

ZEGERS

MAKELAARDIJ



Koperwiek 44

Te Koop

Koperwiek 44 - Etten-Leur
Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Deze leuke en verrassend ruime tussenwoning is over de volle breedte uitgebouwd en rustig gelegen in een doodlopende straat in de kindvriendelijke wijk 'Hooghuys'. De woning beschikt over 4 slaapkamers, kunststof kozijnen en een dakkapel. In 2025 is de begane grond gemoderniseerd met onder andere een nieuwe keuken, cinewall en een visgraat pvc-vloer. De cv-ketel is in 2024 vervangen en de achtertuin is in 2024 opnieuw aangelegd. Achter in de tuin bevindt zich een berging met overdekte achterom, ideaal voor bijvoorbeeld een motor of bakfiets. Om de hoek ligt een speelveld voor kinderen en in de wijk ligt het Vogelaarpark, een kindvriendelijke speelgelegenheid met veel groen en een Brede School met twee basisscholen en kinderopvang. De woning ligt ook op korte afstand van middelbare scholen en binnen enkele minuten sta je in het gezellige winkelcentrum met terrassen, bioscoop en theater.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±109m ²
Inhoud	: ±385m ³
Perceelopp.	: 136m ²
Bouwjaar	: 1986
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2024).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning, m.u.v. toilet.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: In overleg.

Energie label

Energie label woning

Koperwiek 44
4872WL Etten-Leur
BAG-ID: 0777010000157056

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 132545123
Datum van registratie 16-05-2020
Geldig tot 16-05-2030

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
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	Geen 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 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!

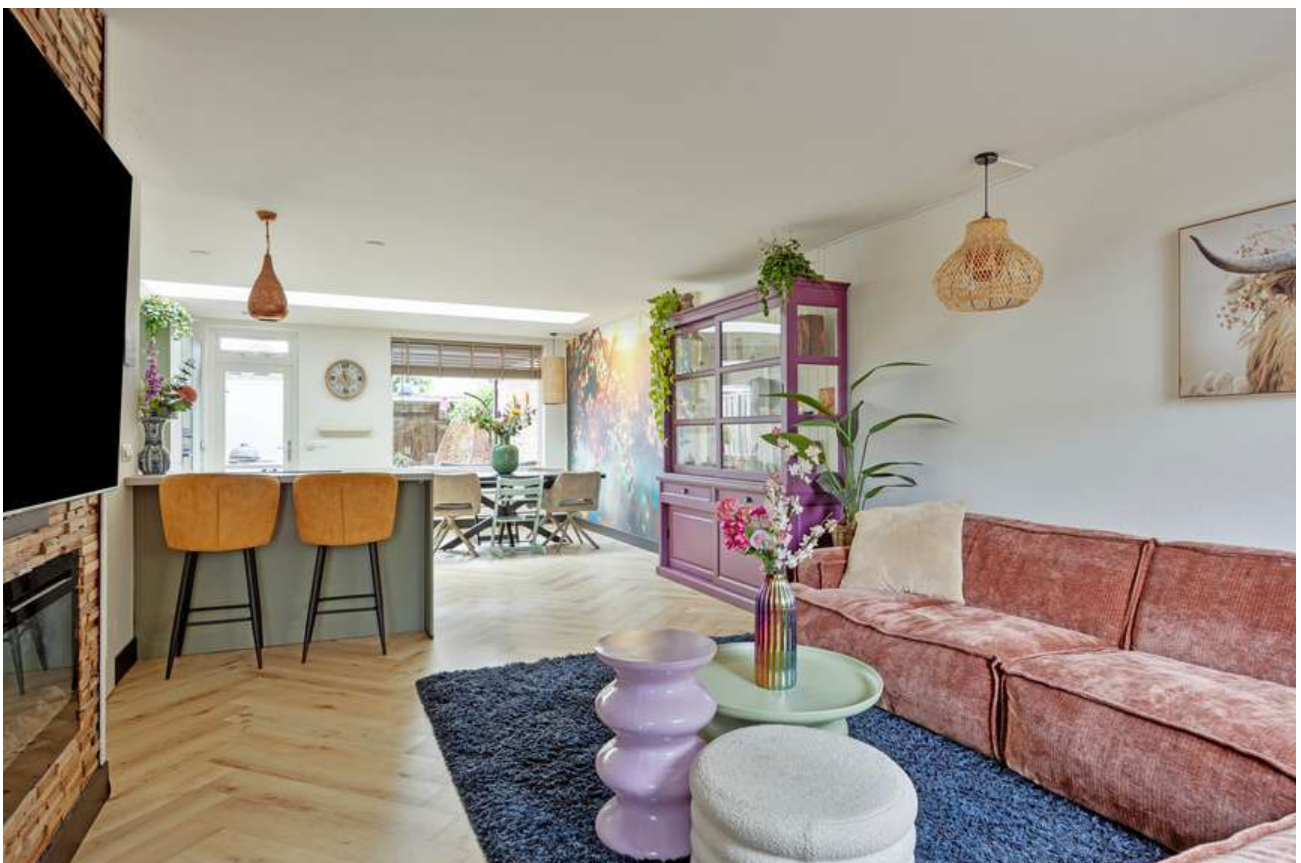
EIGEN WONING VERKOPEN?

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

uitgebouwde woonkamer



BEGANE GROND

moderne open keuken



De hal biedt toegang tot de meterkast welke in 2025 is vernieuwd (11 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel), het geheel betegelde toilet met fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Via de stijlvolle stalen deur is er toegang tot de uitgebouwde woonkamer met open keuken van ca. 44m². De begane grond is in 2025 voorzien van een visgraat pvc-vloer en een moderne cinewall met elektrische sfeerhaard. De woonkamer biedt ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met verdeler van de vloerverwarming.

De keuken is gelegen aan de achterzijde en is dankzij het grote raam en de lichtstraat heerlijk licht. De moderne hoekopstelling is in 2025 geplaatst en voorzien van een spoelbak, Quooker, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, oven, grote koelkast en separate vriezer. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en heeft een vaste trap naar de 2e verdieping.

Er zijn twee slaapkamers van ca. 13m² en ca. 6,5m² gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 8m². Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en grote ramen, waardoor de kamers heerlijk licht zijn.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een hoekbad, douchecabine, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Een raam zorgt hier voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



2e VERDIEPING

ruime slaapkamer





Via de vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Deze verdieping heeft een dakkapel over de volle breedte, voorzien van rolluiken. De verdieping is ingedeeld in een voorzolder met cv-ruimte en wasruimte en een 4e slaapkamer. In de cv-/wasruimte bevinden zich de HR-combi-ketel (2024) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De 4e slaapkamer is voorzien van een cv-radiator. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

De voortuin is netjes aangelegd en de woning beschikt aan de voorzijde over veel privacy. De ca. 10,5 meter diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het oosten en in 2024 opnieuw aangelegd. De tuin is voorzien van bestrating, plantenborders, een buitenkraan en een pergola met verlichting en stopcontacten. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging van ca. 6m² met elektra. Daarnaast is er een overdekte achterom met brede poort, ideaal voor bijvoorbeeld een motor of bakfiets.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR+ glas. De dakkapel is uitgevoerd met HR++ beglazing en de achterdeur (2022) met HR+++ glas. Het toiletraam is van hout met enkel glas. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren.



WONEN IN 'HOOGHUYS' EN 'PARKPLAN OOSTPOORT'



De wijk Hooghuys is een grote woonwijk die is gebouwd in de jaren '80. Door de mix van verschillende woningtypen wonen er met name gezinnen en eenpersoonshuishoudens in deze wijk. In de wijk staat een brede school en er is een klein wijkwinkelcentrum met een supermarkt, cafetaria en kapper. Verder ligt er aan de oostrand van de wijk een tuincentrum en een bouwmarkt. Binnen 10 minuten bent u in Het Liesbos. In de wijk is tevens een park aanwezig en staat bekend als kindvriendelijk met diverse leuke speelvoorzieningen. Verschillende woningen liggen aan wandel- of fietspaden. Deze fietspaden doorkruisen de wijk, waardoor de fiets ideaal vervoer is om van deze wijk naar elders in Etten-Leur te komen. Er is weinig doorgaand verkeer, met uitzondering van de hoofdwegen. De aansluiting van en naar de snelweg is makkelijk bereikbaar en dichtbij. Parkplan Oostpoort is een uitbreiding aan de zuidzijde van de wijk Hooghuys. Deze woningen zijn gebouwd eind jaren '90 tot begin '00. De wijk is centraal gelegen ten opzichte van het centrum van Etten-Leur en diverse sportgelegenheden.



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.

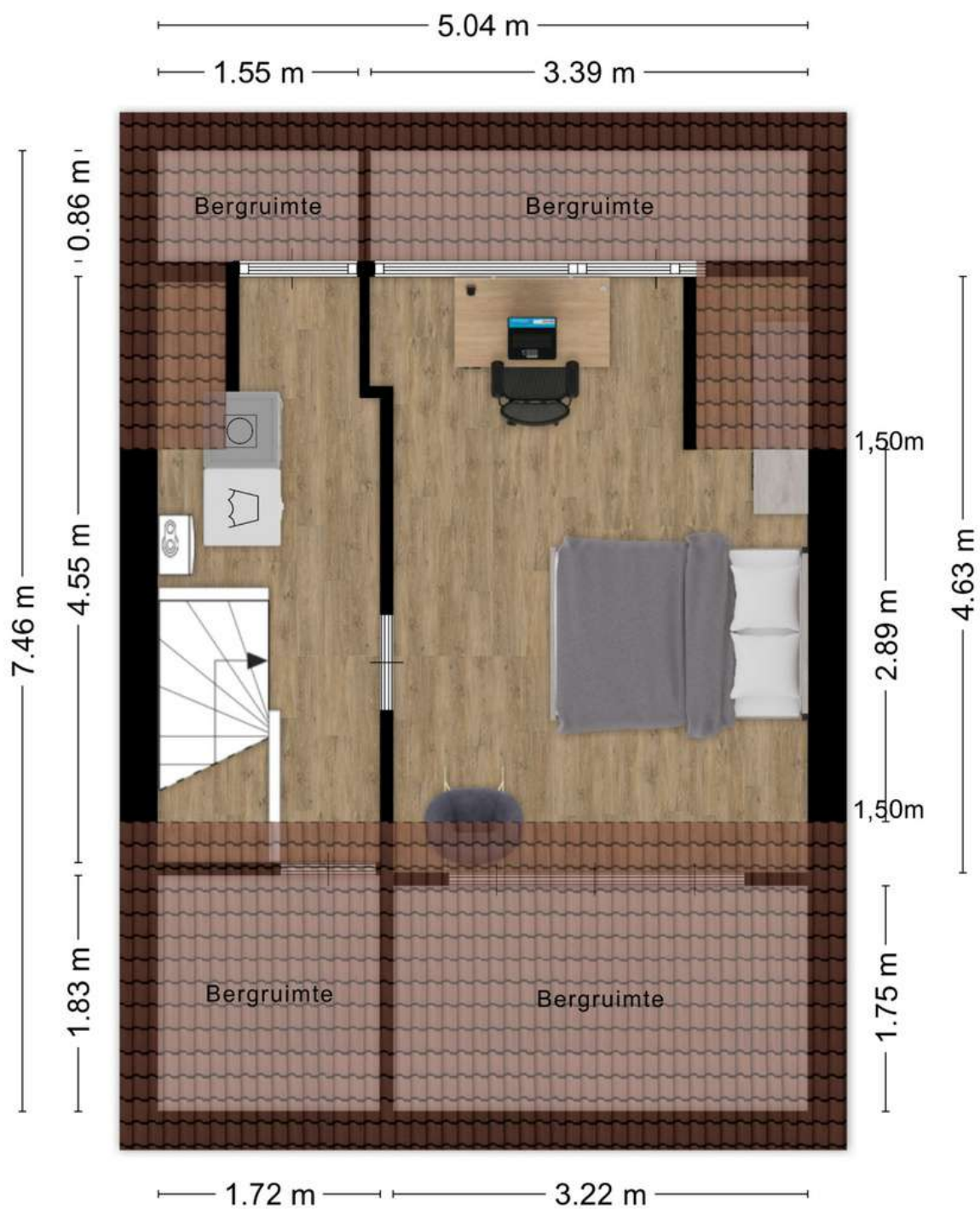
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





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