25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

JOUW NIEUWE THUIS ?



# Hof van den Houte 155

ETTEN-LEUR

## € 435.000 k.k.

** 3-kamerappartement ** hartje centrum ** 3e verdieping ** externe berging ** energielabel A ** volledig geïsoleerd **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500




# KENMERKEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Inhoud woning: | 261 m³ | CV-ketel | Intergas |
| Woonoppervlakte: | 86 m² | Bouwjaar CV ketel | 2026 |
| Buitenruimte: | 7 m² | Ligging: | in centrum |
| Bouwjaar woning: | 2004 | Aantal woonlagen | 1 |
| Woningtype: | appartement | Aantal kamers | 3 |
| Soort woning: | galerijflat | Aantal slaapkamers: | 2 |
| | | Energielabel: | A |







# BESCHRIJVING

Wonen in het bruisende hart van Etten-Leur, met alles binnen handbereik? Dit verrassend leuke 3-kamerappartement op de derde verdieping combineert het gemak van gelijkvloers wonen met volop ruimte, licht en comfort. De royale woonkamer met open keuken, het zonnige terras op het zuiden en de twee fijne slaapkamers maken dit een heerlijk appartement om thuis te komen. Je woont hier midden tussen de gezelligheid van de winkelstraat, maar geniet binnen én op je eigen terras van alle rust. Instapklaar, modern en met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek.

- Voorzien van houten kozijnen;
- Volledig geïsoleerd;
- Terras (zuidzijde) grenzend aan de galerij;
- Externe inpandige berging;
- Wasruimte/berging aanwezig;
- Lift én trappenhuis aanwezig;
- Servicekosten bedragen ca. € 178,- p/m;
- In centrum gelegen, op loopafstand van station;
- Parkeerplaats (zwerfplek) in parkeergarage kan via gemeente aangevraagd worden.

# ENTREE COMPLEX

De centrale entree met brievenbussen en bellentableau (incl. intercom) bevindt zich in de winkelstraat. Middels de trapopgang of lift vervolg je jouw weg naar de 3e verdieping. Ook vanuit de parkeerkelder kun je je als eigenaar direct naar betreffende verdieping begeven. Vanuit de galerij op de 3e verdieping heb je toegang tot je appartement.









# HART VAN HET HUIS

De royale woonkamer met open keuken vormt het echte hart van het appartement. Het daglicht valt hier rijkelijk naar binnen. Aan de achterzijde is alle ruimte voor een fijne zit- en eethoek, waar je uitkijkt over de winkelstraat. Zo heb je de gezelligheid en reuring van buiten, terwijl je binnen heerlijk rustig zit.

De keuken is in 2026 vernieuwd en helemaal van nu. Modern, fris en klaar voor jarenlang kookplezier. En alsof dat nog niet genoeg is, heb je naast de voordeur ook nog een eigen terras op het zuiden. Een heerlijke plek om je dag buiten te beginnen met een kop koffie of juist lekker te ontspannen in de middagzon.













*Strakke en hedendaagse afwerking.*



*De gouden kraan geeft de keuken nét dat extra luxe mee.*








155

# SLAPEN EN BADEN

De twee slaapkamers zijn met circa 13 en 8 m² allebei goed van formaat en netjes afgewerkt. De moderne badkamer sluit daar helemaal bij aan en is voorzien van een dubbel wastafelmeubel en een ruime inloopdouche. De gouden kranen geven de badkamer een stijlvolle en eigentijdse uitstraling. Hier hoef je niets meer aan te doen!

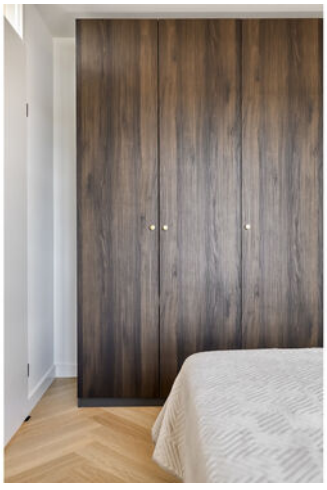


Ook praktisch is het appartement goed geregeld. Vanuit de hal bereik je het separate toilet en de technische ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-ketel en de WTW-installatie. Daarnaast is er nog ruimte om wat spullen op te bergen.



En voor de spullen die je liever niet in huis hebt, is er op de eerste verdieping van het complex een eigen externe berging van circa 6 m². Ideaal voor fietsen, koffers en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.



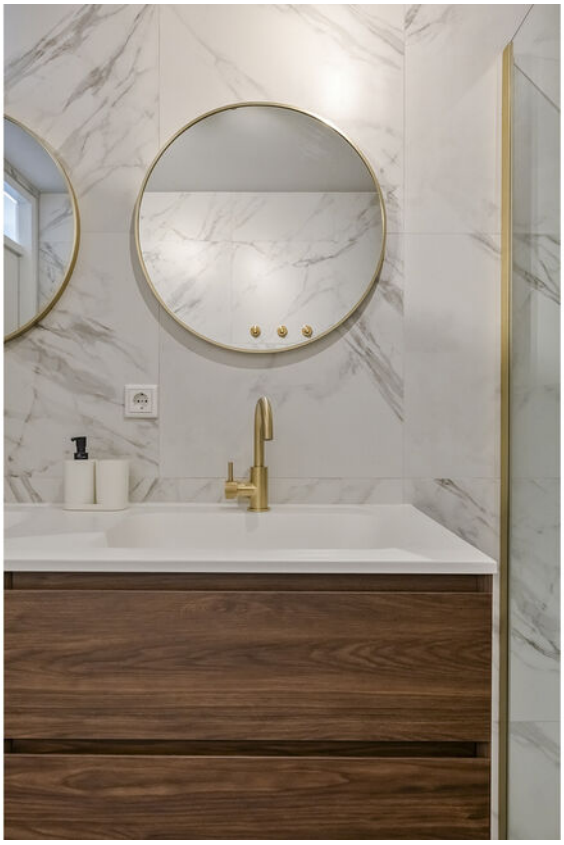




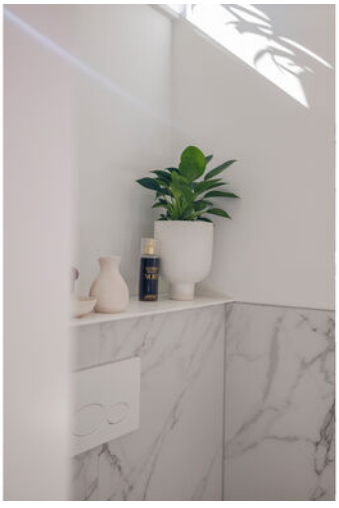


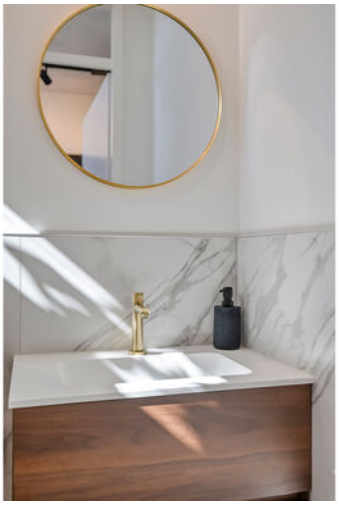




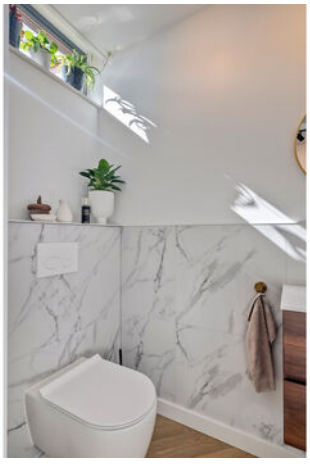


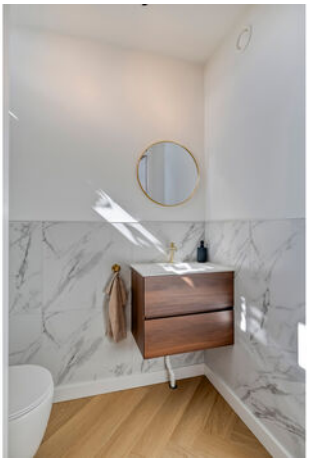
*Wat een plaatje!*



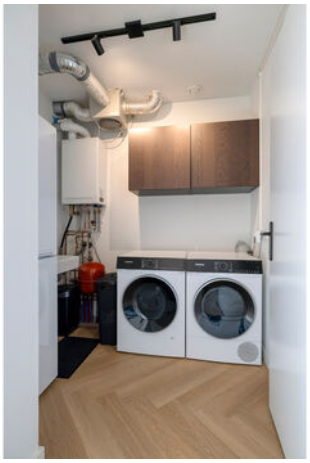


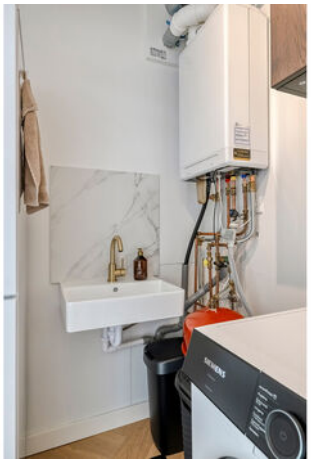




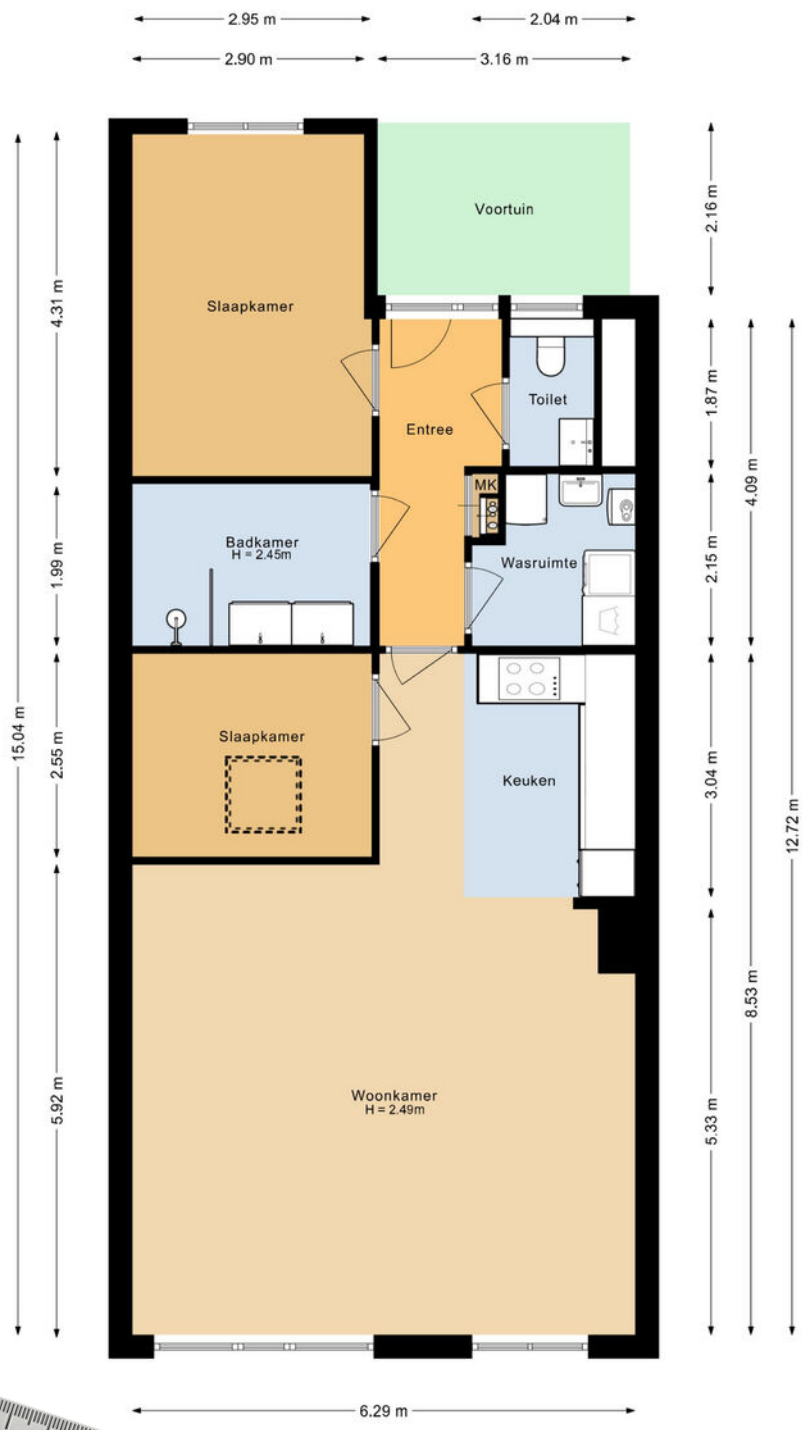


*De moderne stijl is door het gehele appartement verwerkt.*





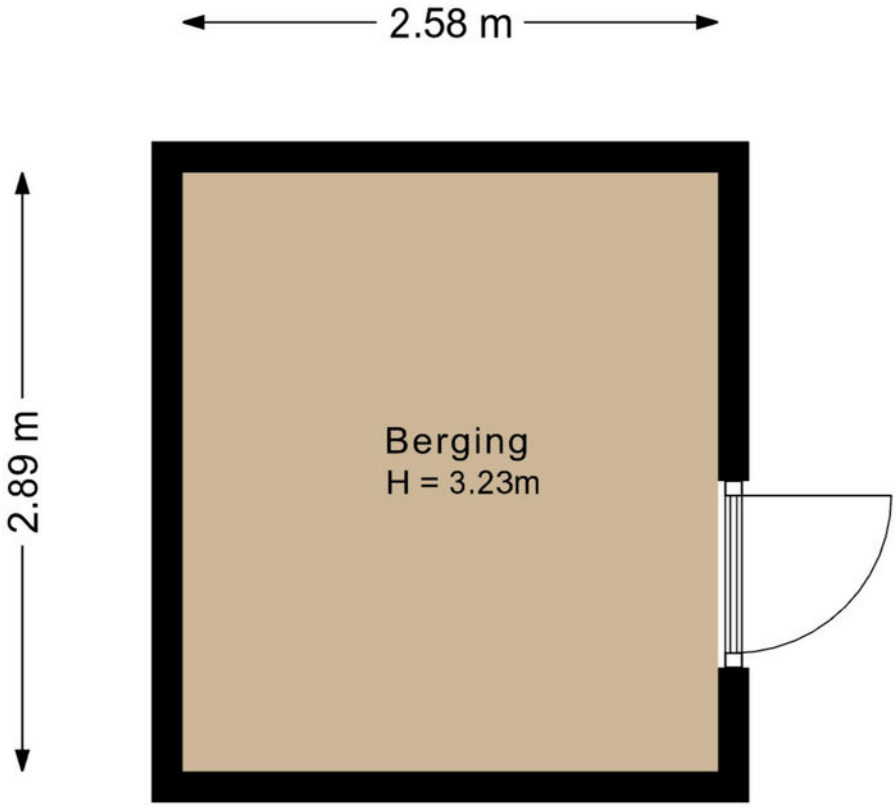
# PLATTEGROND
appartement




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND
externe berging






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

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - 2 kledingkasten | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - overgordijnen | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - Pvc vloer | X | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - fontein | X | | |
| - Wc meubel | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

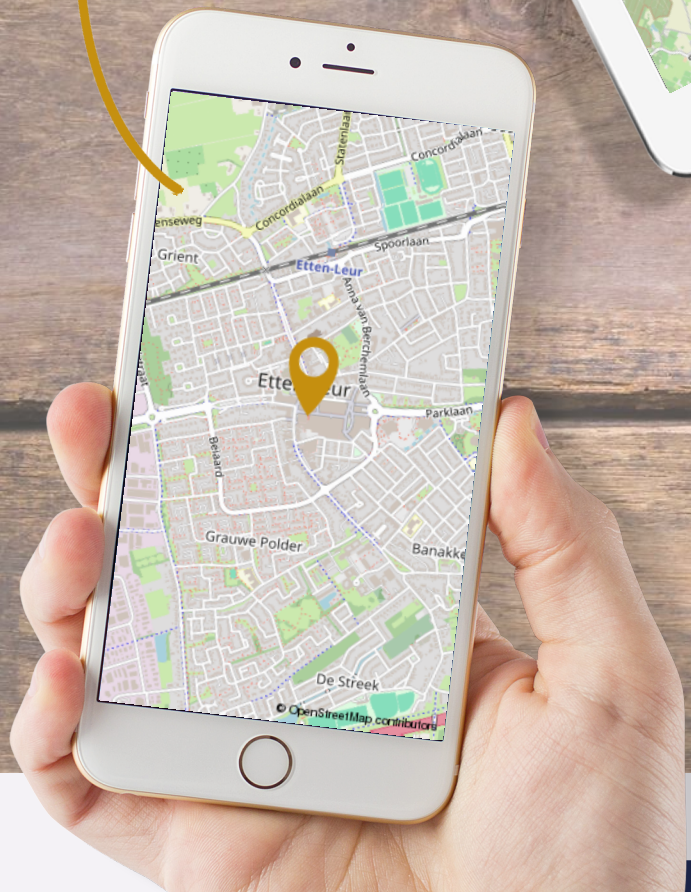
# LOCATIE OP DE KAART

Bossen en natuur zijn nabij gelegen.

Centrale ligging in de nabijheid van snelwegen en centraal station.

Alles binnen handbereik.



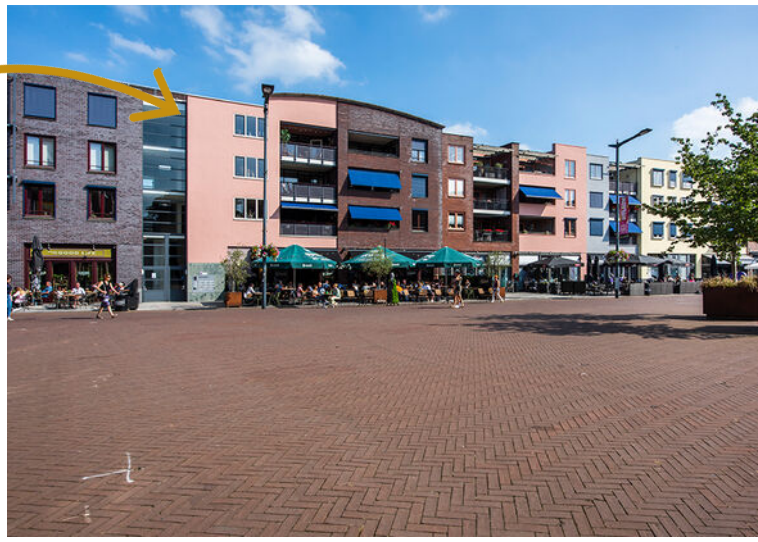

## WIJKINFORMATIE

Het winkelhart is modern en stijlvol, de Markt en het Raadhuisplein bieden daarentegen weer een ouderwetse grandeur met gezellige restaurants en terrassen. In het Centrum van Etten-Leur gaan oud- en nieuwbouw in harmonie samen.

# 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.

- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen.
- Herontwikkeling winkelcentrum
  Verkoper deelt koper mede dat er plannen bestaan voor de herontwikkeling van het winkelcentrum in Etten-Leur, waaronder de opbouw van woningen boven het winkelcentrum. Informatie hieromtrent is opvraagbaar bij de makelaar.

- 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

# AANTEKENINGEN

## INTERESSE IN DEZE WONING?



25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

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

www.heijblommakelaardij.nl

**076 504 1500**