Grauwe Polder 158 | **Etten-Leur**

Vraagprijs € 995.000,- k.k.



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

Grauwe Polder 158 | **Etten-Leur**



Kenmerken

Bouwjaar	1890	**Ligging**	Rondom
Soort woning	Eengezinswoning	**Inhoud**	1.183 m³
Type woning	Vrijstaande woning	**Perceel**	1.040 m²
Energielabel	A	**Woonoppervlakte**	313 m²
Aantal kamers	8		
Aantal slaapkamers	5		

Een voormalige boerderij uit 1890 met karakter, indrukwekkende leefruimtes, 5 slaapkamers en een prachtige tuin vol privacy

Aan de Grauwe Polder 158 in Etten-Leur staat deze bijzondere vrijstaande woning met de karakteristieke uitstraling van een woonboerderij. Hier komen authentieke charme en luxe op een mooie manier samen. Het voorhuis dateert uit 1890 en in 2021 en 2022 is de woning grondig verbouwd. De houten balken, indrukwekkende ruimtes en originele details herinneren aan het verleden, terwijl de moderne afwerking en luxe voorzieningen zorgen voor het wooncomfort van nu. Het resultaat? Een unieke combinatie van historie, sfeer en stijl.

Binnen word je verrast door de indrukwekkende eetkamer met een prachtige hoogte, authentieke houten balken en een zwevende overloop die boven de ruimte doorloopt. Een echte eyecatcher waarin karakter en moderne architectuur samenkomen! Verder heeft de woning een royale woonkamer met luxe open keuken, 5 slaapkamers, een badkamer en een multifunctionele ruimte die volop mogelijkheden biedt. Met circa 313 m² woonoppervlakte, energielabel A, airconditioning en 24 zonnepanelen is ook aan comfort gedacht.

Omschrijving

Begane grond: authentieke charme, indrukwekkende leefruimtes en een luxe keuken
Via de ruime oprit met grind en fraai aangelegde borders bereik je de entree. Zodra je binnenstapt, merk je dat hier met veel aandacht voor detail is verbouwd. De strakke gevlinderde betonvloer vormt een mooi contrast met de authentieke elementen die je verderop in de woning tegenkomt.
De entree geeft toegang tot de meterkast, een vaste kast, het toilet (deels betegeld, met wandcloset en fonteintje) en de multifunctionele ruimte. Via een stijlvolle bronskleurige stalen taatsdeur loop je door naar het woongedeelte.

Eetgedeelte
De indrukwekkende hoogte, de houten balken en de grote hoeveelheid daglicht geven deze ruimte een bijzonder karakter. De dakramen zorgen voor extra lichtinval en laten de authentieke constructie van de voormalige boerderij nog mooier uitkomen. Hier is alle ruimte voor een royale eettafel, om uitgebreid te dineren of met het hele gezin samen te komen. Een bijzonder detail is de strak afgewerkte overloop die boven de eetkamer lijkt te zweven en via de trap vanuit deze ruimte bereikbaar is.
Woonkamer
Vanuit de eetkamer loop je door naar de woonkamer. De royale afmetingen, de authentieke houten balken en de stijlvolle afwerking geven deze ruimte een eigen uitstraling. De robuuste houten constructie is een echte blikvanger en zorgt samen met de gevlinderde betonvloer voor een mooi geheel. Er is volop ruimte voor een grote, comfortabele zithoek. De televisie is subtiel weggewerkt in de wand en de dakramen zorgen voor een speels lichteffect. Verder vind je hier een gezellig extra eetgedeelte en een werkplek. Via de openslaande tuindeuren sta je direct in de tuin.

Keuken
De open keuken uit 2022 sluit mooi aan op de woonkamer en is een van de blikvangers van het huis. Hier komen een strak design, luxe Miele apparatuur en gebruiksgemak samen. De royale kastenwand heeft een wijnklimaatkast, oven, stoomoven, koelkast en een stijlvolle koffiecorner. Het grote kookeiland vormt het middelpunt, met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een spoelbak, Quooker en vaatwasser. Aan het eiland is een eetbar gemaakt. Perfect om 's ochtends rustig wakker te worden met een kop koffie of aan te schuiven terwijl er wordt gekookt.
Vanuit de keuken bereik je de ruime bijkeuken met de aansluitingen voor wasmachine en droger en volop plek om huishoudelijke spullen op te bergen. Via een loopdeur sta je direct in de achtertuin.

Multifunctionele ruimte
Aan de voorzijde ligt nog een verrassend ruime extra ruimte, bereikbaar vanuit de entree. Deze ruimte heeft een keukenblok, vloerverwarming en een loopdeur naar de tuin. Extra opslag, een hobbyruimte of een beroep aan huis: deze ruimte biedt je volop kansen.

1e Verdieping: 5 slaapkamers en een badkamer
Via de trap in de eetkamer bereik je de 1e verdieping. Ook boven komt het bijzondere karakter van de woning terug. De verdieping bestaat uit verschillende gedeeltes, wat zorgt voor een speelse indeling met verrassend veel ruimte.
In het oorspronkelijke woongedeelte aan de voorzijde ligt de 1e ruime slaapkamer met een prettige lichtinval. Verder vind je hier de badkamer met een ligbad, een royale inloopdouche met regendouche en handdouche, een dubbele wastafel met meubel en een wandcloset. Op de overloop bevinden zich de cv ketel (Intergas, 2021) en een praktische kastenwand.
Aan de achterzijde liggen nog 4 ruime slaapkamers, stuk voor stuk met een prettige indeling. De 2e slaapkamer is ruim en heeft een dakraam. De 3e slaapkamer heeft een dakraam en airconditioning. De 4e slaapkamer is eveneens royaal en heeft airconditioning. In een van deze kamers zijn de aansluitingen voor een 2e badkamer al aanwezig. Tot slot de master bedroom: ruim en licht, met een dakraam, airconditioning en alle ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Op deze verdieping is ook een apart toilet.

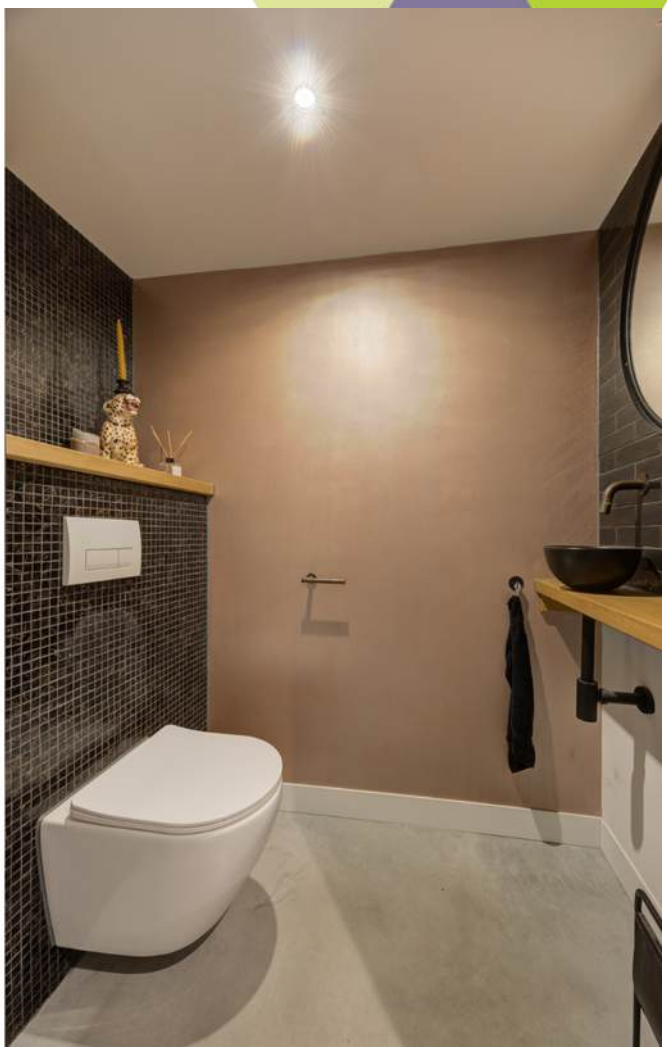
Bergzolder
Via een vlizotrap bereik je de bergzolder met volop extra opbergruimte. Hier bevindt zich ook de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin: een groene oase met rust, ruimte en volop privacy
Rondom de woonboerderij ligt een royale tuin die mooi aansluit bij het karakter van het huis. Uitgestrekte gazons, grind, groene erfafscheidingen en borders met vaste planten zorgen voor een sfeervol geheel. Wat direct opvalt, is de ruimte en de privacy. De tuin is omheind en omringd door groen, zodat je hier heerlijk beschut buiten zit.
Verspreid over de tuin vind je verschillende zitgedeeltes. Zo is er altijd een fijne plek om 's ochtends van een kop koffie te genieten, buiten te eten of met vrienden te borrelen. De terrassen bieden ruimte voor een grote tuinset of een loungeset en de tuinverlichting zorgt ook 's avonds voor een mooie uitstraling.
























