

JOUW  
NIEUWE  
THUIS?



## Beiaard 363

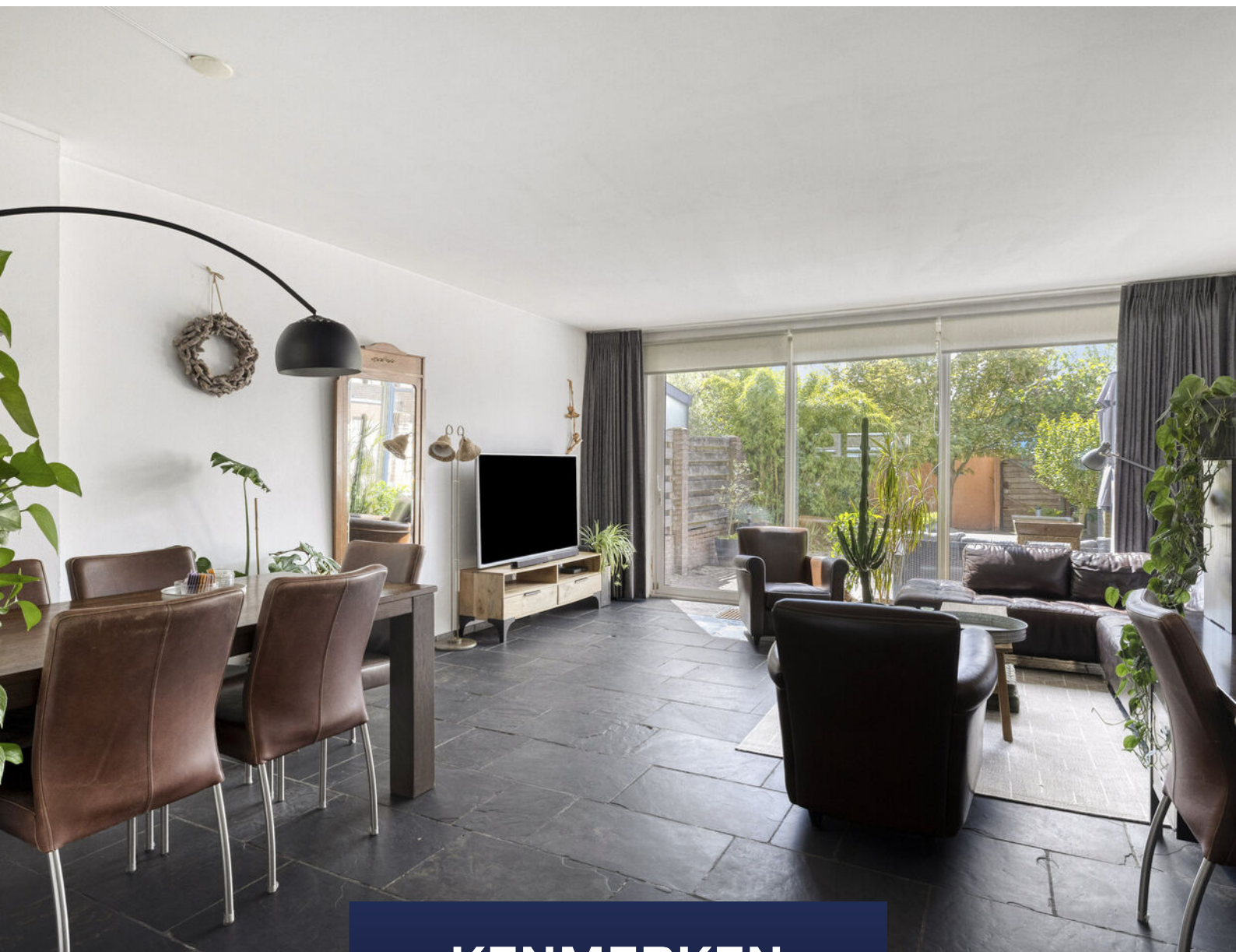
Etten-Leur

**€ 399.000 k.k.**

\*\* eengezinswoning \*\* vier slaapkamers \*\* tuin op het zuiden \*\* twee dakkapellen \*\* inpandige berging \*\* kindvriendelijke woonwijk \*\*

Markt 17  
Etten-Leur

[www.heijblommakelaardij.nl](http://www.heijblommakelaardij.nl)  
**076 504 1500**



## KENMERKEN

Perceeloppervlakte: 158 m<sup>2</sup>

Inhoud woning: 457 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 123

Bouwjaar woning: 1974

Woningtype: tussenwoning

Soort woning: eengezinswoning

CV-ketel: Remeha

Bouwjaar CV ketel: 2018

Ligging: aan drukke weg, in woonwijk

Aantal woonlagen: 3

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4

Energie label: C



## BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie waar kinderen veilig kunnen opgroeien? Dan is deze woning aan de rand van de geliefde woonwijk Grauwe Polder zeker een bezichtiging waard. Met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden, twee dakkapellen en een praktische indeling biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De lichte woonkamer, in pandige berging en de ligging nabij het winkelhart maken het plaatje compleet. Een heerlijke plek om thuis te komen én jarenlang van te genieten. Nieuwsgierig naar meer? Bel/app dan met ons kantoor en plan direct een bezichtiging in!

Bijzonderheden:

- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Voorzien van houten- en kunststof kozijnen met grotendeels HR-beglazing;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Gelegen in een kindvriendelijke en groene woonwijk;
- Nabij het bruisende winkelhart en diverse voorzieningen.

# THUISKOMEN

Je parkeert je auto eenvoudig in de parkeerhavens direct achter de woning. Dankzij de achterom loop je vanuit de parkeerplaatsen gemakkelijk de achtertuin in, een praktische manier van thuiskomen met boodschappen of na een lange werkdag.

Kom je via de voordeur binnen, dan betreed je de hal met de meterkast, het toilet, de trapgang naar de verdieping, de inpandige berging en de toegang tot de woonkamer. De inpandige berging, gelegen aan de voorzijde van de woning, is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.



# HART VAN HET HUIS

De woonkamer is heerlijk tuingericht en profiteert dankzij de grote schuifpui en de royale raampartijen van een fijne hoeveelheid natuurlijk daglicht. De verbinding met de tuin zorgt ervoor dat binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek waar je met familie of vrienden uitgebreid kunt tafelen. De praktische trappenkast biedt daarnaast extra opbergruimte voor de dagelijkse spullen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling met uitzicht over de straatzijde. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron en koelkast. Een fijne plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.





*Voldoende ruimte voor  
een fijne zit- en  
eethoek!*





*Compleet ingerichte  
keuken!*



# SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, die stuk voor stuk prettig zijn in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een eigen wastafel, een praktische toevoeging voor dagelijks gebruik.

De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Een fijne ruimte waar het hele gezin comfortabel gebruik van kan maken.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de ruime voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Cv-ketel. Dankzij de praktische knieschotten is er bovendien volop bergruimte aanwezig.

De vierde slaapkamer is royaal van formaat en vormt een ideale plek voor een thuiswonende puber, logeerkamer of rustige thuiswerkplek. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra leefruimte en veel natuurlijk licht, waardoor deze verdieping verrassend ruim aanvoelt.











*Extra leefruimte  
gecreëerd door de  
dakkapel!*





# BUITENLEVEN

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Dankzij de zonwering aan de woning creëer je daarnaast eenvoudig een comfortabele schaduwplek tijdens warme zomerdagen.

De tuin is aangelegd met een combinatie van sierbestrating, grind en beplanting en biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Of je nu wilt ontspannen met een boek, uitgebreid wilt barbecueën of kinderen wilt laten spelen, hier kan het allemaal! Dankzij de achterom is de tuin bovendien ook praktisch bereikbaar.





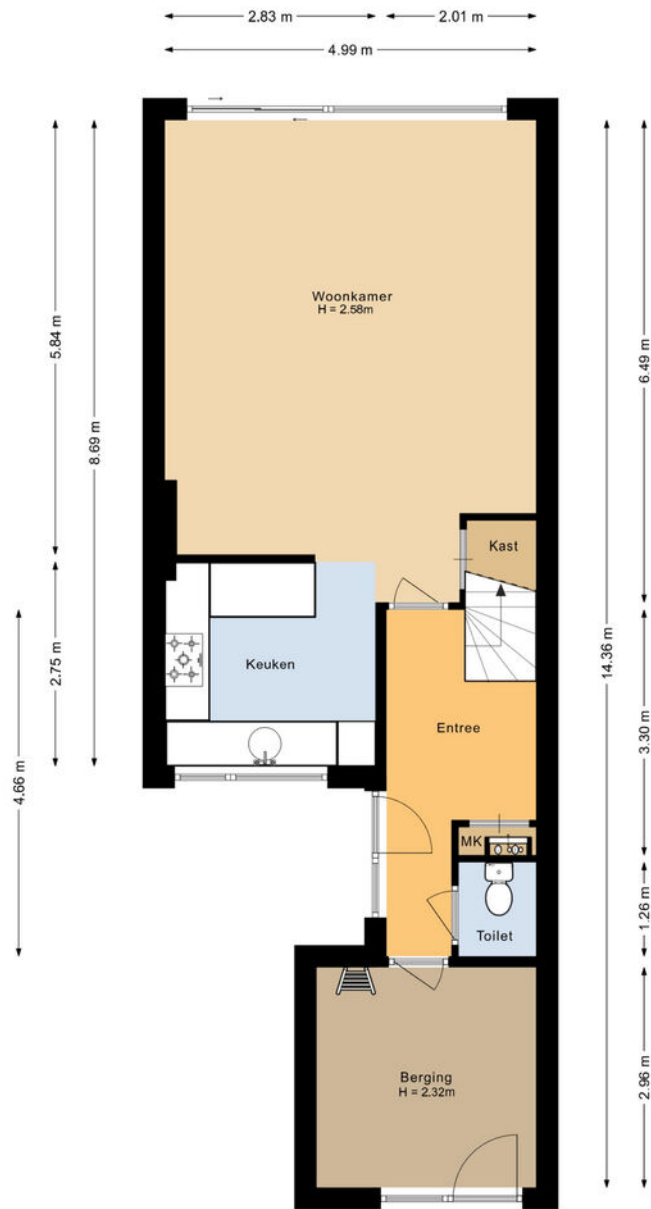
*Heerlijke zonnige  
achtentuin!*





# PLATTEGROND

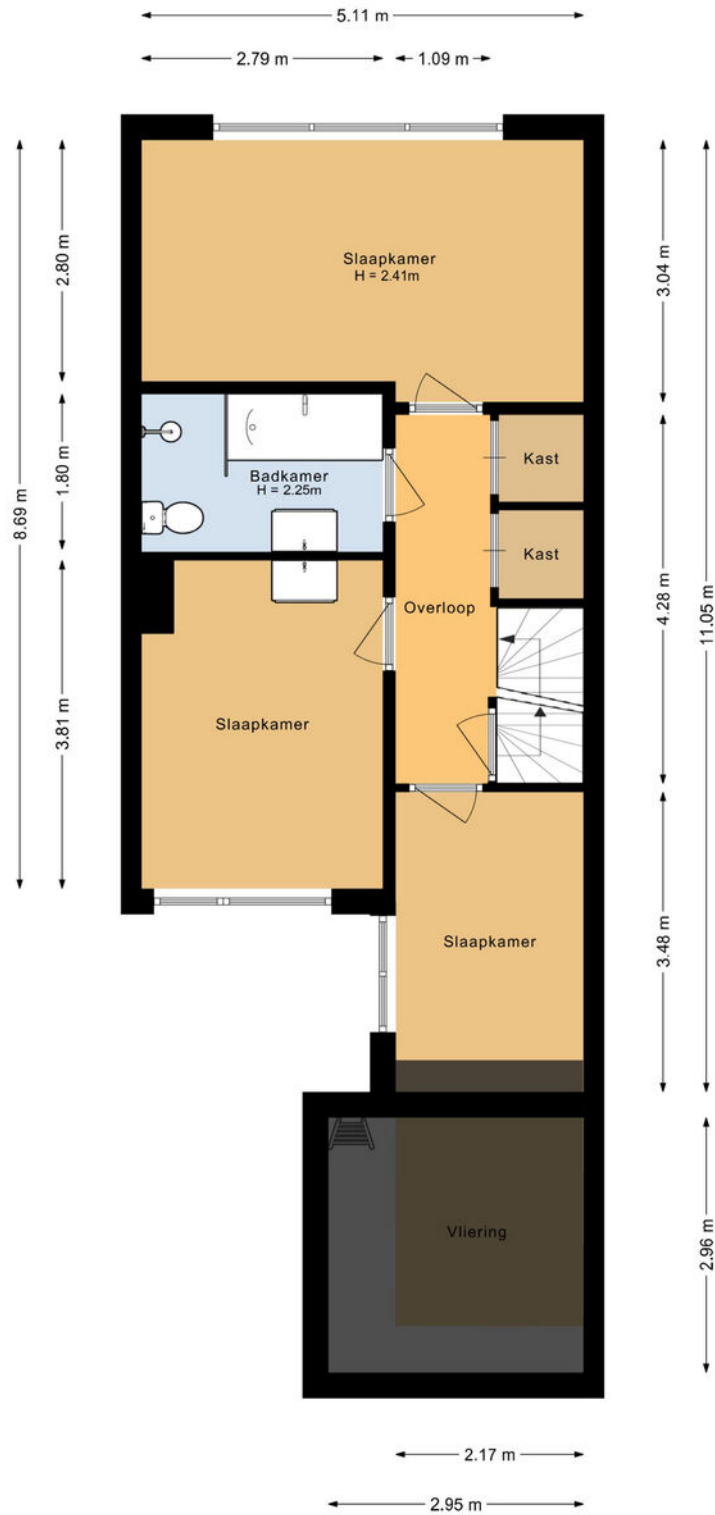
begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

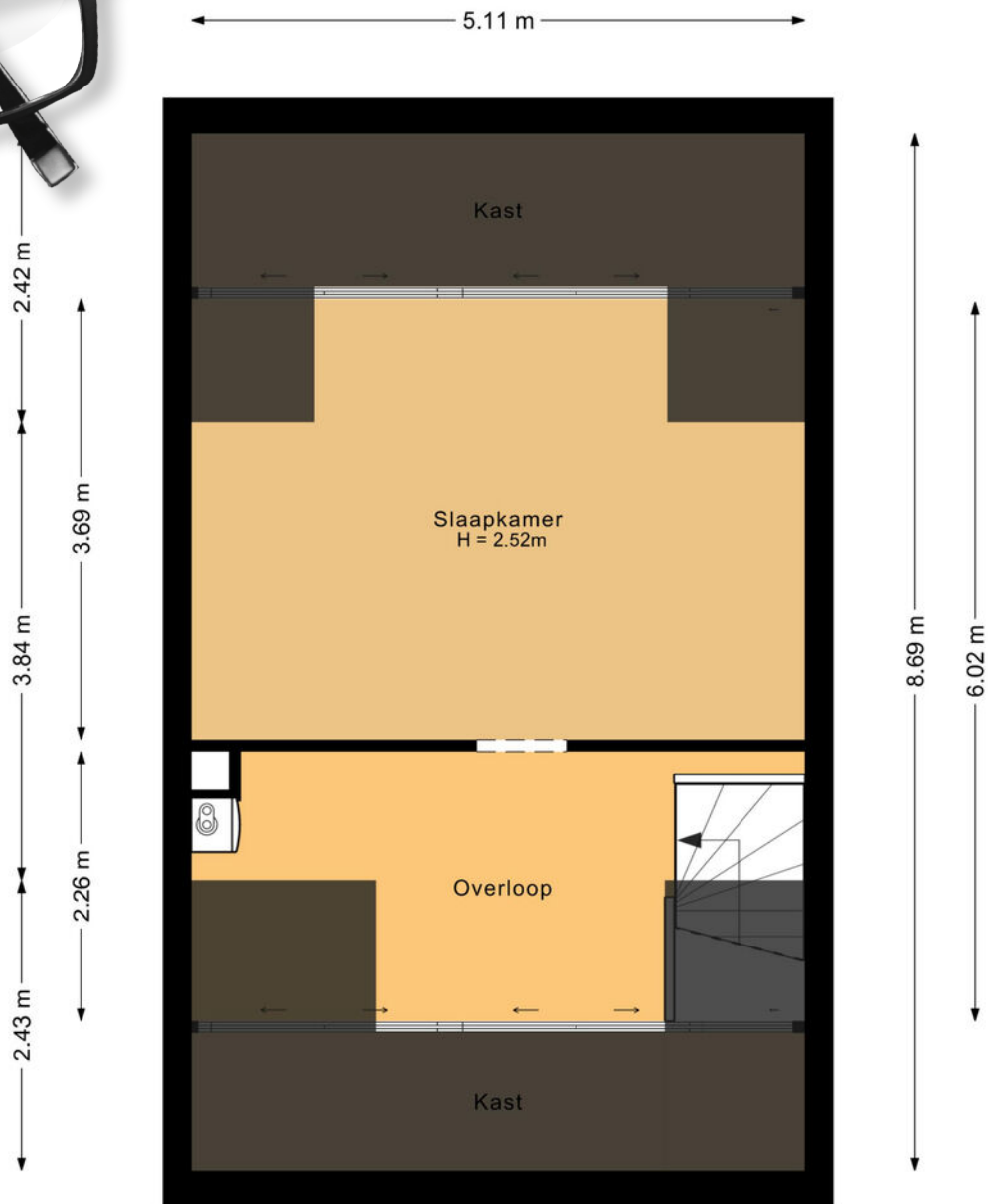
# PLATTEGROND

eerste verdieping



# PLATTEGROND

tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
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		
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

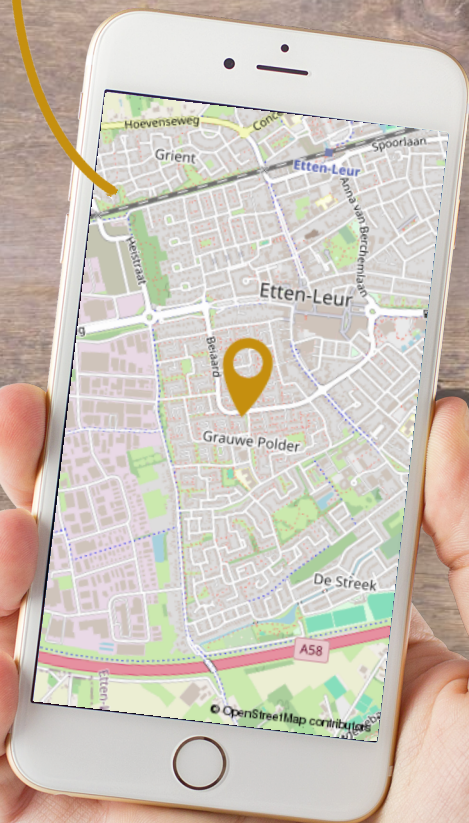
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Boiler: Ja			

# LOCATIE OP DE KAART

In de wijk bevindt zich een basisschool en kinderopvang!

Uitstekende bereikbaarheid t.o.v. diverse omliggende uitvalswegen!

Gelegen nabij een supermarkt en het bruisende winkelhart!



## WIJKINFORMATIE

De woonwijk Grauwe Polder, gelegen aan de zuid kant van Etten-Leur wordt gekenmerkt door een ruim opgezette wijk met verschillende type woningen gebouwd in de jaren '70, gelegen in hofjes. Het is een wijk met veel groen, diverse speeltuintjes en heeft een groot park, een ideale gezinswijk!

# KADASTRALE KAART



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Etten-Leur

Sectie L

Perceel 9198

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

# 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 in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- 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:

- Financieringsvoorboud.
- 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 opgave 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.

**INTERESSE IN  
DEZE WONING?**



Markt 17  
4875 CB Etten-Leur  
[info@heijblommakelaardij.nl](mailto:info@heijblommakelaardij.nl)

[www.heijblommakelaardij.nl](http://www.heijblommakelaardij.nl)  
**076 504 1500**