

JOUW
NIEUWE
THUIS?



Bisschopsmolenstraat 164 A6

Etten-Leur

€619.000 k.k.

3-kamer appartement ** instapklaar ** vloerverwarming ** zonneterras op zuidoosten ** eerste woonlaag ** privé parkeerplaats ** lift ** energielabel A++

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Inhoud woning:	368 m ³	Verwamd middels:	warmtepomp
Woonoppervlakte:	101 m ²	Bouwjaar pomp	2024
Externe bergruimte:	5 m ²	Ligging:	in centrum
Bouwjaar woning:	2024	Aantal woonlagen	1
Woningtype:	appartement	Aantal kamers	3
Soort woning:	portiekflat	Aantal slaapkamers:	2
		Energie label:	A+++



BESCHRIJVING

Ben je op zoek naar een modern, strak afgewerkt appartement met nét dat beetje extra buitenruimte? Dan zou dit wel eens jouw kans kunnen zijn. Dit jonge appartement is slechts 1 jaar oud, waardoor alles nog fris, modern en dus instapklaar genoemd mag worden. Je wordt hier pas de tweede bewoner; een leuk en zeldzaam pluspunt! Met twee slaapkamers, een extra ruime buitenruimte en een comfortabele ligging in het geliefde nieuwbouwplan De Hoogschout, is dit een plek waar wonen direct goed voelt. Zie jij jezelf hier al wonen? Dan laten we je dit appartement graag persoonlijk ervaren tijdens een bezichtiging.

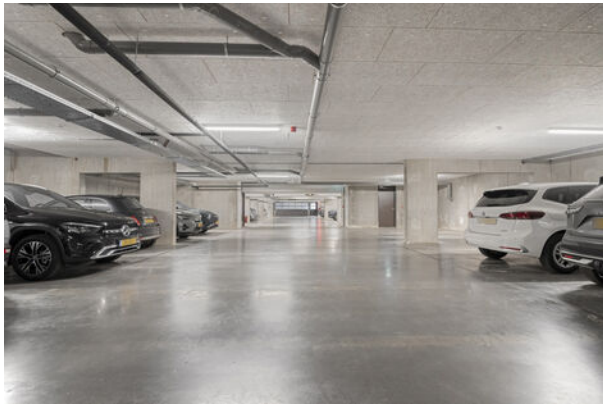
Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd en HR++ beglazing;
- Verwarmd middels warmtepomp;
- Volledig voorzien van vloerverwarming met terugkoeling;
- Een buitenruimte van ca. 13 m²;
- Bergruimte in het appartement alsmede extern in souterrain;
- Privé parkeerplaats in souterrain;
- Trap én lift aanwezig in het complex;
- De servicekosten bedragen ca. € 141,- p/m.

THUISKOMEN

Thuiskomen doe je hier comfortabel en overzichtelijk. Het appartement maakt deel uit van het stijlvolle appartementengebouw De Hoogschout, gelegen aan de Bisschopsmolenstraat in Etten-Leur. Parkeren doe je gemakkelijk de halfverdiepte parkeerkelder van het complex, waar zich de parkeerplaatsen en bergingen bevinden. Vanuit hier of de centrale entree bereik je het appartement eenvoudig met de lift of trap.





Een prachtig en stijlvol complex!

HART VAN DIT (T)HUIS

Binnen valt direct de strakke en moderne afwerking op. Alles is nog jong en eigentijds, precies wat je verwacht van een appartement van deze leeftijd. De lichte leefruimte vormt het hart van het appartement en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. Dit alles met groen uitzicht!

De moderne keuken sluit hier naadloos op aan en past perfect bij de hedendaagse stijl van het appartement. Dankzij het slimme ontwerp met spoel-/kookeiland en de verzorgde afwerking is dit een fijne plek om te koken. Een groot pluspunt is de extra ruime buitenruimte. Groter dan een standaard balkon, zonder opstap, en daardoor echt goed te gebruiken als verlengstuk van je woonruimte. Hier geniet je van buiten zijn, of dat nu is met een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen avondmoment na een drukke dag.

De opzet van het complex, waarbij de begane grondappartementen circa één meter 'opgetild' zijn, zorgt voor extra privacy én een prettige beleving van het omliggende groen en de levendige omgeving.





*De glazen pui zorgt dat het
groen van buiten onderdeel
wordt van je interieur.*





*Koken met zicht naar
een fraai groen uitzicht*



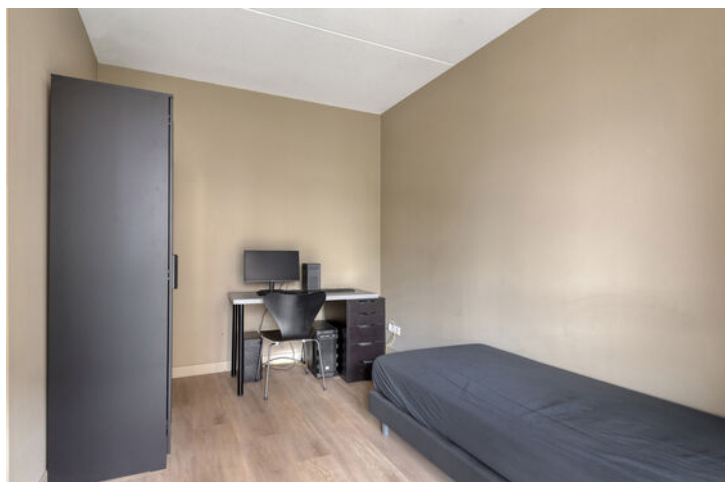


Fijn uitzicht toch?



SLAPEN EN BADEN

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Of je nu een extra werkkamer, logeerkamer of ruime master bedroom nodig hebt; hier kun je flexibel mee omgaan. De badkamer is modern en strak afgewerkt en sluit perfect aan bij de rest van het appartement. Alles is nog netjes en fris, waardoor je hier zonder klussen direct kunt intrekken en genieten.







*Verzorgd, nieuw en volop
kastruimte*

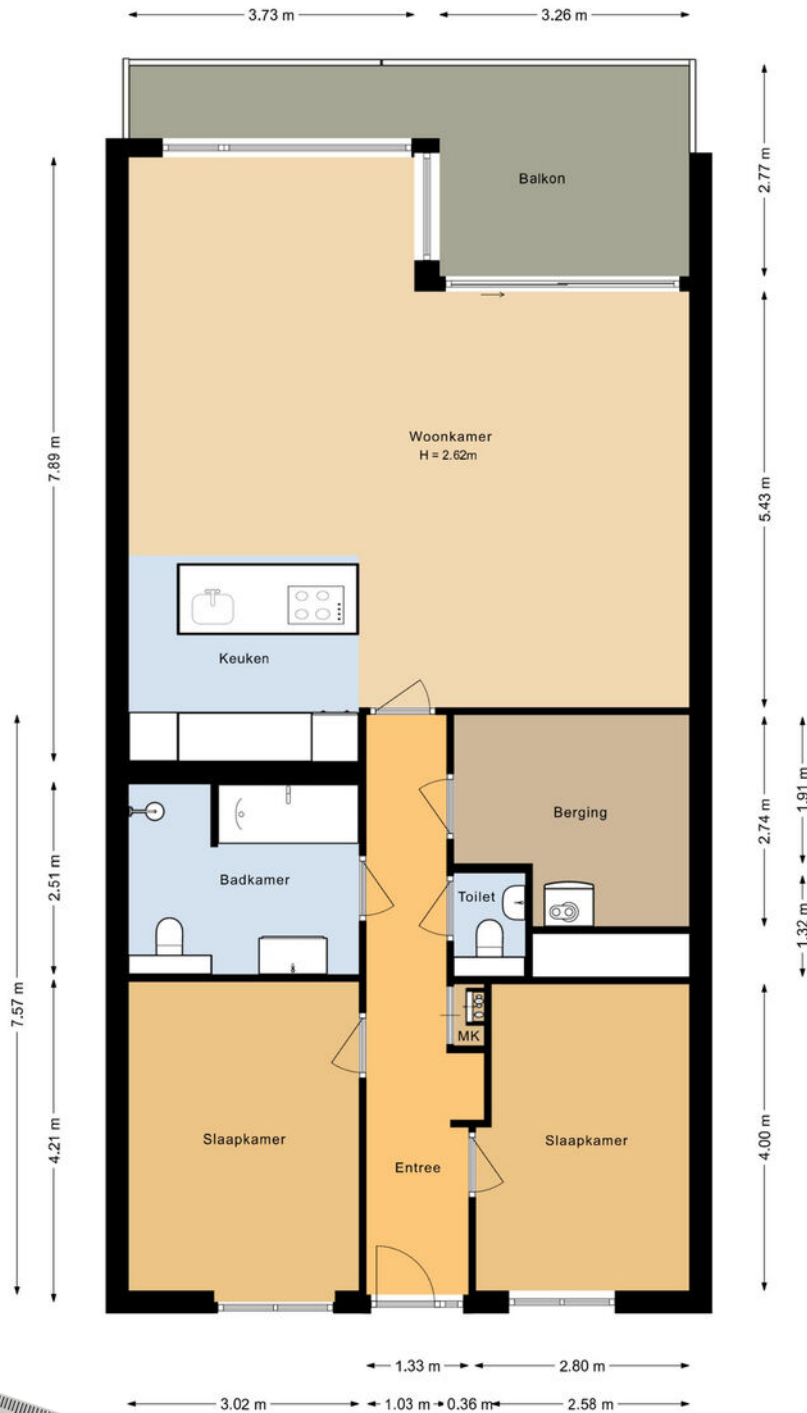
PRAKTISCH & COMFORT

Ook praktisch zit het hier goed. De installatieruimte biedt plaats aan de technische installaties, waaronder de warmtepomp en WTW-installatie, die zorgen voor comfortabel wonen in elk seizoen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het opbergen van bijv. een voorraad. In de kelder van het complex beschikt het appartement over een eigen privéberging; ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



PLATTEGROND

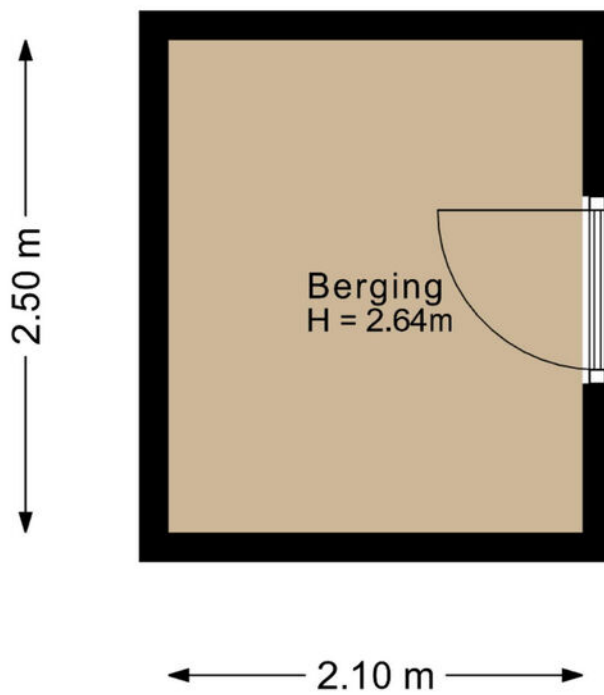
appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

©Jobse | www.jobse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

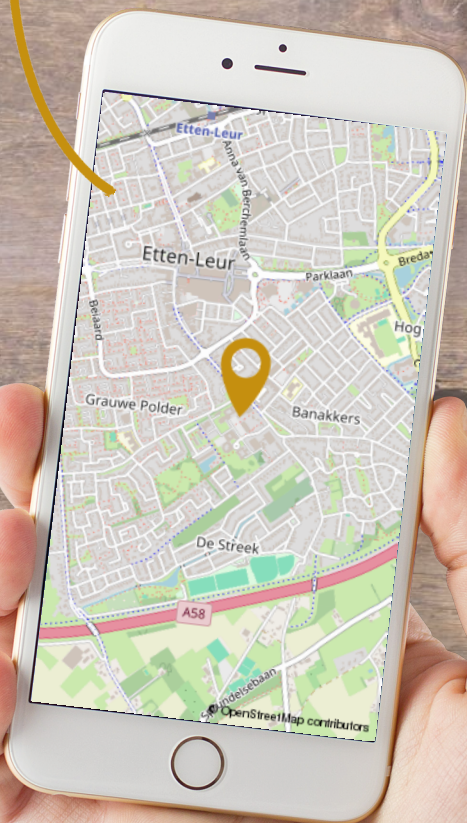
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LOCATIE OP DE KAART

Op niveau wonen; dat wil toch iedereen!

Uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Genieten van rust en comfort, met alle voorzieningen dichtbij.



WIJKINFORMATIE

Op steenworp afstand vind je het gezellige centrum van Etten-Leur met speciaalzaken, boetiekjes, restaurants en terrassen. Ook cultuur ligt binnen handbereik met het nabijgelegen cultuurcentrum De Nobelaer. Voor een frisse neus stap je zo op de fiets richting natuurgebied de Pannenhoef en voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelplein Kerkwerve om de hoek.

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.

- 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:

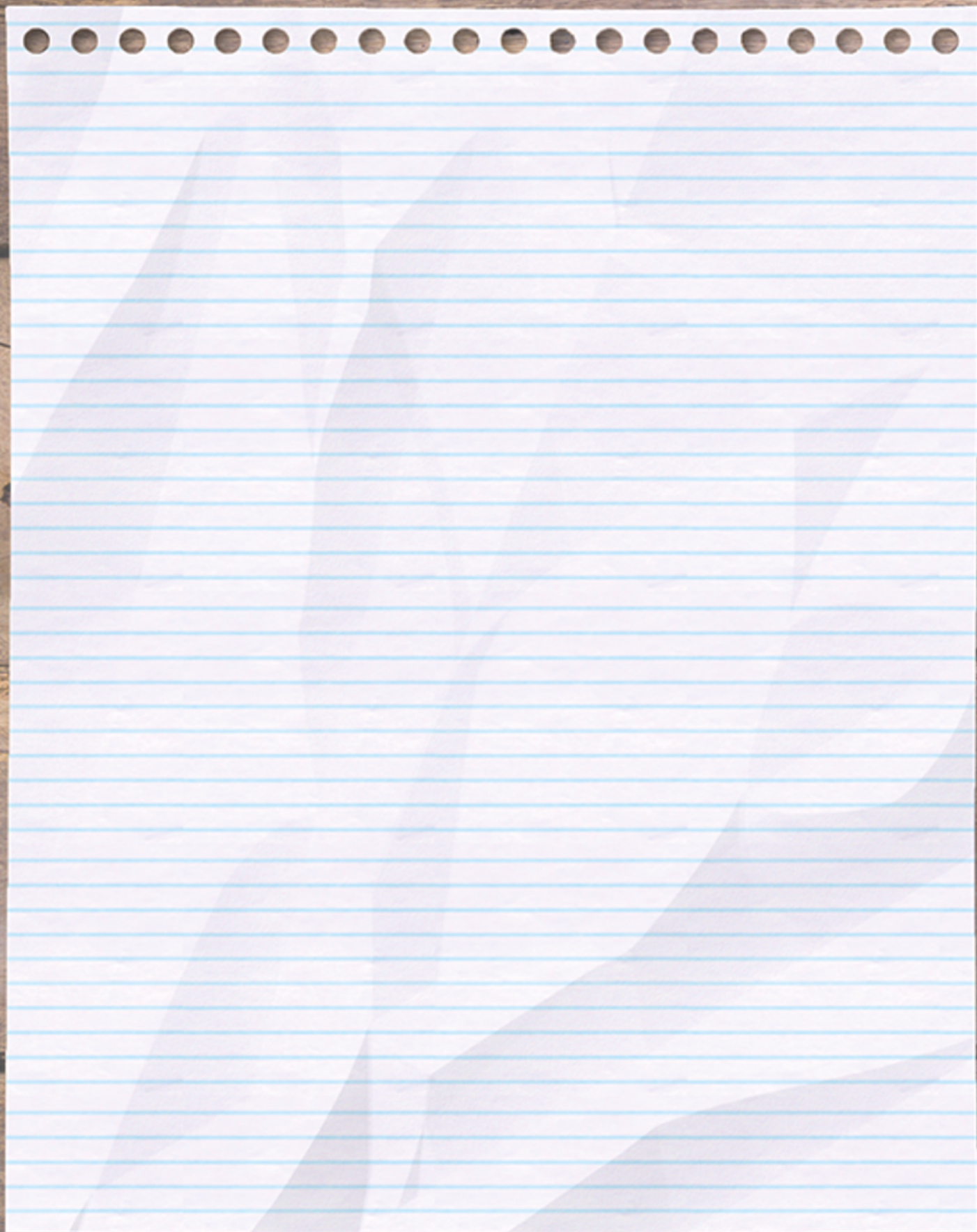
- Financieringsvoorboud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

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 opgaaf 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.

AANTEKENINGEN



**INTERESSE IN
DIT APPARTEMENT?**



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

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500