

JOUW
NIEUWE
THUIS ?



Bisschopsmolenstraat 154 a

Etten-Leur

€ 650.000 k.k.

**** vrijstaand ** levensloopbestendig ** vier slaapkamers ** twee badkamers **
zonnige tuin ** eigen oprit ** nabij centrum ****

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	450 m ²	Bouwjaar CV ketel	2012
Inhoud woning:	520 m ³	Ligging:	in centrum
Woonoppervlakte:	137 m ²	Aantal woonlagen	2
Externe bergruimte:	22 m ²	Aantal kamers	5
Bouwjaar woning:	1967	Aantal slaapkamers:	4
Woningtype:	vrijstaande woning	Energie label:	C
Soort woning:	eengezinswoning		



BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning waar ruimte, comfort en een verrassende indeling samenkomen? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Dankzij een volledige woonprogramma op de begane grond is de woning levensloopbestendig, terwijl de eerste verdieping volop extra ruimte biedt voor een gezin, logees of een thuiswerkplek. Voeg daar de zonnige achtertuin op het zuidwesten met garage én de uitstekende ligging op loopafstand van het centrum aan toe en je hebt een woning die geschikt is voor verschillende doelgroepen.

Bijzonderheden:

- Voorzien van kunststof kozijnen;
- Voorzien van HR++ beglazing;
- Levensloopbestendige woning;
- Vier slaapkamers en twee badkamers;
- Vrijstaande stenen garage;
- Verzorgde achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten;
- Gelegen op loopafstand van het winkelhart van Etten-Leur.

THUISKOMEN

De vrijstaande stenen garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of het uitoefenen van een hobby. De groene voortuin en de karakteristieke erker geven de woning direct een verzorgde en uitnodigende uitstraling. Een fijne plek om iedere dag thuis te komen.



HART VAN HET HUIS

Vanuit de hal loop je de woonkamer binnen, waar direct de speelse indeling en de grote hoeveelheid daglicht opvallen. Dankzij de vele raampartijen en maar liefst twee schuifpuien ervaar je vanuit vrijwel iedere hoek een prettig contact met de tuin. De royale zithoek aan de tuinzijde en de eethoek aan de voorzijde maken dit een heerlijke leefruimte voor het hele gezin.

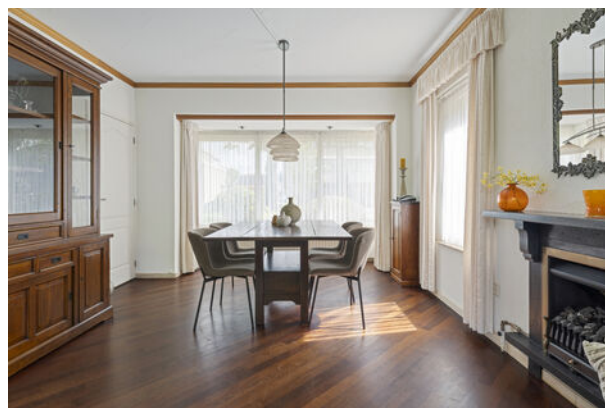


De open verbinding met de keuken zorgt dat je beneden altijd in contact staat met elkaar. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tijdens het koken kijk je uit op het groen van tuin, terwijl je toch in contact blijft met de rest van het gezelschap.



Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Een ideale ruimte voor de aansluitingen van de wasapparatuur én de plek om achterom thuis te komen. Vieze schoenen, een natte jas of modderige hondenpootjes laat je hier eenvoudig achter voordat je verder de woning in loopt.





*Veel connectie met de
achtertuin dankzij de
grote raampartijen.*





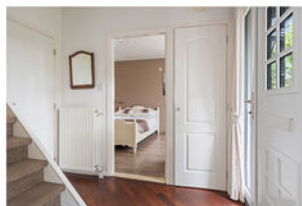
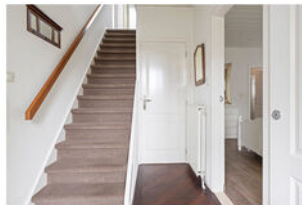
*Het speelse karakter
maakt het een unieke
woning.*





SLAPEN & BADEN

Een groot pluspunt van deze woning is het volledige woonprogramma op de begane grond. Vanuit de hal bereik je een royale slaapkamer met aansluitend de complete badkamer. Deze is ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen, zonder in te leveren op ruimte.



Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers. Eén daarvan is bijzonder royaal van formaat, terwijl de overige kamers uitstekend geschikt zijn als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer. Ook op deze verdieping beschik je over een badkamer, ingericht met een douche, wastafel en toilet. Ideaal voor een gezin of wanneer je regelmatig gasten ontvangt.





*Badkamer ensuite op de
begane grond.*

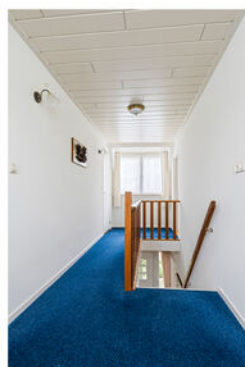




Een royale slaapkamer boven.



Nog meer kamers om in te richten!



BUITENLEVEN

De achtertuin is zonder twijfel een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteer je vrijwel de hele dag van de zon, terwijl het zonnescherm maar ook de bomen op warme dagen juist voor aangename schaduwplekken zorgen.

De tuin is verzorgd aangelegd met gazon, volwassen beplanting en meerdere terrassen. Hierdoor kies je op ieder moment van de dag voor een plekje in de zon of juist in de schaduw. Met een perceel van circa 450 m² geniet je hier van volop ruimte, rust en privacy; een heerlijke omgeving om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te eten met familie en vrienden.





*De volwassen begroeiing zorgt
voor kleur en natuurlijke
beschutting.*



PLATTEGROND

begane grond



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

PLATTEGROND

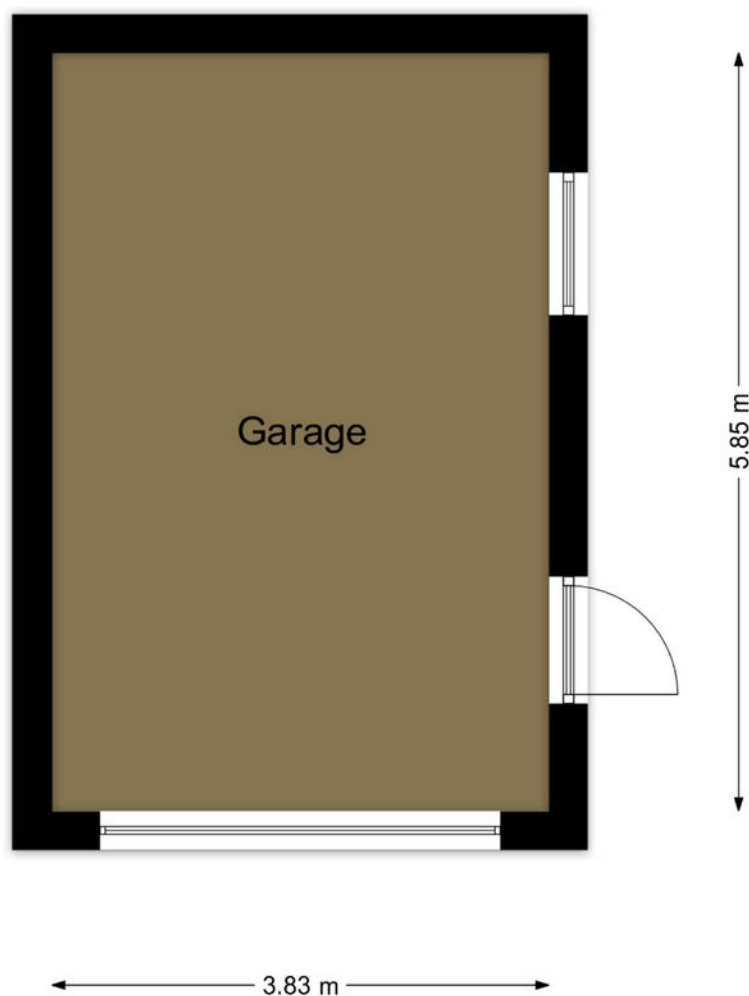
eerste verdieping



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

PLATTEGROND

garage



nden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indi
in de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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		
- vitrages	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- Inbouw kledingkast	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
 Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

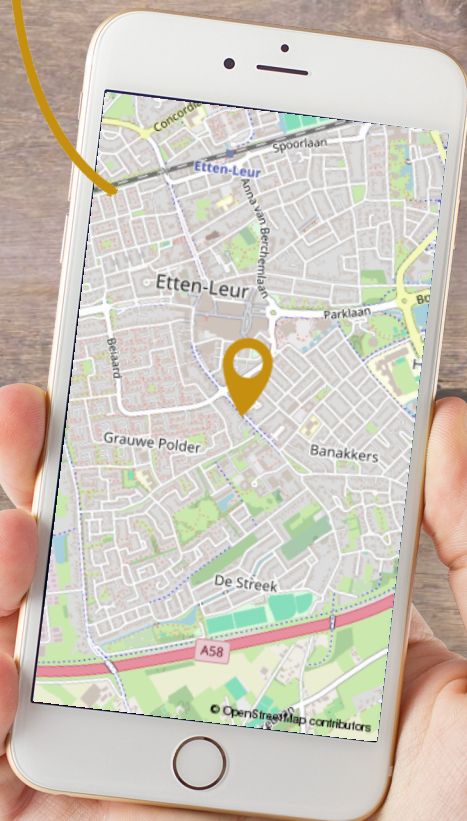
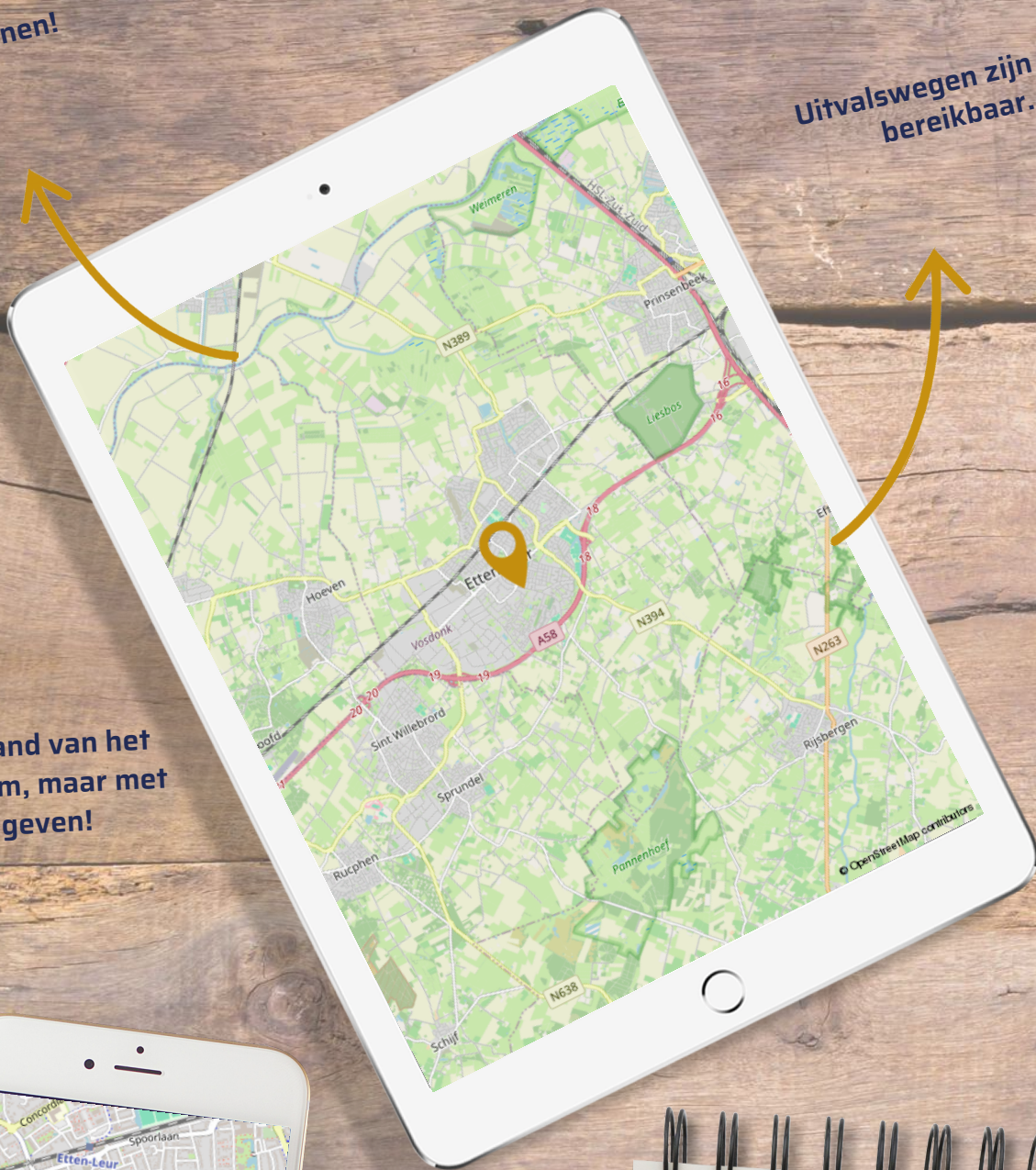
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing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

LOCATIE OP DE KAART

Fijn wonen!

Uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Op loopafstand van het winkelcentrum, maar met rust omgeven!



WIJKINFORMATIE

De woning ligt aan de Bisschopsmolenstraat, op een uitstekende locatie in Etten-Leur. Het bruisende winkelhart met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen bevindt zich op loopafstand. Ook scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Een ideale combinatie van rustig wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

KADASTRALE KAART



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 50 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.

**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



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

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500