

Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Slagveld 189

Te Koop

Slagveld 189 - Etten-Leur
Vraagprijs € 479.000,- k.k.

De ruimte van een woonhuis, het gemak van een appartement en een prachtig uitzicht over het water.

Deze stijlvolle en modern afgewerkte 3-kamermaisonnette (voorheen 4-kamer) heeft een woonoppervlakte van maar liefst ca. 113m². De royale woonkamer met luxe open keuken van samen ca. 53m², twee ruime slaapkamers, waarvan één met een royale inloopkast, en het balkon van ca. 11,5m² zorgen voor een bijzonder comfortabel woongefoel. Daarnaast beschikt het appartement over opvallend veel bergruimte, zowel in het appartement zelf als in de extra ruime berging in het souterrain. Het appartementencomplex is voorzien van een liftinstallatie en een fraai aangelegde binnentuin. De ligging is ideaal, nabij de Leurse Haven, gezellige horecagelegenheden, de winkels aan het Van Bergenplein en het groene buitengebied.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ± 113m ²
Bouwjaar	: 2000
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (2017).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Dubbel glas	: Gehele appartement.
Isolatie	: Dak-, vloer- en gevelisolatie.
Servicekosten	: Thans € 150,78 p/mnd.
Aanvaarding	: Op korte termijn.

Energie label

Energie label woning

Slagveld 189
4871ND Etten-Leur
BAG-ID: 077010000159578



Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



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 waardebeoordeling 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!

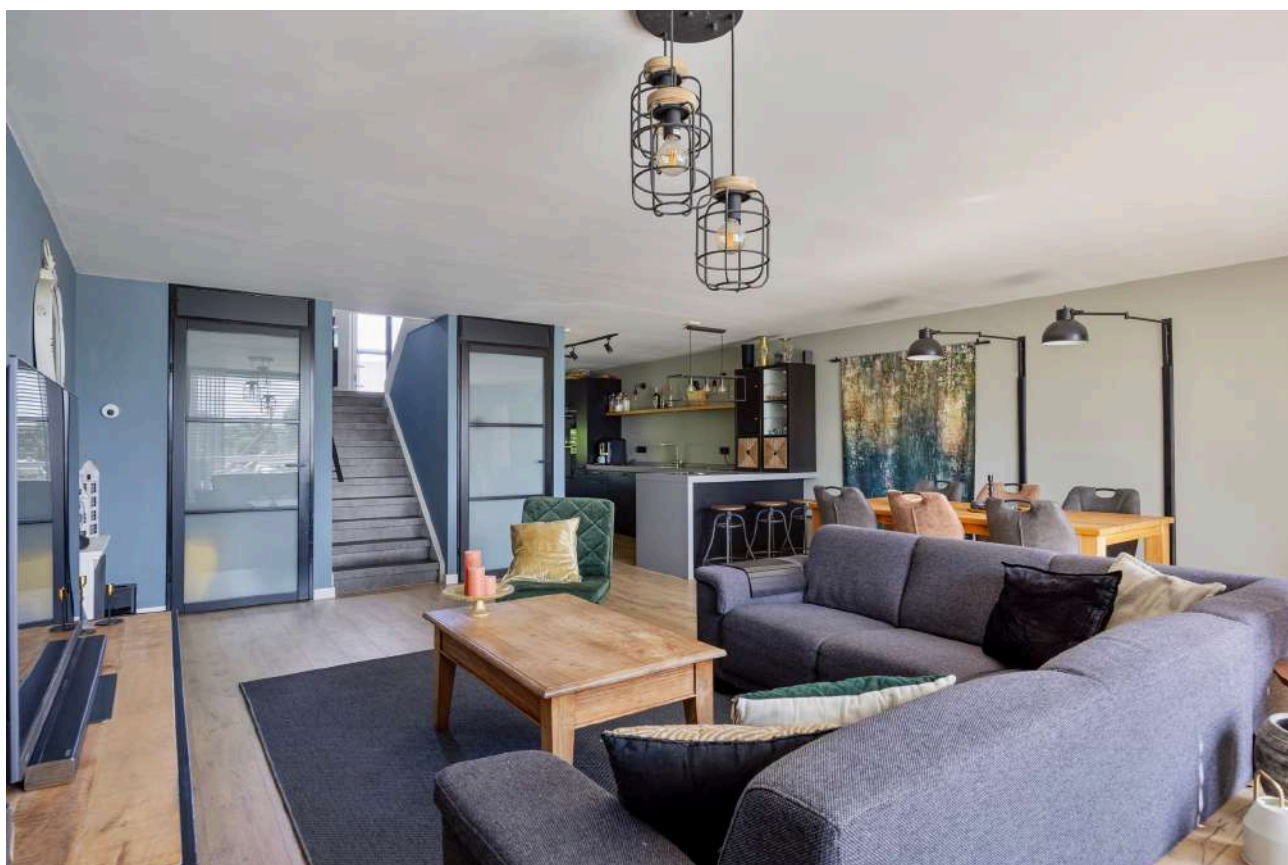
EIGEN WONING VERKOPEN?

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!



1e WOONLAAG

royale woonkamer



1e WOONLAAG

open keuken



Begane grond appartementencomplex:

De centrale entree is v.v. brievenbussen, een bellentableau en een intercominstallatie. Vanuit de centrale hal zijn via de lift of het trappenhuis zowel het appartement als het souterrain met de bergingen bereikbaar.

Indeling appartement:

De hal, v.v. sfeervolle shutters voor de ramen, beschikt over de meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en een modern, deels betegelde toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal bereik je via een kleine trap naar beneden de royale woonkamer met open keuken of ga je naar boven, waar zich de slaapkamers en de badkamer bevinden. De royale woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van ca. 53m² en biedt volop leefruimte. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafond. De woonkamer heeft grote raampartij en de elektrisch bedienbare jaloezieën zorgen ervoor dat je de lichtinval eenvoudig naar wens kunt regelen. Vanuit de woonkamer is het royale balkon van ca. 11,5m² bereikbaar, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van het appartement. Het balkon is gelegen op het oosten en hier geniet je van de eerste zonnestralen en een prachtig uitzicht. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische voorraadkast en een extra bergruimte. Vanwege de beperkte stahoogte van ca. 1,52 meter is deze ruimte niet meegerekend in de woonoppervlakte, maar is deze ideaal als royale bergruimte voor koffers, seizoensspullen of andere zaken die je uit het zicht wilt opbergen. De moderne keuken is uitgevoerd in matzwart en afgewerkt met een composiet werkblad. De luxe keukeninrichting is v.v. een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), een combi-oven, een separate oven, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.



2e WOONLAAG

slaapkamers



2e WOONLAAG

moderne badkamer

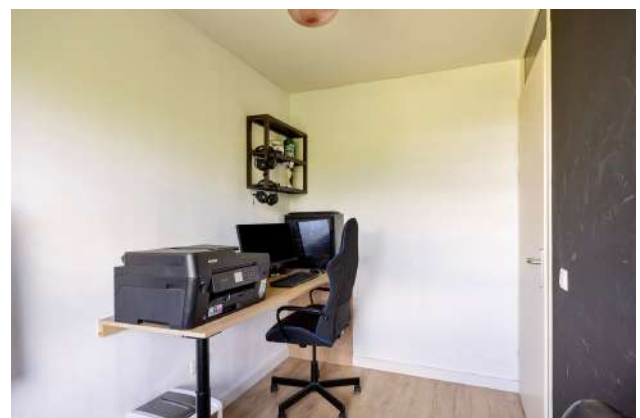


Op de bovenverdieping bevinden zich een zeer ruime slaapkamer van ca. 14,5m² met een fraaie inloopkast van ca. 10m², een tweede slaapkamer van ca. 6m² die uitstekend geschikt is als logeer- of werkkamer, de badkamer en de technische ruimte.

De royale slaapkamer is oorspronkelijk ontstaan uit twee slaapkamers en kan, indien gewenst, eenvoudig weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke indeling. De oorspronkelijke deur is namelijk nog aanwezig.

De moderne badkamer van ca. 4m² is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafelmeubel en een radiator.

In de technische ruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatie-unit en de HR-combi-ketel.



1e WOONLAAG

royaal balkon

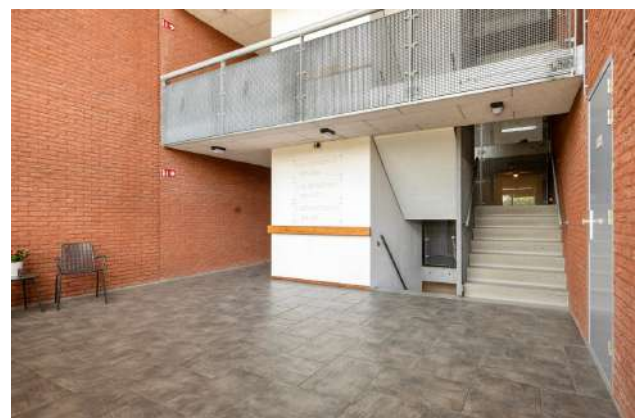




Bij het appartement hoort een ruime berging van ca. 10,5m², gelegen in het souterrain.

De servicekosten bedragen thans € 150,78 per maand. In dit bedrag zijn onder andere inbegrepen de opstalverzekering, de reservering voor groot onderhoud, het onderhoud van de liftinstallatie en de schoonmaakkosten van de algemene ruimten.

Het appartement beschikt over hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
De hal en de slaapkamer aan de galerijzijde zijn voorzien van rolluiken.
Het appartementencomplex beschikt over een liftinstallatie, betonnen verdiepingvloeren en een fraai aangelegde binnentuin.



WONEN IN 'DE KEEN'



De Keen is een prettige woonwijk in het noorden van Etten-Leur, gebouwd eind jaren '90 tot begin '00. De bebouwing in de wijk is zeer gevarieerd. Je woont hier bovendien gunstig ten opzichte van de uitvalswegen naar Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda. Wat deze wijk echt kenmerkt, is de prachtige ligging aan natuurgebied Kelsdonk, de aanwezigheid van de Westpolderplas en het water dat in singels door en om de wijk stroomt. De Westpolderplas is bestemd voor waterrecreatie en beschikt over een kleine jachthaven. Dankzij de ruime opzet oogt de wijk heerlijk groen. Ook de voorzieningen zijn divers en binnen handbereik. Zo vind je hier een brede school, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum (met fysiotherapie, huisarts en apotheek), een sportschool, een recreatieplas en een jachthaven. Voor jongeren is er een multicourt gerealiseerd. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het nabijgelegen Van Bergenplein, waar je een gevarieerd winkelaanbod vindt. Op vrijdagochtend bezoek je hier bovendien de wekelijkse markt.



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.

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.

1e WOONLAAG



2e WOONLAAG







Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl