

TE KOOP

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

ZILVERMEEUW 64 ETTEN-LEUR





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Etten-Leur
Lijst van Zaken
Extra toelichting over het kopen van een huis
KIN Makelaars

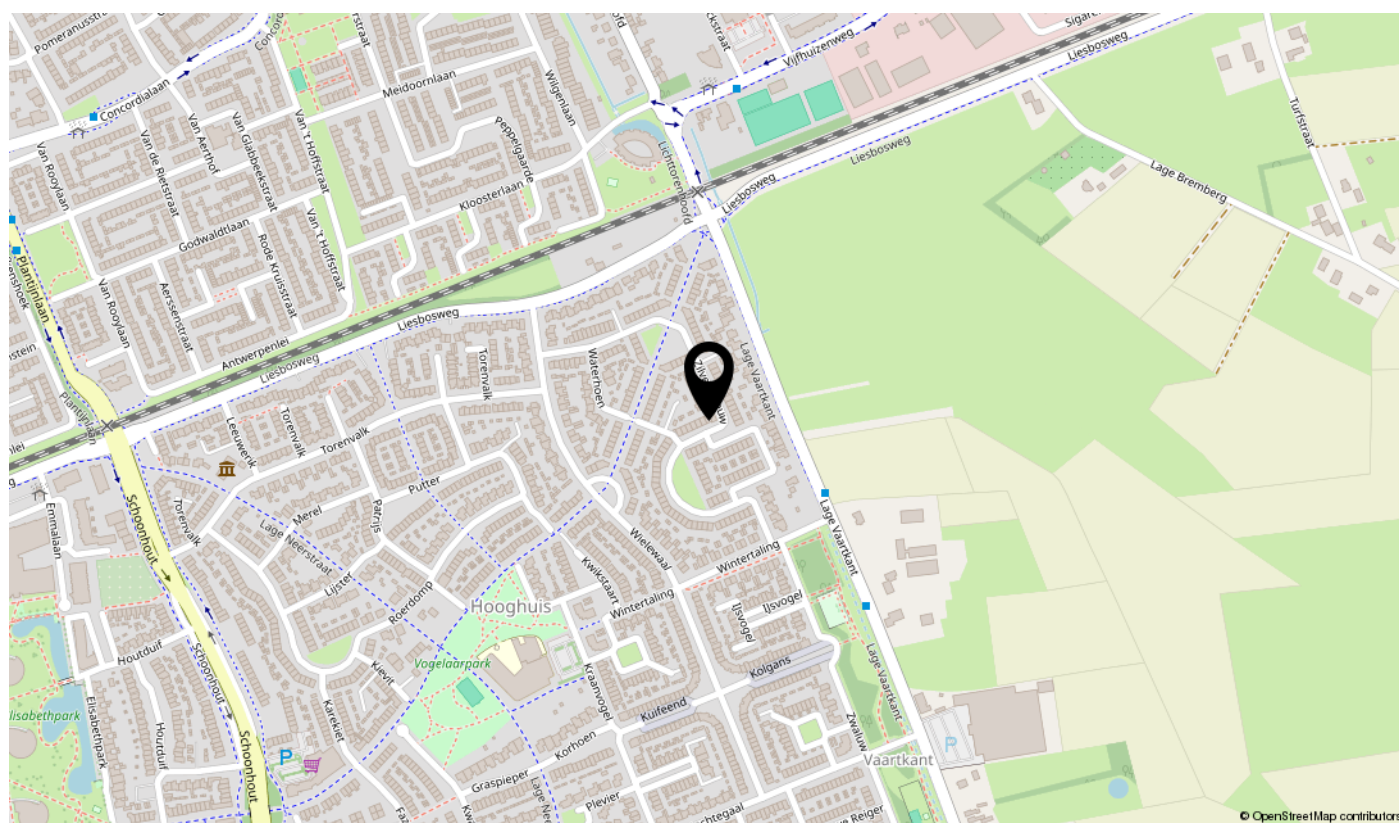
WELKOM!

Heb je vragen over Zilvermeeuw 64?
Bel of mail ons gerust!



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Zilvermeeuw 64
Plaats	Etten-Leur
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1982
Inhoud	431 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2022
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



ZILVERMEEUW 64, ETTEN-LEUR

Starters met twee rechterhanden opgelet!





BIJZONDERHEDEN

- - Starterswoning met volop mogelijkheden;
- - Een parel in de dop voor wie van aanpakken weet;
- - Ruime gezinswoning met vier slaapkamers;
- - Gelegen in de kindvriendelijke wijk Hooghuis;
- - Royale en privacybiedende achtertuin;
- - C.v.-combiketel uit 2022;
- - Voorzien van dubbele beglazing;
- - Energielabel B.
- - Aangezien de woning ouder is dan 40 jaar en de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, zullen in de NVM-koopakte zowel de algemene ouderdomsclausule als de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
- - Voor de notariële levering dient de koper gebruik te maken van projectnotaris Seydlitz Notarissen, Allerheiligenweg 1, 4834 TM Breda, telefoonnummer 076-560 7800.



ALGEMEEN



Leuke en verrassend ruime gezinswoning met vier slaapkamers en een royale, privacybiedende achtertuin, ideaal gelegen in de kindvriendelijke wijk Hooghuis. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een separate keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping.

Met modernisering dient rekening te worden gehouden, maar juist daardoor biedt deze woning volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden afgewerkt. Een parel in de dop voor wie van aanpakken weet!

Bouwjaar: ca. 1982;
woonoppervlakte: ca. 116m²;
inhoud: ca. 431m³.

Verwarming en warmwatervoorziening middels een c.v.-combiketel (Intergas HRE uit 2022). De woning is tevens voorzien van dubbele beglazing en beschikt over energielabel B.

De woning is rustig gelegen in de kindvriendelijke wijk Hooghuis. Er zijn diverse wandel- en fietspaden door de wijk en dankzij het beperkte doorgaande verkeer is het hier prettig wonen. In de directe omgeving bevinden zich speelvoorzieningen, scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Voor de woning is volop openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Hooghuis is goed bereikbaar, zowel per bus als met de auto. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn onder andere Breda, Roosendaal en Antwerpen goed bereikbaar. Ook het centrum en het NS-station van Etten-Leur bevinden zich op korte afstand.

INDELING

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast en toegang tot de woonkamer en de keuken.

De ruime doorzonwoonkamer beschikt over veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zit- en eethoek en is afgewerkt met een laminaatvloer.

De dichte keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eenvoudige keukenopstelling met boven- en onderkasten, een werkblad, spoelbak en afzuigkap. De keuken biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden vernieuwd. Via een loopdeur is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De verdieping is grotendeels voorzien van een laminaatvloer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers beschikken dankzij de aanwezige raampartijen over een prettige hoeveelheid daglicht en bieden voldoende ruimte voor gebruik als slaap-, kinder- of werkkamer.

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is eveneens ruim en praktisch van formaat.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is ingericht met een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel en een tweede toilet. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikbare voorzolder/overloop met de opstelling van de c.v.-combiketel (Intergas HRE uit 2022) en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

De ruime vierde slaapkamer beschikt over een groot dakraam, een wastafel en extra bergruimte onder de schuine dakvlakken. Dankzij het dakraam is dit een verrassend lichte ruimte. De kamer is uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.







KEUKEN



















TUIN



De woning beschikt over een groene voortuin en een royale achtertuin, gelegen op het noordwesten.

De achtertuin is aangelegd met bestrating en diverse borders met volwassen bomen, struiken en vaste beplanting. Dankzij het vele groen en de beperkte inkijk geniet je hier van veel privacy. Er is voldoende ruimte aanwezig voor meerdere zitgedeelten, waardoor je op verschillende momenten van de dag een fijne plek kunt vinden om buiten te zitten.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging, voorzien van elektra. Aansluitend is een overdekte ruimte aanwezig voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen en afvalcontainers.

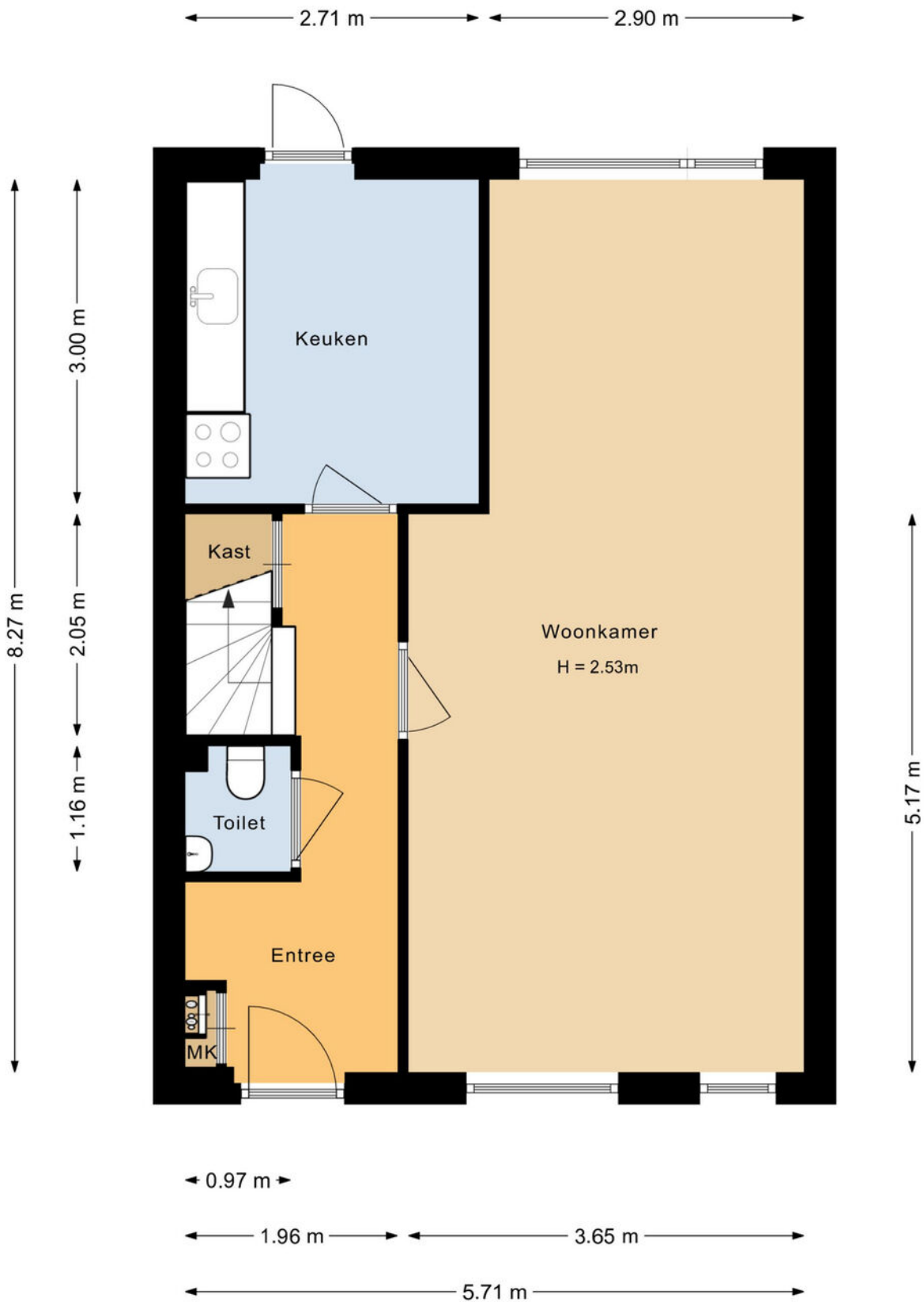
De tuin is tevens bereikbaar via een achterom. De berging heeft een oppervlakte van ca. 9m².





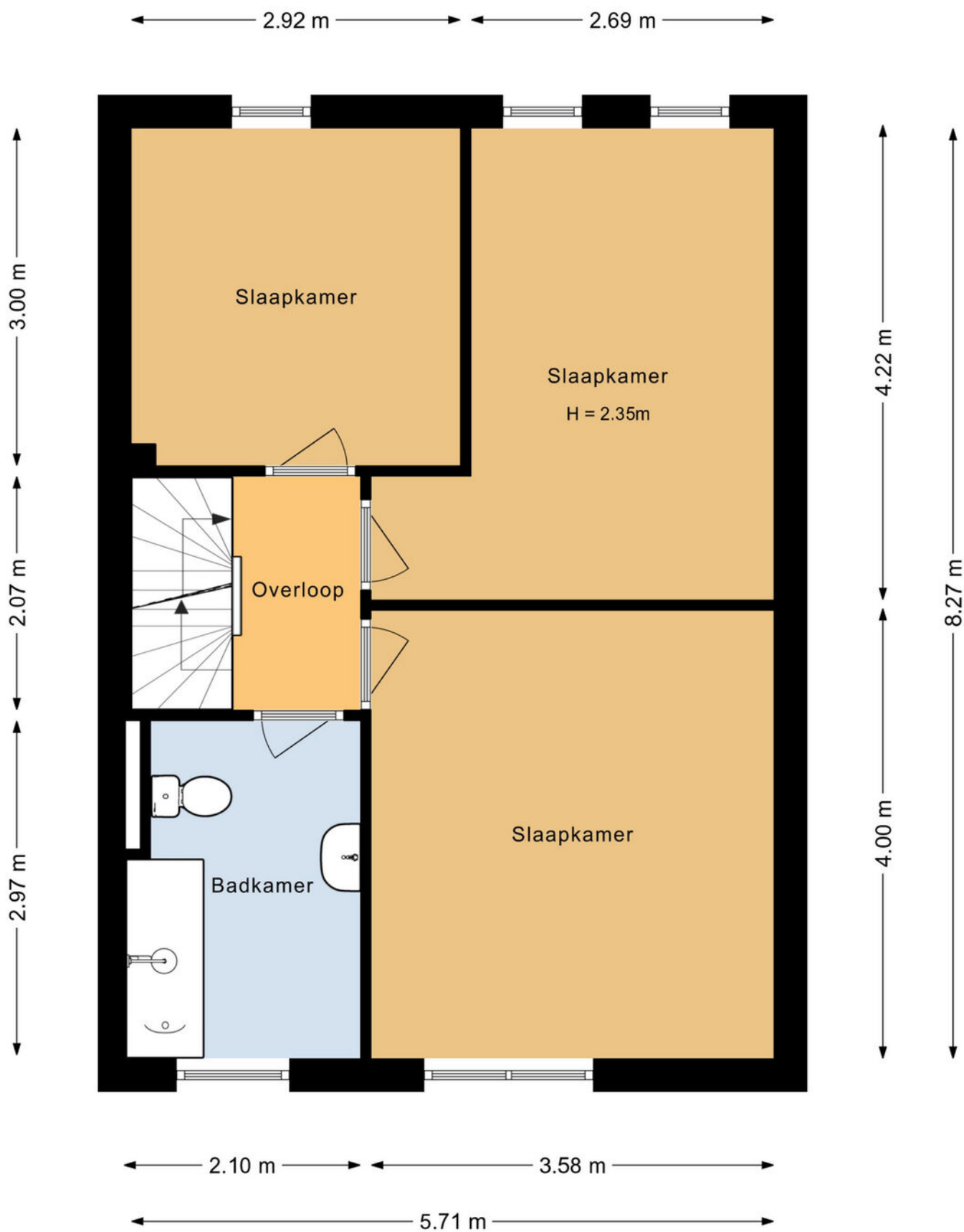


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beplanting Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie E Perceel 6979 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	---	---



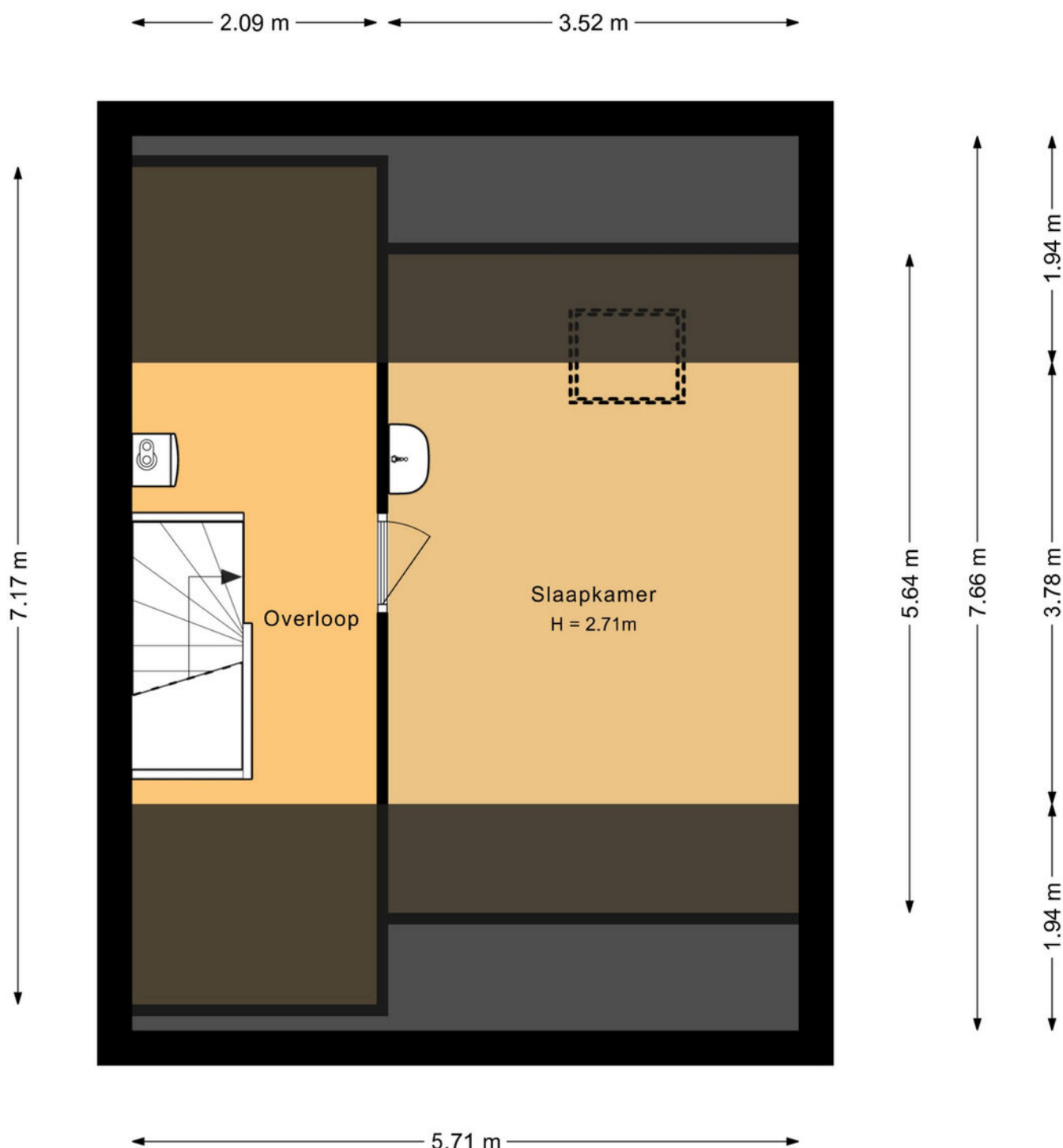
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

BEGANE GROND



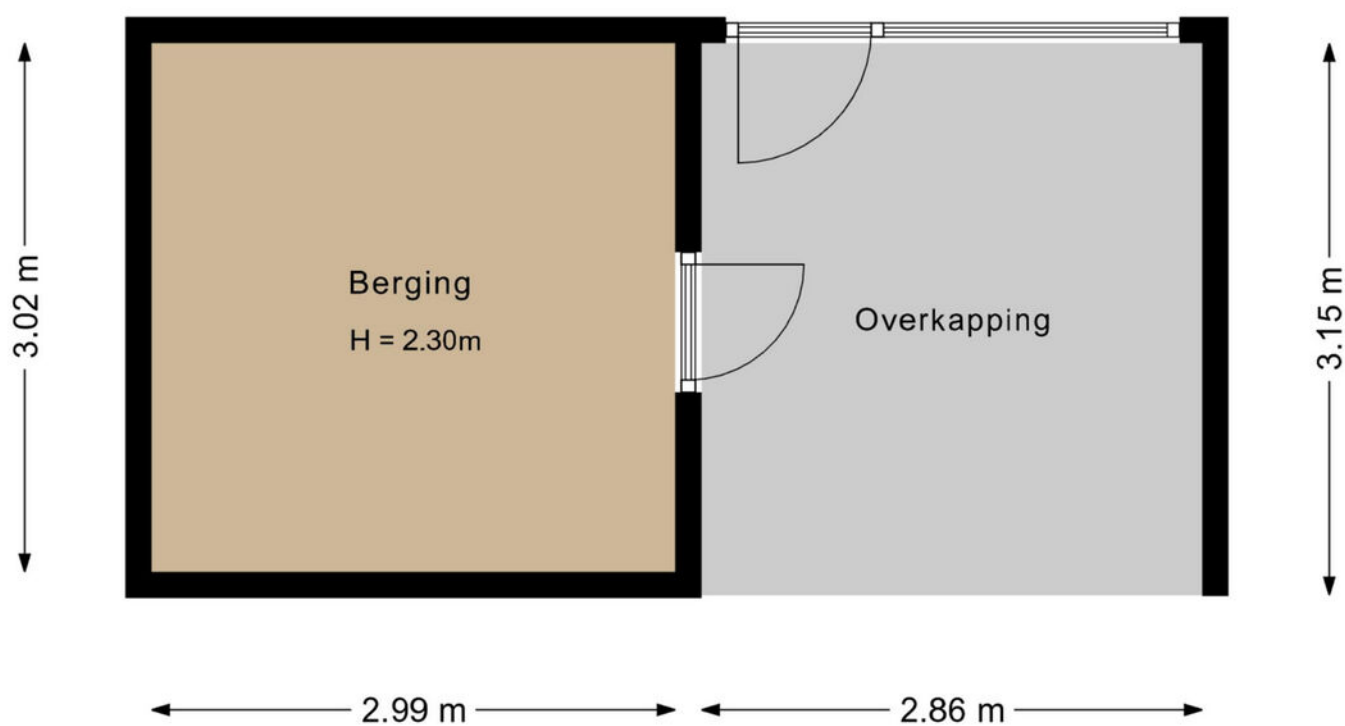
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

SITUATIE



WONEN IN ETTEN-LEUR

Etten-Leur is een groeigemeente met zo'n 45.000 inwoners, verdeeld over 15 wijken. Het is ontstaan uit de lintdorpen Etten en Leur. Nadat in 2000 de rijksweg werd verlegd van de kern naar de buitenzijde, kwam er ruimte voor een nieuw centrum en werd Etten-Leur een hechte gemeenschap. De centrale ligging in de nabijheid van snelwegen en steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen, maken het tot een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken.

Aan de buitenring liggen bedrijventerreinen waar een aantal grote, bekende ondernemingen zijn gevestigd, maar er is ook veel plaatselijke en regionale nijverheid. Al met al is Etten-Leur een gezonde plaats om te wonen met veel werkgelegenheid.

Qua karakter is Etten-Leur het beste te omschrijven als een groot dorp, maar wel met stadse kenmerken. Zo is er het prachtige winkelhart, zijn er goede scholen, uitstekende sportaccommodaties en heeft de gemeente tal van uitgaansgelegenheden waaronder een eigen theater en een bioscoop. Daarnaast is er een jachthaven en een treinstation binnen de gemeentelijke grenzen.

Etten-Leur ligt in het landelijke West-Brabant; bossen en natuur zijn er letterlijk binnen handbereik. In de nabije omgeving is er alle ruimte om te fietsen, te wandelen en te recreëren. Vanuit de haven kunt u varend de Biesbosch bereiken.



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

KIN Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Breda
Korte Ploegstraat 19 4818 EM BREDA
Tel: 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. In the top right corner, there is a dark blue rectangular area, possibly representing a header or a piece of tape. The overall appearance is that of a clean, unused notebook page.

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl