ZEGERS

MAKELAARDIJ

NVM



Piersonhorst 25

Te Koop

Piersonhorst 25 - Etten-Leur
Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Deze 2/1-kapwoning met oprit, carport en inpandige berging is gelegen op een mooie locatie in de geliefde wijk Groot Sander. De woning beschikt over een moderne keuken, badkamer en toilet. Op de 1e verdieping bevinden zich 2 royale slaapkamers, met de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren. Op de 2e verdieping is een 3e slaapkamer aanwezig. Achter de woning ligt een fraaie, zonnige tuin op het zuidwesten. Daarnaast is de woning energiezuinig dankzij de aanwezigheid van 7 zonnepanelen. De ligging is ideaal: op loopafstand van 2 brede scholen, het Van Bergenplein met diverse winkels, de gezellige jachthaven en het NS-station. Vanuit de woning wandel je zo het buitengebied in, dat overgaat in het natuurgebied Kelsdonk.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±117m²
Inhoud	: ±415m³
Perceelopp.	: 175m²
Bouwjaar	: 1994
Verwarming	: D.m.v. HR combi cv-ketel (2023).
Warmwater	: Via cv-installatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: ± 15-02-2027.

Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	599204175	12-09-2025	02-09-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel A

G F E D C B A ++++

Isolatie

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

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	2205 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting





Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebepaling 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!

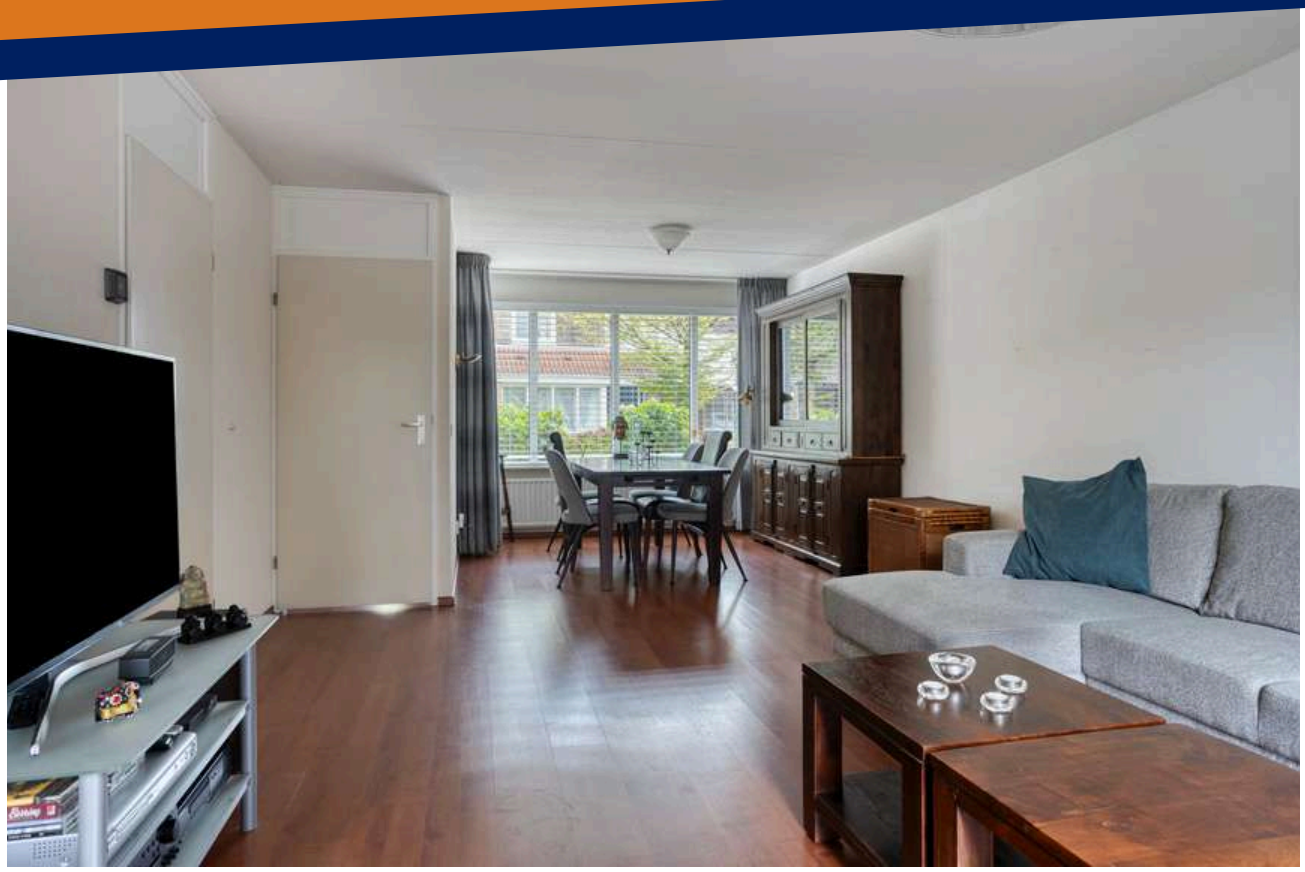
EIGEN WONING VERKOPEN?

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

ruime woonkamer





BEGANE GROND
half open keuken



De hal is voorzien van de meterkast (8 groepen, 1 aardlekautomaat en 2 aardlek-schakelaars) en een modern, deels betegeld toilet met fonteintje. De hal geeft toegang tot de ruime woonkamer van ca. 33m² met half open keuken van ca. 6,5m².

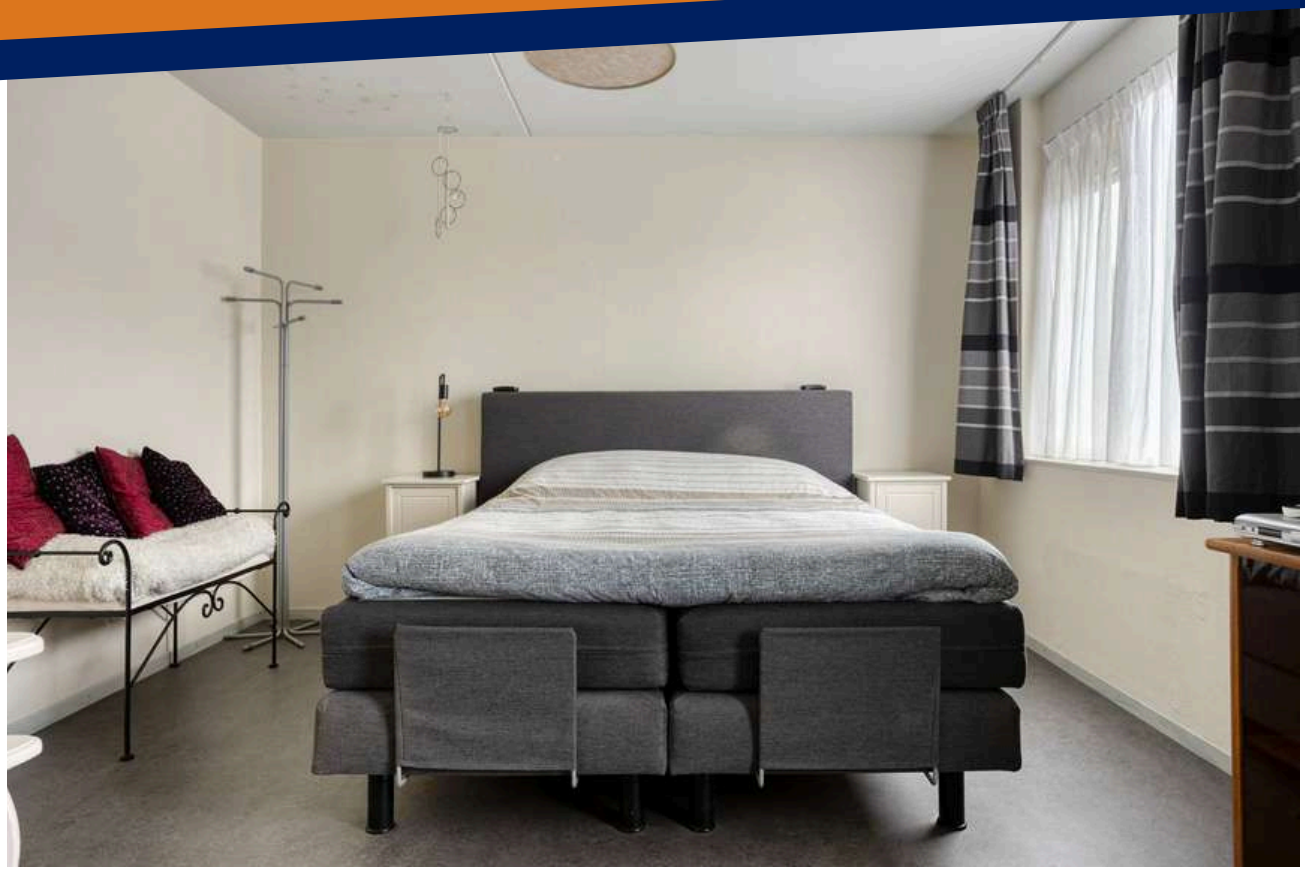
De woonkamer beschikt over een praktische vaste kast, openslaande deuren en een loopdeur naar de achtertuin, en heeft daarnaast een afgesloten trapopgang naar de 1e verdieping.

De moderne keuken in hoekopstelling is uitgerust met een rvs-spoelbak, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven (2024), vaatwasser (2026) en een grote koelkast.
De keuken biedt via een raampartij een mooi zicht op de achtertuin. Vanuit de keuken is de inpandige berging toegankelijk.



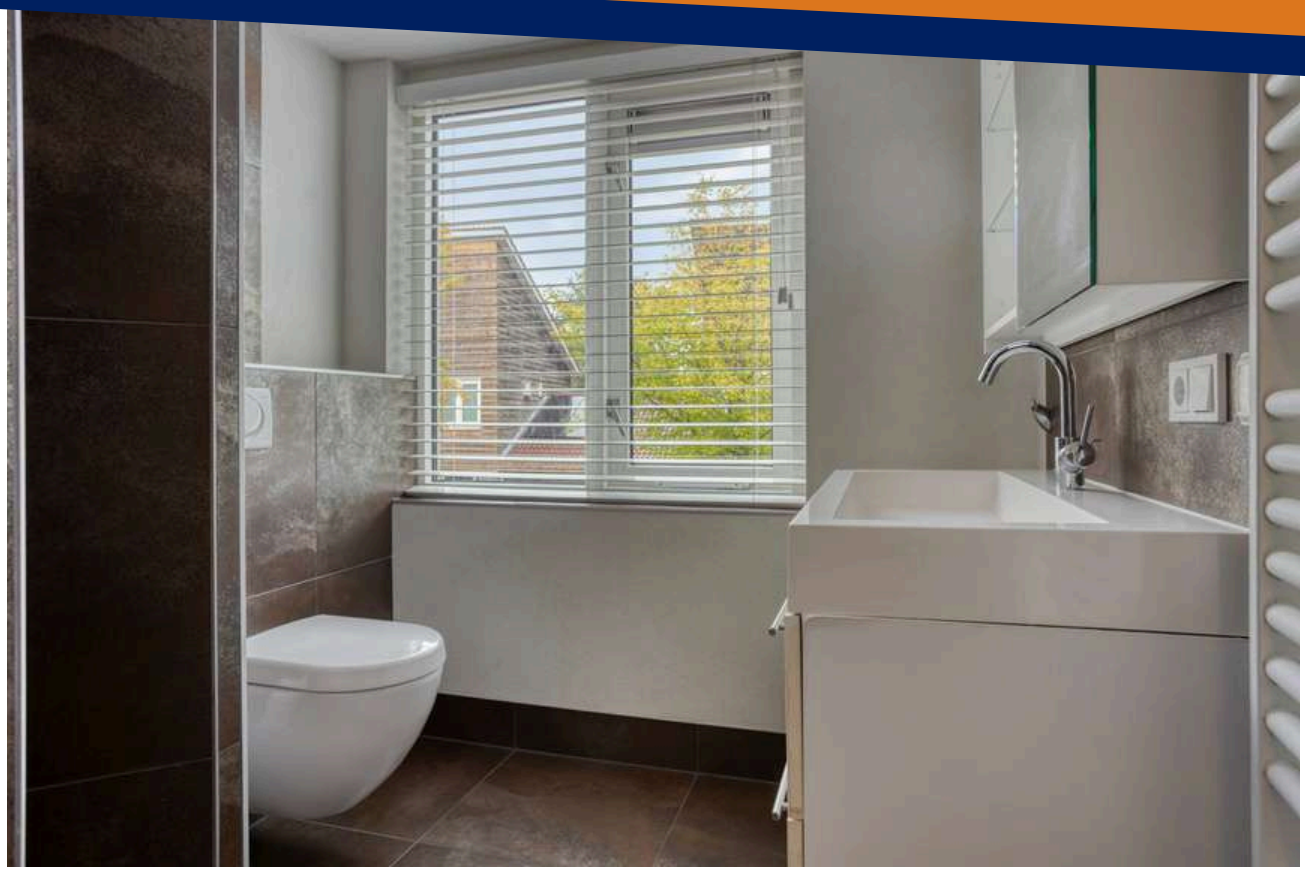


1e VERDIEPING
royale slaapkamers





1e VERDIEPING
moderne badkamer



De overloop geeft toegang tot 2 royale slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 11m² groot, de slaapkamer aan de achterzijde maar liefst ca. 16m². Dit waren voorheen 2 slaapkamers en dit is weer terug te brengen naar de oorspronkelijke staat.

De moderne, deels betegelde badkamer van ca. 5,5m² is voorzien van een inloop-(regen)douche, wastafelmeubel, toilet, designradiator en elektrische afzuiging. Een raam zorgt hier voor daglicht.







2e VERDIEPING
ruime slaapkamer







TUIN



Op de voorzolder bevinden zich de HR-combi-ketel, ventilatie-unit (voor de badkamer), de wasmachineaansluiting en bergruimte. De voorzolder biedt toegang tot de slaapkamer van ca. 14m² met cv-radiator.

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met oprit naar de carport. Vanuit de carport is de inpandige berging bereikbaar, die is voorzien van een kraantje en directe toegang biedt tot de keuken.

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en is ingericht met een terras, gazon, planten-borders, een buitenkraantje en een terras-overkapping. De erfafscheiding bestaat uit een combinatie van hout en hekwerk. Aan de achterzijde van de woning is een elektrisch bedienbaar zonnescherm geplaatst.

De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren en houten kozijnen met dubbel glas. De woning is in 2022 voorzien van 7 zonnepanelen.





WONEN IN ‘GROOT SANDER'



De wijk Sanderbanken is begin jaren '90 gebouwd en heeft een frisse uitstraling. Sanderbanken is opgebouwd uit de buurten Groot Sander, Klein Sander, Lage Banken en ’t Parc. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw qua architectuur met veel rustige pleintjes en hofjes. In Groot Sander stroomt veel water in singels door de buurt en er zijn diverse groenvoorzieningen met speeltoestellen. Voor de jongeren is er een multicourt gerealiseerd.
Alle voorzieningen zijn nabij de wijk gelegen, zo is er een brede school, een kinder-dagverblijf, een gezondheidscentrum (fysiotherapie, huisarts en apotheek), een sportschool, een recreatieplas en een jachthaven. Voor winkelvoorzieningen kunt u terecht op het nabij gelegen Van Bergenplein waar u allerlei winkels aantreft voor uw dagelijkse boodschappen. Op vrijdagochtend kunt u op het Van Bergenplein de wekelijkse markt bezoeken. De jachthaven en waterrecreatiegebied ‘Westpolderplas’ zijn op korte afstand gelegen. Door de wijk loopt een busverbinding richting Prinsenbeek en Breda. Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda zijn vanuit hier snel bereikbaar.





DE KLEINE LETTERTJES





WAARBORGSOM 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'.

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.

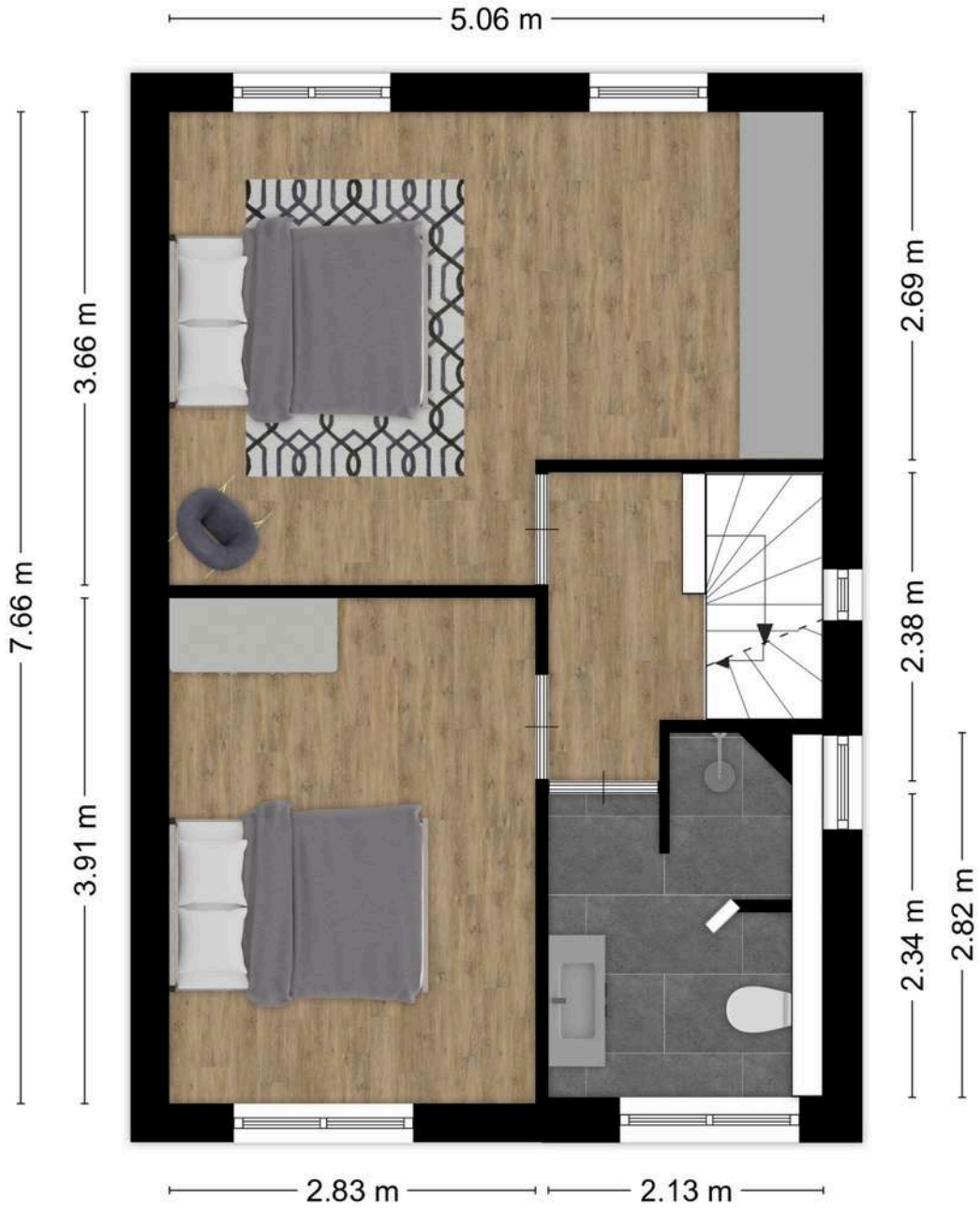
FUNDERINGSRISICO
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.
Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar.
Aan 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



2e VERDIEPING



KADASTRALE KAART



ZEGERS

MAKELAARDIJ

NVM



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