

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Slagveld 177

Te Koop

Slagveld 177 - Etten-Leur
Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Dit royale 4-kamerappartement is gelegen op de tweede en bovenste verdieping van appartementencomplex Brandsehof II in de geliefde woonwijk De Keen. Met een ruime woonkamer en drie slaapkamers, waarvan er twee opvallend ruim zijn, biedt dit appartement verrassend veel leefruimte. Het weidse uitzicht vormt een van de meest onderscheidende kenmerken van dit hoekappartement. Vanuit de woonkamer, het balkon en de hoofdslaapkamer kijk je uit over de "Leurse Haven", een karakteristiek houten bruggetje en molen "De Lelie". Het appartementencomplex beschikt over een liftinstallatie en een fraai aangelegde binnentuin. De ligging is bijzonder gunstig, nabij de Leurse Haven, diverse horecagelegenheden, de winkels aan het Van Bergenplein en het groene buitengebied.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ± 104m ²
Bouwjaar	: 2000
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (2020).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Dubbel glas	: Gehele appartement.
Isolatie	: Dak- en gevelisolatie.
Servicekosten	: Thans € 150,78 p/mnd.
Aanvaarding	: In overleg.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
118611380

Datum registratie
02-07-2026

Geldig tot
02-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 134,43 kWh/m²



Isolatie van uw woning

Gevels	☐	☐	☒
Daken	☐	☐	☒
Vloeren	Niet van toepassing		
Ramen	☐	☐	☒
Buitendeuren	☒	☐	☐
Gevelpanelen	☒	☒	☐

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
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

Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebepaling 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!

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!



BEGANE GROND

woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



Begane grond appartementencomplex: Centrale afgesloten entree met brievenbussen, bellentableau en intercominstallatie. Vanuit de hal zijn via de trap of lift zowel het appartement op de tweede verdieping als het souterrain met de bergingen bereikbaar. De toegang tot het complex is door de aanwezigheid van een hellingbaan ook zeer geschikt is voor mindervaliden.

Indeling appartement:

De hal is voorzien van de meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en een deels betegelde toiletruimte.

Vanuit de hal is de royale woonkamer met open keuken bereikbaar. De woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van ca. 46m² en is voorzien van vloerbedekking. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van een veel lichtinval.

Vanuit de woonkamer is het balkon van ca. 10m² bereikbaar, waar je heerlijk kunt genieten van het uitzicht. Het balkon ligt op het oosten en biedt zon vanaf de ochtend tot aan het begin van de middag. De nette keuken is voorzien van een spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.



BEGANE GROND

slaapkamers



BEGANE GROND

badkamer



Vanuit de tussenhal zijn de drie slaapkamers, de badkamer en de inpandige berging bereikbaar.

De slaapkamers zijn ca. 17,5m², ca. 11,5m² en ca. 6m² groot. Dankzij de hoekligging beschikken alle slaapkamers over ruime raampartijen en veel daglicht. De royale hoofdslaapkamer is in 2025 voorzien van een visgraat pvc-vloer. De kleinste slaapkamer is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De geheel betegelde badkamer van ca. 6m² is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafelmeubel, een toilet en een radiator. De inpandige berging biedt plaats aan de HR-combiketel die in 2020 is vernieuwd, de mechanische ventilatie-unit, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra opslag.



OVERIGE



Een bijzonder voordeel van dit appartement is dat de voordeur volledig inpandig ligt en vanuit de centrale hal overdekt bereikbaar is. Je hoeft dus niet over een open galerij, wat zorgt voor extra comfort en een beschermt woongevoel.

Bij het appartement hoort een berging welke gelegen is in het souterrain. De berging van ca. 6m² is voorzien van verlichting.

De servicekosten bedragen thans € 150,78 per maand. In dit bedrag zit o.a. inbegrepen de opstalverzekering, reservering groot onderhoud, onderhoud liftinstallatie en schoonmaakkosten algemene ruimten.

Het appartement is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas.

Het appartementencomplex is voorzien van een liftinstallatie en betonnen verdiepingsvloeren.

Het appartementencomplex is voorzien van een fraai aangelegde binnentuin.



DE KLEINE LETTERTJES



WAARBORG SOM 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'.

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 verkochte.

AANVULLEND ARTIKEL DAT IN DE KOOPAKTE VAN DEZE WONING ZAL WORDEN OPGENOMEN:

Verkoper/gevolmachtigde heeft het verkochte nooit/of langere tijd niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper/gevolmachtigde op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte wel zelf (recenter) feitelijk had gebruikt. In verband hiermee komen partijen, in afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper/gevolmachtigde voor alle eventuele aanspraken van derden.

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 dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat het appartement volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar.

Aan dit appartement is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. 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 funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de 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

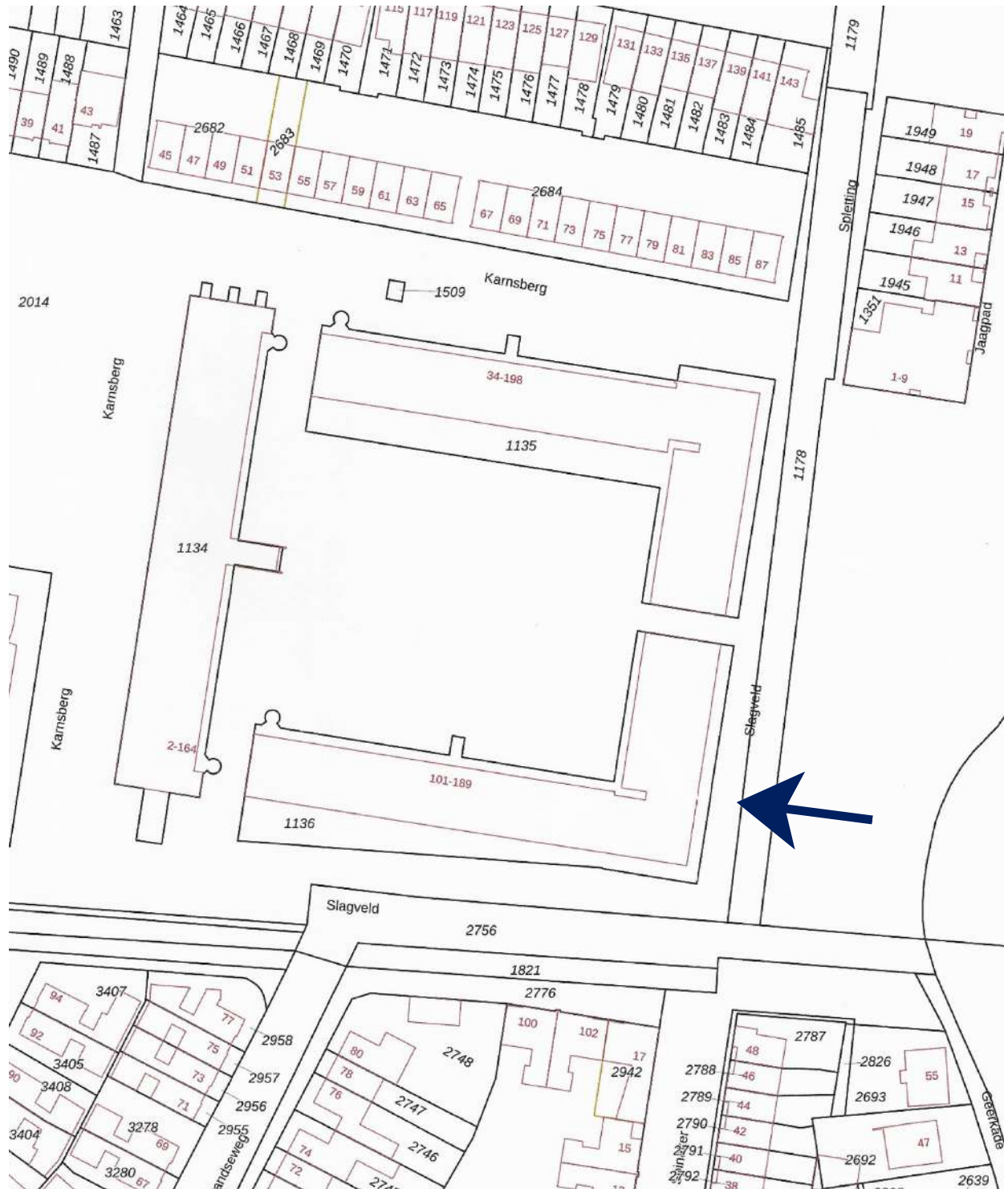
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

PLATTEGROND





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur
Tel: 076-5012009

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl