

WONEN
WORDT EEN
BELEVENIS



Tolhuislaan 81

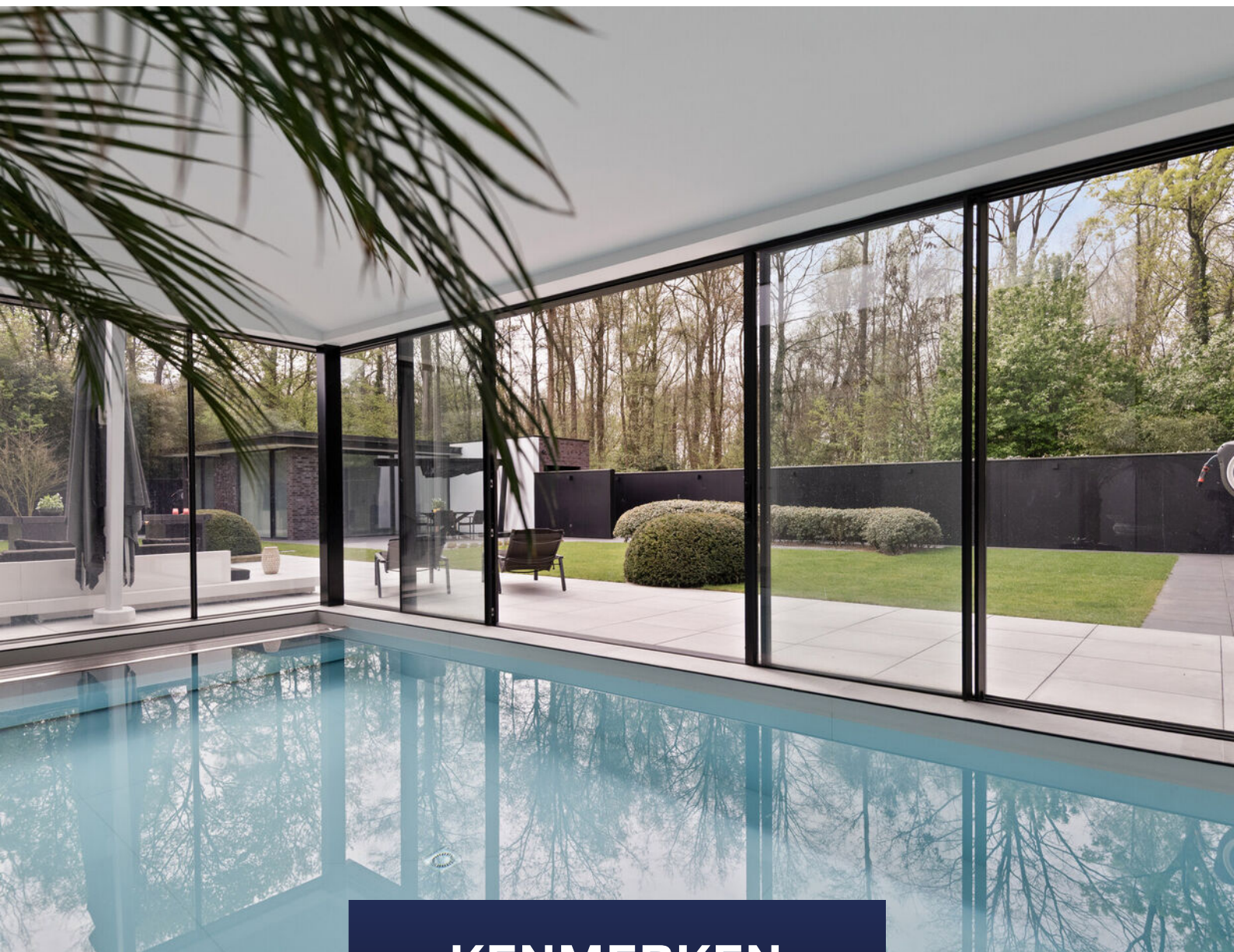
Etten-Leur

€ 2.250.000 k.k.

** luxueuze villa ** zwembad ** zelfstandig bijgebouw ** rust & privacy **
duurzaam karakter ** stijlvol ** op loopafstand van het centrum **

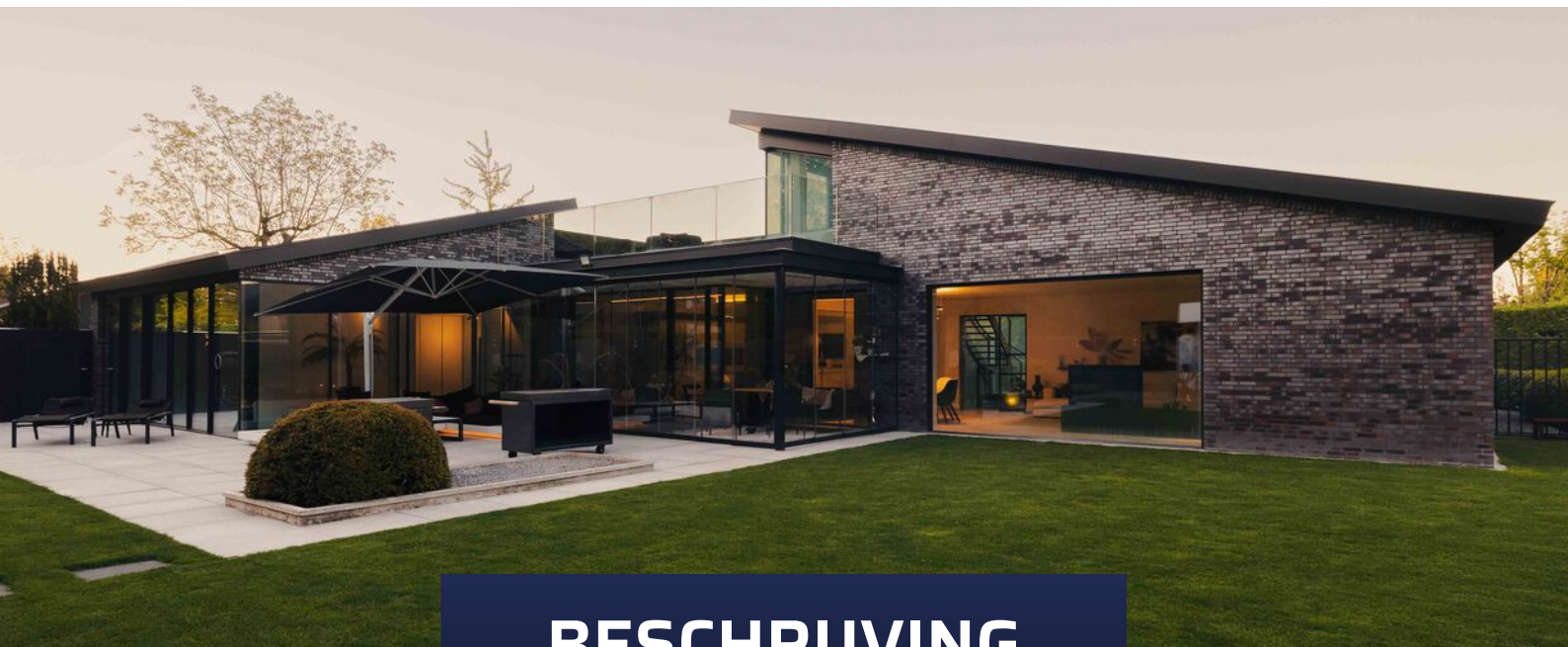
Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	1419 m ²	Verward middels:	Warmtepomp
Inhoud woning:	2206 m ³	Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte:	543 m ²	Aantal woonlagen:	3
Externe bergruimte:	18 m ²	Aantal kamers:	8
Bouwjaar woning:	2008	Aantal slaapkamers:	5
Woningtype:	vrijstaande woning	Kamers bijgebouw:	3
Soort woning:	villa	Energie label:	A ++++



BESCHRIJVING

Deze indrukwekkende villa onderscheidt zich door luxe, architectuur, ruimte en een uitzonderlijke woonbeleving. Vanaf het eerste moment voel je dat dit geen alledaags huis is. De strakke belijning, royale raampartijen en verfijnde materiaalkeuzes geven deze villa een krachtige uitstraling, terwijl binnen juist rust, ruimte en elegantie overheersen. Dit is een villa voor wie nét even meer verwacht; van wonen, afwerking en beleving. Ben jij op zoek naar een thuis waar de unieke combinatie van uitstraling, ruimte, luxe en functionaliteit klopt? Dan plannen we graag een bezichtiging in!

Bijzonderheden:

- Voorzien van aluminium kozijnen;
- Volwaardig (geïsoleerd) souterrain;
- Energieneutraal d.m.v. zonnecollectoren en 109 zonnepanelen;
- Zelfstandig bijgebouw (2020);
- Luxe en modern design;
- Binnenzwembad.

THUISKOMEN

Dit is zo'n plek waar de hectiek van de dag vanzelf van je afglijdt. Aankomen doe je hier in alle rust. De oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid en het groene karakter van de omgeving maakt direct duidelijk dat dit geen alledaagse woonplek is, maar een thuis waar aandacht, rust en kwaliteit samenkomen. Bij binnenkomst valt meteen de royale maatvoering op. Alles ademt ruimte, licht en kwaliteit; een sfeer die je door het hele huis blijft ervaren en die direct uitnodigt om hier te blijven.





HART VAN HET HUIS

De begane grond is volledig gericht op comfortabel en stijlvol wonen. Grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en zorgen voor een prachtige verbinding met buiten. De living vormt een royale, lichte leefruimte waar zichtlijnen, comfort en sfeer perfect in balans zijn. De continue verbinding met buiten laat het groen onderdeel worden van het interieur. De gashaard vormt een echte blikvanger en nodigt uit tot lange, sfeervolle avonden, terwijl de ruimte tegelijkertijd voldoende schaal behoudt om intiem en geborgen aan te voelen.

