

# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Concordialaan 107

# Te Koop

Concordialaan 107 - Etten-Leur  
Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning met royale garage en grote oprit, geschikt voor meerdere auto's, biedt volop ruimte. De woning beschikt over een ruime woonkamer met vloerverwarming, drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een royale kamer op de tweede verdieping. De huidige eigenaren hebben hier 35 jaar met veel liefde en plezier gewoond. Nu is het tijd voor nieuwe bewoners die de woning weer helemaal naar deze tijd willen brengen en er opnieuw jarenlang woonplezier van willen hebben. De woning is gelegen in de geliefde wijk Sanderbanken, nabij het centrum van Etten-Leur. Een brede school met onderwijs en kinderopvang ligt vrijwel tegenover de woning. Ook het NS-station, sportpark Lage Banken en alle voorzieningen van het centrum zijn vanuit hier te voet of binnen enkele fietsminuten bereikbaar.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±148m <sup>2</sup>
Inhoud	: ±623m <sup>3</sup>
Perceelopp.	: 341m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1991
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2010).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: In overleg.

# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
766947634

Datum registratie  
04-06-2026

Geldig tot  
28-05-2036

Deze woning  
heeft energielabel

# B

179,06 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)



## Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	+/-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

## Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag



**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

## 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 ruime hal met plavuizenvloer en spachtelputz wanden is voorzien van een deels betegeld toilet met fonteintje, de meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de ruime L-vormige woonkamer met open keuken van ca. 42m<sup>2</sup>.

De woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer en spachtelputz- en steenstripwanden. Dankzij de schuifpui en de grote raampartijen is dit een fijne, lichte leefruimte. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Aan de achterzijde ligt de open keuken met een hoekopgestelde keukeninrichting voorzien van een spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap en koelkast. Hier bevindt zich tevens een praktische trapkast. Vanuit de keuken is de betegelde bijkeuken van ca. 5m<sup>2</sup> bereikbaar. Deze ruimte beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt toegang tot zowel de tuin als de garage.



# 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 voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van ca. 18m<sup>2</sup> en ca. 9m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 14,5m<sup>2</sup> groot. Alle slaapkamers zijn ruim van opzet.

De ruime, geheel betegelde badkamer van ca. 6m<sup>2</sup> is voorzien van een douche, wastafel, toilet en ligbad.



## 2e VERDIEPING

### royale zolderkamer





Deze verdieping is ingedeeld in een voorzolder en een royale zolderkamer. De voorzolder biedt plaats aan de cv-ketel en beschikt over vaste kastruimte achter de knieschotten. De zolderkamer van ca. 17m<sup>2</sup> is voorzien van een daktuimelraam en eveneens veel vaste kastruimte.

De woning beschikt over een nette, ruime voortuin met een oprit geschikt voor meerdere auto's. De royale garage van ca. 27,5m<sup>2</sup> is voorzien van elektra, een wasbak met warm en koud water, de verdeler van de vloer-verwarming en heeft zowel een loopdeur naar de oprit als naar de tuin.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een diepte van ca. 12 meter en een breedte van ca. 11 meter. De tuin is aangelegd met bestrating, plantenborders, een buiten-kraantje en houten, stenen en natuurlijke erfafscheiding. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een zonnenscherm. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas.



# WONEN IN 'KLEIN SANDER'



De wijk Sanderbanken is begin jaren '90 gebouwd en heeft een frisse uitstraling. Sanderbanken is opgebouwd uit de buurten Groot Sander, Klein Sander, Lage Banken en 't Parc. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw qua architectuur. De wijk is makkelijk bereikbaar en op loop-/fietsafstand van het NS-station. Meerdere malen per uur vertrekken er treinen richting Breda en Roosendaal. In de wijk wonen veel gezinnen. Een brede school biedt onderwijs en opvang onder één dak. Deze woonwijk ligt centraal tussen Etten en Leur, dus liggen winkels, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. op korte afstand.



# 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 vercochte. Het is koper bovendien bekend dat de woning geheel 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.

