

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Van den Elsenstraat 8

Te Koop

Van den Elsenstraat 8 - Etten-Leur
Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Op zoek naar een comfortabele en levensloopbestendige woning? Deze karakteristieke, uitgebouwde 2 onder 1 kapwoning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en beschikt over een compleet woonprogramma op de begane grond. En dat alles op loopafstand van het bruisende centrum van Etten-Leur met al zijn voorzieningen. De woning is groter dan je op het eerste gezicht zou denken. Een bezichtiging is dan ook absoluut de moeite waard! Op de begane grond vind je een slaapkamer en een moderne badkamer. Op de 1e verdieping zijn nog eens 3 slaapkamers en een 2e moderne badkamer aanwezig. De achterzijde van de woning is uitgerust met kunststof kozijnen en een royale dakkapel. De woning is voorzien van HR++ beglazing en beschikt bovendien over 9 zonnepanelen. De ligging is ideaal: winkels, terrassen, bioscoop en theater bevinden zich op korte afstand. Ook scholen en het NS-station zijn eenvoudig en snel bereikbaar.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±136m ²
Inhoud	: ±537m ³
Perceelopp.	: 224m ²
Bouwjaar	: 1949
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (2020).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Dak- en spouwmuurisolatie, deels vloerisolatie.
Aanvaarding	: In overleg.

Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer 135300903	Datum registratie 09-09-2025	Geldig tot 02-09-2035	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning
heeft energielabel

A



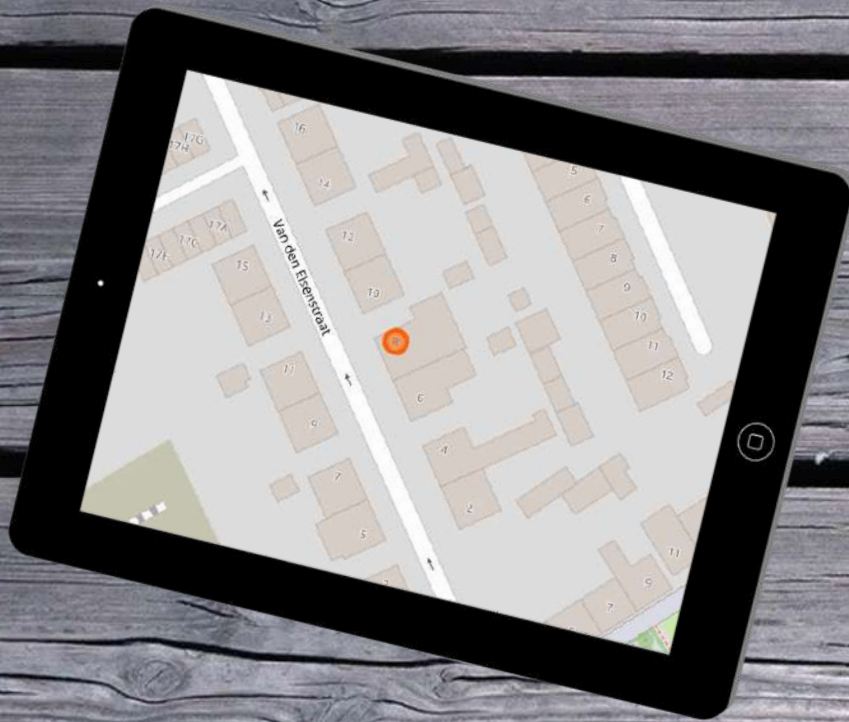
Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
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	2835 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting



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

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

uitgebouwde woonkamer



BEGANE GROND

eetkeuken



De hal met meterkast (11 groepen, 1 aardlekautomaat en 3 aardlekschakelaars) geeft toegang tot zowel de woonkamer als de eetkeuken, die zijn afgewerkt met een moderne pvc-visgraatvloer. De gehele begane grond is voorzien van strak gestucte wanden, wat zorgt voor een frisse en moderne uitstraling.

De uitgebouwde woonkamer is bijzonder ruim, ca. 44m² en biedt volop plaats voor een royale zithoek en een lange eettafel. Via de kunststof schuifpui stap je zo de achtertuin in. De eetkeuken van ca. 14,5m² beschikt over een vaste kast en een verdiepte trapkast. Ook hier is ruimte voor een gezellige eettafel. De keuken is uitgerust met een spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast en combimagnetron.

De tussenhal heeft een vaste kast met de cv-ketel en de verdeler van de vloerverwarming. Vanuit de tussenhal zijn de woonkamer, keuken, badkamer en trapopgang naar de 1e verdieping bereikbaar. Hierdoor kun je letterlijk 'rondjes lopen' door de woning, wat zorgt voor een speels en praktisch geheel.



BEGANE GROND

slaapkamer



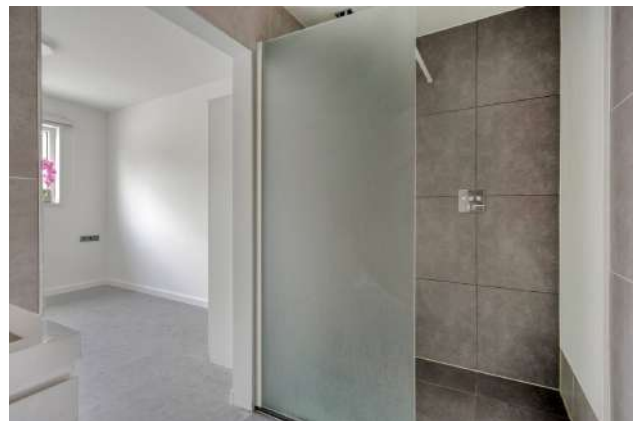
BEGANE GROND

moderne badkamer



De moderne badkamer van ca. 4,5m² is grotendeels betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en elektrische afzuiging.

Vanuit de badkamer bereik je de slaapkamer van ca. 11m², afgewerkt met vinyltegels.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

moderne badkamer



De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de 2e badkamer en heeft een luik naar een bergzolder waar de omvormer van de zonnepanelen is geplaatst.

De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn ca. 12m² en ca. 10m², beide met een grote dakkapel. Eén van deze kamers beschikt daarnaast over een extra gevelraam. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer van ca. 9m², voorzien van een kleine dakkapel. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een moderne laminaatvloer en strak gestucte wanden.

De moderne badkamer van ca. 8m² is deels betegeld en uitgerust met een ligbad, wastafel, toilet, radiator en elektrische ventilatie. Een groot raam zorgt voor prettig daglicht.



TUIN



De oprit is via openslaande deuren bereikbaar en heeft een afmeting van ca. 6,79m lang x ca. 2,07m breed, geschikt voor compacte voertuigen of motoren. De achtertuin van ca. 7,5 meter diep en ca. 9,5 meter breed, is voorzien van bestrating, kunstgras, stenen en houten erfafscheiding en een buitenkraantje. De berging van ca. 11,5m² is voorzien van elektra en is zowel vanuit de oprit als vanuit de achtertuin toegankelijk.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing; de aanbouw en de dakkapel aan de achterzijde beschikken over kunststof kozijnen, eveneens met HR++ beglazing. De begane grond is aan de voorzijde voorzien van screens en de achterslaapkamers zijn voorzien van horren. De woning is voorzien van betonnen/stenen verdiepingsvloeren, de bergzolder heeft een houten vloer. De begane grond is voorzien van vloerverwarming in de woonkamer, slaapkamer en badkamer. De HR-combiketel is in 2022 geplaatst (bouwjaar 2020). De woning beschikt over 9 zonnepanelen.



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 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. Onzekerheids wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

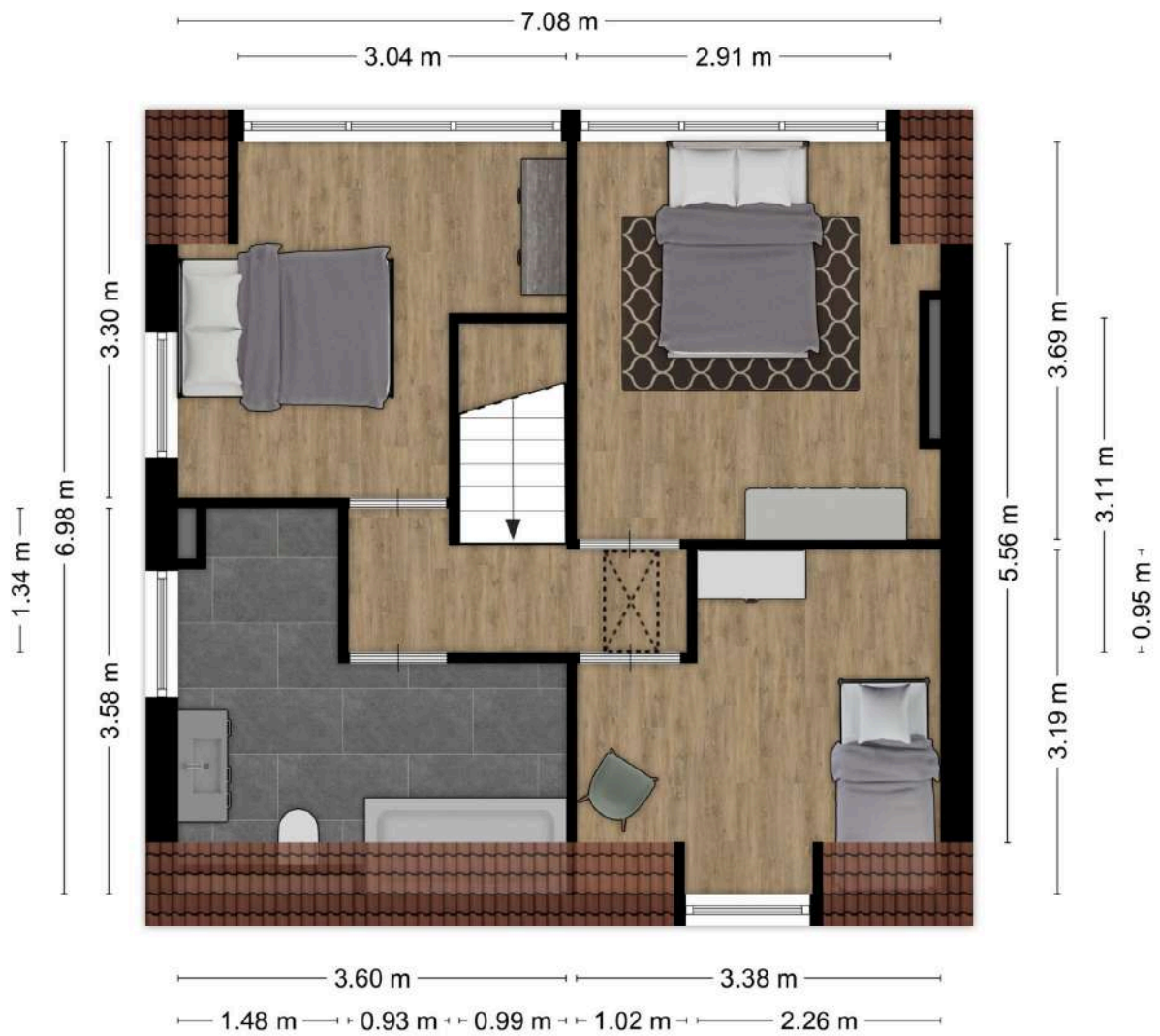
AANVULLEND ARTIKEL DAT IN DE KOOPTAKTE VAN DEZE WONING ZAL WORDEN OPGENOMEN:

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.

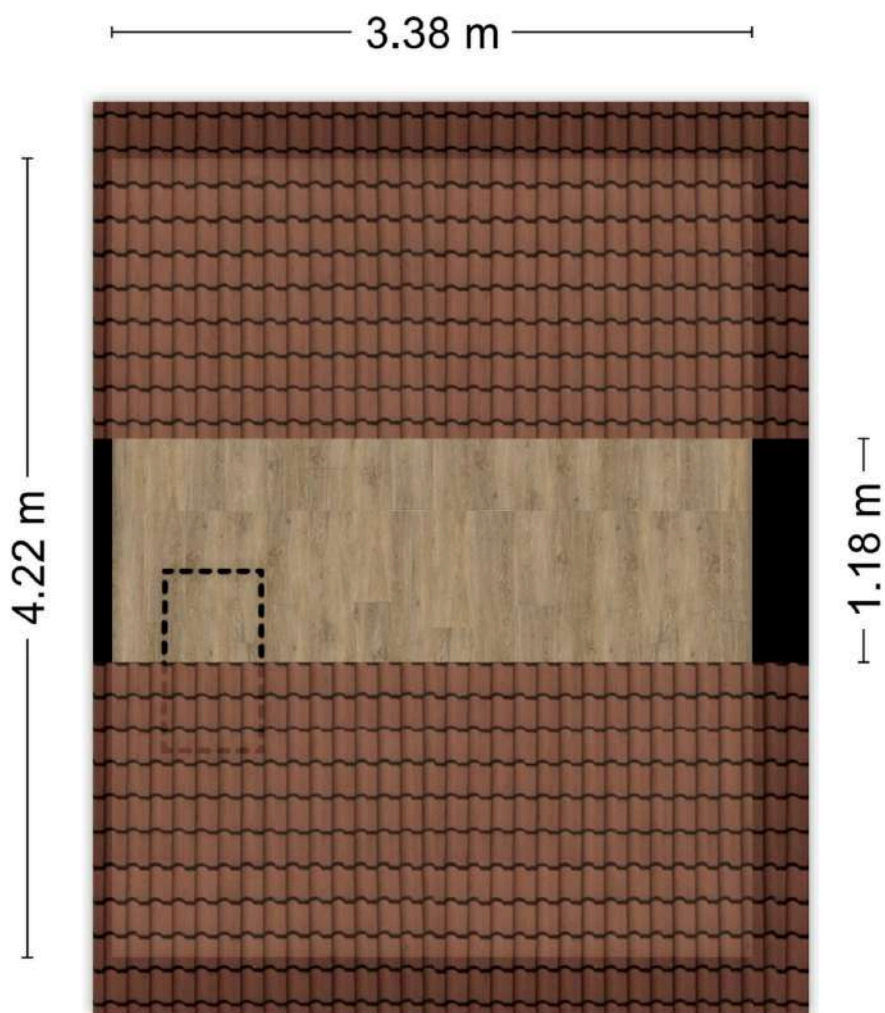
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



BERGZOLDER





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