

JOUW
NIEUWE
THUIS?



Thorbeckelaan 12

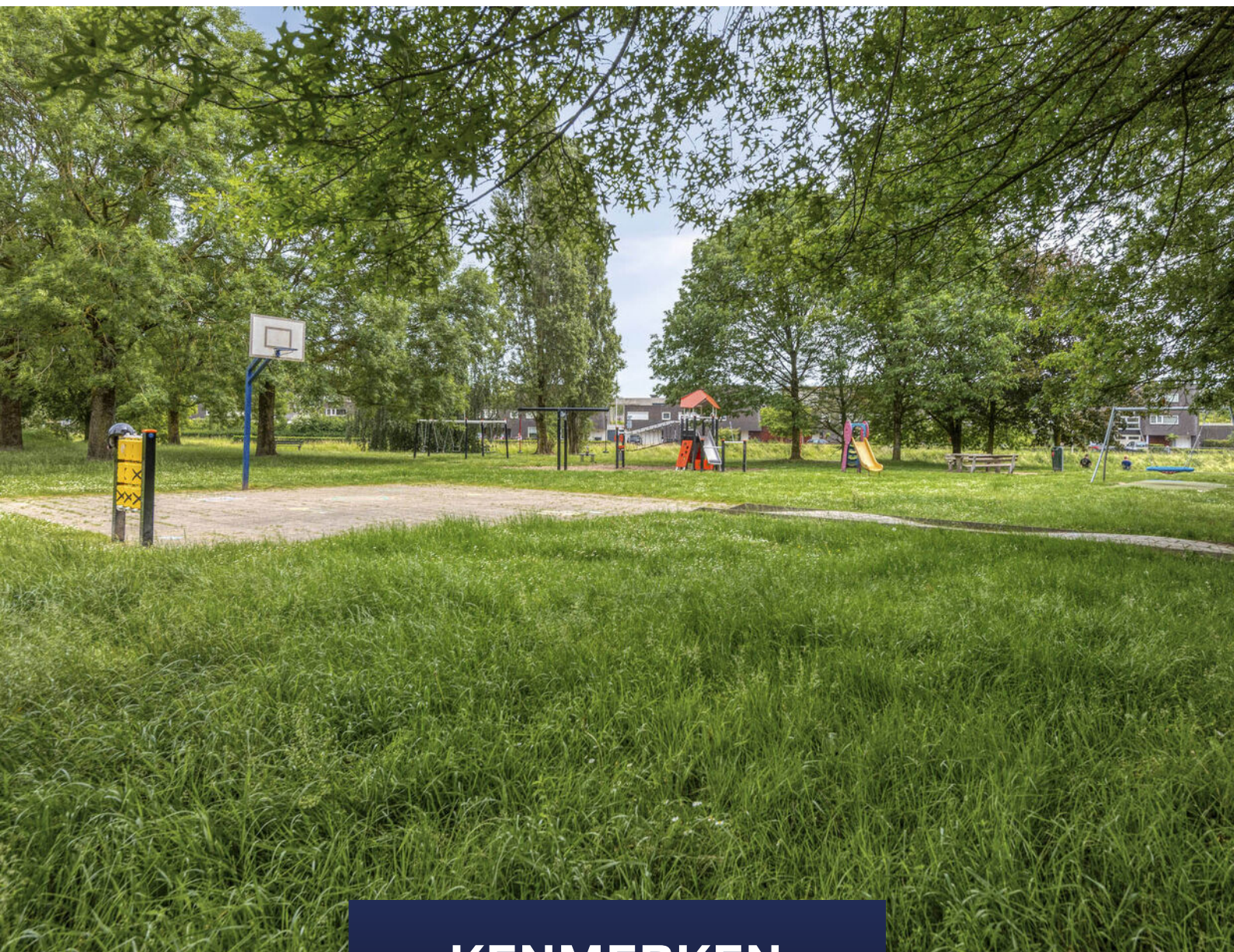
Etten-Leur

€ 645.000 k.k.

** hoekwoning ** splitlevel ** uitzicht op het park ** praktijk/kantoor aan huis **
royale leefruimtes ** multifunctioneel ** privacyvolle tuin ** uitbouw ** oprit **

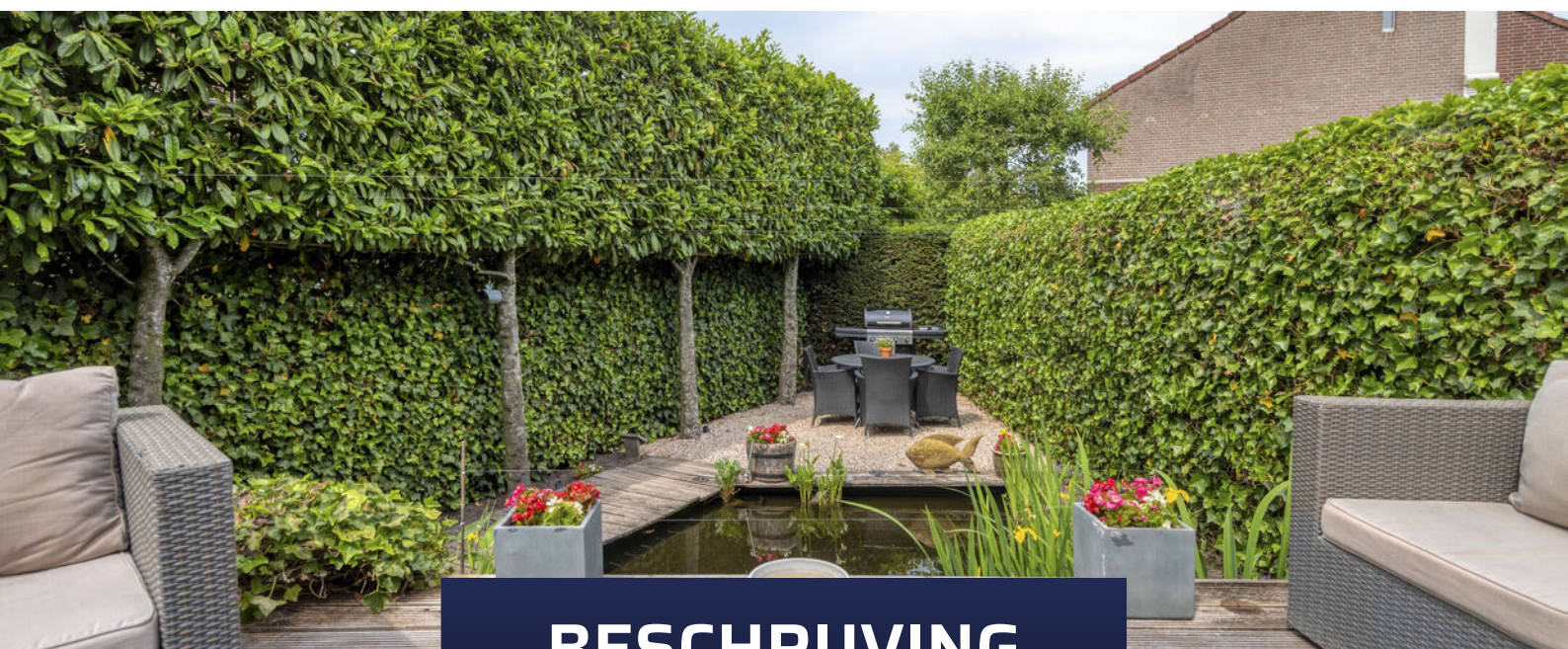
Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	304 m ²	CV-ketel	Bosch
Inhoud woning:	754 m ³	Bouwjaar CV ketel	2009
Woonoppervlakte:	214 m ²	Ligging:	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bouwjaar woning:	1994		
Woningtype:	hoekwoning		
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal woonlagen	3
		Aantal kamers	6
		Aantal slaapkamers:	4
		Energie label:	B



BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een woning die nét even anders is dan anders? Dan is deze verrassend ruime splitlevel hoekwoning absoluut het ontdekken waard. Hier woon je op een prachtige locatie met vrij uitzicht over het park, terwijl je binnen wordt verrast door een speelse indeling, royale leefruimtes en volop mogelijkheden voor wonen én werken. Dankzij de praktijk- en kantoorruimte op de begane grond is deze woning ideaal voor een beroep aan huis, maar ook perfect voor wie behoefte heeft aan een extra slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte. De grote leefkeuken, sfeervolle woonkamer en de privacyvolle tuin maken het plaatje compleet.

Bijzonderheden:

- Unieke splitlevel hoekwoning;
- Voorzien van houten kozijnen met HR beglazing;
- Volledig geïsoleerd;
- Aangebouwde eetkamer;
- Eigen oprit;
- Vrij uitzicht over het park;
- Multifunctionele praktijk- en kantoorruimte;
- Balkon op het zuiden;
- Diepe tuin met privacy.

THUISKOMEN

De woning is gelegen op een fraaie hoeklocatie tegenover het park. Zodra je de straat in rijdt valt direct het groene karakter van de omgeving op. Je parkeert de auto eenvoudig op eigen terrein en stapt binnen in een woning die direct verrast door haar bijzondere indeling en verrassende hoeveelheid ruimte.





HART VAN HET HUIS

Op de eerste verdieping komt het splitlevel-karakter volledig tot zijn recht. Slechts enkele treden zorgen voor een speelse verbinding tussen de verschillende leefruimtes.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, waar de grote raampartijen zorgen voor een prachtig uitzicht over het park. Terwijl je een kop koffie zet of een maaltijd bereidt, kijk je hier uit op het groen. De keuken is ingericht met diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en kastruimte.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale eetkamer is ontstaan. Een heerlijke plek voor lange diners, gezellige avonden met vrienden of simpelweg het dagelijkse gezinsleven. Dankzij de grote raampartijen en schuifdeuren staat deze ruimte in directe verbinding met het terras en de tuin.

Enkele treden hoger bevindt zich de woonkamer. Een royale en sfeervolle leefruimte met een houthaard als sfeervolle eyecatcher. Vanuit hier heb je toegang tot het balkon, waar je geniet van de zon vanuit het zuiden en wederom een prachtig uitzicht over het park. Het samenspel van licht, hoogteverschillen en zichtlijnen maakt dit een bijzonder fijn leefniveau.



*Koken met
fantastisch uitzicht!*







*Dé perfecte plek voor
een bak koffie!*



SLAPEN & BADEN

Op de tweede verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Alle kamers zijn prettig van formaat en bieden voldoende ruimte voor een comfortabel slaapvertrek, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is eveneens royaal opgezet en compleet uitgevoerd. Met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet is hier voldoende ruimte voor het hele gezin. Een praktische en comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint of afsluit.





*Een prachtige ruimte voor het
realiseren van
romantische plek!*



Volop ruimte voor het hele gezin!



DÉ VERRASSING !

De begane grond biedt iets wat je niet vaak tegenkomt. Hier bevinden zich een praktijkruimte en een afzonderlijk kantoor, beide verwarmd en daardoor volledig bruikbaar als werkruimte aan huis. Uiteraard kun je deze ruimtes ook inzetten als extra slaapkamer, speelkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld een mantelzorgoplossing.

Daarnaast vind je hier een praktische wasruimte/bijkeuken met volop bergruimte en directe toegang tot de achtertuin. Ook de kelder zorgt dat je het aan bergruimte hier niet ontbreekt.





BUITENLEVEN

De achtertuin vormt een heerlijk groene en beschutte plek om tot rust te komen. Volwassen beplanting, leibomen en hagen zorgen voor een uitzonderlijk gevoel van privacy. Hierdoor geniet je hier vrijwel volledig vrij van inkijk.

Verspreid door de tuin zijn verschillende zitplekken gecreëerd, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt. Vanuit de eetkamer stap je via de schuifdeuren direct het terras op, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een heerlijke tuin die perfect aansluit bij het rustige en groene karakter van de woning.





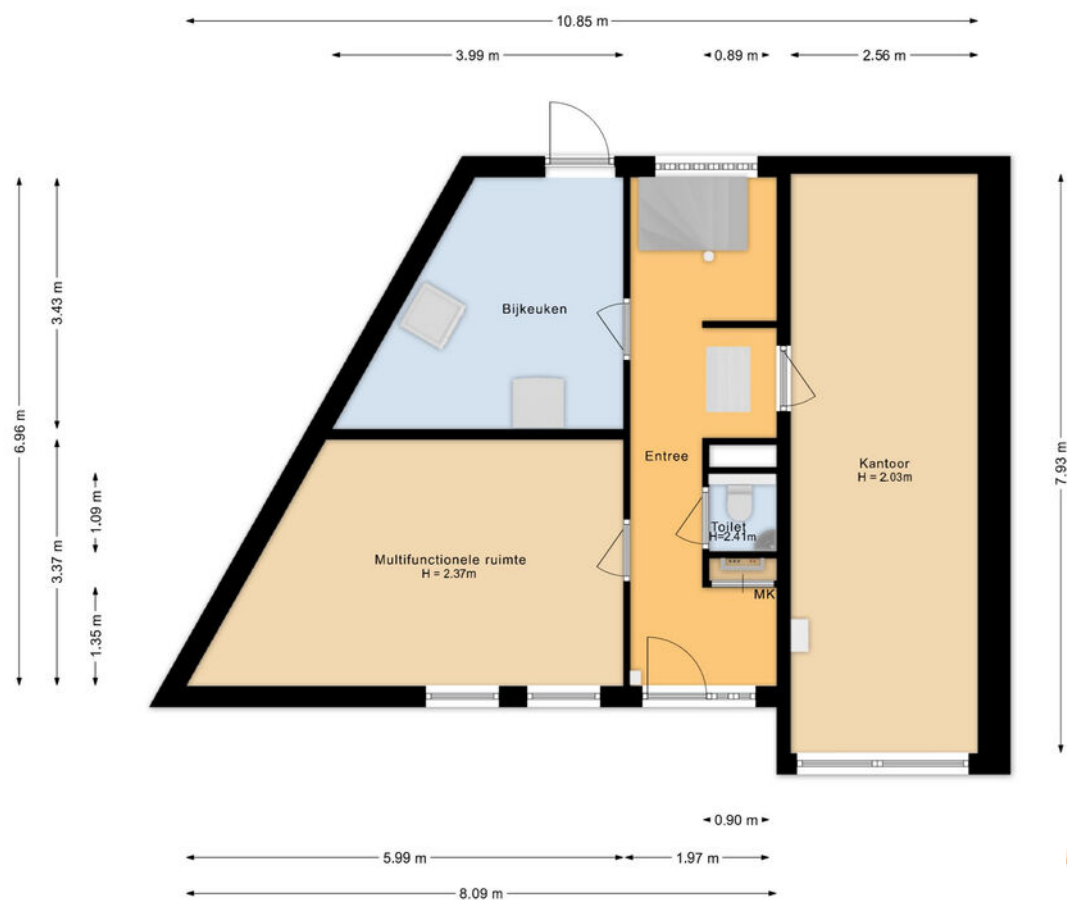
*Een heerlijk beschut
terras.*





PLATTEGROND

begane grond



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

PLATTEGROND

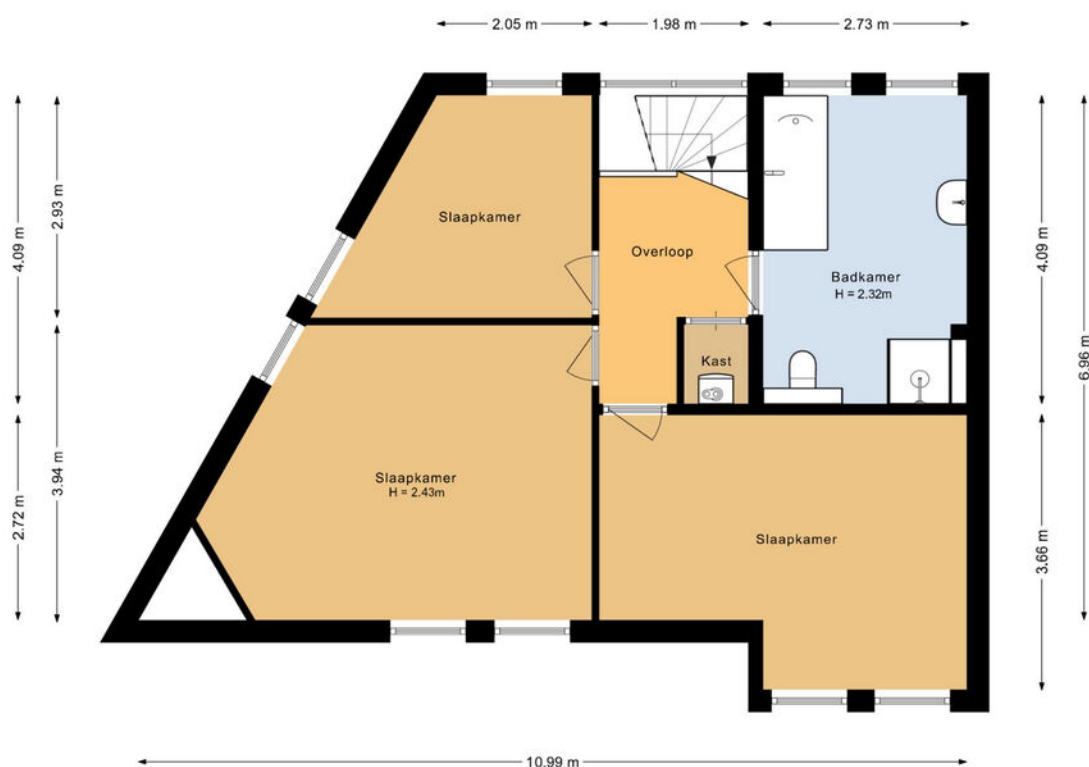
eerste verdieping



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

PLATTEGROND

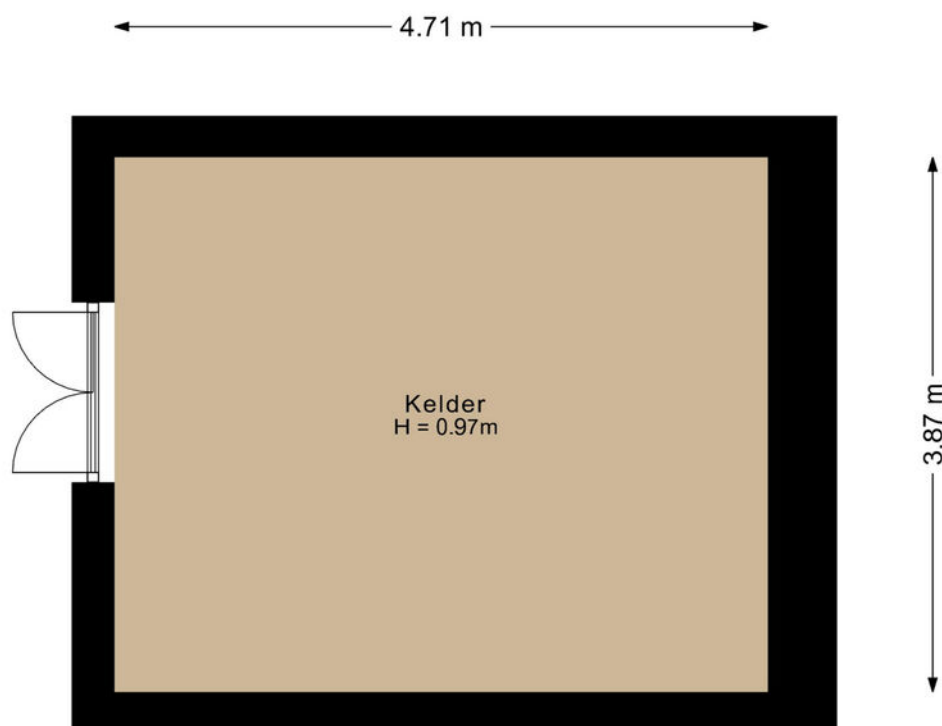
tweede verdieping



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

PLATTEGROND

kelder



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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

LIJST VAN ZAKEN

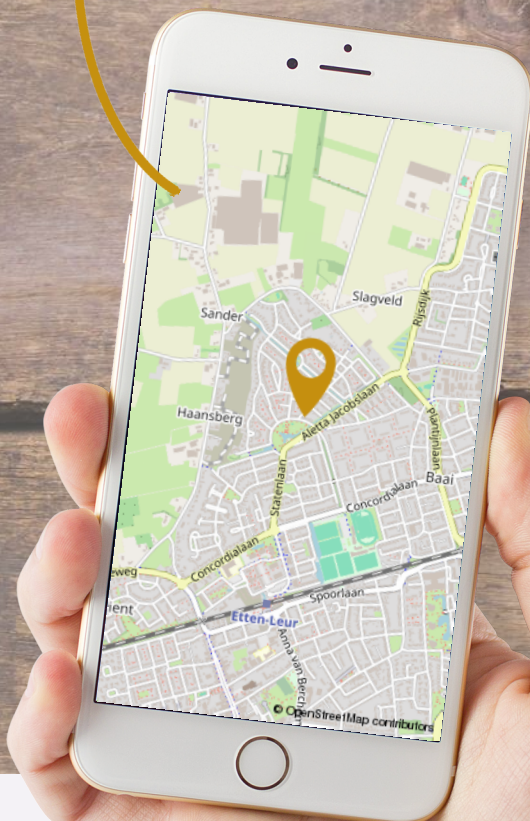
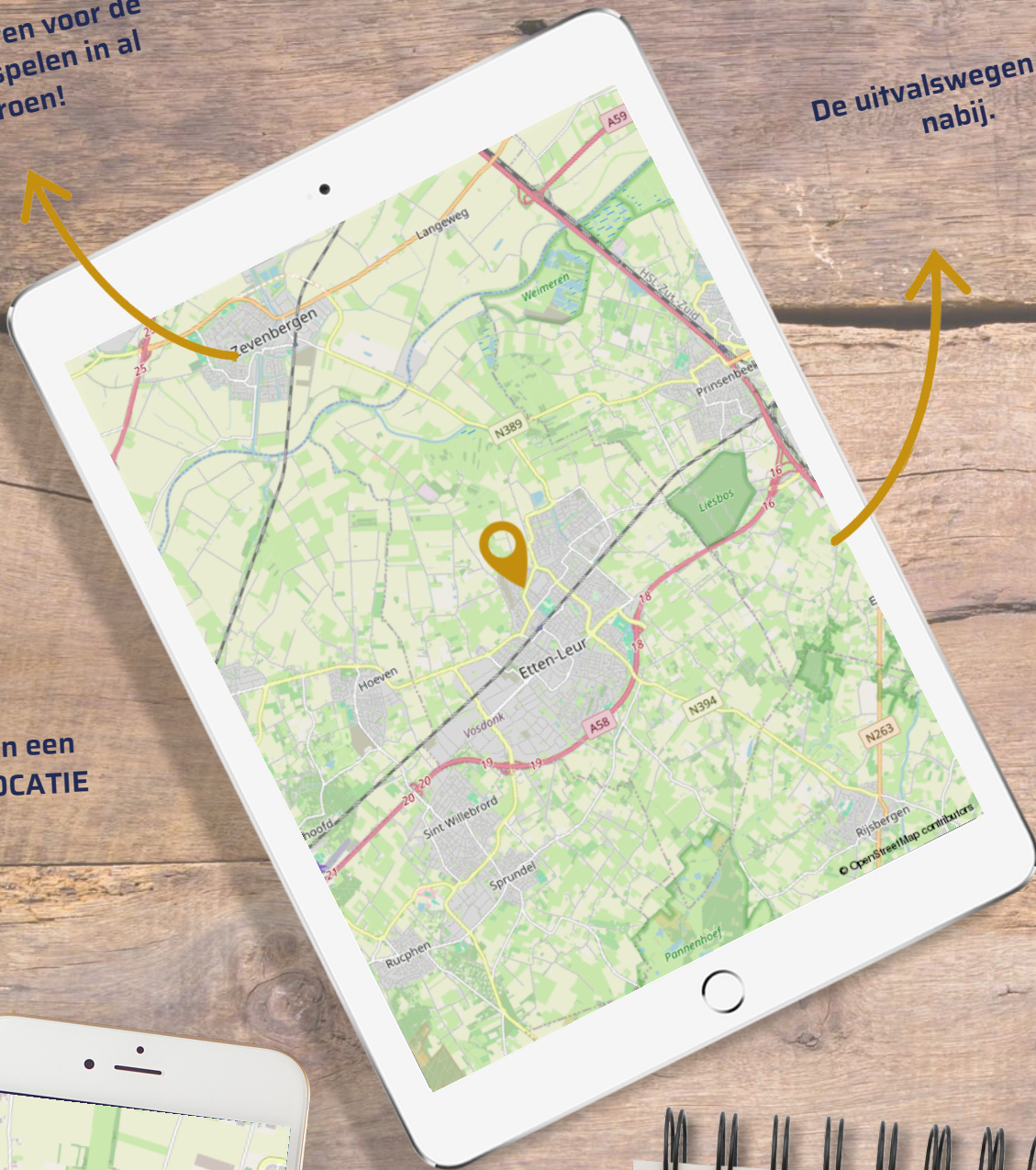
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Vijverpomp, filter met UV lamp vijver achtertuin	X		
- Vijverpomp, filter met UV lamp vijver voortuin	X		

LOCATIE OP DE KAART

Laat je kinderen voor de deur buitenspelen in al het groen!

De uitvalswegen zijn nabij.

Gewoon een TOP-LOCATIE



WIJKINFORMATIE

De woonwijk Groot Sander is begin jaren '90 gebouwd. Deze woonwijk heeft een diversiteit aan woningen en heeft een frisse uitstraling, waarin water en groen een belangrijke rol spelen. Het is een kindvriendelijke buurt met veel groenzones en speelplaatsen. Voorzieningen zoals scholen en winkels zijn in de nabijheid gelegen. Ook is deze wijk goed met het openbaar vervoer te bereiken en het treinstation is op 10 minuten loopafstand.

KADASTRALE KAART



12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie P

Perceel 2078

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 sportverenigingen, 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 hoeft 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.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen.
- 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 bidders 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:

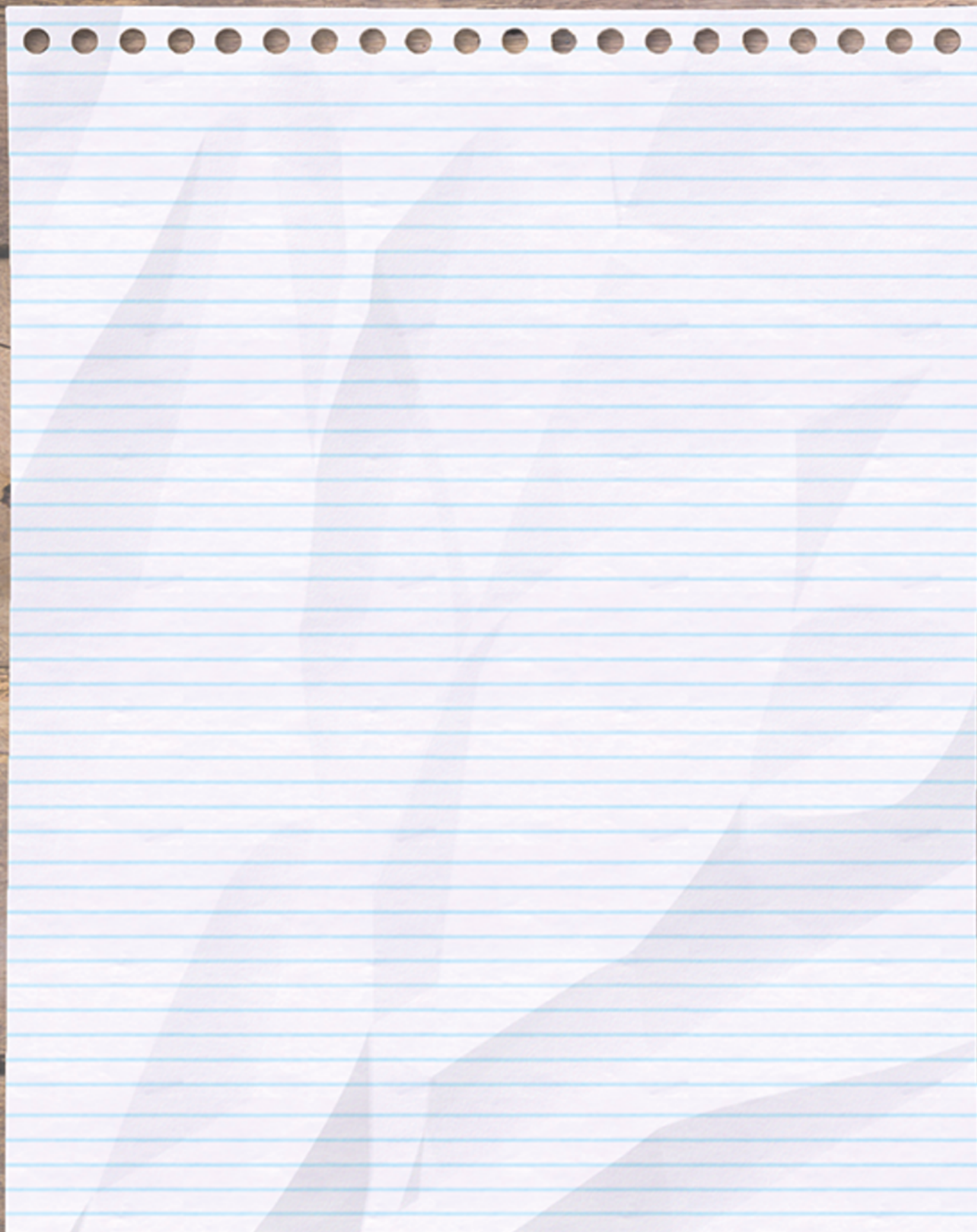
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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



**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



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

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500