

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Antoon Coolenstraat 36

Te Koop

Antoon Coolenstraat 36 - Etten-Leur
Vraagprijs € 365.000,- k.k.

Deze ruime hoekwoning met garage en berging biedt veel privacy aan zowel de voor- als achterzijde en is gelegen in een rustige straat in de populaire wijk Banakker. De woning beschikt over vier grote slaapkamers en een fijne achtertuin op het zuidoosten. De woning is zeer geschikt voor gezinnen met kinderen. De middelbare school ligt letterlijk om de hoek en aan het einde van de straat bevindt zich een brede school. Daarnaast sta je binnen enkele minuten in het gezellige winkelcentrum met terrassen, zwembad, bioscoop en theater.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±105m ²
Inhoud	: ±388m ³
Perceelopp.	: 173m ²
Bouwjaar	: 1962
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2018).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Grotendeels.
Isolatie	: Dakisolatie (volgens opgave eigenaar).
Aanvaarding	: Ca. 1 september 2026.

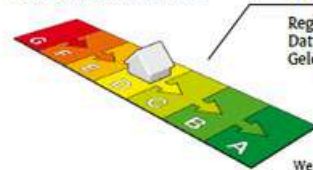
Energie label

Energie label woning

Antoon Coolenstraat 36
4873CV Etten-Leur

BAG-ID: 0777010000176022

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label D

Registratienummer 772379622
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Hoekwoning	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruimte(s)	Enkel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	



HOOGSTE
Funda waardering
IN DE REGIO

ZEGERS
MAKELAARDIJ

NVM



**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

doorzonwoonkamer



BEGANE GROND

halfopen keuken



De hal is voorzien van een tegelvloer, de meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), een geheel betegelde toilet-ruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een praktische trapkast.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met halfopen keuken van ca. 30m². De doorzonwoonkamer is voorzien van een laminaatvloer en heeft dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval.

De keuken is uitgerust met een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een wasruimte, een vaste kast met HR-combiketel en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 11m² en de slaapkamer aan de achterzijde ca. 12m². Beide kamers zijn voorzien van een vaste kast, een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.

De wasruimte van ca. 2,5m² is geheel betegeld en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger.

De eveneens geheel betegelde badkamer van ca. 4,5m² beschikt over een ligbad, toilet, dubbele wastafel en een radiator. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



2e VERDIEPING

royale slaapkamers



De overloop biedt toegang tot twee grote slaapkamers, beide voorzien van een balkon. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 12,5m². De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 10m² en beschikt over een vaste kastenwand en airconditioning. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en structuurverfwanden.





De woning beschikt over een ruime voortuin. De ca. 9,5 meter diepe achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt veel privacy. De tuin is voorzien van elektra, twee buitenkraantjes, een houten en stenen erfafscheiding en een achterom. In de tuin staat een stenen berging van ca. 8m² met elektra. Daarnaast is er toegang tot de stenen garage van ca. 14,5m², eveneens voorzien van elektra, een loopdeur en een handmatig bedienbare kanteldeur.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing. De voordeur en de eerste verdieping zijn nog voorzien van enkel glas. Op de eerste verdieping zijn deels rolluiken aanwezig. De begane grond is voorzien van een betonvloer, de 1e en 2e verdieping hebben een houten verdiepingvloer.



WONEN IN "DE BANAKKERS"



Deze zuidelijke woonwijk is gelegen rondom buurtcentrum De Kerkwerve. Hier zijn verschillende winkels gevestigd zoals o.a. een grote supermarkt, een cafetaria, een drogisterij en een slijterij. De wijk Banakkers bestaat uit verschillende woonbuurten met uiteenlopende karakters. Zo is er een historisch gedeelte rondom de Bisschopsmolenstraat, terwijl een ander gedeelte bestaat uit vrij recent gebouwde woningen. De in 1744 gebouwde Bisschopsmolen vormt een markant middelpunt van de wijk. Er zijn veel voorzieningen aanwezig in de wijk zelf zoals een gezondheidscentrum, een brede school en een middelbare school. Daarnaast is er in de wijk een nieuw binnenzwembad met buiten een waterspeelplaats. De karakteristieke uitstraling van de wijk en de centrale ligging nabij het centrum maakt dat deze erg geliefd is.



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 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.

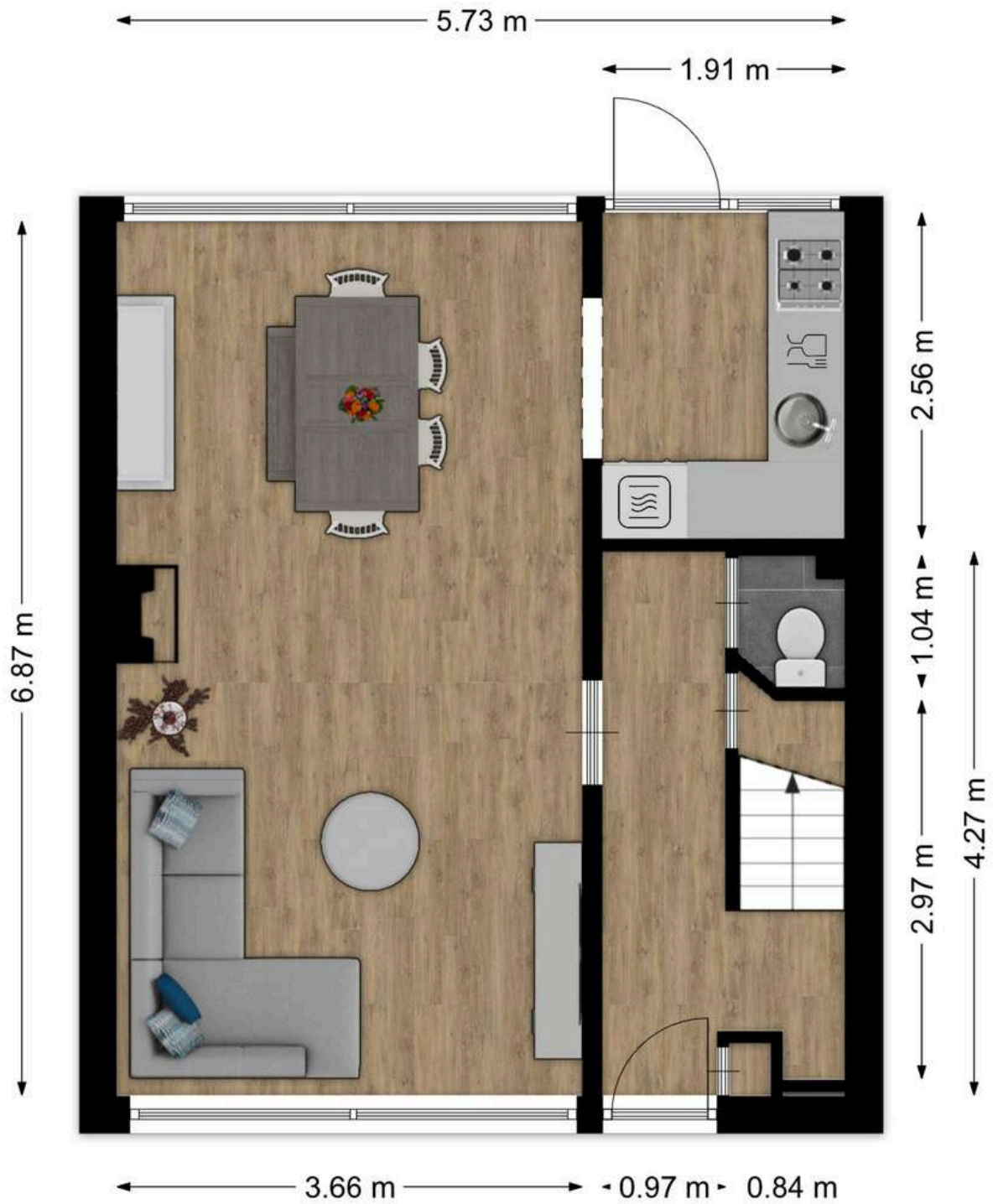
MEETINSTRUCTIE NEN2580

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.

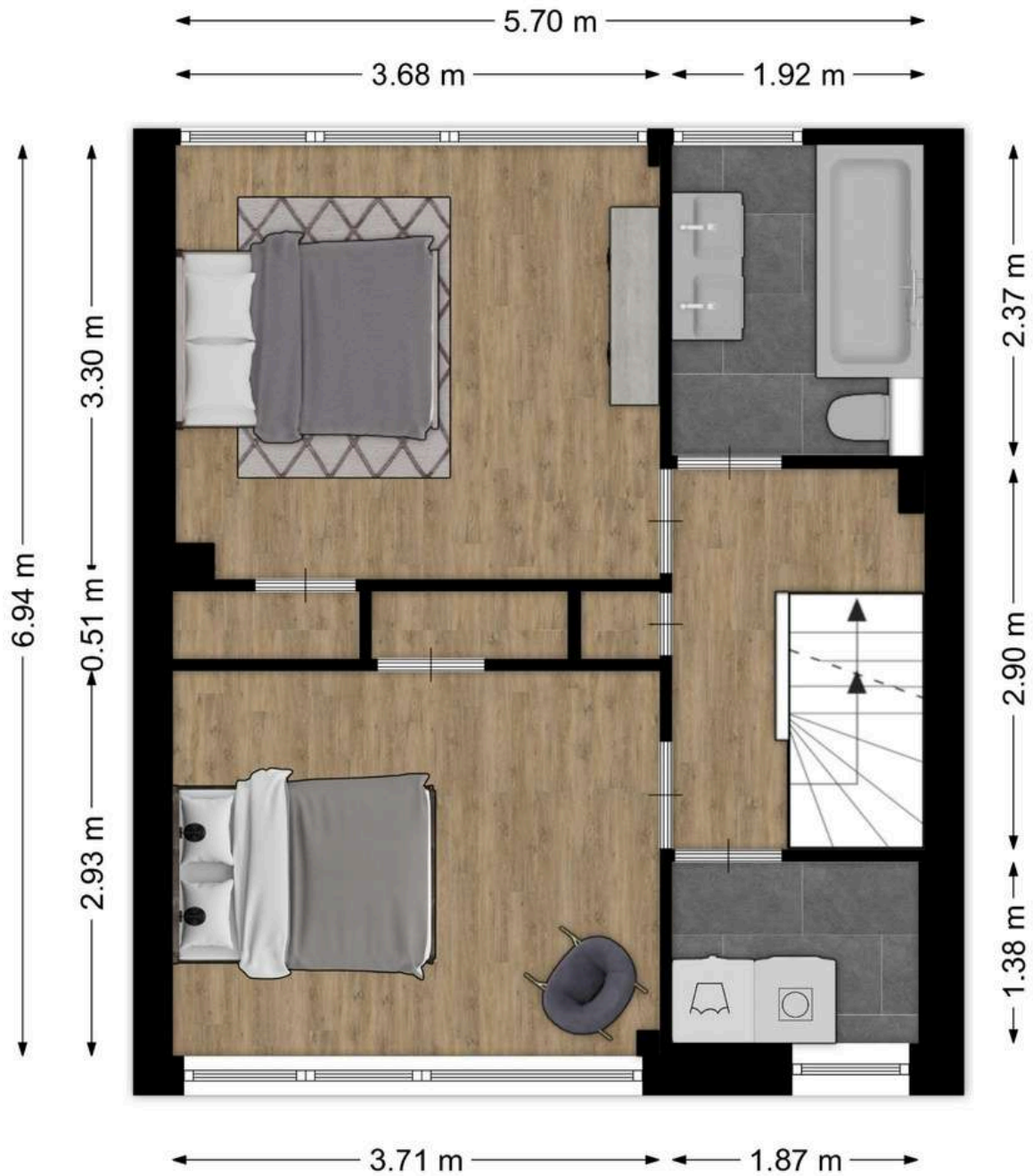
VERKOOPDOCUMENTATIE

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.

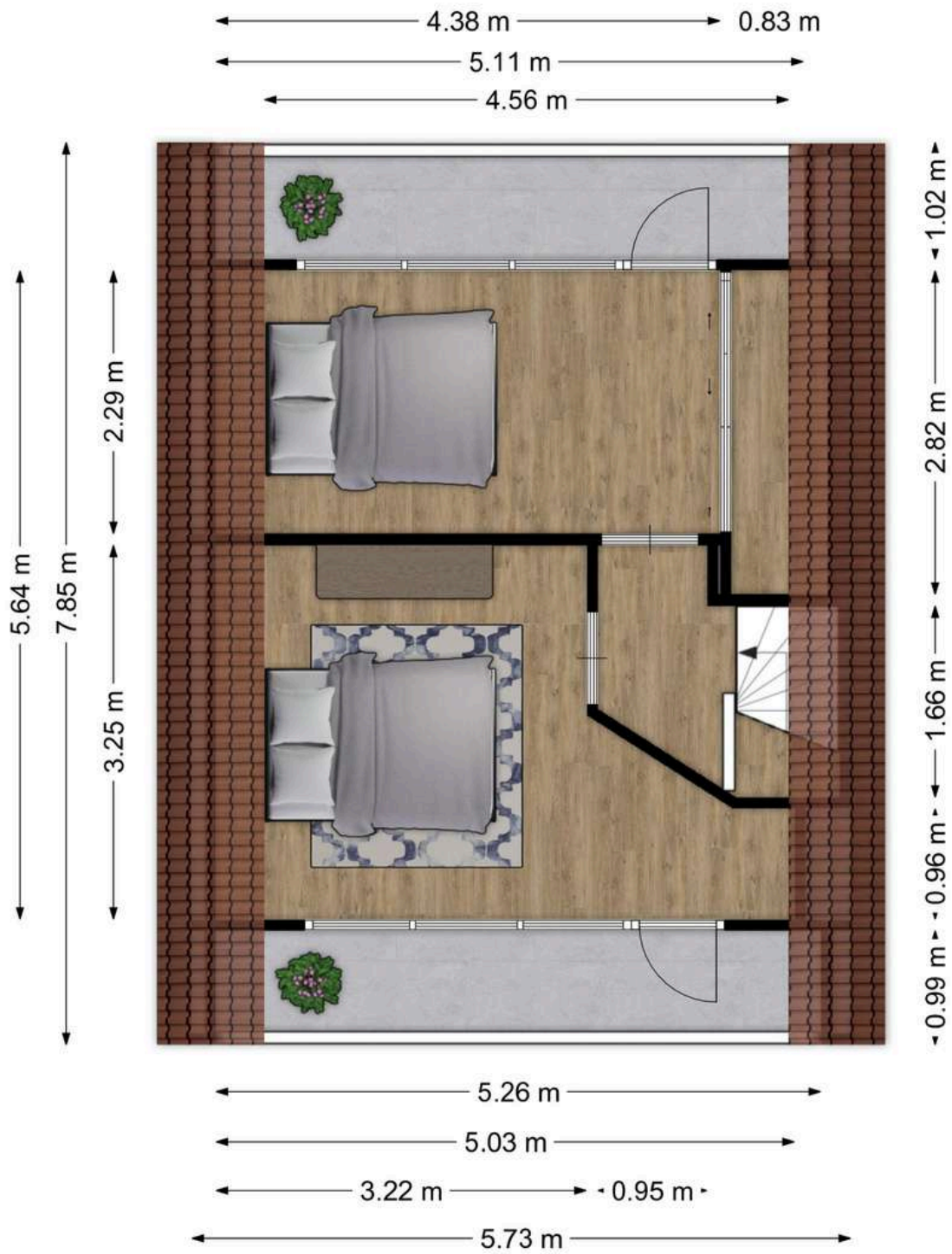
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



ZEGERS

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl