

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Eekhoornpad 21

Te Koop

Eekhoornpad 21 - Etten-Leur
Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Deze riante vrijstaande woning met garage en een grote, privacyvolle achtertuin op het zuidoosten ligt in een rustige straat in de woonwijk De Grient. De woning beschikt over vier slaapkamers op de eerste verdieping en een extra kamer op de begane grond, die zich uitstekend leent als slaapkamer, kantoor of werkruimte. In de afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan het verduurzamen van de woning. Zo zijn onder andere kunststof kozijnen geplaatst, is isolatie aangebracht en is een warmtepomp geïnstalleerd. In de directe omgeving bevinden zich diverse speeltuintjes en een groot park. De ligging, op korte afstand van een brede school, het NS-station en het centrum, maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±160m ²
Overig inpandig	: ±20m ²
Inhoud	: ±560m ³
Perceelopp.	: 596m ²
Bouwjaar	: 1980
Verwarming	: D.m.v. warmtepomp (2023).
Warmwater	: Via HR combi c.v.-ketel (2012).
Isolatie	: Dak- en spouwmuur-isolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning, m.u.v. hal en toiletruimte.
Aanvaarding	: In overleg.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
151874013

Datum registratie
29-09-2025

Geldig tot
23-09-2035

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	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3375 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting





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 waardebeoordeling 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

keuken



De hal met plavuizen vloer is voorzien van de meterkast (7 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 aardlekautomaat), een geheel betegelde toiletruimte met fonteintje en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Via de hal is er toegang tot de woonkamer van ca. 47m². Deze heeft eveneens een plavuizen vloer, is voorzien van een convectorput en biedt via openslaande tuindeuren directe toegang tot de zonnige achtertuin. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een kamer van ca. 9,5m², die voor meerdere doeleinden kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of speelruimte.

De dichte, deels betegelde eetkeuken van ca. 11,5m², heeft een hoekopgestelde inrichting en beschikt over een dubbele spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast met drie-laden vriezer. Het grote raam zorgt voor veel lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin. Via een deur is ook vanuit de keuken de achtertuin bereikbaar.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

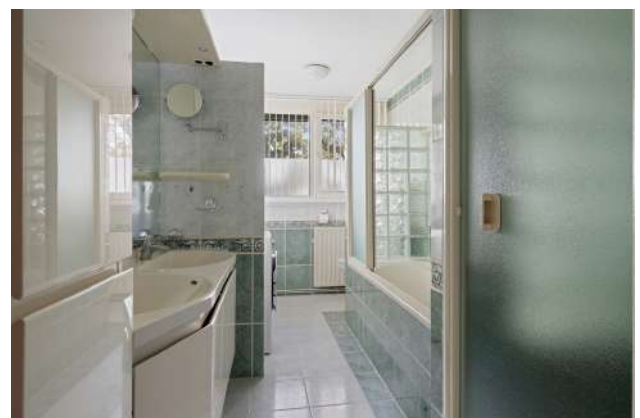
badkamer



De overloop, voorzien van een topgevelraam en laminaatvloer, biedt toegang tot de vier slaapkamers en de badkamer.

De voorslaapkamer van ca. 10m² is voorzien van een wastafel en de voorslaapkamer van ca. 15m² beschikt over een vaste kastenwand en biedt toegang tot het balkon. In deze kamer bevindt zich tevens de vaste trap naar de zolder. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van ca. 17m² en ca. 13m². Beide kamers profiteren, net als de badkamer, van één grote dakkapel die over de volledige achterzijde van de woning is geplaatst. Eén van deze kamers is bovendien voorzien van een wastafel.

De geheel betegelde badkamer van ca. 8m² is uitgerust met een douche, ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel, toilet en een wasmachineaansluiting.



2e VERDIEPING

zolder





De zolder is voorzien van twee topgevelramen en biedt plaats aan de HR-combi cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

De ruime voortuin beschikt over een oprit naar de garage en een laadpaal (2022). De grote, stenen garage van ca. 18,5m² is voorzien van elektra. De achtertuin van ca. 17 meter diep en ca. 17 meter breed, biedt veel privacy en is gelegen op het zuidoosten. De tuin is ingericht met een terras, een gazon en plantenborders, en beschikt over elektra, een buitenkraan, een hekwerk met natuurlijke erfafscheiding en een kunststof poort (2025). Achter in de tuin staat een groot houten tuinhalet van ca. 9,5m². In de zijtuin bevindt zich de buitenunit van de warmtepomp.

De woning heeft een betonnen vloer op de begane grond en eerste verdieping, de tweede verdieping is voorzien van een houten verdiepingsvloer. De woning is uitgerust met kunststof kozijnen met dubbele beglazing, met uitzondering van de hal en toiletruimte. Aan de achterzijde bevindt zich op de begane grond een elektrisch bedienbaar zonneschermb en in 2024 zijn screens geplaatst. Daarnaast is de woning voorzien van vijftien zonnepanelen.



WONEN IN 'DE GRIENT'



De Grient is een groene wijk met veel hofjes en binnenpleintjes, een typische jaren '80 wijk met grotere eengezinswoningen. De wijk is makkelijk bereikbaar en op loop-/fietsafstand van het NS-station. Behalve de doorgaande weg, de Wildbaan, is er in de overige straten vooral bestemmingsverkeer. Parkeren gebeurt veelal op centraal gelegen parkeerplaatsen. In de wijk wonen veel gezinnen. Deze kleine woonwijk heeft geen eigen voorzieningen, maar grenst aan het centrum, dus liggen winkels, scholen, kinderopvang, banken, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. op korte afstand. Er is door de gehele wijk veel groen zoals groenstroken en in het midden van de wijk is er een groot park met speelgelegenheden voor kinderen aanwezig.



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 bouwkwali teit 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.

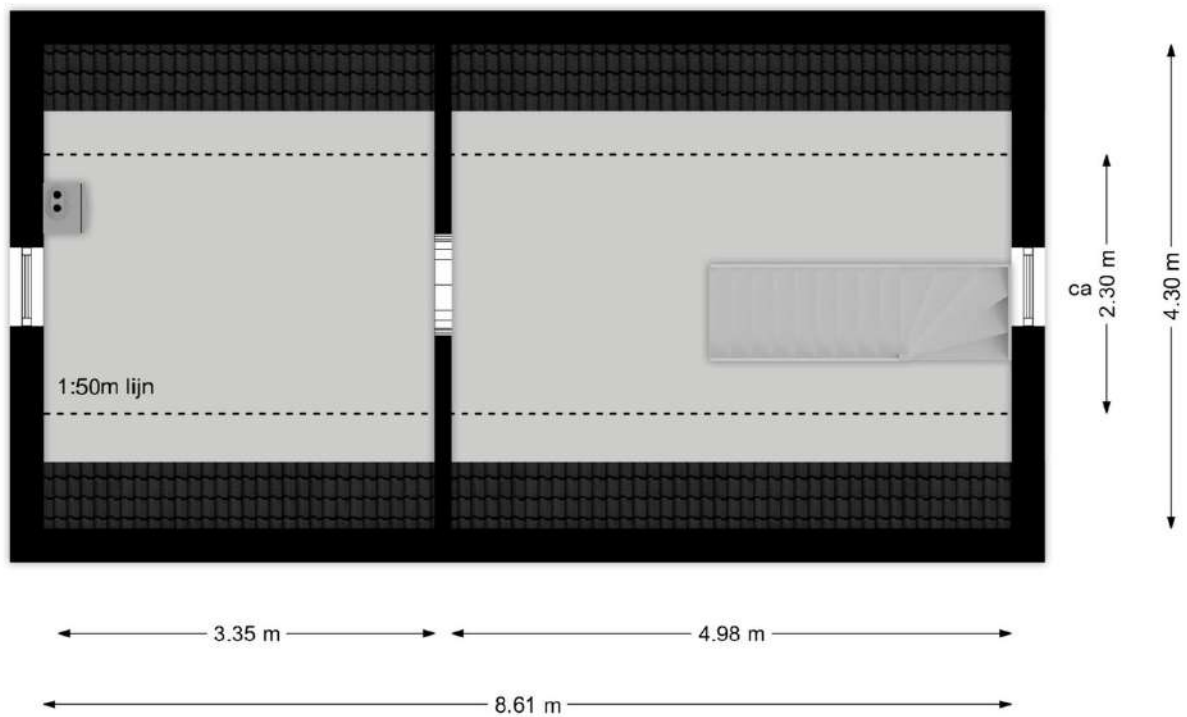
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl