25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

JOUW NIEUWE THUIS ?



Van 't Hoffstraat 58

ETTEN-LEUR

€ 398.000 k.k.

** eengezinswoning ** woonkamer met vloerverwarming ** gemoderniseerd ** garage ** diepe achtertuin op het zuidwesten ** nabij het Van Bergenplein **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500





KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	183 m²	CV-ketel (huur)	Vaillant
Inhoud woning:	484 m³	Bouwjaar CV ketel	2018
Woonoppervlakte:	127 m²	Ligging:	in woonwijk
Externe bergruimte:	18 m²	Aantal woonlagen	3
Bouwjaar woning:	1970	Aantal kamers	5
Woningtype:	tussenwoning	Aantal slaapkamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Energielabel:	C







BESCHRIJVING

Op zoek naar een huis waar je met het gezin heerlijk kunt wonen, met groen voor de deur en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij? Aan de Van 't Hoffstraat in Etten-Leur vind je deze eengezinswoning met een fijne indeling, vier slaapkamers en een verrassend diepe achtertuin. De woonkamer biedt een gezellig zitgedeelte aan de voorzijde en staat aan de achterzijde in open verbinding met de keuken. Boven is ruimte voor het hele gezin en achterin de tuin beschik je over een eigen garage. Met het Van Bergenplein om de hoek en een speelweide aan de overzijde van de straat is dit een fijne plek om thuis te komen. Een praktisch gezinshuis met volop ruimte binnen én buiten!

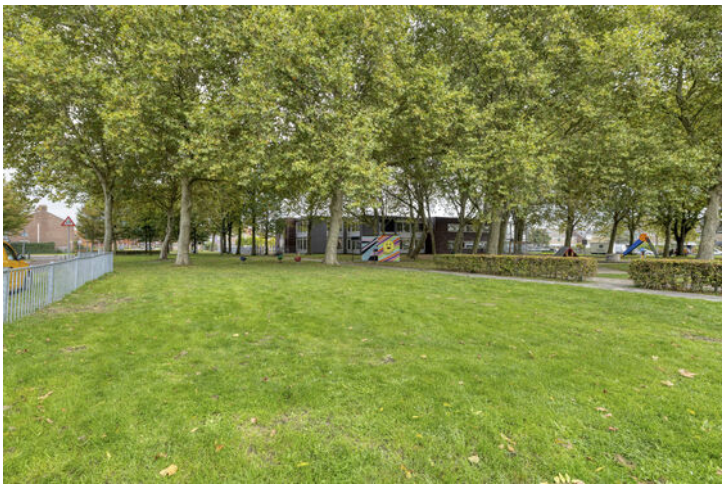
Bijzonderheden:
- Voorzien van houten kozijnen met HR beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Woonkamer voorzien van vloerverwarming;
- Sanitair is in 2018 gemoderniseerd;
- Diepe achtertuin op het zuidwesten;
- Nabij het Van Bergenplein.

THUISKOMEN

Je rijdt de Van 't Hoffstraat in en ziet aan de overzijde van de woning een groene speelweide liggen. Een fijne plek voor kinderen om buiten te spelen, terwijl jij vanuit huis een groen uitzicht ervaart.

Ook achterom thuiskomen is hier mogelijk. Via de achterzijde bereik je de tuin en kun je gemakkelijk met de fiets naar binnen. Achter op het perceel staat bovendien een eigen garage, die bereikbaar is via de parkeerhaven aan de achterzijde, in te rijden vanaf de Hamiltonstraat.











HART VAN HET HUIS

De woonkamer is verdeeld in een gezellig zitgedeelte aan de voorzijde en een eethoek aan de achterzijde. Aan de voorkant kijk je uit op het groen van de speelweide, wat zorgt voor een prettige open blik vanuit binnenshuis.

Aan de achterzijde staat de eethoek in open verbinding met de keuken. Deze is opgesteld in een praktische hoekopstelling en biedt een fijne plek om te koken terwijl je contact houdt met het gezin of je bezoek. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de achtertuin in. Op mooie dagen zet je de deur open en betrek je het buitenleven gemakkelijk bij het dagelijkse wonen.















Met een open keuken altijd fijn in contact met het gezin.

SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Daarmee is er ruimte voor de kinderen, een logeerkamer of een thuiswerkplek. De kamers zijn op verschillende manieren in te richten, zodat je de verdieping kunt aanpassen aan jouw woonwensen.

Ook de zolderverdieping biedt extra mogelijkheden. Hier vind je nog een ruime slaapkamer en een aparte ruimte die praktisch is ingericht voor de wasmachine en andere huishoudelijke zaken. Zo heb je boven niet alleen extra ruimte, maar ook een handige plek voor de was.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en daarmee modern en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Een fijne combinatie voor het hele gezin: even snel douchen in de ochtend of juist ontspannen in bad aan het einde van de dag.











Ruime master bedroom met grote raampartij én ruimte voor een goede kledingkast.











BUITENLEVEN

De achtertuin is met circa 17 meter diepte lekker ruim en ligt op het zuidwesten. Dat betekent dat je hier vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met een terras onder de overkapping en biedt voldoende ruimte om buiten te eten, te ontspannen of de kinderen lekker te laten spelen.

Een groot pluspunt is de privacy aan de achterzijde. Doordat hier geen directe achterburen op de tuin uitkijken, geniet je buiten van extra privacy. Achter op het perceel staat de garage, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het creëren van extra hobbyruimte. Via de parkeerhaven aan de achterzijde is deze goed bereikbaar.



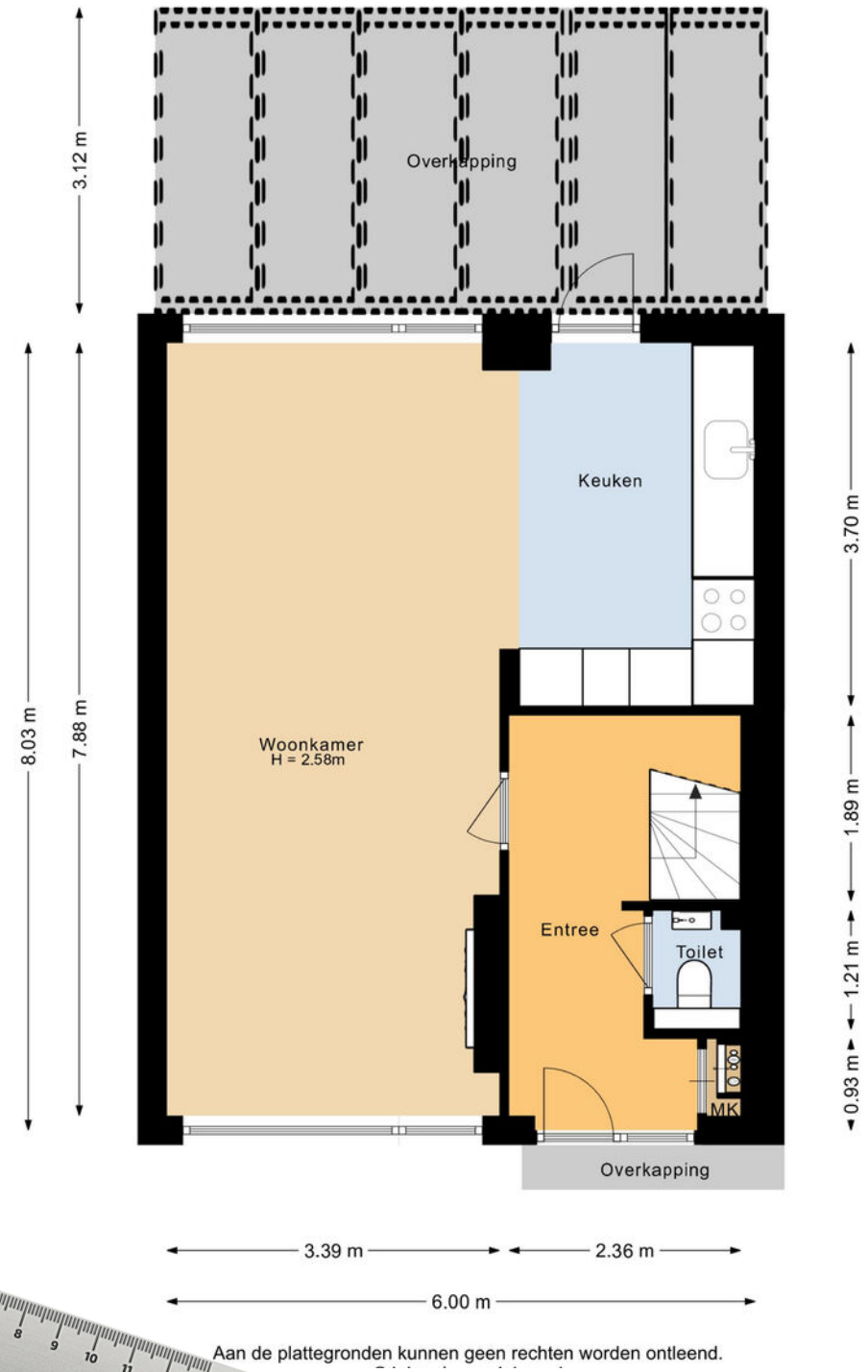






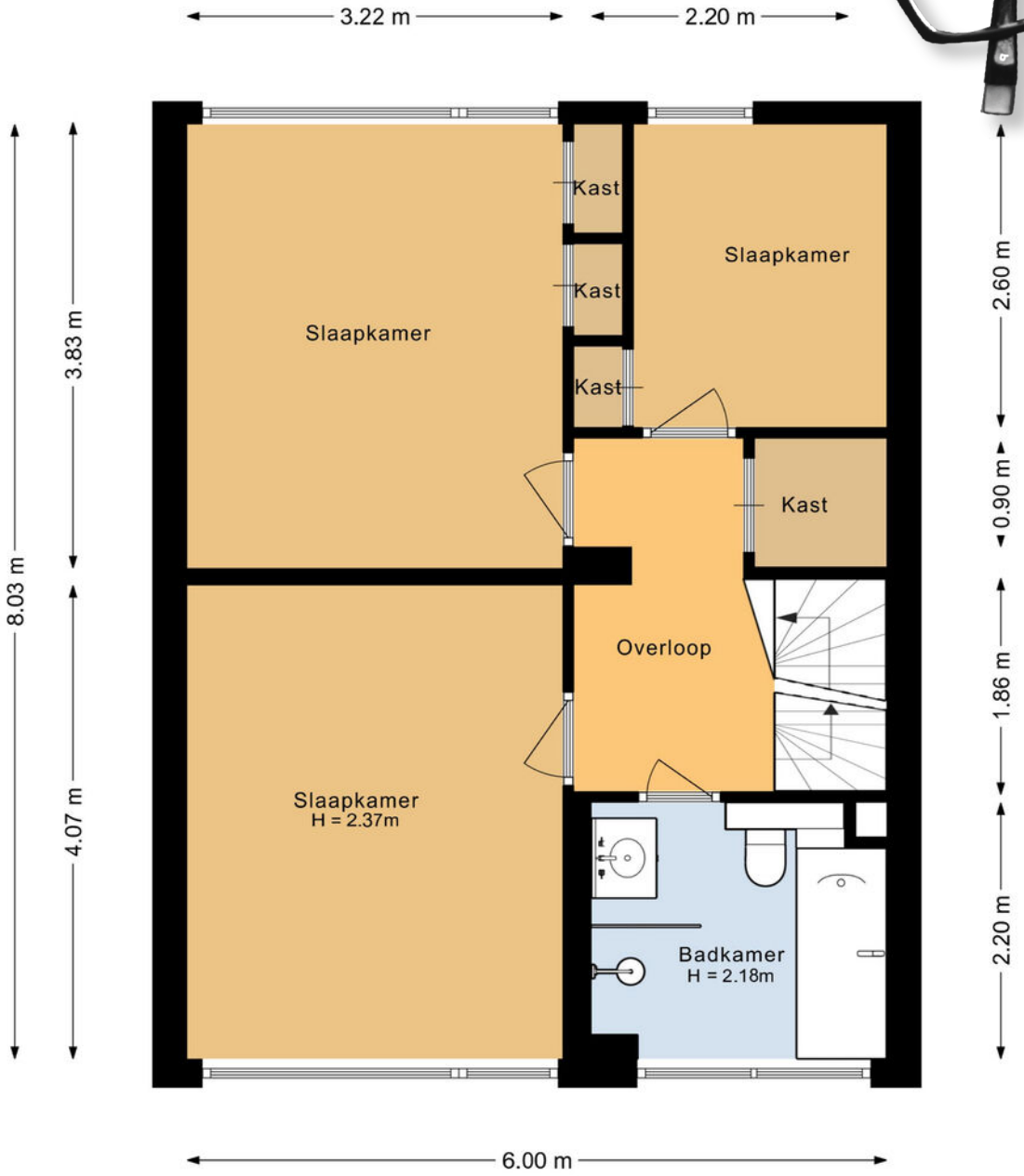


PLATTEGROND
begane grond



