

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Antwerpenlei 117

Te Koop

Antwerpenlei 117 - Etten-Leur
Vraagprijs € 365.000,- k.k.

Een zeer royale woning met een diepe achtertuin van maar liefst ca. 14,5 meter! Met 4 slaapkamers en een extra zolderkamer die kan dienen als 5^e slaapkamer of thuiswerkplek, is dit een ideaal huis voor grotere of samengestelde gezinnen. De woning is toe aan modernisatie en renovatie. Wel zijn er al enkele vernieuwingen doorgevoerd, zoals een keukeninrichting met schiereiland in 2021 en het toilet in 2023. Dankzij de royale afmetingen en fijne indeling biedt het huis volop mogelijkheden om het naar eigen smaak te moderniseren. Daarnaast zijn het station, scholen, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±124m ²
Inhoud	: ±438m ³
Perceelopp.	: 176m ²
Bouwjaar	: 1970
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2010).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Spouwmuurisolatie (volgens opgave eigenaar)
Dubbel glas	: Vrijwel gehele woning, m.u.v. badkamer en klein dakraam.
Aanvaarding	: In overleg.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
458680205

Datum registratie
19-12-2025

Geldig tot
18-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting



HOOGSTE
Funda waardering
IN DE REGIO

ZEGERS
MAKELAARDIJ

**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES**

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

open keuken



De hal is voorzien van de meterkast (10 groepen en 3 aardlekschakelaars), een geheel betegelde toiletruimte met fonteintje (2023) en een tussenhal met de trapopgang naar de eerste verdieping.

Via de tussenhal is er toegang tot de ruime doorzonwoonkamer met open keuken van ca. 37m². De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt veel lichtinval door de grote raampartijen.

De keuken (2021) is uitgevoerd met een schiereiland met inductiekookplaat, afzuigkap en veel bergruimte. De rechte opstelling beschikt over een spoelbak, close-in boiler, vaatwasser, 3-laden vriezer, combi-magnetron en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot een vaste kast, drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn ca. 13,5m², 12m² en 5,5m² groot. De grote achterslaapkamer heeft twee vaste kasten en ook de kleine achterslaapkamer beschikt over een vaste kast. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer van ca. 6m² is uitgerust met een toilet, wastafelmeubel en douche.



2e VERDIEPING

slaapkamer





Via een vaste trap is de voorzolder bereikbaar met toegang tot de cv-ruimte met dakraam en HR-combi cv-ketel. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping twee kamers, beide voorzien van een laminaatvloer en een cv-radiator.

De grote slaapkamer van ca. 16m² beschikt over een wastafelmeubel. De kleinere kamer van ca. 5,5m² wordt momenteel gebruikt als wasruimte en werkruimte.

De woning beschikt over een ruime voortuin. De diepe achtertuin van ca. 14,5 meter is ingericht met plantenborders, bestrating, elektra, houten erfafscheiding, een overkapping met achterom en een buitenkraantje. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging (met asbesthoudend golfplaten dak) ca. 9m² welke is voorzien van elektra. De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren en houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing (m.u.v. badkamer en klein dakraam). De woning is in 2023 voorzien van spouwmuurisolatie (volgens opgave eigenaar).



WONEN IN ETTEN-LEUR NOORD



De wijk Etten-Leur Noord is een karakteristieke wijk met historische bebouwing in de kern en omliggend woningen uit de jaren '60, '70 en '80. Deze wijk, ook wel Leur genoemd, was vroeger een zelfstandig plaatsje. De wijk heeft een rustige woonomgeving. Kenmerkend is de oude kern met zijn historische huizen aan de Lange Brugstraat en Lichttorenhoofd, de Petruskerk, het trouwkerkje en de haven. Door de wijk loopt een busverbinding richting Breda en Prinsenbeek. In het hart van de wijk ligt het Van Bergenplein waar u een ruime sortering van winkels voor de dagelijkse boodschappen en horecagelegenheden vindt. Op vrijdagmorgen is er een markt. In de zomer is het een gezellige drukte aan de jachthaven en de daarachter gelegen Westpolderplas waar u kunt zwemmen. Ook ligt de wijk tegen de polders aan, waardoor het een goede start is voor bijvoorbeeld wandelen of fietsen. Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda zijn vanuit hier snel bereikbaar.



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 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. 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.

BEGANE GROND



1e VERDIEPING

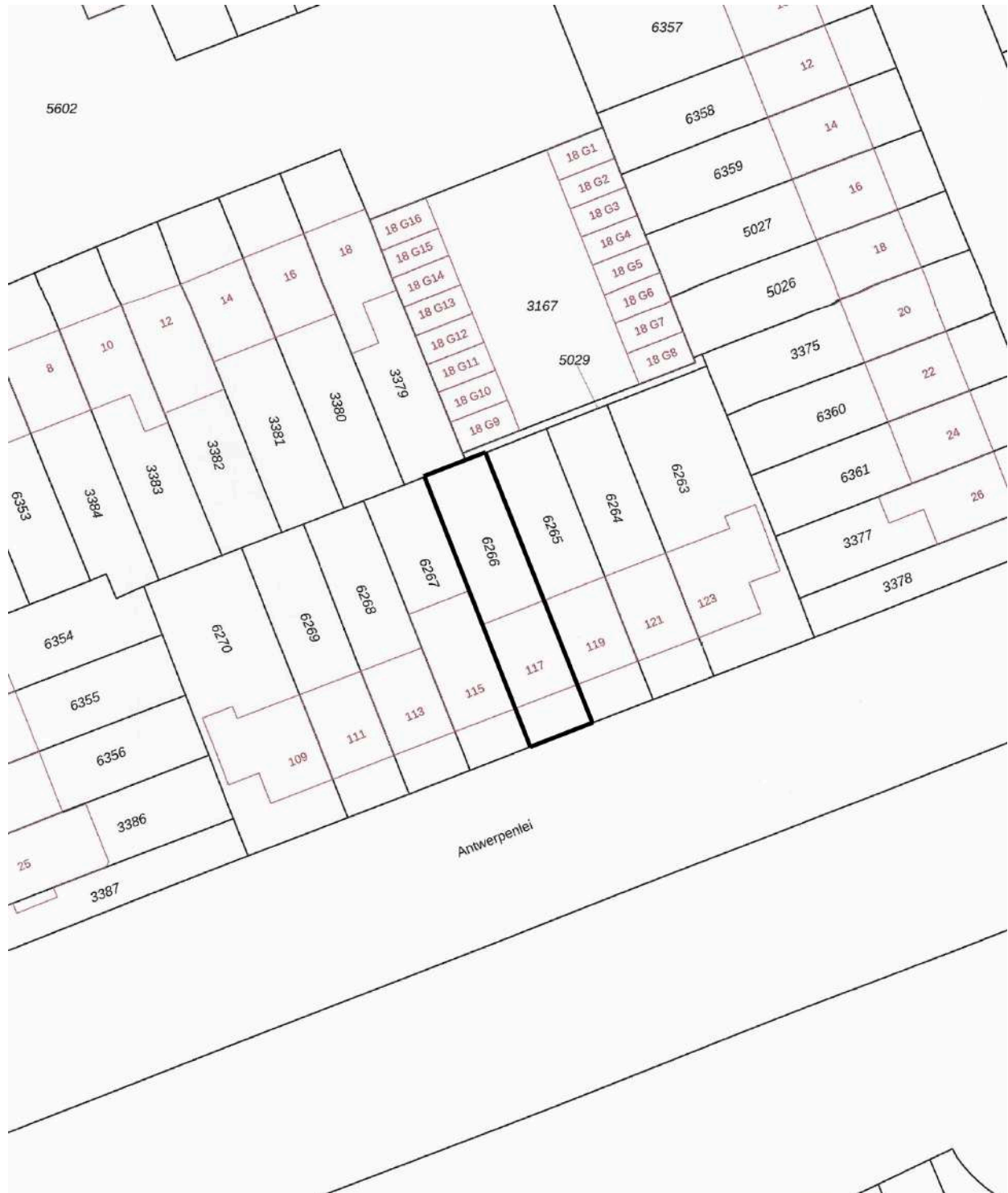


2e VERDIEPING





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