

Goed onderhouden eindwoning
op een toplocatie!

Gerenoveerd in 2017

4 slaapkamers



PATRIJS 37
ETTEN-LEUR

 ADVIESKEUZE

Vastgoed
Ned.

 funda

Welkom!

Wij zijn Meiboom Makelaardij & Financieel Advies. Met één team van makelaars, hypotheek- en verzekeringsadviseurs zijn wij actief in gemeente Moerdijk en omstreken met meer dan 40 jaar ervaring.

Wij zijn er trots op dat wij in de loop der tijd zijn uitgegroeid naar een volwaardig bedrijf dat complete begeleiding kan bieden bij het aan- en verkopen van een woning en alles wat daarbij hoort.

Met veel enthousiasme helpen wij bij de grote financiële beslissingen in het leven. Wij weten wat er speelt in de huizenmarkt en op het gebied van hypotheeken. In heldere taal delen wij graag onze kennis en nemen wij veel werk uit handen.

Onze drijfveer is de voldoening en de waardering van klanten. Het is bijzonder om mensen bij te staan op de leuke momenten, zoals het aankopen van een woning. Maar het is net zo bijzonder dat wij als eerste gebeld worden als het leven wat minder goed gaat, bij overlijden of een scheiding. Want ook dan staan wij klaar voor onze klanten.

Wij hebben, zoals u van ons gewend bent, weer onze uiterste best gedaan om er een prachtige brochure van te maken. Wij wensen u veel plezier met het bekijken ervan.

Team Meiboom
Daan, Margreet, Debby, Milou, Kelsey & Monika

0168 - 33 12 11
info@meiboom.nl
meiboom.nl



Wij zorgen er al meer dan 35 jaar voor dat u zich **thuis voelt**.

Wordt dit uw
nieuwe thuis?



9,5 /10

funda

10 /10

ADVIESKEUZE

4,8 /5

Google

Omschrijving

Patrijs 37

Via de voortuin stap je binnen in de hal met toilet en trapopgang naar boven. Meteen valt op dat de gehele woning is voorzien van een laminaatvloer.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op het rustige straatbeeld. In 2017 is deze vernieuwd en ingericht met alles wat je nodig hebt: een oven, magnetron, 5-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast én een speciaal plekje voor je koffiemachine, ideaal voor de liefhebber van een goede kop koffie in de ochtend.

De royale zithoek aan de achterzijde van de woning biedt volop ruimte voor het hele gezin. Dankzij het grote raam kijk je hier heerlijk uit op de tuin. Extra handig is de vaste trapkast: perfect voor voorraad of als extra bergruimte.

Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers, stuk voor stuk licht en goed in te delen. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een kunststof dakkapel met rolluiken met ventilatie stand. Eén van deze kamers beschikt bovendien over een airco unit, ideaal tijdens warme zomers!

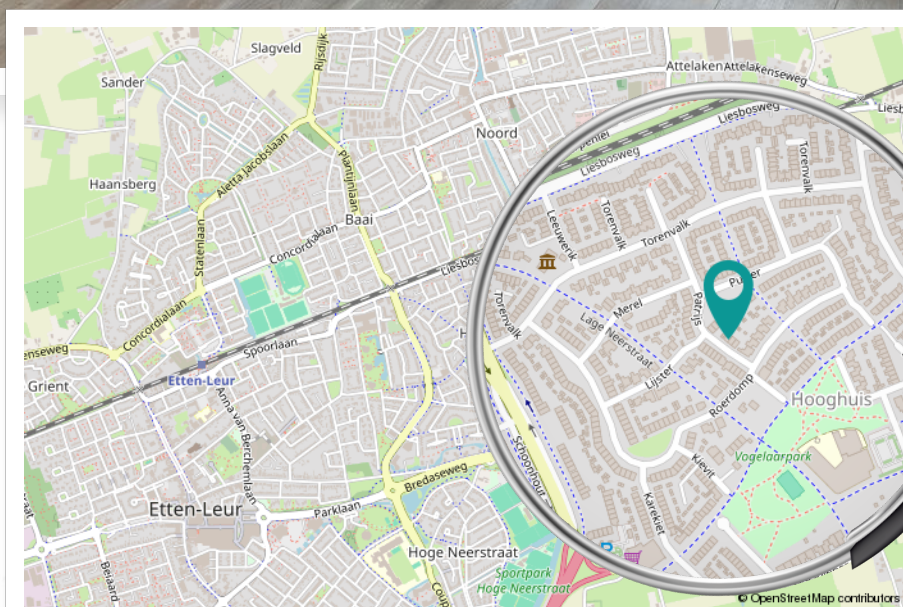
De moderne badkamer (eveneens vernieuwd in 2017) is voorzien van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Een verzorgde ruimte waar je je dag fris begint.

De vaste trap brengt je naar de zolderverdieping. Hier tref je de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha, 2017) en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Achter de charmante louverdeurtjes bevindt zich de vierde slaapkamer. Een knusse ruimte met knieschotten voor extra bergruimte.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende plek om lekker buiten te zitten. Of je nu geniet van de zon of een barbecue organiseert. Achterin vind je een stenen berging en een achterom. Extra pluspunt: de schutting is in 2024 vernieuwd.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden eindwoning
- Verzorgde keuken en badkamer (2017)
- Kunststof dakkapel met rolluiken aan de achterzijde
- Airco in slaapkamer
- Achtertuin met stenen berging en achterom
- Schutting vernieuwd in 2024



Kijk verder om meer
te weten over:
Patrijs 37
in **Etten-Leur**

Kenmerken

Patrijs 37

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	99m ²
Perceeloppervlakte	156m ²
Inhoud	352m ³

ENERGIE

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, airconditioning

BOUW

Soort woonhuis	Eind
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1984

INDELING

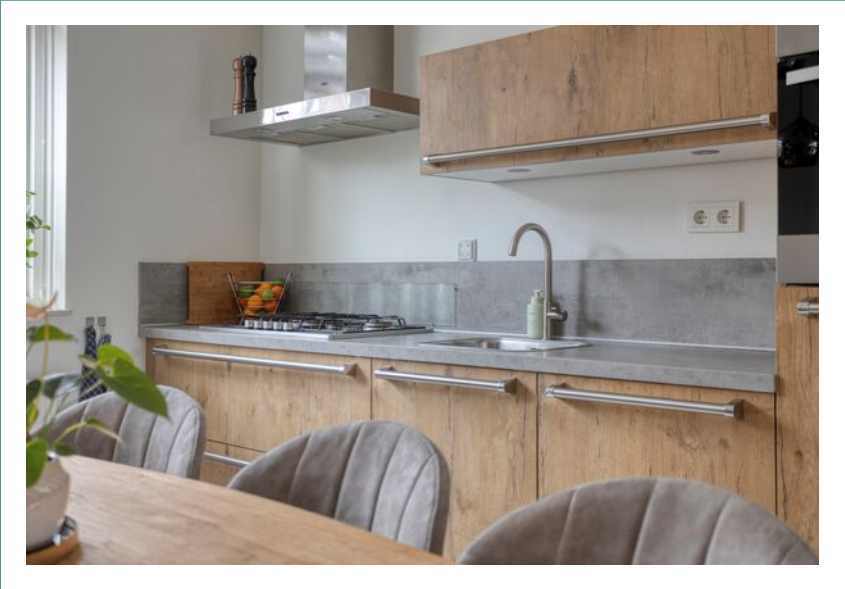
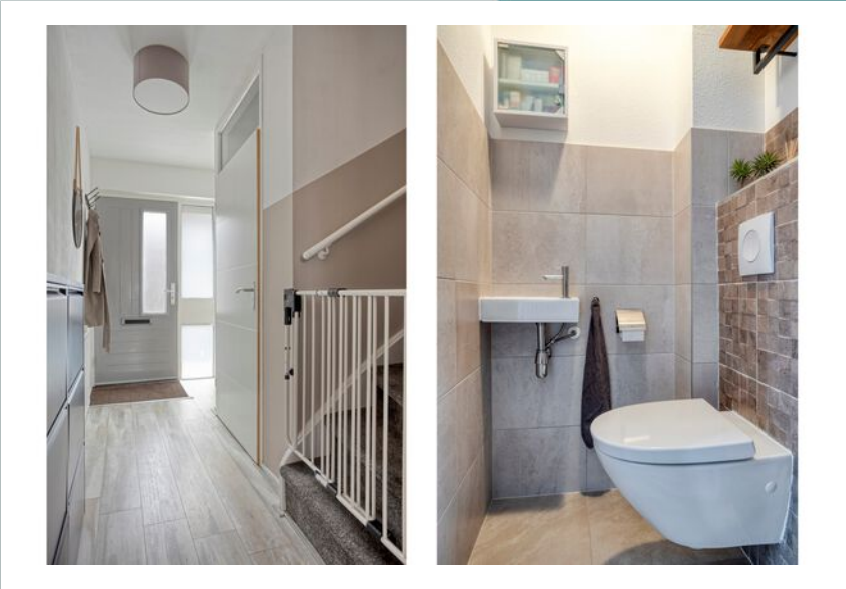
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

BUITENRUIMTE

Externe bergruimte	7m ²
--------------------	-----------------



Doorzonwoonkamer met open keuken



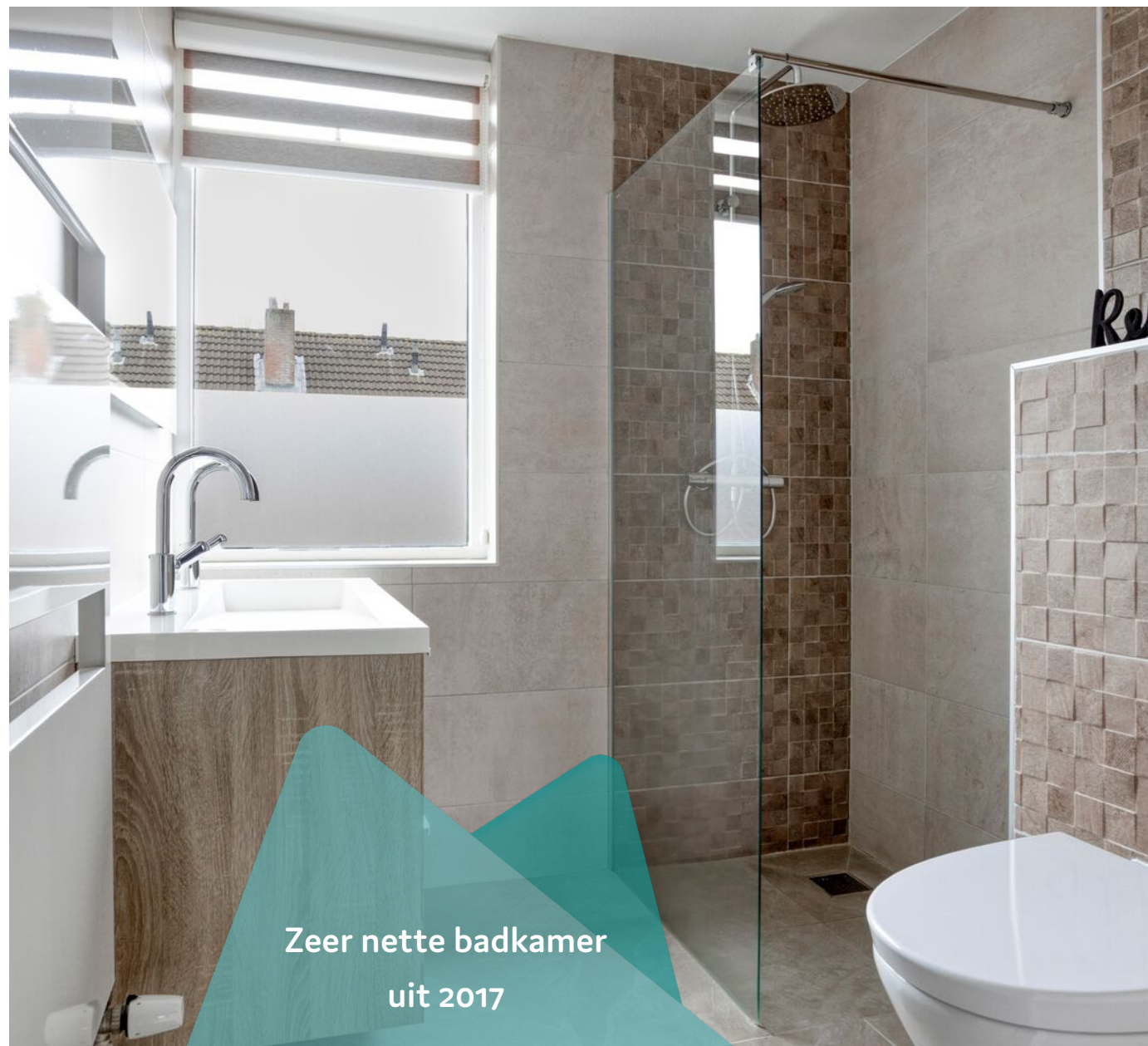
Perceeloppervlakte
156m²

Woonoppervlakte
99m²

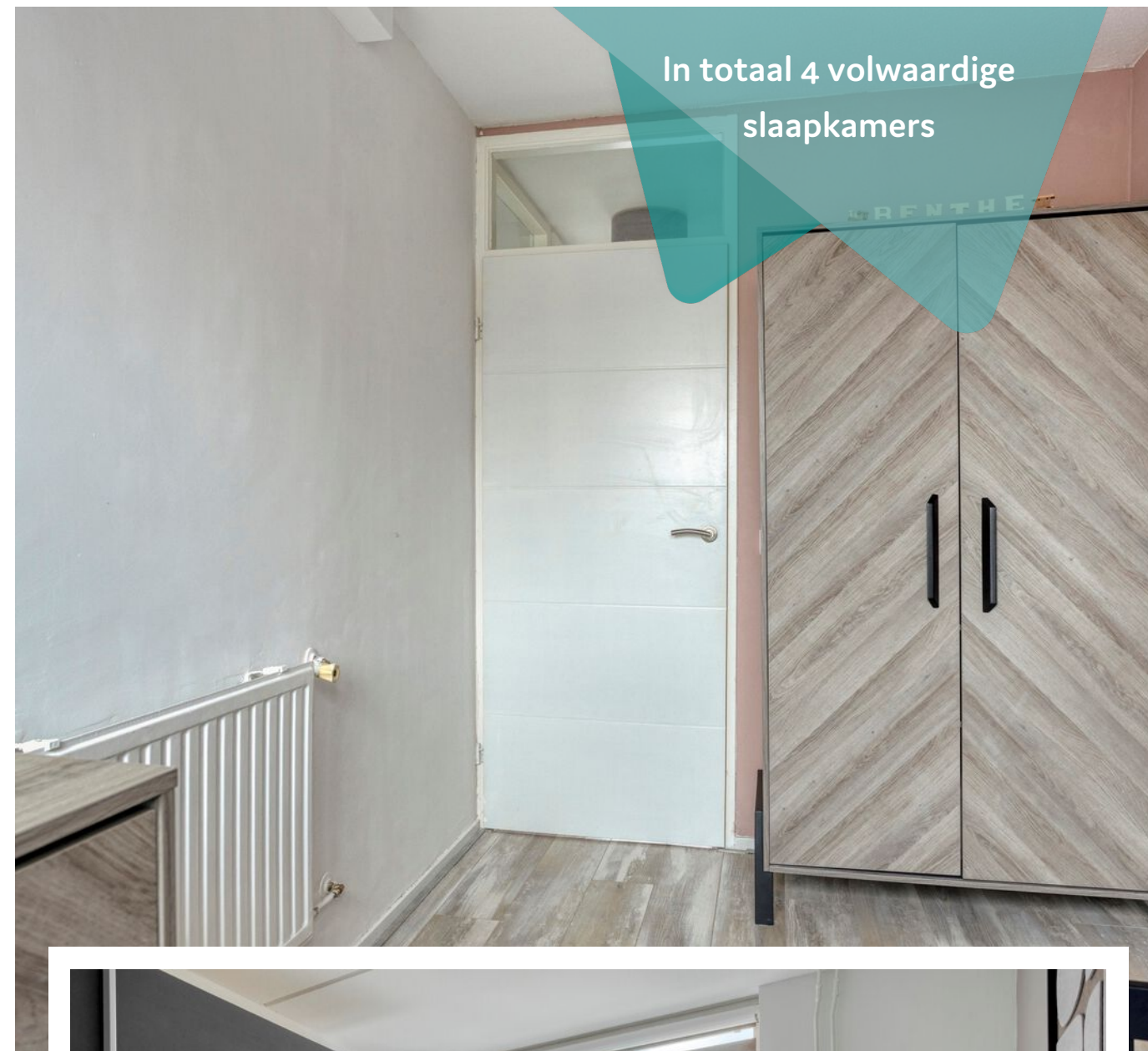
Bouwjaar
1984

Energielabel
C



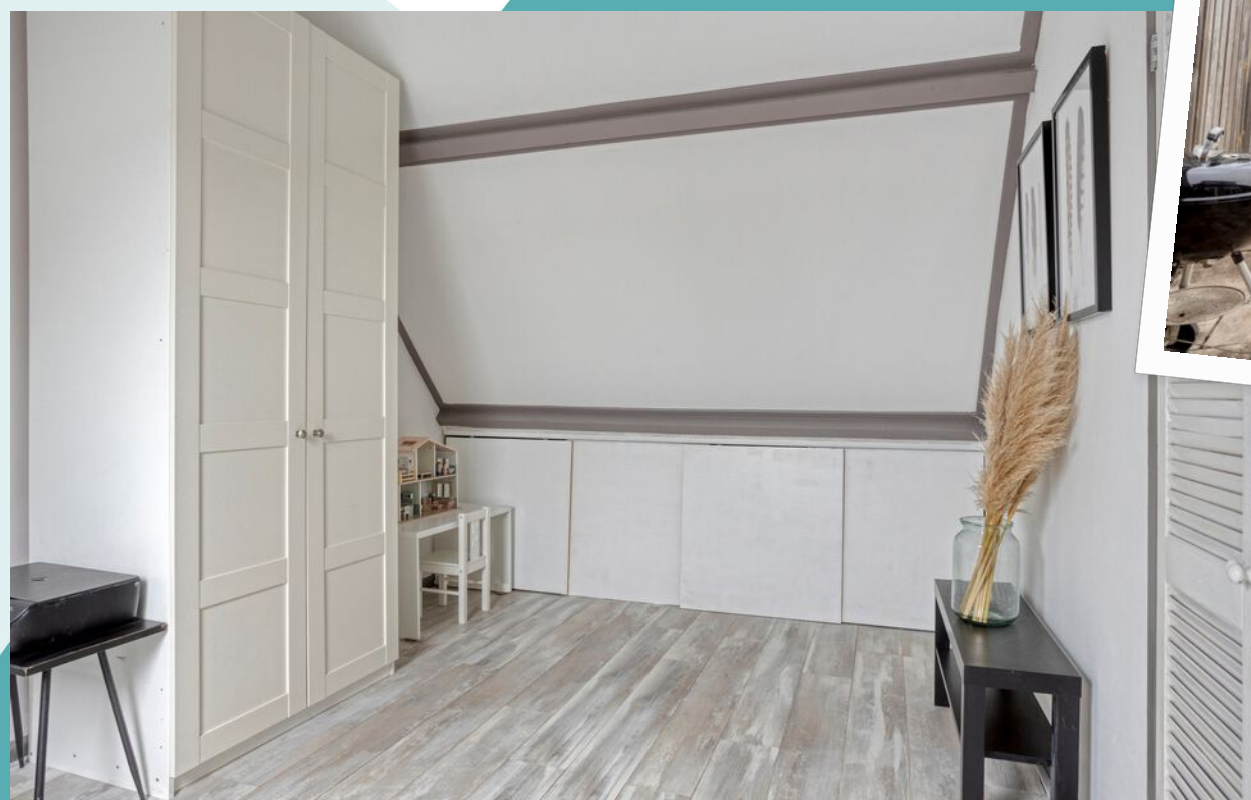
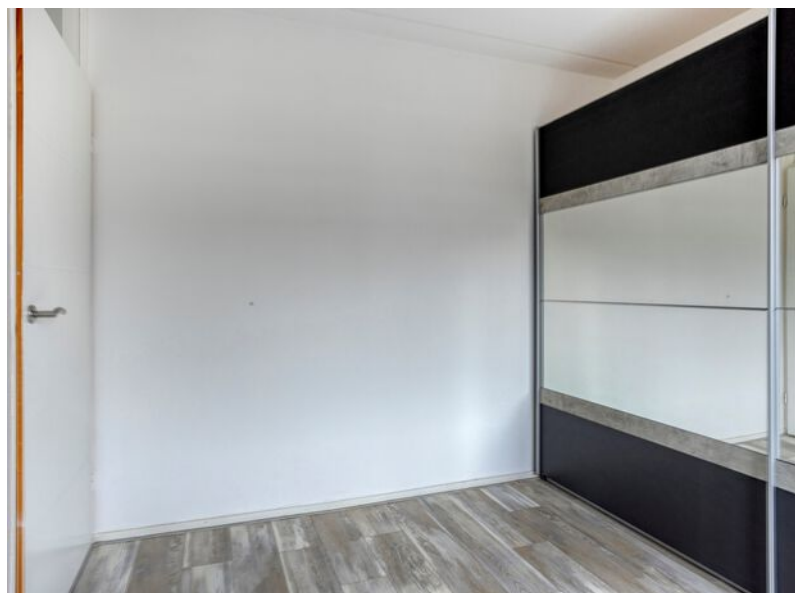


Zeer nette badkamer
uit 2017



In totaal 4 volwaardige
slaapkamers

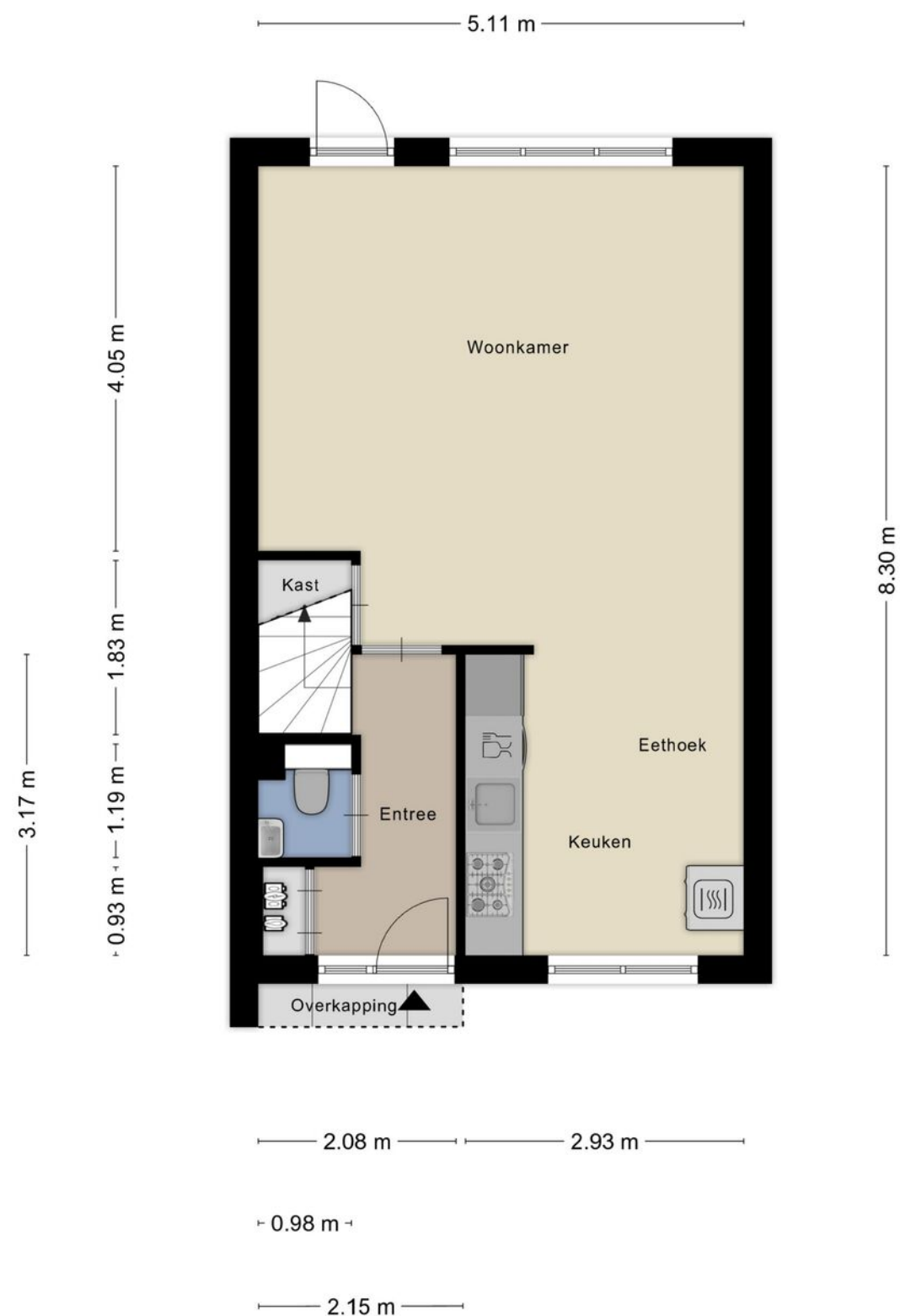




Onderhoudsvriendelijk
achtertuin en aparte stenen
berging



Plattegrond

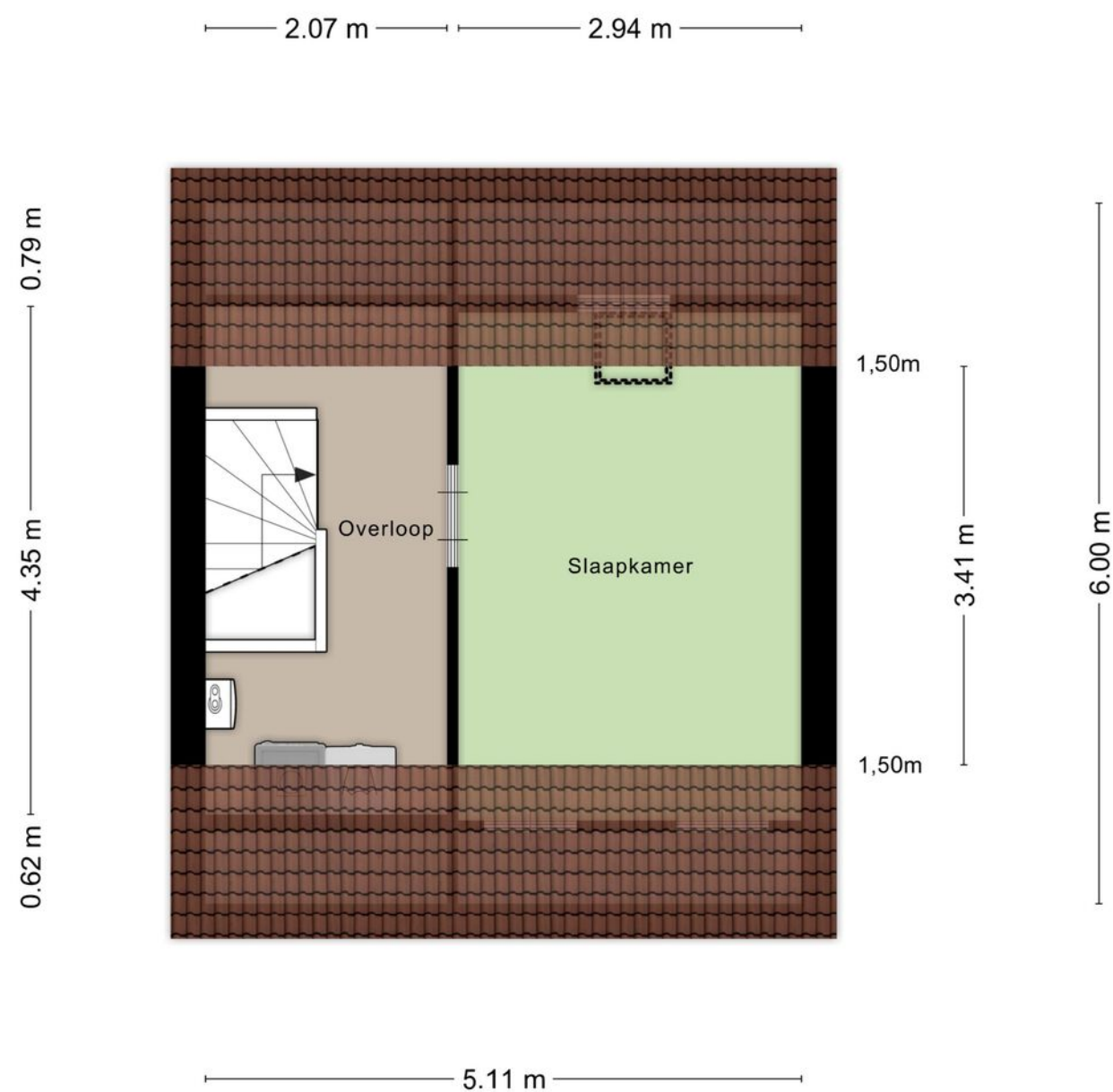


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

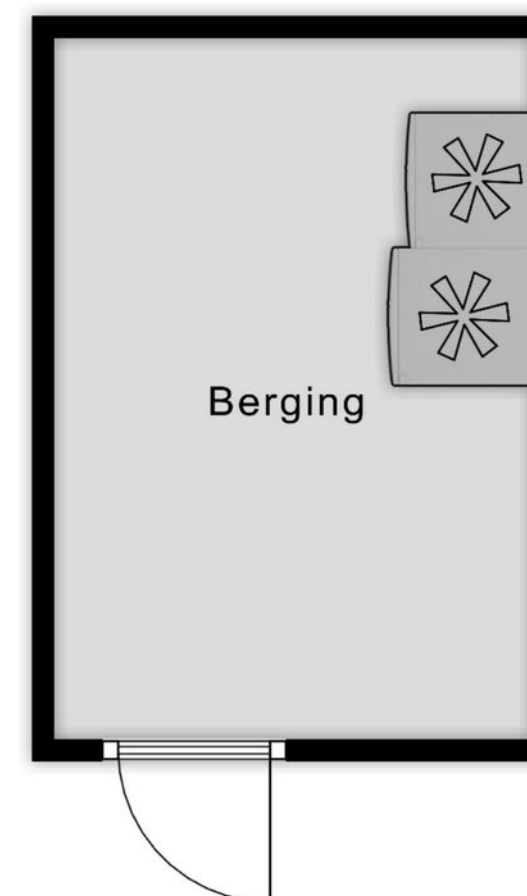
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.12 m

3.11 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Object

Datum 21-11-2025

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLOFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Vul evt. andere zaken in	Plantenbakken.	X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens Vul in: 'voor' of 'achter'				
Vul in op welke etage(s)				X
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'	X			
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter'				
Vul in op welke etage(s)				X
Vliegenhorren	X			
Vul evt. andere zaken in				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Vul in op welke etage(s)				
Gordijnen	X			
Vul in op welke etage(s)				
Rollgordijnen	X			
Vul in op welke etage(s)				
Vitrages				
Vul in op welke etage(s)				X
Jaloezieën/lamellen				
Vul in op welke etage(s)				X
Vul evt. andere zaken in				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Vul in op welke etage(s)				
Parketvloer/laminaat	X			
Vul in op welke etage(s)				
Vul evt. andere zaken in				X
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning	X			
Kokend waterkraan				X
Vul evt. andere zaken in				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren				
Allesbrander				X
Kachels				X
Vul evt. andere zaken in				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine			X	
Wasdroger			X	
Vul evt. andere zaken in				X
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers				X
Opbouwverlichting	X			
Vul evt. andere zaken in				X
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage	X			

Naam kantoor:
Object:

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Vul evt. andere zaken in				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna				X
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren				
Vul evt. andere zaken in				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Vul evt. andere zaken in				X
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Vul evt. andere zaken in				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X
Vul evt. andere zaken in				X
Vul evt. andere zaken in				X
Vul evt. andere zaken in				X
Vul evt. andere zaken in				X

Aanvullende opmerkingen:

Voor akkoord:
De verkoper(s)



Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:

Naam:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.
Copyright VBO 2022, versie 2022.1

Lijst van zaken



Rijksoverheid

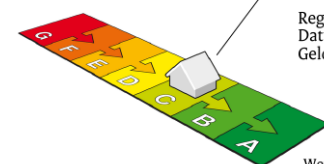
Energielabel woning

Patrijs 37
4872PA Etten-Leur
BAG-ID: 0777010000177924

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel C

Registratienummer 231857081
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Hoekwoning
Bouwperiode	1983 t/m 1987
Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)
HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Koen Sluijs
Examennummer 380317
KvK nummer 64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Energielabel

Verkooptraject

Woning verkopen

Afspraak inplannen met de makelaar

1



Kennismakingsgesprek & rondleiding in de woning

2



Advies verkoopprijs & plan van aanpak

3



Akkoord verkoopadvies

4



Woning op Funda & social media

7



Woning opname & verkoopbord in tuin plaatsen

6



Fotograaf inschakelen & energielabel aanvragen

5



Bezichtigingen inplannen

8



Bezichtigingen & evaluatie

9



Biedingen ontvangen en bespreken met verkoper

10



Eindinspectie woning

14



Tekenen voorlopige koopovereenkomst

13



Mondelinge overeenkomst

12



Onderhandelen / overleggen

11



Overdracht bij de notaris

15



Wonen in Etten-Leur

Met de stadse voorzieningen en de dorpse gezelligheid heeft Etten-Leur inwoners veel te bieden.

De naam van de gemeente was oorspronkelijk "Etten en Leur". Dat is in 1968 officieel gewijzigd in Etten-Leur. Rond die tijd waren de kernen

Etten en Leur al zodanig aan elkaar vastgegroeid dat men het als één plaats ging benoemen. Etten is het zuidelijke gedeelte, Leur ligt in het noorden. Echter spreekt men nog steeds over 'ik ga naar de Leur' en 'wij wonen in Etten'.



"Vincent van Gogh maakte hier zijn eerste kunstwerken in de pastorie van zijn vader".

Waarom Etten- Leur

- Rijke stadshistorie van o.a. Adriaan van Bergen en Vincent van Gogh
- Levendige stad met veel evenementen en entertainment
- Prachtige groenvoorzieningen en stadsstrand "De turfvaart"
- Elke wijk heeft zijn eigen karakter
- Dichtbij uitvalswegen A58 en A16 en voorzien van goede OV
- Stadsvoorzieningen, scholen van elk niveau en uitjes in elke prijsklasse



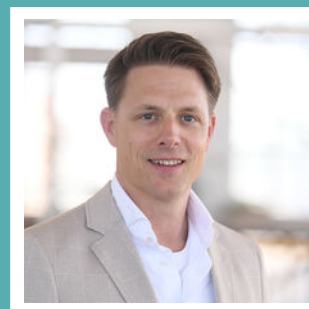
Makelaardij

Verkoop en Aankoop

Al je woonwensen onder één dak.

Bij de verkoop van jouw woning maken we een prachtige presentatie en zullen wij met veel enthousiasme de woning op de markt brengen en verkopen.

Maar staat er een woning te koop bij een andere makelaar, dan kunnen wij je ook uitstekend begeleiden bij de aankoop hiervan. Dat doen we door mee te denken, te adviseren over een bieding en de strategie. En is dat niet voldoende, dan kunnen wij zelfs meegaan met de bezichtiging.



Daan Meiboom
Makelaar,
Hypotheekadviseur,
Verzekeringsadviseur

06 - 24 11 41 47
0168 - 33 12 11
daan@meiboom.nl



Milou Huijs
Assistent Makelaar

0168 - 33 12 11
milou@meiboom.nl

Daan, Milou & Kelsey staan voor u klaar!

Hypotheek

Wij bij Meiboom zijn ontzettend enthousiast, maar daarnaast ook erg deskundig in het adviseren van de juiste hypotheek.

Ben je een starter, een beginnende ondernemer, of heb je besloten uit elkaar te gaan? Onze hypotheekadviseurs hebben jarenlange ervaring, wij luisteren naar je wensen en brengen je situatie in beeld voor nu en voor de toekomst. Dan maken we samen de juiste keuze waar je nog jaren mee vooruit kunt! Wij zijn een onafhankelijk adviesbureau en hebben geen lijntjes of verplichtingen naar welke bank of hypotheekverstrekker dan ook. Wij zijn aan geen enkele partij verbonden en geven dus altijd het advies waar jij het meeste aan hebt.

Daan, Margreet en Monika staan voor u klaar!



Margreet van Ballegooijen-Martha
Office manager,
administratief en financieel
medewerker

0168 - 33 12 11
margreet@meiboom.nl



Kelsey van der Logt
Kandidaat-makelaar en
social media

0168 - 33 12 11
kelsey@meiboom.nl

Verzekering

Je wilt je niet druk hoeven maken om de verzekeringen.

Of met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je zeker weten dat alles goed geregeld is. Wij vergelijken vrijwel alle verzekeringsmaatschappijen als het gaat om de premie, maar houden ook de voorwaarden scherp in de gaten. Daarbij luisteren wij naar jouw wensen en zorgen we voor een verzekeringspakket dat het beste past bij jouw situatie. Wil jij vrijblijvend kletsen wat de mogelijkheden zijn?

Debby, Margreet en Daan staan voor u klaar!



Debby van Ham
Verzekeringsadviseur
particulier en zakelijk

0168 - 33 12 11
debby@meiboom.nl



Monika Bom
Financieel medewerker

0168 - 33 12 11
monika@meiboom.nl



Aankoop

Stappenplan van Meiboom

U kunt heel goed zelf bepalen of u een woning leuk vindt of niet, daar heeft u ons niet voor nodig. Maar waarvoor dan wel? Waar moet ik precies op letten tijdens een bezichtiging? Zijn alle documenten in orde? Wat moet ik bieden, boven of juist onder de vraagprijs? Wat worden de maandlasten die daarbij horen? Dit zijn een paar van de vele vragen die u kunt krijgen tijdens het aankopen van een woning. **En waar een deskundige aankoopmakelaar en hypotheekadviseur van Meiboom u héél goed bij kunnen helpen!**

1 Oriënteren naar de financiële mogelijkheden

Het is van belang om te weten wat u te besteden heeft op de woningmarkt. Door dit vooraf inzichtelijk te maken in samenwerking met onze hypotheekadviseur kunt u net een streepje voor zijn op andere kopers.

2 Op zoek naar uw droomwoning

Samen gaan we op zoek naar uw droomwoning. Door middel van online platformen en onze makelaarssoftware streven we ernaar uw woning op te sporen. In overleg zullen wij een bezichtiging inplannen en indien gewenst u hierbij begeleiden.

3 Onderzoek

Bij het vinden van de juiste woning hoort veel papierwerk, juridische documenten en goed onderzoek. Is een bouwtechnische keuring verstandig en hoe staat het met de erfdienstbaarheden? Laat ons hierbij helpen!

4 Passend bod

Iedereen wil waar voor zijn geld! Voorkom te hoog (over)bieden of de verkeerde onderhandelingsstechniek. Wij onderzoeken voor u wat de woning waard is en zullen ernaar streven de beste koopprijs te realiseren.

5 Zorgeloze afhandeling

Julie bod is geaccepteerd! Fantastisch, laat ons helpen bij het aanvragen van de hypotheek, een passend verzekeringspakket af te sluiten en toewerken naar een zorgeloze sleutel overdracht!

Meest gestelde vragen

Hoe komt de koop tot stand?

Zijn beide partijen het eens over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken?

Dan zal de verkopend makelaar de koopovereenkomst opstellen. Nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de koop tot stand gekomen.

Wat houdt verkocht onder voorbehoud in?

Als een woning is verkocht onder voorbehoud dan is er een koopcontract getekend. De koop is nog niet definitief. Bij het kopen van een woning kun je bepaalde voorwaarden stellen waaraan voldaan moet worden. Bijvoorbeeld: financieringsvoorwaarde, een bouwtechnische keuring, grondonderzoek, vergunning aanvraag en verkoop eigen woning.

Wanneer wordt de woning als verkocht aangemeld op Funda?

Als de bedenktijd van 3 dagen en de gestelde voorwaarden zijn verlopen.

Hoe zit het met de bedenktijd na het tekenen van een koopovereenkomst?

De bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst geldt alleen voor de koper. Je kunt dan zonder reden of vergoeding afgezien worden van de koop. Deze termijn gaat in om 00.00 uur nadat de getekende ontvangstbevestiging is verstuurd naar de verkoper en duurt 3 dagen, waarvan minimaal 2 werkdagen.

Wat houdt de NHG-Grens in?

NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Bij aankoop van een nieuwe woning kunt u tot een bepaald bedrag NHG aanvragen. De grens is in 2026 verhoogd naar € 470.000.

NHG staat voor je klaar als je door bepaalde omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen. Denk aan een echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, overlijden van je partner of ontslag.

Voor NHG betaalt je een eenmalige borgtochtprovisie, dit is 0,4% over de totale hypotheek. Deze borgtochtprovisie is aftrekbaar van de belasting.

Kan ik een starterslening aanvragen?

De SVN-starterslening is een extra lening die je bij de gemeente aan kan vragen naast je reguliere hypotheek. Dit kan alleen voor de eerste koopwoning en daarnaast is de maximum leeftijd meestal 35 jaar. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening verschillen per gemeente. Ga je wonen in gemeente Moerdijk? Dan zijn er mogelijkheden om tot € 40.000 extra te lenen als je aan de voorwaarden voldoet. Wil je meer weten, vraag het dan aan onze hypotheekadviseur.

Heeft u een woning op het oog en komt deze in aanmerking voor een verbouwing of verduurzaming?

Dat kan met spaargeld, maar het kan ook verstandig zijn om dit direct mee te nemen in je hypotheekaanvraag. Als je je woning wilt verduurzamen dan is het belangrijk om te weten wat de mogelijkheden zijn.

Bij de aankoop van een nieuwe woning is het mogelijk om direct je hypotheek te verhogen om verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Wat je maximaal bij mag lenen is afhankelijk van het energielabel van de woning. Hoe lager het label, hoe meer budget je kunt financieren om te verduurzamen!

WAT ZEGGEN ONZE KLANTEN?



Scan de QR-code met de camera van uw telefoon en bekijk onze reviews

9,5 /10

funda

10 /10



ADVIESKEUZE

4,8 /5

Google

HEEFT U UW HYPOTHEEK AL GEREGELD?

Deskundig en ervaren hypotheekadviseurs

Ben jij op zoek naar de juiste hypotheek, maar zie je door de bomen het bos niet meer? Of weet je heel goed wat je wilt maar ben je op zoek naar een bevestiging en een duwtje in de goede richting?

Meiboom heeft deskundige en enthousiaste hypotheekadviseurs met jarenlange ervaring in dienst. Wij luisteren naar jouw wensen en brengen je situatie in beeld voor nu en voor de toekomst.

Dan maken we samen de juiste keuze voor jou waar je nog jaren mee vooruit kunt!



Scan de QR-code met de camera van uw telefoon om **direct uw hypotheek te berekenen**