

ZEGERS

MAKELAARDIJ



Speelmanhof 17

Te Koop

Speelmanhof 17 - Etten-Leur
Vraagprijs € 479.000,- k.k.

Deze ruime en uitgebouwde tussenwoning ligt op een kindvriendelijke locatie in de gewilde wijk Schoenmakershoek. De woning biedt een riante woonkamer, vier slaapkamers en een extra werkruimte op de eerste verdieping, ideaal als thuiswerkplek. De achtertuin beschikt over een mooie, ruime overkapping en een extra brede poort, geschikt voor een motorliefhebber. Vanuit de woning heb je een prachtig uitzicht op het hofje met speeltoestellen, waar kinderen veilig naartoe kunnen lopen vanuit de voortuin. Dankzij de 12 zonnepanelen, warmtepomp en vloerverwarming geniet je van een energiezuinige woning met lage maandlasten en een optimaal wooncomfort: behaaglijk warm in de winter en heerlijk koel in de zomer. Bovendien is de woning voorzien van airconditioning.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±118m ²
Inhoud	: ±418m ³
Perceelopp.	: 134m ²
Bouwjaar	: 2012
Verwarming	: D.m.v. warmtepomp.
Warmwater	: Via warmtepomp.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Isolatie	: Volledig geïsoleerd.
Aanvaarding	: Één maand na oplevering nieuwbouwwoning, uiterlijk 14-12-2026.

Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	949566068	21-05-2026	21-05-2036	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	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3360 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting



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

woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



De hal is voorzien van de meterkast (11 groepen en 3 aardlekschakelaars), een geheel betegeld toilet met fonteintje en de trap naar de 1e verdieping.

De woonkamer met open keuken van ca. 45m² heeft veel lichtinval door de grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van de trapopgang naar de 1e verdieping met handige kasten onder de trapopgang en heeft openslaande deuren naar de achtertuin.

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning met zicht op de speeltuin. De moderne keukeninrichting is opgesteld aan twee zijdes en is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, Quooker (ook geschikt voor bruisend/koel water), vaatwasser, koelkast, grote vriezer en diverse bovenkastjes.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

moderne badkamer



De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, een hobby-/werkruimte, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 13,5m² en is voorzien van airco. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 11,5m². De achter-slaapkamer en werkruimte zijn voorzien van een groot Velux dakraam.

De geheel betegelde badkamer van ca. 5m² is voorzien van een ligbad, douche, toilet, wastafel en designradiator.



2e VERDIEPING

slaapkamers



De overloop is voorzien een dakraam en biedt plaats aan de warmtepomp, extra boiler, mechanische ventilatie-unit, aansluitpunten voor de wasapparatuur en heeft bergruimte achter de knieschotten.

De overloop is in 2023 voorzien van een airco en biedt toegang tot 2 slaapkamers en een bergzolder. Beide slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en een dakraam.





Nette voortuin. De ca. 10 meter diepe achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van plantenborders, elektra, verlichting en buitenkraantje. Er is een mooie, ruime houten overkapping met een overdekte achterom voorzien van een extra brede poort, ideaal voor bijvoorbeeld een motorliefhebber. De houten berging is ca. 6m² en voorzien van elektra.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. Het buitenschilderwerk aan de voorzijde is in 2023 uitgevoerd. De woning is voorzien van betonnen vloeren met een laminaatvloer en heeft vloerverwarming op de begane grond en de 1e verdieping. De slaapkamer op 1e verdieping en overloop op 2e verdieping zijn in 2023 voorzien van airco. De woning is in 2019 voorzien van 12 zonnepanelen. De warmtepomp met bodembron zorgt in de zomer en winter voor een constant aangenaam binnenklimaat. De woningen hebben een hoogwaardig isolatiepakket en zijn volledig voorzien van dubbele beglazing. De warmtepomp en vloerverwarming zorgen voor lage maandlasten en een prettig leefklimaat in de woning. In de winter lekker warm en op zomerdagen heerlijk koel.



WONEN IN DE 'SCHOENMAKERSHOEK'



De Schoenmakershoek is een jonge wijk in Etten-Leur en gebouwd vanaf half jaren '00. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw. Het is een wijk met ruimte voor groen, water en uitstekende voorzieningen. Midden in de wijk vind je het fraaie Schoenmakerspark met daarin opgenomen prachtige waterpartijen. Een ideale plek om te ontmoeten, te spelen en te recreëren. Bijzonder van deze wijk is dat er geen gas aangelegd is. Dat betekent dat de woningen verwarmd worden met een warmtepompsysteem en dat er elektrisch gekookt wordt. Hierdoor geniet je direct van de lage energielasten. Grenzend aan de wijk ligt de Leurse Haven: een plek met een roemruchte geschiedenis, immers hier ging Adriaan van Bergen aan boord van het beroemde Turfschip om vervolgens Breda te bevrijden van de Spanjaarden. Ook op loopafstand vind je diverse winkels, een gezellige jachthaven, een tweetal molens en recreatieplas Westerpolderplas. Een brede school biedt onderwijs en opvang onder één dak. Aan de Leurse Haven staat het cultureel centrum het Turfschip. Het is een markant gebouw met veel mogelijkheden voor allerlei activiteiten.



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'.

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.

FUNDERINGSRISICO

Voor deze woning heeft het KCAF (Kenniss Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) géén funderingsrisico indicatie beschikbaar.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar.

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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.

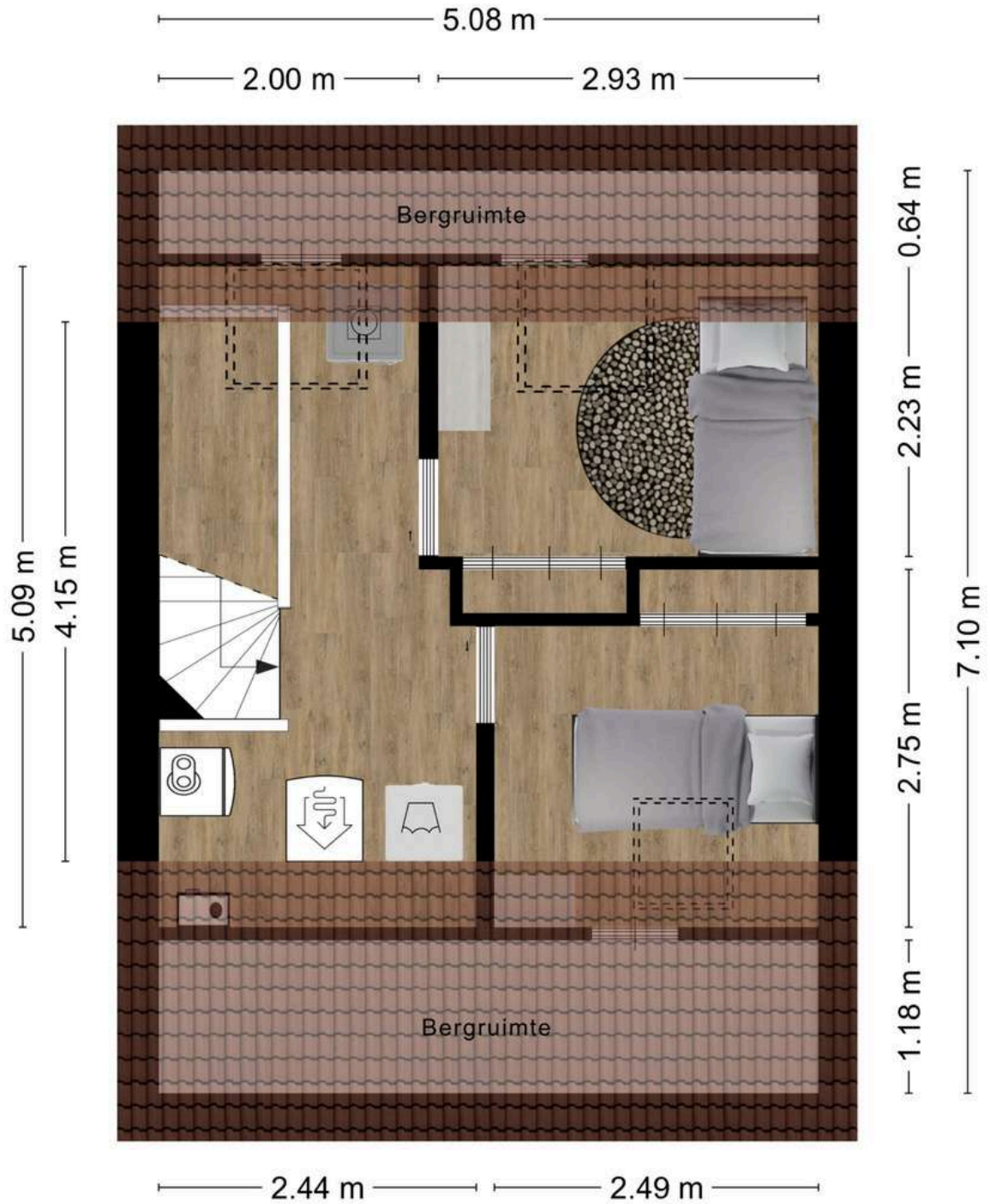
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl