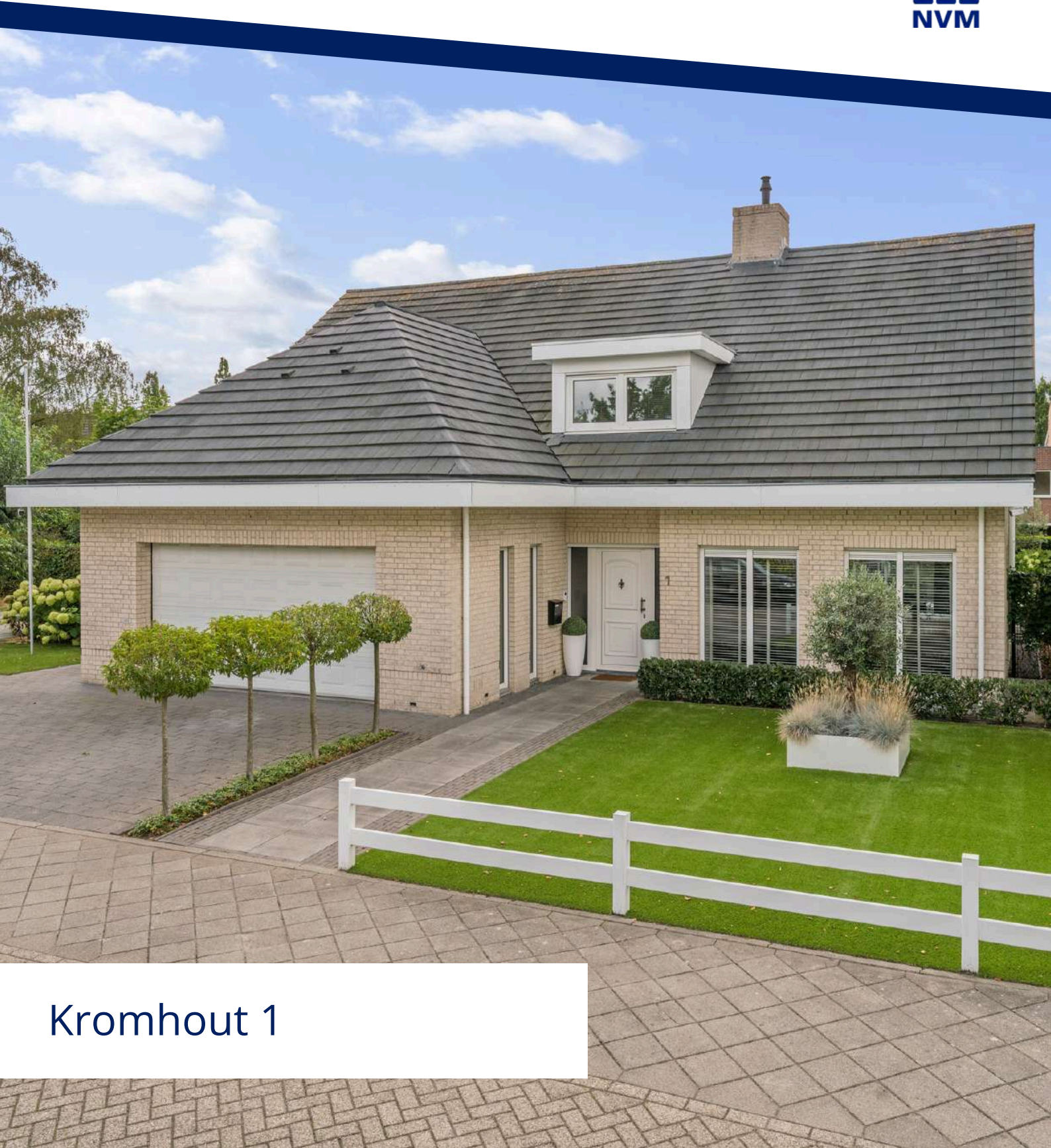


Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Kromhout 1

Te Koop

Kromhout 1 - Etten-Leur

Vraagprijs € 1.075.000,- k.k.

Ruimte, luxe en comfort op een prachtige plek. Welkom in deze royale en luxe villa, waar ruimte, licht en comfort op een natuurlijke manier samenkomen. Met vijf ruime slaapkamers, twee moderne badkamers, een riante leefkeuken, inpandige garage en een zonnige tuin op het zuiden met heerlijk overdekt terras biedt deze woning volop mogelijkheden voor het hele gezin én voor levensloopbestendig wonen. Dankzij 33 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, vloerverwarming en airconditioning is bovendien veel aandacht besteed aan duurzaamheid en comfort. Een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar je iedere dag geniet van ruimte en rust.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ± 265m ²
Inhoud	: ± 1.135m ³ (incl. garage)
Perceelopp.	: 802m ²
Bouwjaar	: 1998
Verwarming	: D.m.v. HR cv-ketel (2017) en hybride warmtepomp (2025).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Isolatie	: Dak-, vloer- en gevelisolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Aanvaarding	: In overleg.

Energie label

Energie label woning

Kromhout 1

4871DZ Etten-Leur

BAG-ID: 0777010000184536

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 182459937
Datum van registratie 24-12-2020
Geldig tot 24-12-2030

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	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	31,0 m ² 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 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

royale woonkamer



BEGANE GROND



De zeer ruime hal met fraaie vide is voorzien van de meterkast (12 groepen, 2 aardlekautomaten, 3 aardlekschakelaars en glasvezel), een moderne, geheel betegelde toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, slaapkamer met badkamer en inpandige garage.

De royale woonkamer van ca. 50,5m² is heerlijk licht door de vele raampartijen en beschikt over een schuifpui naar de zonnige achtertuin.



BEGANE GROND

grote leefkeuken



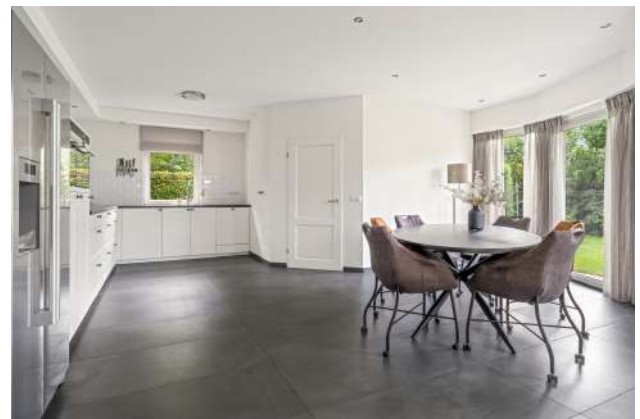
BEGANE GROND



De grote leefkeuken van ca. 33,5m² heeft een hoekopgestelde inrichting en is voorzien van een spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, stoomoven, vaatwasser (2026), Quooker (2026) en losse koel-vries-combinatie. De halfronde glazen pui zorgt ook hier voor veel lichtinval en biedt toegang tot de achtertuin.

Vanuit de keuken is de geheel betegelde bijkeuken van ca. 6m² bereikbaar, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger en een deur naar de achtertuin.

De hal, toilet, woonkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van dezelfde tegelvloer.



BEGANE GROND

slaapkamer



BEGANE GROND

moderne badkamer

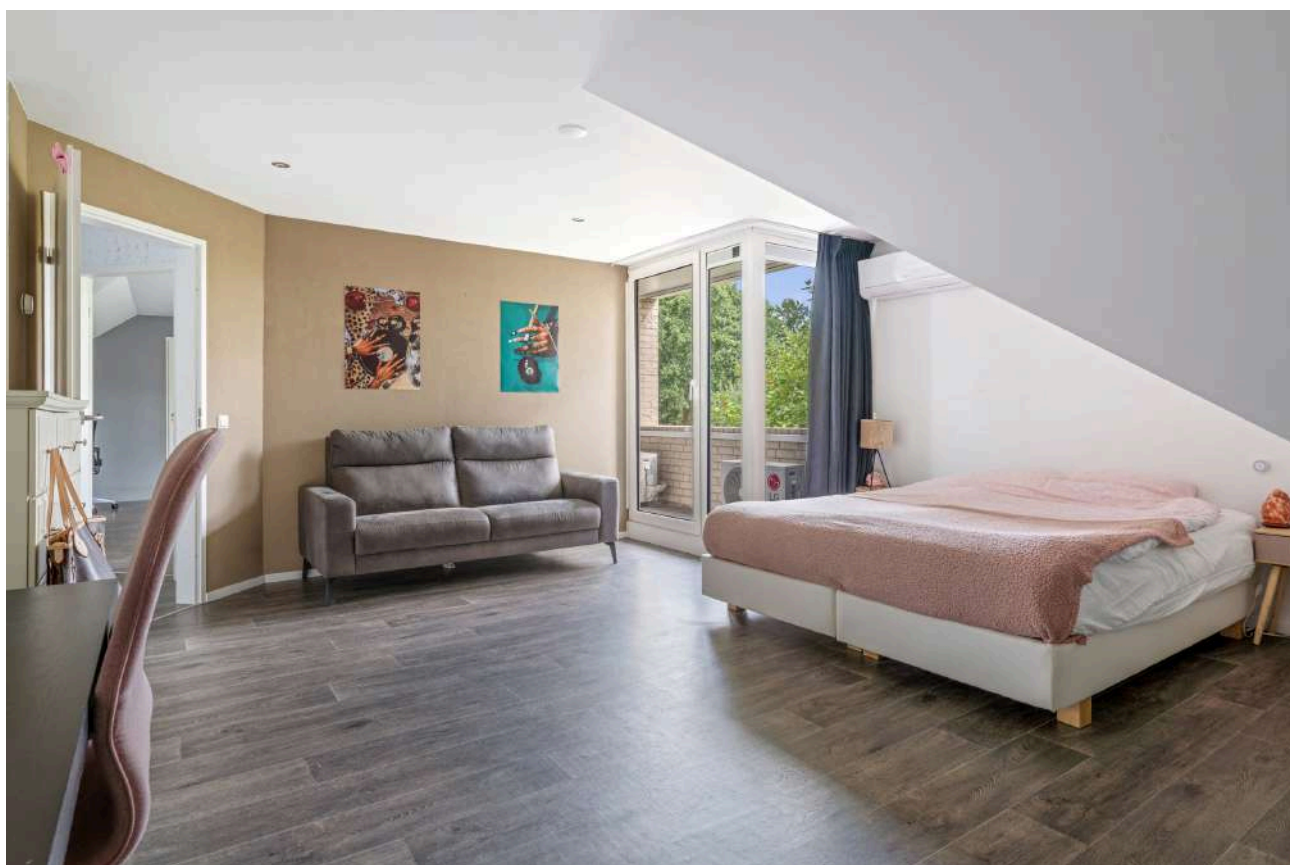


De slaapkamer van ca. 17m² is voorzien van een pvc-vloer en beschikt over een moderne badkamer met ruime inloepdouche en badkamermeubel met dubbele wastafel.



1e VERDIEPING

royale slaapkamers



1e VERDIEPING

moderne badkamer



De overloop met vide geeft toegang tot vier grote slaapkamers en de moderne badkamer. Alle slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. De twee slaapkamers aan de linkerzijde zijn ca. 26m² en ca. 23,5m² en beschikken beide over een inloopkast. Vanuit deze slaapkamers is de loggia bereikbaar, voorzien van een elektrisch bedienbaar roluijk. De slaapkamers aan de rechterzijde zijn ca. 15,5m² en ca. 14,5m². Alle slaapkamers zijn voorzien van een pvc-vloer.

De royale, moderne en geheel betegelde badkamer van ca. 12m² beschikt over een dakkapel en is uitgerust met een ligbad, douchecabine, toilet en badkamermeubel met dubbele wastafel. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval.

Via een vlizotrap in één van de slaapkamers is de zeer ruime bergzolder bereikbaar. Deze loopt over de volledige lengte van de woning en is verdeeld in drie gedeelten. Hier bevindt zich tevens de mechanische ventilatie-unit.



TUIN



De voortuin met brede oprit naar de inpandige garage is voorzien van kunstgras en plantenborders. De oprit is voorbereid voor een laadpunt voor een elektrische auto. De inpandige garage van ca. 40m² is voorzien van een brede, elektrisch bedienbare garagedeur, extra groepenkast, uitstortgootsteen, omvormer van de zonnepanelen en de hybride warmtepomp met boiler. Aan de zijkant van de garage bevindt zich een loopdeur naar de zijtuin.

De prachtige, op het zuiden gelegen achtertuin is ca. 23 meter breed en ca. 14 meter diep. De tuin beschikt over een royaal overdekt terras dat grotendeels met een glazen schuifwand winddicht kan worden afgesloten. Verder zijn er een mooi gazon, diverse plantenborders en een houtgestookte hottub met verwarmings-element aanwezig. De stenen berging van ca. 7,5m² biedt volop bergruimte voor tuinspullen. Via een ijzeren poort in de zijtuin is de afgesloten achterom naar de straatzijde bereikbaar.





De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing en ingebouwde rolluiken.

De begane grond, inclusief garage, en de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer en de vier slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van airconditioning. De woning beschikt over 33 zonnepanelen en een in 2025 geplaatste hybride warmtepomp.



WONEN IN “DE KEEN”



De Keen is een prettige woonwijk in het noorden van Etten-Leur, gebouwd eind jaren '90 tot begin '00. De bouw in de wijk is zeer gevarieerd. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda. Kenmerkend voor de wijk 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 er is ook een kleine jachthaven aanwezig. Door de ruime opzet oogt de wijk heel groen. De voorzieningen in de wijk zijn heel divers. Zo is er een brede school, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum (fysiotherapie, huisarts en apotheek), een sportschool, een recreatieplas en een jachthaven. Voor de jongeren is er zelfs een multicourt gerealiseerd. Voor winkelveorzieningen kunt u terecht op het nabij gelegen Van Bergenplein waar u allerlei winkels aantreft voor uw dagelijkse boodschappen. Op vrijdagochtend kunt u op het Van Bergenplein de wekelijkse markt bezoeken.



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 bouwkwiteit 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

M A K E L A A R D I J



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl