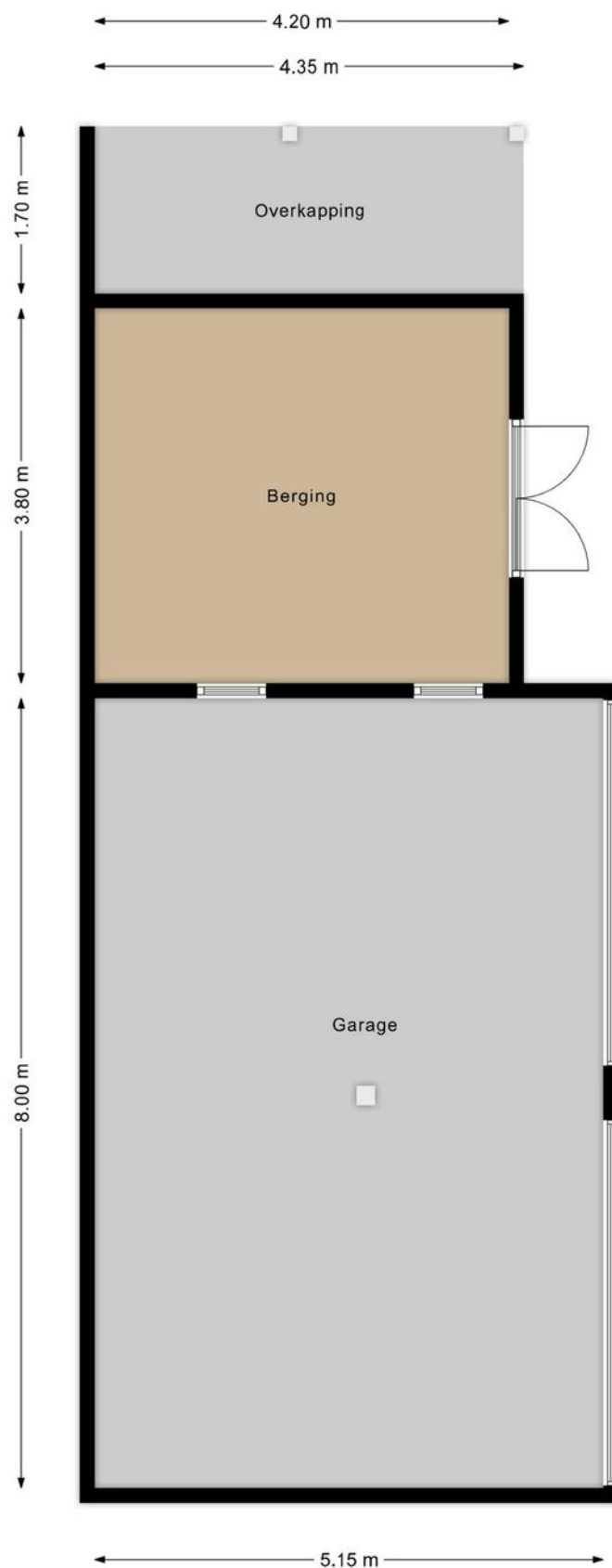
Plattegronden



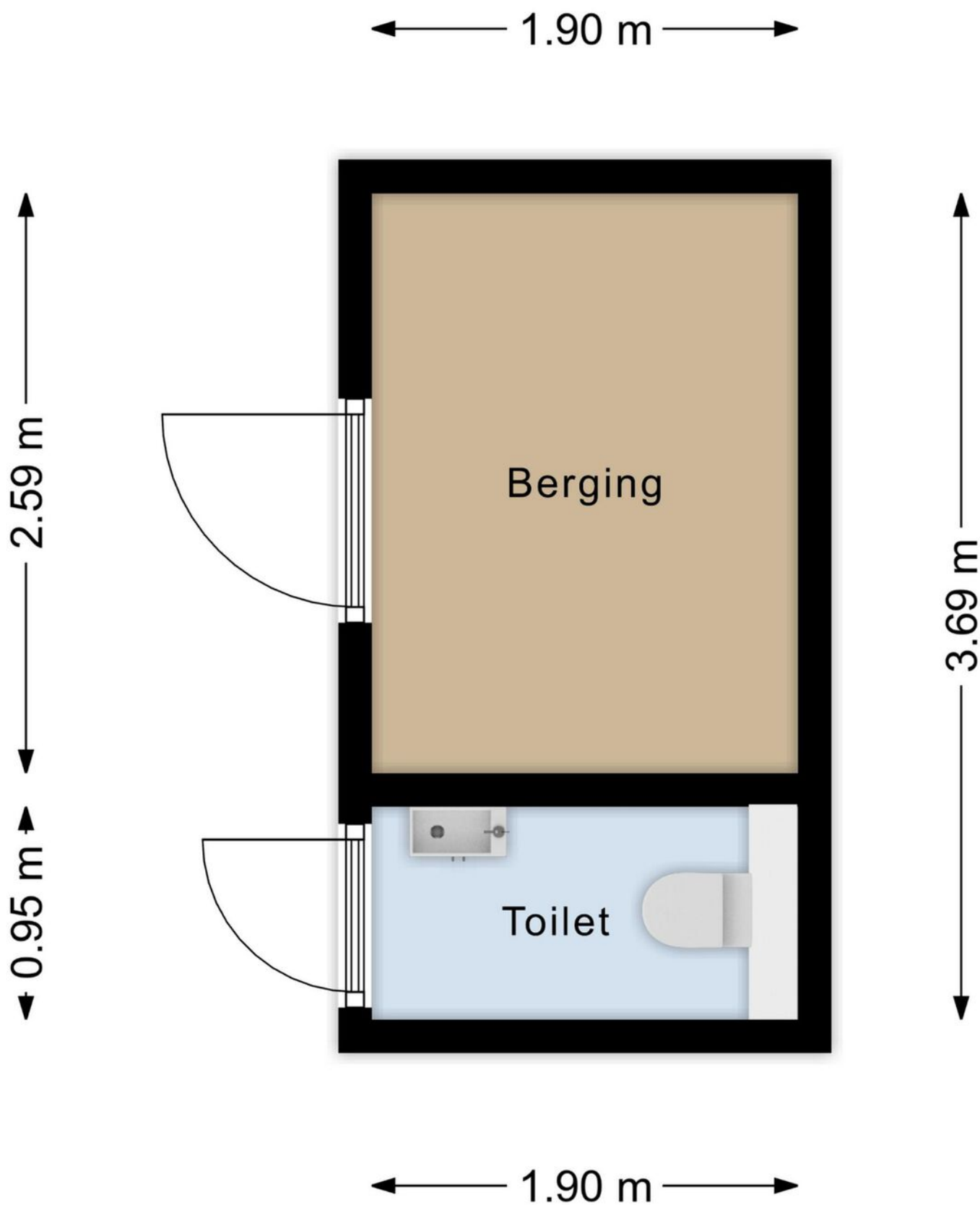
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie M

Perceel 883

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

- De woning is rustig gelegen aan de bosrand (Liesbos) en op korte autoafstand van zowel Etten-Leur als Breda. De straat is doodlopend, het verkeer dat er komt is bestemmingsverkeer, hetgeen de rust en privacy ten goede komt.
- De woning is volledig geïsoleerd en dus voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De hal, gang, toiletruimte, keuken, eetgedeelte, bijkeuken en badkamer op de begane grond hebben een betegelde vloerafwerking.
- De twee woonkamers, de masterbedroom en de multifunctionele ruimte op de begane grond zijn afgewerkt met een houten vloer.
- De 1e verdieping heeft een houten vloerafwerking, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De begane grondvloer en verdiepingsvloer zijn van beton.

- De hele woning is voorzien van vloerverwarming.
- De wanden en plafonds zijn strak gestuct.
- In de hele woning zijn op maat gemaakte kasten aanwezig.
- In de slaapkamers en de multifunctionele ruimte is een airconditioning aanwezig.
- De woning is deels voorzien van elektrische rolluiken.
- Er is een alarminstallatie aanwezig met camera's.
- De woning is rondom voorzien van buitenverlichting.
- De tuin heeft een beregeningsinstallatie.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen afgesloten terrein.
- In de straat is een (mandelig) bosje aanwezig, waar meerdere buurtbewoners gezamenlijk eigenaar van zijn. Dit is voor gemeenschappelijk gebruik.

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 30 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. 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

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur