

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Spoorlaan 68

Te Koop

Spoorlaan 68 - Etten-Leur
Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Deze uitgebouwde en gemoderniseerde tussenwoning is gelegen aan een doorgaande weg op steenworp afstand van het NS-station. Het gezellige centrum van Etten-Leur met zijn winkels, horeca, schouwburg en zwembad liggen op loop-/fietsafstand.

De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, open keuken, kantoor/hobbyruimte en 2 slaapkamers op de eerste verdieping.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±98m ²
Inhoud	: ±346m ³
Perceelopp.	: 154m ²
Bouwjaar	: 1964
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2008).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning, m.u.v. hal en wasruimte. Lichtkoepel en uitbouw woonkamer heeft triple beglazing.
Aanvaarding	: 01-12-2026.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
668882360

Datum registratie
21-07-2026

Geldig tot
17-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

235,13 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	-
Ramen	+
Buitendeuren	+
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
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 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!



BEGANE GROND

uitgebouwde woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



De entree is voorzien van de meterkast (11 groepen en 3 aardlekschakelaars welke is gemoderniseerd in 2021), een deels betegeld toilet met fonteintje, schoenenkast en een verdiepte trapkast.

Vanuit de hal zijn de uitgebouwde woonkamer en open keuken bereikbaar ca. 41m². De woonkamer is aan de achterzijde 3 meter uitgebouwd en heeft een deur naar de achtertuin.

De open keuken (2023) is gelegen aan de voorzijde en heeft een hoekopgestelde keukeninrichting voorzien van een 4-pits Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, pannenladen, vaatwasser & Quooker. De rechte kastenmodule is voorzien van een combi oven, apothekerskast en een koel- vriescombinatie.

Op de begane grond is er nog een kantoor/hobbyruimte van ca. 7m². Via de vaste trap bereik je de 1^e verdieping.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

ruime badkamer



De overloop met een vaste kast welke is voorzien van de HR combi cv-ketel biedt toegang tot 2 ruime slaapkamers van ca. 12m² en ca. 11,5m² en de badkamer.

De achterslaapkamer is voorzien van een airco en een elektrisch bedienbaar rolluik.

De ruime badkamer van ca. 6,5m² (2021) heeft een grote doucheruimte, toilet en wastafelmeubel.

Tevens is er een geheel betegelde wasruimte met een aansluitpunt voor een wasmachine en droger.



TUIN





De woning beschikt over een voortuin.
De zeer zonnige achtertuin is gelegen op het
zuidoosten en is aangelegd met siergrind, terras,
hout/stenen erfafscheiding, achterom en een
stenen berging van ca. 7,5m² met elektra.

De woning is voorzien van dubbele en triple
beglazing m.u.v. de hal en wasruimte.

De uitgebouwde woonkamer is aan de achterzijde
voorzien van een lichtkoepel met triple beglazing.



WONEN IN HET CENTRUM VAN ETTEN-LEUR



Het centrum van Etten-Leur is gebouwd vanaf eind 19^e eeuw. Diverse stadsvernieuwing in de loop der jaren zorgt ervoor dat er ook veel recente bouw aanwezig is. Met name in het hart van het centrum zijn er veel appartementen gebouwd en uiteraard zijn alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, kinderopvang, banken, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. aanwezig. Op het Raadhuisplein en de Markt zijn het hele jaar door gezellige terrasjes te vinden. In het Oderkerkpark en het Brabantpark vinden regelmatig festiviteiten plaats. Op cultureel gebied is er theater De Nobelaer waarin tevens een bibliotheek, muziekschool en kunstuitleen is gevestigd. Er is een overdekt zwembad met een buitenwaterspeelplaats aanwezig en het NS-station is op loopafstand gelegen. Vanuit het centrum zijn de snelwegen richting Breda, Roosendaal en Antwerpen snel bereikbaar.



DE KLEINE LETTERTJES



WAARBORGSOM 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'.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

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

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar.

Aan deze woning 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.

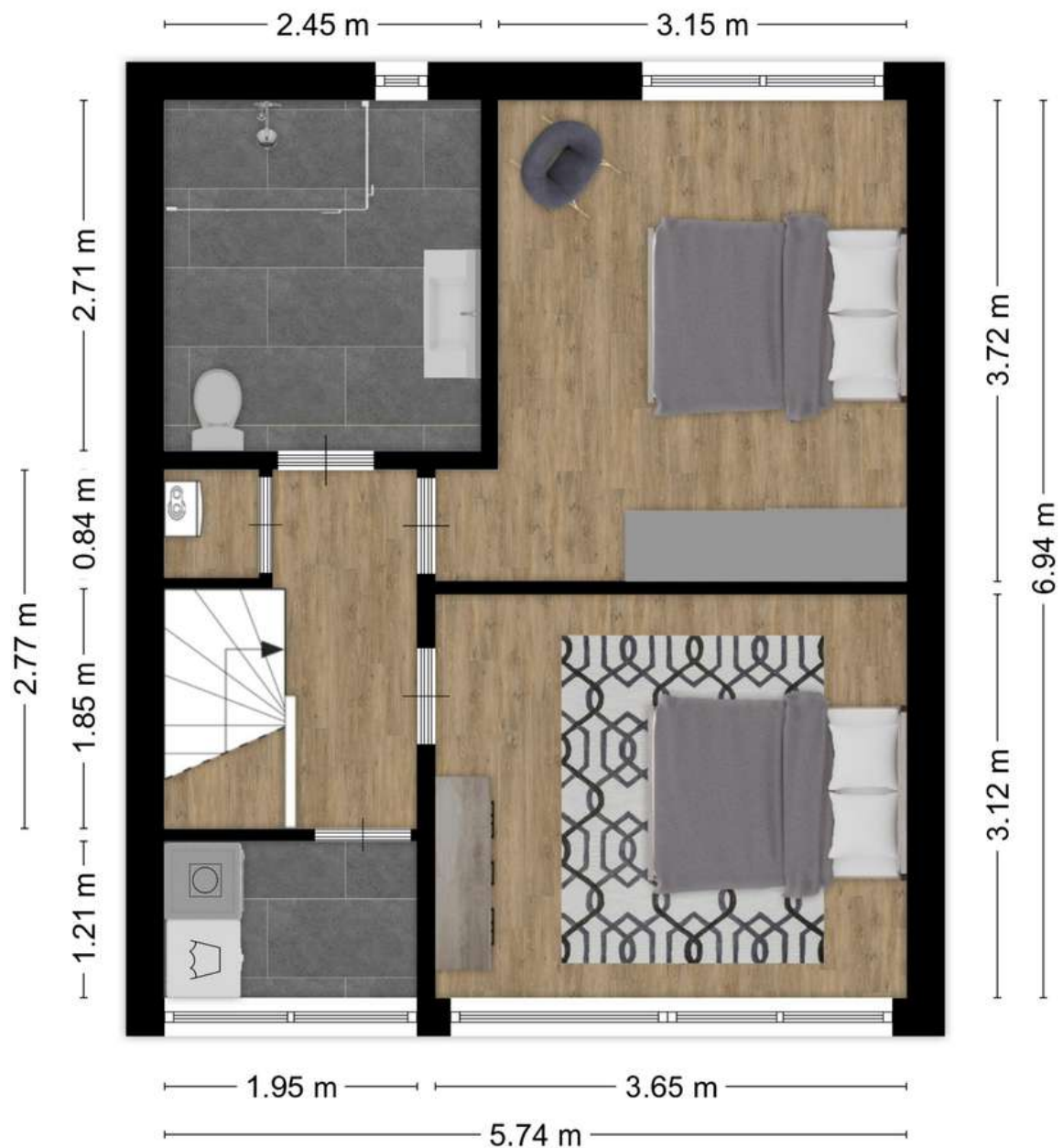
VERKOOPDOCUMENTATIE

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.

BEGANE GROND



1e VERDIEPING







Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl