25 jaar
HEIJBLOM
MAKELAARDIJ

JOUW NIEUWE THUIS ?



Lange Brugstraat 79

ETTEN-LEUR

€ 1.475.000 k.k.

** exclusief wonen ** vrijstaande villa ** perceel van 1.173 m² ** zwembad en parkachtige tuin ** riante leefruimtes ** meer slaapkamers mogelijk **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	1173 m²	CV-ketel + hybride warmtepomp	Itho Daalderop
Inhoud woning:	982 m³		
Woonoppervlakte:	236 m²	Bouwjaar CV ketel	2015
Externe bergruimte:	10 m²	Ligging:	in woonwijk
Bouwjaar woning:	2016	Aantal woonlagen	3
Woningtype:	vrijstaande woning	Aantal kamers	6
Soort woning:	villa	Aantal slaapkamers:	4
		Energielabel:	A+







BESCHRIJVING

Een villa met karakter, allure en een heerlijke dosis buitenleven. Aan de Lange Brugstraat in Etten-Leur vind je deze bijzondere vrijstaande woning, waar klassieke charme en comfortabel wonen samenkomen. Achter de gevel schuilt een wereld van ruimte, warmte en elegantie, met onder meer een riante woonkamer, een sfeervolle leefkeuken en volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren. En dan de tuin... Een parkachtig aangelegd geheel met veel groen, een zwembad, fijne terrassen en volop privacy. Een plek waar je de drukte van alledag moeiteloos achter je laat, terwijl het winkelcentrum Van Bergenplein gewoon dichtbij is. Een exclusief (t)huis waar binnen en buiten op een bijzondere manier samenkomen.

Bijzonderheden:
- Ontwerp van architect Cuypers - stijl uit 1900;
- Houten kozijnen met HR++ beglazing;
- Voorzien van waterontharder;
- CV-ketel i.c.m. hybride warmtepomp;
- Voorzien van 18 zonnepanelen;
- Badkamer met vloerverwarming;
- Verwarmd zwembad (zonnecollectoren);
- Voorzieningen t.b.v. badkamerrealisatie op 2e verdieping zijn aanwezig;
- Inpandig bereikbare garage.

THUISKOMEN

Aan de Lange Brugstraat woon je op een fijne plek in Etten-Leur, vlak bij het winkelcentrum Van Bergenplein. Een locatie waar je de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt, maar thuis vooral geniet van ruimte, groen en privacy.

Zodra je het perceel oprijdt, merk je dat deze woning net even anders is. De vrijstaande villa staat op een riant perceel van maar liefst 1.173 m² en wordt omringd door een parkachtig aangelegde tuin. Volwassen groen, fraaie zichtlijnen en de bijzondere uitstraling van de woning zorgen samen voor een karakteristiek geheel. De ramen met roedeverdeling versterken het klassieke karakter en geven de villa rondom een elegante uitstraling.

Eenmaal binnen word je verwelkomd door een ruime entree en een indrukwekkend trappenhuis met vide. De hoogte, het licht en de klassieke details geven direct een gevoel van grandeur. Dit is zo'n woning waar je rustig rondkijkt en steeds weer iets nieuws ontdekt.







HART VAN HET HUIS

De woonkamer is ruim opgezet en ademt warmte en elegantie. Dankzij de vele ramen rondom valt het daglicht rijkelijk naar binnen en kijk je vanuit verschillende hoeken uit over het eigen groen. De brede erker vormt daarbij een bijzonder sfeervol element: een fijne plek om even te zitten en te genieten van het uitzicht op de tuin.



De massief houten visgraatvloer, de gashaard en de karakteristieke raamverdeling geven de ruimte een tijdloze uitstraling. Hier is alle ruimte voor een royale zithoek, lange avonden bij de haard en gezellig samenzijn met familie en vrienden.



Via ensuite deuren bereik je een separate kamer die momenteel als atelier wordt gebruikt. Een heerlijke extra ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt invullen. Denk aan een stijlvolle werkkamer, een studeerplek, speelkamer, gameroom of hobbyruimte. Een plek die zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen.













Groen uitzicht gaat hier hand in hand.





DROOMKEUKEN

Ook de leefkeuken is een ruimte om van te genieten. De landelijke keukenopstelling bestaat uit een spoeleiland en een rechte keukenopstelling daarnaast. De bijzondere tegelvloer met bloemenmotief geeft de ruimte een eigen karakter en sluit mooi aan bij de klassieke sfeer van de villa. Er is volop plek voor een grote eettafel, zodat koken en tafelen hier vanzelf samenkomen.

Aan weerszijden van de keuken betreed je via de openslaande tuindeuren zo naar buiten. De verbinding met de tuin is daarmee altijd dichtbij en op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open. Vanuit de keuken bereik je bovendien de bijkeuken, die praktisch aansluit op zowel de garage als de tuin. Een fijne indeling die het dagelijkse gebruik van de woning extra comfortabel maakt.













SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers. Alle ruimte dus voor het gezin, logees of een combinatie van slapen en werken. De master bedroom beschikt bovendien over een eigen inloopgarderobe, waardoor kleding en accessoires netjes uit het zicht blijven.

De badkamer sluit met haar klassieke uitstraling mooi aan bij het karakter van de woning. Je vindt hier een inloopdouche (met infrarood), een vrijstaand bad en een dubbel wastafelmeubel. Een plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig.

De tweede verdieping biedt nog volop mogelijkheden. Momenteel is deze grote ruimte ingericht als werkplek, met een prettig groen uitzicht vanuit het raam. Dankzij de ruime opzet zijn hier met gemak twee extra royale slaapkamers te realiseren. Ook aan de mogelijkheid voor een tweede badkamer is gedacht: de aansluitingen hiervoor zijn al aanwezig.

Of je nu behoefte hebt aan extra slaapkamers, een eigen verdieping voor opgroeiende kinderen of een combinatie van werk en hobby: deze villa groeit gemakkelijk met je mee.





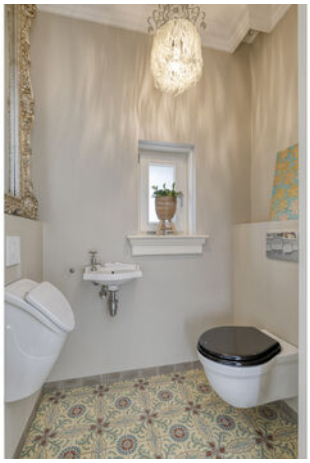






Master bedroom met inloopgarderobe

























Prachtige werkplek

BUITENLEVEN

Dan naar buiten, want de tuin is zonder twijfel een van de grote blikvangers van deze villa. Er is een parkachtig groene omgeving gecreëerd, met volop volwassen beplanting, fraaie zichtlijnen en verschillende plekken om te ontspannen. Dankzij de groene omzoming geniet je hier van een fijne mate van privacy.



Het zwembad maakt het buitenleven extra bijzonder. Op warme dagen neem je een verfrissende duik, waarna je heerlijk neerstrijkt op een van de terrassen. Ook aan comfort is gedacht, met een buitendouche en meerdere fijne zitplekken onder een overkapping. Je vindt meerdere uitnodigende plekken om samen te komen, beschut te zitten of juist nog even na te genieten van een zonnige dag.



Of je nu uitgebreid wilt tafelen, met een goed boek van de rust geniet, een middag aan het zwembad doorbrengt of vrienden ontvangt voor een gezellige zomeravond: deze tuin nodigt uit om buiten te leven. Een groene, beschutte plek met de sfeer van een eigen privéparadijs, terwijl alle voorzieningen van Etten-Leur dichtbij zijn.















Loop met je kop koffie vanuit de keuken zo je terras op.

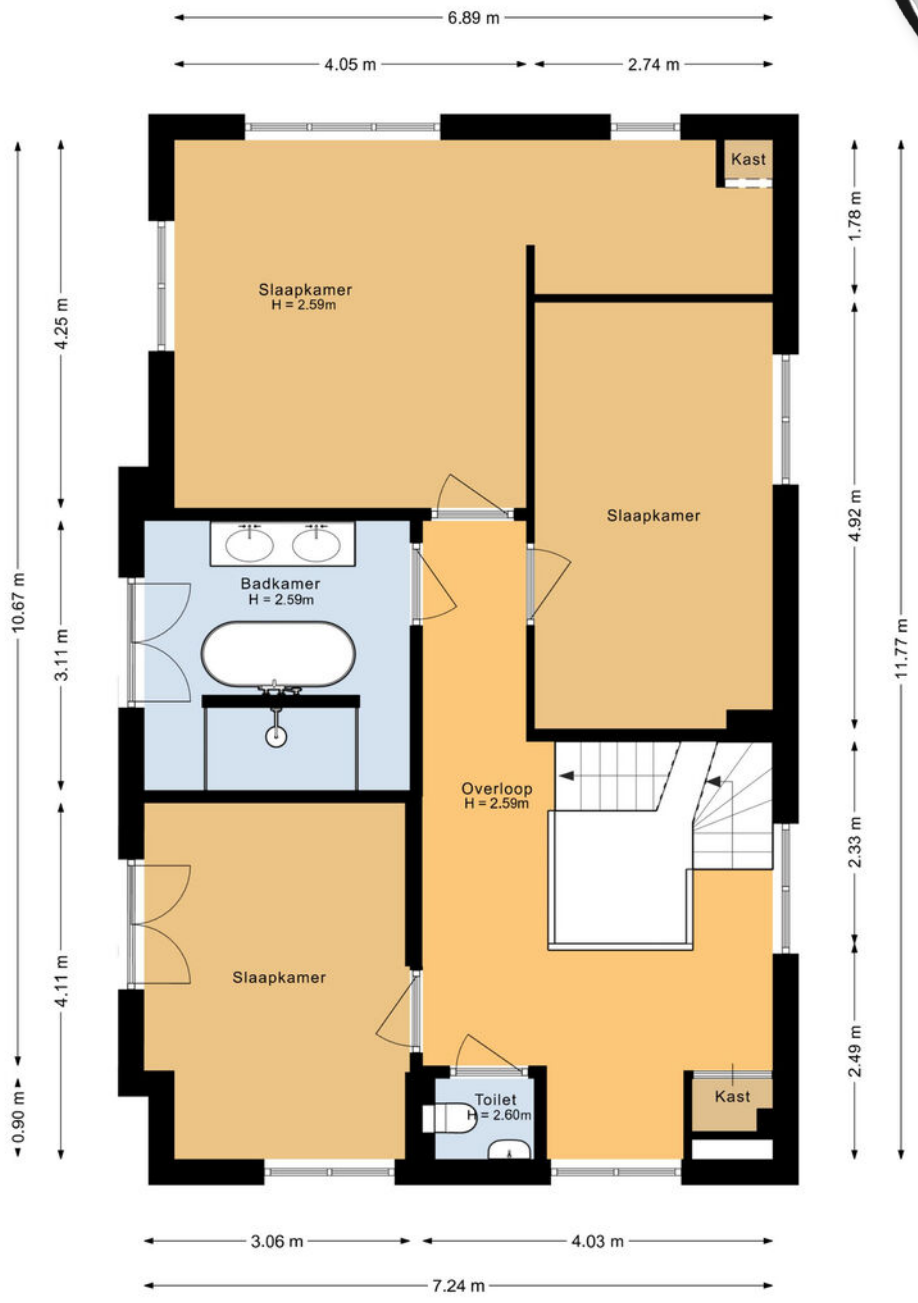
PLATTEGROND
begane grond



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

PLATTEGROND
eerste verdieping

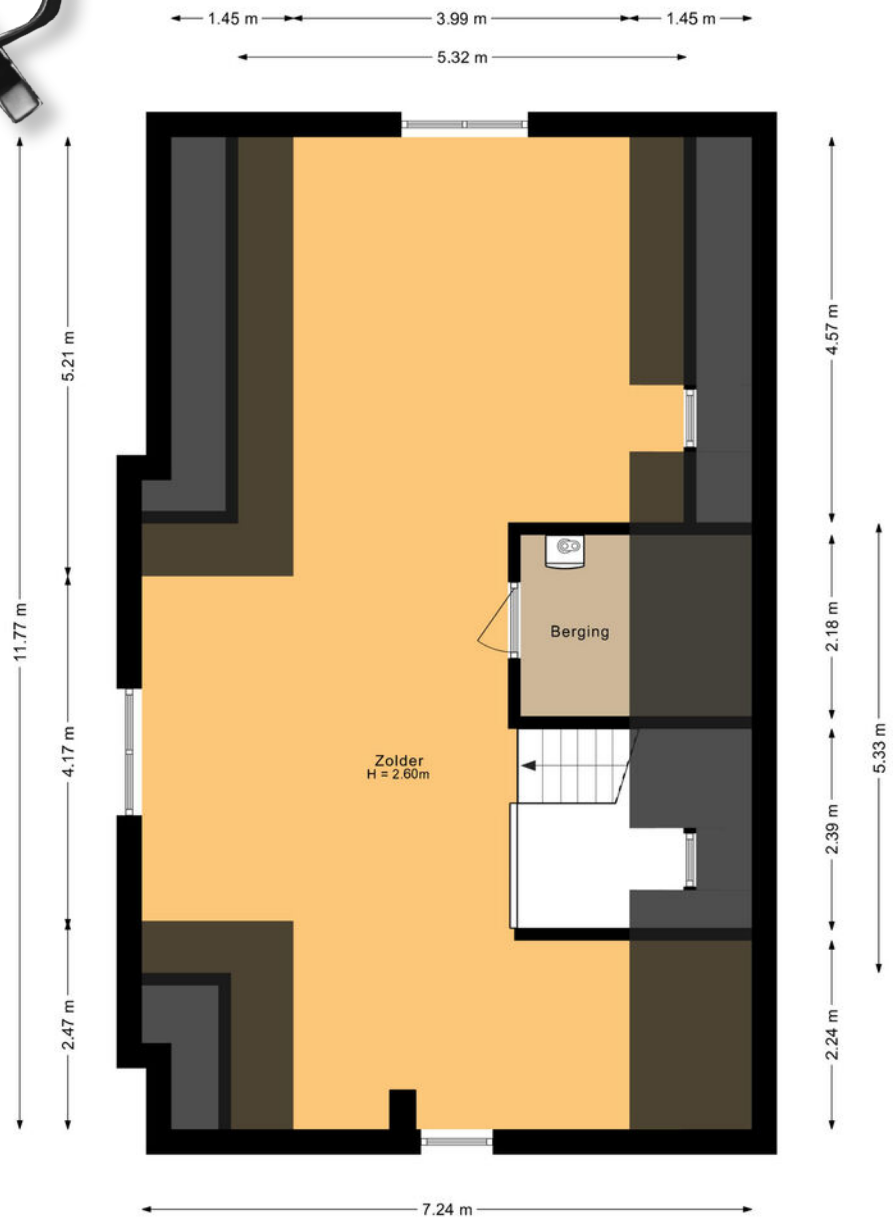




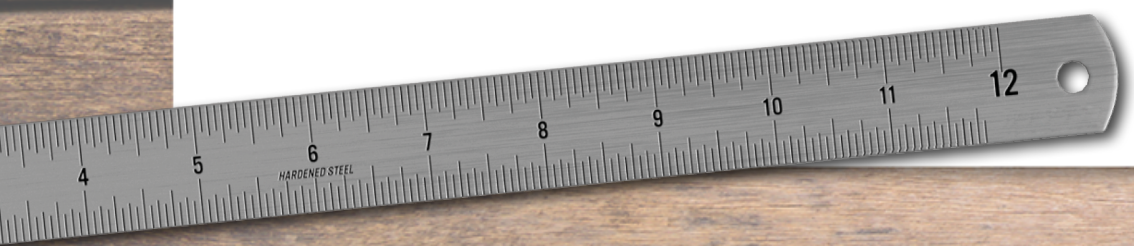
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND
tweede verdieping

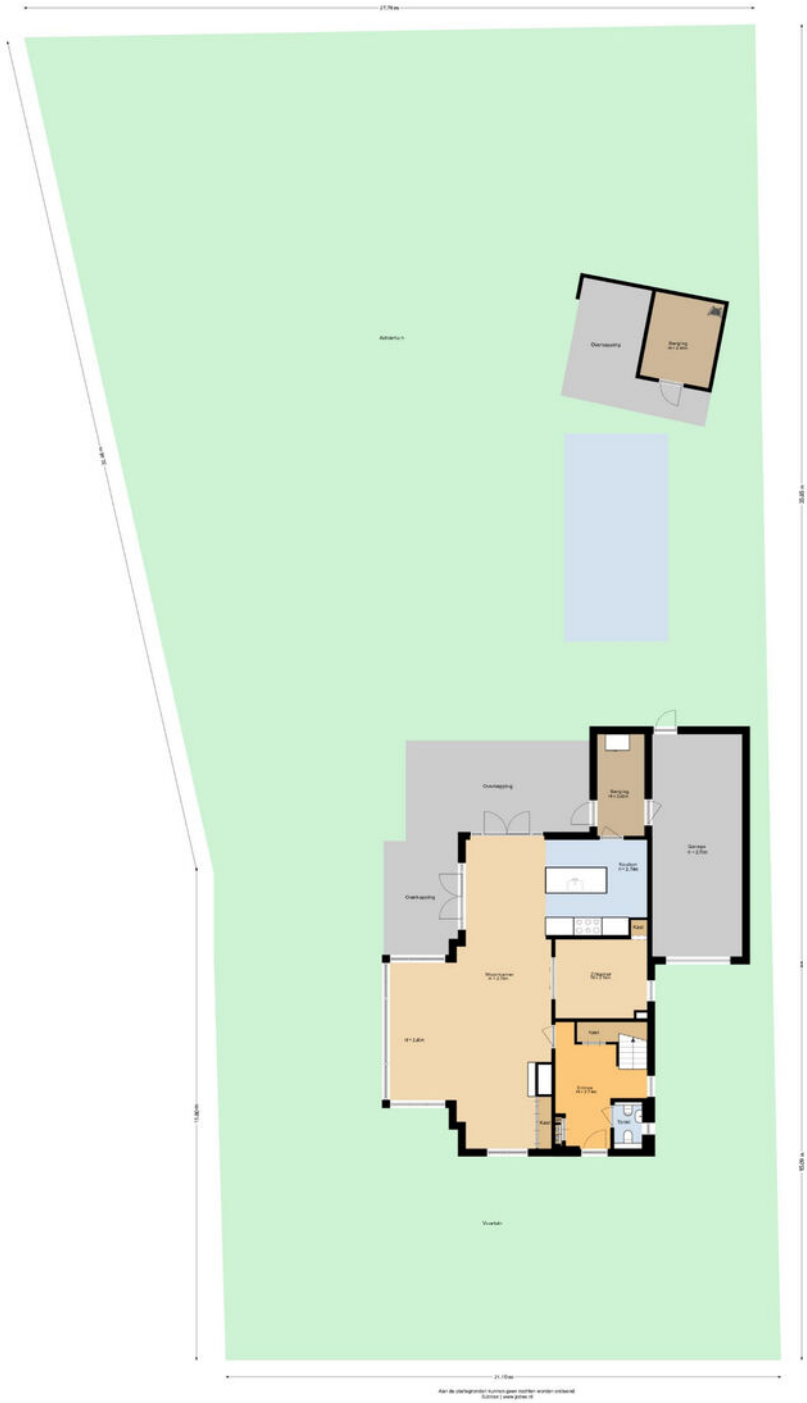




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



PLATTEGROND
overzicht perceel



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	
- kroonluchter hal			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in Inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Urinoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- IR lamp Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Luiken	X		
Oplaadpunt 230V buitenstopcontact	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

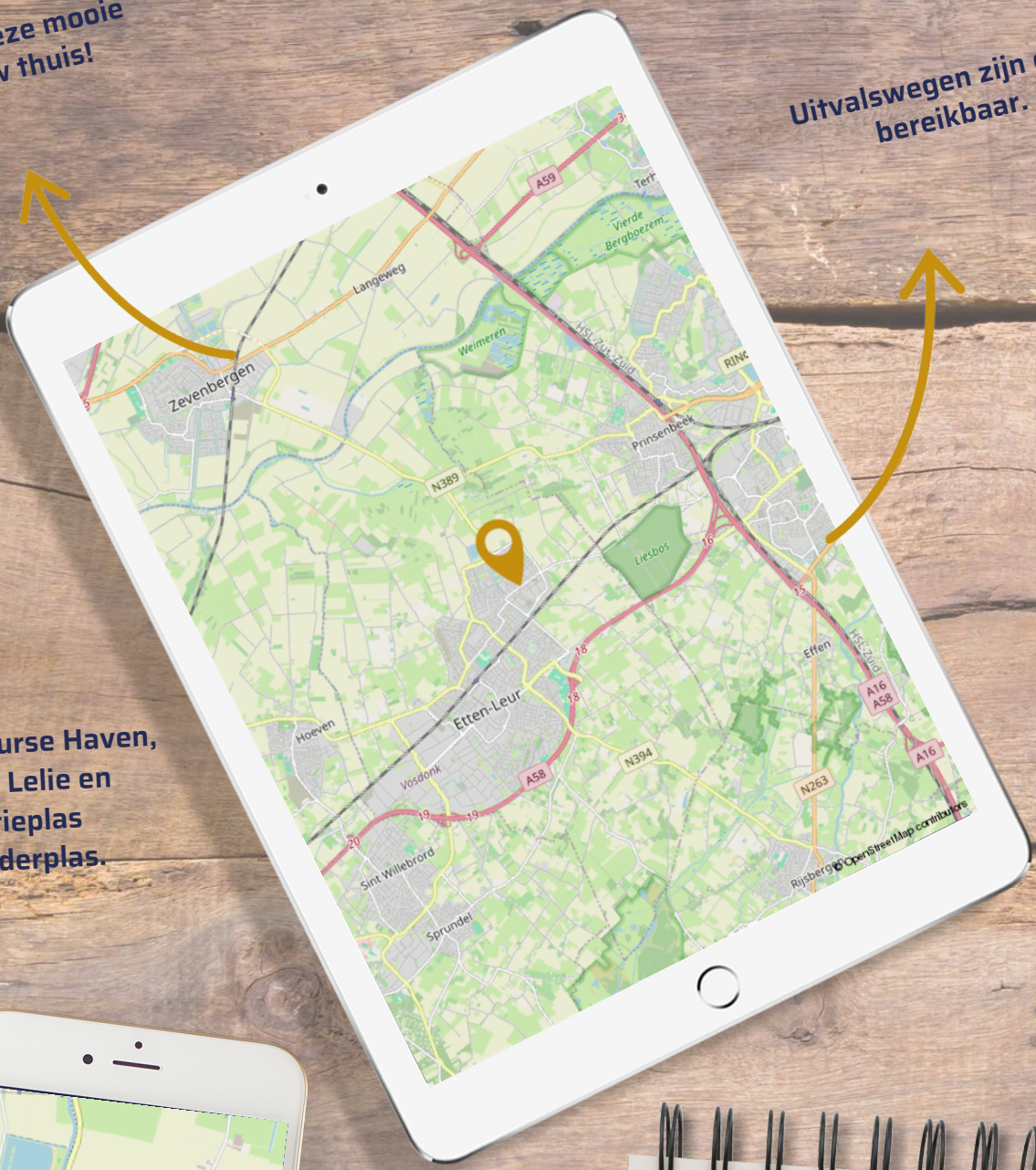
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Hybride warmtepomp	X		
- Waterontharder Boshuis	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Zwembad met alle installaties, o.a. zwemtrainer	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Robot zwembad			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Irrigatiesysteem met ondergrondse pomp, sproeiers en druppelslangen	X		
- verrijdbaar ligbed tuin			X

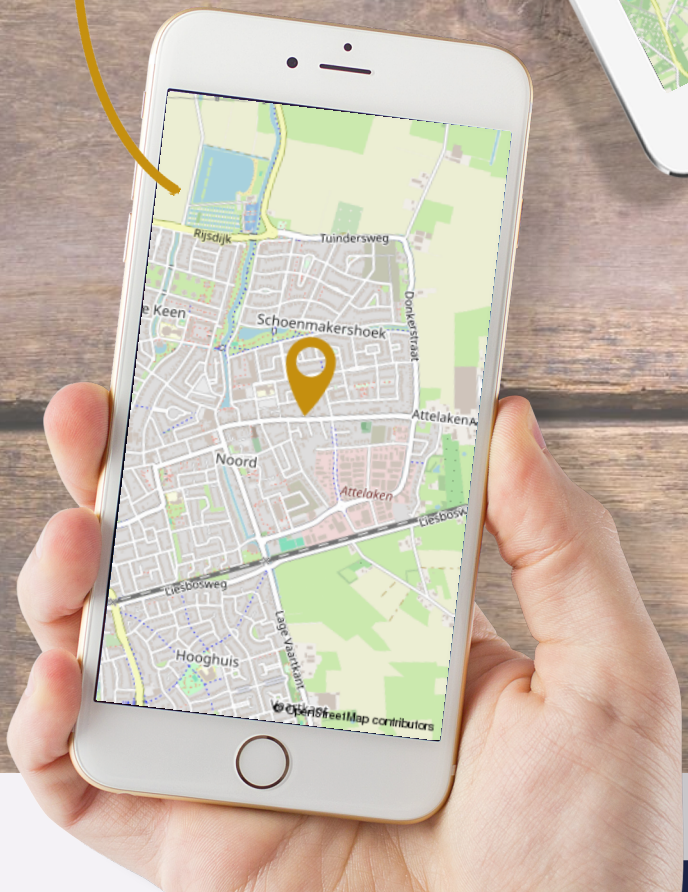
LOCATIE OP DE KAART

Maak van deze mooie plek jouw thuis!

Uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Kortbij de Leurse Haven, molen De Lelie en recreatieplas Westpolderplas.





WIJKINFORMATIE

De woning bevindt zich op fietsafstand van het Van Bergenplein; hét kernwinkelgebied in Etten-Leur Noord. Aan het plein zijn diverse winkels en horecavoorzieningen gevestigd. Het plein is tevens het centrale middelpunt voor diverse activiteiten en evenementen 'op de Leur', zoals de najaarskermis en de Havenfeesten. Ook vindt op het plein iedere vrijdagochtend een weekmarkt plaats.

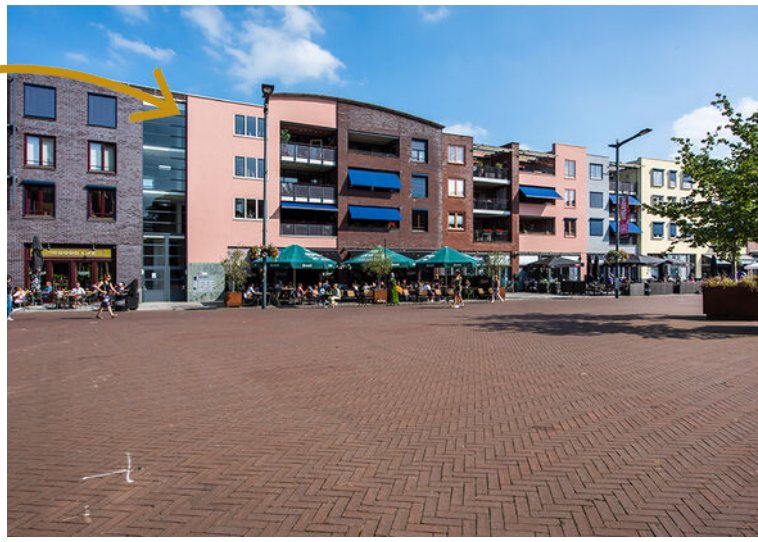
KADASTRALE KAART



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 sportverengingen, 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 hoef 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 bieders 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.

AANTEKENINGEN

INTERESSE IN DEZE WONING?



25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

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

www.heijblommakelaardij.nl

076 504 1500