

JOUW
NIEUWE
THUIS?



Frederik van Eedenstraat 47

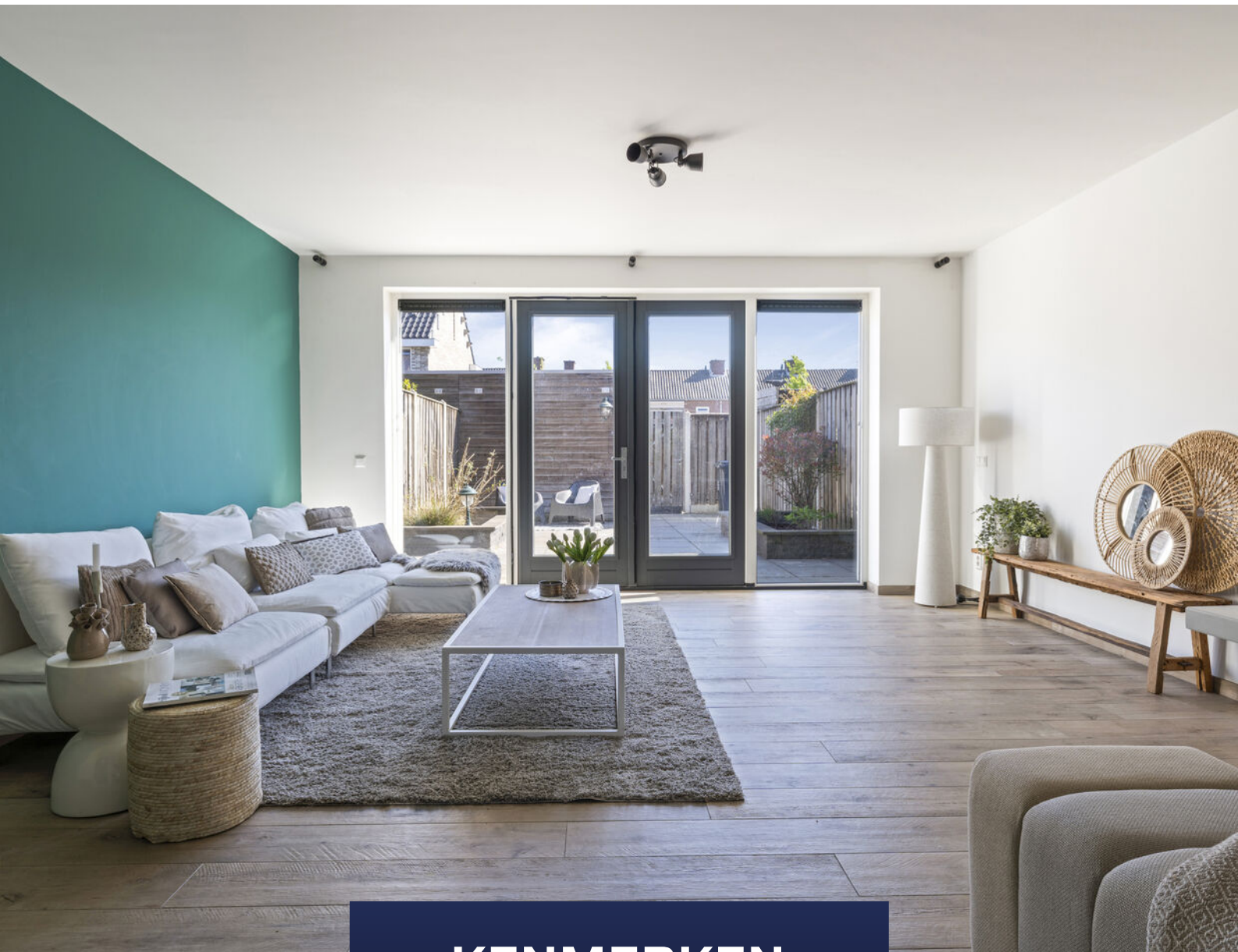
Etten-Leur

€ 519.000 k.k.

** tussenwoning ** ruim ** vier slaapkamers ** dakkapel ** energiezuinig ** de Banakkers ** bouwjaar 2018 ** nabij het centrum **

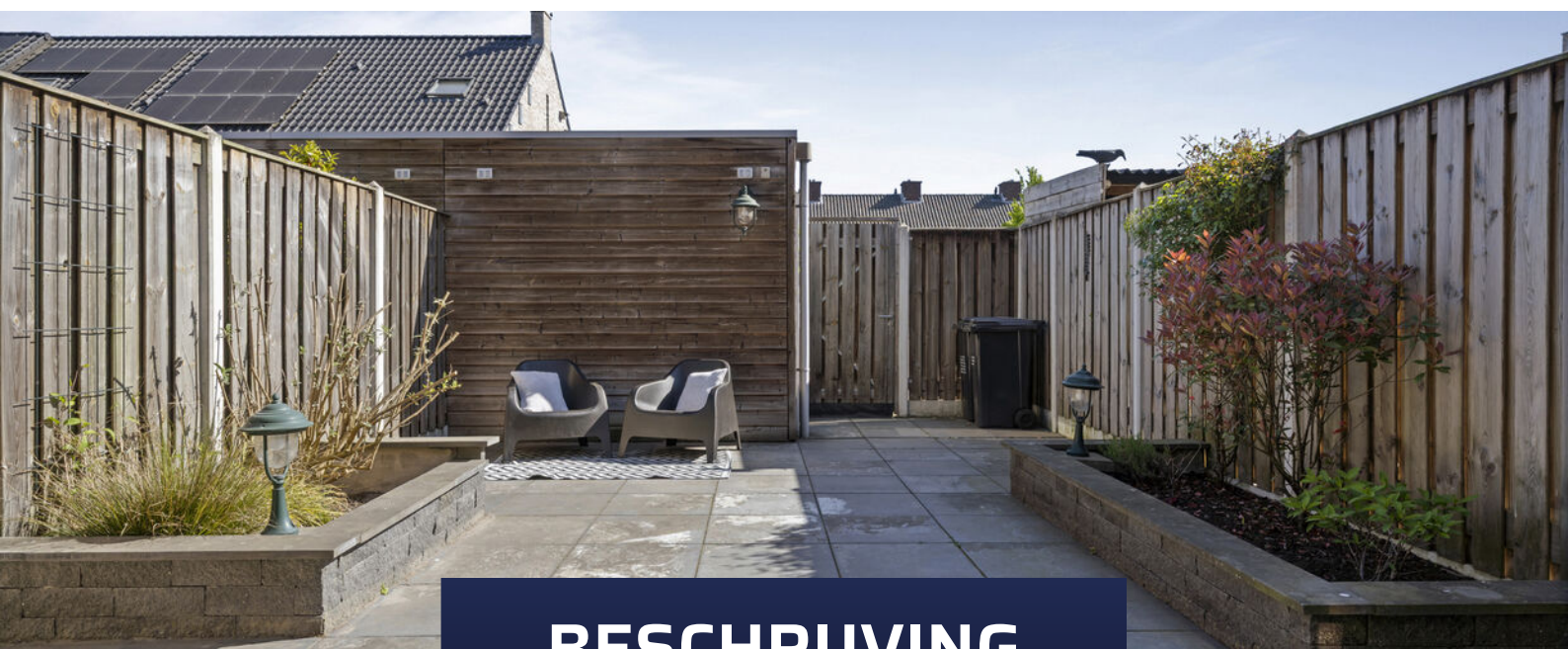
Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	143 m ²	CV-ketel:	Intergas
Inhoud woning:	438 m ³	Bouwjaar CV-ketel:	2017
Woonoppervlakte:	122 m ²	Ligging:	in woonwijk
Externe bergruimte:	5 m ²	Aantal woonlagen:	3
Bouwjaar woning:	2018	Aantal kamers:	5
Woningtype:	tussenwoning	Aantal slaapkamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Energie label:	A



BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een moderne en energiezuinige gezinswoning op een uitstekende locatie? Dan is deze tussenwoning in de geliefde woonwijk De Banakkers absoluut het bekijken waard. Je woont hier op loopafstand van het winkelhart van Etten-Leur én nabij wijkwinkelcentrum De Kerkwerve, waardoor alle dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij zijn. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en biedt dankzij de vloerverwarming op de begane grond een heerlijk comfortabel woonklimaat. De strakke afwerking en jonge bouw zorgen ervoor dat je hier eigenlijk alleen nog maar je meubels hoeft

neer te zetten. Instapklaar wonen op een fijne plek dus!

Bijzonderheden:

- Voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing;
- Energielabel A én volledig geïsoleerd;
- Ingericht met vier slaapkamers;
- Ruime en moderne badkamer;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk;
- Gelegen op loopafstand van het winkelhart en wijkwinkelcentrum de Kerkwerve;
- Achtertuin met berging en achterom.

THUISKOMEN

Je auto parkeer je in de openbare parkeerhavens in de straat, of achter de woning. Via de poort kom je dan direct in de achtertuin, wat een praktische en prettige manier van thuiskomen is. Kom je binnen via de voordeur stap je binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, waar direct de ruimte en het licht opvallen.



HART VAN HET HUIS

De woonkamer is ruim opgezet en biedt plaats zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Dankzij de openslaande deuren naar de achtertuin is er veel lichtinval en ontstaat er een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Vanuit de woonkamer loop je zo de moderne open keuken in. Deze is ingericht in een praktische hoekopstelling en voorzien van een fornuis, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Tijdens het bereiden van een maaltijd kijk je uit over de straatzijde wat zorgt voor een open gevoel.

De trappenkast zorgt voor extra bergruimte en de vloerverwarming geeft extra comfort aan het geheel.





*Fijne verbinding met
het buitenleven!*





*Directe doorloop naar
de open keuken!*





Compleet ingerichte keuken!



SLAPEN EN BADEN

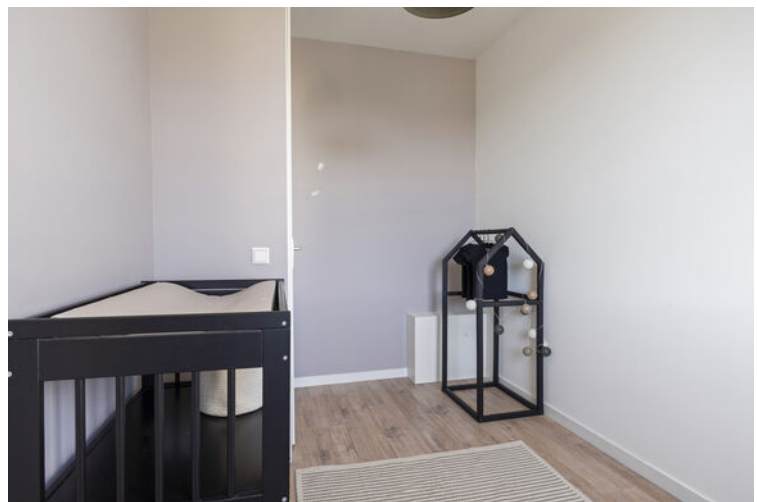
Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers van ca. 11, 8,5 en 6 m² groot. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en multifunctioneel in te delen. Denk bijvoorbeeld aan een speel-, hobby- of werkkamer.

Tevens tref je op deze verdieping de badkamer. Deze is volledig betegeld en ingericht met een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een inloopdouche en tweede toilet in huis.

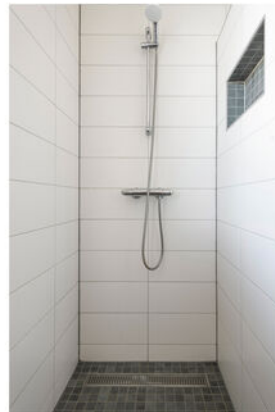
Middels een vaste trap heb je toegang tot de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de Cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is hier een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd, waarbij de dakkapel zorgt voor extra licht en ruimte.







Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping!



*Compleet ingerichte en
moderne badkamer!*





Ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping!



BUITENLEVEN

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en groenborders aan beide zijden. Een fijne en rustige plek met veel privacy. Dankzij de ligging op het noordoosten profiteer je hier van een prettige hoeveelheid zon in de ochtend en vroege middag. In de loop van de dag ontstaat er juist een fijne, beschutte sfeer in de tuin, waardoor het hier op warme dagen ook aangenaam koel blijft. Een goede balans tussen zon en comfort, met veel privacy als extra pluspunt.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging en een achterom, waardoor de tuin ook praktisch bereikbaar is.







DUURZAAM

De woning beschikt momenteel over energielabel A en is volledig geïsoleerd, wat zorgt voor een comfortabele basis en een energiezuinig woonklimaat. Daarnaast biedt de woning interessante mogelijkheden om het duurzame karakter verder uit te breiden. Denk hierbij aan het plaatsen van zonnepanelen en een warmtepomp, waarmee het energielabel relatief eenvoudig verder verbeterd kan worden. Een fijne gedachte voor wie alvast vooruit wil kijken naar comfortabel én toekomstbestendig wonen.



PLATTEGROND

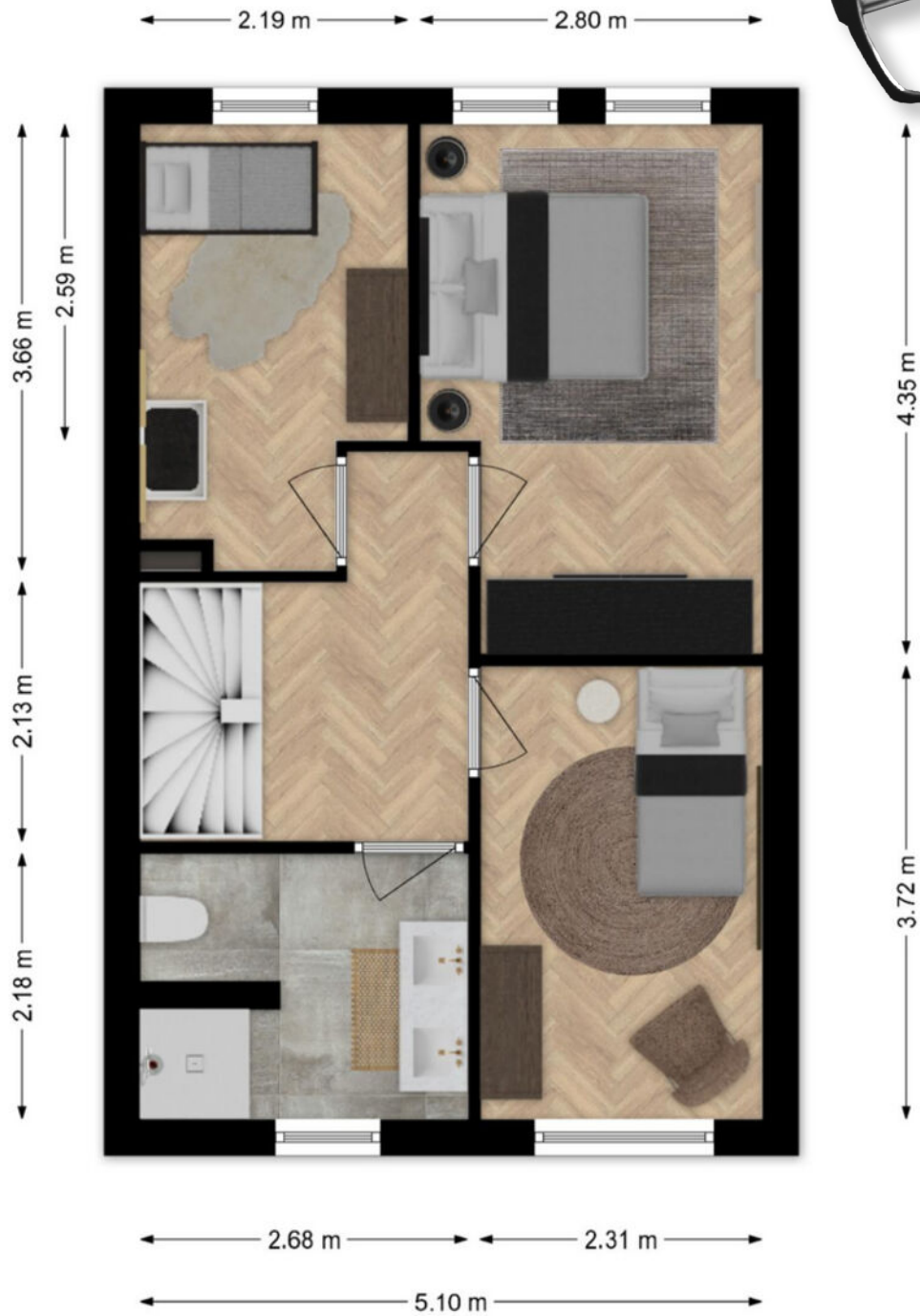
begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

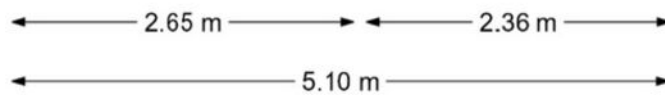
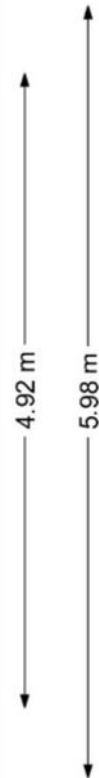
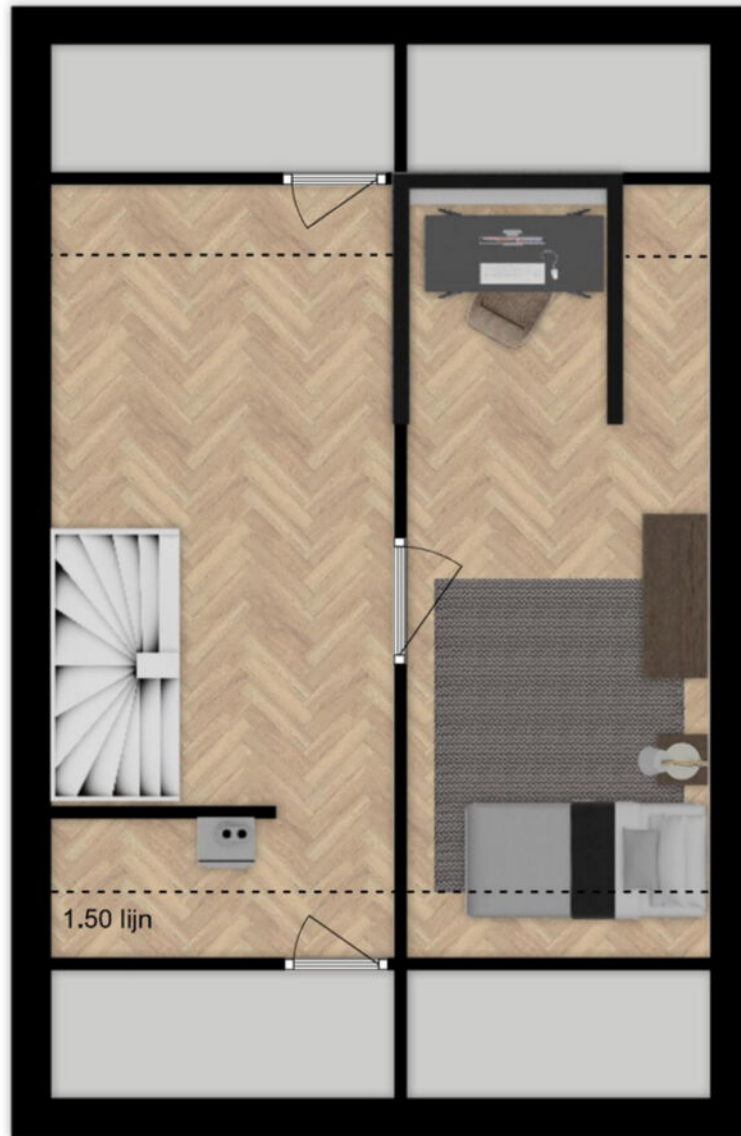
eerste verdieping



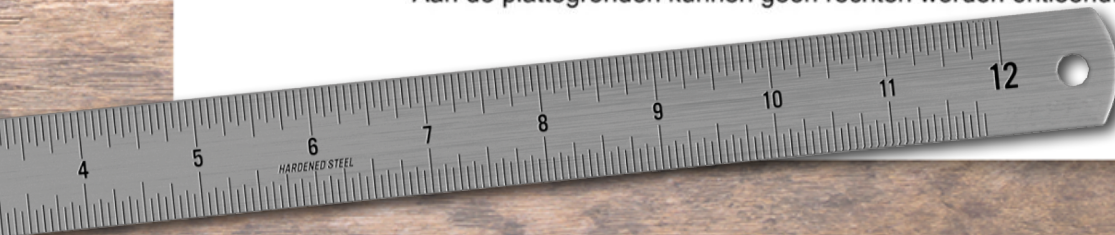
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

tweede verdieping

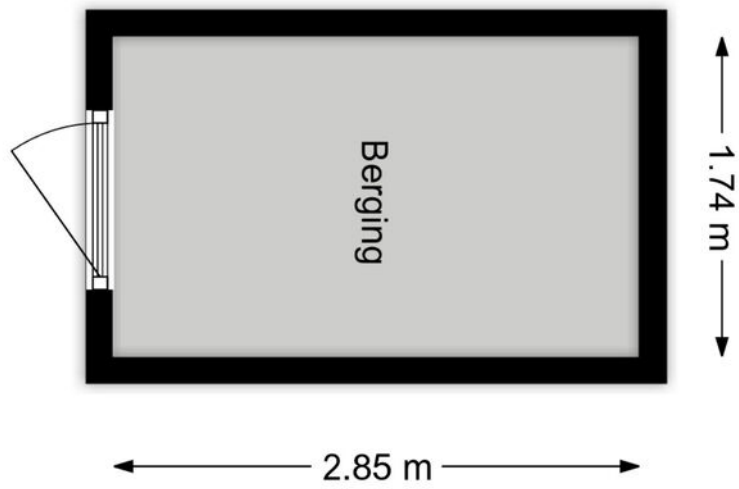


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND

berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

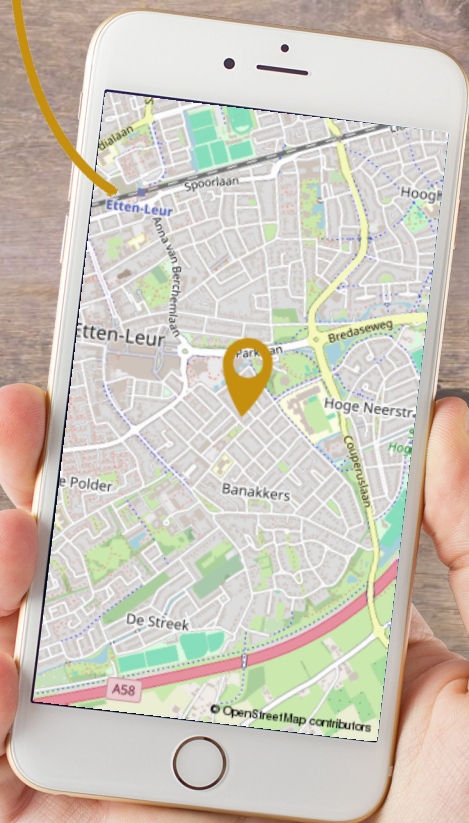
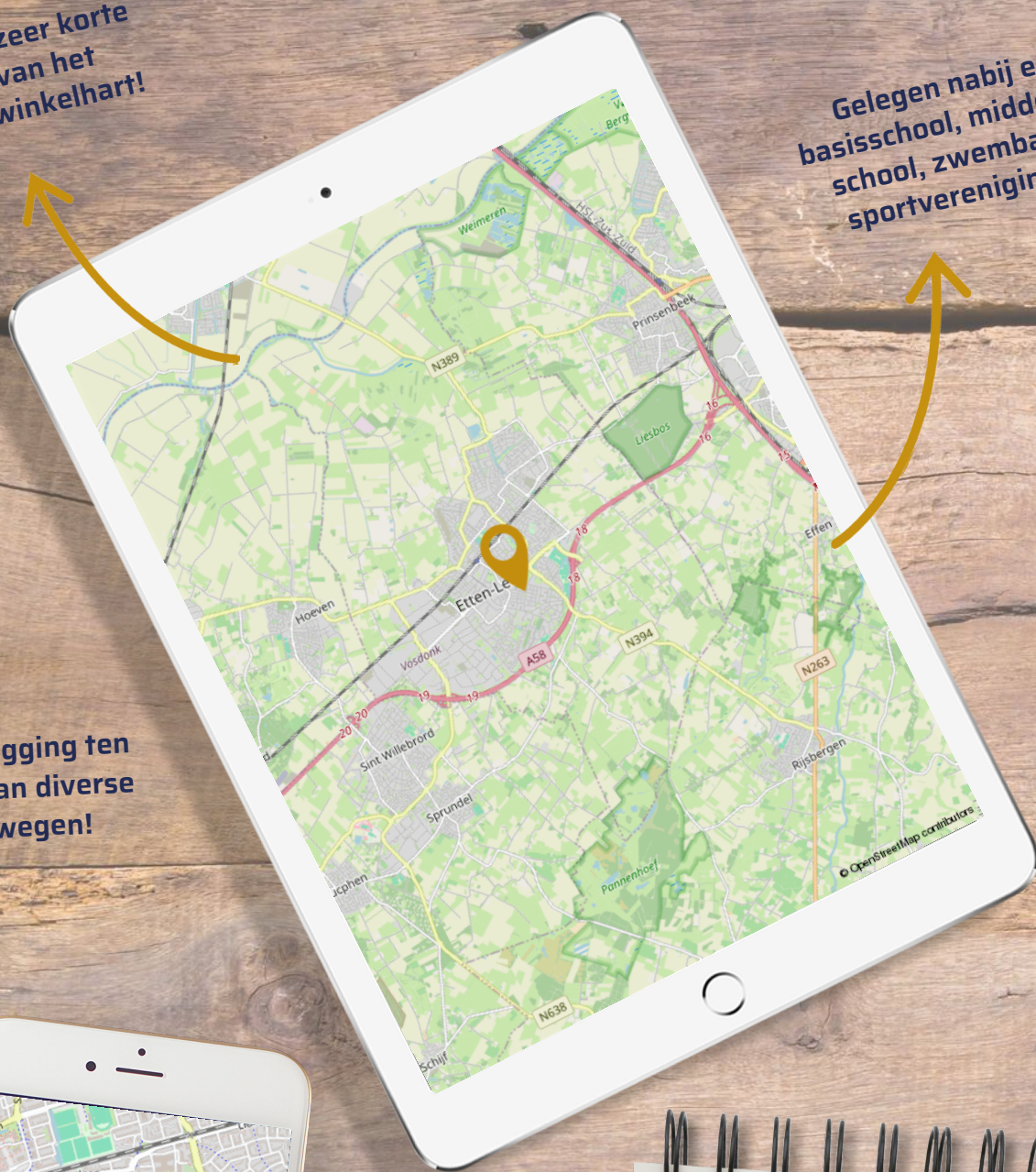
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LOCATIE OP DE KAART

Gelegen op zeer korte afstand van het bruisende winkelhart!

Gelegen nabij een basisschool, middelbare school, zwembad en sportverenigingen!

Gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen!



WIJKINFORMATIE

Woonwijk De Banakkers is gebouwd in de jaren '60 en '70. Er zijn verschillende woonbuurten met uiteenlopende karakters. De Bisschopsmolen vormt het markante middelpunt van de wijk. Daarnaast is er buurtcentrum De Kerkwerve. Hier zijn diverse winkels gevestigd met o.a. een grote supermarkt. Al deze faciliteiten in combinatie met de centrale ligging maken dat de wijk erg geliefd is.

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 hoef 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 bij deze alle gelegenheid tot (bouwkundige) inspectie van het verkochte te hebben gehad en uitdrukkelijk bekend te zijn met de bouwkundige staat van het verkochte. Het betreft hier een woning met bouwjaar omstreeks 2018.
- Verkoper attendeert in de koopovereenkomst koper nadrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet laatstelijk zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- 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:

- Een tegenbod te doen.
- 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:

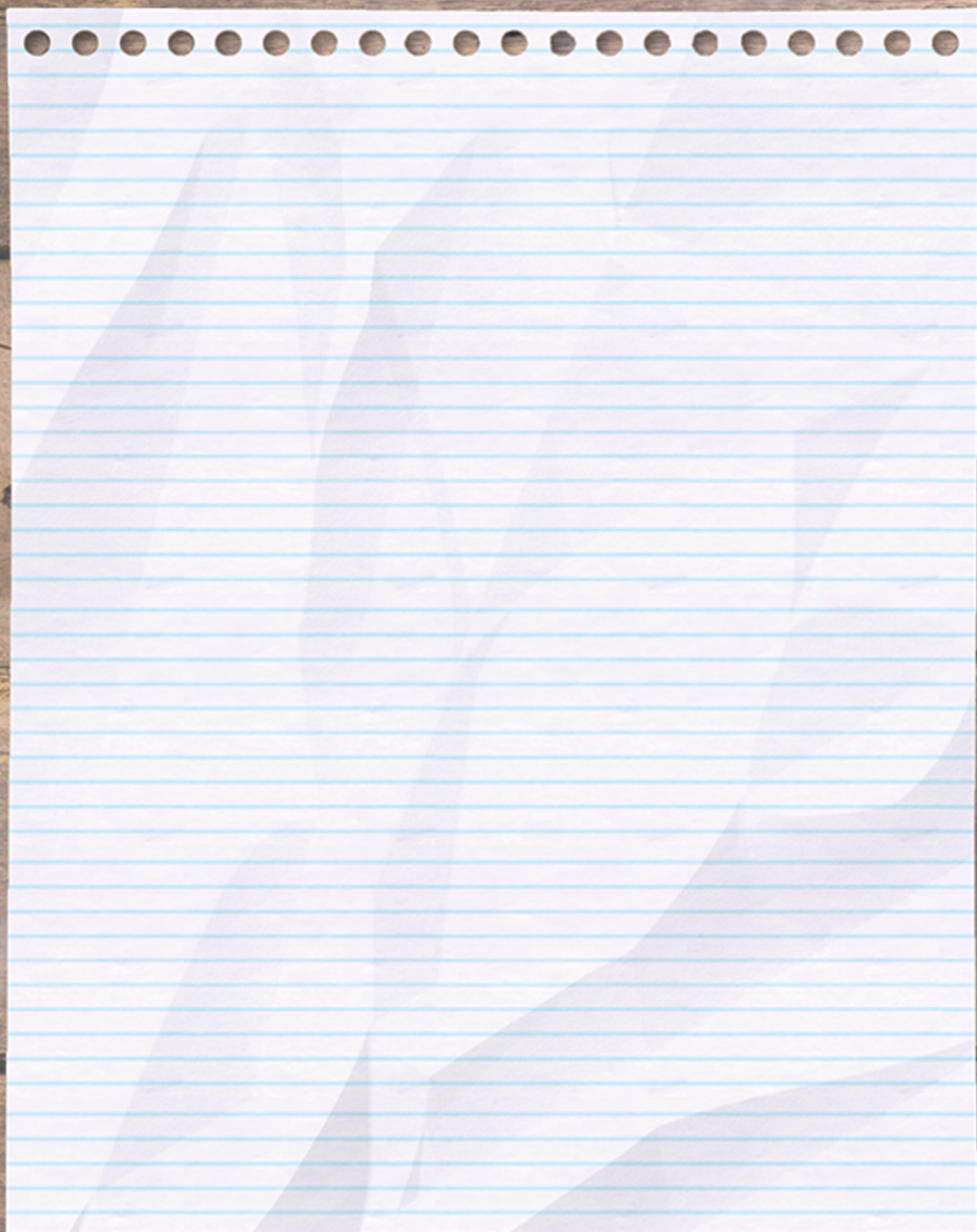
- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

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.

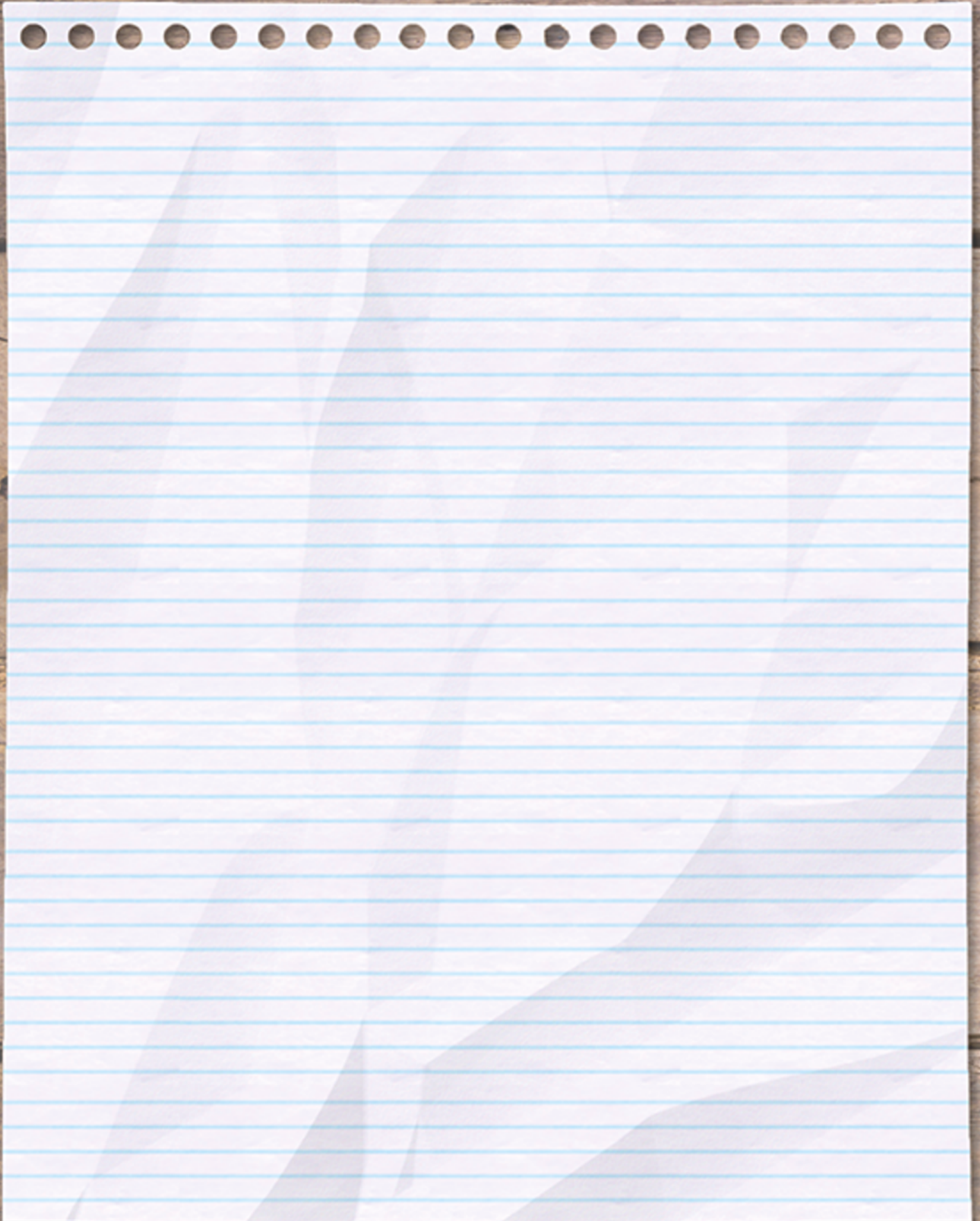
10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

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



AANTEKENINGEN



**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



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

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500