

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Ettenseweg 42 Sprundel

Te Koop

Ettenseweg 42 - Sprundel

Vraagprijs € 760.000,- k.k.

Wonen in het buitengebied met zwembad en voorzieningen op slechts korte afstand!

Deze sfeervolle met garage geschakelde woning is heerlijk rustig gelegen op een royaal perceel van 910m² in het buitengebied tussen Etten-Leur en Sprundel. Binnen vindt u volop leefruimte, terwijl het ruime perceel buiten volop mogelijkheden biedt voor de tuinliefhebbers, spelende kinderen, hobby's of gewoon een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en te genieten bij het eigen zwembad. De woning beschikt op de begane grond over een multifunctionele kamer, die uitstekend kan worden gebruikt als hobby-, werk- of logeerkamer. Daarnaast vindt u hier een ruime woonkamer en een eetkeuken, waar alle ruimte is om uitgebreid te tafelen en samen te zijn. Boven bevinden zich 3 ruime slaapkamers, met de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te creëren, en een royale badkamer met dakkapel.

In juli 2021 zijn er 36 zonnepanelen geplaatst, waardoor de woning energiezuinig is. De ligging geeft de woning een combinatie van privacy en bereikbaarheid. Hier woont u in een groene, rustige omgeving, terwijl de voorzieningen van Sprundel en Etten-Leur binnen handbereik zijn.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±150m ²
Inhoud	: ±678m ³
Perceelopp.	: 910m ²
Bouwjaar	: 1991
Verwarming	: D.m.v. cv-ketel (2006).
Warmwater	: Via de elektrische boiler en kokendwaterkraan in de keuken.
Dubbel glas	: Gehele woning .
Isolatie	: Dak-, vloer- en gevel-isolatie.
Aanvaarding	: ca. 15-04-2027.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
487979035

Datum registratie
21-09-2026

Geldig tot
21-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 135,34 kWh/m²

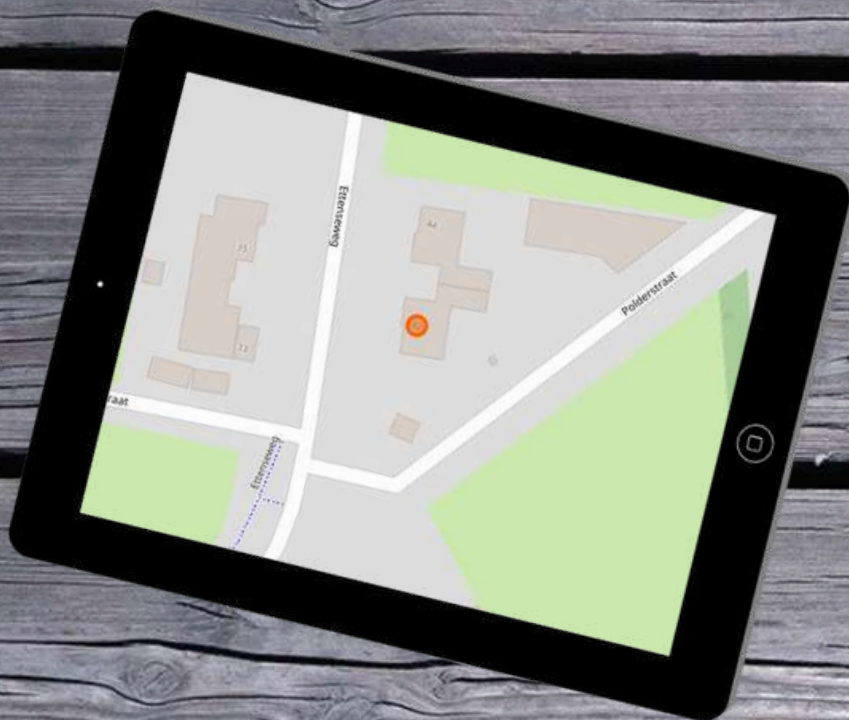


Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Elektrische boiler
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	12.240 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag



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 waardebeoordeling 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

ruime woonkamer



BEGANE GROND

eetkeuken



De ruime hal met plavuizen vloer is voorzien van de meterkast (12 groepen, 3 aardlekautomaten en 4 aardlekschakelaars) en een geheel betegeld toilet met fonteintje. Via de hal bereik je de eetkeuken en een multifunctionele kamer welke gebruikt kan worden als hobby-/werk- of logeerkamer van ca 6m².

De eetkeuken van ca.16m² heeft een houten vloer en een mooi zicht op de tuin. De keuken heeft een hoekopgestelde inrichting die is voorzien van een 5-pits inductie kookplaat, magnetron, vaatwasser, oven en een kokend water kraan. Via de keuken bereik je de woonkamer en de tussenhal. De ruime woonkamer van ca. 37m² heeft een houten vloer en is voorzien van een open haard. Via de tussenhal bereik je de achtertuin en de bijkeuken. De bijkeuken van ca. 5,5m² is geheel betegeld en is voorzien van een wasbak en aansluitingen voor de wasapparatuur.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

ruime badkamer



De overloop met dakkapel biedt toegang tot de 3 ruime slaapkamers en de badkamer.

Er zijn 2 slaapkamers van ca. 11,5m². De derde slaapkamer heeft een dakkapel en 2 topgevelramen en is voorzien van vaste kasten en bergruimte achter de knieschotten. Met een oppervlakte van ca. 21,5m² laat deze kamer zich als royaal omschrijven. Deze ruimte biedt dan ook de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren, waardoor er 4 slaapkamers op deze verdieping ontstaan.

De ruime badkamer van ca. 9m² is voorzien van een dakkapel, is geheel betegeld en heeft een wastafelmeubel, een ligbad, een douche-cabine en een toilet.

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Hier bevindt zich de cv-ketel (2006) en de elektrische boiler (2022).



TUIN

groot zwembad





De woning beschikt over een voor-, zij-, en achtertuin en heeft een oprit welke geschikt is voor meerdere auto's. De achtertuin is mooi aangelegd en is voorzien van terrassen, gras, sierbestrating, een kippenren, een hekwerk erfafscheiding en een achterom. De zijtuin heeft een groot zwembad (2021), een vlonderterras, een tuinhuis welke is voorzien van vloerverwarming, een sauna, een douche, een toilet, en een eigen groepenkast. Aan de buitenzijde van het tuinhuis bevinden zich een warmtepomp voor het zwembad en een buitendouche.

De woning heeft kunststof kozijnen met draai-/ kiepramen met dubbele beglazing. De woning beschikt over 36 zonnepanelen. De stenen garage heeft een segmentdeur, een plavuizen vloer, een loopdeur naar de tuin, cv-radiator en elektra.

De woning is uitgerust met een uitgebreid domotica- en wifisysteem waarmee comfort en energieverbruik eenvoudig te beheren zijn, thuis én op afstand.



WONEN IN SPRUNDEL



De gemeente Rucphen ligt in West-Brabant tussen Roosendaal en Etten-Leur. De kernen die behoren tot de gemeente zijn Rucphen, Schijf, Sprundel, St. Willebrord en Zegge. In totaal wonen er ca. 24.000 mensen in de gemeente, Sprundel heeft ca. 5.300 inwoners. Door de gemeente loopt de autosnelweg A58 naar Breda en de spoorlijn Breda-Etten-Leur-Roosendaal. De vijf dorpen beschikken alle over goede winkelvoorzieningen. In de grotere plaatsen als Sprundel, St. Willebrord en Rucphen is het winkelaanbod gevarieerd. De dorpen hebben veel nieuwe woonwijken waarin het prettig wonen is. Gemeente Rucphen ligt in een prachtige omgeving waar nog volop ruimte is. Er zijn prachtige bossen en heidevelden, uiterst geschikt voor een lange wandeling. De Rucphense bossen bestaan uit 1.200 ha, die doorlopen tot in België. Auto's zijn in de bossen niet toegestaan, maar er zijn wel fiets-, wandel- en ruiterroutes uitgezet.



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 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





KADASTRALE KAART





ZEGERS

MAKELAARDIJ



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