

Zoek je een
appartement
met veel
ruimte?



Oude Bredaseweg 50

Etten-Leur

€ 715.000,- k.k.

**** 3-kamer appartement ** royaal ** instapklaar ** uitzicht rondom ** in centrum
** balkon ** 1e verdieping ** modern ** privé parkeerplaats ****

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Parkeren:	1 pp en 1 pp optioneel	CV-ketel	Kombi Kompakt
Inhoud woning:	426 m ³	Bouwjaar CV ketel	2013
Woonoppervlakte:	135 m ²	Ligging:	In centrum
Externe bergruimte:	28 m ²	Aantal woonlagen	1
Bouwjaar woning:	2013	Kamers	3
Woningtype:	Appartement	Slaapkamers:	2
Soort woning:	portiekflat	Energie label:	A



BESCHRIJVING

Sommige appartementen zijn ruim, maar dit appartement doet daar nog een schepje bovenop. Hier woon je écht royaal. Dit keurig onderhouden appartement uit 2013 ligt op de eerste verdieping en heeft een woonkamer waar je met gemak een flinke zithoek, eethoek én extra leeshoek kwijt kunt. Dankzij de vele ramen rondom is het bovendien heerlijk licht. De moderne keuken, twee royale slaapkamers en ruime badkamer maken het plaatje compleet.

En dat allemaal midden in het centrum van Etten-Leur, met je eigen parkeerplaats onder de carport, een berging en een balkon waar je de

dag kunt beginnen met een kop koffie in het ochtendzonnetje.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel A;
- Bijzonder ruim;
- Moderne keuken en badkamer;
- In centrum;
- Servicekosten VvE bedragen: € 206,- p/mdn;
- Optioneel 2e parkeerplaats beschikbaar.

THUISKOMEN

Je komt het complex binnen via de verzorgde centrale entree. Hier vind je onder andere de gezamenlijke fietsenstalling; ideaal om je fiets veilig en droog te parkeren. Ook beschikt het appartement over een eigen bergkast in de gezamenlijke bergingsruimte.

Met de trap bereik je de eerste verdieping en stap je vervolgens binnen in een appartement dat direct ruim aanvoelt. De brede hal biedt niet alleen toegang tot de verschillende vertrekken, maar heeft ook verrassend veel kast- en bergruimte. Daarnaast is er vanuit de hal een separaat toilet.

Ook parkeren is hier prettig geregeld. Op het afgesloten terrein beschik je over een eigen parkeerplaats onder de carport.



HART VAN HET HUIS

En dan de woonkamer... die mag er zijn! Dit is met recht een balzaal van een woonkamer. Er is alle ruimte voor een royale zithoek, een flinke eettafel en zelfs nog een extra lees- of relaxhoek. Een plek waar je met gemak met de hele familie aan tafel schuift, inclusief alle (klein)kinderen.

De vele ramen rondom zorgen voor een enorme hoeveelheid daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. De strakke afwerking past mooi bij de moderne uitstraling van het appartement.

De moderne keuken is uitgevoerd in een strakke U-opstelling met witte hoogglans fronten. Je beschikt hier over volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken, met aansluitingen voor de wasapparatuur en voldoende ruimte voor voorraad en andere spullen.

Via de schuifpui vanuit de keuken stap je zo het balkon op. Perfect voor dat eerste kopje koffie van de dag terwijl je geniet van het ochtendzonnetje.



Sfeervol en ruim!



BADEN & SLAPEN

Ook op het gebied van slapen biedt dit appartement alle ruimte. Er zijn twee royale slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer beschikt over een ruime vaste kastenwand. Zo heb je niet alleen een fijne plek om te slapen, maar ook volop bergruimte voor je kleding.

De badkamer is ruim opgezet en modern uitgevoerd in stijlvolle zwart-wittinten. Je hebt hier de beschikking over een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. Zowel het bad als de douche zijn voorzien van mooie ingebouwde kranen, wat zorgt voor een strakke en verzorgde uitstraling.







*Een ruime en complete
badkamer.*



BUITENLEVEN

Het balkon is een heerlijke verlenging van de woonruimte. Vanuit de keuken loop je er via de schuifpui rechtstreeks naartoe. Dankzij de ligging kun je hier al vroeg op de dag genieten van de zon. Een fijne plek voor je eerste kop koffie, een ontbijtje of gewoon om even lekker naar buiten te stappen.

En hoewel je hier midden in het centrum woont, heb je met je eigen buitenplek toch een fijne plek om even de drukte achter je te laten. Centraal wonen, maar wel met je eigen momentje buiten.



PLATTEGROND

appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
- 2 kledingkasten in extra ruimte en opbergkasten bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra koelkast			X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- douche (cabine/scherm)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Rolluiken	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Hordeur schuifpui	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

LIJST VAN ZAKEN

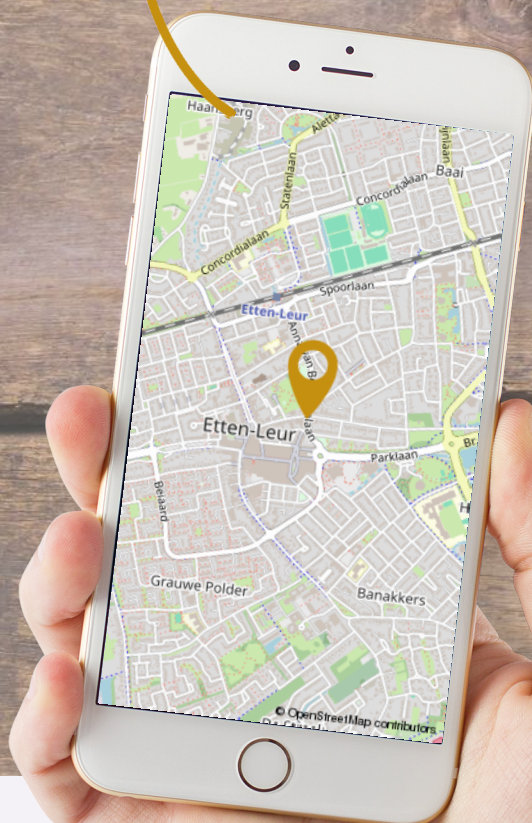
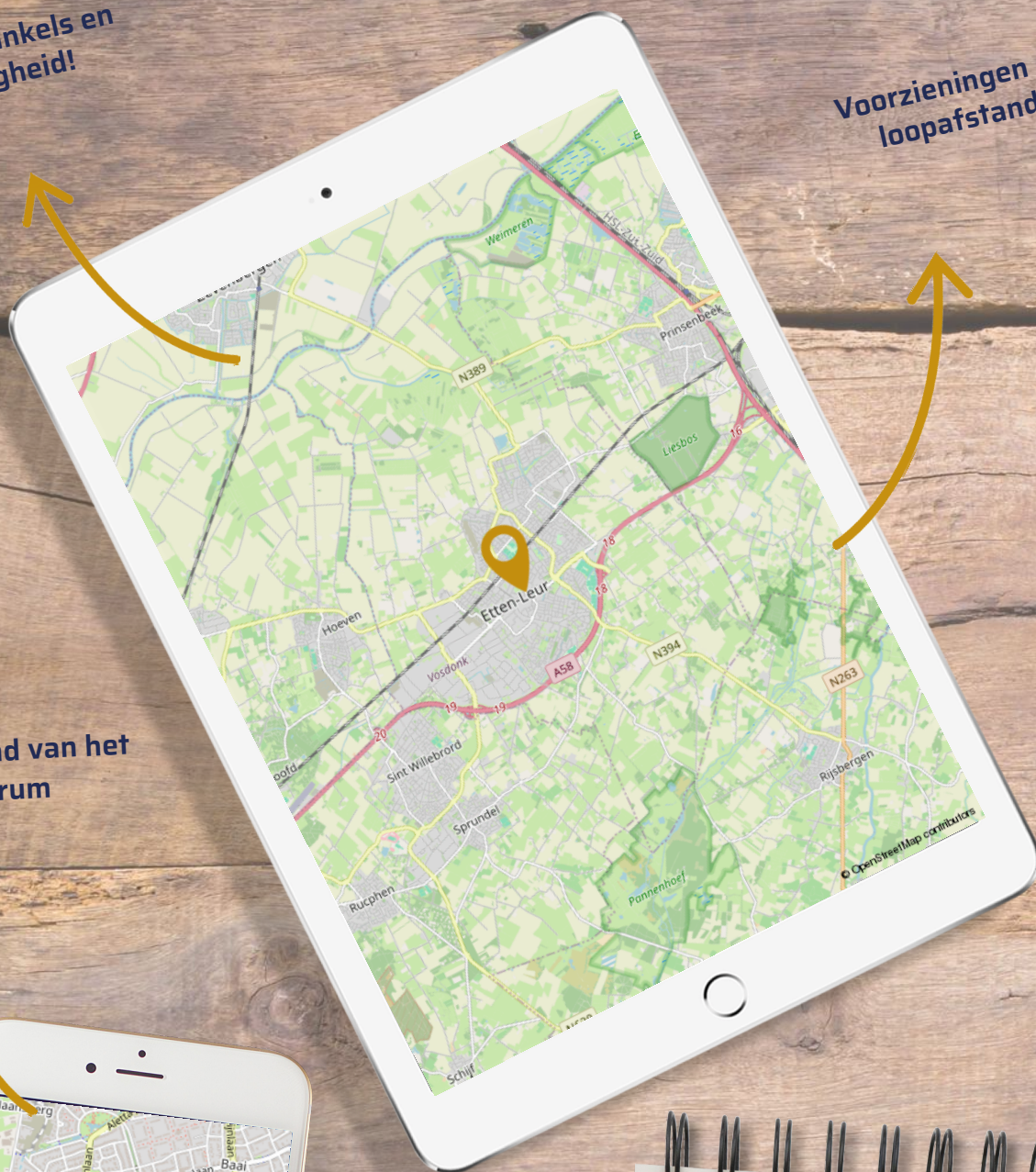
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
- geiser	X		

LOCATIE OP DE KAART

Theater, winkels en
gezelligheid!

Voorzieningen op
loopafstand

Aan de rand van het
centrum



WIJKINFORMATIE

Het centrum van Etten-Leur is voorzien van allerlei winkels, bakkers en supermarkt. Ook entertainment is hier om de hoek te vinden bij de Nobelaer. Het centrum is voor bezoekers goed bereikbaar en parkeren kan in de ondergrondse parkeergarage.

ETTEN-LEUR

Etten-Leur is een dorp met stadse allure in de provincie Noord-Brabant. Wonen in Etten-Leur betekent dat alles wat je nodig hebt dichtbij is. Van scholen tot werkgelegenheid, winkels tot sportverenigingen, een bruisend dorp! In de binnenstad van Etten-Leur tref je meerdere gezellige restaurants en leuke cafés. Combineer je etentje met een bezoek aan de bioscoop of laat je verrassen door een theatervoorstelling bij de Nobelaer. Liever iets anders? Er is nog veel meer te doen in Etten-Leur en haar omgeving.

In het stadshart kun je naar hartenlust shoppen. Kenmerkend is dat je naast A-merk fashion stores en warenhuizen veel lokale boetieks en specialiteitenwinkels hebt. Parkeren kan gemakkelijk in de zeer ruime ondergrondse parkeergarage, dus volle tassen hoeft je niet lang te sjouwen.

Etten-Leur beschikt over een station met veel gratis parkeergelegenheid voor de auto en de fiets. Uitvalswegen zijn goed, waardoor je altijd binnen enkele autominuten op de snelweg zit. De A58 brengt je vanuit hier snel naar steden als Breda, Rotterdam, Roosendaal en Antwerpen. Allen binnen 30 minuten te bereiken.

De natuur is mooi rondom Etten-Leur, een heerlijke tocht op de racefiets, een wandeling met de hond of varen op een boot? Het kan hier allemaal! Wonen in het kindvriendelijke Etten-Leur betekent centraal wonen in een dorp met alle faciliteiten in een rustige en groene omgeving.



HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Etten-Leur, Halderberge en omgeving.. Wij begrijpen jouw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in je leven.

Graag stellen wij ons team aan je voor!



Loek Storms
NVM Makelaar /
Taxateur



Erwin van Vugt
NVM Makelaar



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
NVM Makelaar



Leontine Stolk
Assistent Makelaar



Jamy van den Berg
Commerciële
Binnendienst



Kimberly Ripson
Commerciële
Binnendienst



Desiree Boer
Commerciële
Binnendienst



Brittany Penafiel Ortega
Commerciële
Binnendienst

NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Verkoper attendeert in de koopovereenkomst koper nadrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet laatstelijk zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- De Meetinstructie 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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

10 meest gestelde vragen:

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



Markt 17
4875 CB Etten-Leur
info@heijblommakelaardij.nl

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500