

ZEGERS

MAKELAARDIJ



Baroniestraat 29



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

ruime woonkamer



BEGANE GROND



De hal is voorzien van een garderobenis en de meterkast met 15 groepen, 5 aardlekschakelaars en heeft een extra mogelijkheid voor uitbreiding met zonnepanelen en mogelijkheid voor een laadpunt voor een elektrische auto.

Vanuit de hal is er toegang tot het moderne, ruime toilet met fonteintje en via een fraaie taatsdeur bereikt u de keuken. De woonkamer met open keuken is ca. 60m² groot, voorzien van een tegelvloer en biedt toegang tot een multifunctionele kamer die bereikbaar is via stijlvolle en-suite deuren. Deze ruimte is ca. 11,5m² en ideaal als werkkamer, leeshoek of speelkamer voor kinderen. Daarnaast zijn er openslaande deuren naar de overkapping.



BEGANE GROND

royale open keuken



BEGANE GROND



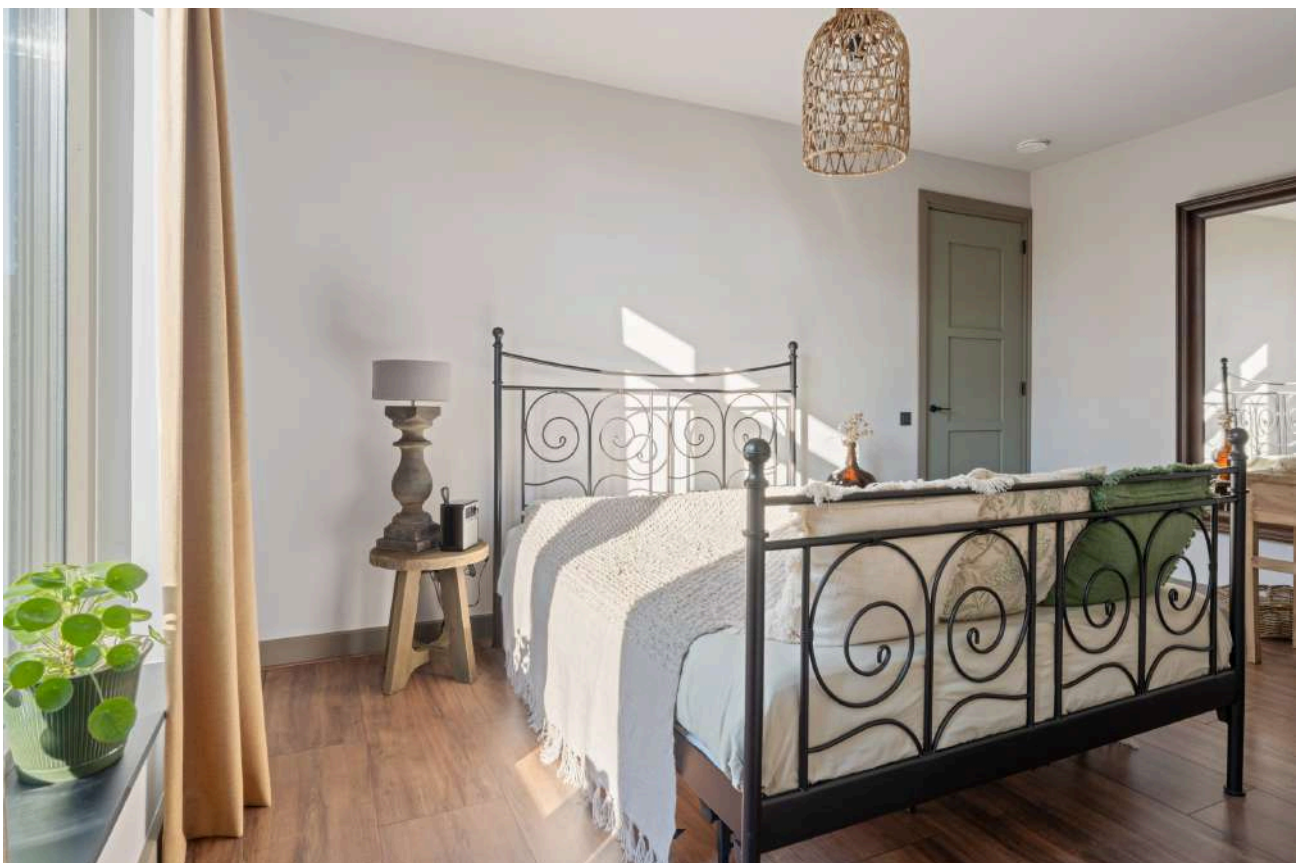
De keuken is een echte blikvanger: heerlijk licht door de raampartijen en voorzien van een kookeiland met betonnen werkblad, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en spoelbak. In de rechte opstelling vindt u een combi-oven, koelkast met vriezer en een stijlvolle koffiecorner. Een fijne plek voor dagelijks gemak en culinaire avonden.

Vanuit de keuken bereikt u via een hal de bijkeuken, de slaapkamer en de berging. De bijkeuken van ca. 7,5m² beschikt over een pantry met spoelbak (warm en koud water) en een wasmachineaansluiting.



BEGANE GROND

royale slaapkamer



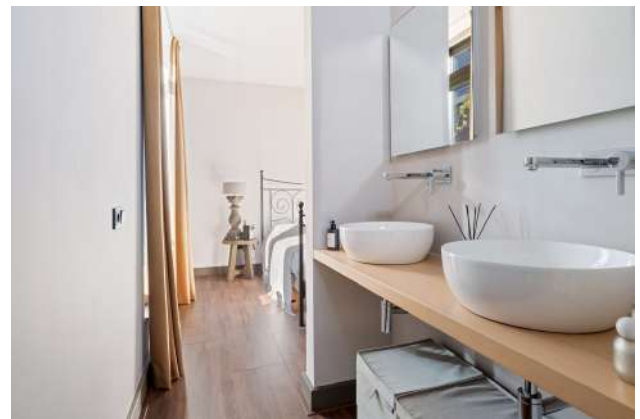
BEGANE GROND

badkamer en-suite



De slaapkamer van ca. 23m² heeft een inloopkast en een badkamer en-suite voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een royale inloopdouche.

De ruime inpandige berging van ca. 16m² is zowel van binnen als van buiten bereikbaar en fungeert tevens als technische ruimte, waar de warmtepomp, de WTW-unit en de verdeler van de vloerverwarming zijn geplaatst. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.



1e VERDIEPING

ruime slaapkamers



1e VERDIEPING

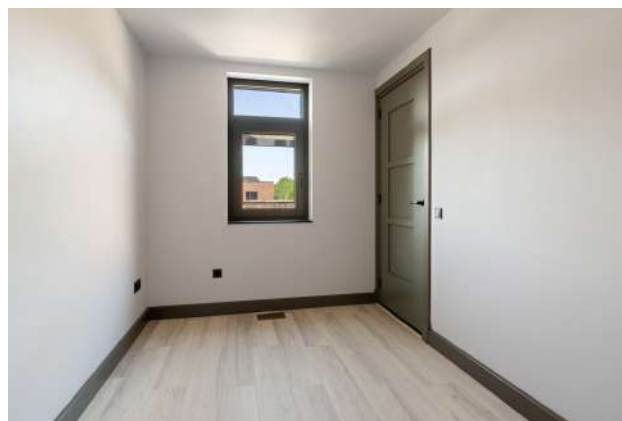
2e badkamer



De ruime overloop met mooie lichtstraat biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de tweede badkamer en het royale dakterras van ca. 17m² op het zuidoosten.

De slaapkamers zijn ca. 11m², ca. 11m² en ca. 9m². Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

De moderne badkamer van ca. 5m² is voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet, elektrische vloerverwarming en een designradiator.



TUIN



De verzorgde voortuin met oprit naar de carport is voorzien van een buitenkraantje en stopcontacten.

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, heeft een overdekt terras dat vanuit de woonkamer bereikbaar is. De tuin is verder ingericht met gras, plantenborders, een druppelinstallatie, hekwerk erfafscheiding en een achterom naar de oprit.

De woning is aan de rechterzijgevel en aan de voorzijde van de begane grond (m.u.v. het overdekte terras) voorzien van screens.





De woning heeft een betonnen vloer op de begane grond en een houten geïsoleerde verdiepingvloer op de 1e verdieping. De woning is voorzien van mahoniehouten kozijnen met triple glas (HR+++), m.u.v. de deuren, die hebben HR++ beglazing. De 1e verdieping is daarnaast voorzien van horren.

De woning is voorzien van een aardwarmtepomp in combinatie met een WTW-systeem (WarmteTerugWin), waardoor warmte efficiënt wordt hergebruikt en het energieverbruik laag blijft. Hoewel er geen zonnepanelen aanwezig zijn, is het mogelijk om deze toe te voegen afhankelijk van de energiebehoefte en het rendement dat gewenst is. Aangezien de woning al zeer energiezuinig is, kunnen zonnepanelen bijdragen aan verdere energiebesparing of het opwekken van elektriciteit voor elektrisch gebruik.



WONEN IN “DE STREEK”



Aan de zuidkant van Etten-Leur, tussen het groen en de sportvelden, ligt De Streek. Deze levendige en duurzame buurt ligt op een toplocatie. Het groen van natuurgebied Pannenhoeve is zo dichtbij dat het op fietsafstand is gelegen en dat geldt ook voor de stadse gezelligheid van het centrum van Etten-Leur. Kinderen kunnen buitenspelen en zelf geniet u van de rust van het bos en park dat in de wijk is gelegen. In De Streek beleeft u de sfeer van het buitengebied met alle voorzieningen van het centrum van Etten-Leur vlakbij. De woningen in deze wijk zijn super duurzaam en staan garant voor wooncomfort en lage energiekosten. Het merendeel van de woningen hebben een zeer gebruiksvriendelijke installatie die in de eigen energiebehoefte voorziet. In de energiezuinige woning profiteert u het hele jaar door van een constant prettig klimaat: in de winter behaaglijk warm en in de zomer aangenaam koel.



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'.

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.

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.

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





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