

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Veldweg 30

Te Koop

Veldweg 30 - Etten-Leur
Vraagprijs € 545.000,- k.k.

Deze nette, levensloopbestendige geschakelde woning met oprit en ruime garage beschikt over een sfeervolle en privacyrijke achtertuin. De woning is geschikt voor zowel gezinnen als senioren en biedt optimaal wooncomfort dankzij de royale slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een tweede badkamer. In 2024 is een nieuwe cv-ketel geplaatst. De woning is rustig gelegen in de gewilde wijk Klein Sander, centraal tussen de centra van Etten en Leur. Het NS-station, sportpark Lage Banken en de brede school zijn vanuit hier snel en eenvoudig bereikbaar.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±124m ²
Inhoud	: ±535m ³
Perceelopp.	: 269m ²
Bouwjaar	: 1994
Verwarming	: D.m.v. combi cv-ketel (2024).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Triple glas	: Gehele woning, m.u.v. hal en klepramen 1e verd.
Aanvaarding	: In overleg.

Energielabel

Energielabel woning

Veldweg 30
4874MN Etten-Leur
BAG-ID: 0777010000179062

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel B

Registratienummer 964001550
Datum van registratie 29-12-2020
Geldig tot 29-12-2030

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel 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	Mechanische afzuiging



ZEGERS
MAKELAARDIJ



**VERKOOP
AANKOOP
TAXATIE**

Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur



076-5012009
info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl

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!

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!



BEGANE GROND

ruime woonkamer



BEGANE GROND



De begane grond is grotendeels afgewerkt met een moderne pvc laminaatvloer. De hal is voorzien van de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de geheel betegelde toiletruimte met fonteintje.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met keuken van ca. 39m². De L-vormige woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en een vaste kast onder de trap. Een airconditioning zorgt voor een prettig leefklimaat, zowel in de zomer als in de winter, doordat deze kan koelen en verwarmen.

Via de openslaande tuindeuren is de verzorgde achtertuin bereikbaar.



BEGANE GROND

half open keuken



BEGANE GROND



De keuken heeft een hoekopgestelde inrichting en is voorzien van een granieten werkblad, een 4-pits keramische kookplaat, een vlakscherm afzuigkap, spoelbak, 3 laden vriezer en vaatwasser. Een losse module biedt ruimte aan de koelkast met combi-oven.

De tussenhal heeft een kastenwand voorzien van de HR-combi cv-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger en de verdeler van de vloerverwarming. Vanuit deze hal is zowel de achtertuin, de slaapkamer, de badkamer en de garage bereikbaar.



BEGANE GROND

royale slaapkamer

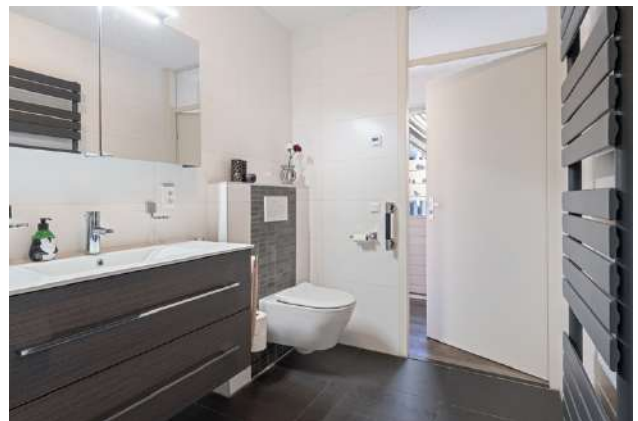


BEGANE GROND

moderne badkamer



De royale slaapkamer is ca. 15m².
De moderne, geheel betegelde badkamer van
ca. 5,5m² is voorzien van een inloofdouche,
wastafelmeubel, toilet, elektrische vloer-
verwarming en designradiator.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

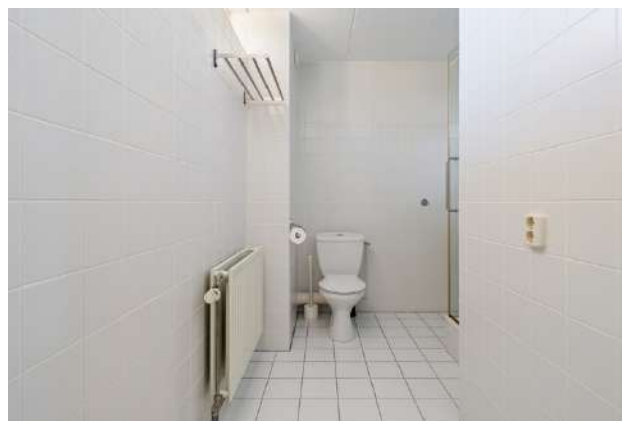
2e badkamer



Via de overloop zijn drie slaapkamers, de tweede badkamer en het plat dak bereikbaar. Daarnaast geeft een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

De slaapkamers zijn ca. 14,5m², ca. 11m² en ca. 6m² en allen voorzien van een vinylvloer. De geheel betegelde badkamer van ca. 5m² is voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet.

De bergzolder is via een vlizotrap te bereiken. De zolder heeft een klein dakraam en is voorzien van de aansluiting van de mechanische ventilatie.



TUIN



Nette voortuin met oprit naar de ruime garage. De garage van ca. 20,5m² is voorzien van een elektrisch bedienbare segmentdeur en heeft een keukenblok met warm en koud stromend water.

De sfeervolle achtertuin biedt volop privacy en is voorzien van bestrating, plantenborders, druppelaar, waterpartij, elektriciteit, verlichting, buitenkraantje en een stenen/houten erfafscheiding.





De woning is aan de achterzijde op de begane grond voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescrm. De erker aan de voorzijde is voorzien van handmatig bedienbare screens.

De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren en heeft hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. hal en klepramen 1e verdieping). De dakbedekking van het platte dak is in ca. 2020 vernieuwd.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De badkamer op de begane grond is voorzien van elektrische vloerverwarming.



WONEN IN “KLEIN SANDER”



De wijk Sanderbanken is begin jaren '90 gebouwd en heeft een frisse uitstraling. Sanderbanken is opgebouwd uit de buurten Groot Sander, Klein Sander, Lage Banken en 't Parc. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw qua architectuur met veel rustige pleintjes en hofjes. De wijk is makkelijk bereikbaar en op loop-/fietsafstand van het NS-station. Meerdere malen per uur vertrekken er treinen richting Breda en Roosendaal. Behalve de doorgaande weg, de Veldweg, is er in de overige straten vooral bestemmingsverkeer. Parkeren gebeurt veelal op centraal gelegen parkeerplaatsen. In de wijk wonen veel gezinnen. Een brede school biedt onderwijs en opvang onder één dak. Deze kleine woonwijk grenst aan het centrum, dus liggen winkels, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. op korte afstand.



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 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





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