

# Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Paukeslag 43

# Te Koop

Paukeslag 43 - Etten-Leur  
Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Deze uitgebouwde hoekwoning beschikt over vier ruime slaapkamers, een royale badkamer, een zonnige achtertuin op het zuidoosten en een grote zijtuin voorzien van een fraaie overkapping. De woning is uitgerust met 16 zonnepanelen en beschikt over een losse garagebox, bereikbaar via de achterom. De woning is gelegen aan de Paukeslag, een rustige en kindvriendelijke straat in de wijk Grauwe Polder op loopafstand van het centrum.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±129m <sup>2</sup>
Inhoud	: ±458m <sup>3</sup>
Perceelopp.	: 254m <sup>2</sup>
Opp. grond garagebox	: 20m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1974
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (1998).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning m.u.v. toilet.
Isolatie	: Dak- en spouwmuurisolatie (volgens opgave eigenaar).
Aanvaarding	: Vanaf augustus 2026.

# Energie label

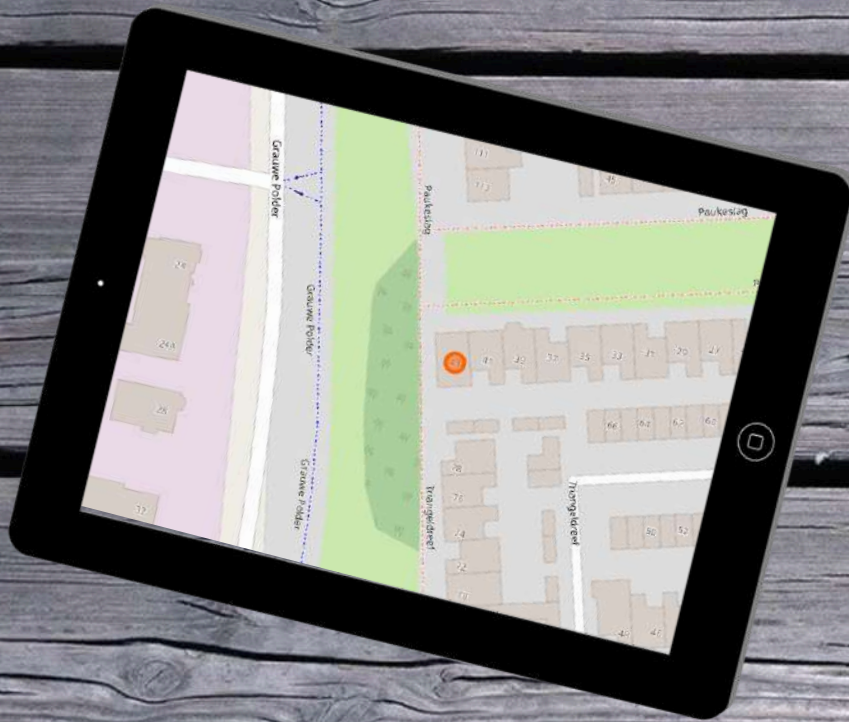
## Energie label woning

Paukeslag 43  
4876EA Etten-Leur  
BAG-ID: 0777010000175238



### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak 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	16,0 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



**ZEGERS**  
MAKELAARDIJ

NVM

HOOGSTE  
Funda waardering  
IN DE REGIO



**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

uitgebouwde woonkamer



# BEGANE GROND

## uitgebouwde keuken



De hal met laminaatvloer is voorzien van een grotendeels betegelde toiletruimte met fonteintje.

Vanuit de hal is er toegang tot de uitgebouwde woonkamer met uitgebouwde keuken. De ruime woonkamer van ca. 42m<sup>2</sup> beschikt dankzij het zijraam over een prettige lichtinval en is afgewerkt met een laminaatvloer. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een houtkachel en bevinden zich hier de meterkast (7 groepen, een extra groep voor de zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin.

De dichte keuken van ca. 12m<sup>2</sup> is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een hoekopgestelde inrichting en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, carrouselkast en rolladekast.



# 1e VERDIEPING

## slaapkamers



# 1e VERDIEPING

## ruime 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. 13,5m<sup>2</sup> en ca. 9,5m<sup>2</sup>. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, is uitgebouwd en ca. 16,5m<sup>2</sup> groot. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De ruime, geheel betegelde badkamer van ca. 7m<sup>2</sup> is eveneens uitgebouwd en voorzien van vloerverwarming. De badkamer is uitgerust met een inlopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een toilet, elektrische ventilatie en een wasmachineaansluiting.



# 2e VERDIEPING

## slaapkamer





De woning beschikt over een nette voortuin met bestrating, plantenborders en een buitenkraantje. De onderhoudsvriendelijke achtertuin van ca. 12 meter diep ligt op het zonnige zuidwesten en is voorzien van bestrating, een houten en stenen erfafscheiding, een buitenkraantje en een achterom. Achter in de tuin bevinden zich een royale overkapping en een stenen berging van ca. 11m<sup>2</sup> met elektra.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en beschikt over 14 zonnepanelen (2023). De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren op de begane grond en eerste verdieping. De tweede verdieping heeft een houten verdiepingsvloer. De slaapkamers zijn voorzien van horren en rolluiken. Ook de badkamer en de tweede verdieping beschikken over rolluiken en horren.



# WONEN IN DE "GRAUWE POLDER"



Deze grote wijk is grotendeels gebouwd in de jaren '70. Veel woningen zijn aan hofjes gebouwd en vallen onder de grotere types, hetgeen kenmerkend is voor deze bouwjaren. Het is een hele groene, ruim opgezette wijk met verscheidene speelweides, Cruyff court en een groot park. Het winkelcentrum van Etten-Leur ligt op loopafstand en zorgt voor het gemak van de dagelijkse boodschappen om de hoek. In de wijk zelf is ook een supermarkt aanwezig. Met een brede school is er volop keuze in basisonderwijs. Ook kinderopvang is in ditzelfde gebouw gehuisvest. Daarnaast is er nog een kinderopvanglocatie in de wijk. Verder is er een sporthal waar diverse verenigingen sportieve activiteiten organiseren zoals badminton en judo. De gehele wijk is, met uitzondering van een aantal grotere doorgaande wegen, een 30 km zone. De uitvalswegen van de A58 zijn makkelijk te bereiken. Deze ruim opgezette wijk is zeer centraal gelegen in Etten-Leur, waardoor alle voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn en de wijk zeer populair is bij gezinnen met kinderen.



# 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(beschoot), 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.

## 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 dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. 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 funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de 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.

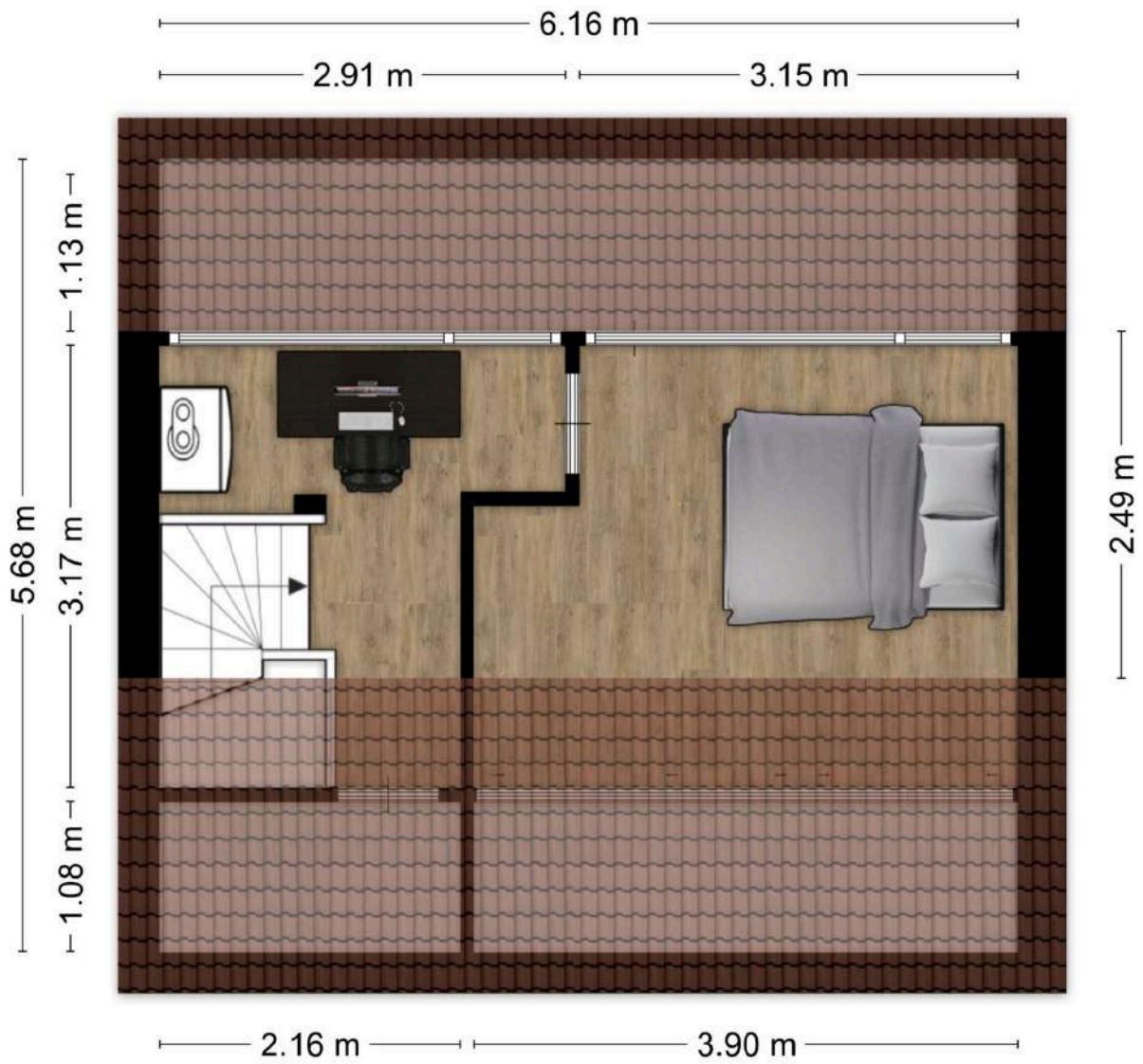
# BEGANE GROND



# 1e VERDIEPING

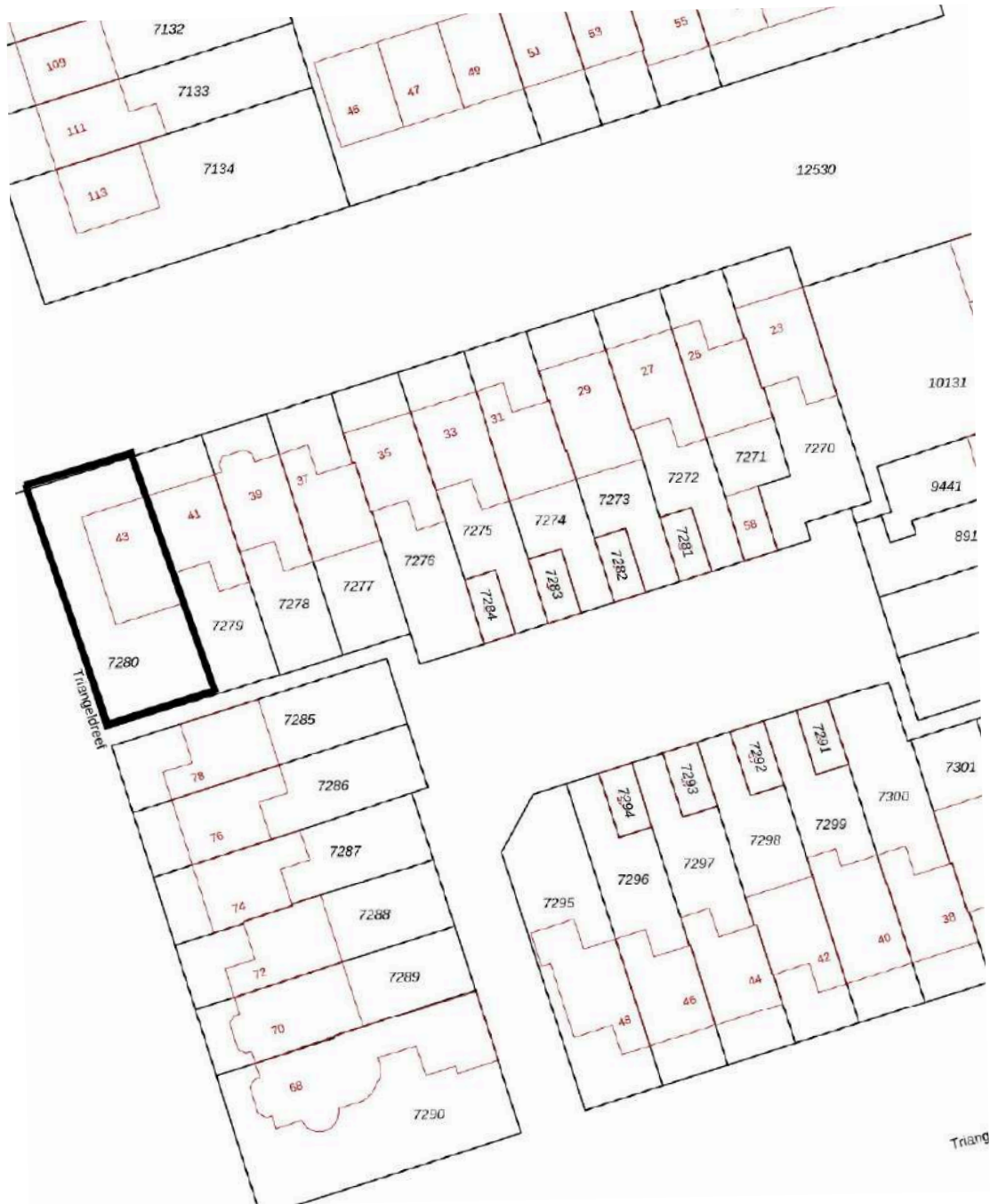


## 2e VERDIEPING





# KADASTRALE KAART



# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

[info@zegersmakelaardij.nl](mailto:info@zegersmakelaardij.nl)  
[www.zegersmakelaardij.nl](http://www.zegersmakelaardij.nl)