

JOUW
NIEUWE
THUIS?



Edward Poppelaan 12 M

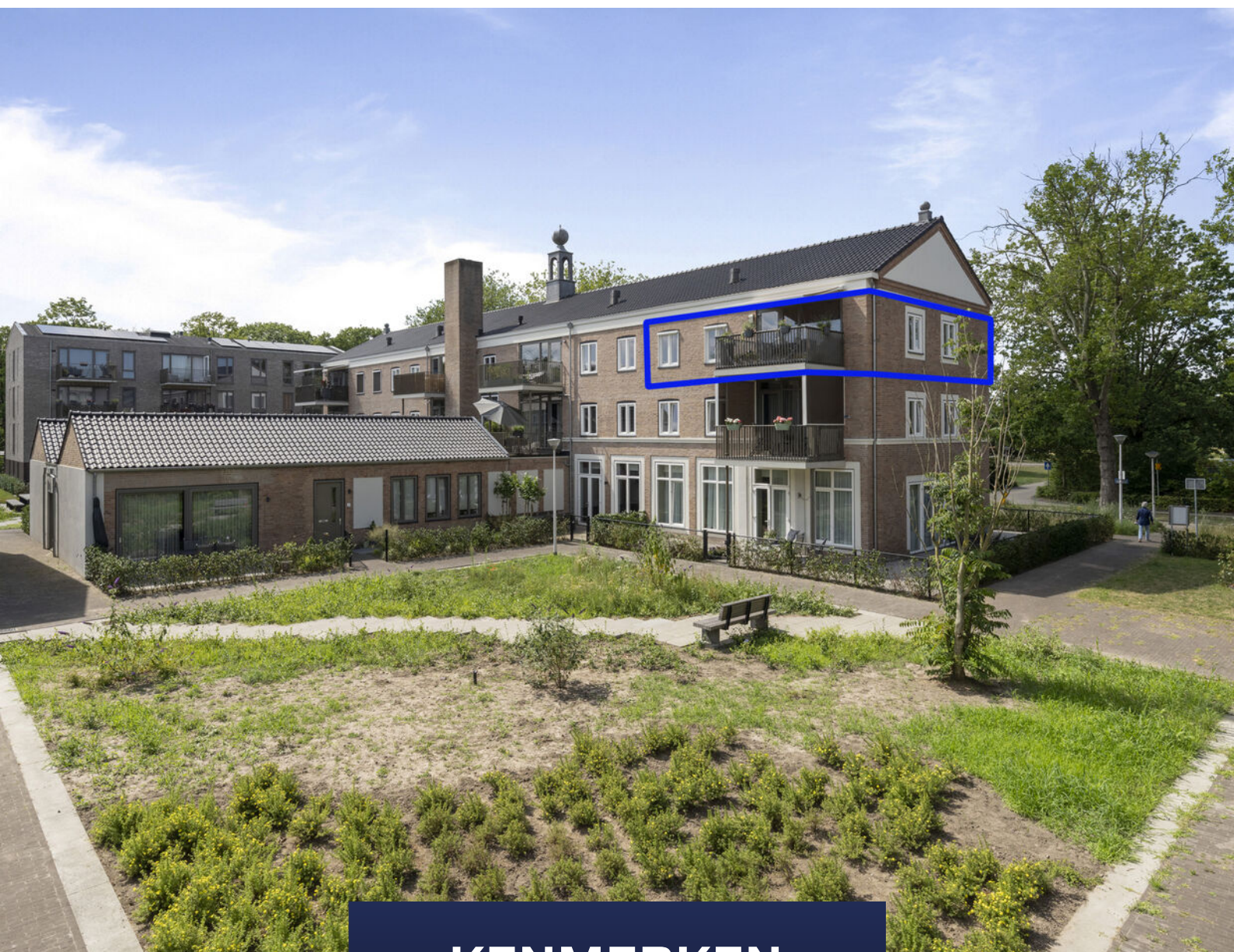
Etten-Leur

€ 519.000 k.k.

** exclusief hoekappartement ** energielabel A+ ** parkachtige woonomgeving
** hoogwaardige afwerking ** eigen parkeerplaats ** nabij NS-station **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Inhoud woning: 332 m³

Woonoppervlakte: 101 m²

Gezamenlijke

fietsenberging 55 m²

parkeerplaats 14 m²

Bouwjaar woning: 2022

Woningtype: appartement

Soort woning: portiekflat

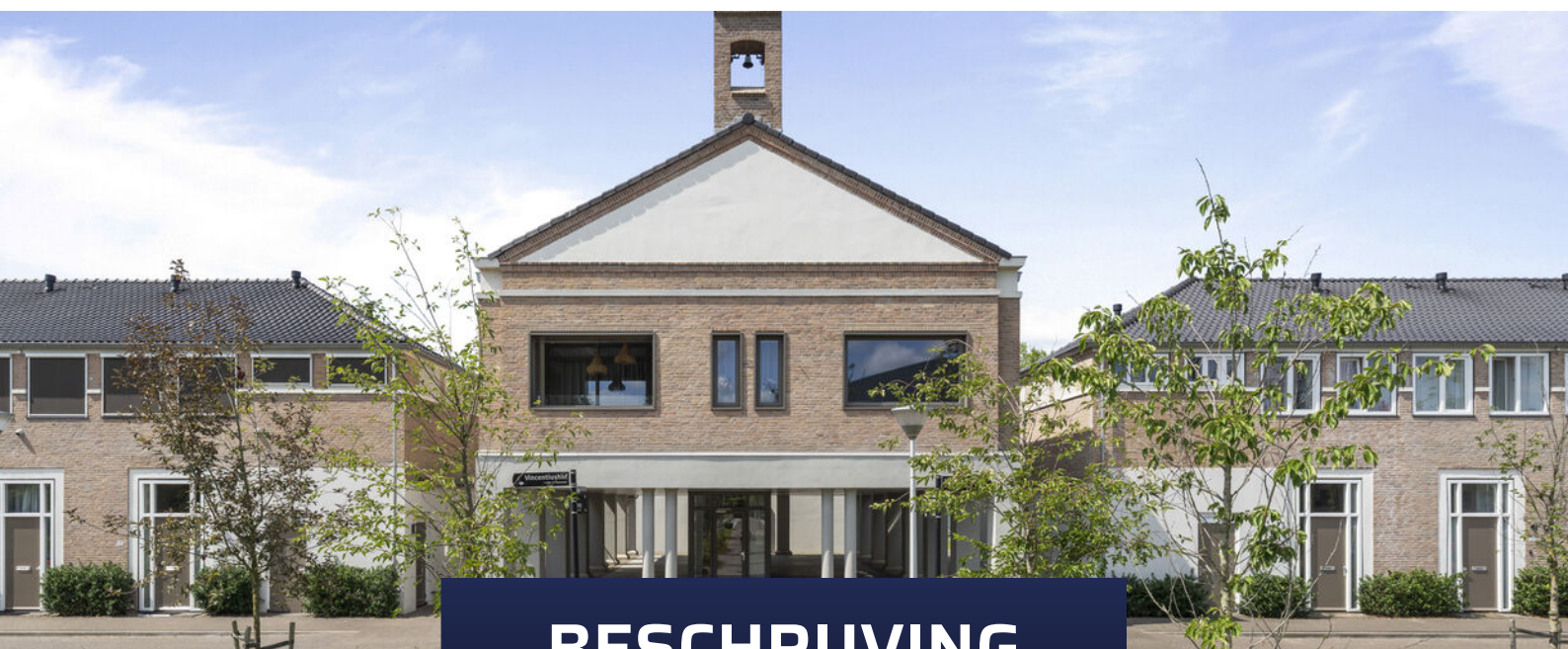
Ligging: aan rustige weg, in
woonwijk

Aantal woonlagen 1

Aantal kamers 3

Aantal slaapkamers: 2

Energie label: A+



BESCHRIJVING

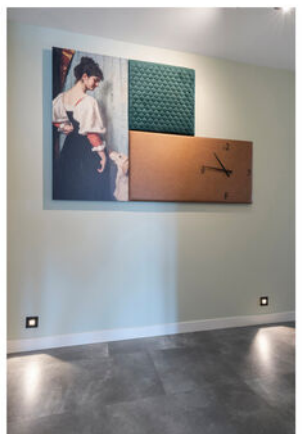
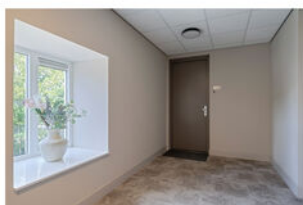
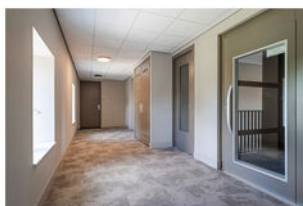
Sommige appartementen voelen direct als thuishkomen. Dit is er zo één. Gelegen in een exclusief appartementencomplex, midden in een parkachtige woonomgeving, geniet je hier iedere dag van ruimte, rust en een hoogwaardige afwerking. De royale leefruimte, luxe woonkeuken, twee volwaardige slaapkamers en balkon met heerlijk de ochtendzon maken dit een appartement waar je zó kunt intrekken. Tel de uitstekende ligging nabij het NS-station en het centrum van Etten-Leur bij op en je hebt een woning die comfort en kwaliteit moeiteloos weet te combineren.

Bijzonderheden:

- Verwarming én vloerkoeling middels warmtepomp;
- Volledig voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- Kunststof kozijnen met HR-glas;
- Twee slaapkamers;
- balkon met uitzicht over de groene wadi;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein;
- Mogelijkheid tot aankoop van een tweede parkeerplaats in de parkeergarage;
- Privé bergkast en gezamenlijke fietsenstalling.

Thuiskomen

Je parkeert de auto op je eigen parkeerplaats en loopt via de stijlvolle centrale entree het complex binnen. Hier ervaar je direct de verzorgde en rustige uitstraling die past bij deze bijzondere woonomgeving. Met de lift bereik je de tweede verdieping, waar dit fraaie hoekappartement is gelegen. Eenmaal binnen valt direct de ruime opzet en de hoogwaardige afwerking op. Strakke wanden, een fraaie PVC-vloer en veel licht zorgen voor een warm welkom.



Hart van het huis

De woonkamer vormt zonder twijfel het kloppende hart van het appartement. Dankzij de hoekligging profiteer je van extra zijramen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en de ruimte nog groter aanvoelt. De royale zithoek loopt naadloos over in de open keuken, waardoor koken, tafelen en ontspannen vanzelf samenkomen. De luxe keuken is van alle gemakken voorzien. Met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi-stoomoven, Quooker, inductiekookplaat en vaatwasser, is dit een heerlijke plek voor iedereen die graag kookt. Terwijl jij het diner voorbereidt, schuiven familie of vrienden gezellig aan en geniet je van de open verbinding met de woonkamer. Vanuit de woonkamer stap je bovendien zo het balkon op, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

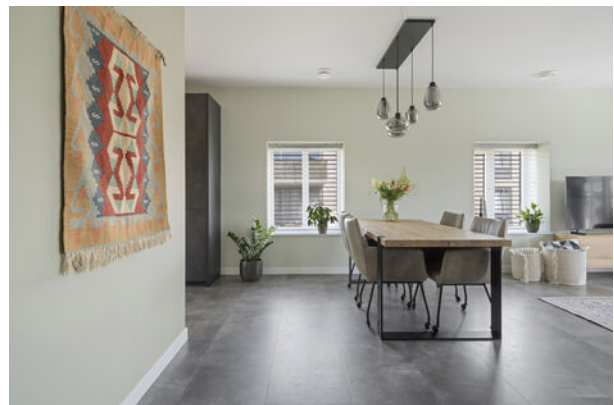
Buiten genieten

Het balkon vormt een heerlijk verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de ligging geniet je hier al vroeg op de dag van de zon, terwijl het elektrische zonnescerm op warme dagen voor aangename schaduw zorgt. Vanuit hier kijk je uit over de groene wadi, waardoor je iedere dag een rustig en vrij gevoel ervaart.





*Er komt veel licht
binnen door de grote
raampartijen!*





*De moderne keuken is
van alle gemakken
voorzien!*



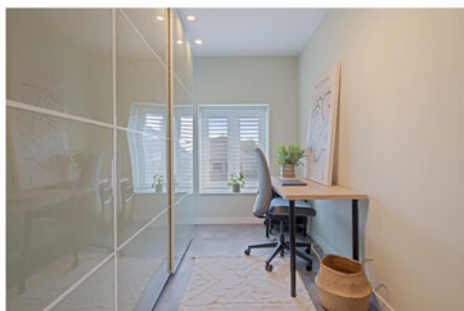


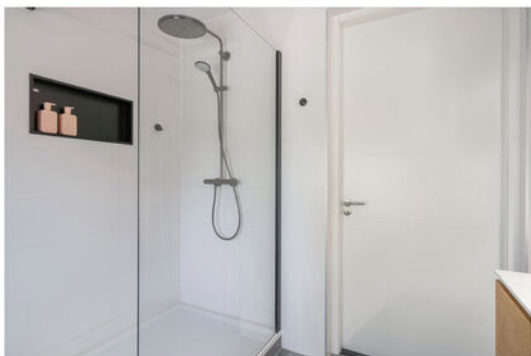
Slapen en Ontspannen

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers, beide gelegen aan de rustige achterzijde van het complex. De tweede kamer is momenteel ingericht als werk- en kleedkamer, maar leent zich uiteraard net zo goed als logeer- of slaapkamer.

Ook de badkamer ademt luxe en comfort. Deze is ingericht met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en een elektrische handdoekradiator. Het separate toilet is eveneens hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van een verwarmd wandcloset met automatische spoelfunctie.







*Een compleet ingerichte en
moderne badkamer!*



Duurzaam en Practisch

Ook op het gebied van duurzaamheid is dit appartement helemaal van deze tijd. De warmtepomp in combinatie met vloerverwarming én vloerkoeling zorgt het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat. Kunststof kozijnen met HR-glas, uitstekende isolatie en energielabel A+ maken het plaatje compleet. Comfortabel wonen én lage energielasten gaan hier hand in hand.



Tevens heb je in deze technische ruimte, ook de aansluitingen voor de wasapparatuur en handig nog wat bergruimte. Naast de eigen parkeerplaats op het afgesloten buitenterrein beschik je over een privé bergkast in het souterrain én een gezamenlijke fietsenstalling. Heb je behoefte aan een tweede parkeerplaats? Dan bestaat de mogelijkheid deze aan te kopen in de nabijgelegen parkeergarage. Hier zijn de voorbereidingen voor een laadpaal bovendien al aanwezig.



PLATTEGROND

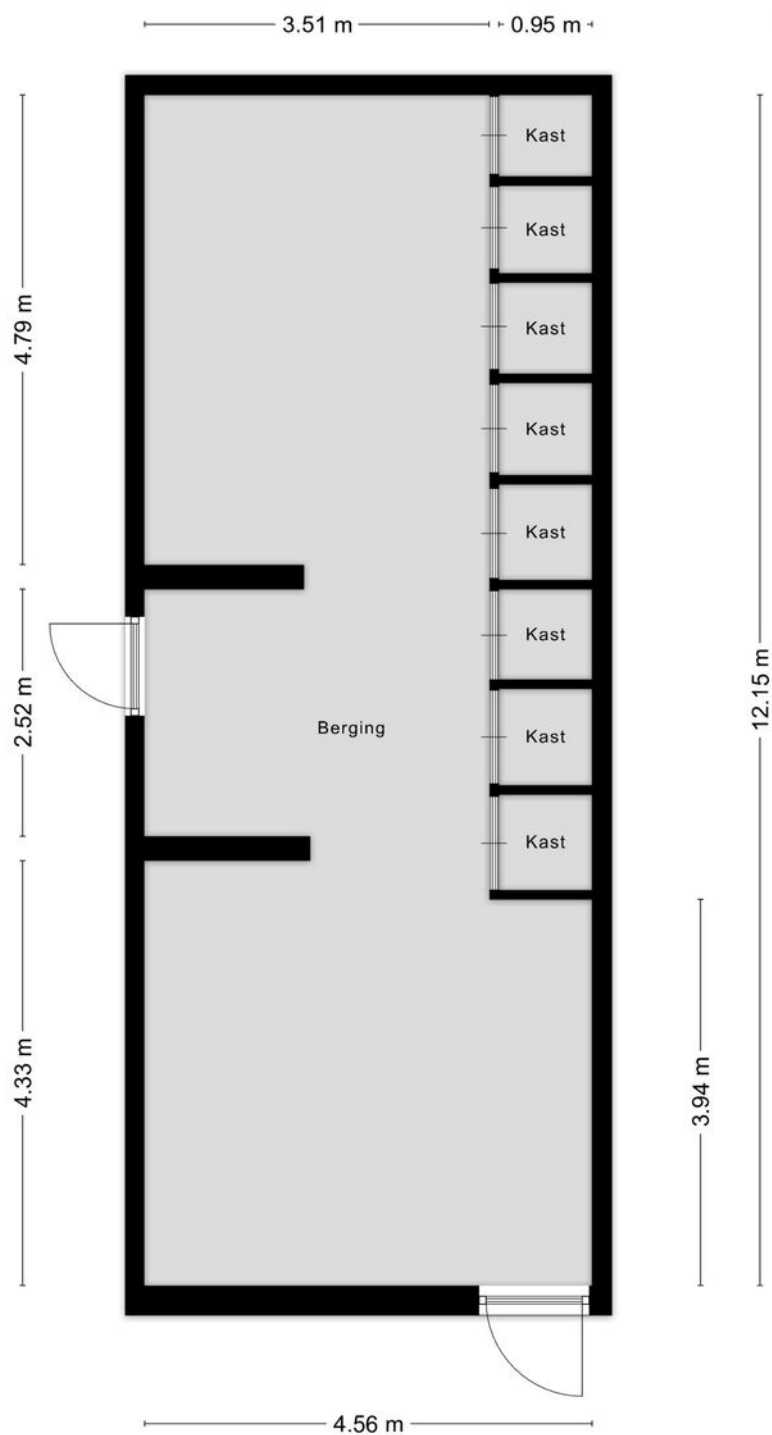
appartement 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Gezamenlijke fietsenberging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten slaapkamer en kantoor			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

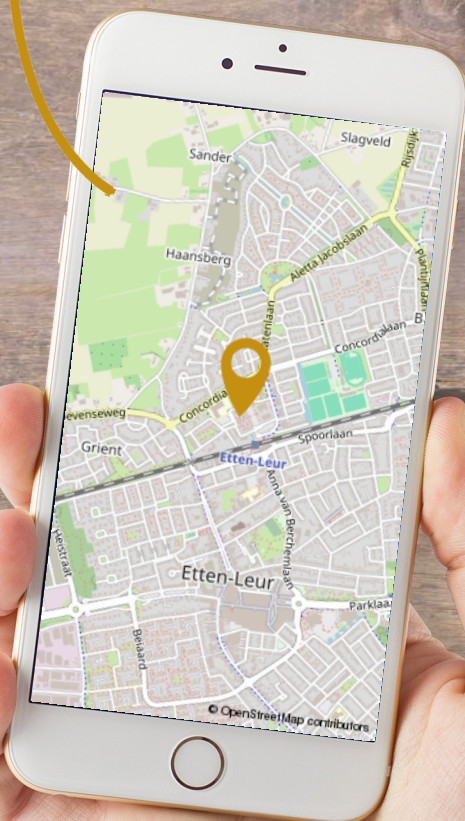
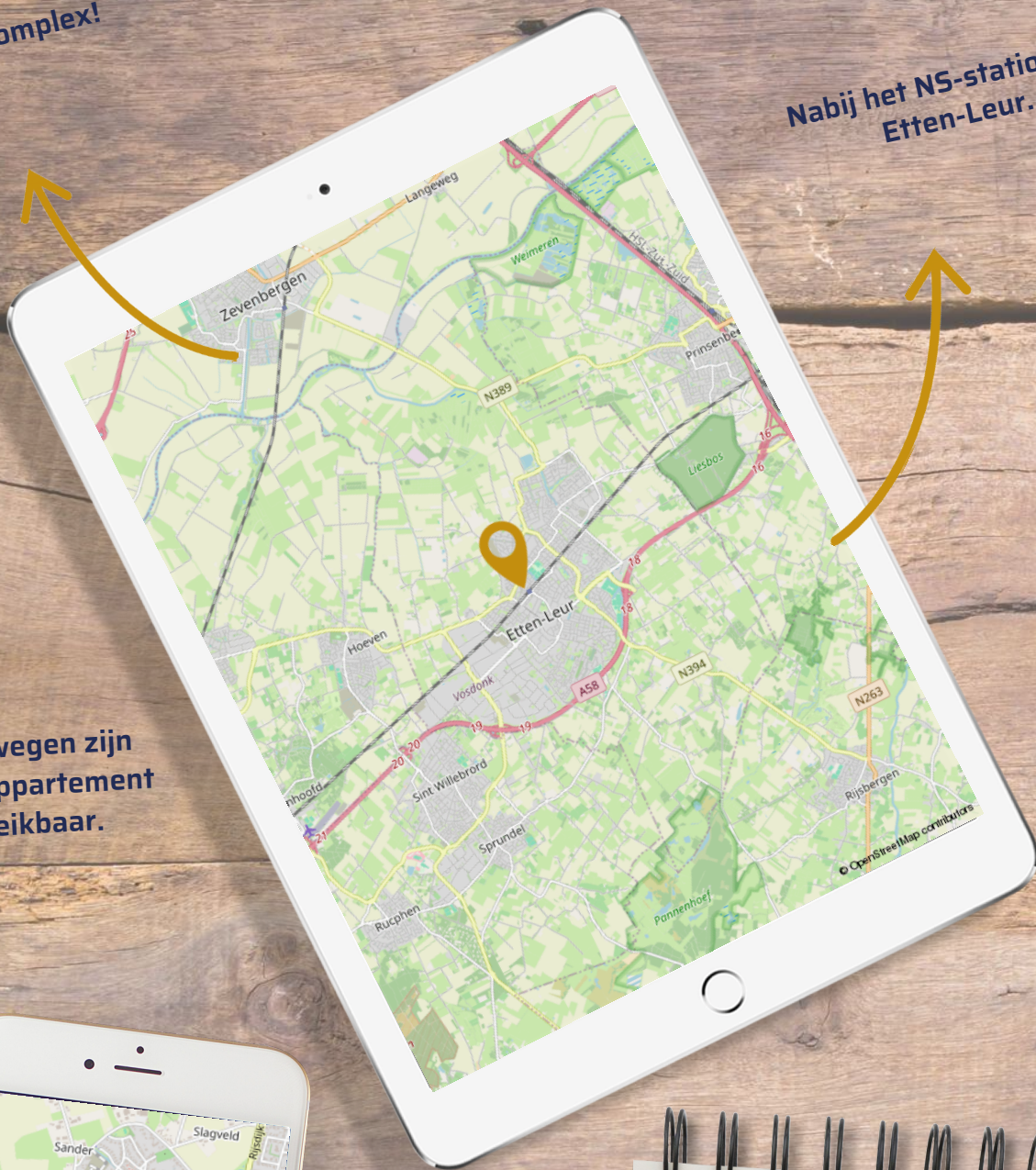
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- WTW / Aardwarmtepomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LOCATIE OP DE KAART

Prachtig complex!

Nabij het NS-station van Etten-Leur.

De uitvalswegen zijn vanuit het appartement snel bereikbaar.



WIJKINFORMATIE

De Edward Poppestraat maakt onderdeel uit van een moderne woonomgeving met veel aandacht voor groen, rust en leefkwaliteit. Je woont hier in een parkachtige setting met wandelpaden, waterpartijen en volwassen groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Supermarkten, winkels, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Etten-Leur bevinden zich op korte afstand.

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.
- 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. Financieringsvoorboud.
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