



ViaWonen
makelaars



Contrabas 23 – Etten-Leur

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl



HALFVRIJSTAANDE BUNGALOW OP RUIM PERCEEL IN EEN GROENE EN RUSTIGE WOONOMGEVING

Gelijkvloers wonen, een ruim perceel én een garage met carport: Contrabas 23 biedt een combinatie die maar weinig voorkomt.

Deze halfvrijstaande bungalow is rustig gelegen aan een autovrij hofje in de groene wijk Grauwe Polder. De woning is volledig gelijkvloers en beschikt onder meer over twee slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken, een serre met lichtkoepel, een ruime achtertuin, garage, carport en berging.

Parkeren kan aan de achterzijde van de woning. Vanaf hier is de woning tevens via een achterom bereikbaar.

Een bijzonder woningtype voor wie comfortabel en levensloopbestendig wil wonen, met alle belangrijke woonfuncties op één niveau.

KENMERKEN OP EEN RIJ

- Halfvrijstaande bungalow
- Bouwjaar circa 1978
- Volledig gelijkvloers
- Levensloopbestendig woningtype
- Twee slaapkamers
- Serre met lichtkoepel
- Ruim perceel
- Garage, carport en berging
- Volledig voorzien van dubbelglas
- Energielabel C
- Rustige ligging aan autovrij hofje
- Uniek en beperkt beschikbaar woningtype

INDELING

Begane grond

Entree met hal, meterkast en garderoberuimte. Vanuit de hal zijn het toilet met fonteintje, de badkamer met douchecabine en badkamermeubel en een slaapkamer bereikbaar.

Daarnaast is er een praktische bergruimte met aansluiting voor de wasapparatuur en opstelplaats van de combiketel. De bergruimte beschikt over een eigen deur aan de voorzijde en biedt daarmee tevens een praktische mogelijkheid voor het stallen van fietsen.

De lichte woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, vlakschermafzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Aansluitend bevindt zich de serre. Dankzij de lichtkoepel valt hier veel daglicht naar binnen en via de schuifpui is er direct toegang tot de achtertuin.

Ook de tweede slaapkamer bevindt zich op de begane grond, waardoor alle woonfuncties gelijkvloers zijn.

LIGGING EN OMGEVING

Contrabas 23 ligt in Grauwe Polder, een ruim opgezette en groene woonwijk met pleintjes, hofjes en veel openbaar groen. De woning ligt aan een autovrij hofje, waardoor er aan de voorzijde geen autoverkeer komt.

De combinatie van de groene omgeving, de rustige ligging en de centrale positie binnen Etten-Leur maakt dit een prettige woonlocatie.

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

De woning is goed bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de A58 met aansluiting op de A16 richting Rotterdam en Antwerpen en de A27 richting Breda en Utrecht.

Parkeren is mogelijk in de garage en onder de carport op eigen terrein en in de directe omgeving. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens de achterom.

VOORZIENINGEN

In Grauwe Polder zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en buurtvoorzieningen. Aan de Trompetlaan bevindt zich onder meer een supermarkt.

Ook het centrum van Etten-Leur ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

TUIN, GARAGE EN CARPORT

De woning beschikt over een ruim perceel met een royale achtertuin en voldoende privacy. De tuin biedt volop mogelijkheden om meerdere zitplekken te creëren en naar eigen wens in te richten.

Aan de achterzijde bevinden zich de garage en carport. Hierdoor beschikt de woning niet alleen over extra parkeer- en stallingsmogelijkheden, maar ook over praktische bergruimte.



ENERGIE EN DUURZAAMHEID

De woning is volledig voorzien van dubbelglas en beschikt over energielabel C. Verdere verduurzaming en optimalisatie zijn naar eigen inzicht mogelijk.

VRAAGPRIJS

€ 435.000 k.k.

TOT SLOT

Bent u op zoek naar een gelijkvloerse woning, maar wilt u niet inleveren op buitenruimte, privacy en praktische voorzieningen? Dan is Contrabas 23 zeker het bekijken waard.

De combinatie van een halfvrijstaande bungalow, twee slaapkamers, een ruim perceel, serre, garage en carport maakt dit tot een woningtype dat maar beperkt beschikbaar is.

AANVULLENDE VOORWAARDEN

Wij maken gebruik van een NVM-modelkoopovereenkomst waarin een bankgarantie/waarborgsom van 10% wordt opgenomen. Gezien het bouwjaar van de woning worden een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen. Tevens wordt een niet-bewonersclausule opgenomen.

De woning staat leeg en is per direct beschikbaar. Een snelle oplevering is hierdoor mogelijk.

INTERESSE?

Een halfvrijstaande bungalow met een ruim perceel, garage en carport komt maar zelden beschikbaar. Wilt u gelijkvloers en comfortabel wonen op deze rustige en groene locatie? Grijp dan deze kans en plan direct een bezichtiging. Wij laten u Contrabas 23 graag persoonlijk zien!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Soort	Bungalow
Type	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	3 (woonkamer en 2 slaapkamers)
Perceeloppervlakte	350 m ²
Woonoppervlakte	87 m ²
Inhoud	306 m ³
Bouwjaar	1978
Ligging	Wijk Grauwe Polder
Tuin	Achtertuin
Verwarming/warmwater	HR Combiketel circa 2023
Isolatie	Volledig dubbelglas

Locatie

Contrabas 23, 4876 VE Etten-Leur





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl



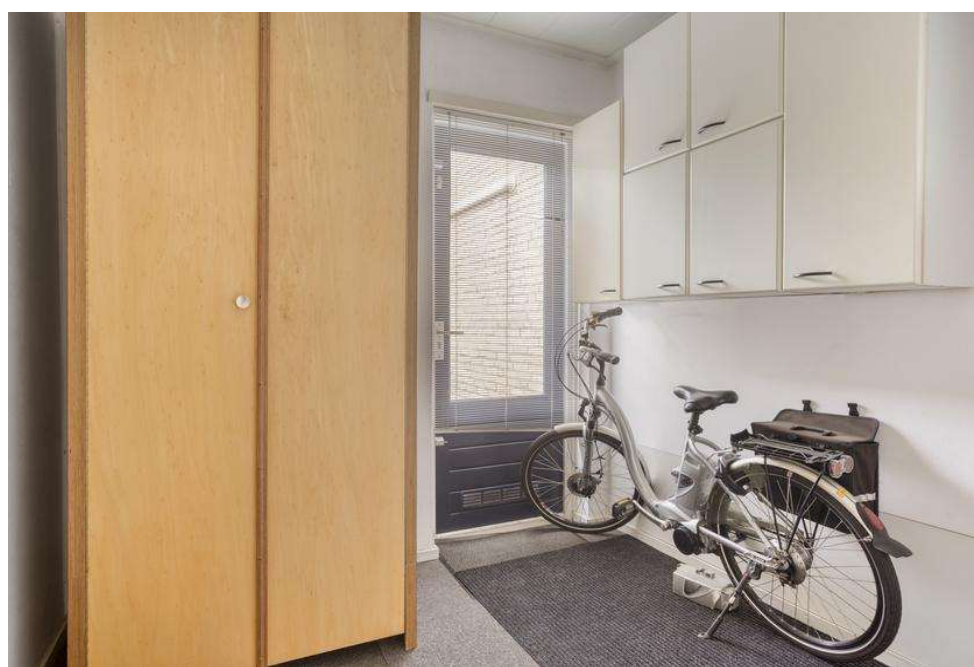
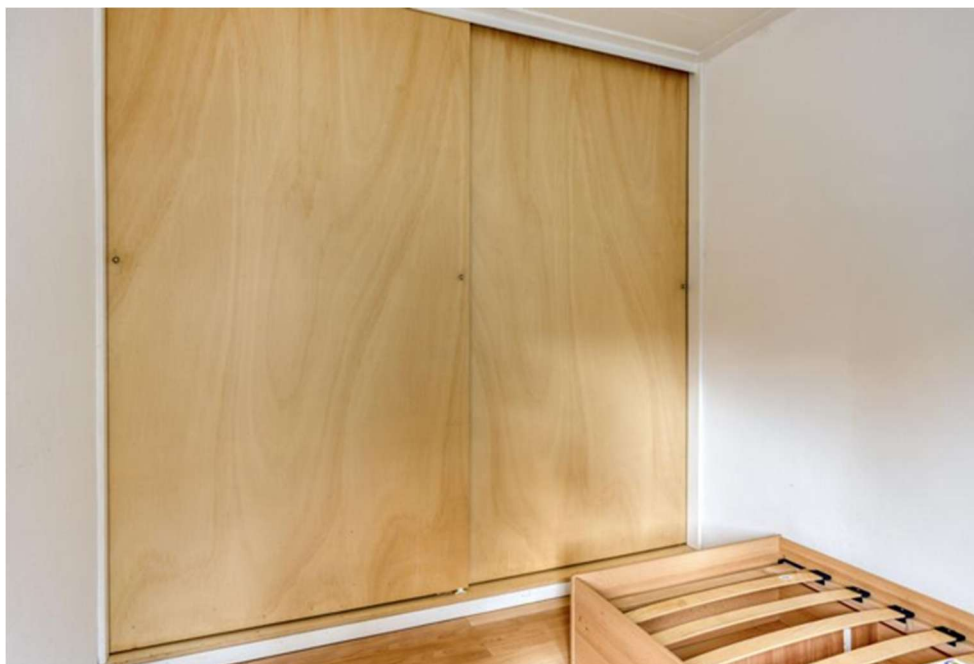


ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl







ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars

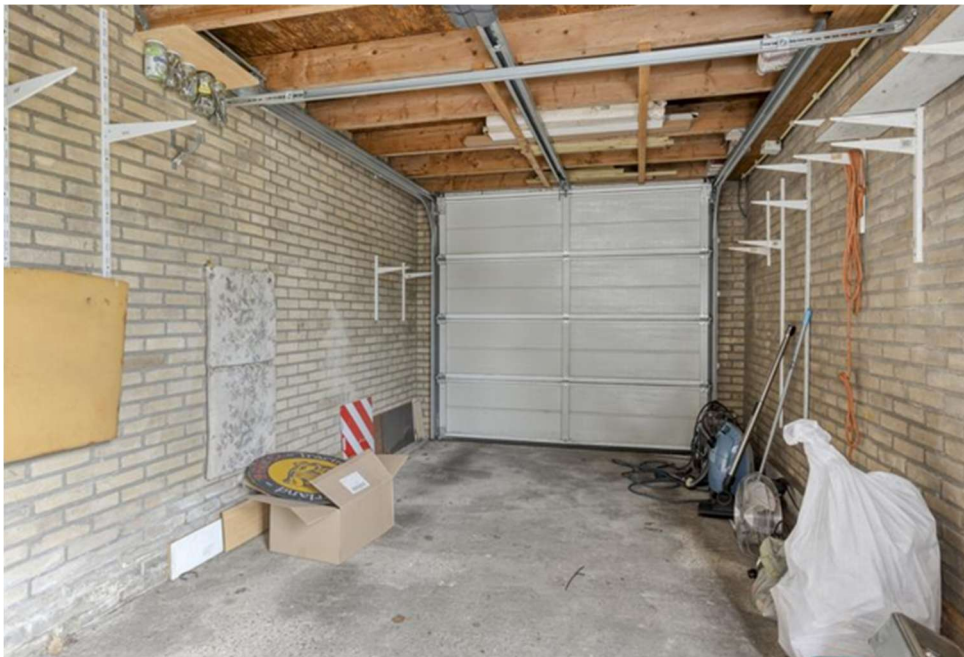


ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars



ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl





ViaWonen
makelaars

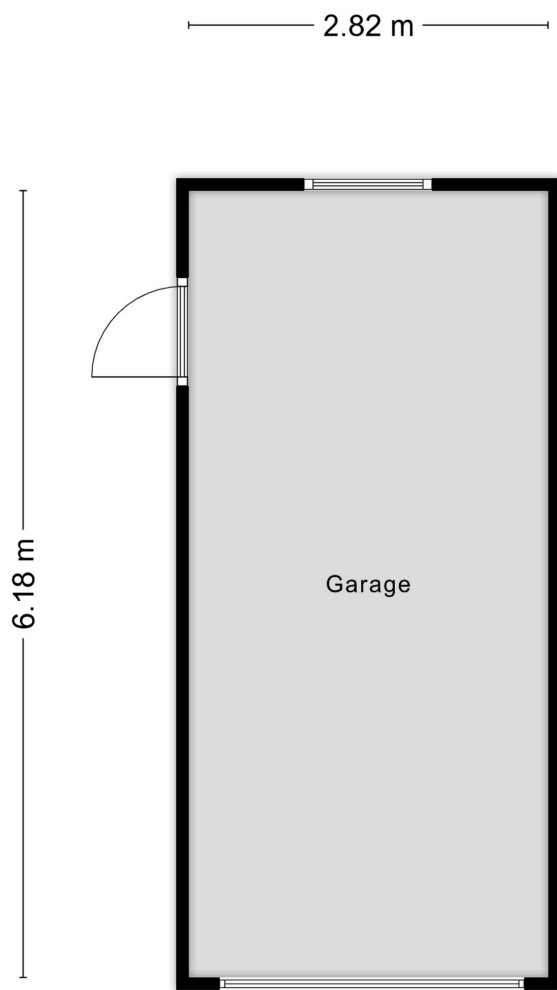


ViaWonen Makelaars
Verlengde Poolseweg 16
4818 CL Breda
Tel. 076-5231515
www.viawonen.nl

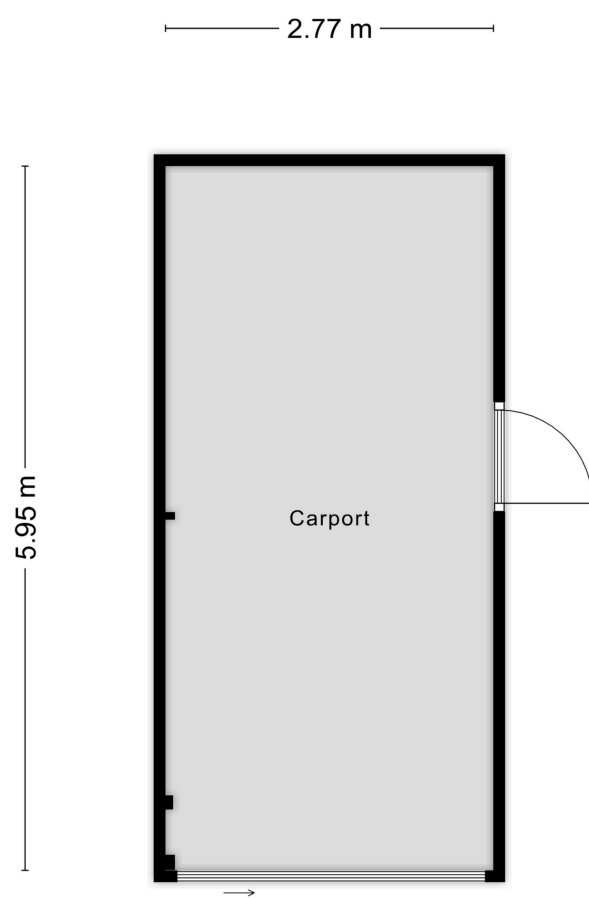




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Etten-Leur

L

7996

Schaal 1: 500

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 databankenrecht.

kadaster

De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op www.nvm.nl