

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Kraanvogel 68

Te Koop

Kraanvogel 68 - Etten-Leur
Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Deze goed onderhouden 2/1-kapwoning met oprit, ruime garage en stenen berging is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en beschikt over een moderne keuken, badkamer en toilet. De zonnige achtertuin van ca. 14 meter diep ligt op het zuidwesten, is fraai aangelegd en biedt volop privacy. De woning is gelegen in de wijk 'Hooghuys' op loopafstand van het Vogelaarpark, een zeer kindvriendelijke speelgelegenheid met veel groen en een Brede School met 2 basisscholen en kinderopvang. Op korte fietsafstand bevinden zich meerdere middelbare scholen. Tevens vinden we in de wijk een supermarkt. De woning ligt op korte afstand van het gezellige centrum. Binnen enkele tellen zit je op de uitvalsweg richting de A58 en de A16.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±107m ²
Inhoud	: ±380m ³
Perceelopp.	: 205m ²
Bouwjaar	: 1985
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (2015).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Aanvaarding	: Uiterlijk 1-8-2026.

Energie label

Energie label woning

Kraanvogel 68
4872SB Etten-Leur
BAG-ID: 0777010000180132

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 481343921
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet 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	Geen mechanische afzuiging





ZEGERS
MAKELAARDIJ



**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES**

Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur



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

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!

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!



BEGANE GROND

lichte woonkamer



BEGANE GROND

dichte keuken



De hal heeft een eikenhouten vloer en is voorzien van de meterkast met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars, de moderne, geheel betegelde toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping met stijlvolle trapbekleding.

De hal biedt toegang tot de woonkamer van ca. 34m², eveneens met eikenhouten vloer. De woonkamer beschikt over een trapkast, ideaal voor extra voorraad.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken. De dichte keuken van ca. 7m² heeft een moderne hoekopgestelde inrichting en is voorzien van een keramiek aanrechtblad, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2022), combi-oven (2022), Quooker (2025), koelkast en 3-ladenvriezer. Een raam biedt uitzicht op de achtertuin en via een deur is er toegang tot de tuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

moderne badkamer



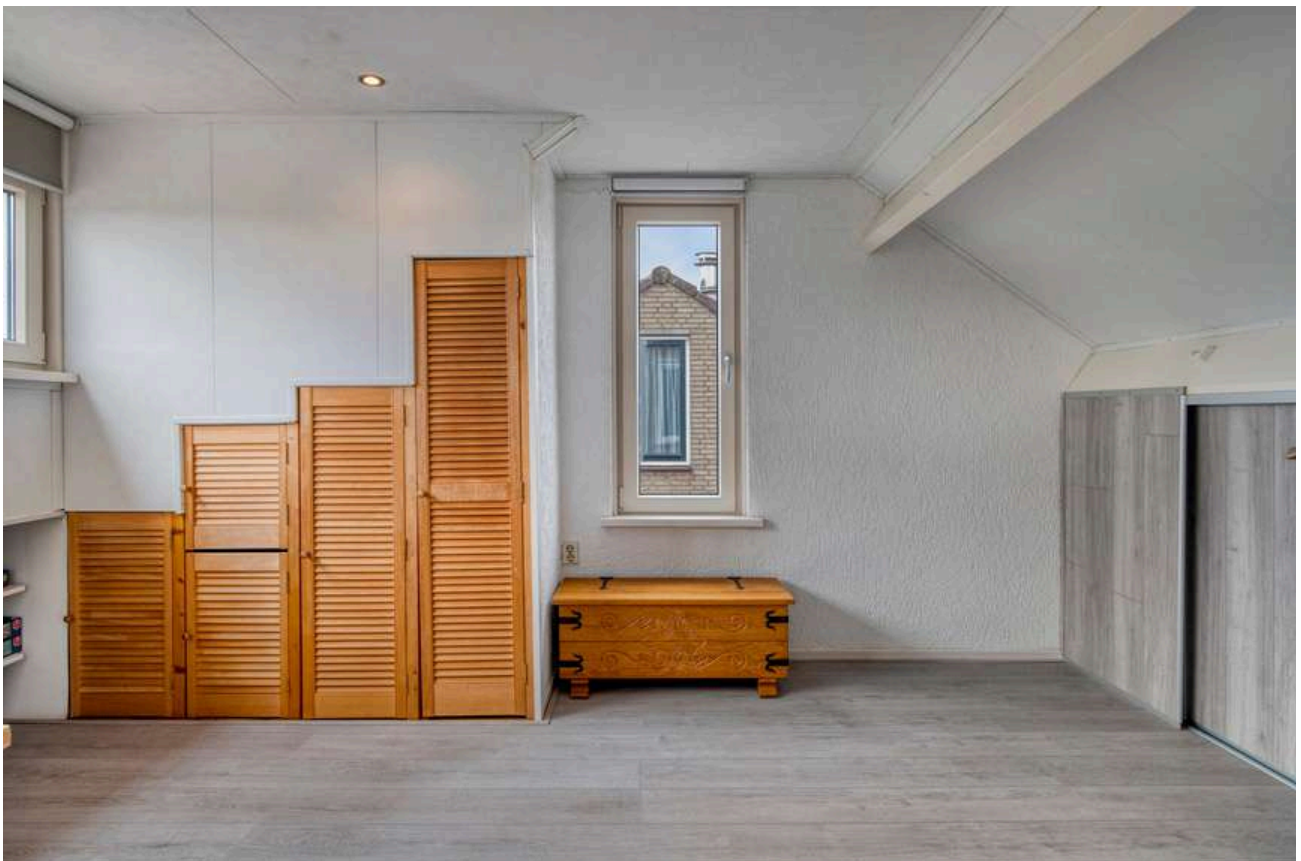
Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en heeft een vaste trap naar de 2e verdieping, eveneens met stijlvolle trapbekleding.

De zeer riante achterslaapkamer is ca. 20m², dit waren voorheen twee slaapkamers. Dit is eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke staat. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 9m².

De moderne, geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met waskom, designradiator en elektrische ventilatie. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



2e VERDIEPING





Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en aansluitingen voor wasmachine en droger. De zolderkamer van ca. 12m² beschikt over een dakkapel en een topgevelraam, wat zorgt voor veel lichtinval. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

Nette voortuin met oprit geschikt voor meerdere auto's. De ruime stenen garage is ca. 20m². De veel privacy biedende achtertuin op het zuidwesten, is ca. 14 meter diep, modern aangelegd en biedt zowel zon als schaduw. De tuin is voorzien van terrassen, plantenborder, buitenkraantje, houten en betonnen erfafscheiding, een achterom biedt toegang naar de oprit. Achter de garage bevindt zich een stenen berging van ca. 7m², momenteel in gebruik als speelhuis.

De woning beschikt over betonnen verdiepingvloeren en is in 2020 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. In 2022 zijn beide trappen gerenoveerd. In 2023 zijn aan de achterzijde, op de begane grond en 1e verdieping, solar screens geplaatst.



WONEN IN HET 'HOOGHUYS'



De wijk Hooghuys is een grote woonwijk die is gebouwd in de jaren '80. Door de mix van verschillende woningtypen wonen er met name gezinnen en eenpersoonshuishoudens in deze wijk. In de wijk staat een brede school en er is een klein wijkwinkelcentrum met een supermarkt, cafetaria en kapper. Verder ligt er aan de oostrand van de wijk een tuincentrum en een bouwmarkt. Binnen 10 minuten bent u in Het Liesbos. In de wijk is tevens een park aanwezig en staat bekend als kindvriendelijk met diverse leuke speelvoorzieningen. Verschillende woningen liggen aan wandel- of fietspaden. Deze fietspaden doorkruisen de wijk, waardoor de fiets ideaal vervoer is om van deze wijk naar elders in Etten-Leur te komen. Er is weinig doorgaand verkeer, met uitzondering van de hoofdwegen. De aansluiting van en naar de snelweg is makkelijk bereikbaar en dichtbij. Parkplan Oostpoort is een uitbreiding aan de zuidzijde van de wijk Hooghuys. Deze woningen zijn gebouwd eind jaren '90 tot begin '00. De wijk is centraal gelegen ten opzichte van het centrum van Etten-Leur en diverse sportgelegenheden.