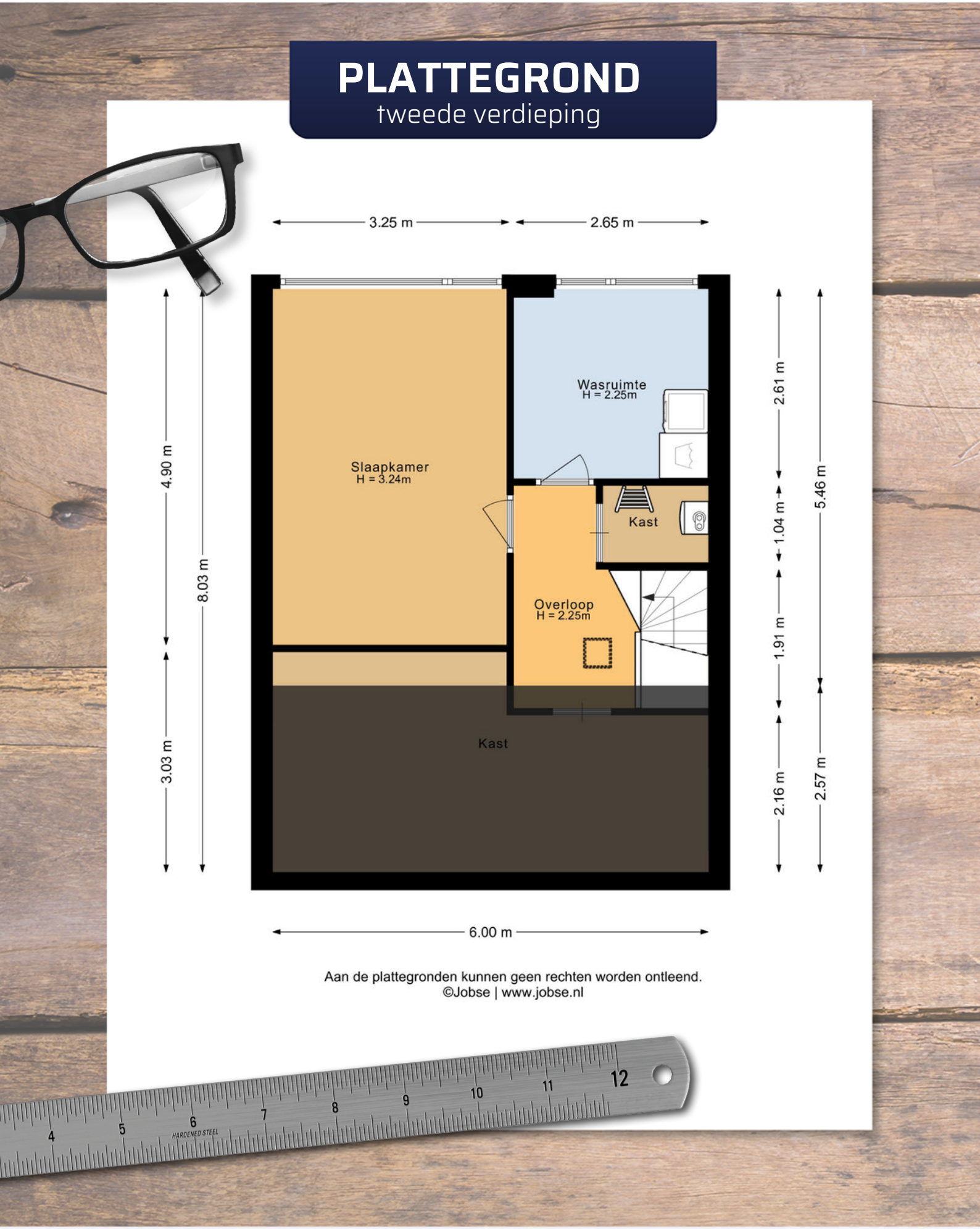
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND
eerste verdieping



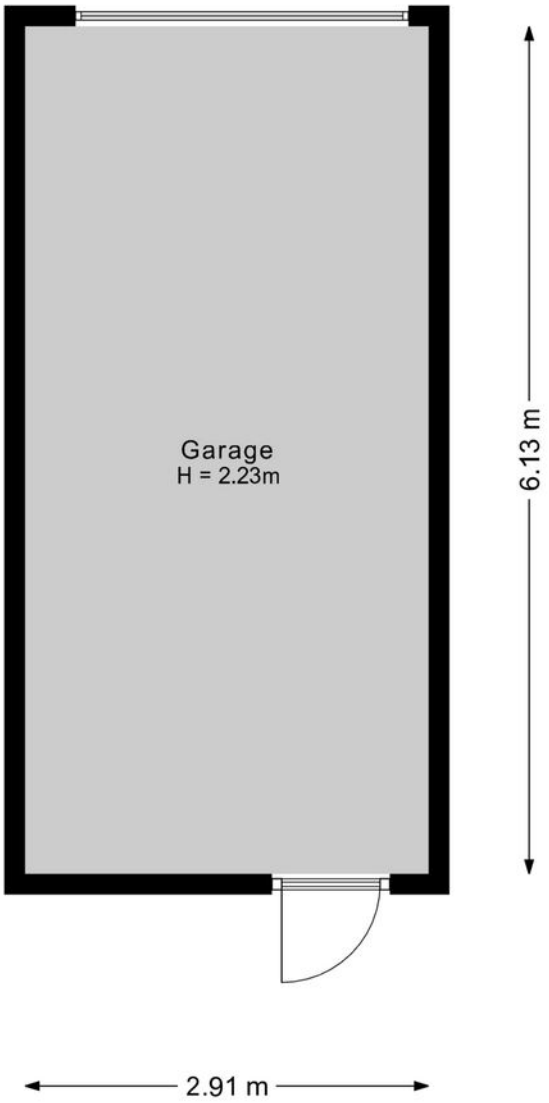
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND
tweede verdieping



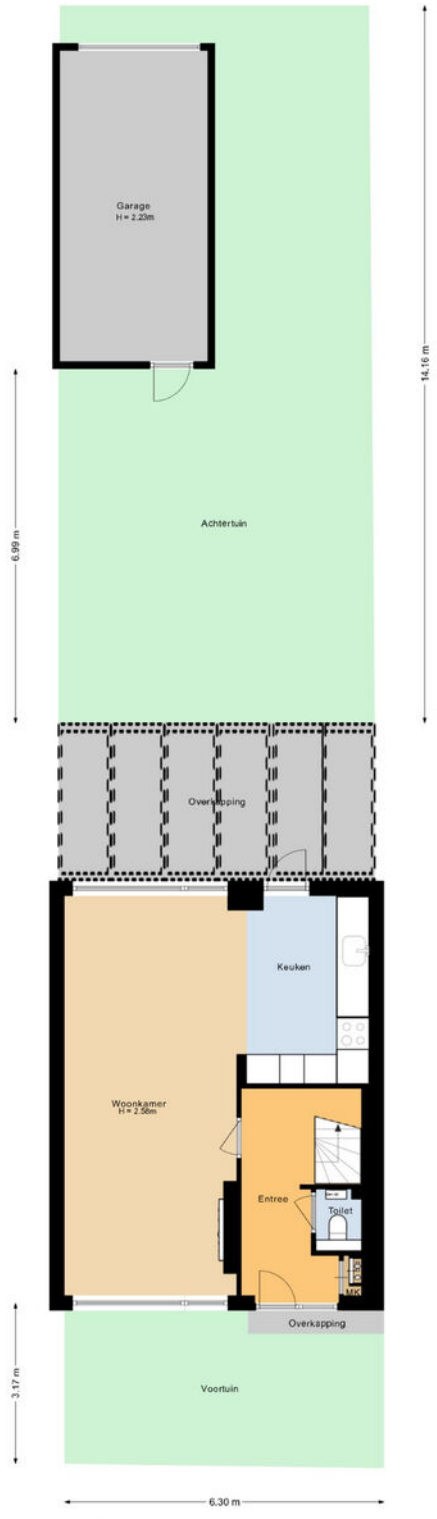
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND
garage



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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

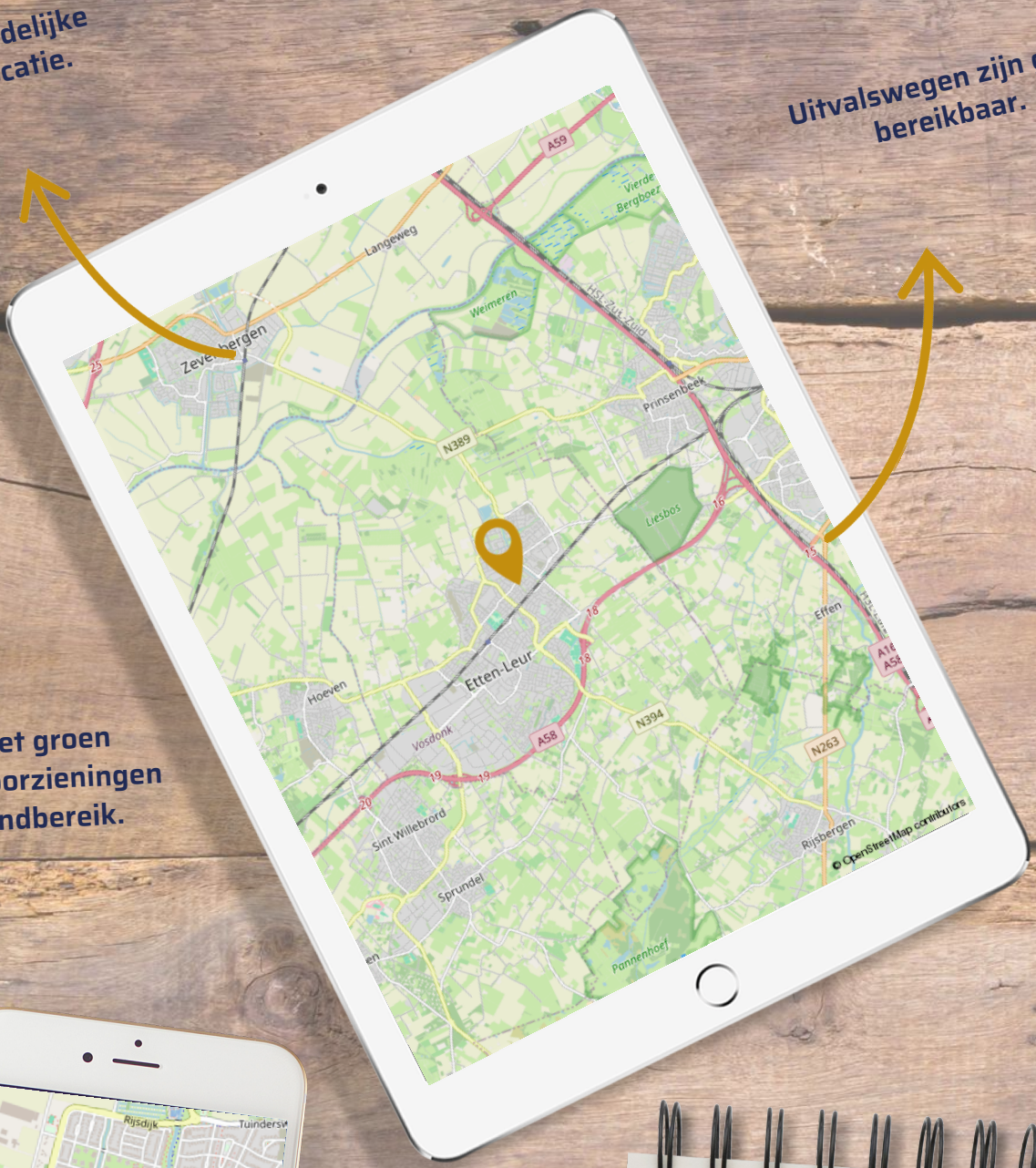
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

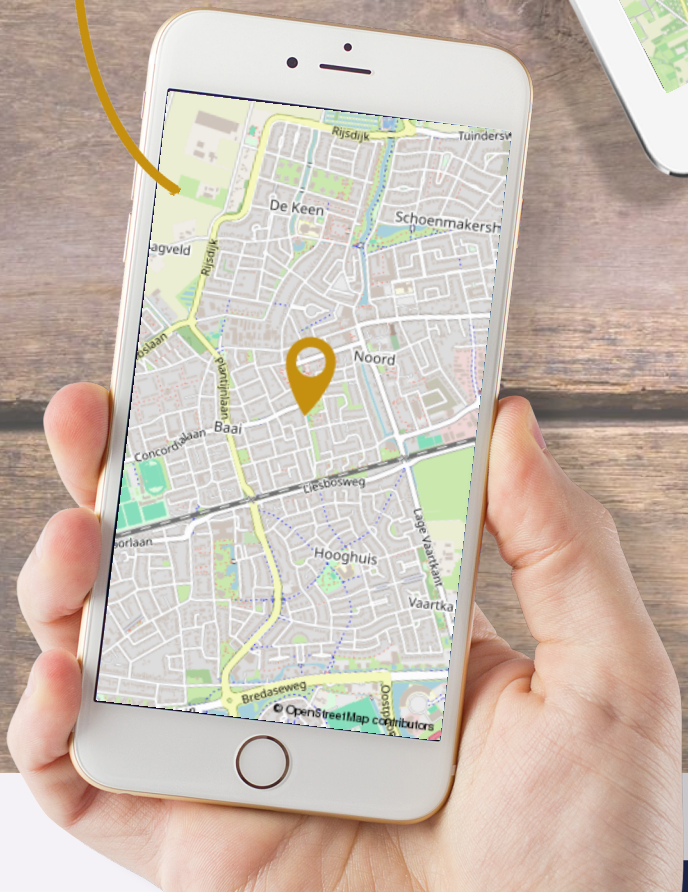
LOCATIE OP DE KAART

Kindvriendelijke woonlocatie.

Uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Wonen met groen dichtbij en voorzieningen binnen handbereik.





WIJKINFORMATIE

De Van 't Hoffstraat ligt op korte afstand van het Van Bergenplein, waar je terechtkunt voor de dagelijkse boodschappen en diverse winkels. Ook de groene speelweide aan de overzijde van de straat maakt de locatie aantrekkelijk voor gezinnen. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Het centrum van Etten-Leur ligt eveneens nabij en via de uitvalswegen bereik je eenvoudig o.a. Breda en Roosendaal.

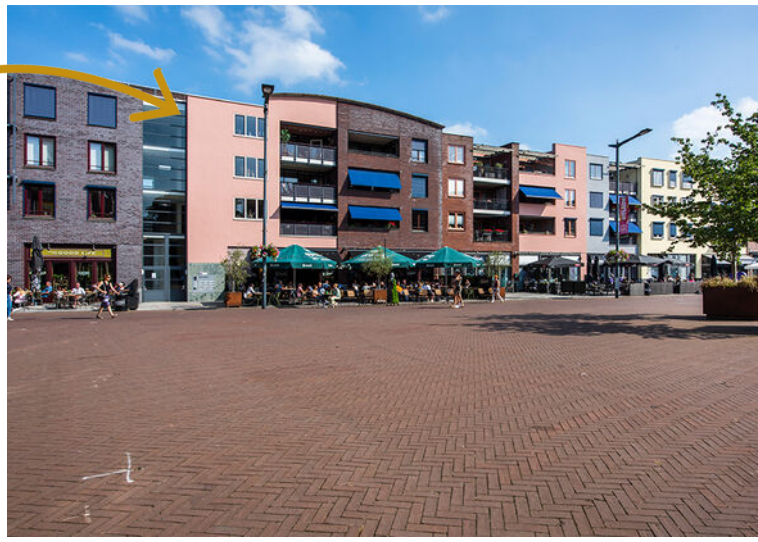
KADASTRALE KAART



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
Makelaar



Jamy van den Berg
Commerciële Binnendienst



Kimberly Ripson
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.

- Aan verkoper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt volgens opgaaf van voorgaande eigenaar, te weten: het ventilatiekanaal en mogelijk in enkele ontluchtingspijpen en een plaat in het toilet. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de huidige milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen.

- 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.

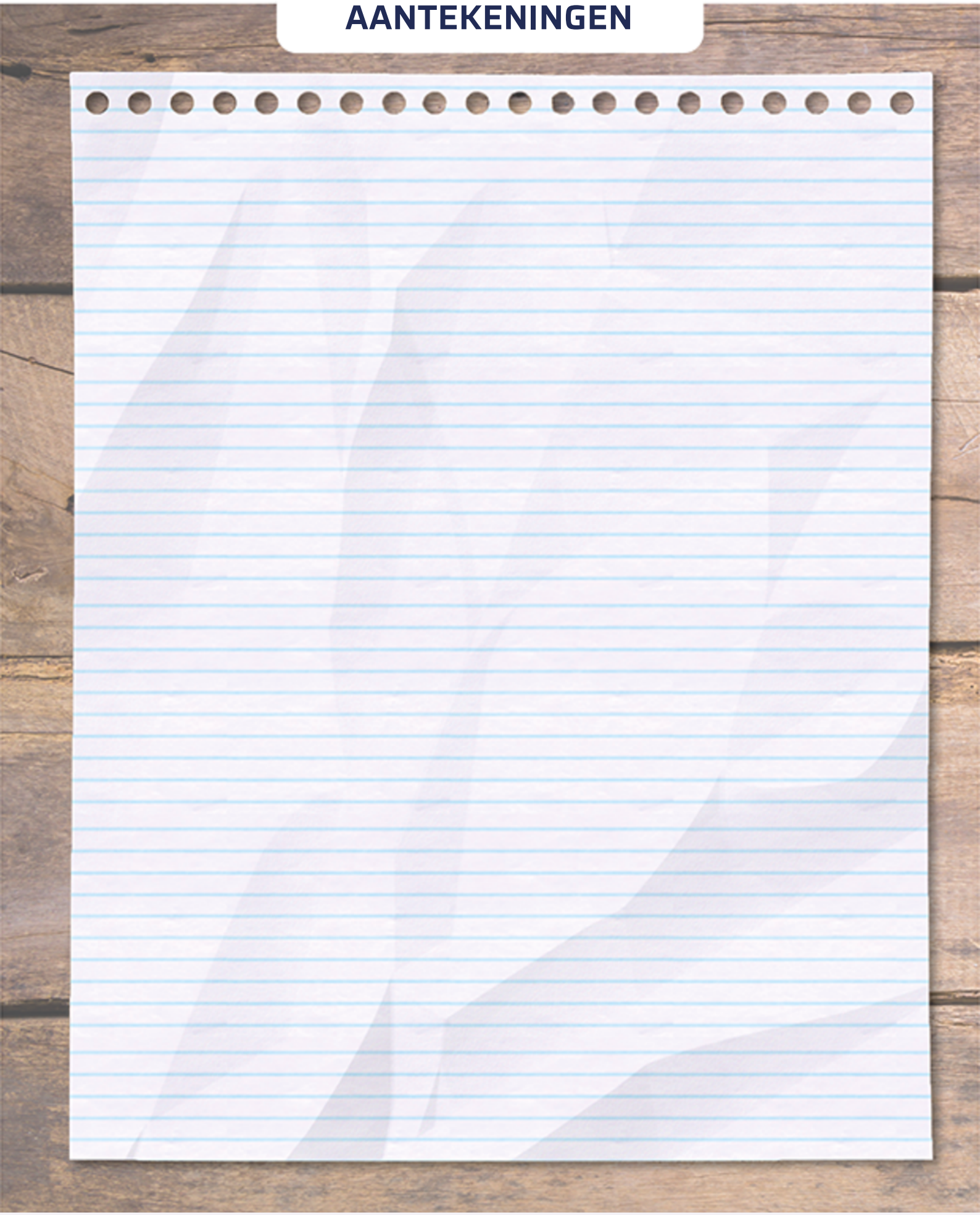
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende 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