

Landelijk
wonen
dichtbij het
centrum



Geerstraat 27

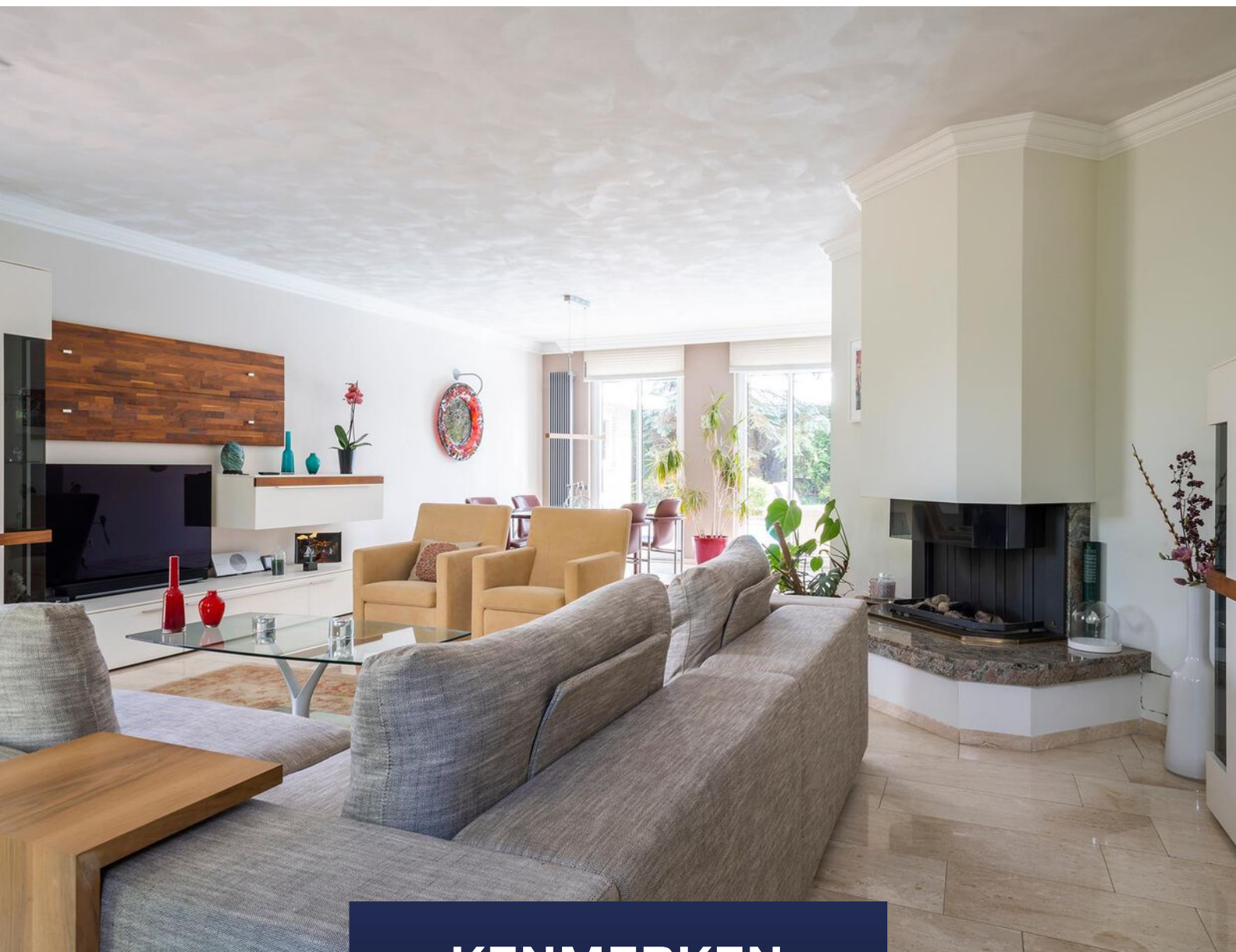
Etten-Leur

€ 998.000 k.k.

**** vrijstaand ** buiten wonen ** dichtbij alle voorzieningen ** ruime tuin **
zwembad ** gehele woonprogramma op de begane grond ****

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	1825 m ²		
Inhoud woning:	825 m ³		
Woonoppervlakte:	238 m ²	Ligging:	aan rustige weg, vrij
Externe bergruimte:	57 m ²		uitzicht, buiten
Bouwjaar woning:	1996		bebouwde kom,
Woningtype:	vrijstaande woning		landelijk gelegen
Soort woning:	villa	Aantal woonlagen	2
CV-ketel	Atag 2021	Aantal kamers	5
		Aantal slaapkamers:	5



BESCHRIJVING

Deze ruime vrijstaande woning van alle comfort voorzien is landelijk gelegen, je woont hier midden in de natuur! Toch woon je niet afgelegen, je bent snel in het centrum met al haar faciliteiten. De woning heeft vijf slaapkamers en twee badkamers. Waarvan drie slaapkamers en complete badkamer op de begane grond. De verzorgde tuin ligt rondom de woning en is voorzien van een zwembad en heerlijke overkapping. De auto parkeer je in de garage of op de voorliggende oprit. Ben je net als wij enthousiast over deze vrijstaande woning met royaal perceel? Neem dan contact met ons op, we laten je de woning graag zien!

Bijzonderheden:

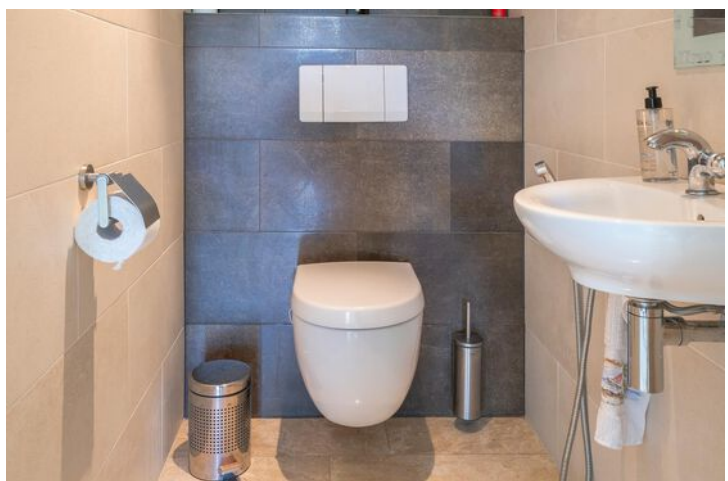
- Ligging tussen de weilanden;
- Voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas;
- Mooie tuin rondom met veel privacy en voorzien van zwembad en overkapping;
- Op korte afstand van het centrum;
- Deels voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van zonnepanelen (7800 kWh), dit huurcontract is over te nemen;
- Op 1e verdieping voorzien van elektrische zonnescreeens en airconditioning.
- Beregeningsinstallatie en een verwarmde buitendouche aanwezig;

BEGANE GROND

Wanneer je je auto hebt geparkeerd in de garage of op eigen terrein kom je de woning binnen in de royale hal. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast, het toilet met fonteintje, de entree naar de woonkamer, keuken en bijkeuken, de trap naar de eerste verdieping en de drie slaapkamers en badkamer.

Wanneer je de woonkamer binnenkomt valt meteen op hoe licht het hier is! De vele ramen zorgen niet alleen voor veel licht in de woning, maar ook voor een fantastisch en vrij uitzicht. De gashaard maakt het zitgedeelte extra knus, je zit hier heerlijk met een goed glas wijn. Aan de achterzijde van de woonkamer is het eetgedeelte. De dubbele openslaande deuren geven toegang tot de zonnige tuin. Vanuit het eetgedeelte heb je toegang tot de ruime keuken.

De keuken is van alle gemakken voorzien, de thuiskok kan hier een goed diner klaar maken! Tijdens het koken heb je ook nog eens een mooi uitzicht over de tuin en kun je je kinderen zien genieten van het zwembad. De keuken is voorzien van een kastenwand met koelkast, heteluchtoven en een combi oven-magnetron. Het semi spoel- en kookeiland is naast laden en kasten voorzien van een inductiekookplaat en Quooker. De leuke bar geeft plek om te genieten van je ontbijt.

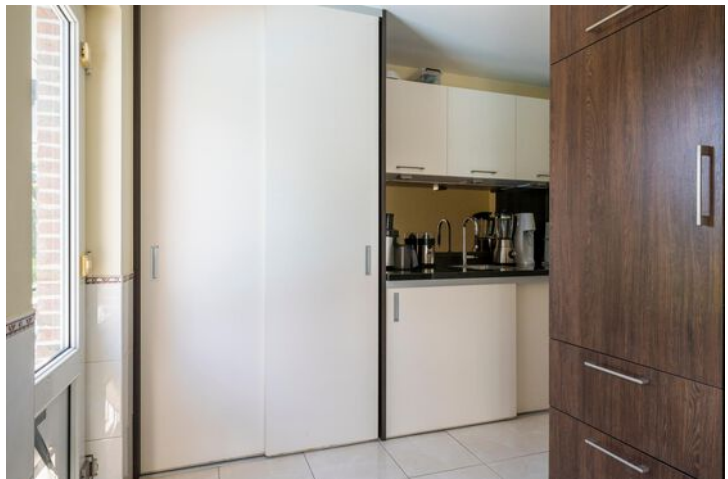


Vanuit hier is de bijkeuken te bereiken, waar je naast heerlijk wat opbergruimte en was- en droogmachine aansluitingen, een stoomoven, wijnklimaatkast (kan worden overgenomen) en extra koel- en vrieskast hebt. De CV ketel is opgesteld in een afgesloten ruimte. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de tuin.



De drie slaapkamers op de begane grond zijn ruim en zijn respectievelijk ca. 13 m², ca. 14 m² en ca. 10 m² groot. De laatstgenoemde slaapkamer is nu in gebruik als werkkamer, een prima werkplek thuis.

De royale badkamer is voorzien van een inloofdouche met regen- en handdouche, een ligbad, een toilet en badmeubel met 2 kranen.



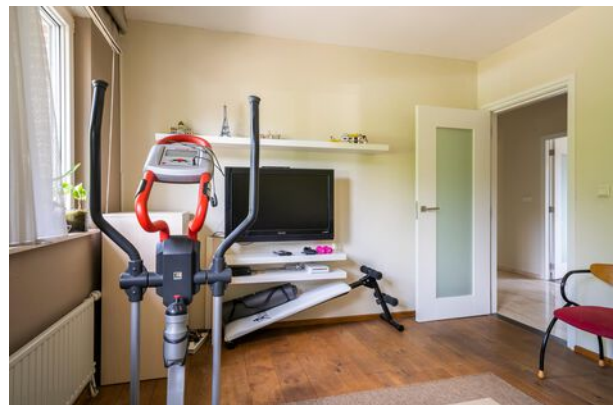
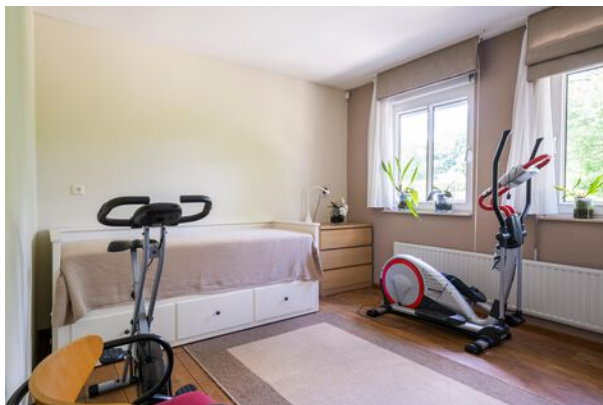


Heerlijk lichte eethoek





*Drie goede
slaapkamers op de
begane grond.*





EERSTE VERDIEPING

Middels een afsluitbare deur kom je op boven op de eerste verdieping. Deze verdieping is verbouwd en aangepast en zeer verrassend! Je hebt hier een grote ouderslaapkamer met badkamer ensuite en een prachtige inloopkast. Luxe volop! Het slaapgedeelte heeft veel lichtinval vanwege de dakramen, ook is er achter de knieschotten extra bergruimte.



De luxe open badkamer is voorzien van een rond ligbad (type whirlpool), 2 luxe wastafels en een afsluitbare toiletruimte met hangend toilet. Vanuit deze badkamer loop je naar een ruime en luxe inloopkast, hoe fantastisch is dat!

Er is een tweede ruime slaapkamer bereikbaar vanuit de master bedroom. Deze beschikt over een dakraam en een praktische berging.



Ruime inloopkast





BUITEN & GARAGE

Bij deze woning hoort een vrijstaande stenen garage (ca. 8.40 x 4.20 m) met een elektrische rolpoort en een vliering bereikbaar door middel van een vlizotrap. Deze garage is voorzien van elektra, water, een plavuizen vloer, raampartijen en een loopdeur naar de tuin. In deze garage zijn de aansluitingen voor de pomp en de volautomatische waterzuivering en verwarming van het zwembad alsmede de beregeningsinstallatie voor de tuin. Vóór deze garage heb je een oprit met plek voor meerdere auto's.

Tuin

De goed verzorgde tuin is rondom de woning gelegen. Middels een afsluitbare deur kom je in de achtertuin. Deze achtertuin is gelegen op het zuid/westen, dit betekent de gehele dag tot in de late uurtjes genieten van de zon. De tuin is voorzien van een groot terras, gazon en borders. Direct aan de woning is een terras en het verwarmde zwembad (ca. 8.00 x 4.00 m en 1.50 m diep) deze is voorzien van een volautomatische reinigingsinstallatie. Het zwembad is verlicht, heeft een jet stream en een solar roldek. Neem een heerlijk frisse duik in je eigen achtertuin! In de tuin is een nieuw tuinhuis gerealiseerd inclusief glazen wanden, zodat je hier al vroeg in het jaar kunt genieten van alles wat deze tuin te bieden heeft.









*Sfeervolle plek om het hele
jaar door te genieten van je
eigen tuin.*







PLATTEGROND

begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND

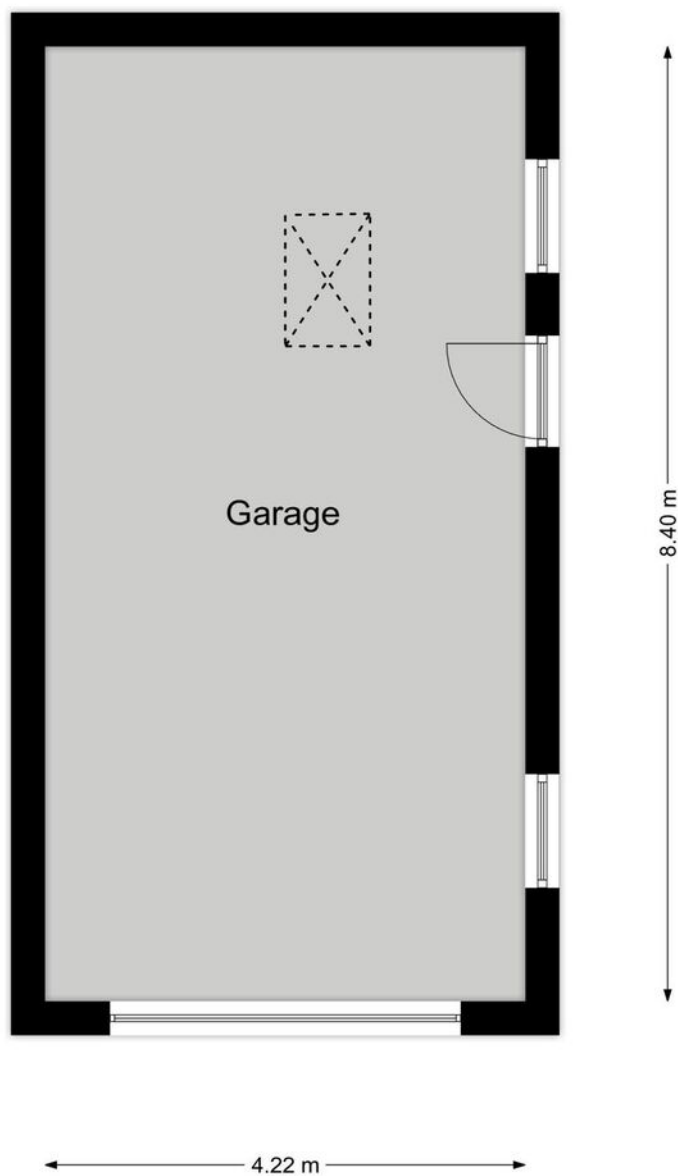
eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

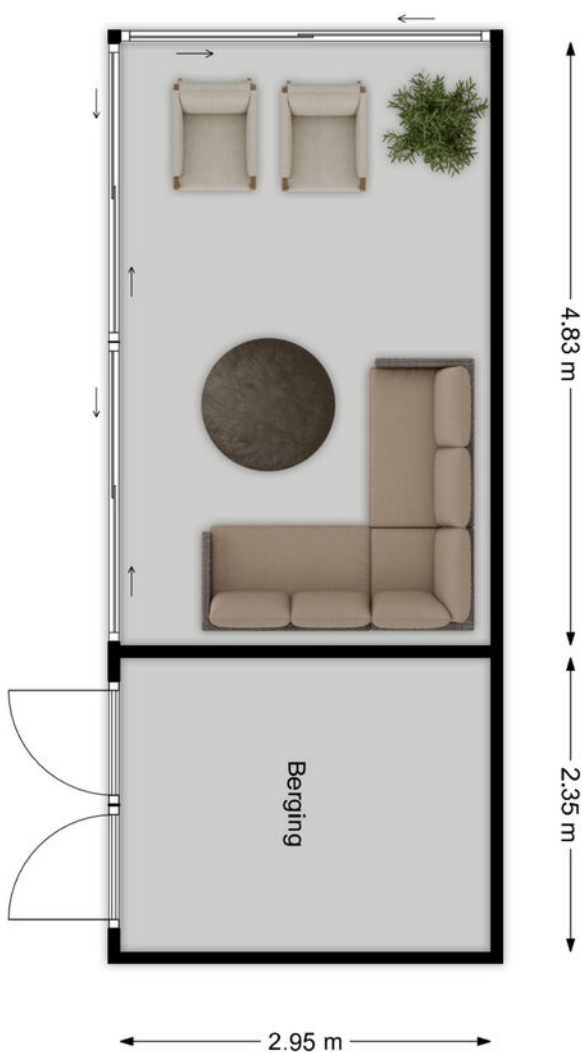
garage



Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- domotica in woonkamer, slaapkamer 1e verdieping en tuin			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer eerste verdieping			X
- Master bedroom beneden en walk in closet 1e verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- wijnkoelkast			X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
Alarminstallatie	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Rolluiken	X

LIJST VAN ZAKEN

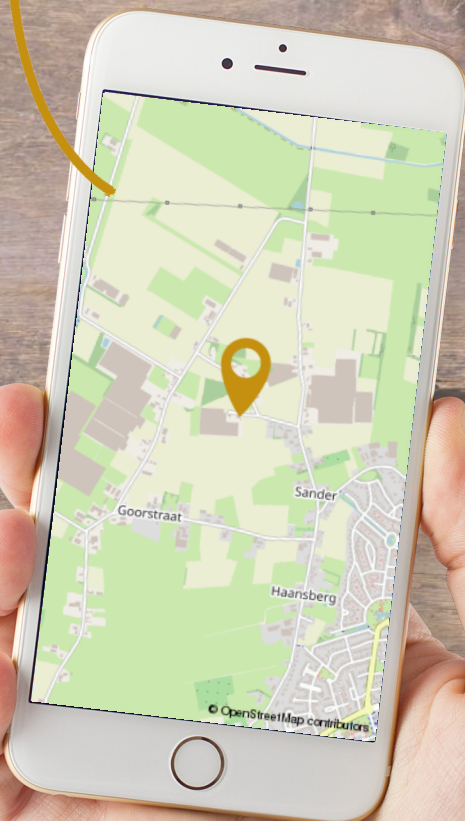
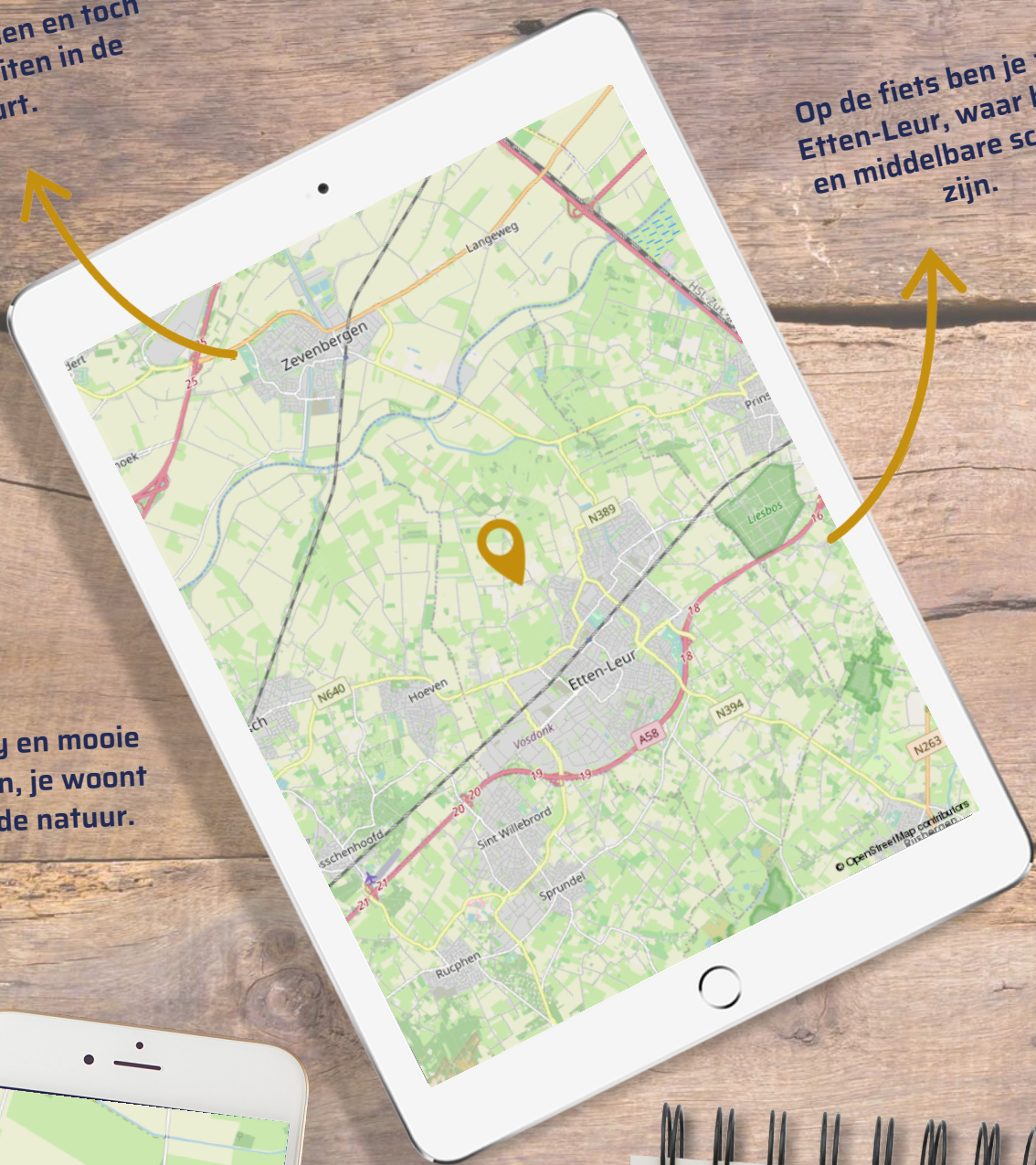
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen			X
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinapparatuur; tractor, (hoog)snoeiers, etc etc			X
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

LOCATIE OP DE KAART

Buitenaf wonen en toch
alle faciliteiten in de
buurt.

Op de fiets ben je zo in
Etten-Leur, waar basis-
en middelbare scholen
zijn.

Veel privacy en mooie
vergezichten, je woont
midden in de natuur.



WIJKINFORMATIE

Wonen in het buitengebied is een voorrecht. In het landelijke gebied rondom Etten-Leur zijn er veel mogelijkheden om te genieten van de natuur terwijl het centrum met al haar voorzieningen toch dichtbij is. Aan de oostzijde ligt het Liesbos dat Etten-Leur met Prinsenbeek en Breda verbindt. In het buitengebied van Etten-Leur vind je heel veel rust en ruimte. Er zijn goede verbindingswegen die naar Etten-Leur en naar de A58 en A16 leiden.

KADASTRALE KAART



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie O

Perceel 1335

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

ETTEN-LEUR

Etten-Leur is een dorp met stadse allure in de provincie Noord-Brabant. Wonen in Etten-Leur betekent dat alles wat je nodig hebt dichtbij is. Van scholen tot werkgelegenheid, winkels tot sportverenigingen, een bruisend dorp! In de binnenstad van Etten-Leur tref je meerdere gezellige restaurants en leuke cafés. Combineer je etentje met een bezoek aan de bioscoop of laat je verrassen door een theatervoorstelling bij de Nobelaer. Liever iets anders? Er is nog veel meer te doen in Etten-Leur en haar omgeving.

In het stadshart kun je naar hartenlust shoppen. Kenmerkend is dat je naast A-merk fashion stores en warenhuizen veel lokale boetieks en specialiteitenwinkels hebt. Parkeren kan gemakkelijk in de zeer ruime ondergrondse parkeergarage, dus volle tassen hoeft je niet lang te sjouwen.

Etten-Leur beschikt over een station met veel gratis parkeergelegenheid voor de auto en de fiets. Uitvalswegen zijn goed, waardoor je altijd binnen enkele autominuten op de snelweg zit. De A58 brengt je vanuit hier snel naar steden als Breda, Rotterdam, Roosendaal en Antwerpen. Allen binnen 30 minuten te bereiken.

De natuur is mooi rondom Etten-Leur, een heerlijke tocht op de racefiets, een wandeling met de hond of varen op een boot? Het kan hier allemaal! Wonen in het kindvriendelijke Etten-Leur betekent centraal wonen in een dorp met alle faciliteiten in een rustige en groene omgeving.



HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Etten-Leur, Halderberge en omgeving.. Wij begrijpen uw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in uw leven.

Graag stellen wij ons team aan uw voor!



Loek Storms
NVM Makelaar /
Taxateur



Erwin van Vugt
NVM Makelaar



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
NVM Makelaar



Leontine Stolk
Assistent Makelaar



Ester van Moorselaar
Vastgoedadviseur /
Office manager



Sweder Boeve
NVM Register Taxateur



Jamy van den Berg-Mijvis
Commerciële
Binnendienst



Kimberly Ripson
Commerciële
Binnendienst



Sophie Leijten
Commerciële
Binnendienst



Lora Konings
Commerciële
Binnendienst

NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.
- Met de gemeente is afgesteld dat de bestemming gewijzigd zal worden naar agrarische woning.
- De kassen achter het perceel gaan op termijn verdwijnen; er loopt nu een traject Ruimte voor Ruimte.

MEEST GESTELDE VRAGEN

10 meest gestelde vragen:

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een

nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



Markt 17
4875 CB Etten-Leur
info@heijblommakelaardij.nl

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500