

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Bazuinlaan 157

Te Koop

Bazuinlaan 157 - Etten-Leur

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Deze ruime tussenwoning met garage en afgesloten carport ligt in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk Grauwe Polder, op korte afstand van het winkelcentrum. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. De begane grond en de badkamer zijn netjes afgewerkt, de eerste en tweede verdieping bieden mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak. In 2023 is de woning voorzien van spouwmuurisolatie en in 2022 is de cv-ketel vernieuwd. De ligging is bijzonder praktisch en centraal: een supermarkt en een brede school met basisscholen en kinderopvang bevinden zich in de wijk en het winkelcentrum van Etten-Leur is op loopafstand. Met de combinatie van een uitstekende locatie, een garage, een afgesloten carport en veel ruimte in de woning, is dit een ideale woning. Kom kijken en ontdek de mogelijkheden!

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±122m ²
Inhoud	: ±434m ³
Perceelopp.	: 177m ²
Bouwjaar	: 1975
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2021).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Isolatie	: Vloer- dak- en spouwmuur-isolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning, m.u.v. dakkapel.
Aanvaarding	: In overleg.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
310796118

Datum registratie
14-07-2025

Geldig tot
06-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



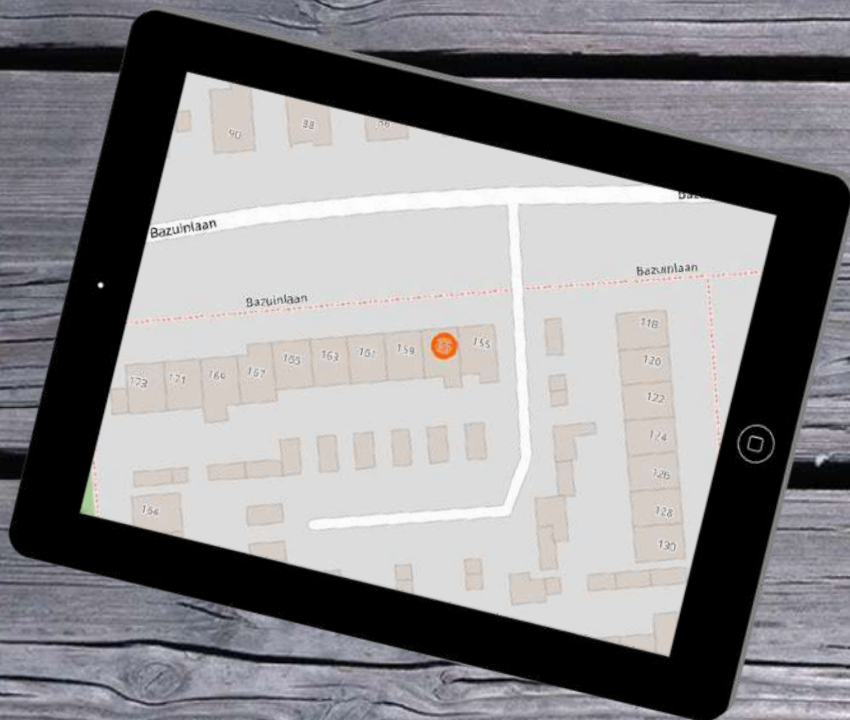
Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+/- + ++
4 Vloeren	+/- + ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	n.v.t.

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 aardgas aansluiting



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 waardebepaling 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

woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



De hal is uitgerust met de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars) en een geheel betegelde toiletruimte met fonteyntje.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken van ca. 44m². De Z-vormige woonkamer is voorzien van een eikenhouten parketvloer, een sfeervolle open haard en een vaste spiltrap naar de eerste verdieping. Via de schuifpui is er toegang tot de zonnige achtertuin.

De open keuken beschikt over een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser en een losse koel-/vriescombinatie. Het grote raam zorgt voor veel lichtinval. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.



1e VERDIEPING

ruime slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De ruime overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer en beschikt over een vaste spiltrap naar de tweede verdieping.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van ca. 13m² en ca. 9m², beide voorzien van een laminaatvloer. De grootste achterslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van ca. 11m², is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een wastafel.

De geheel betegelde badkamer van ca. 5m² is uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel met twee kasten en een toilet. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig. Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische ventilatie.



2e VERDIEPING

ruime slaapkamer





De voorzolder is v.v. een groot daktuimelraam en beschikt over een wastafel, aansluitingen voor wasmachine en droger en een ruime bergruimte met de opstelling van de HR-combiketel. De trap is afsluitbaar met een glazen schuifwand. Vanuit de voorzolder is er toegang tot de ruime slaapkamer van ca. 15,5m², v.v. een dakkapel en een groot dakraam, een cv-radiator en vaste kastruimte onder de knieschotten.

De woning beschikt over een ruime voortuin en is gelegen aan een groenvoorziening. De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en is ingericht met plantenborders, bestrating en een houten erfafscheiding. Daarnaast is de tuin v.v. verlichting, elektra en een buitenkraantje. Vanuit de tuin is er toegang tot de carport en de garage. De carport is uitgerust met een elektrisch bedienbare garage-deur en de garage van ca. 17m² beschikt over elektra. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich op de begane grond een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

De woning is v.v. houten kozijnen, een aluminium schuifpui en een aluminium dakkapel. De woning is v.v. dubbel glas, met uitzondering van de dakkapel. De woning is v.v. betonnen verdiepingsvloeren. De HR-combiketel is in 2022 geplaatst (bouwjaar 2021). De woning is in 2023 v.v. spouwmuurisolatie).



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 bouwjaren. 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(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 bouwkwaliteit 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.

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.

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.

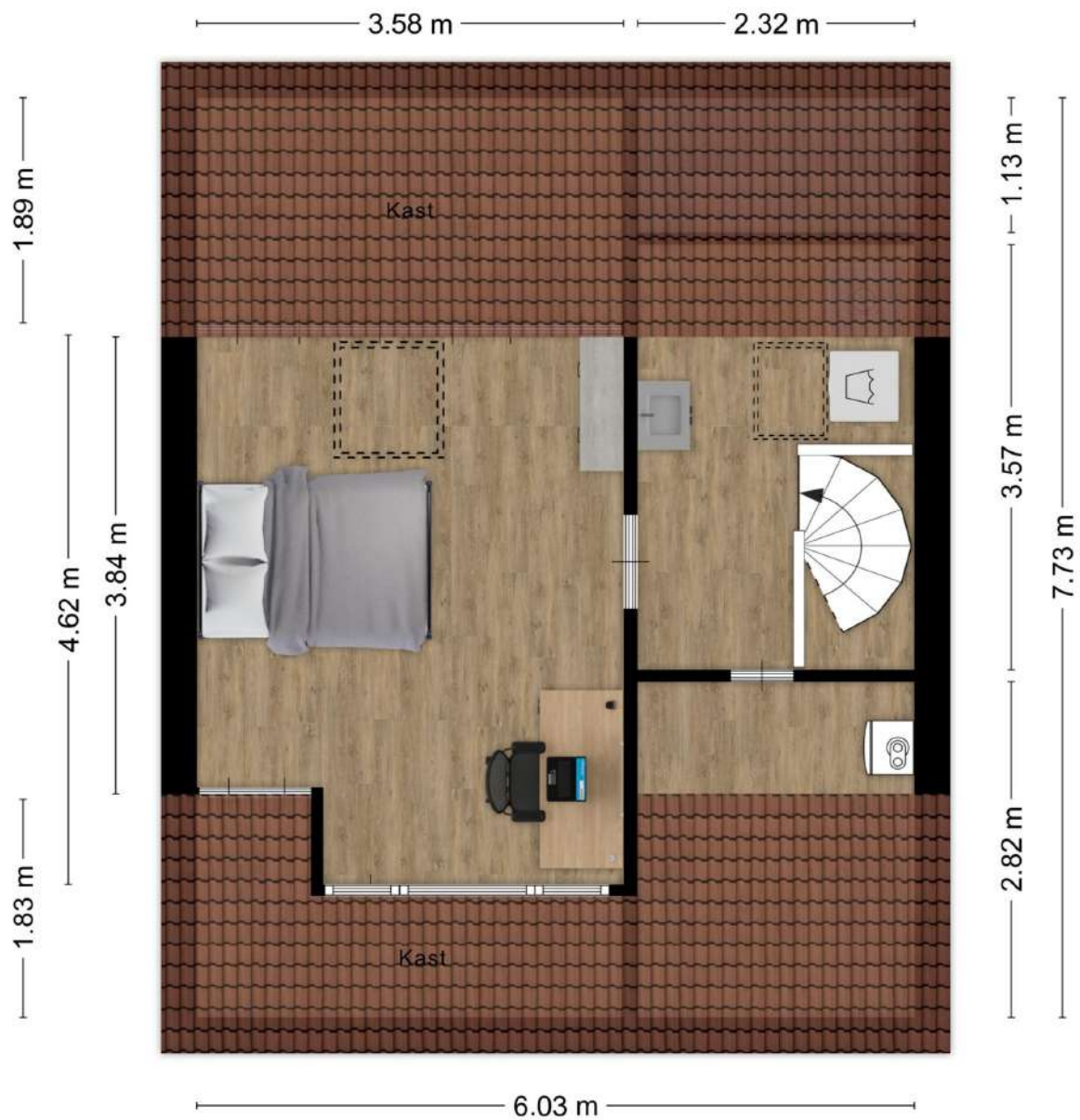
BEGANE GROND



1e VERDIEPING

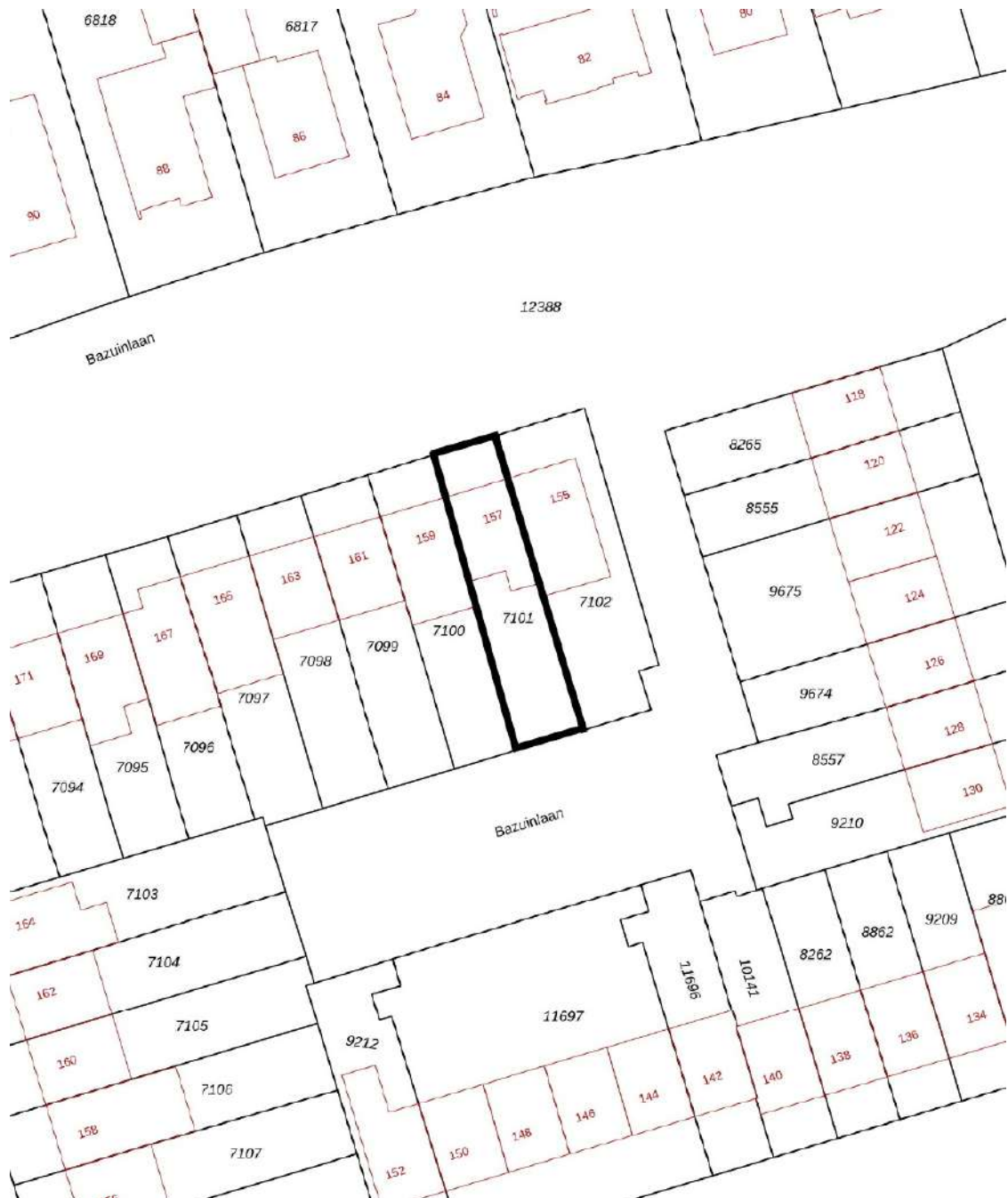


2e VERDIEPING





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