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 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.

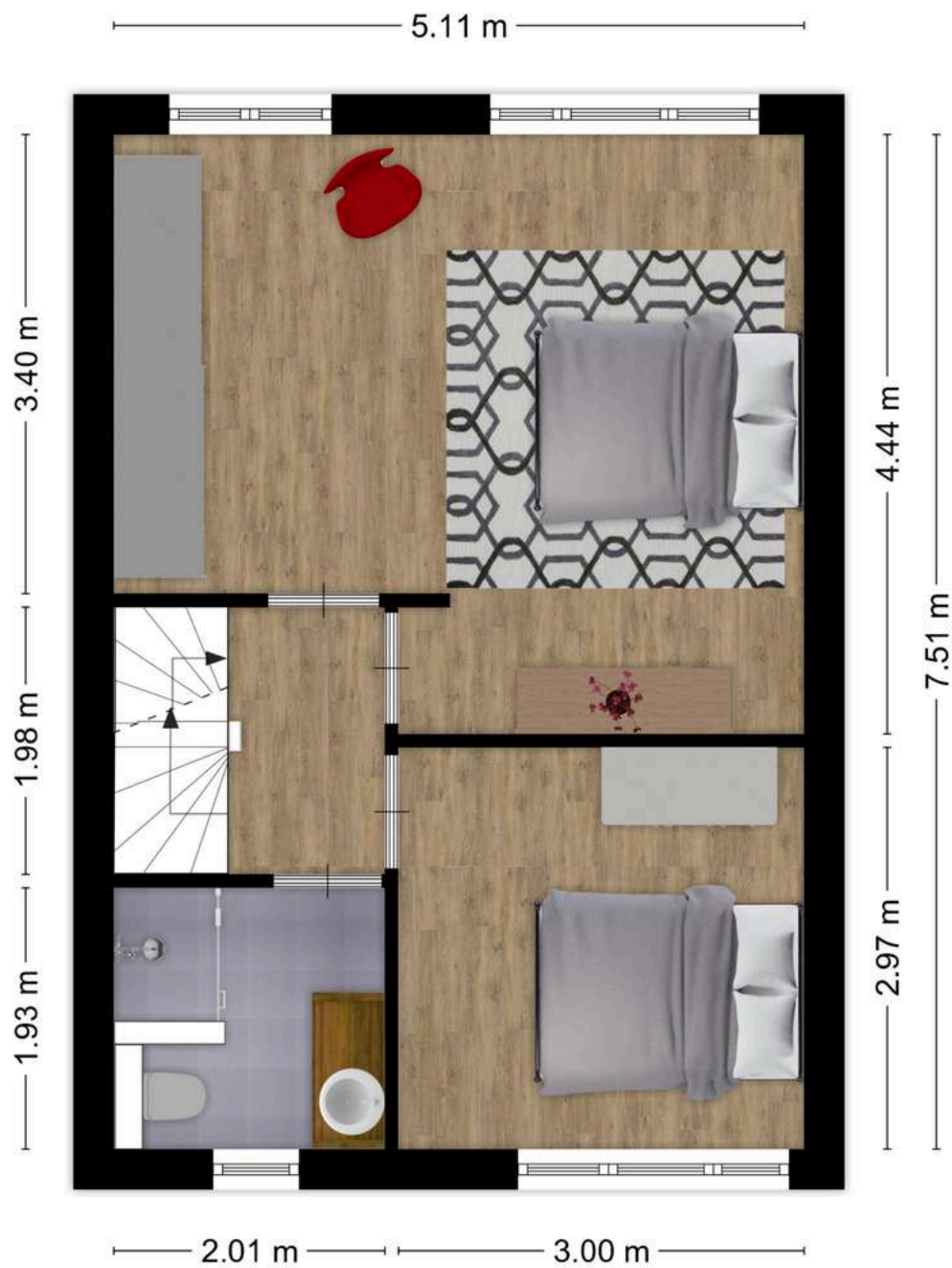
VERKOOPDOCUMENTATIE

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.

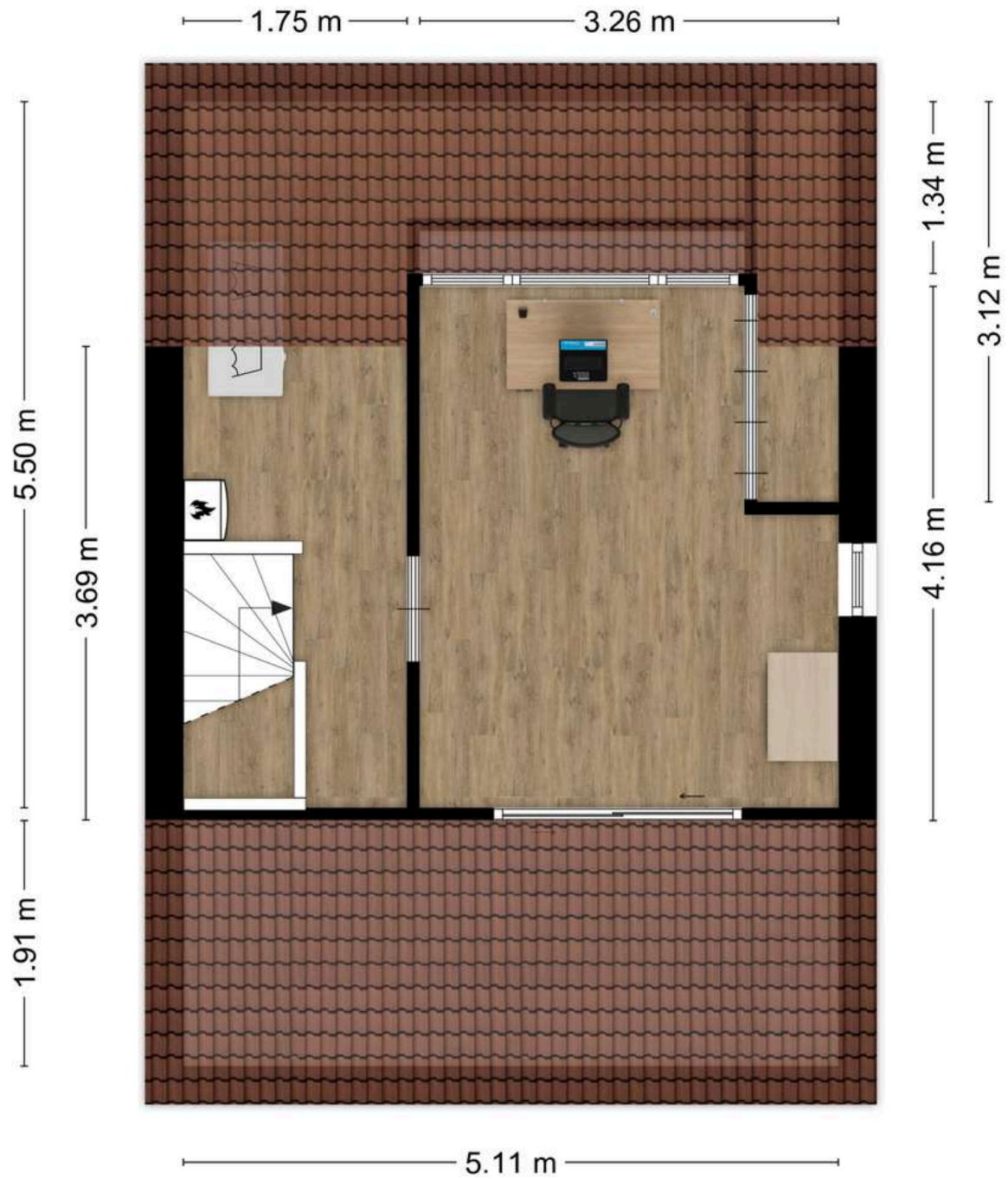
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl