



ETTEN-LEUR
Konijnenberg 22

Gunstig
gelegen!

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1980

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 123 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 2 m²

Externe bergruimte:
Ca. 7 m²

Energie label:
-

OMSCHRIJVING

Royale, goed onderhouden hoekwoning met zongunstige tuin en berging nabij het centrum gelegen in de wijk 'De Grient' in Etten-Leur.

Deze verrassend ruime woning beschikt over een lichte woonkamer, een praktische keuken, maar liefst vier slaapkamers, een vergrote badkamer, een dakkapel op de tweede verdieping en een verzorgde achtertuin met berging en overkapping. De woning is daarnaast o.a. voorzien van rolluiken, kunststof dakramen en veel bergruimte.

Een ideale woning voor gezinnen en starters.

Deze hoekwoning is gelegen in een rustige en voor auto's niet-doorgaande straat en heeft een zeer gunstige ligging t.o.v. de voorzieningen.

In enkele minuten bereik je het centrum van Etten-Leur met haar gezellige horeca en uitgebreide winkelaanbod.

Etten-Leur is voorzien van een NS-station en ook dat bereik je binnen no-time. Tevens zijn diverse scholen altijd op loopafstand bereikbaar.

Naast de woning loop je het park in waarin je ook een speeltuin vindt.

De woning is voorzien van betonnen vloeren, dubbele beglazing en wordt gestookt middels een HR-combiketel uit 2023.

Begane grond

Hal

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en een praktische trapkast voor extra bergruimte. Hier bevindt zich tevens het geheel betegelde toilet met vrijhangend closet en fonteintje.

Woonkamer

De ruime en speels ingedeelde Z-vormige woonkamer is voorzien van een nette, lichte laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden voor een zit- en eethoek. Daarnaast is er een aansluiting voor een houtkachel deze is ter overname, wat zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden.

Keuken

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in praktische rechte opstellingen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder: oven, vaatwasser, koelkast met vriesvak, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van rolluiken.

OMSCHRIJVING

Slaapkamers

Alle drie de slaapkamers zijn goed van formaat en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is uitgebouwd en compleet uitgevoerd met:

- vrijhangend toilet
- ligbad met thermostaatkraan en douchearmatuur
- douchecabine met thermostaatkraan en stortdouche
- wastafel
- handdoekenradiator

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Voorzolder

De ruime voorzolder beschikt over twee grote kunststof dakramen, waardoor er veel daglicht binnenvalt.

Hier bevinden zich tevens:

- aansluitingen voor wasapparatuur
- unit mechanische ventilatie
- Remeha Avanta HR-combiketel (2023). Daarnaast is er boven de trapopgang een handige vliering en veel bergruimte achter de schotten.

Slaapkamer

Op deze verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een dakkapel met kunststof draai-kiepramen en beschikt tevens over praktische bergruimte achter de knieschotten.

Tuin

De verzorgde achtertuin is vrij gelegen, biedt veel privacy en is aangelegd met bestrating, kunstgras en beplanting. In de tuin vind je tevens een berging voor fietsen en opslag, een achterom en een overkapping met elektra en verlichting, ideaal om ook in de avonden van de tuin te genieten.

Bijzonderheden

- 4 slaapkamers
- Royale badkamer
- Dakkapel op de 2e verdieping
- Twee grote kunststof dakramen op zolder
- Het hele huis is voorzien van rolluiken
- Ideale ligging
- HR-combiketel Remeha Avanta (2023)
- Veel bergruimte





































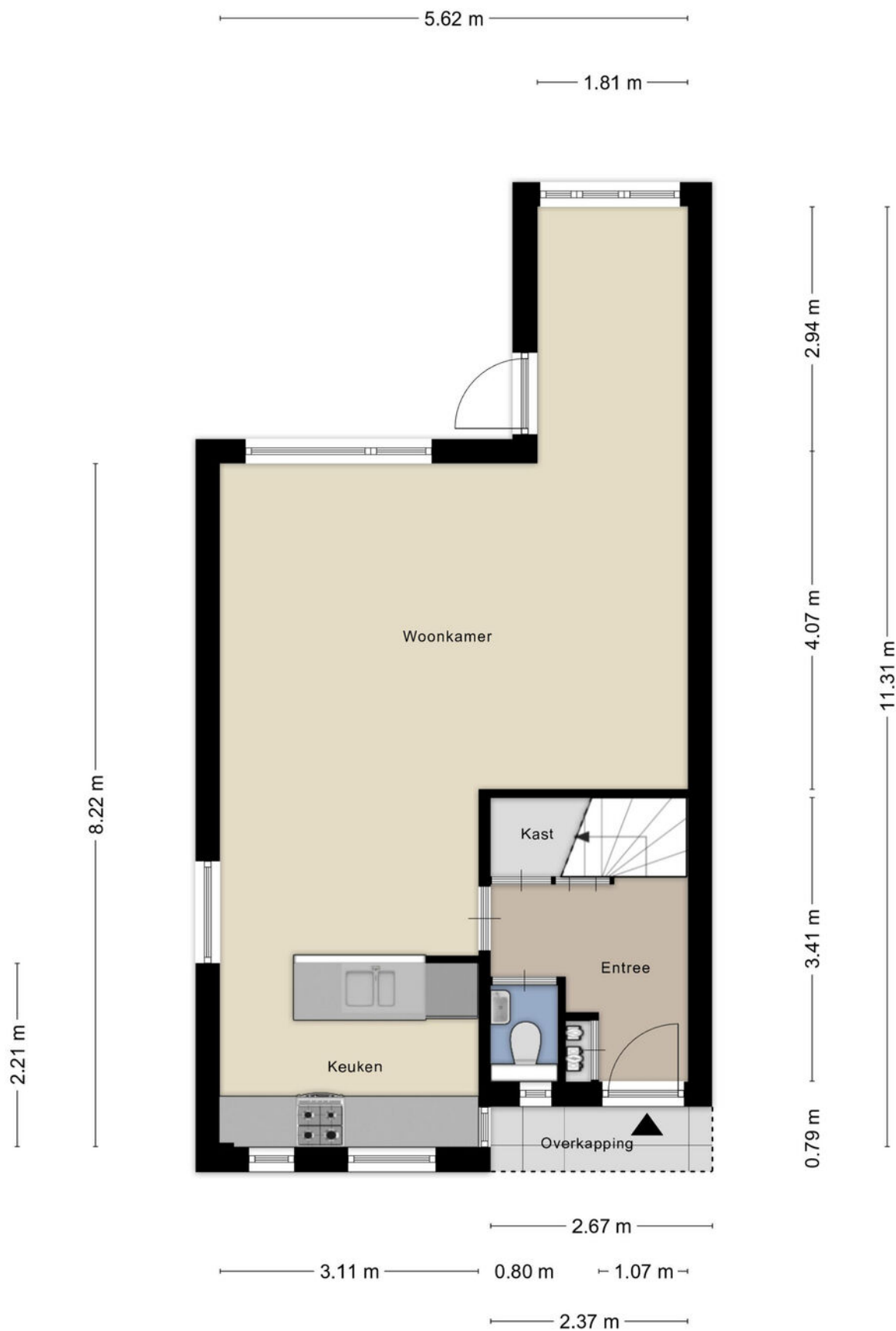








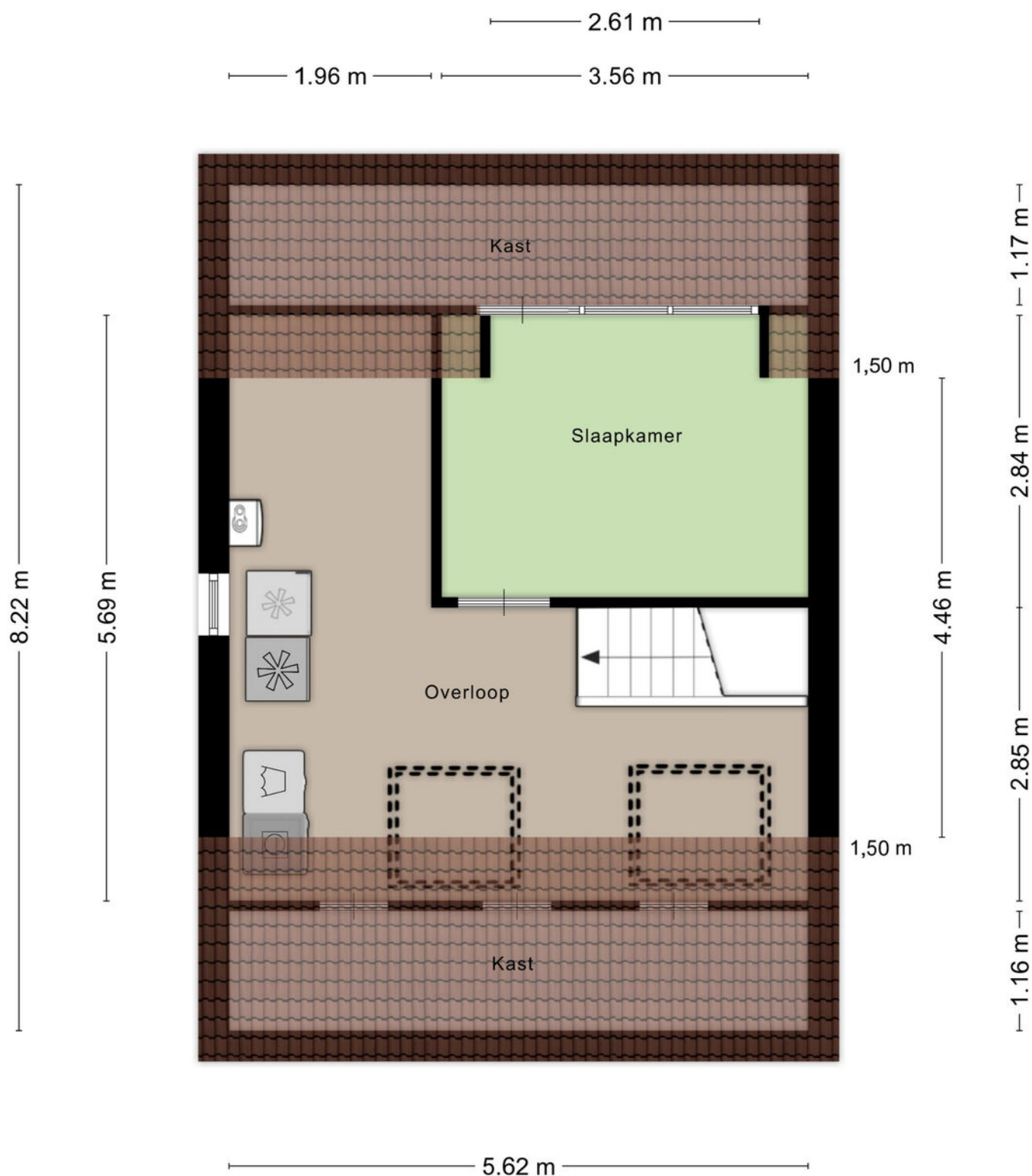
PLATTEGROND



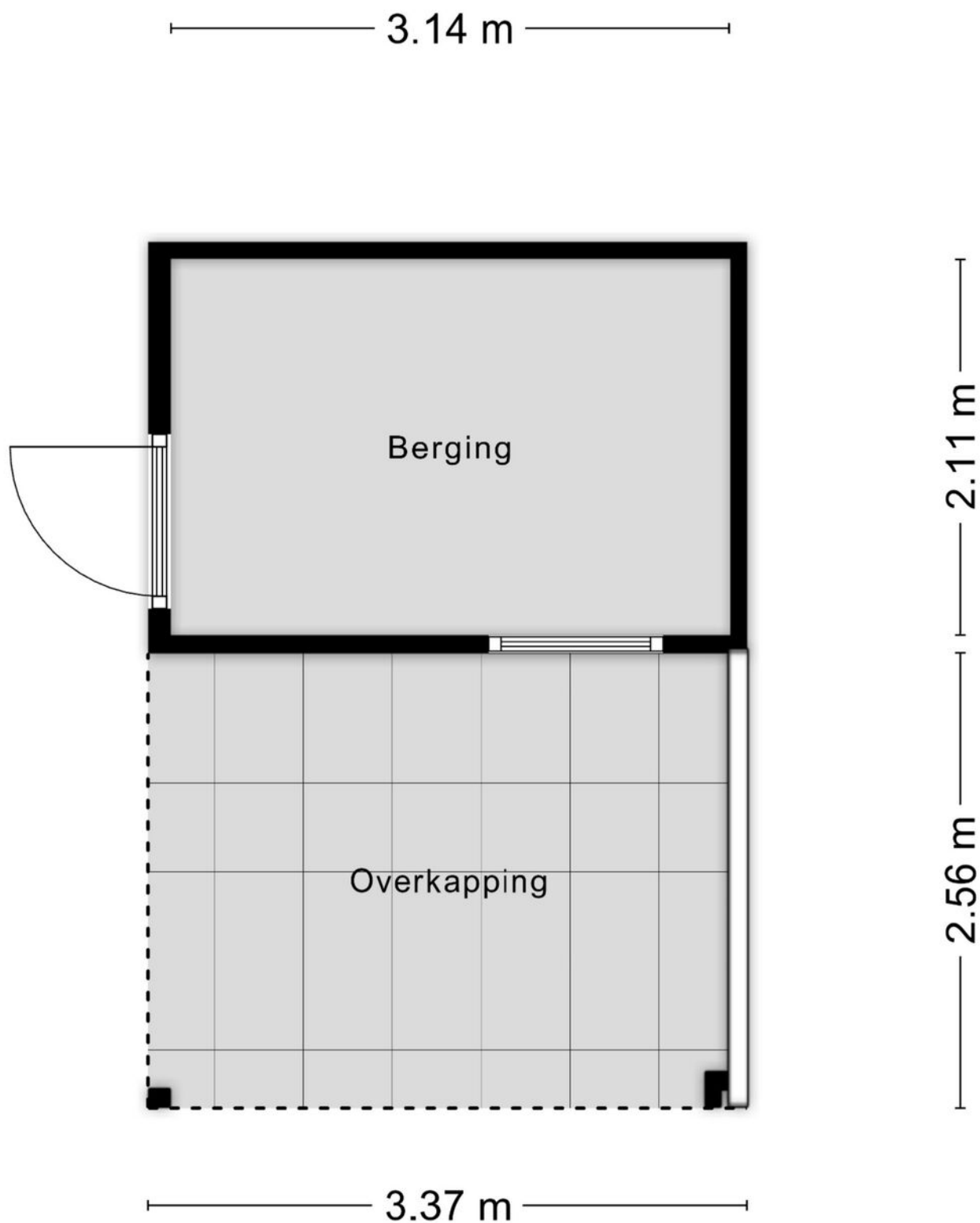
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Etten-Leur

K

2568

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Etten-Leur / De Grient

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 26%

65+: 26%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 35%



50%



50%



1,2 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl