

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Europalaan 101

Te Koop

Europalaan 101 - Etten-Leur
Vraagprijs € 385.000,- k.k.

Deze met garage geschakelde woning is gelegen in een rustige straat, midden in het centrum van Etten-Leur. Hier woon je op een plek waar vrijwel alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Boodschappen doen, gezellig winkelen, een avond naar de schouwburg, bioscoop of het zwembad — het kan allemaal gewoon te voet. Ook scholen en het NS-station zijn snel bereikbaar. De woning beschikt over een ruime woonkamer met erker, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale kamer op de tweede verdieping. Een huis met volop mogelijkheden, dat met modernisering en een frisse blik helemaal naar eigen smaak is in te richten.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±112m ²
Inhoud	: ±475m ³
Perceelopp.	: 221m ²
Bouwjaar	: 1969
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2015).
Warmwater	: Via cv-installatie en close-in boiler.
Dubbel glas	: Hal, erker, deur woonkamer, voorslaapkamer en badkamer.
Aanvaarding	: Op korte termijn.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
518852647

Datum registratie
20-05-2026

Geldig tot
12-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	- +/- + **
2 Gevelpanelen	+/- + **
3 Daken	+/- + **
4 Vloeren	- +/- + **
5 Ramen	+/- + **
6 Buitendeuren	- +/- + **

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting



HOOGSTE
Funda waardering
IN DE REGIO

ZEGERS
MAKELAARDIJ



**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES**

Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur

076-5012009
info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl

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!

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!



BEGANE GROND

woonkamer



BEGANE GROND

dichte keuken



De entree is voorzien van de meterkast (6 groepen en glasvezel) en biedt toegang tot de hal. De hal beschikt over een nette, geheel betegelde toiletruimte, de trap-opgang naar de eerste verdieping en een praktische kast onder de trap.

Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar. De woonkamer van ca. 28,5m² heeft een erker aan de voorzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Aan de achterzijde biedt de woonkamer toegang tot de tuin. De dichte keuken van ca. 7m² is ingericht met twee rechte keukenmodules en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, close-in boiler en een aansluiting voor een droger. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van ca. 13m² en ca. 7,5m². De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 11,5m² groot en biedt toegang tot het balkon. De twee grootste slaapkamers zijn beide voorzien van twee vaste kasten.

De nette, geheel betegelde badkamer van ca. 4,5m² is uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel, toilet, wasmachine-aansluiting en designradiator. Een raam zorgt hier voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



2e VERDIEPING

zolderkamer





De voorzolder met dakraam biedt plaats aan de HR-combiketel en geeft toegang tot een kamer van ca. 12m² voorzien van een groot dakraam.

De woning beschikt over een voortuin met oprit naar de garage. De garage van ca. 22m² heeft een elektrisch bedienbare garagedeur en is voorzien van elektra, kraantje en een radiator.

De achtertuin is gelegen op het noorden en aangelegd met bestrating, plantenborders en een houten en stenen erfafscheiding.

De woning is voorzien van rolluiken, met uitzondering van de voordeur.

De woning beschikt over hardhouten kozijnen met deels dubbele beglazing; de voorslaapkamer is voorzien van een kunststof kozijn met dubbele beglazing.

De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van betonnen vloeren; de tweede verdieping heeft een houten verdiepingsvloer.



WONEN IN HET CENTRUM VAN ETTEN-LEUR



Het centrum van Etten-Leur is gebouwd vanaf eind 19^e eeuw. Diverse stadsvernieuwing in de loop der jaren zorgt ervoor dat er ook veel recente bouw aanwezig is. Met name in het hart van het centrum zijn er veel appartementen gebouwd en uiteraard zijn alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, kinderopvang, banken, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. aanwezig. Op het Raadhuisplein en de Markt zijn het hele jaar door gezellige terrasjes te vinden. In het Ouderkerkpark en het Brabantpark vinden regelmatig festiviteiten plaats. Op cultureel gebied is er theater De Nobelaer waarin tevens een bibliotheek, muziekschool en kunsttuin is gevestigd. Er is een overdekt zwembad met een buitenwaterspeelplaats aanwezig en het NS-station is op loopafstand gelegen. Vanuit het centrum zijn de snelwegen richting Breda, Roosendaal en Antwerpen snel bereikbaar.



DE KLEINE LETTERTJES



WAARBORGSOM 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 bouwkwaliteit 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. Het is koper bovendien bekend dat de woning gemoderniseerd dient te worden.

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 (Kennis 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.

AANVULLEND ARTIKEL DAT IN DE KOOPAKTE VAN DEZE WONING ZAL WORDEN OPGENOMEN:

Verkoper/gevolmachtigde heeft het verkochte nooit/of langere tijd niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper/gevolmachtigde op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte wel zelf (recent) feitelijk had gebruikt. In verband hiermee komen partijen, in afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper/gevolmachtigde voor alle eventuele aanspraken van derden.

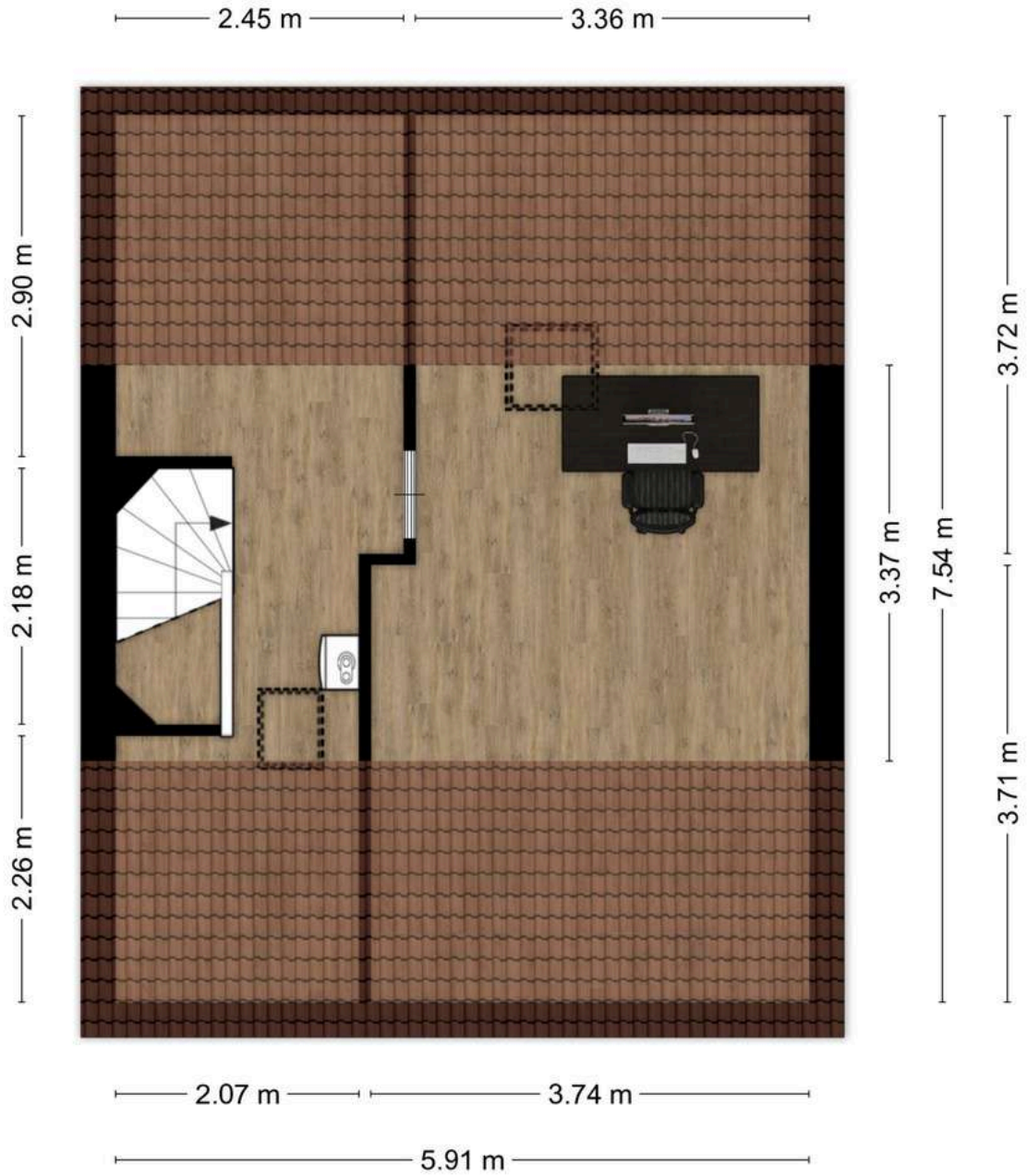
BEGANE GROND



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