25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

Keenseweg 1

Etten-Leur

€ 610.000 k.k.

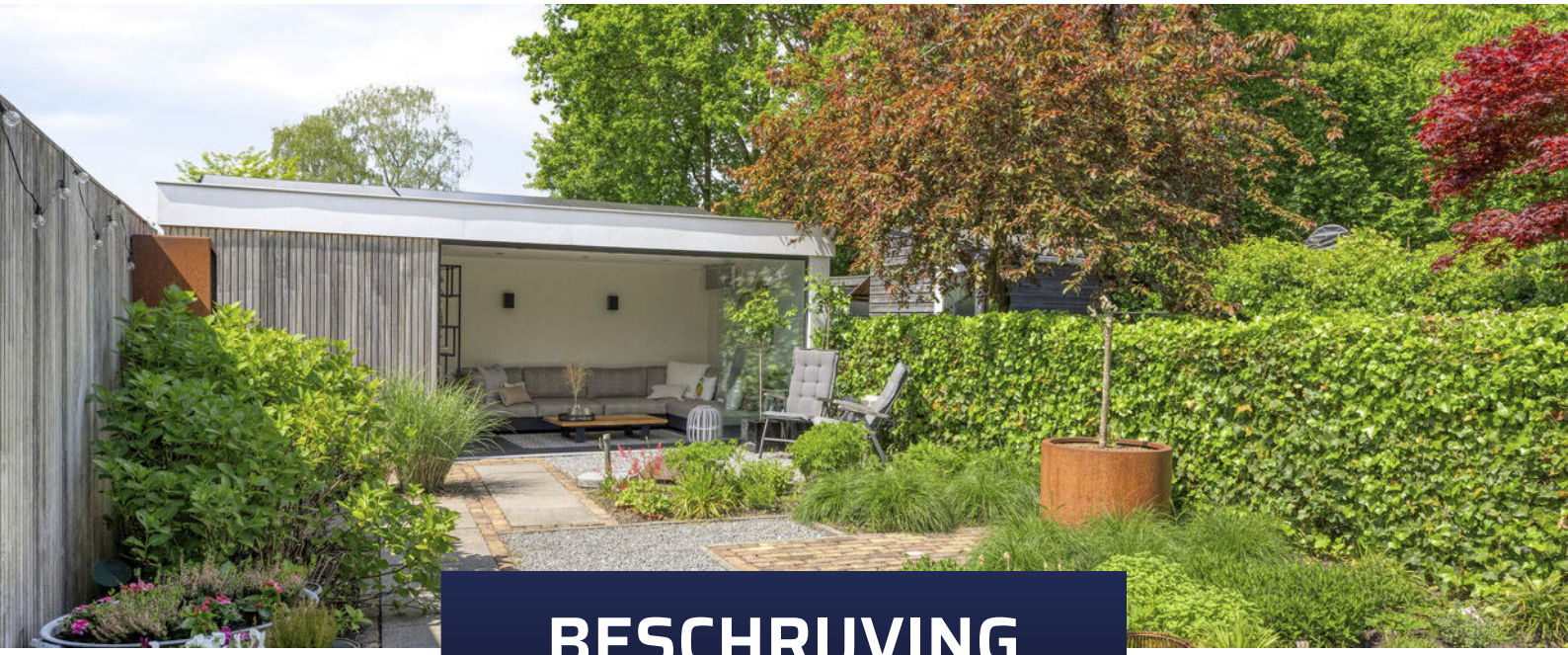
** hoekwoning ** instapklaar en modern ** ruim ** vijf slaapkamers ** serre ** dubbele dakkapel ** energielabel A ** zonnepanelen ** De Keen **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500

KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	250 m²	CV-ketel:	Remeha
Inhoud woning:	520 m³	Bouwjaar CV ketel:	2017
Woonoppervlakte:	133 m²	Ligging:	in woonwijk
Externe bergruimte:	17 m²	Aantal woonlagen:	3
Bouwjaar woning:	1999	Aantal kamers:	6
Woningtype:	hoekwoning	Aantal slaapkamers:	5
Soort woning:	eengezinswoning	Energielabel:	A



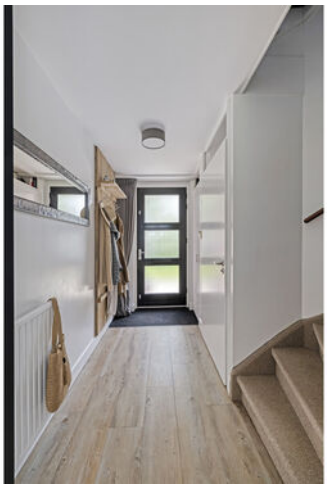
BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en een moderne afwerking perfect samenkomen? Dan is deze royale hoekwoning in de geliefde woonwijk De Keen absoluut het bekijken waard. Dankzij de uitbouwen op meerdere verdiepingen, de dubbele dakkapel en maar liefst vijf slaapkamers biedt deze woning verrassend veel leefruimte. De luxe keuken (2022), moderne badkamer (2019), vloerverwarming op de begane grond en sfeervolle serre maken het geheel extra comfortabel. Voeg daar de 13 zonnepanelen, energielabel A en de verzorgde afwerking aan toe en je begrijpt: hier hoef je eigenlijk alleen nog maar je meubels neer te zetten.

Bijzonderheden:
- Voorzien van houten- en kunststof kozijnen met HR+ beglazing;
- Exterieur recent geschilderd (april 2026);
- Luxe keuken vernieuwd in 2022;
- Moderne badkamer vernieuwd in 2019;
- Voorzien van vloerverwarming op de begane grond;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Achtertuin op het westen met sfeervolle serre.

THUISKOMEN

Je parkeert je auto eenvoudig in de straat en loopt vervolgens richting deze verzorgde hoekwoning, die direct een moderne en nette indruk maakt. Eenmaal binnen valt meteen op hoe ruim en licht het geheel aanvoelt. De combinatie van de uitbouw, de grote raampartijen en de strakke afwerking zorgen direct voor een prettig gevoel van thuiskomen.



HART VAN HET HUIS

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en volledig tuingericht. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat er een fijne verbinding met buiten. Door de extra uitbouw is hier volop ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eethoek waar je met gemak uitgebreid kunt tafelen met familie of vrienden.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, vernieuwd in 2022 en uitgevoerd in een moderne en luxe stijl. De keuken beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/ magnetron, koelkast, wijnkast en vaatwasser. Een fijne plek waar koken, gezelligheid en dagelijks leven moeiteloos samenkomen.

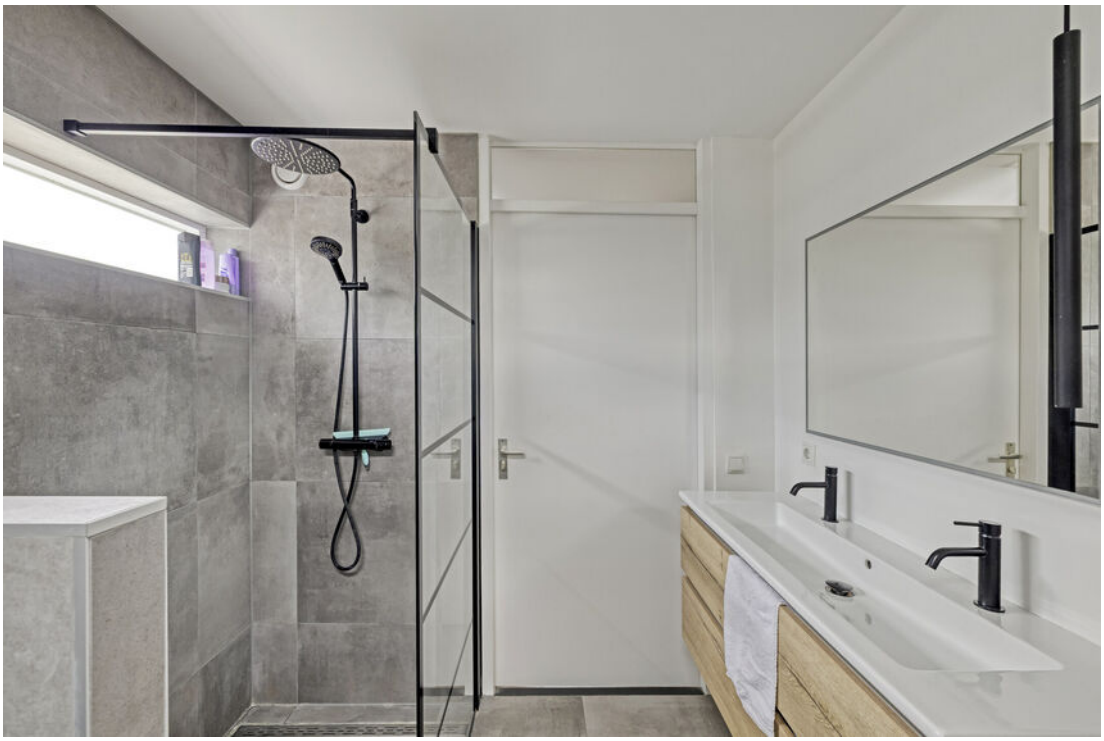
Hele luxe en moderne keuken!

SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt en prettig van formaat. De moderne badkamer uit 2019 sluit perfect aan bij de rest van de woning en is ingericht met een douche, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet in huis.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je naast de ruime voorzolder met aansluitingen voor de wasapparatuur en de Cv-ketel nóg twee extra kamers. Ideaal als extra slaapkamers, maar ook perfect in te richten als werk-, hobby- of speelkamer. Dankzij de dubbele dakkapel zijn ook deze ruimtes verrassend licht en ruim.

Middels een vlizotrap bereik je de bergzolder. Ideaal voor het opbergen van jouw extra spullen!



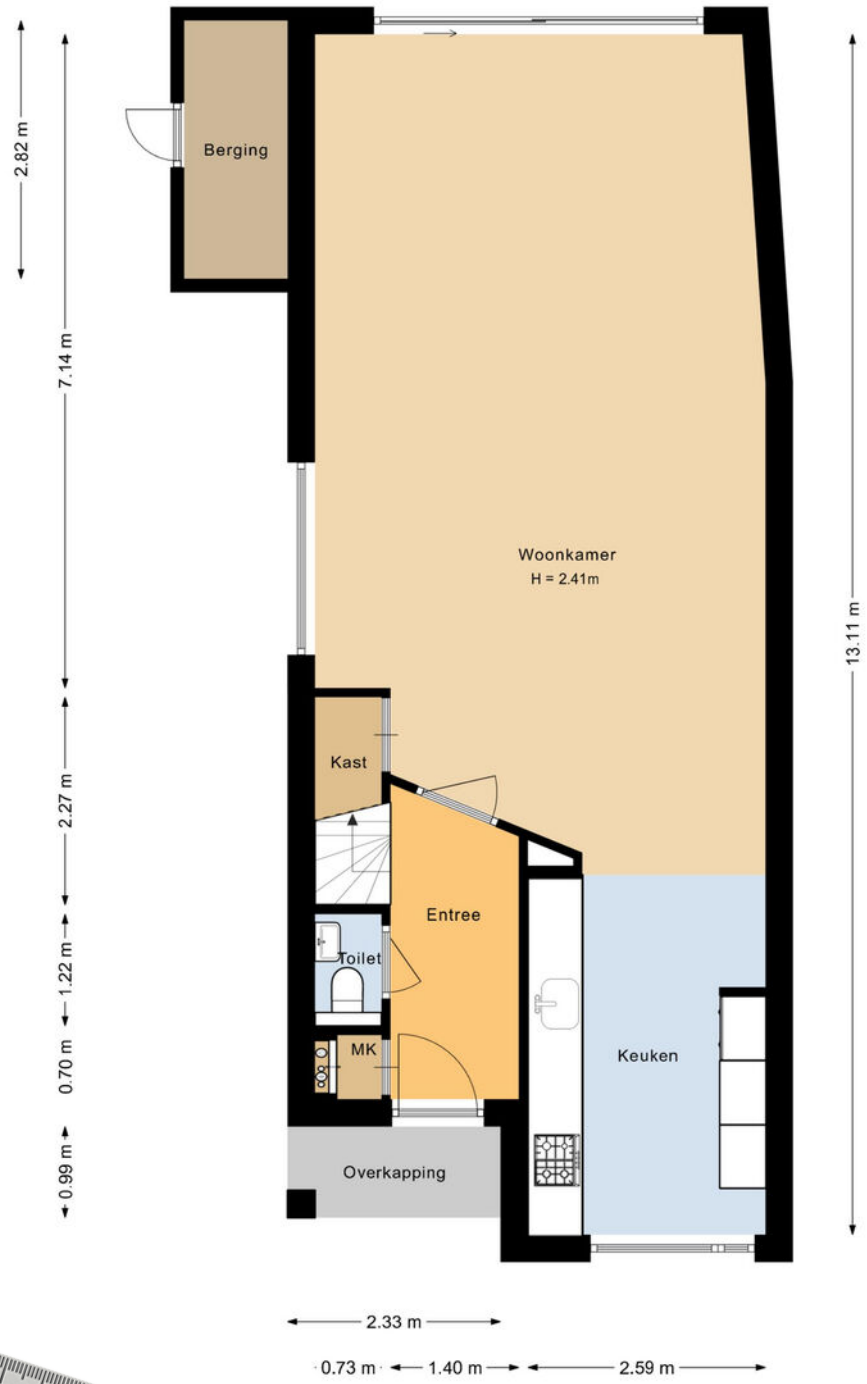
LIFE
BEACH

TRUST

BUITENLEVEN

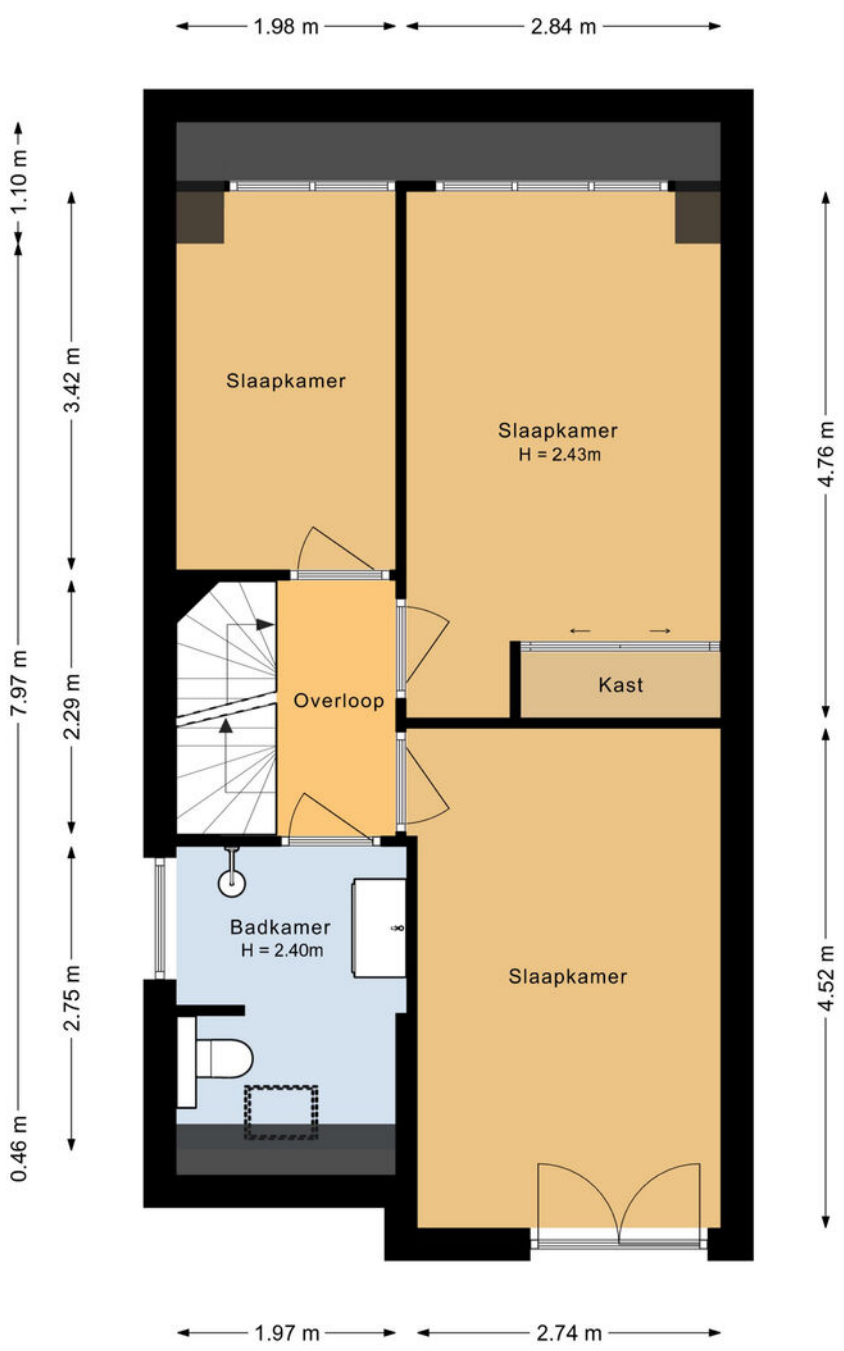
De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon geniet. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en diverse groenborders, wat zorgt voor een fijne combinatie van groen en gemak. Achterin de tuin bevindt zich de serre: een heerlijke extra plek waar je dankzij de glazen schuifpanelen al vroeg in het voorjaar comfortabel buiten zit. Of je nu wilt borrelen, ontspannen of juist lang wilt natafelen op zomerse avonden; hier geniet je optimaal van het buitenleven.

PLATTEGROND
begane grond



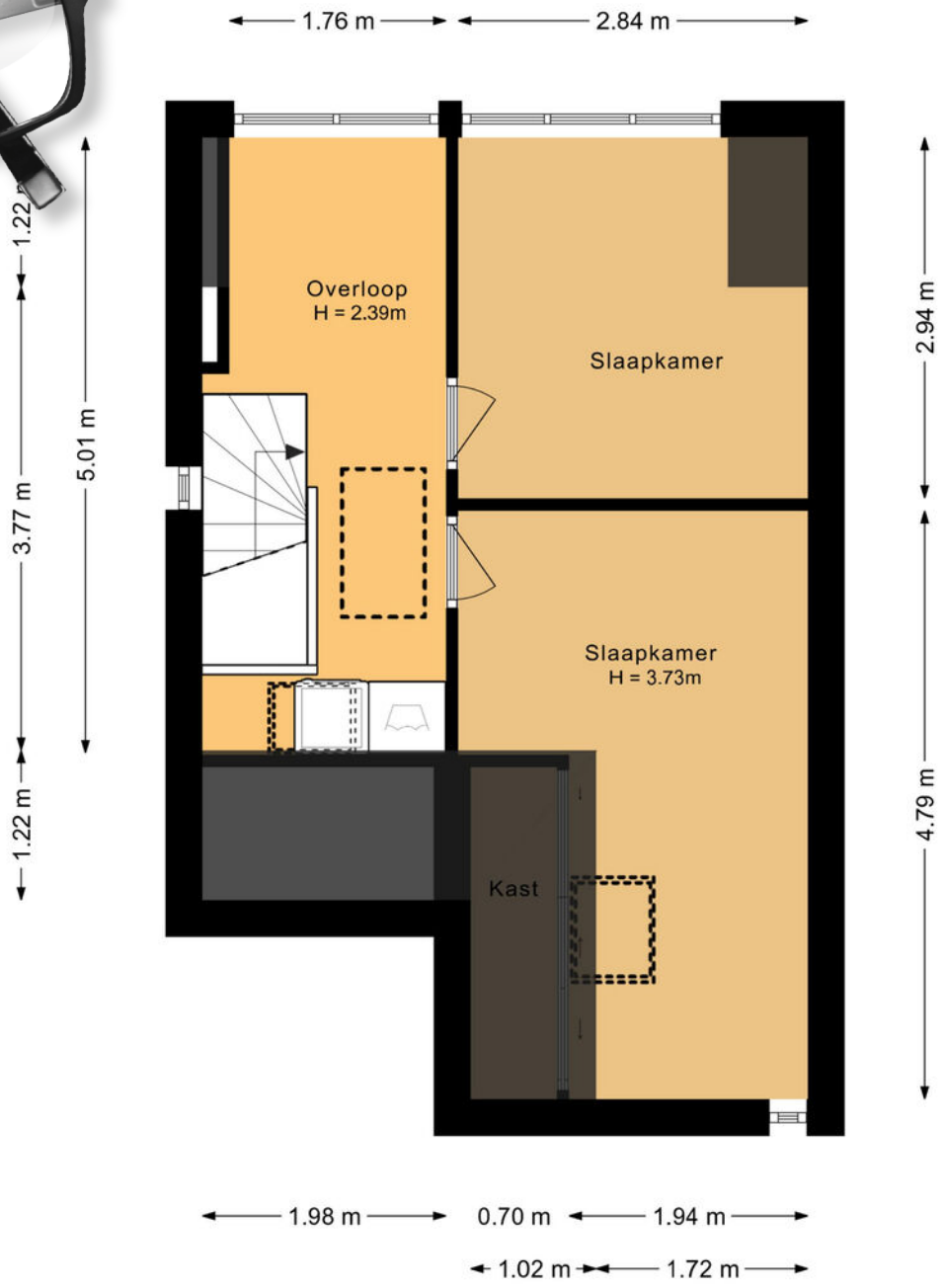
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND
eerste verdieping

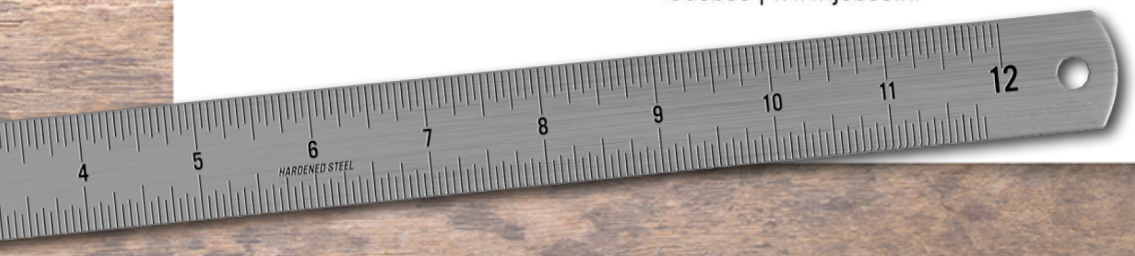


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND
tweede verdieping

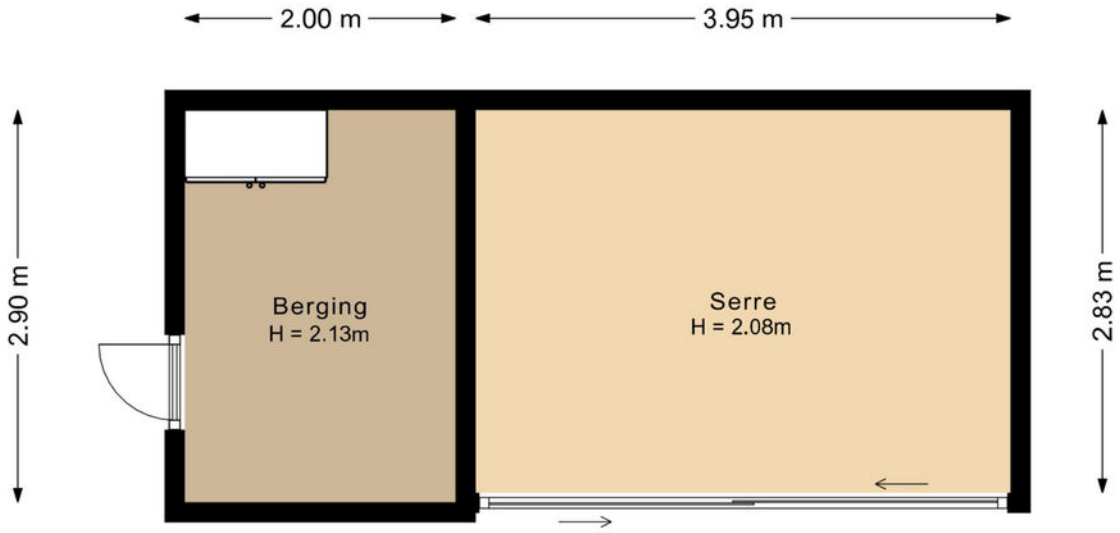


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



PLATTEGROND

serre + 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- de schuifdeurkast op de kleine slaapkamer en de kapstok in de hal blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- alle vloeren blijven achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

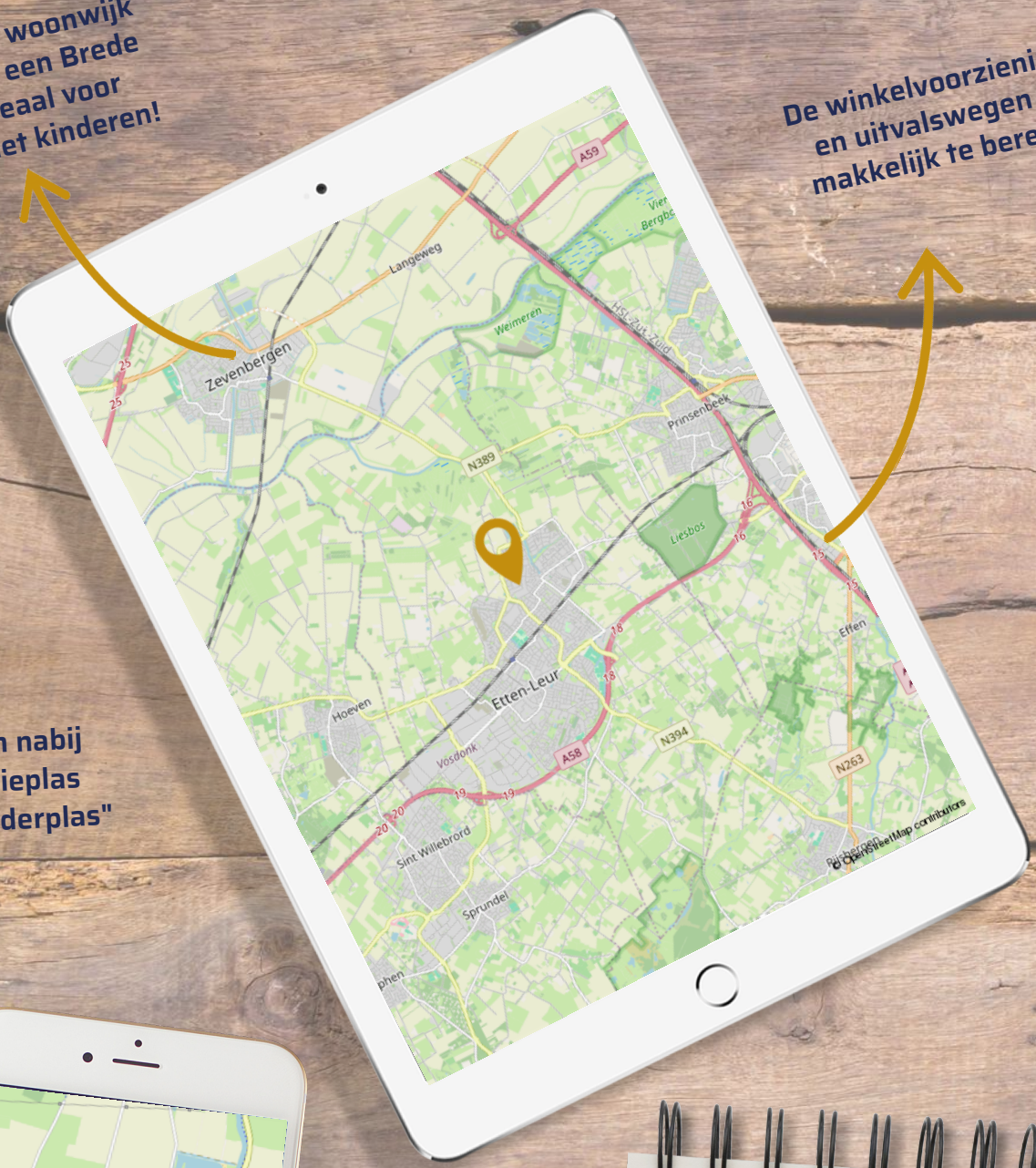
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

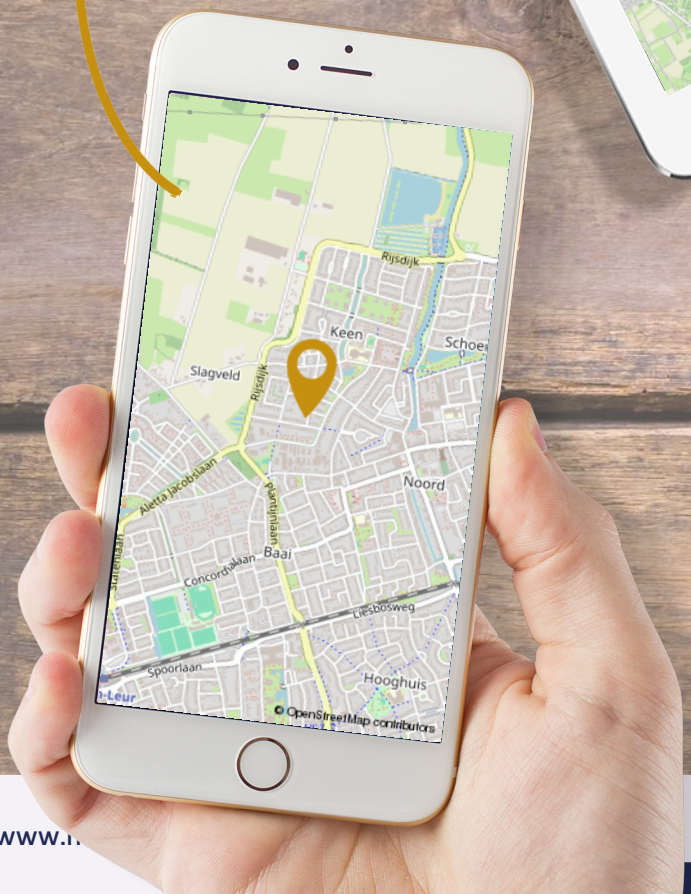
LOCATIE OP DE KAART

Midden in de woonwijk bevindt zich een Brede School. Ideaal voor gezinnen met kinderen!

De winkelvoorzieningen en uitvalswegen zijn makkelijk te bereiken!



Gelegen nabij recreatieplas "Westpolderplas"



WIJKINFORMATIE

De woonwijk "de Keen" is een kindvriendelijke woonwijk, welke rond 2000 gebouwd is. Het is een wijk waar water en groen een belangrijke rol spelen en waar veel afwisseling in hoog- en laagbouw aanwezig is. In deze woonwijk zijn veel voorzieningen aanwezig. Ook is er een medisch centrum gevestigd met daarin o.a. een huisarts en een apotheek.

KADASTRALE KAART

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026

Schaal 1: 500

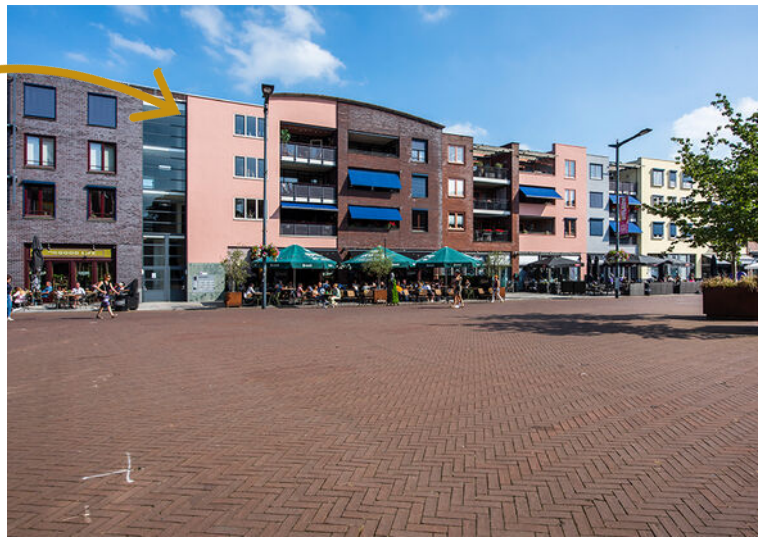
Kadastrale gemeente	Etten-Leur
Sectie	P
Perceel	2679

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

kadaster

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 sportverengingen, 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.
- Aan verkoper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de huidige milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- Verkoper attendeert in de koopovereenkomst koper nadrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet laatstelijk zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- Het object is gelegen in ruilverkavelingsgebied Etten-Leur/Rucphen. Er is ruilverkavelingsrente verschuldigd à .... per jaar t/m .....
- 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:
a) Een tegenbod te doen.
b) 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 bieders 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:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. 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

AANTEKENINGEN

INTERESSE IN DEZE WONING?

25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

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

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500