Aangrenzend bevindt zich de woonkeuken, uitgevoerd in een strak en luxueus design. Of je nu uitgebreid wilt koken of juist ontspannen wilt borrelen; deze ruimte voelt altijd goed. Direct verbonden met de keuken ligt de serre: een lichte, transparante ruimte die uitnodigt tot lange avonden en ontspannen momenten. Altijd verbonden met buiten en letterlijk één stap dichterbij het binnenzwembad.





*Creëer je eigen intieme zithoek
in deze aangenaam ruime
living!*







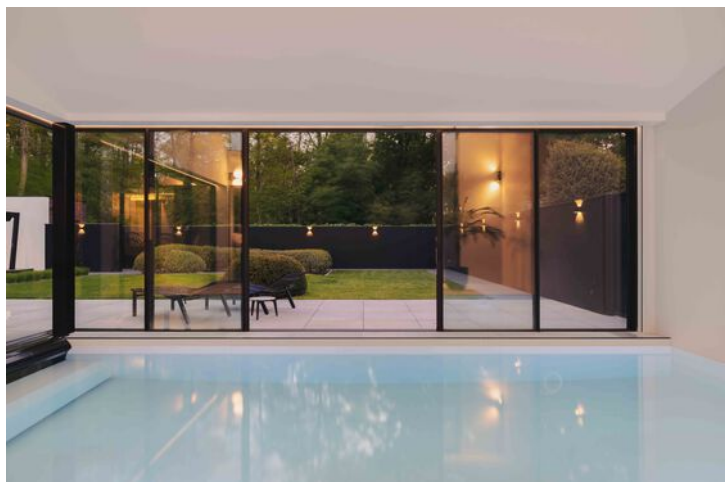
*De perfecte plek voor
een ontbijt of
borrelplank.*





IEDER SEIZOEN..

Het zwembad is ontworpen om in elk seizoen van te genieten. Dankzij de glazen pui die volledig geopend kan worden, betrek je deze ruimte naadloos bij het buitenleven. In de zomer open en licht, in de winter beschermt en comfortabel; een plek waar ontspanning, beweging en rust vanzelfsprekend zijn. samenkomen.



SLAPEN & BADEN

De villa is comfortabel en doordacht ingedeeld. Op de begane grond bevinden zich drie slaapkamers evenals een badkamer; ideaal voor gelijkvloers wonen, gezinnen of het ontvangen van gasten. Daarnaast is er een kantoorruimte die zich moeiteloos laat gebruiken als extra slaapkamer. Op de eerste verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer met directe toegang tot een royaal dakterras. Een privéplek om je terug te trekken, met rust, ruimte en privacy om je heen.





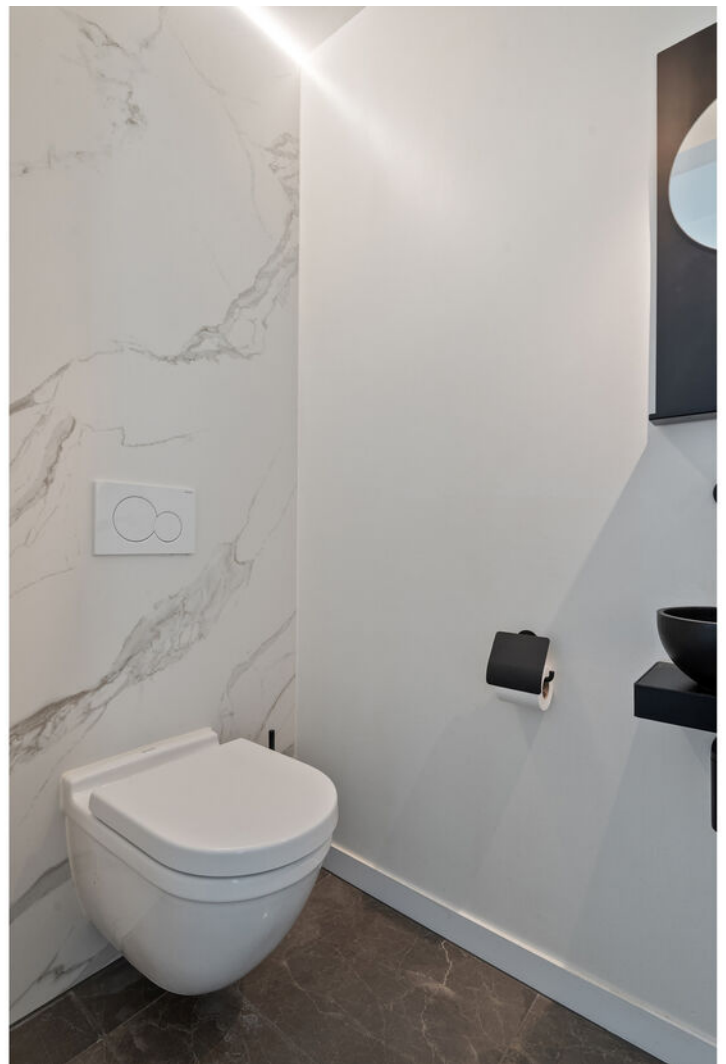
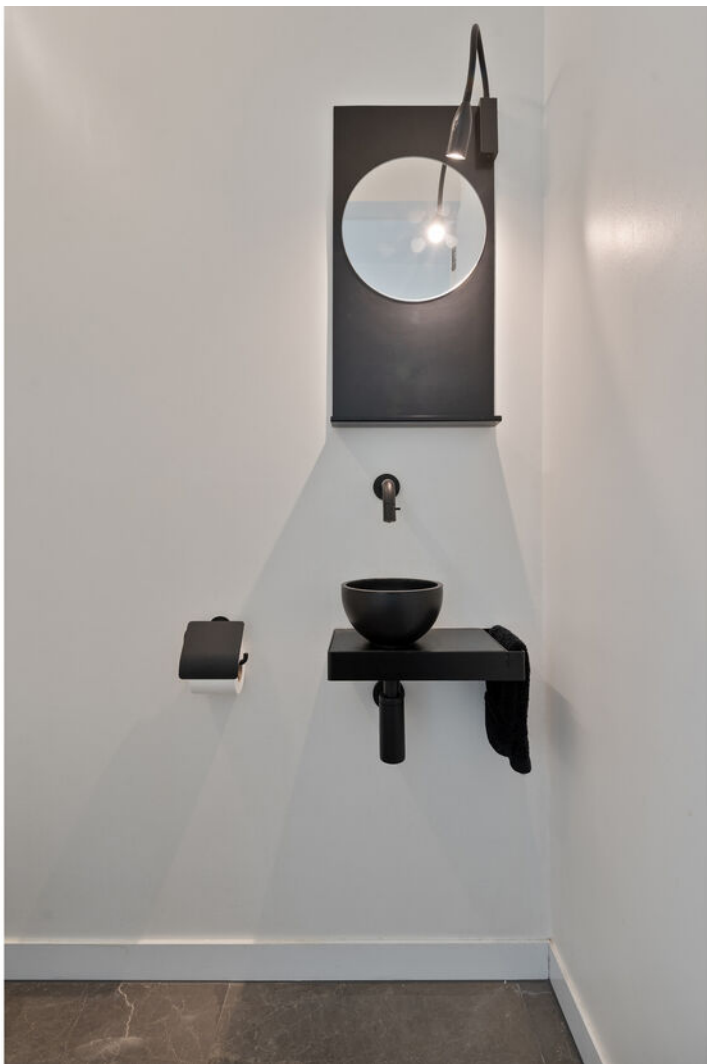
Via de trap direct naar de badkamer in het souterrain.

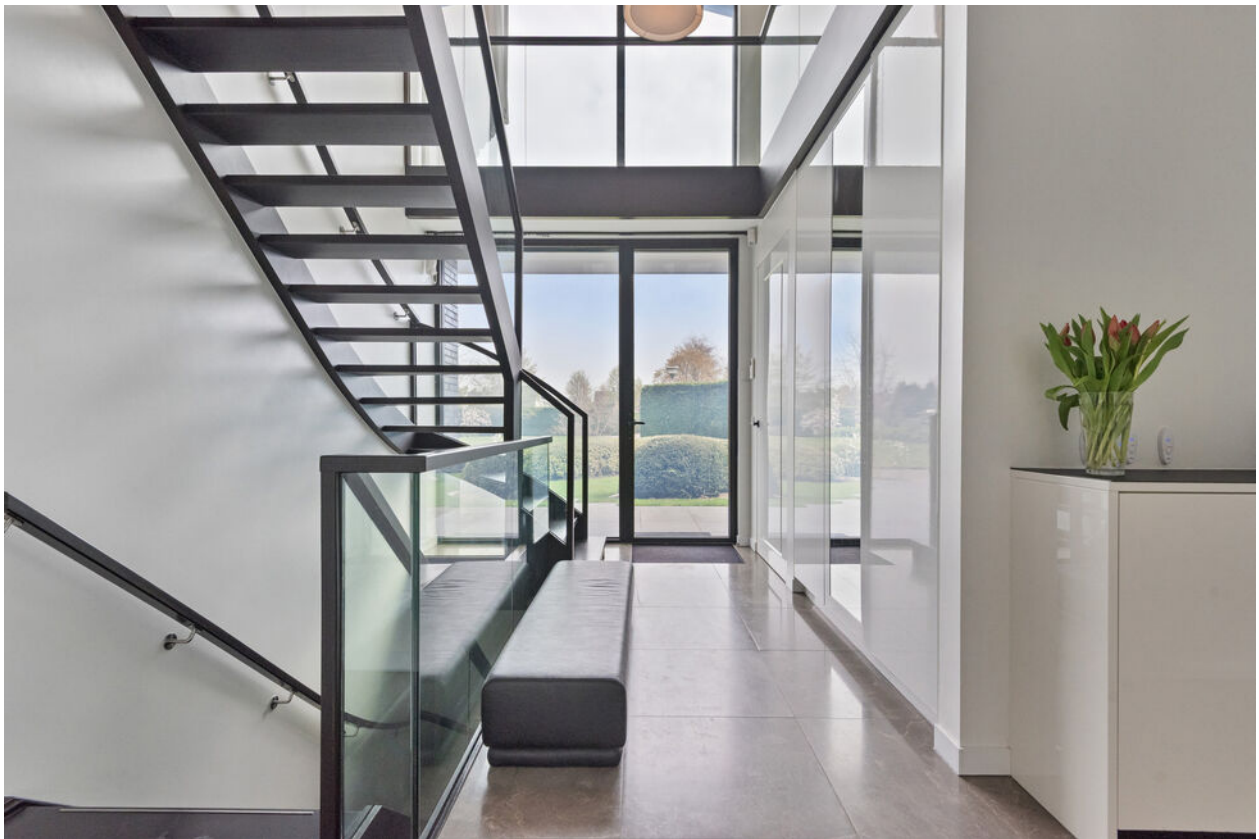
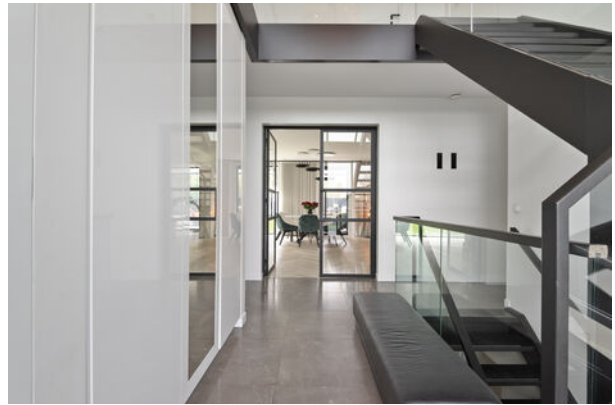




*Alle slaapkamers bieden volop
comfort en ruimte.*

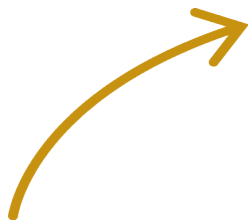






*Een stijlvol
trappenhuis met veel
lichtinval van boven
tot beneden.*





Het dakterras maakt de slaapkamer boven helemaal af.



SOUTERRAIN

Een absolute meerwaarde van deze villa is het volwaardige souterrain. Deze verdieping is volledig ingericht als functionele en hoogwaardige woonlaag. Hoewel hier geen daglicht aanwezig is, voelt het souterrain allesbehalve ondergeschikt.

Integendeel: de ruimtes zijn royaal, verzorgd en zeer doordacht ingedeeld.

Hier beschik je over:

- een zeer ruime badkamer met luxe uitstraling en in verbinding met de master bedroom op de begane grond;
- een indrukwekkende dressing room;
- een comfortabele fitnessruimte;
- een royale bijkeuken / wasruimte.

Daarnaast biedt deze verdieping uitzonderlijk veel opslag- en gebruiksmogelijkheden. Of je het souterrain gebruikt voor sport, werk, hobby's of praktische doeleinden; alles sluit naadloos aan op het hoogwaardige wooncomfort van de verdiepingen erboven.





Ontspannen met hoofdletters





Geef zelf invulling aan deze mooie ruimtes



voldoende opslag- en hobbyruimte is een feit.



LUXE BIJGEBOUW

Uniek aan deze villa is het volledig zelfstandige bijgebouw, afgewerkt in eenzelfde luxe en hoogwaardige stijl als de hoofdwooning. Grote raampartijen rondom zorgen voor prachtige zichtlijnen en een sterke verbinding met buiten. Het beschikt over een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en garage. Een ideale plek voor inwonende ouders, een jongvolwassene die zelfstandig wil wonen, als gastenverblijf of werken aan huis. Alles met behoud van privacy voor iedereen.





*Een zelfstandige woonruimte
met eveneens luxe en comfort*





BUITENLEVEN

De tuin is strak en groenrijk aangelegd en wordt omringd door volwassen bomen, wat zorgt voor maximale privacy. Hier ervaar je rust. Geen inkijk, geen haast; alleen groen en stilte. Meerdere terrassen bieden op elk moment van de dag een fijne plek en maken het buitenleven tot een vanzelfsprekend verlengstuk van de woning.









PLATTEGROND

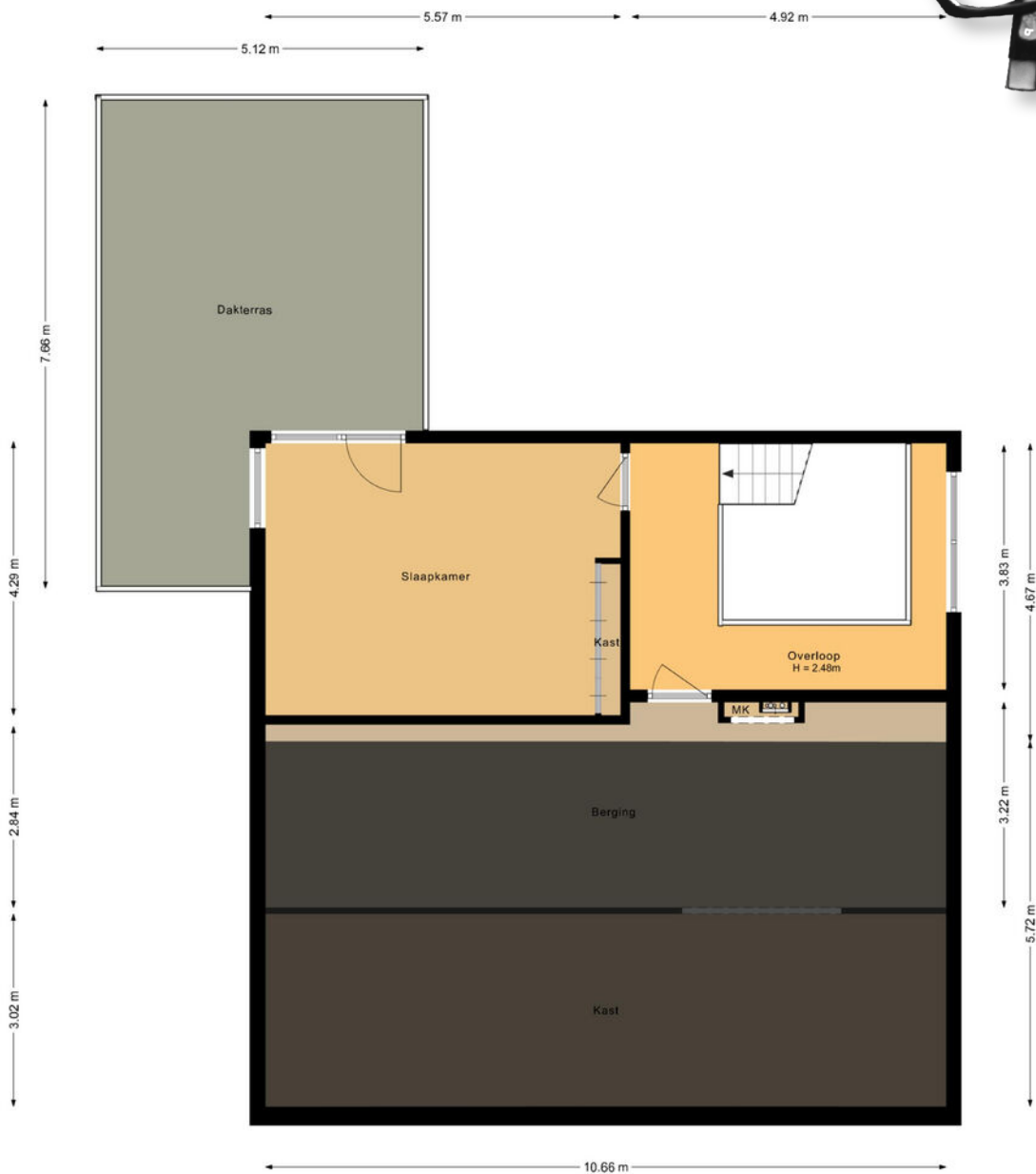
begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jöbbe | www.jöbbe.nl

PLATTEGROND

eerste verdieping



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

PLATTEGROND

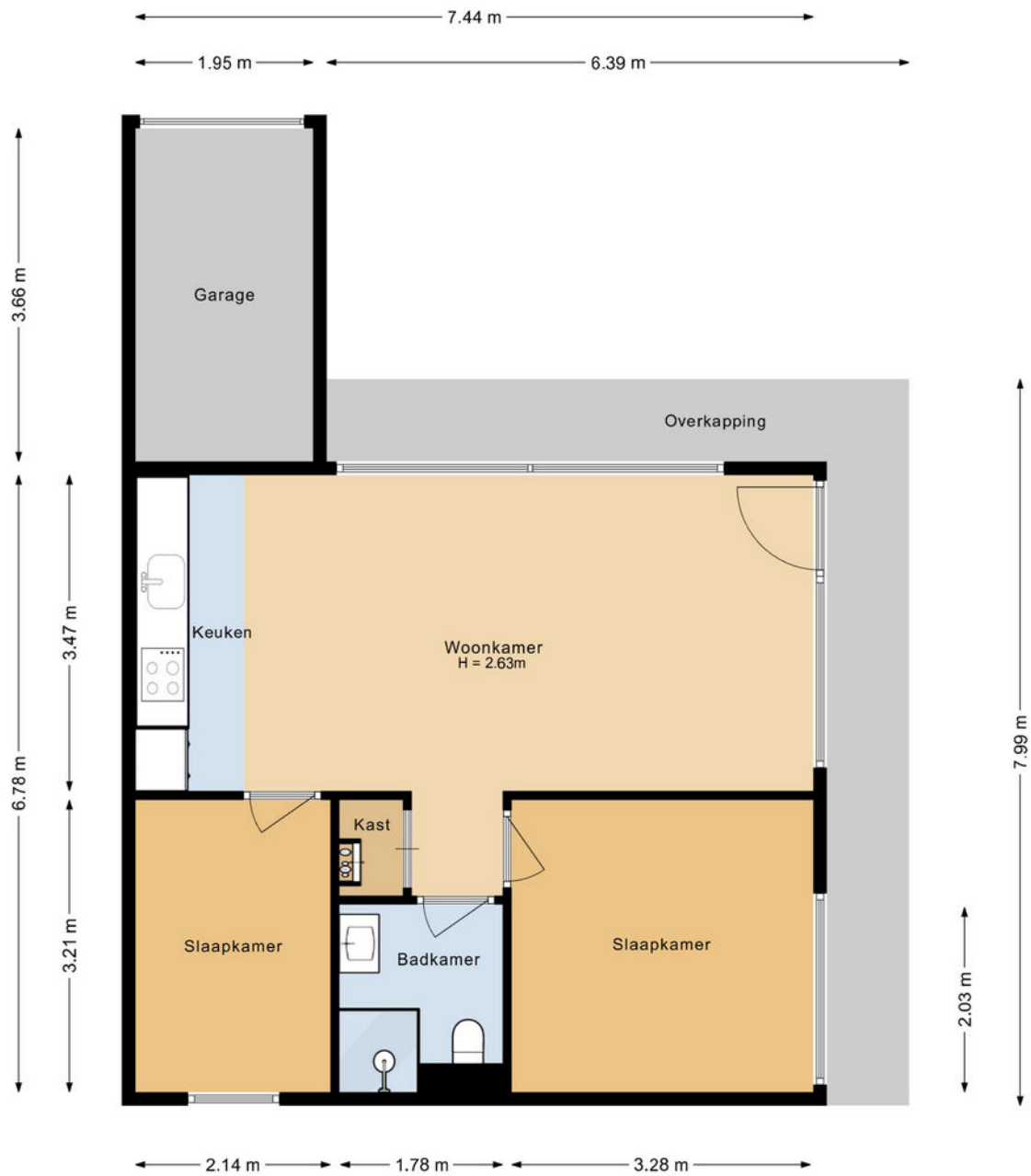
sou terrain



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

PLATTEGROND

bijgebouw



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

PLATTEGROND

overzicht perceel



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- bronverwarming en zonnecolectoren	X		

LIJST VAN ZAKEN

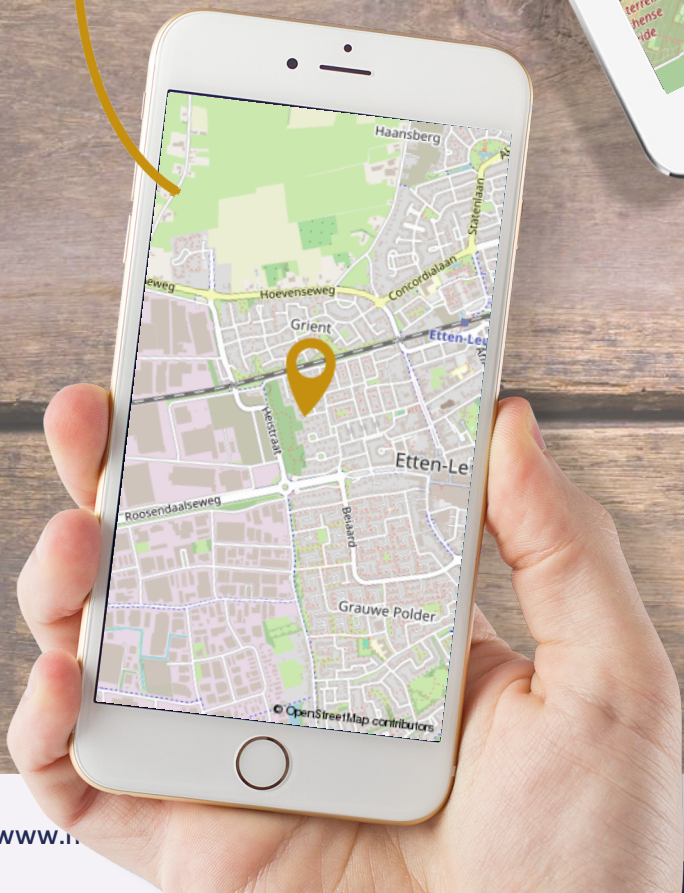
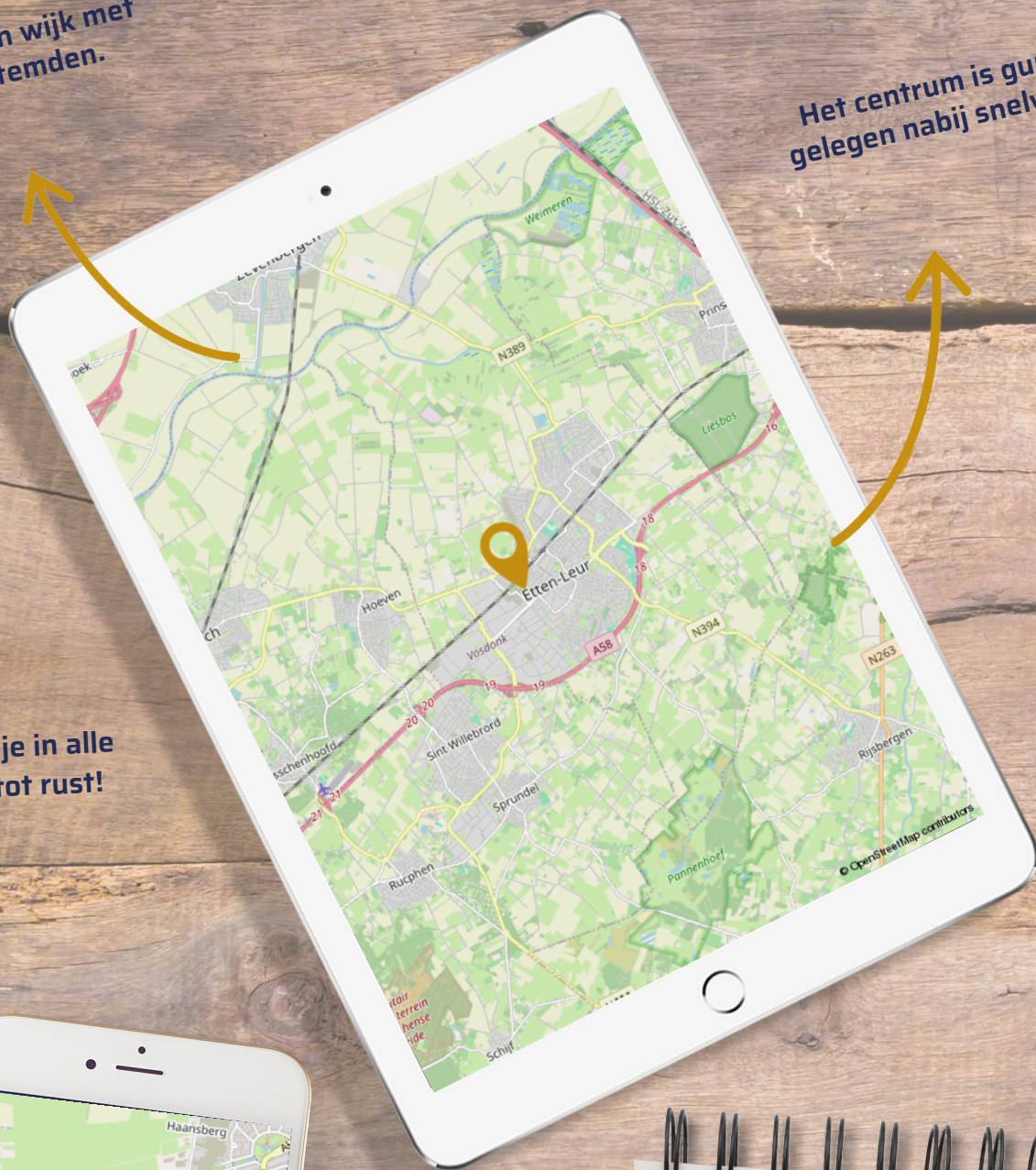
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LOCATIE OP DE KAART

Wonen in een wijk met
gelijkgestemden.

Het centrum is gunstig
gelegen nabij snelwegen.

Hier kom je in alle
privacy tot rust!



WIJKINFORMATIE

Rustig wonen op loopafstand van een bruisend centrum. Stads kantoor, winkels, woningen en appartementen, horeca, bioscoop, kerk, scholen, ondergrondse parkeergarage en busstation, zetten Etten-Leur duidelijk op de kaart als plaats waar het gebeurt. Daarnaast ligt in het centrum het 'Oderkerkpark' en de schouwburg 'De Nobelaer', het centrum voor kunst en cultuur.

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.

- 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:

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

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.

**DIT JOUW THUIS
NOEMEN?**



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

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500