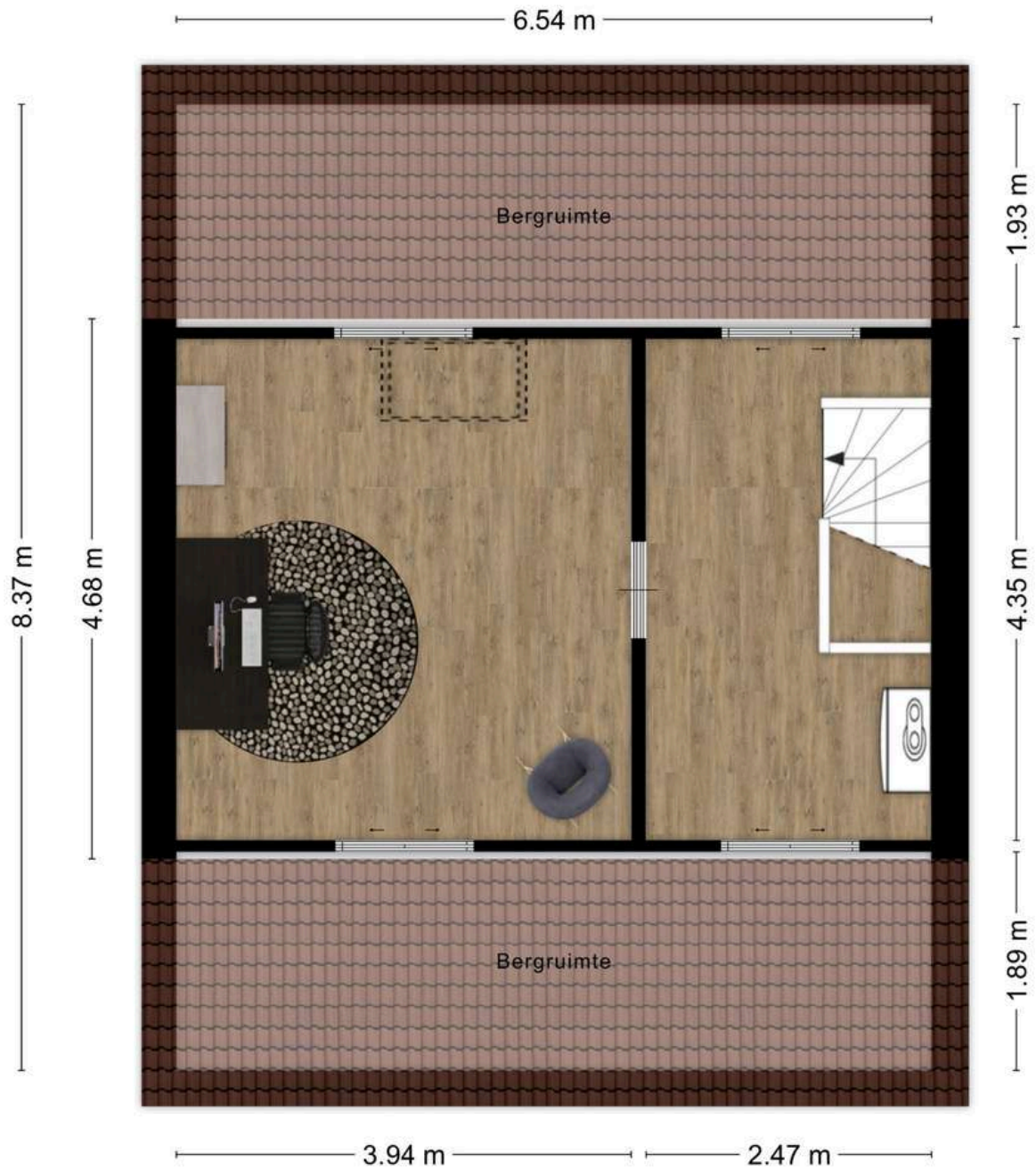
# BEGANE GROND



# 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)