Bon jour




Bon jour













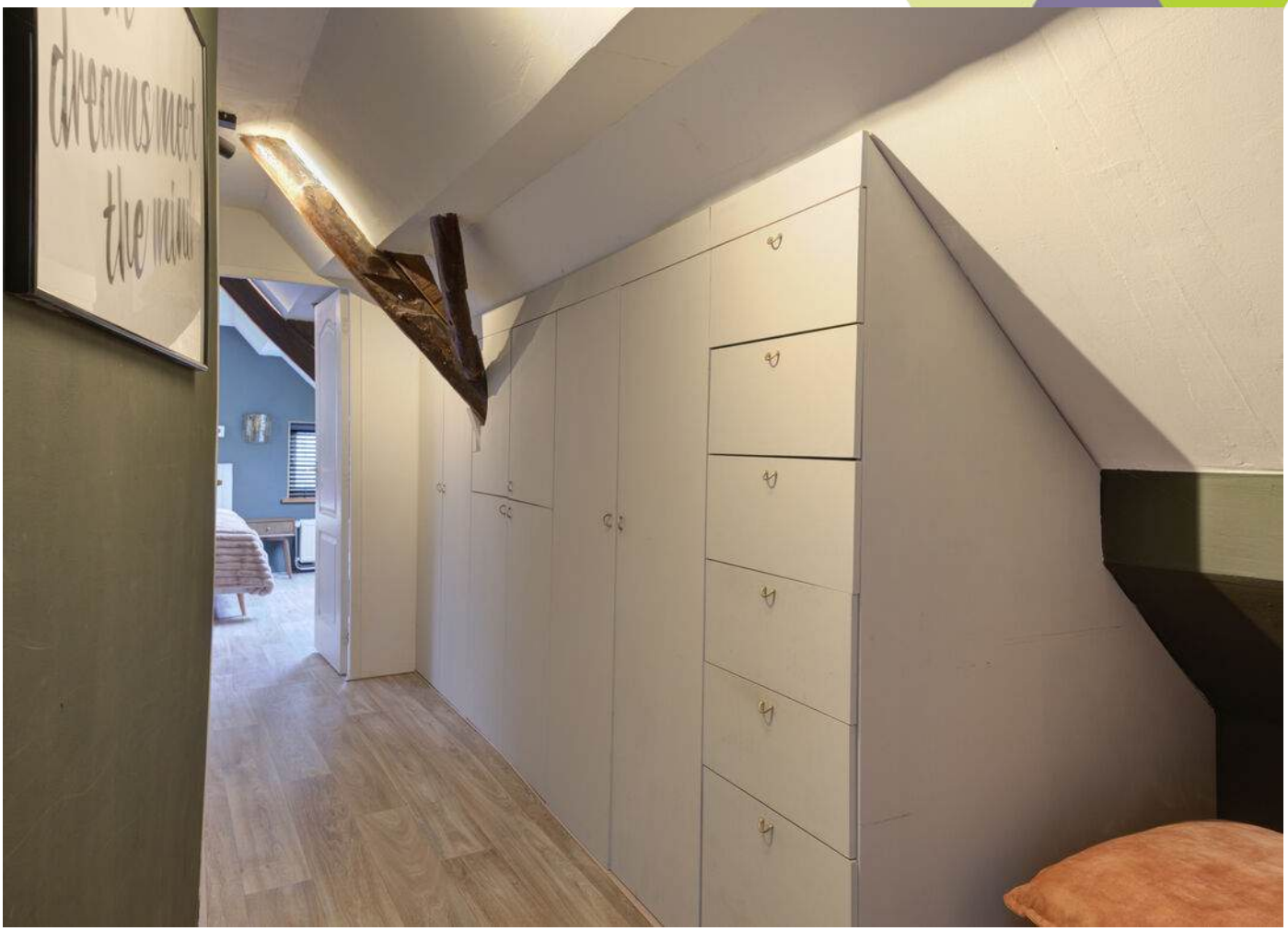














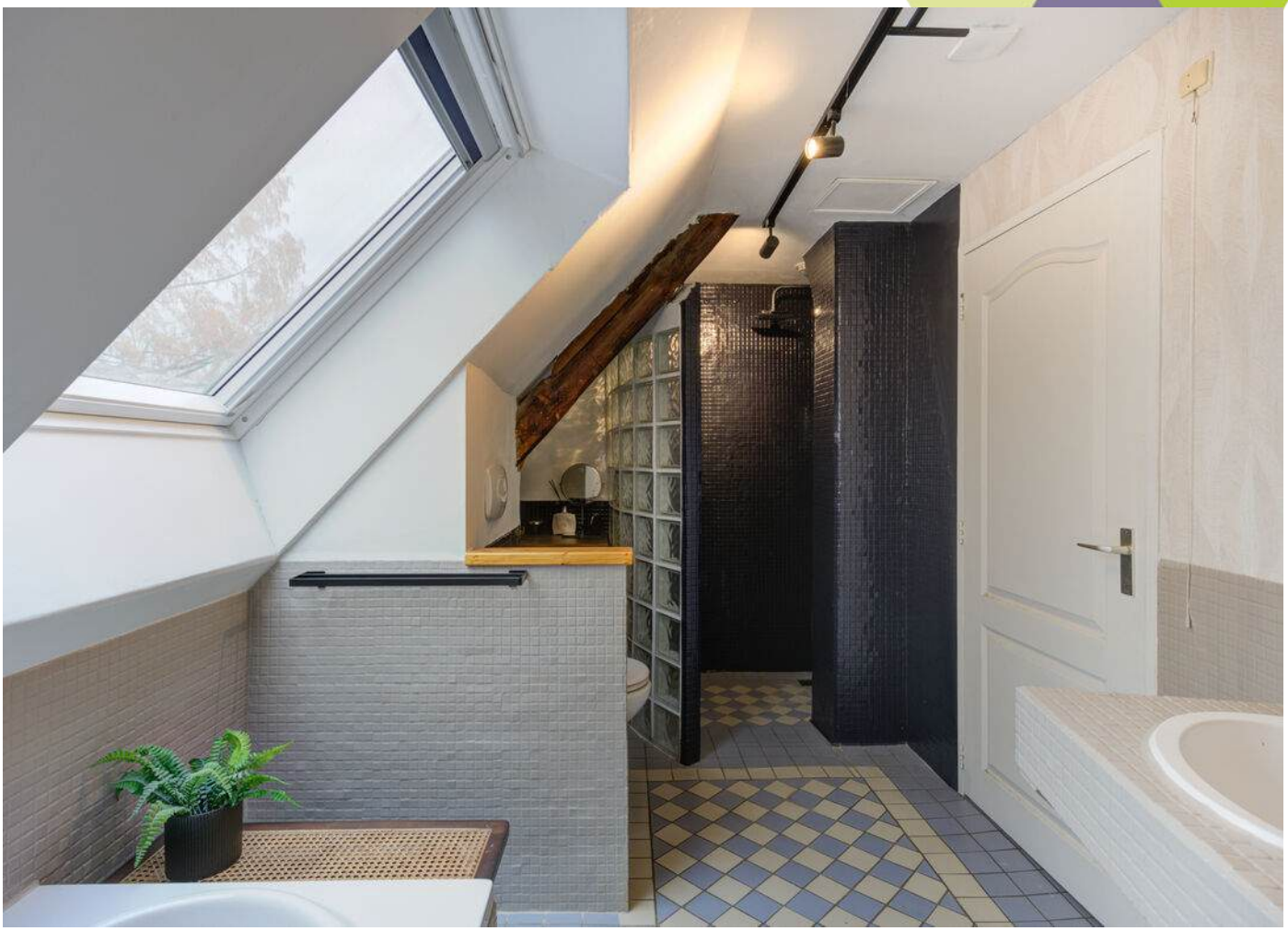






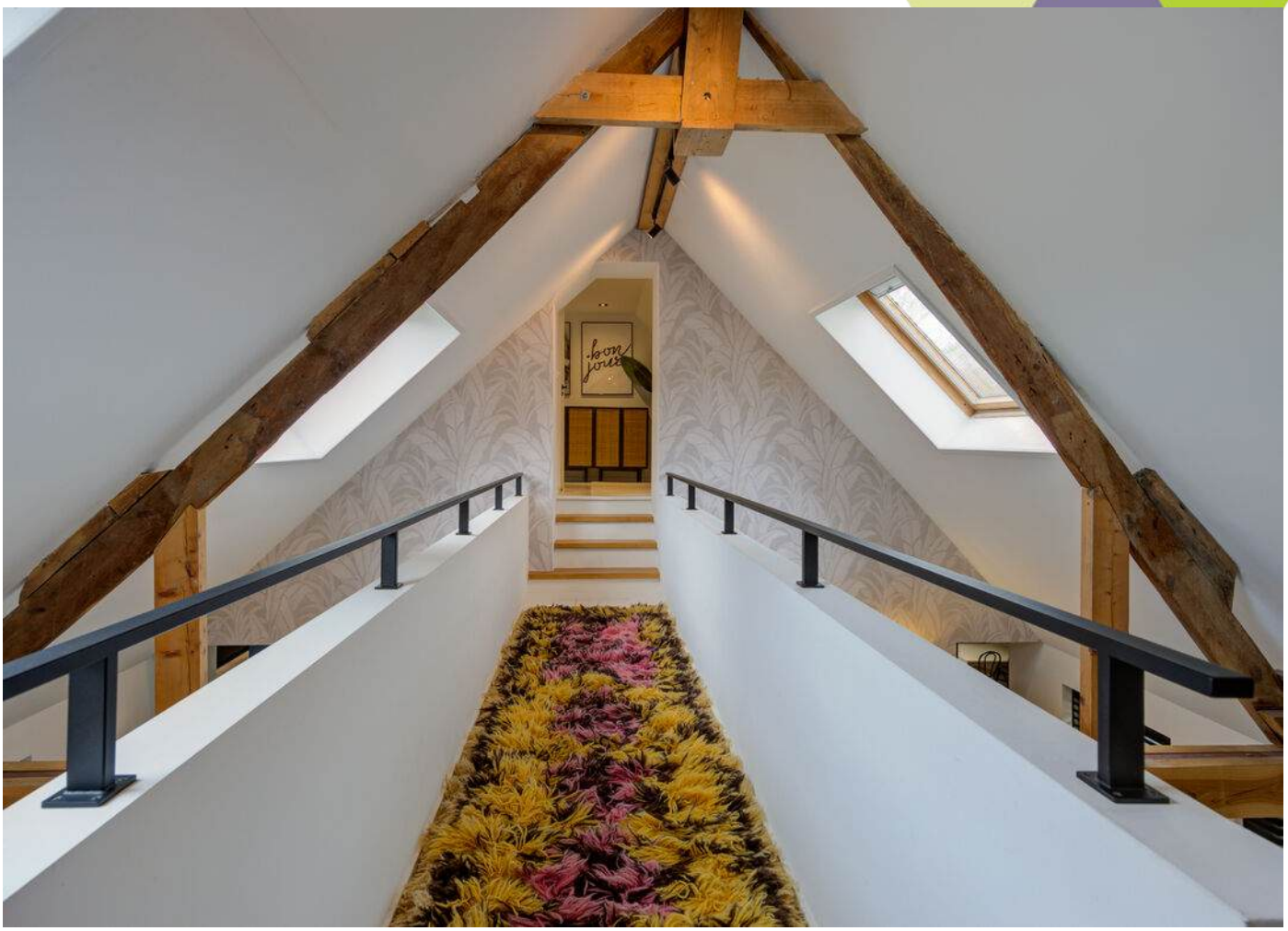













bon jour




























HELLO
SUNSHINE





























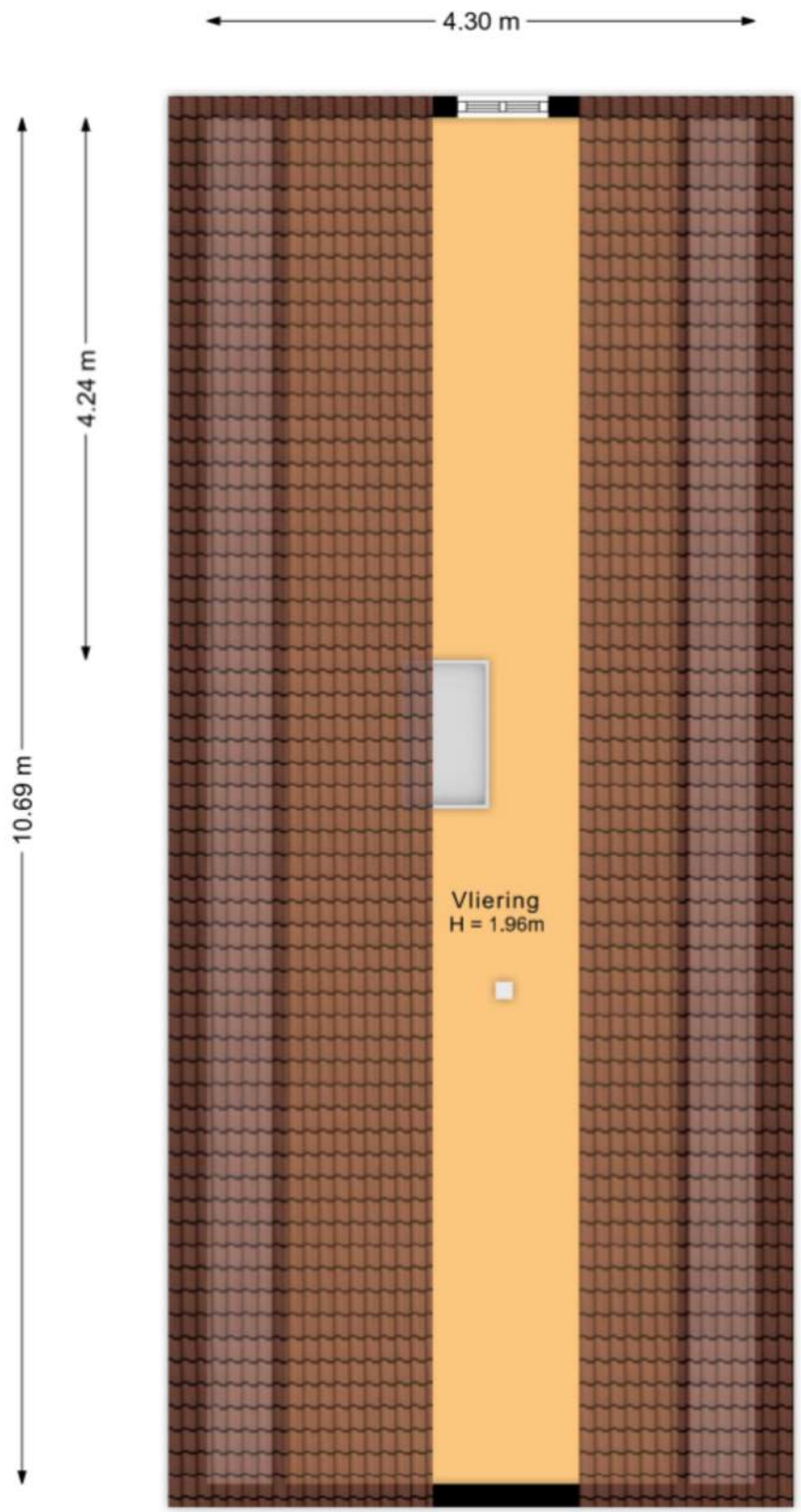
Plattegronden



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 Q
Perceel 1935

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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.

kadaster

Op de kaart



Algemeen

- Voorhuis uit 1890, in 2021 en 2022 grondig verbouwd
- Woonoppervlakte circa 313 m², perceel 1.040 m²
- Energielabel A
- Vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Gevlinderde betonvloer op de begane grond
- De multifunctionele ruimte is voorzien van vloerverwarming
- Airconditioning in 3 slaapkamers
- 24 zonnepanelen
- Elektrische installatie in 2021 vrijwel volledig vernieuwd
- Ruime oprit met veel parkeergelegenheid op eigen terrein
- Een strook grond (snippergroen) aan de zuidzijde is eigendom van Rijkswaterstaat, maar is in gebruik door de huidige eigenaar.
- Uitvalswegen van en naar Etten-Leur liggen dichtbij

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 135 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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

AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

Notities

AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ



Vakkundig. Vertrouwd.

Verkocht!

AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM