

JOUW
NIEUWE
THUIS?



Grauwe Polder 184

Etten-Leur

€ 940.000 k.k.

vrijstaand wonen ** buitengebied ** royaal perceel ** vrij uitzicht ** landelijk **
ruimte ** groen ** zonnepanelen ** brede garage ** dieren mogelijk ** serre

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	3155 m ²	CV-ketel	Nefit
Inhoud woning:	662 m ³	Bouwjaar CV ketel	2025
Woonoppervlakte:	175 m ²	Ligging:	vrij uitzicht, buiten
Externe bergruimte:	153 m ²		bebouwde kom,
Bouwjaar woning:	1985		landelijk gelegen
Woningtype:	vrijstaande woning	Aantal woonlagen	2
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal kamers	5
		Aantal slaapkamers:	3
		Energielabel:	B



BESCHRIJVING

Droom jij van vrij wonen, omringd door groen en volop ruimte om je heen? Dit vrijstaande woonhuis is een unieke kans om dit werkelijkheid te maken. Gelegen nét buiten de bebouwde kom van Etten-Leur, ervaar je hier direct rust, privacy en een prachtig uitzicht over de landerijen.

Het ruime perceel van maar liefst ca. 3.155 m² maakt dit een unieke plek voor liefhebbers van buitenleven. Of je nu dieren wilt houden, droomt van ruimte voor hobby's of gewoon wilt genieten van natuur en vrijheid: hier kan het allemaal. De woning zelf is ruim, goed onderhouden, volledig geïsoleerd en voorzien

van zonnepanelen. Met een brede vrijstaande garage, een sfeervol tuinhuis en een prachtige serre is het buitenleven hier minstens zo aantrekkelijk als het wonen binnen.

Bijzonderheden:

- volledig geïsoleerd;
- goed onderhouden;
- voorzien van 24 zonnepanelen;
- uitbouw met serre incl. kunststof kozijnen;
- Airco in woonkamer en master bedroom;
- royale garage incl. stal, schuur en hobbyruimte;
- houden van dieren mogelijk;
- sfeervol tuinhuis met glazen pui.

THUISKOMEN

Welkom nét buiten de bebouwde kom van Etten-Leur aan de rand van de Grauwe Polder. Hoewel de winkels en voorzieningen niet ver weg zijn, merk je hier direct het verschil: er is rust, ruimte en groen. Zodra je het erf oprijdt ervaar je het vrije gevoel dat deze plek zo bijzonder maakt. Parkeren doe je hier ruimschoots op eigen terrein; er is plek voor meerdere auto's op de oprit. Of je nu met de auto thuiskomt of op de fiets: alles is praktisch en overzichtelijk ingericht. Het groen rondom en het weidse uitzicht over de landerijen zorgen ervoor dat je hier iedere dag weer ontspannen thuiskomt.



HART VAN HET HUIS

Binnenkomen voelt hier direct warm en verzorgd. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte waar het daglicht dankzij de ramen rondom rijkelijk naar binnen valt. Vanuit verschillende plekken in de kamer kijk je uit op het groen rondom de woning, wat zorgt voor een rustig en vrij gevoel in huis. Het strakke plafond met inbouwspots en de praktische provisiekast onder de trap maken het geheel bovendien comfortabel en functioneel. De gashaard vormt een gezellige blikvanger en zorgt voor extra warmte en sfeer.

De keuken bevindt zich aansluitend en beschikt eveneens over een gashaard, wat ook hier voor een aangename en huiselijke sfeer zorgt. Keuken en woonkamer zijn van elkaar gescheiden, maar beide royaal van formaat. Hierdoor kun je de ruimtes op verschillende manieren inrichten en ontstaat er volop vrijheid voor fijne zit- en eetopstellingen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een echte blikvanger: de royale uitbouw met serre. Dankzij de grote raampartijen en het daklicht is dit een heerlijk lichte ruimte die naadloos aansluit op de woning. Het vormt een volwaardig verlengstuk van het leefgedeelte waar binnen en buiten op een natuurlijke manier samenkomen.





