

ZEGERS

MAKELAARDIJ



Tubahof 11

Te Koop

Tubahof 11 - Etten-Leur

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

Deze fijne woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en voorzien van een stijlvolle keuken, een moderne badkamer en een modern toilet. Daarnaast zijn er kunststof kozijnen met HR++ beglazing en is de woning uitgerust met een hybride warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en 10 zonnepanelen. De woning heeft 3 slaapkamers op de 1^e verdieping en een fraai afgewerkte zolder met grote dakkapel en airco. De ca. 14 meter diepe achtertuin heeft een ruime stenen berging en een overkapping. De woning is kindvriendelijk gelegen in de wijk Grauwe Polder op loopafstand van een brede school en het mooie park De Grote Toer.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±103m ²
Inhoud	: ±365m ³
Perceelopp.	: 185m ²
Bouwjaar	: 1978
Verwarming	: D.m.v. hybride warmtepomp (2021).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Dak- en spouwmuurisolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Aanvaarding	: In overleg.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
328935360

Datum registratie
03-06-2025

Geldig tot
28-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+/-
4 Vloeren	-
5 Ramen	+
6 Buitendeuren	-

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3750 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



24,1 %



ZEGERS
MAKELAARDIJ



**VERKOOP
AANKOOP
TAXATIE**

Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur



076-5012009
info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl

Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebepaling van uw woning en kunnen we u in een kennismakingsgesprek alles vertellen over ons unieke plan van aanpak. U kunt ons telefonisch of per e-mail bereiken, of loop gerust even binnen! Er is altijd iemand aanwezig om u te helpen, u voelt zich vast snel thuis bij ons! Persoonlijke aandacht vinden wij belangrijk!

EIGEN WONING VERKOPEN?

Wanneer u denkt aan het verkopen van uw woning, bent u op zoek naar een makelaar die goed naar uw wensen luistert en met de juiste communicatie de grootste groep kopers kan bereiken. Waar in begrijpelijke taal met u gecommuniceerd wordt, ook als het om juridisch ingewikkelde zaken gaat. Waar we realistisch en eerlijk tegen u zijn en waar afspraken nagekomen worden. Waar we goed bereikbaar zijn, zowel ons kantoor met gratis parkeerruimte, als per mail en telefoon. Waar we al tientallen jaren ervaring hebben en dus de markt door en door kennen. En waar we met een enthousiast team samenwerken om de verkoop tot een succes te maken!



BEGANE GROND

woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



De hal is voorzien van een meterkast met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars, een modern toilet, een trapopgang met stijlvolle trapbekleding en een trapkast met verdeler van de vloerverwarming. In 2021 is de gehele begane grond voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

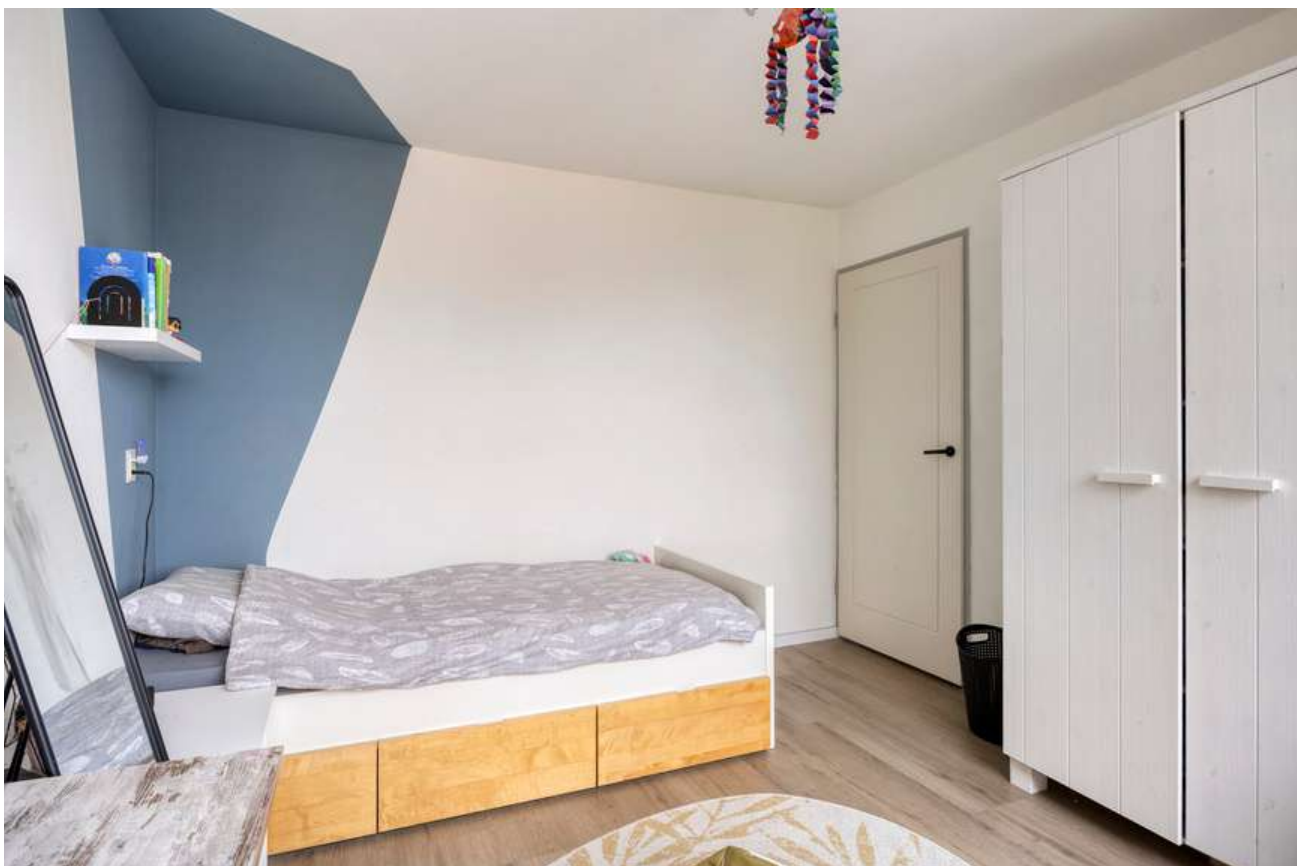
Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken van ca. 33m². De moderne keuken is geplaatst in 2021 en beschikt over een vaste kastenwand met een combi-oven, koelkast en vriezer.

Het eiland is uitgerust met een spoelbak, Quooker, vaatwasser en een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Vanuit de keuken is er toegang tot de fijne achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

moderne badkamer



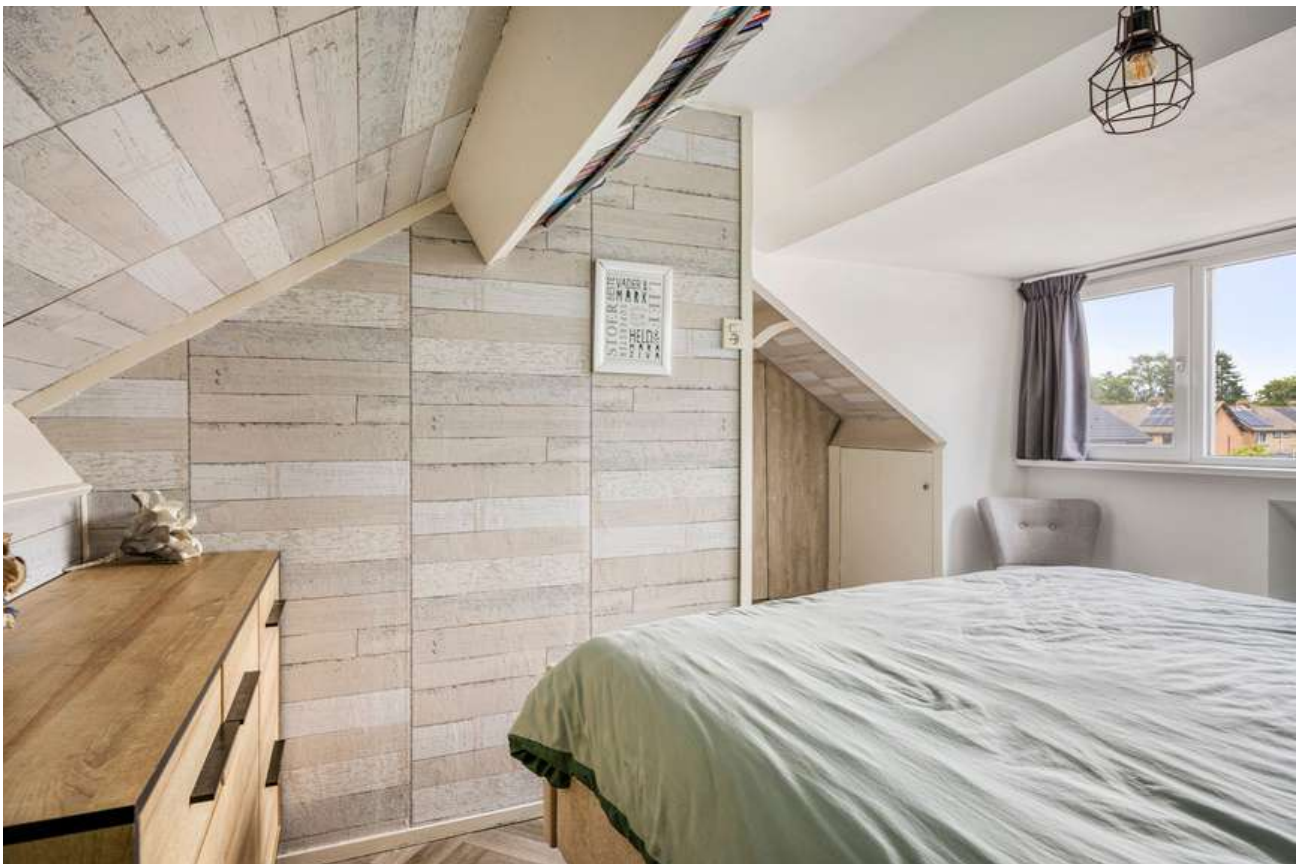
De overloop beschikt over een vaste kast en biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers aan de achterzijde zijn ca. 12m² en ca. 6m². De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ca. 12m². Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een pvc vloer.

De moderne, volledig betegelde badkamer van ca. 4,5m² is in 2023 gemoderniseerd en voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel, spiegel met verlichting en verwarming, een 2^e toilet en een radiator. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



2e VERDIEPING





Deze verdieping is zeer netjes afgewerkt en voorzien van een grote dakkapel, waardoor er veel natuurlijke lichtinval is. Er is airco aanwezig en op maat gemaakte kasten bieden praktische opbergruimte. Tevens is hier de wasmachine-aansluiting en ook zijn de hybride warmtepomp, de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen netjes weggewerkt. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. De vloer is afgewerkt met vinyl.

De voortuin is modern aangelegd. De ca. 14 meter diepe achtertuin is voorzien van bestrating, plantenborders, verlichting, buitenkraan, houten erfafscheiding, zonnenscherm en de buitenunit van de warmtepomp. Achter in de tuin is een ruime stenen berging van ca. 9,5m² met elektra aanwezig en een houten overkapping met achterom. De woning is in 2016 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en horren. In 2019 is de dakkapel geplaatst. In 2021 zijn er 10 zonnepanelen geïnstalleerd, evenals de hybride warmtepomp en de cv-ketel. De airconditioning op de 2^e verdieping is in 2023 geplaatst. In 2023 zijn dakgoten aan voor- en achterzijde vervangen. De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.



WONEN IN DE 'GRAUWE POLDER'



Deze grote wijk is grotendeels gebouwd in de jaren '70. Veel woningen zijn aan hofjes gebouwd en vallen onder de grotere types, hetgeen kenmerkend is voor deze bouwjaren. Het is een hele groene, ruim opgezette wijk met verscheidene speelweides, Cruyff court en een groot park. Het winkelcentrum van Etten-Leur ligt op loopafstand en zorgt voor het gemak van de dagelijkse boodschappen om de hoek. In de wijk zelf is ook een supermarkt aanwezig. Met een brede school is er volop keuze in basisonderwijs. Ook kinderopvang is in ditzelfde gebouw gehuisvest. Daarnaast is er nog een kinderopvanglocatie in de wijk. Verder is er een sporthal waar diverse verenigingen sportieve activiteiten organiseren zoals badminton en judo. De gehele wijk is, met uitzondering van een aantal grotere doorgaande wegen, een 30 km zone. De uitvalswegen van de A58 zijn makkelijk te bereiken. Deze ruim opgezette wijk is zeer centraal gelegen in Etten-Leur, waardoor alle voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn en de wijk zeer populair is bij gezinnen met kinderen.



DE KLEINE LETTERTJES



WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Zegers Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook) kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van meer dan 20 jaar oud zal de ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat betekent dat de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de betreffende woning meer dan 20 jaar oud is en dat de eisen die aan de bouwkwiteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de daken, goten, de muren/gevels, kozijnen, de vloeren, de isolatie, de schoorstenen, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid jegens het verkochte.

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 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 en inhoud. 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. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

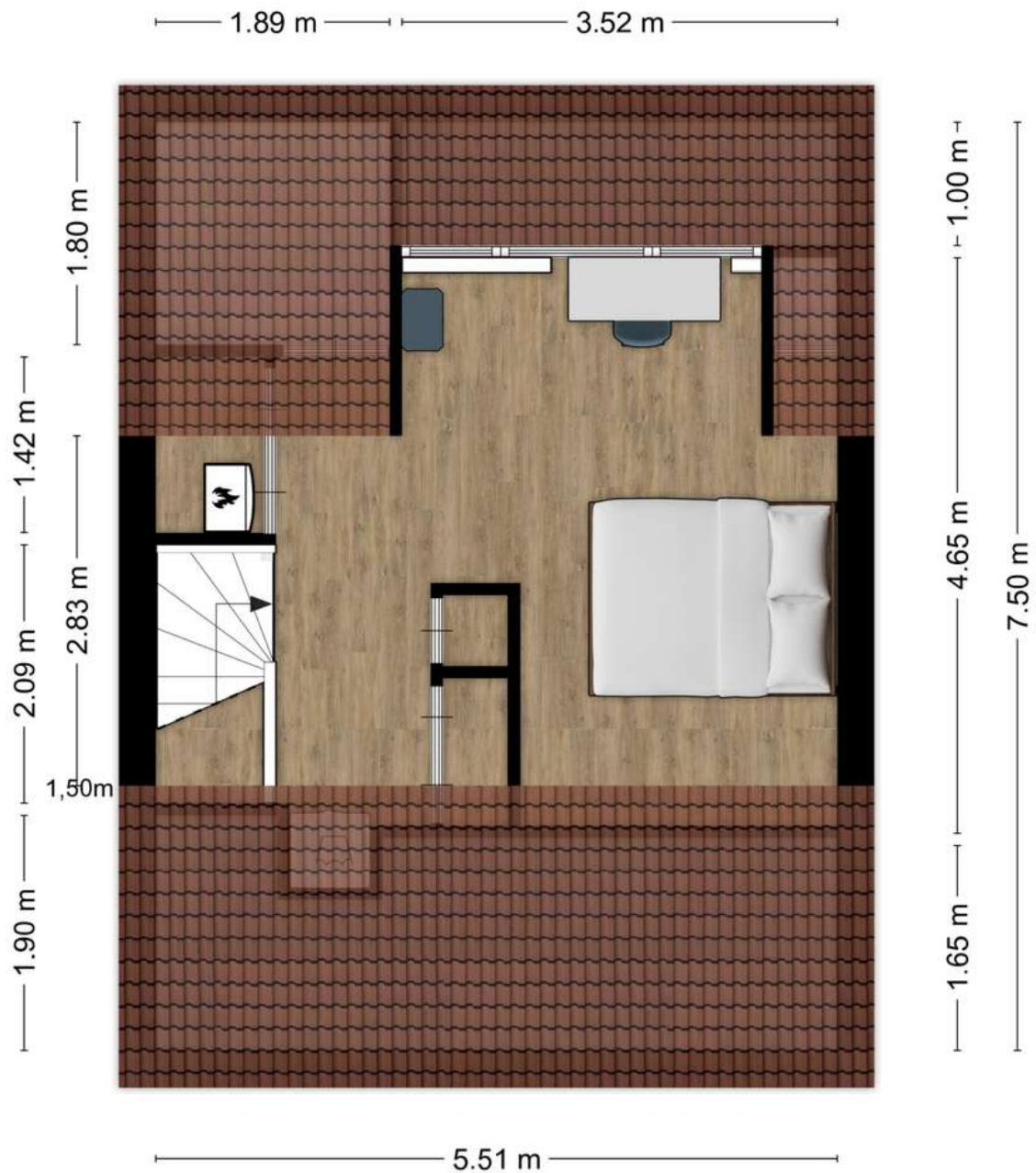
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur
Tel: 076-5012009

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl