

JOUW
NIEUWE
THUIS ?



Vaandrigstraat 4

Etten-Leur

€ 1.075.000 k.k.

**** vrijstaand ** hoogwaardig afgewerkt ** woonkeuken ** instapklaar **
maatwerk interieur ** sauna ** diepe achtertuin ** tuinkamer ** duurzaam wonen**

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	560 m ²	Warmtepomp:	aug 2022
Inhoud woning:	809 m ³	Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte:	208 m ²	Aantal woonlagen	3
Externe bergruimte:	27 m ²	Aantal kamers	5
Bouwjaar woning:	2008	Aantal slaapkamers:	4
Woningtype:	vrijstaande woning	Energie label:	A++++
Soort woning:	villa		



BESCHRIJVING

Laat je verrassen door de hoeveelheid ruimte en luxe die er achter deze voordeur schuilgaat! Alles is hoogwaardig afgewerkt, tot in detail verzorgd en voorzien van hedendaags comfort. De royale woonkeuken vormt het hart van het huis, de sfeervolle woonkamer nodigt uit tot lange avonden en met vier ruime slaapkamers, een sauna, dakterras én een fantastische tuin is er voor ieder gezinslid een eigen plek. Buiten wacht bovendien een groene diepe achtertuin vol privacy, een tuinkamer en een ontspannen moment in de jacuzzi. En dankzij vloerverwarming én -koeling, zonnepanelen en andere duurzame voorzieningen is ook aan het

wooncomfort gedacht. Een bijzonder compleet (t)huis voor wie ruimte, sfeer en kwaliteit graag combineert.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing;
- Verwarmd middels bodemwarmtepomp;
- Alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming-/koeling;
- 35 zonnepanelen;
- Divers maatwerk interieur aanwezig;
- Diepe achtertuin met zon en privacy.

THUISKOMEN

Via de ruime oprit bereik je de woning, waarbij je met gemak meerdere auto's op eigen terrein kwijt kunt. Een elektrische laadpaal is al aanwezig en ook de garage biedt volop praktische ruimte.

De garage staat bovendien direct in verbinding met de bijkeuken. Een ideale binnenkomst voor het dagelijks leven: even met vieze schoenen, boodschappen of een natte hond naar binnen? Je loopt vanuit de garage zo de bijkeuken in en bereikt van daaruit de rest van de woning. Praktisch én comfortabel.



HART VAN HET HUIS

Binnen wordt meteen duidelijk hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. De begane grond is ruim opgezet, maar voelt nergens ongezellig of onpersoonlijk. Dankzij de vele ramen rondom valt het daglicht vanuit verschillende richtingen naar binnen en ontstaat een prettige, open sfeer.

De woonkeuken is zonder twijfel het hart van het huis. De royale U-vormige keuken biedt volop werk- en bewegingsruimte en is uitgevoerd met een moderne inrichting en diverse inbouwapparatuur. De bar maakt het geheel compleet: gezellig aanschuiven terwijl er gekookt wordt, een snelle kop koffie of uitgebreid borrelen met vrienden; deze keuken kan het allemaal aan.

In de erker is een prachtige eethoek gecreëerd. Een plek waar het gezin 's morgens samenkomt voor het ontbijt, waar je de dag bespreekt en waar aan het einde van de dag uitgebreid wordt gegeten. Door de grote raampartijen en het zicht op de tuin is dit bovendien een heerlijk lichte plek.

Via de ensuite deuren staat de woonkeuken in verbinding met de woonkamer. Zo kun je de ruimtes van elkaar afsluiten wanneer je dat wilt, maar blijven ze tegelijkertijd mooi met elkaar verbonden.





*Een plek waar gezinnen
samenkomen!*



De woonkamer is vervolgens een heerlijke sfeervolle ruimte. Een royale zithoek past hier moeiteloos, terwijl er ook ruimte is voor bijvoorbeeld een piano of een andere hobby. De vele ramen rondom zorgen voor een fijne lichtinval en de maatwerk tv-ombouw geeft de ruimte een strakke en stijlvolle uitstraling. De inbouw bio-ethanolhaard zorgt juist weer voor warmte en sfeer, met praktische kastruimte eromheen.

De gehele begane grond is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van vloerverwarming én -koeling. Alles voelt modern, rustig en tot in de puntjes verzorgd. Hier hoef je werkelijk niets meer aan te doen.





Een sfeervol thuis!



SLAPEN & BADEN

Ook boven ontbreekt het bepaald niet aan ruimte. Op de eerste verdieping liggen drie royale slaapkamers. De master bedroom heeft bovendien een verrassend extraatje: vanuit de slaapkamer bereik je een aparte ruimte die momenteel als werkkamer is ingericht. Een fijne plek om rustig thuis te werken, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als inloopgarderobe.



En alsof dat nog niet bijzonder genoeg is, bevindt zich hier ook een sauna. Een eigen wellnessruimte in huis, gewoon op de verdieping waar je slaapkamer zich bevindt.

De badkamer is strak, licht en modern uitgevoerd. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een ligbad en een dubbel wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich het separate toilet.



De tweede verdieping maakt het geheel helemaal compleet. Hier vind je een stoere, unieke vierde kamer met een heel eigen sfeer. Een geweldige plek voor een tiener, hobbyruimte, gameroom, werkkamer of logeerruimte. Vanuit deze kamer stap je bovendien zo het dakterras op.





*Een ruime master
bedroom met werkplek
en sauna.*





*Kies jij een ontspannen moment
in bad of voor een snelle start
van de dag?*





*Een stoere, unieke slaapkamer
met toegang tot het dakterras.*

DAKTERRAS

Het dakterras ligt op het zuidwesten en biedt een mooi groen uitzicht over de wijk. Een heerlijke plek om aan het einde van de dag nog even de zon mee te pakken. Voor tieners een perfecte chillplek, maar eerlijk is eerlijk: ook voor jezelf wil je hier waarschijnlijk graag zitten.



BUITENLEVEN

En dan de tuin. Die moet je echt zelf ervaren. Achter de woning ligt een diepe tuin die bijzonder groen en sfeervol is aangelegd. Een buitenruimte die echt onderdeel is geworden van het wonen.

De vele beplanting zorgt voor een groene uitstraling en volop privacy. Een waterpartij geeft de tuin extra sfeer, terwijl verschillende terrassen ervoor zorgen dat je gedurende de dag steeds weer een fijne plek in de zon of juist de schaduw kunt vinden. En dan is er natuurlijk de jacuzzi: een heerlijke plek om buiten te ontspannen.

De tuinkamer maakt het buitenleven helemaal compleet. Een fijne plek voor lange zomeravonden, een borrel met vrienden of een feestje. De tuin ligt op het zuidwesten en biedt dankzij de groene inrichting en volwassen beplanting een heerlijke mate van privacy. Een plek waar je in ieder seizoen iets te beleven hebt en waar buiten zijn vanzelfsprekend onderdeel wordt van het dagelijks leven.

Dit is zo'n woning waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Ruimte, luxe, groen en comfort komen hier op een heel natuurlijke manier samen.







Geniet van rust en ruimte





*De tuinkamer belooft lange
zomeravonden.*



PLATTEGROND

begane grond



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

PLATTEGROND

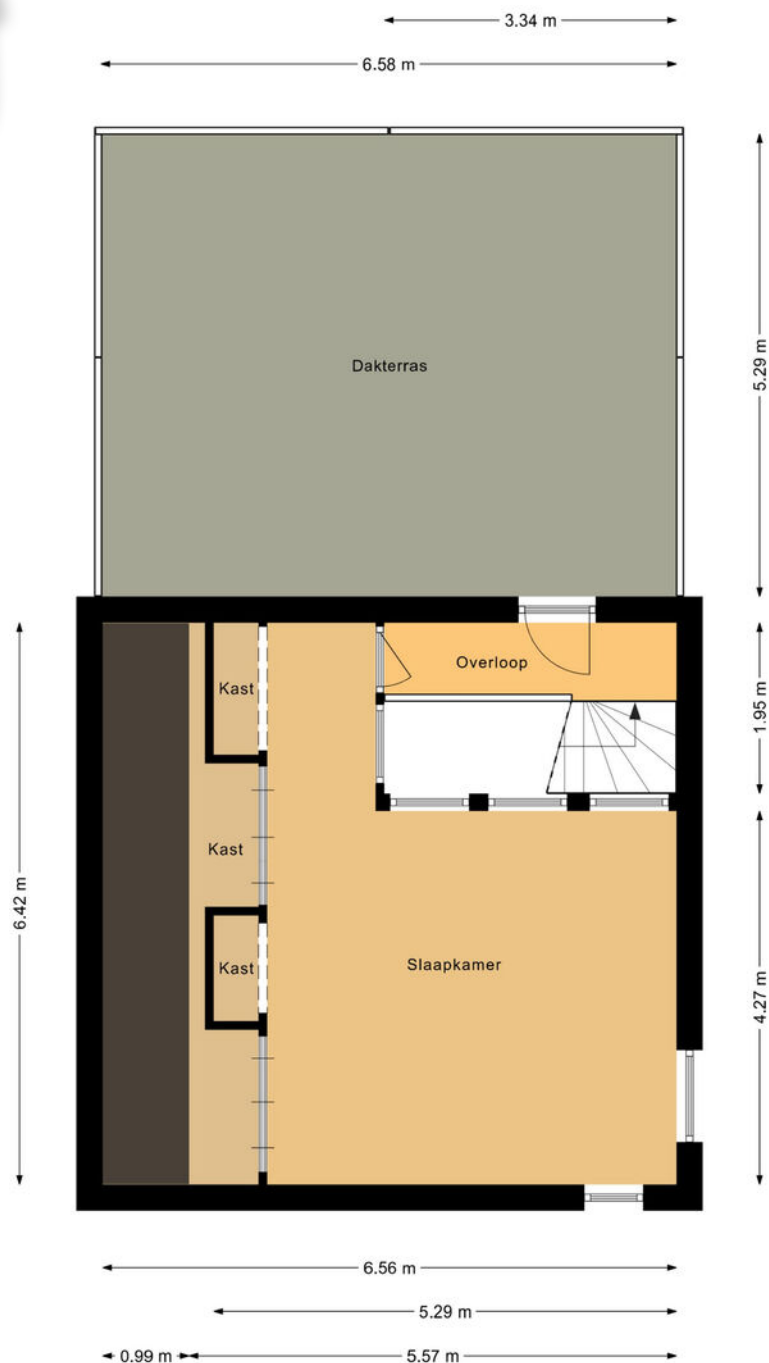
eerste verdieping



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

PLATTEGROND

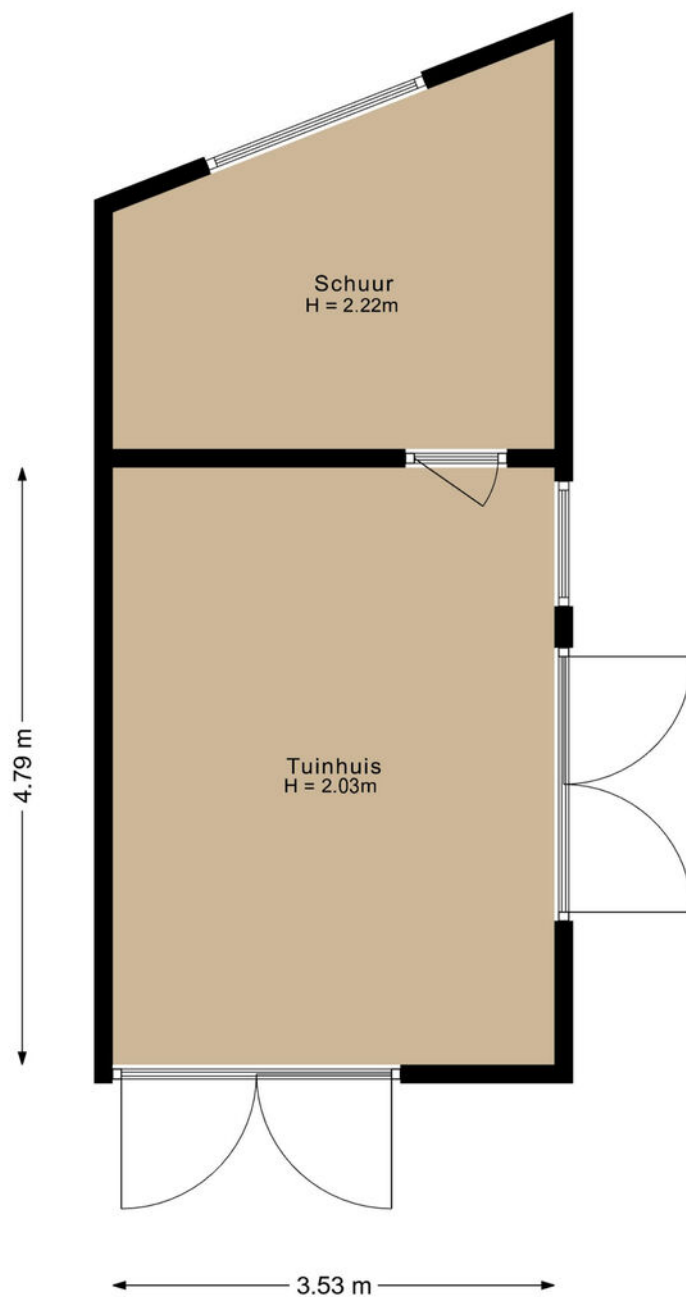
tweede verdieping



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

PLATTEGROND

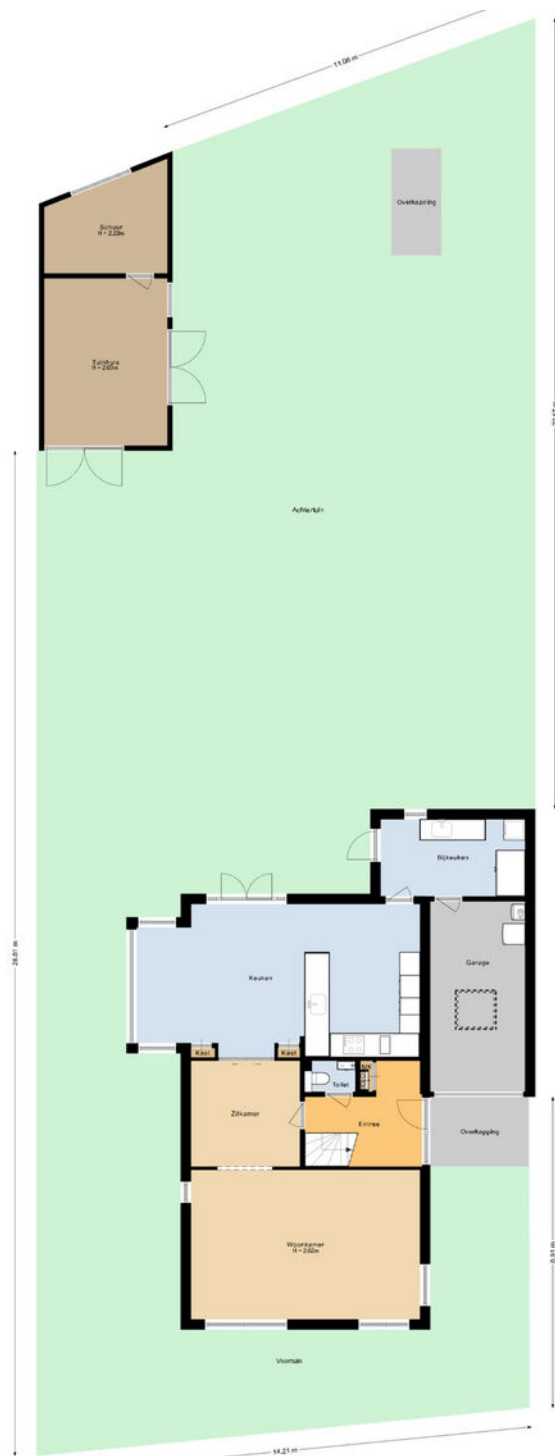
tuinhuis en berging



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

PLATTEGROND

overzicht



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		

LIJST VAN ZAKEN

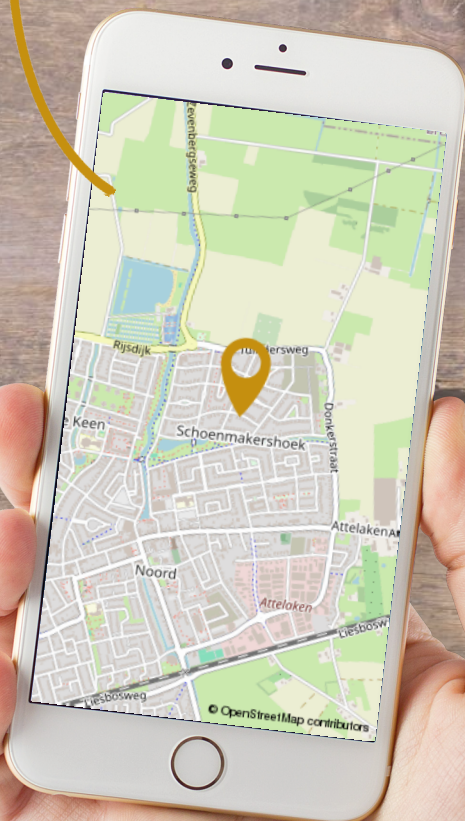
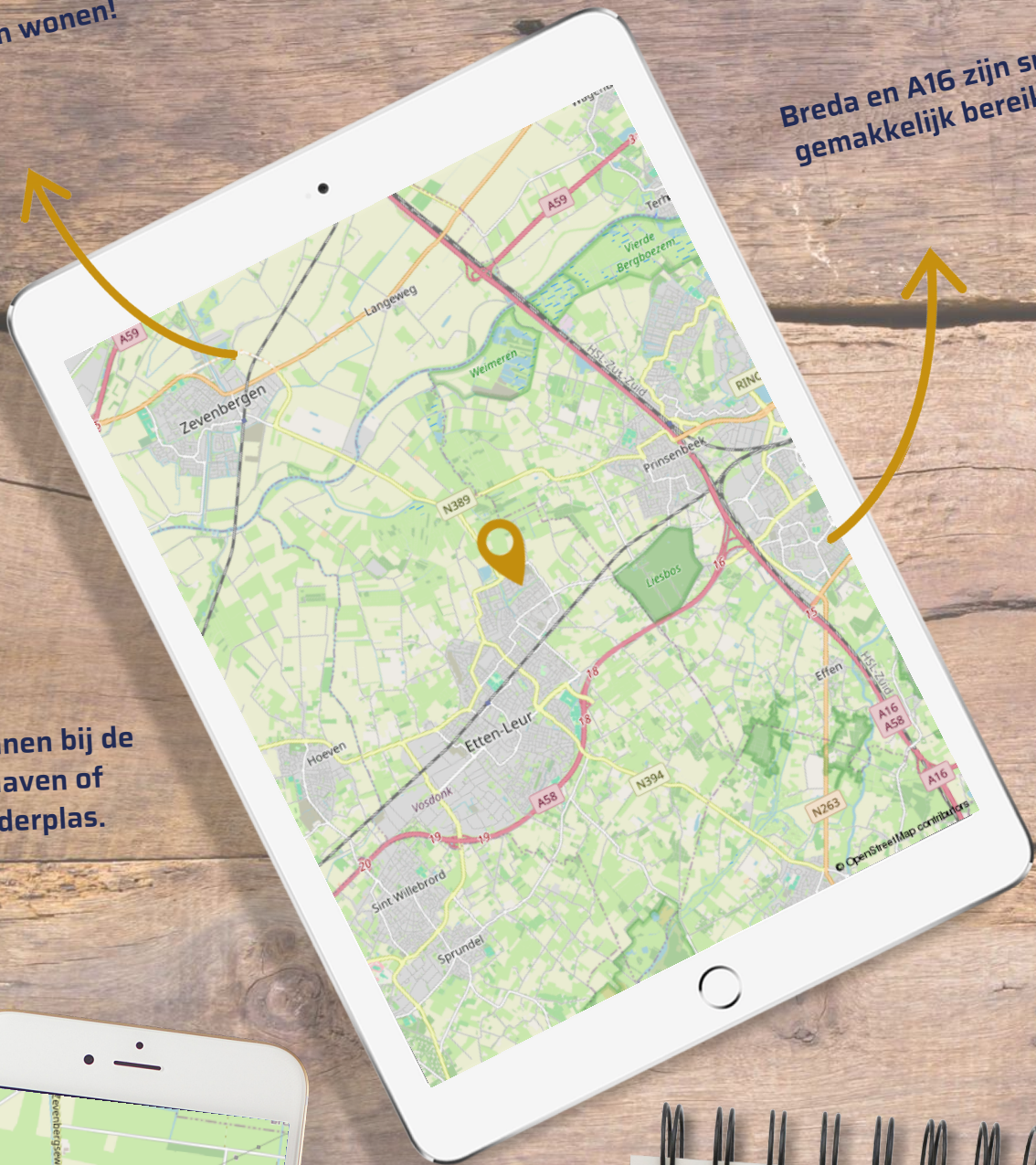
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LOCATIE OP DE KAART

Gewoon, fijn wonen!

Breda en A16 zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Ga ontspannen bij de Leurse Haven of Westpolderplas.



WIJKINFORMATIE

Op korte afstand van het huis is de oude dorpskern van "Leur" gelegen met onder andere het Van Bergenplein met alle winkels voor de dagelijkse boodschappen. Centraal in de wijk ligt een brede school met goed aangeschreven basisonderwijs alsmede buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf. Scholen voor middelbaar onderwijs zijn op de fiets binnen 10 minuten te bereiken. Ook op het gebied van ontspanning is er veel binnen handbereik.

KADASTRALE KAART



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.
- 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. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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. Financieringsvoorboud.
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