

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Waldhoornlaan 29

Te Koop

Waldhoornlaan 29 - Etten-Leur
Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Deze vrijstaande woning met carport en een zeer royale garage met bergzolder, geschikt voor diverse doeleinden, ligt in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk Grauwe Polder, op steenworp afstand van het winkelcentrum. De woning zoekt een nieuwe eigenaar die er met plezier weer een eigentijdse, moderne woning van maakt. De riante oprit biedt plaats aan meerdere auto's. Binnen vind je een lichte woonkamer met airco en een halfopen keuken, beide voorzien van vloerverwarming. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer met inloofdouche. De ruime achterslaapkamer is eveneens uitgerust met airco. De woonkamer beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik aan de achterkant, de keuken beschikt over handmatig bedienbare rolluiken. De ligging is ideaal: winkels, gezellige terrassen, scholen, kinderopvang, een zwembad en het theater bevinden zich allemaal op slechts enkele minuten afstand.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±113m ²
Inhoud	: ±500m ³
Perceelopp.	: 404m ²
Bouwjaar	: 1975
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (2019).
Warmwater	: Via c.v.-installatie en close-in boiler.
Dubbel glas	: Gehele woning, m.u.v. toilet, badkamer en zolder.
Aanvaarding	: In overleg.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
945968395

Datum registratie
01-10-2025

Geldig tot
25-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting



HOOGSTE
Funda waardering
IN DE REGIO

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

ruime woonkamer



BEGANE GROND

halfopen keuken



De hal is voorzien van de meterkast (9 groepen en 1 aardlekschakelaar), een ruim, deels betegeld toilet en de trapopgang naar de 1^e verdieping.

Vanuit de hal is de ruime L-vormige woonkamer bereikbaar van ca. 38m². De woonkamer heeft een allesbrander, een airco en een schuifpui naar de achtertuin.

De halfopen keuken van ca. 14m² beschikt over een spoelbak, close-in boiler, oven, vaatwasser, koelkast, 4-laden vriezer, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en heeft een vlizotrap naar de 2e verdieping.

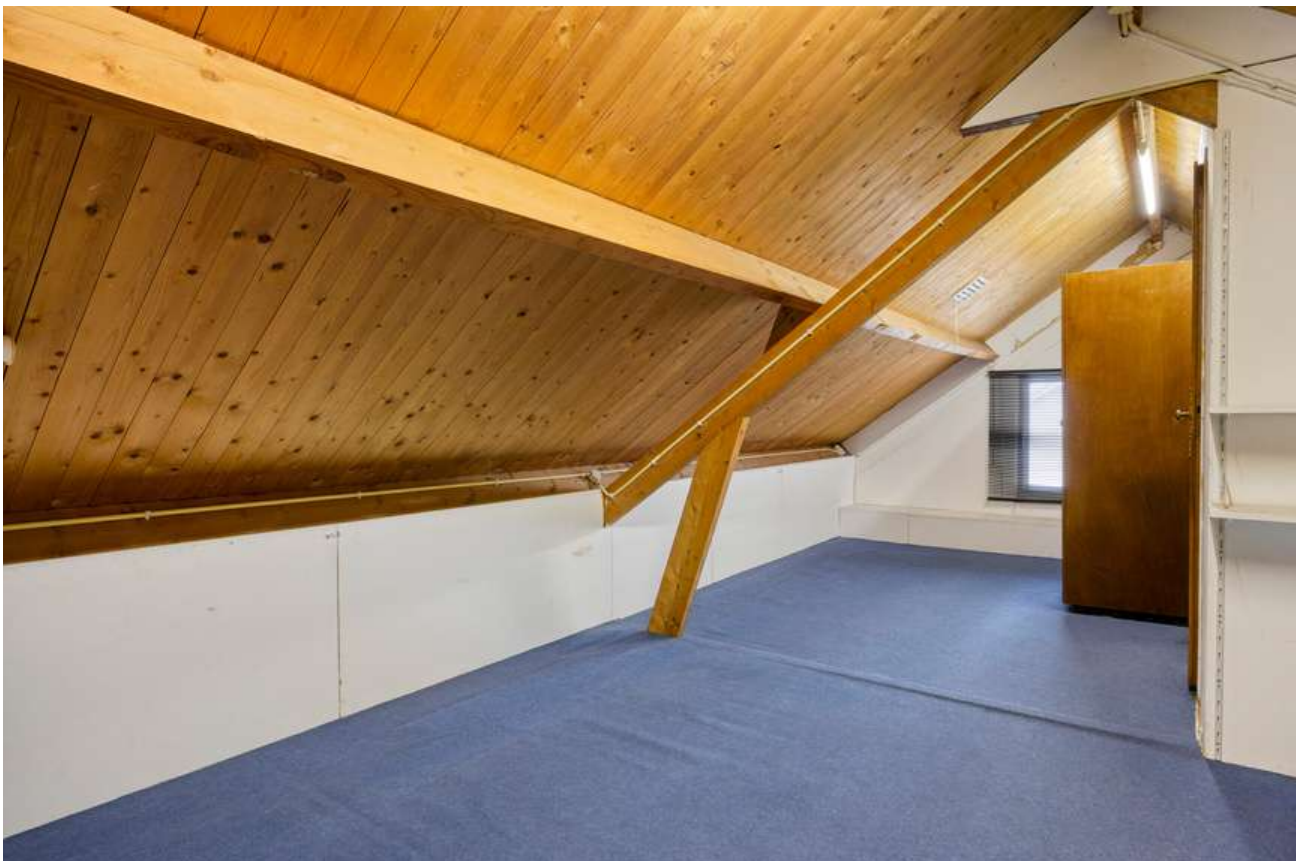
De kleinste slaapkamer aan de voorzijde is ca. 7,5m². De grote slaapkamer aan de voorzijde van ca. 13m², is voorzien van een elektrisch zonnescherm en biedt via een deur toegang tot het balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 15m² en beschikt over een wastafel en airco.

De betegelde badkamer van ca. 6m² is uitgerust met een inloofdouche, toilet, wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de badkamer is het dakterras bereikbaar, waar zich tevens de buitenunit van de airco bevindt.



2e VERDIEPING

ruime zolder





Via de vlizotrap is de 2e verdieping bereikbaar. De ruime zolder met een hoogte van ca. 2,33 meter, heeft een topgevelraam en biedt volop bergruimte. Hier bevindt zich ook de HR-combi cv-ketel (2019). De voortuin beschikt over een vijver, carport en een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De achtertuin ligt op het oosten en is voorzien van een gazon, buitenkraan en een dubbele achterom naar de voorzijde. De royale garage van ca. 31m² is uitgerust met een biljart, verwarming, wateraansluiting en een grote bergzolder, en biedt ruimte voor diverse doeleinden, zoals hobby's of speelruimte voor kinderen.

Aan de voorzijde van de woonkamer en bij de grote voorslaapkamer bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescrm. De woonkamer beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik aan de achterkant, de keuken beschikt over handmatig bedienbare rolluiken. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Zowel in de woonkamer als in de grote slaapkamer is airco aanwezig. De woning heeft grotendeels dubbele beglazing, m.u.v. het toilet, de badkamer en de zolder. De hal en een zijraam in de woonkamer zijn voorzien van voorzetglas.



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 bouw-jaren. 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(beschot), 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 bouw kwaliteit 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. Het is koper bovendien bekend dat de woning geheel gemoderniseerd en gerenoveerd dient te worden.

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.

AANVULLEND ARTIKEL DAT IN DE KOOPAKTE VAN DEZE WONING ZAL WORDEN OPGENOMEN:

Verkoper/gevolmachtigde heeft het verkochte nooit/of langere tijd niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper/gevolmachtigde op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte wel zelf (recenter) feitelijk had gebruikt. In verband hiermee komen partijen, in afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper/gevolmachtigde voor alle eventuele aanspraken van derden.

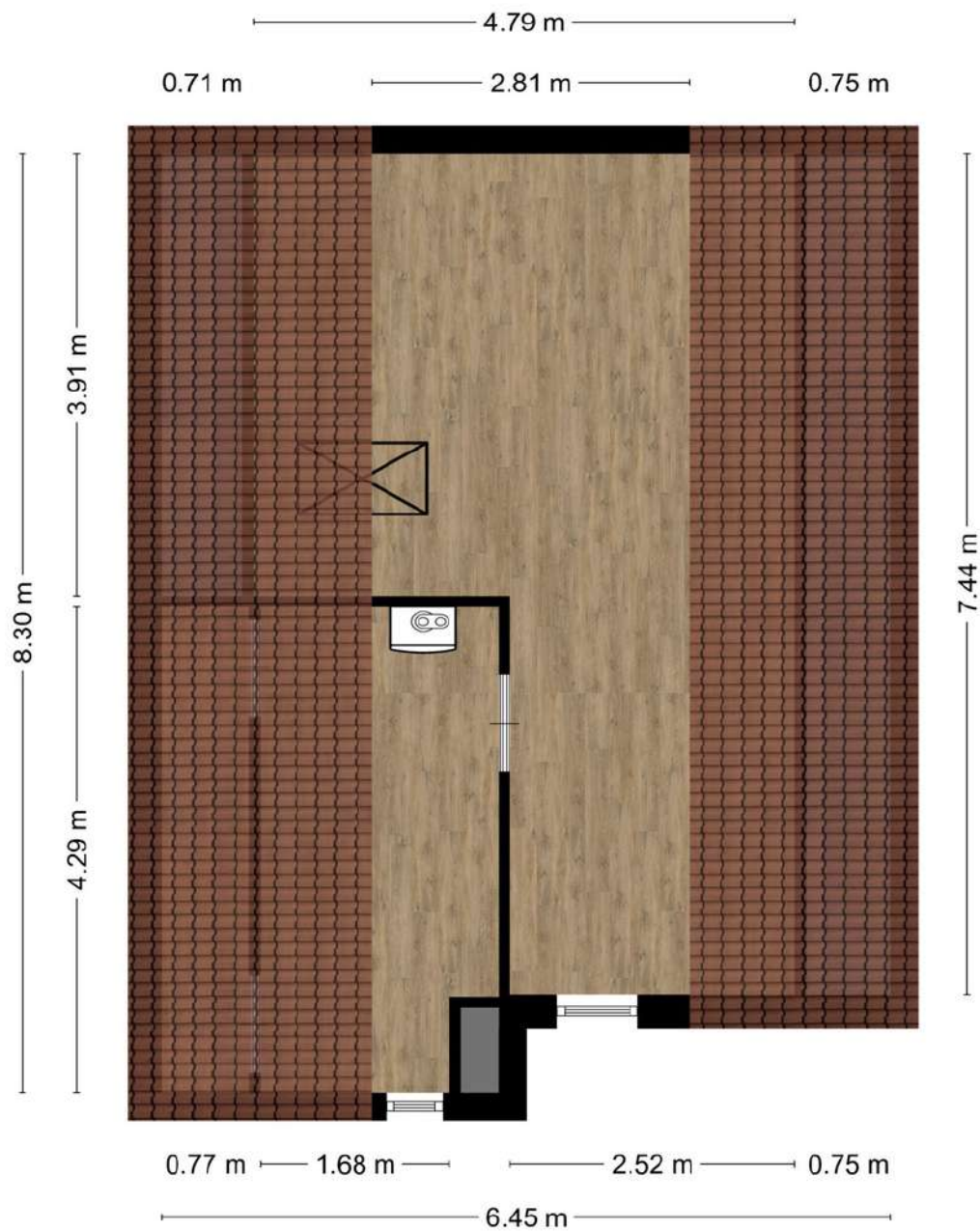
BEGANE GROND



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