ZEGERS

MAKELAARDIJ

NVM



Busschieterslaan 9

Te Koop

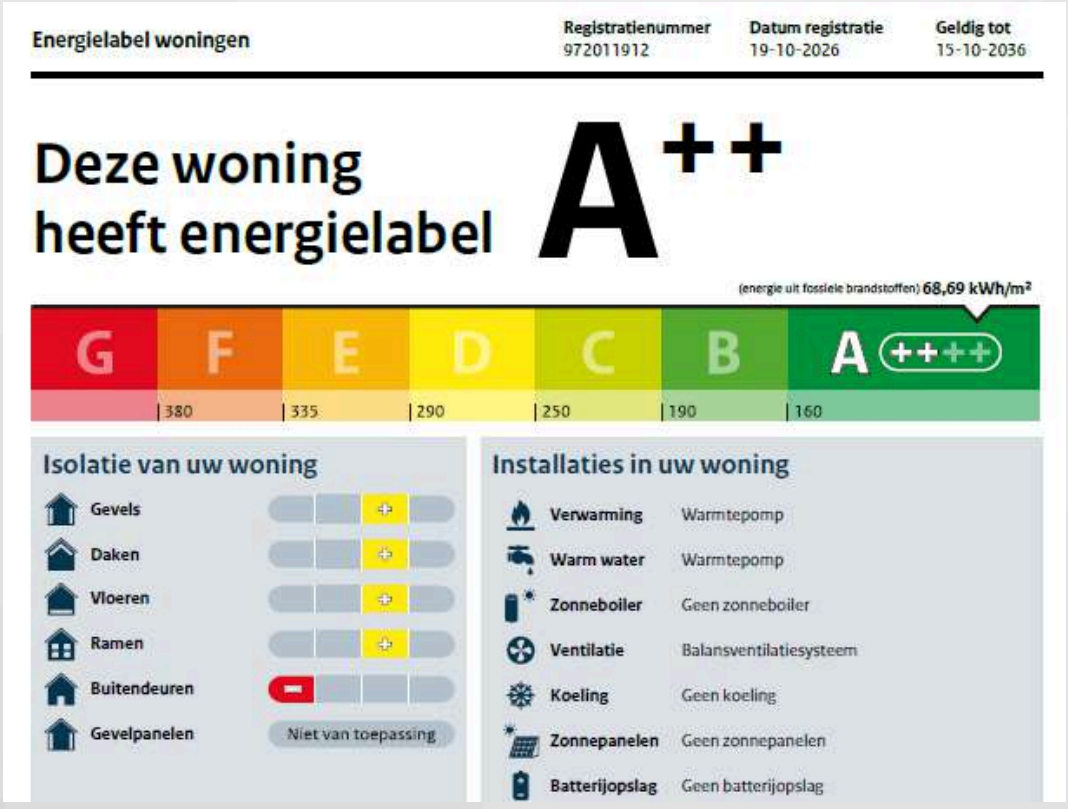
Busschieterslaan 9 - Etten-Leur
Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Deze moderne 2/1-kapwoning met stijlvolle uitstraling heeft een geschakelde garage met oprit. De sfeervolle woonkamer sluit mooi aan op de moderne open keuken met kookeiland, dé plek om samen te koken en te genieten. Met 4 slaapkamers waarvan 1 met dakkapel, een riante badkamer en op maat gemaakte kastruimte biedt de woning alle ruimte en gemak. De fijne tuin met mooie terrasoverkapping nodigt uit tot lange zomeravonden en ontspannen momenten buiten. Dankzij de warmtepomp en vloerverwarming is het bovendien het hele jaar door comfortabel wonen, behaaglijk in de winter en heerlijk koel in de zomer. Ook de locatie is ideaal in de populaire wijk Schoenmakershoek, gunstig ten opzichte van de winkels aan het Van Bergenplein, de Westpolderplas met gezellige jachthaven en het sfeervolle Schoenmakerspark. Een woning die u absoluut van binnen moet ervaren!

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ± 131m²
Inhoud	: ± 524m³ (incl. garage)
Perceelopp.	: 222m²
Bouwjaar	: 2008
Verwarming	: D.m.v. warmtepomp (2008).
Warmwater	: Via warmtepomp.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Aanvaarding	: 1e helft mei 2027.

Energielabel







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!

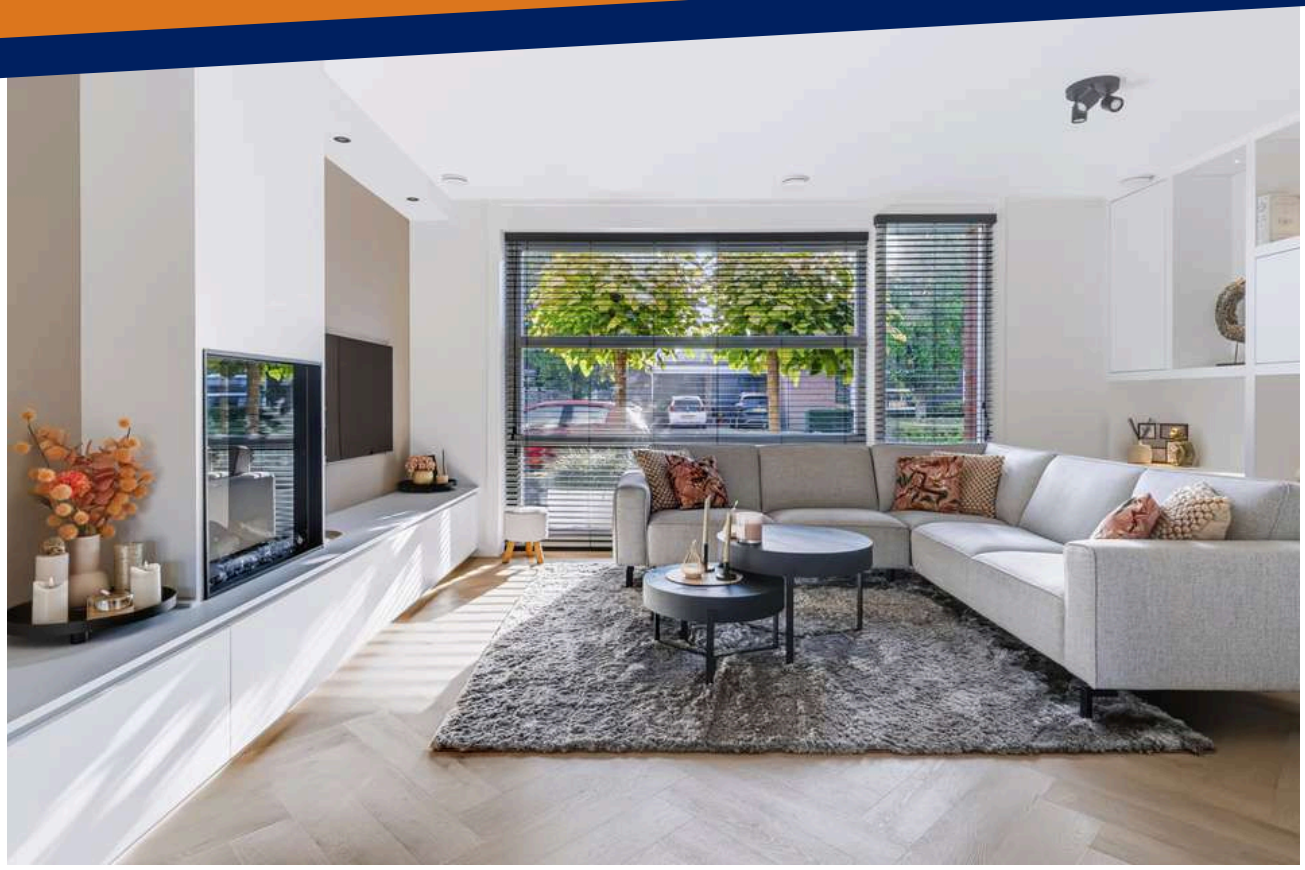
EIGEN WONING VERKOPEN?

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

sfeervolle woonkamer





BEGANE GROND

moderne open keuken

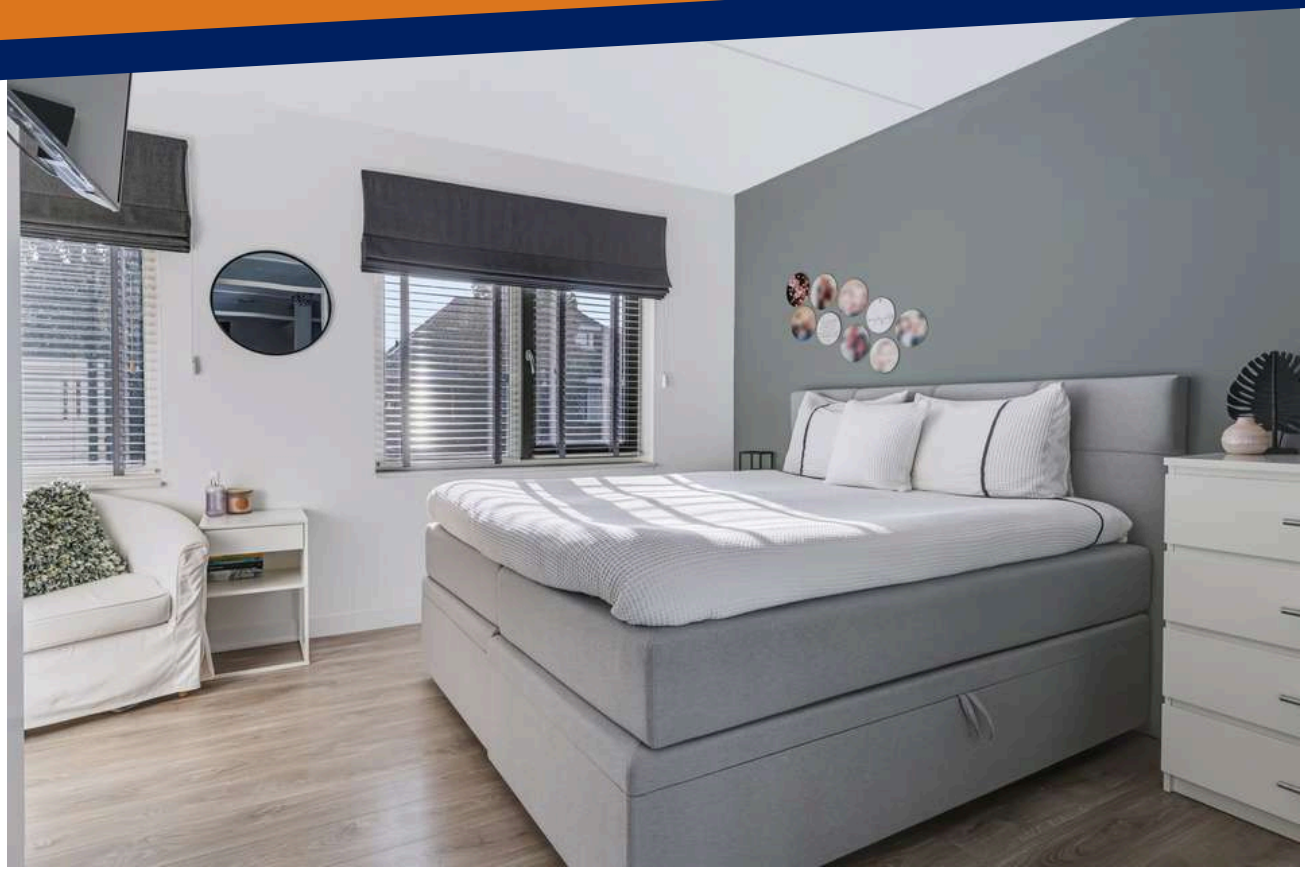


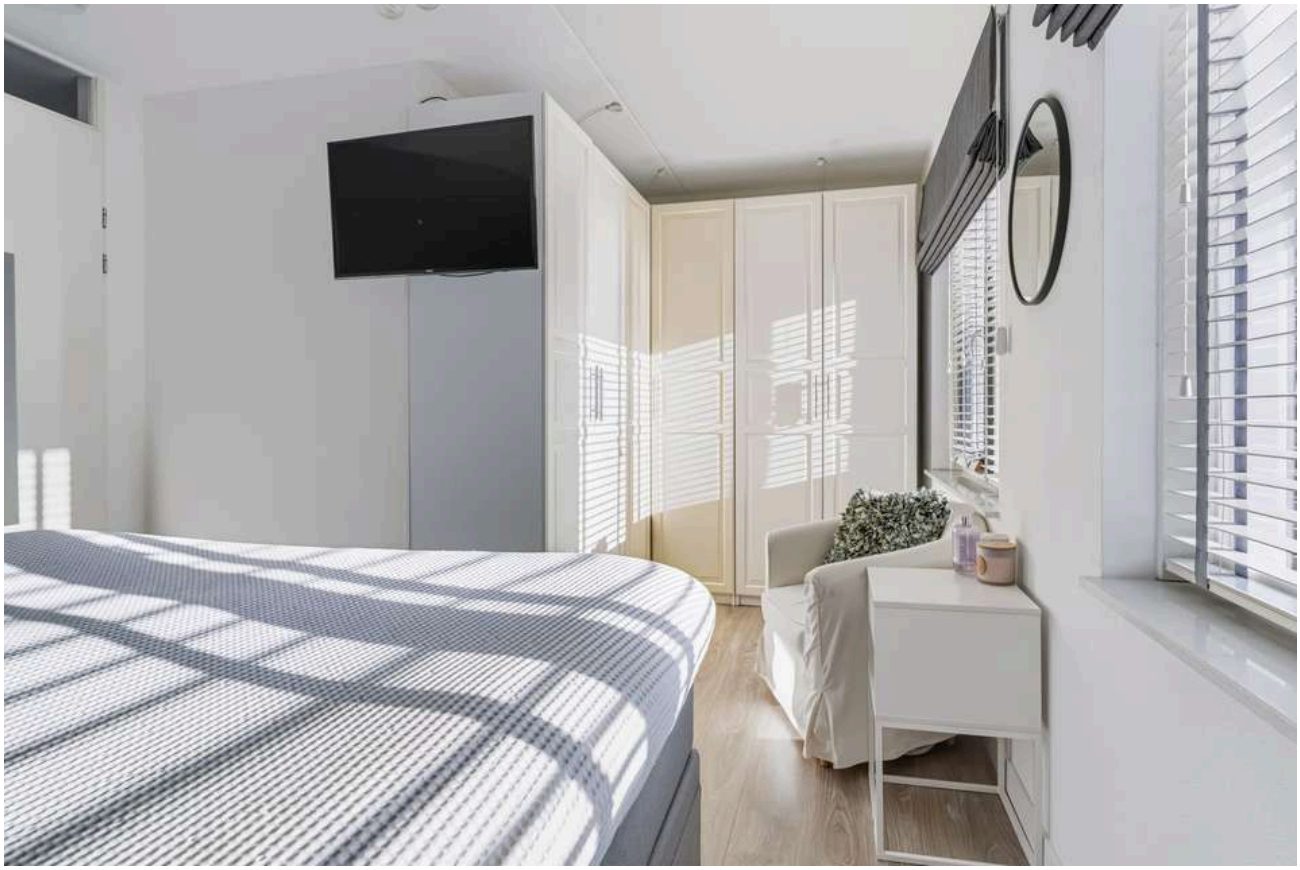
De hal is voorzien van een meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars, 1 aardlekautomaat en glasvezel), een vaste kast met de warmtepomp en de vaste trap naar de 1e verdieping. Het toilet is deels betegeld en voorzien van een fonteintje.
Via de hal bereik je de sfeervolle woonkamer met een vaste kastenwand en een vaste haardmeubel met elektrische sfeerhaard die ook kan verwarmen. De open keuken heeft een moderne, luxe keukeninrichting (2023) bestaande uit een wandmodule en een kookeiland. Het kookeiland is voorzien van indirecte verlichting, een composiet werkblad, een 4-pits inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging en biedt veel kastruimte. De rechte module is voorzien van een spoelbak met Quooker, een vaatwasser, een stoomoven, een combi magnetron en een koelkast met 3-laden-vriezer. Aan de andere zijde bevindt zich een vaste kastenwand en de koffiecorner. De woonkamer met open keuken is samen ca. 51m². Openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin.





1e VERDIEPING
slaapkamers





1e VERDIEPING
riante badkamer



De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn ca. 8m² en ca. 6m².
De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 16m².

De riante, geheel betegelde badkamer is ca. 7m² en beschikt over een douchecabine, ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel, en een toilet.





2e VERDIEPING
slaapkamer



De voorzolder heeft 2 Velux daktuimelramen en is voorzien van vaste kasten met daarin de aansluitpunten voor de wasmachine, droger en het WTW-systeem.

Achter de knieschotten is er nog veel bergruimte.

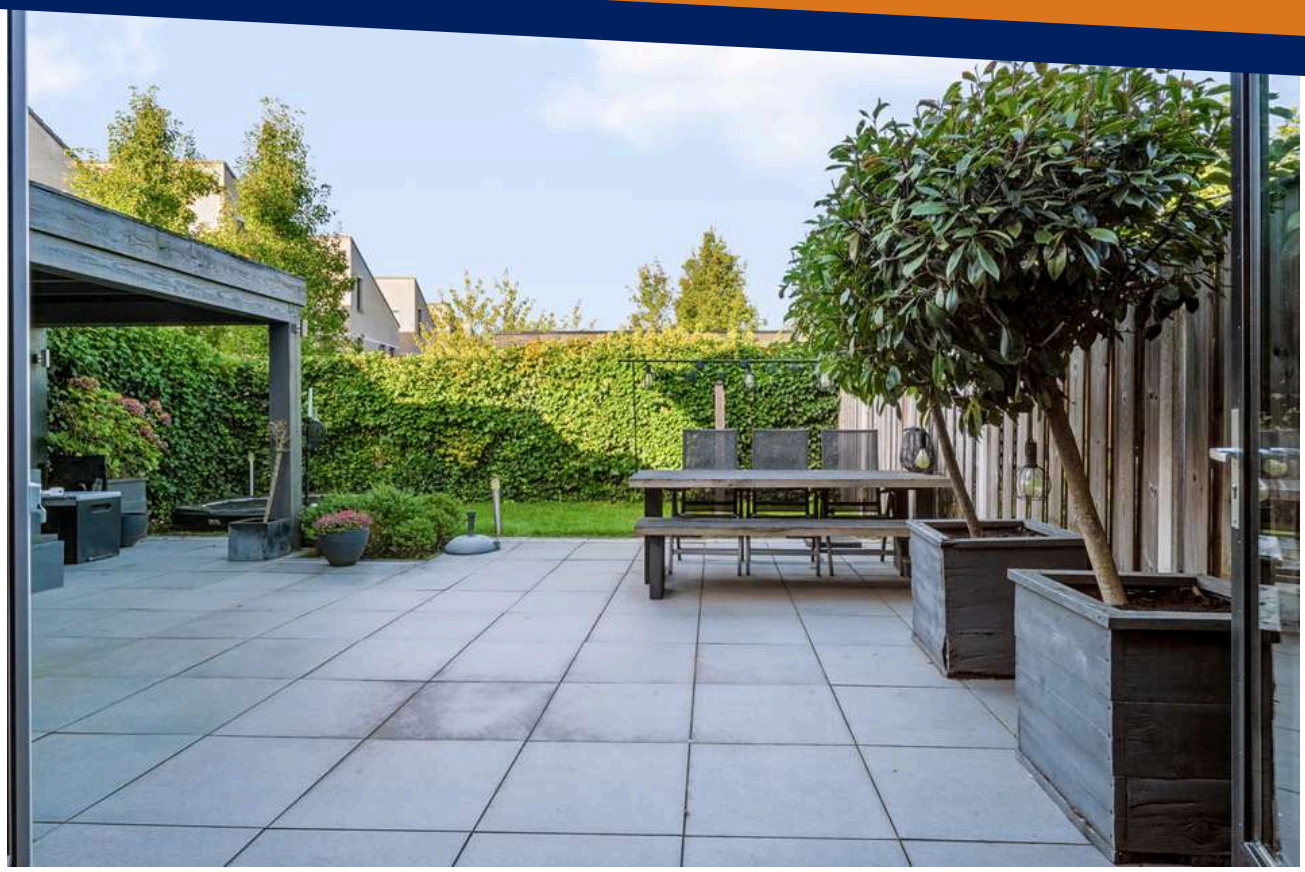
De slaapkamer van ca. 11m² heeft een dakkapel en is voorzien van een moderne bedstee. Ook hier is nog veel bergruimte achter de knieschotten.

Door de op maat gemaakte kastruimte heeft de zolder een erg sfeervolle uitstraling.





TUIN



Nette voortuin met verlichting en de oprit naar de garage. De garage van ca. 18m² is voorzien een elektrische garagedeur, elektra en heeft een wasbak met warm- en koudstromend water.

De fijne achtertuin is voorzien van een terrasoverkapping, trampoline en duikelrek, gras en houten- en hekwerk/natuurlijke erfafscheiding. Vanuit de achtertuin is de garage bereikbaar.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. De woning beschikt over betonnen verdiepingsvloeren en heeft houten kozijnen met HR++ beglazing.





WONEN IN DE ‘SCHOENMAKERSHOEK'



De Schoenmakershoek is een jonge wijk in Etten-Leur en gebouwd vanaf half jaren ’00. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw. Het is een wijk met ruimte voor groen, water en uitstekende voorzieningen. Midden in de wijk vind je het fraaie Schoenmakerspark met daarin opgenomen prachtige waterpartijen. Een ideale plek om te ontmoeten, te spelen en te recreëren. Bijzonder van deze wijk is dat er geen gas aangelegd is. Dat betekent dat de woningen verwarmd worden met een warmtepompsysteem en dat er elektrisch gekookt wordt. Hierdoor geniet je direct van de lage energielasten.
Grenzend aan de wijk ligt de Leurse Haven: een plek met een roemruchte geschiedenis, immers hier ging Adriaan van Bergen aan boord van het beroemde Turfschip om vervolgens Breda te bevrijden van de Spanjaarden. Ook op loopafstand vind je diverse winkels, een gezellige jachthaven, een tweetal molens en recreatieplas Westerpolderplas. Een brede school biedt onderwijs en opvang onder één dak. Aan de Leurse Haven staat het cultureel centrum het Turfschip. Het is een markant gebouw met veel mogelijkheden voor allerlei activiteiten.





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'.

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