*Schuifpui naar de serre,
die bijdraagt aan mooie
vergezichten.*





*Groen, groener
allergroenst!*



SLAPEN & BADEN

Op de bovenverdieping bevindt zich het slaapgedeelte met drie goede slaapkamers. De master bedroom springt eruit door zijn formaat en biedt alle ruimte voor een comfortabele en persoonlijke inrichting. Vanuit hier heb je bovendien een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen; een mooie manier om je dag te beginnen in rust of 's avonds af te sluiten met een serene blik over het groen.



De gehele verdieping is modern afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer, wat zorgt voor een rustige, tijdloze uitstraling en eenheid in het interieur.



De badkamer profiteert van extra ruimte dankzij de dakkapel en is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Een functionele en lichte plek die comfort en stijl combineert.





*Blijf genieten van het uitzicht
door de gehele woning!*





Eigentijdse badkamer met veel ruimte door de dakkapel.



PRAKTISCHE RUIIMTES

Naast de keuken bevindt zich een royale bijkeuken. Deze ruimte is uitzonderlijk groot en biedt naast de aansluitingen voor de wasapparatuur ook volop berg- én werkruimte. Daarnaast is er middels een vlizotrap op de bovenverdieping een bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige spullen die je graag uit het zicht houdt.



BUITENLEVEN

Het buitenleven staat hier centraal. De tuin rondom biedt volop ruimte voor ontspanning, tuinieren of het houden van dieren. Daarnaast is er een sfeervol tuinhuis aanwezig met een glazen pui die volledig open kan. Hierdoor ontstaat een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van al het groen en natuur. Of je nu in de serre zit, in het tuinhuis ontspant of simpelweg over het erf uitkijkt; overal ervaar je hier het gevoel van ruimte en vrijheid.





Zoveel ruimte en dus zoveel mogelijkheden!





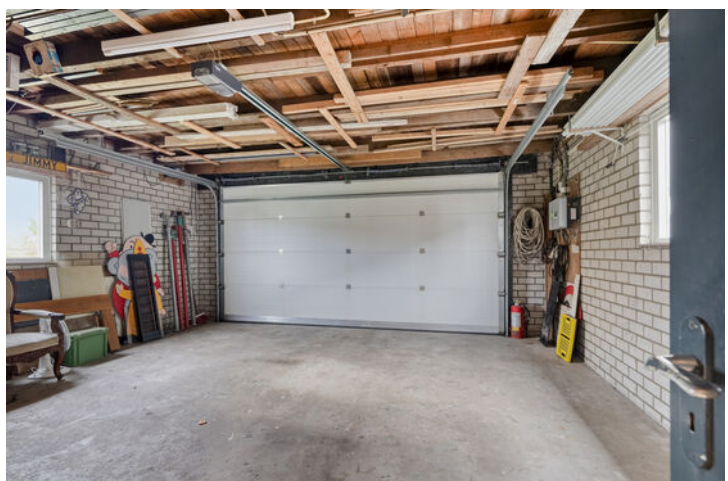


Dieren houden behoort tot de mogelijkheden!



VEELZIJDIGE GARAGE

De vrijstaande garage biedt veel meer dan alleen een plek voor je auto. Met water- en elektra-aansluitingen, ruime opbergmogelijkheden en een vloering heb je hier volop praktische mogelijkheden. Van opslag van fietsen, tuingereedschap en seizoensspullen tot een hobbyruimte, klusplek of zelfs een stalgedeelte; deze garage past zich moeiteloos aan jouw wensen aan!





PLATTEGROND

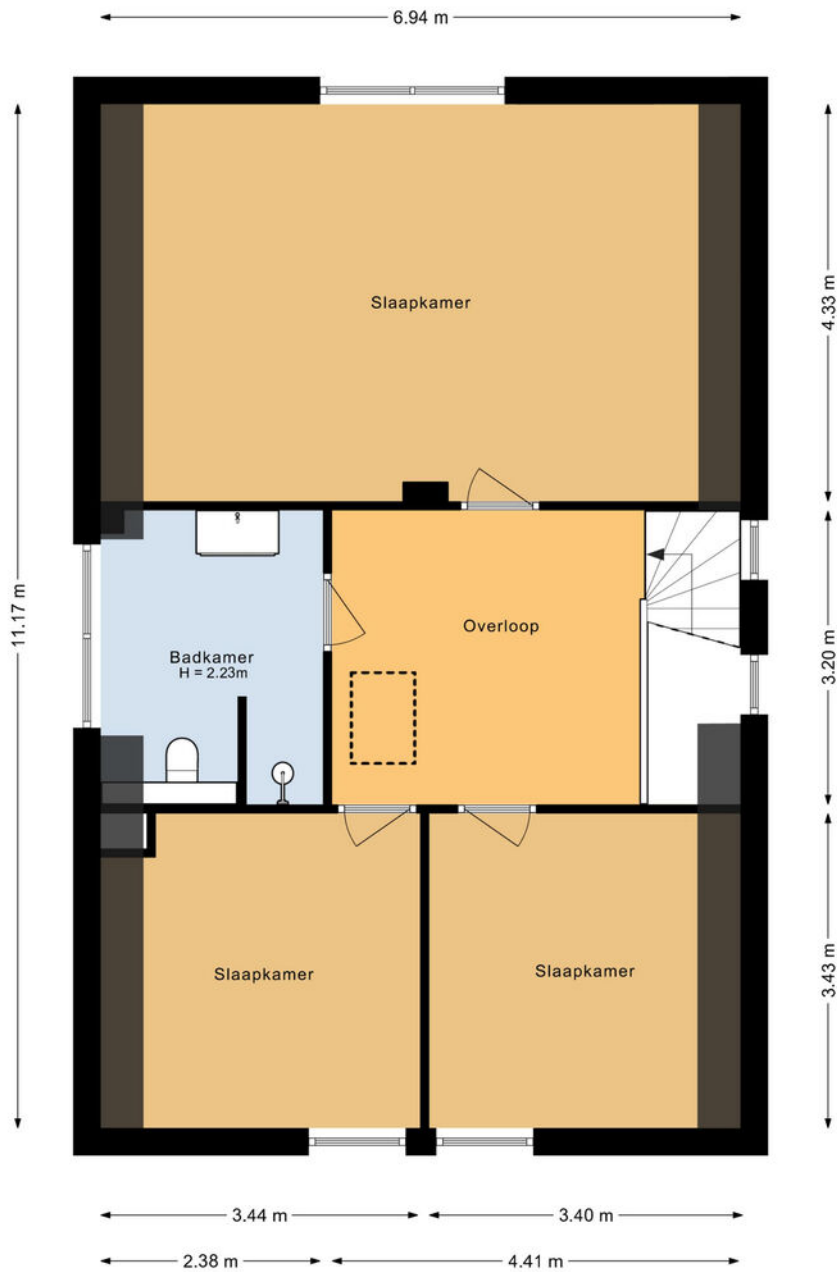
begane grond



De afmetingen op de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

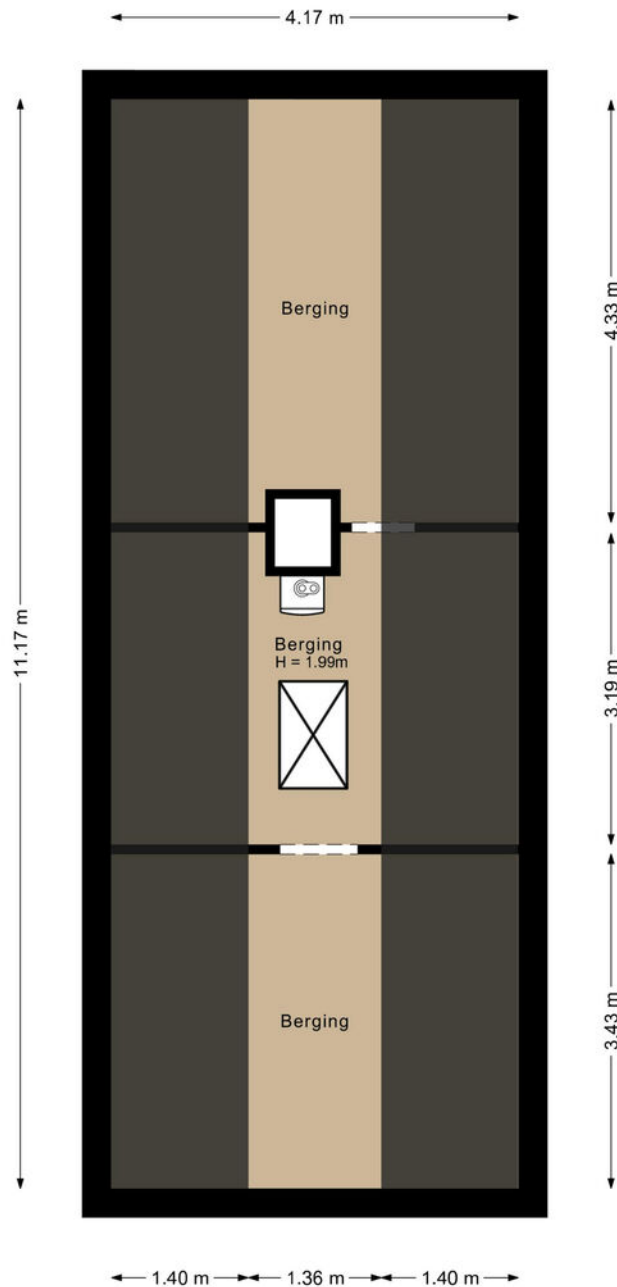
eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

Bergzolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

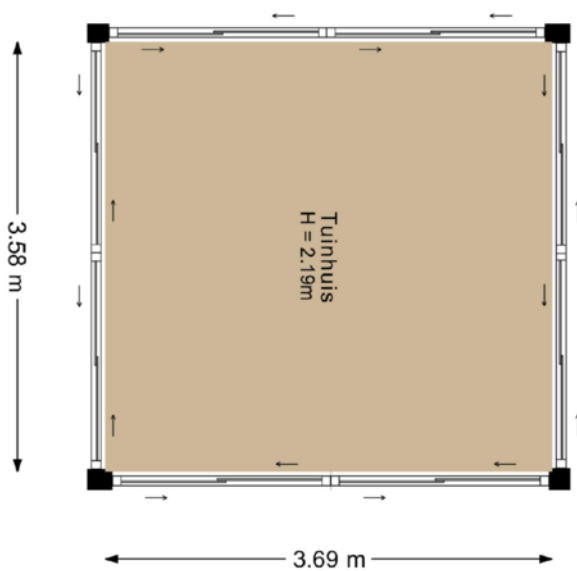
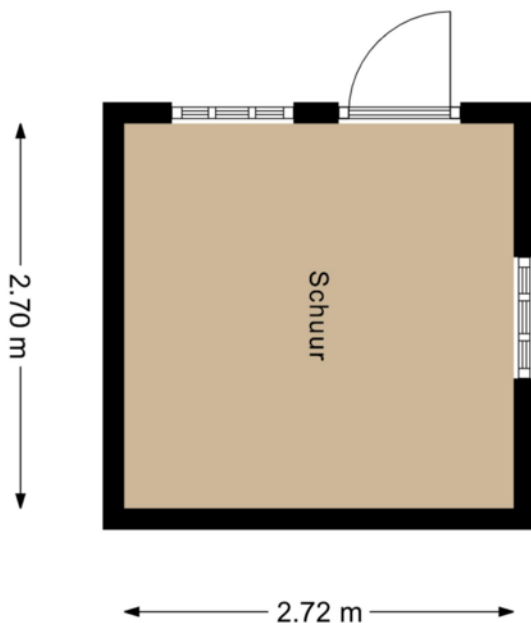
garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

schuur en tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- in wasruimte en trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Ring deurbel		X	
waterontharder	X		
camera bewaking	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

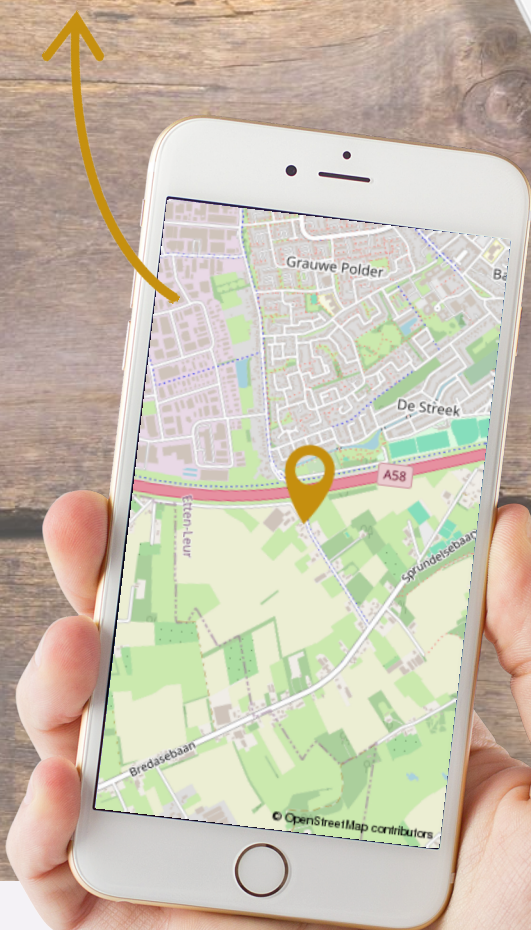
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- beregening installatie	X		
- elektrische poort	X		

LOCATIE OP DE KAART

Maak dit je thuis!

Uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Landelijk, maar dichtbij voorzieningen.



WIJKINFORMATIE

Je woont hier echt *nét* in het buitengebied tegen de bebouwde kom van de woonwijk Grauwe Polder. Je ervaart prachtige vergezichten en vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen van Etten-Leur dichtbij. Een unieke combinatie van landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

KADASTRALE KAART



ETTEN-LEUR

Etten-Leur is een dorp met stadse allure in de provincie Noord-Brabant. Wonen in Etten-Leur betekent dat alles wat je nodig hebt dichtbij is. Van scholen tot werkgelegenheid, winkels tot sportverenigingen, een bruisend dorp! In de binnenstad van Etten-Leur tref je meerdere gezellige restaurants en leuke cafés. Combineer je etentje met een bezoek aan de bioscoop of laat je verrassen door een theatervoorstelling bij de Nobelaer. Liever iets anders? Er is nog veel meer te doen in Etten-Leur en haar omgeving.

In het stadshart kun je naar hartenlust shoppen. Kenmerkend is dat je naast A-merk fashion stores en warenhuizen veel lokale boetieks en specialiteitenwinkels hebt. Parkeren kan gemakkelijk in de zeer ruime ondergrondse parkeergarage, dus volle tassen hoef je niet lang te sjouwen.

Etten-Leur beschikt over een station met veel gratis parkeergelegenheid voor de auto en de fiets. Uitvalswegen zijn goed, waardoor je altijd binnen enkele autominuten op de snelweg zit. De A58 brengt je vanuit hier snel naar steden als Breda, Rotterdam, Roosendaal en Antwerpen. Allen binnen 30 minuten te bereiken.

De natuur is mooi rondom Etten-Leur, een heerlijke tocht op de racefiets, een wandeling met de hond of varen op een boot? Het kan hier allemaal! Wonen in het kindvriendelijke Etten-Leur betekent centraal wonen in een dorp met alle faciliteiten in een rustige en groene omgeving.



HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Etten-Leur, Halderberge en omgeving.. Wij begrijpen jouw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in je leven.

Graag stellen wij ons team aan je voor!



Loek Storms
NVM Makelaar /
Taxateur



Erwin van Vugt
NVM Makelaar



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
NVM Makelaar



Leontine Stolk
Assistent Makelaar



Jamy van den Berg
Commerciële
Binnendienst



Kimberly Ripson
Commerciële
Binnendienst



Desiree Boer
Commerciële
Binnendienst



Brittany Penafiel Ortega
Commerciële
Binnendienst

NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen.
- Omwonenden zijn geïnformeerd over een initiatief met betrekking tot huisnummer 178. De eigenaar van dit perceel is benaderd door een mevrouw die op deze locatie mogelijk een hondenpension zou willen vestigen. In dit kader heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarin het plan is toegelicht aan bewoners uit de directe omgeving. Tijdens deze bijeenkomst hebben de omwonenden aan de initiatiefneemster kenbaar gemaakt dat er in de buurt bezwaren bestaan tegen dit voornemen. Op dit moment betreft het echter uitsluitend een initiatief. Er is bij de gemeente nog geen formele aanvraag of procedure ingediend. Om die reden is het op dit moment nog onduidelijk of en in welke vorm dit plan eventueel verder zal worden uitgewerkt.
- De Meetinstructie 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. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

MEEST GESTELDE VRAGEN

10 meest gestelde vragen:

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een

nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorboud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



Markt 17
4875 CB Etten-Leur
info@heijblommakelaardij.nl

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500