

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Orgelhof 78

Te Koop

Orgelhof 78 - Etten-Leur
Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Deze nette tussenwoning is gelegen in een groene en kindvriendelijke omgeving in de wijk Grauwe Polder. De woning beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime, open zolder waar de mogelijkheid bestaat om een extra slaapkamer te creëren. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime overkapping met schuifdeuren naar de tuin. De woning is in 2023 voorzien van 8 zonnepanelen. In juni 2026 zijn aan de voorzijde van de woonkamer en op de gehele eerste verdieping kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst. De wijk Grauwe Polder staat bekend om de groene hofjes, pleintjes en speelgelegenheden en ligt op loopafstand van een brede school en het park De Grote Toer.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±87m ²
Inhoud	: ±438m ³
Perceelopp.	: 161m ²
Bouwjaar	: 1978
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2021).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning, m.u.v. de overkapping en berging.
Isolatie	: Dak-, en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: Begin/half februari 2027.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
532373637

Datum registratie
12-08-2022

Geldig tot
09-08-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting



ZEIGERS
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

woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



Via de hal, voorzien van een laminaatvloer, zijn onder andere de meterkast, trapkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. De meterkast is in 2023 vernieuwd en beschikt over 7 groepen, 1 aardlekautomaat en 2 aardlekschakelaars. De moderne, geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een fonteintje.

Vanuit de hal is de woonkamer met open keuken van ca. 33m² bereikbaar. De keuken is opgesteld in een rechte wandopstelling en beschikt over een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een losse vaatwasser. Een los werkeiland biedt extra kast- en opbergruimte.

Vanuit de keuken is de overkapping van ca. 17m² bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer, verlichting en elektra. Middels de schuifdeuren staat de overkapping direct in verbinding met de achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ca. 12,5m² en ca. 6,5m² groot. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 12m² groot. Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een rolluik.

De badkamer van ca. 5m² is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een raam, waardoor er daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig is. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte is afgewerkt met een pvc-vloer.



2e VERDIEPING

grote open zolder





De grote open zolder is bereikbaar via een vaste trap. De zolder beschikt over een klein dakraam, een radiator en biedt plaats aan de HR-combiketel (2021). Hier kan een extra slaapkamer worden gerealiseerd.

De modern aangelegde voortuin biedt toegang tot de ruime berging van ca. 10m² met elektra. De achtertuin is vanaf de overkapping nog ca. 10 meter diep en is gelegen op het noordwesten. De tuin is voorzien van bestrating, kunstgras en een plantenborder.

De woning is in juni 2026 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing aan de voorzijde van de woonkamer en op de gehele eerste verdieping. De overige kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing. De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren. De woning beschikt over energielabel B, opgesteld in 2022. Na de afgifte van het energielabel zijn nog 8 zonnepanelen geplaatst en zijn deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing aangebracht.



WONEN IN DE 'GRAUWE POLDER'



Deze grote wijk is grotendeels gebouwd in de jaren '70. Veel woningen zijn aan hofjes gebouwd en vallen onder de grotere types, hetgeen kenmerkend is voor deze bouw-jaren. Het is een hele groene, ruim opgezette wijk met verscheidene speelweides, Cruyff court en een groot park. Het winkelcentrum van Etten-Leur ligt op loopafstand en zorgt voor het gemak van de dagelijkse boodschappen om de hoek. In de wijk zelf is ook een supermarkt aanwezig. Met een brede school is er volop keuze in basisonderwijs. Ook kinderopvang is in ditzelfde gebouw gehuisvest. Daarnaast is er nog een kinderopvanglocatie in de wijk. Verder is er een sporthal waar diverse verenigingen sportieve activiteiten organiseren zoals badminton en judo. De gehele wijk is, met uitzondering van een aantal grotere doorgaande wegen, een 30 km zone. De uitvalswegen van de A58 zijn makkelijk te bereiken. Deze ruim opgezette wijk is zeer centraal gelegen in Etten-Leur, waardoor alle voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn en de wijk zeer populair is bij gezinnen met kinderen.



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'.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook) kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

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.

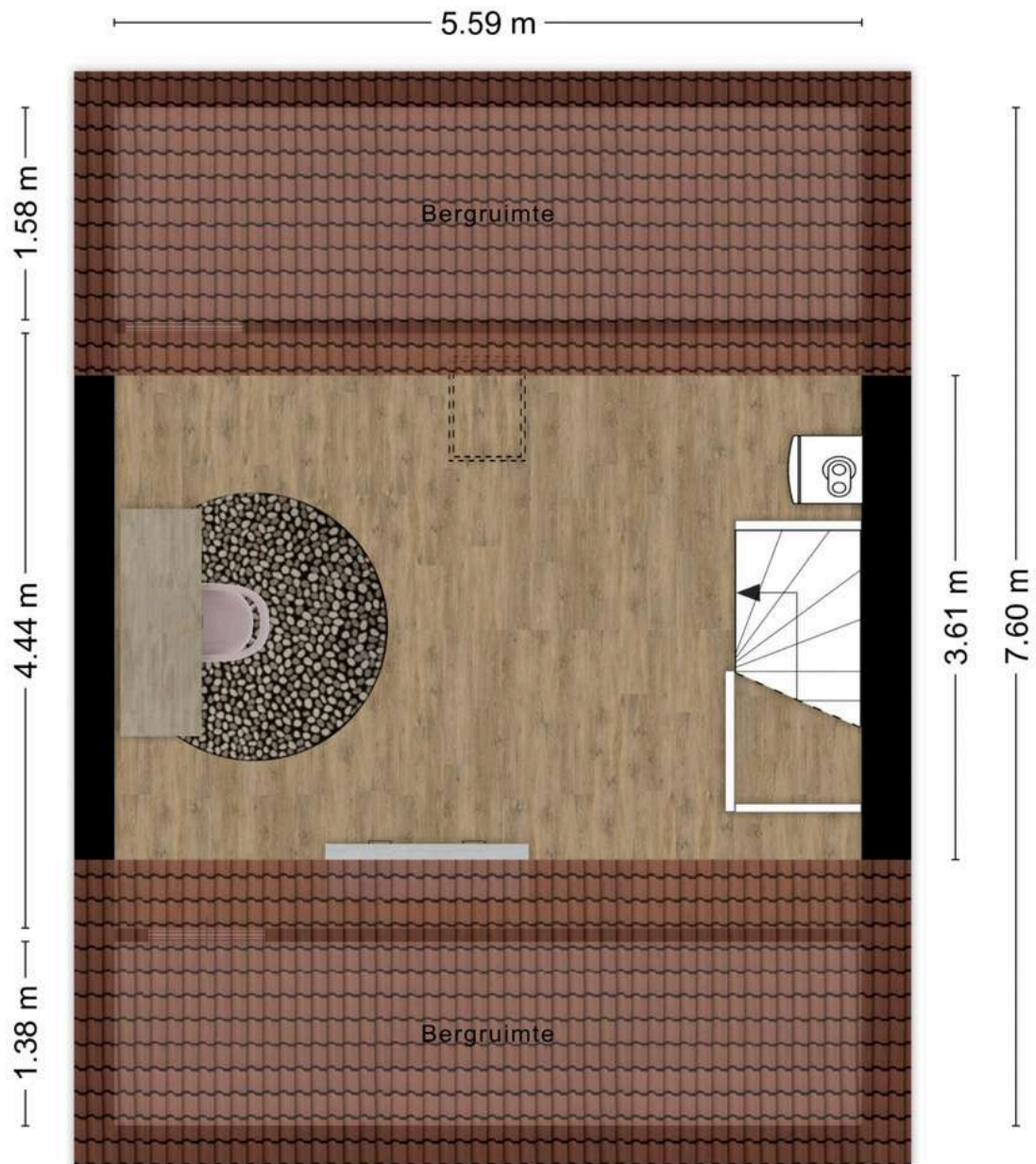
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



VERKOOPPLANNEN?

Wij helpen u graag op weg!

Benieuwd naar wat wij voor u kunnen betekenen?
Maak vrijblijvend kennis met ons, wij vertellen graag over onze
werkwijze, persoonlijke begeleiding en onze jarenlange ervaring!



*Scan de QR code
en maak direct
een afspraak!*

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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl