

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Banakkerstraat 28

Te Koop

Banakkerstraat 28 - Etten-Leur
Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Deze uitgebouwde eindwoning met garage, zonnige achtertuin op het zuidwesten, ruime woonkamer en eetkeuken is gelegen in een rustige straat, midden in het centrum van Etten-Leur, in de wijk "De Banakkers". De woning beschikt over 3 ruime slaapkamers en een praktische bergzolder met volop bergruimte. De cv-ketel is in 2025 vernieuwd. De ligging op loop- en fietsafstand van zowel een basis- als middelbare school maakt deze woning extra aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen. Ook winkelveorzieningen, openbaar vervoer, de schouwburg en het zwembad bevinden zich op korte afstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je bovendien binnen korte tijd de snelweg A58.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±110m ²
Inhoud	: ±424m ³
Perceelopp.	: 260m ²
Bouwjaar	: 1955
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2025).
Warmwater	: Via cv-installatie en close-in boilers.
Dubbel glas	: Gehele woning, m.u.v. voordeur en toilet.
Isolatie	: Deels dak-, vloer- en gevelisolatie.
Aanvaarding	: Medio februari 2027.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
678564383

Datum registratie
01-10-2025

Geldig tot
25-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	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



HOOGSTE
Funda waardering
IN DE REGIO

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 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

woonkamer



BEGANE GROND

uitgebouwde eetkeuken



De hal is voorzien van de meterkast (5 groepen), een betegelde trapkast, een geheel betegeld toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is er toegang tot de keuken. Via de keuken is er toegang tot de woonkamer van ca. 27,5m² met houtkachel en glasvezelaansluiting.

De uitgebouwde eetkeuken van ca. 18m² beschikt over een vaste kast en een hoek-opgestelde keuken met spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en close-in boiler. Daarnaast is er een rechte keukenmodule met oven en een los aansluitpunt voor de vaatwasser. Vanuit de keuken is er een mooi zicht op de achtertuin. Een deur biedt rechtstreeks toegang tot de tuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste kast met vlizotrap naar de bergzolder.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van ca. 18m² en ca. 10m², beide voorzien van een dakkapel. Eén van deze slaapkamers beschikt over een vaste kast en de andere over een vaste kastenwand. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer van ca. 10,5m², eveneens voorzien van een vaste kast. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

De geheel betegelde badkamer van ca. 5m² is voorzien van een ligbad en een dubbele wastafel met close-in boiler.

Op de 2e verdieping bevindt zich de bergzolder, die bereikbaar is via een vlizotrap.



TUIN



De kleine voortuin is volledig bestraat. De zonnige achtertuin is ca. 13 meter diep en ca. 10 meter breed en ligt op het zuidwesten. De tuin is ingericht met meerdere terrassen, een gazon, plantenborders, een houten erfafscheiding en een achterom. Daarnaast bevindt zich hier een kunststof berging van ca. 4m², voorzien van elektra. Vanuit de tuin is tevens de garage toegankelijk. De aangebouwde stenen garage van ca. 18m² is voorzien van elektra, een aansluitpunt voor de wasmachine, een wasbak met warm en koud stromend water en een radiator. Daarnaast beschikt de garage over een praktische vliering, die zorgt voor extra bergruimte. In de garage bevindt zich tevens de cv-ketel, welke in 2025 is vernieuwd. De volledig open te rollen poort biedt de mogelijkheid voor het gebruik van bijvoorbeeld een aanhanger.





De begane grond en de oorspronkelijke vloer van de eerste verdieping zijn voorzien van een betonnen/stenen verdiepingsvloer. De aanbouw op de eerste verdieping beschikt over een houten verdiepingsvloer en de tweede verdieping is voorzien van een houten verdiepingsvloer.

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de voordeur en het toilet. Deze zijn uitgevoerd in aluminium met enkel glas.

Het buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd. Aan de achterzijde van de begane grond is een zonnesherm aanwezig.



WONEN IN 'DE BANAKKERS'



Deze zuidelijke woonwijk is gelegen rondom buurtcentrum De Kerkwerf. Hier zijn verschillende winkels gevestigd zoals o.a. een grote supermarkt, een cafetaria, een drogisterij en een slijterij. De wijk Banakkers bestaat uit verschillende woonbuurten met uiteenlopende karakters. Zo is er een historisch gedeelte rondom de Bisschopsmolenstraat, terwijl een ander gedeelte bestaat uit vrij recent gebouwde woningen. De in 1744 gebouwde Bisschopsmolen vormt een markant middelpunt van de wijk.

Er zijn veel voorzieningen aanwezig in de wijk zelf zoals een gezondheidscentrum, een brede school en een middelbare school. Daarnaast is er in de wijk een nieuw binnenzwembad met buiten een waterspeelplaats. De karakteristieke uitstraling van de wijk en de centrale ligging nabij het centrum maakt dat deze erg geliefd is.



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





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