

# Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Beiaard 405

# Te Koop

Beiaard 405 - Etten-Leur  
Vraagprijs € 489.000,- k.k.

## Wonen in een instapklare, moderne woning met verrassend veel ruimte en comfort!

Deze zeer ruime en moderne tussenwoning is instapklaar en heeft een woonoppervlakte van maar liefst ca. 126 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer en een sfeervolle keuken met kook- en speleiland. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en op de tweede verdieping een 4e slaapkamer.

Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en zijn er in 2023 maar liefst 14 zonnepanelen geplaatst.

De zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en beschikt over een royale overkapping. De woning ligt gunstig aan een doorgaande weg in de wijk Grauwe Polder, op korte loopafstand van een bushalte, scholen, winkels en het winkelcentrum van Etten-Leur.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±126m <sup>2</sup>
Inhoud	: ±444m <sup>3</sup>
Perceelopp.	: 196m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1976
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2015).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Isolatie	: Dak- en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: Op korte termijn.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
595487579

Datum registratie  
26-11-2024

Geldig tot  
25-11-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



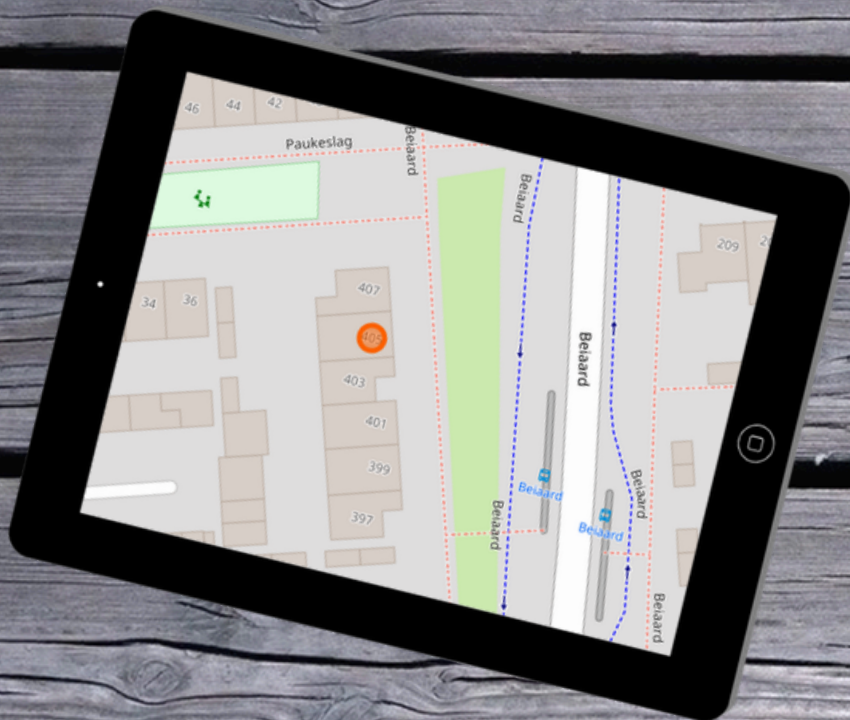
### Isolatie

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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5250 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting



**ZEGERS**  
MAKELAARDIJ

NVM

HOOGSTE  
Funda waardering  
IN DE REGIO



**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

sfeervolle keuken



# BEGANE GROND

## uitgebouwde woonkamer



De hal met moderne tegelvloer is voorzien van de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, 2 aardlekautomaten en glasvezel) en een moderne toiletruimte met fonteintje.

Vanuit de hal kom je direct in de sfeervolle keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een kook- en speleiland, voorzien van een 5-pits gaskookplaat, stijlvolle eilandafzuigkap, spoelbak met Quooker, vaatwasser en diverse laden en kasten. Daarnaast is er een hoge kastenwand met koelkast, oven en een extra werkblad, ideaal als koffiecorner.

De uitgebouwde woonkamer vormt samen met de keuken een royale leefruimte van ca. 53m<sup>2</sup> en is voorzien van een fraaie eikenhouten parketvloer, een praktische trapkast en een schuifpui naar de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen is er een prettige lichtinval. Via zowel de schuifpui als de loopdeur is de tuin bereikbaar.



# 1e VERDIEPING

## ruime slaapkamers



# 1e VERDIEPING

## luxe badkamer



De overloop met laminaatvloer biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 12m<sup>2</sup>. De slaapkamers aan de achterzijde zijn ca. 13,5m<sup>2</sup> en ca. 9m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en inbouwspots.

De geheel betegelde, luxe badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel en een ruime douche met regendouche. Een raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



## 2e VERDIEPING

### royale slaapkamer



Deze verdieping is voorzien van een dakopbouw aan de achterzijde en een dakkapel aan de voorzijde, wat zorgt voor veel licht en extra ruimte.

Vanuit de voorzolder is de royale 4e slaapkamer bereikbaar van ca. 13m<sup>2</sup>, voorzien van airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De wasmachine is netjes weggewerkt achter een kastdeur; hier bevindt zich tevens de HR-combiketel. Onder de schuine kanten is volop praktische bergruimte aanwezig..





De woning beschikt over een nette voortuin met bestrating, plantenborders en een buitenkraantje. De onderhoudsvriendelijke achtertuin van ca. 12 meter diep ligt op het zonnige zuidwesten en is voorzien van bestrating, een houten en stenen erfafscheiding, een buitenkraantje en een achterom. Achter in de tuin bevinden zich een royale overkapping en een stenen berging van ca. 11m<sup>2</sup> met elektra.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en beschikt over 14 zonnepanelen (2023). De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren op de begane grond en eerste verdieping. De tweede verdieping heeft een houten verdiepingvloer. De slaapkamers zijn voorzien van horren en rolluiken. Ook de badkamer en de tweede verdieping beschikken over rolluiken en horren.



# 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 dit zelfde 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 KOOVEREENKOMST 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 bouwkwiliteit 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.

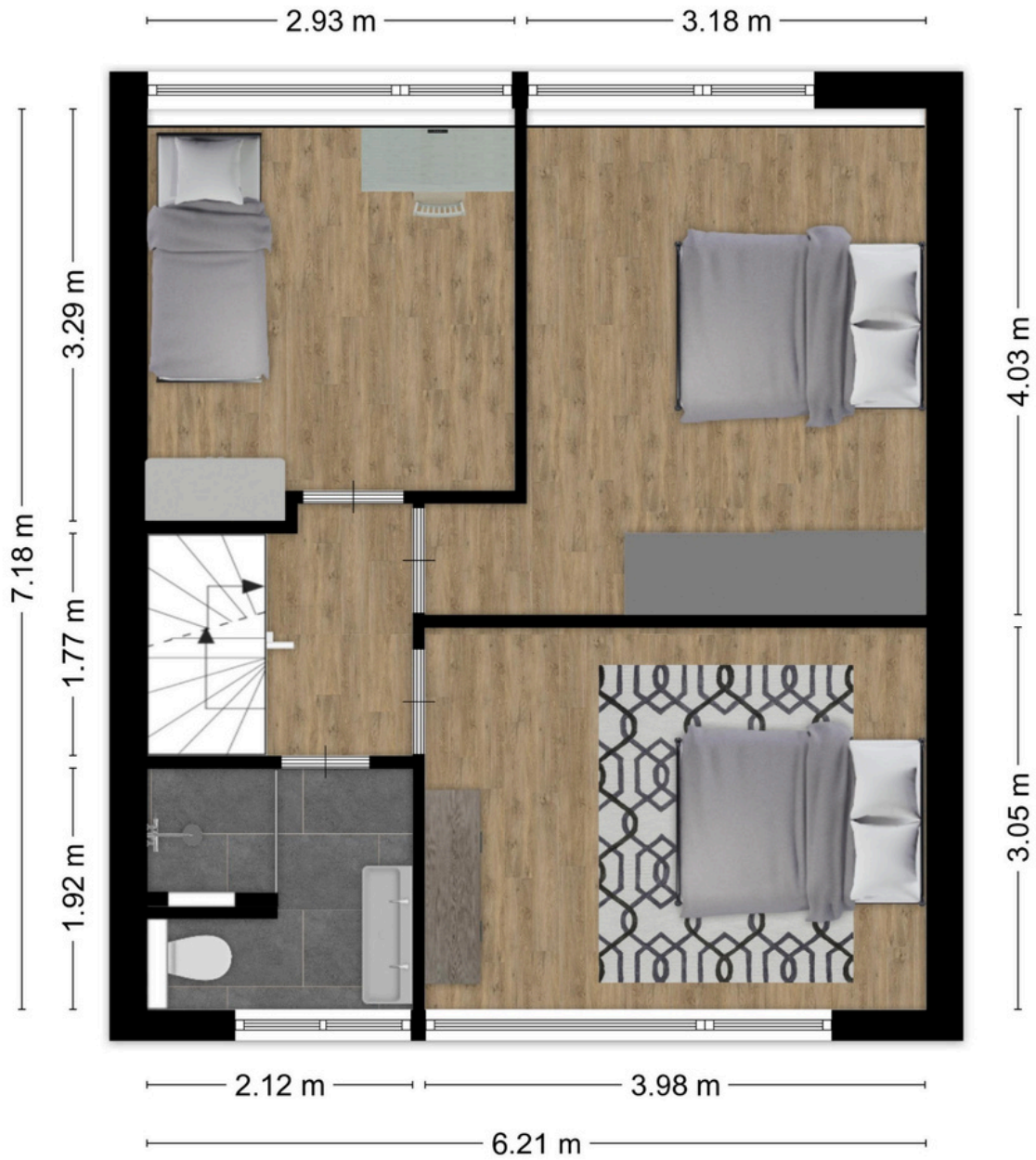
## VERKOOPDOCUMENTATIE

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.

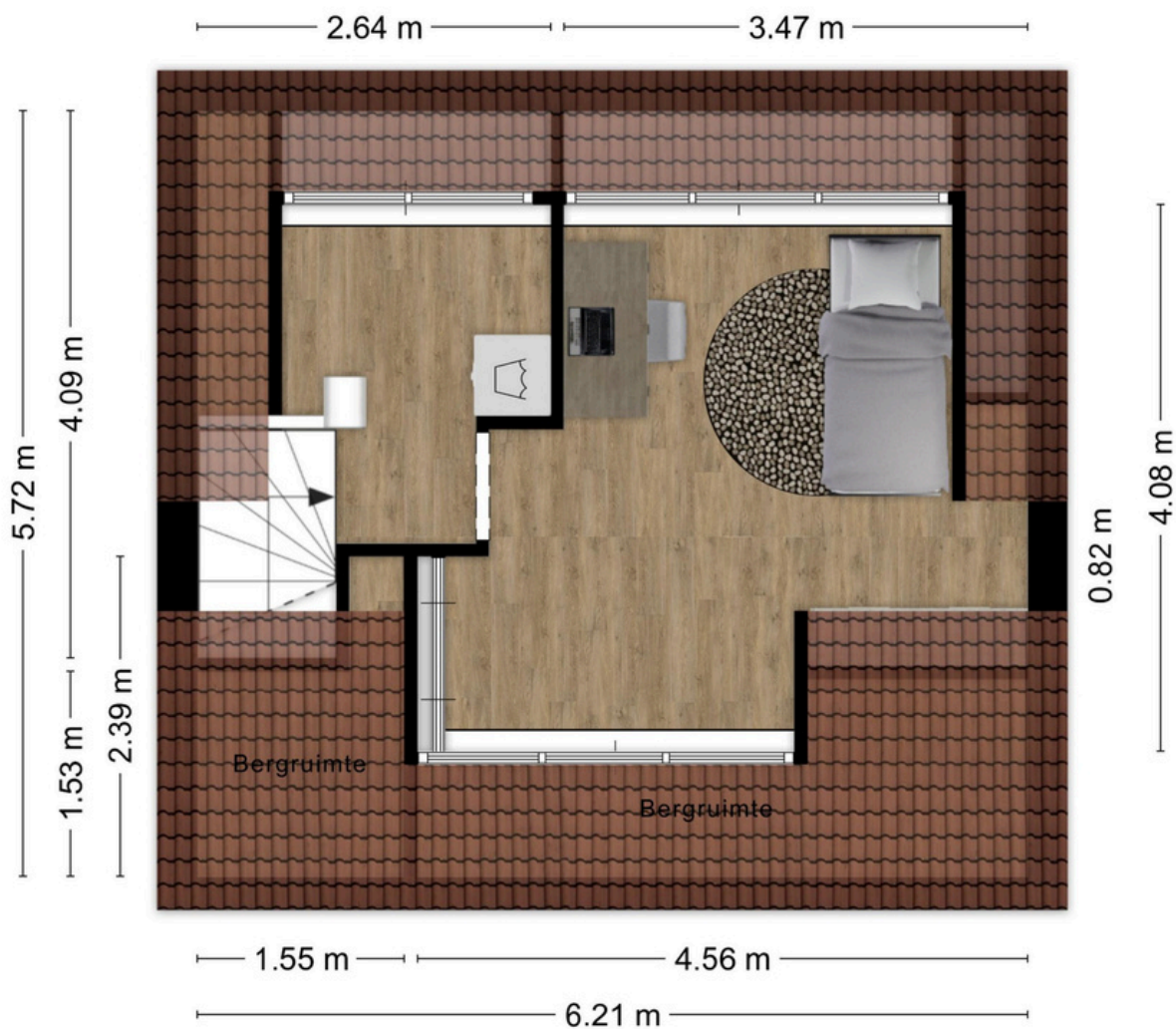
# BEGANE GROND



# 1e VERDIEPING



# 2e VERDIEPING





# KADASTRALE KAART



Beliard

# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

[info@zegersmakelaardij.nl](mailto:info@zegersmakelaardij.nl)  
[www.zegersmakelaardij.nl](http://www.zegersmakelaardij.nl)