25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ




# Bleekweide 3

ETTEN-LEUR

## € 795.000 k.k.

** vrijstaande woning ** perceel van 643 m² ** unieke architectuur ** leefkeuken met serre ** zes (slaap)kamers ** inpandige garage ** groene tuin **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



# KENMERKEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Perceeloppervlakte: | 643 m² | CV-ketel | Intergas |
| Inhoud woning: | 715 m³ | Bouwjaar CV ketel | 2016 |
| Woonoppervlakte: | 166 m² | Ligging: | in woonwijk |
| Externe bergruimte: | 12 m² | Aantal woonlagen | 3 |
| Bouwjaar woning: | 1991 | Aantal kamers | 7 |
| Woningtype: | vrijstaande woning | Aantal slaapkamers: | 6 |
| Soort woning: | eengezinswoning | Energielabel: | B |







# BESCHRIJVING

Sommige woningen vallen op door hun ligging, andere door hun ruimte of bijzondere uitstraling. Aan de Bleekweide 3 komen deze eigenschappen samen. Deze vrijstaande woning valt op door haar bijzondere architectuur, speelse indeling en grote raampartijen die zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Met maar liefst zes slaapkamers, een royale woonkamer, een serre aan de keuken en een groene tuin op een perceel van 643 m² is er alle ruimte om te wonen, leven en genieten. Een huis waar je met het gezin alle kanten op kunt, waar hobby's een eigen plek krijgen en waar je familie en vrienden met gemak samenbrengt.

Bijzonderheden:
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Heerlijk lichte woning met rondom veel raampartijen;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Woonkamer met sfeervolle open haard;
- Inpandige garage en diepe oprit;
- Veel (slaap)kamers, waarvan één op de begane grond;
- Unieke woning met speelse indeling;
- Behoeft (bouwkundige) herstelwerkzaamheden;
- Gelegen op een fantastische locatie.

# THUISKOMEN

Al bij aankomst springt de woning in het oog. De bijzondere vormgeving geeft het huis een heel eigen uitstraling, terwijl de diepe oprit en de inpandige garage zorgen voor volop praktisch gemak. Er is ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein en ook wanneer je een camper of caravan wilt parkeren, biedt de oprit interessante mogelijkheden.



Eenmaal binnen word je verrast door de karakteristieke entree. De hoge raampartij en de doorkijk naar de verdieping geven deze ruimte een open en ruimtelijk gevoel. Het is een binnenkomst met net dat beetje extra, die direct laat zien dat deze woning anders is dan anders. Een huis met een eigen gezicht, waar je al snel mogelijkheden ziet om er helemaal jouw plek van te maken.





# HART VAN HET HUIS



De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de royale afmetingen is er alle ruimte voor een comfortabele zithoek, een fijne plek bij de open haard én bijvoorbeeld een piano of een eigen hobbyhoek. Of je nu een rustige avond thuis doorbrengt of met het hele gezin aan tafel schuift voor een uitgebreid diner: hier kun je het leven alle ruimte geven.



Aansluitend vind je de keuken met serre. De serre zorgt voor een mooie extra leefruimte en haalt het buitengevoel naar binnen. Met de juiste invulling kan dit uitgroeien tot een fijne plek voor lange ontbijten, een kop koffie in de ochtendzon of gezellig tafelen met familie en vrienden.



Ook aan praktische ruimte is gedacht. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, met aansluitingen voor de wasapparatuur en een doorgang richting de garage. Daarnaast beschikt de begane grond over een extra kamer. Ideaal als thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of slaapkamer wanneer je graag gelijkvloers wilt kunnen slapen.







*Volop ruimte om met de gehele familie te tafelen.*



*Dé perfecte plek voor de start van de dag.*













# SLAPEN & BADEN

Boven is ruimte in overvloed. Met maar liefst vijf slaapkamers biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een groot gezin, logees of het combineren van slapen en werken. De vaste kasten in de slaapkamers zorgen voor praktische bergruimte en maken het eenvoudig om iedere kamer een eigen functie te geven.

Ook de badkamer is royaal opgezet. Je vindt hier een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel. Zo is er ruimte voor het hele gezin om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Extra bergruimte vind je op de zolder, die bereikbaar is via een vlizotrap. Handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar wel graag bij de hand houdt.













*Royale master bedroom met veel vaste kastruimte.*







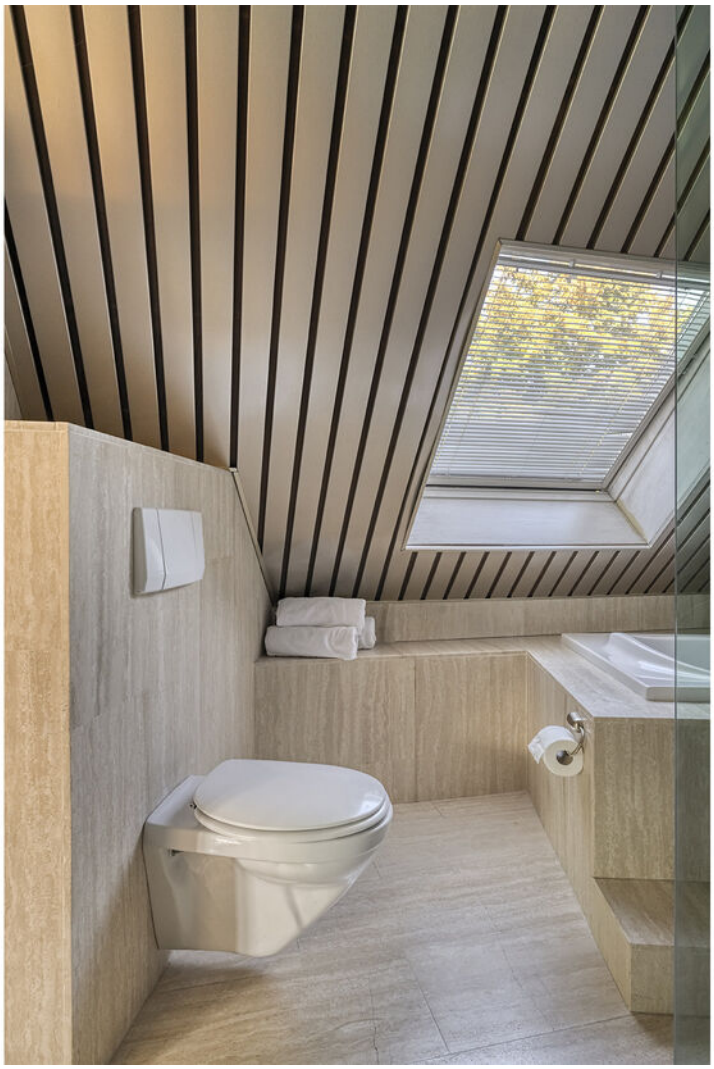


*Jouw plek om te ontspannen!*









# BUITENLEVEN

De tuin is een fijne aanvulling op het huis. Op het perceel van maar liefst 643 m² vind je volop groen en ruimte om buiten te leven. De volwassen beplanting zorgt voor een beschut gevoel en biedt privacy, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van een rustige ochtend, een lange zomeravond of een middag met familie en vrienden.

Met verschillende plekken om te zitten, te spelen of juist lekker in de tuin bezig te zijn, kun je de buitenruimte helemaal naar eigen wens invullen. Ook de stenen berging, uitgevoerd in een stijl die mooi aansluit bij de woning, biedt extra praktische ruimte.















*De diepe oprit biedt mogelijkheden.*

# PLATTEGROND
begane grond




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

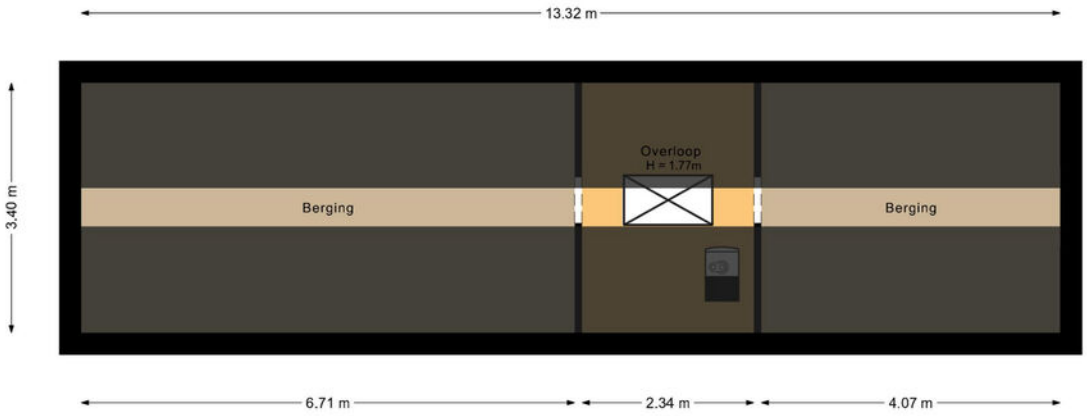
# PLATTEGROND
eerste verdieping



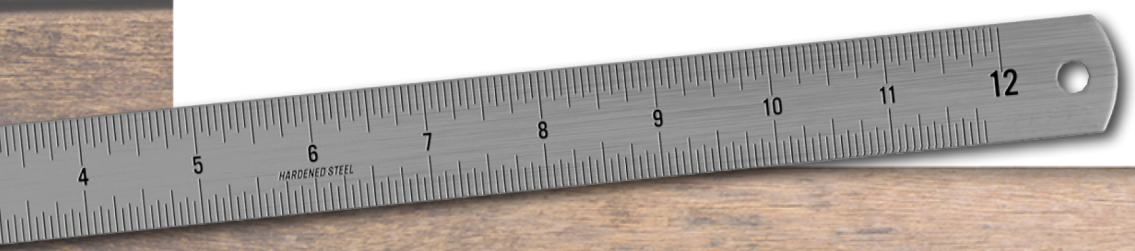

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

# PLATTEGROND
bergvliering

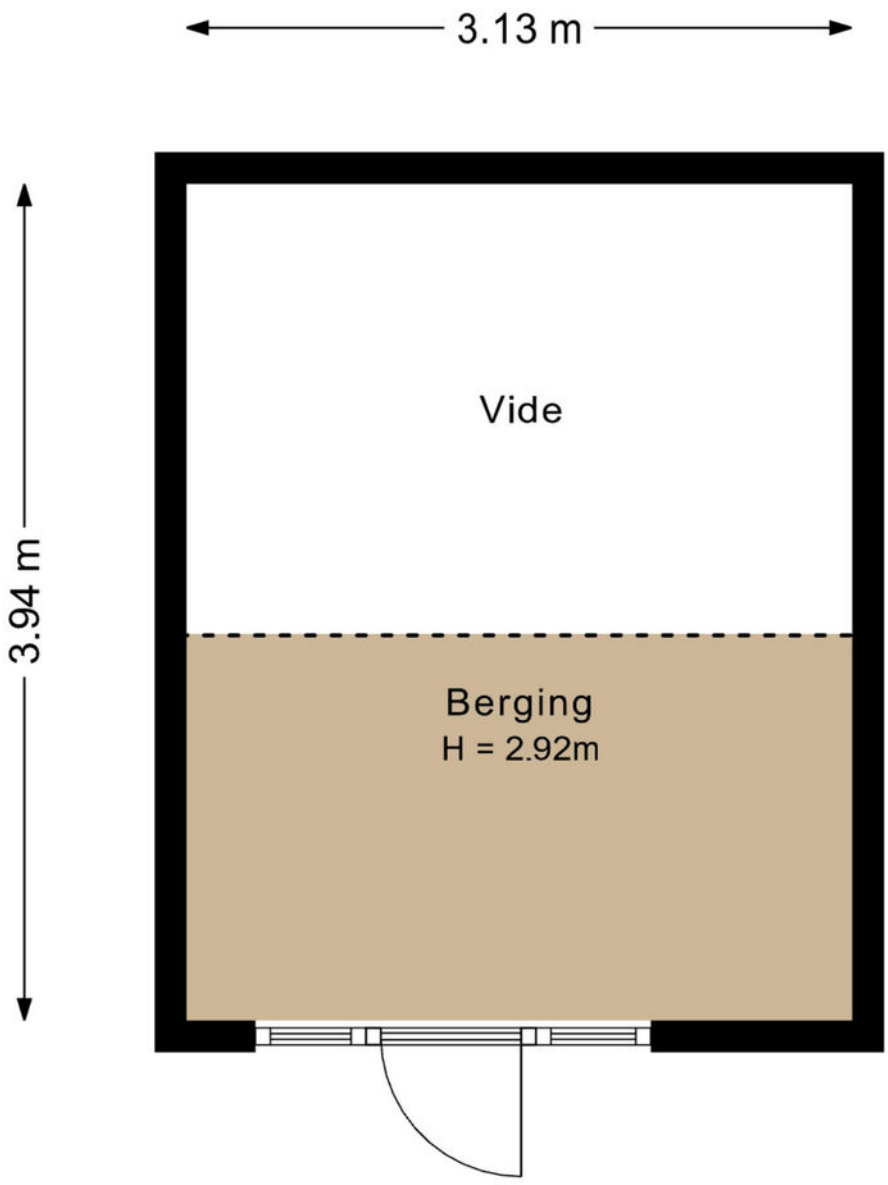





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



# 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** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | | X |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | | | X |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | | | X |
| - koelkast | | | X |
| - vriezer | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - vaatwasser | | | X |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |

# LIJST VAN ZAKEN

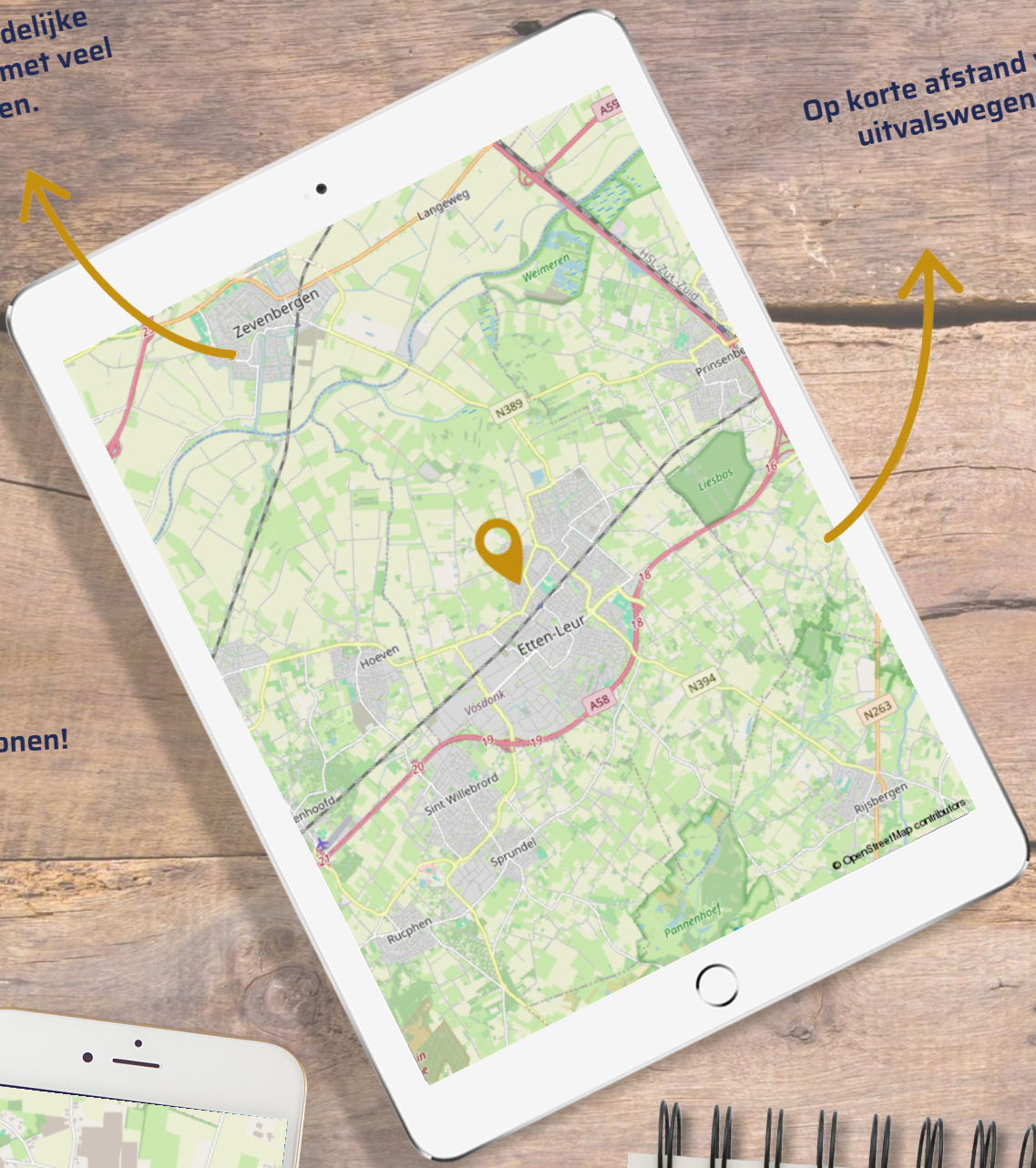
| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - wastafel | X | | |
| - toilet | X | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| (Klok)thermostaat | | X | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | | | X |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

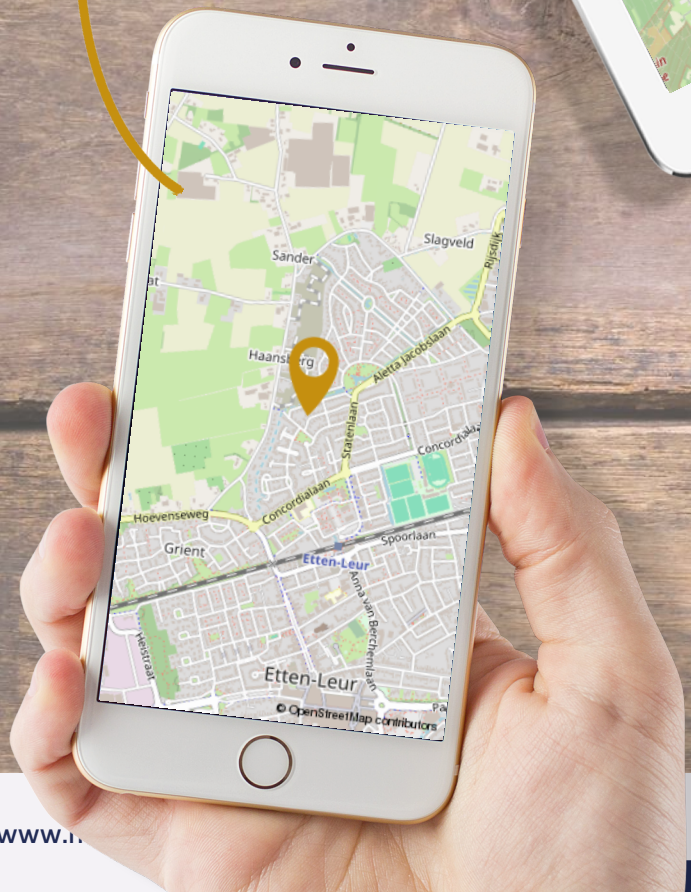
# LOCATIE OP DE KAART

Kindvriendelijke woonwijk met veel groen.

Op korte afstand van uitvalswegen.

Fijn wonen!




## WIJKINFORMATIE

De kleinschalig opgezette woonwijk "Klein Sander" heeft veel groenvoorzieningen en is begin jaren '90 gebouwd. Deze woonwijk heeft verschillende woningtypen, voornamelijk in de koopsfeer en er is geen hoogbouw in deze wijk aanwezig. Winkels, scholen en openbaar vervoer zijn op een korte afstand te bereiken.

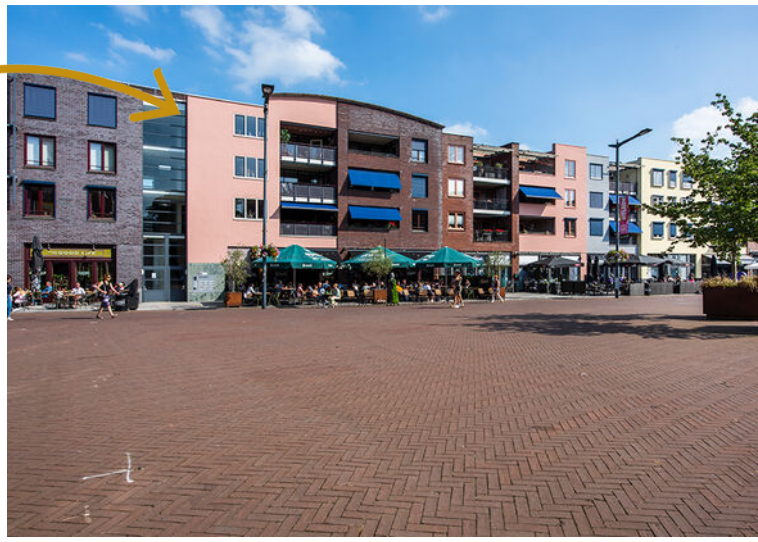
# KADASTRALE KAART



# 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 - Danen**
Makelaar



**Nicole Brink - Zandee**
NVM 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 niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 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.

## INTERESSE IN DEZE WONING?



25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

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

www.heijblommakelaardij.nl

**076 504 1500**