25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

Woning met karakter!



Streek 14

Etten-Leur

€ 765.000- k.k.

** Energielabel A ** rustig en groen gelegen ** uitgebouwde begane grond ** drie slaapkamers ** garage ** ruime parkeergelegenheid op eigen terrein **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500





KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	568 m²	CV-ketel	Nefit
Inhoud woning:	676.6 m³	Bouwjaar CV ketel	2014
Woonoppervlakte:	163 m²	Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Externe bergruimte:	15 m²		
Bouwjaar woning:	1956	Aantal woonlagen	2
Woningtype:	Twee onder een kapwoning	Aantal kamers	4
		Aantal slaapkamers:	3
Soort woning:	Eengezinswoning	Energielabel:	A







BESCHRIJVING

Dit is een huis waar over de indeling, afwerking en details goed is nagedacht!
Aan een rustige, groene weg vind je deze verrassend ruime en verzorgde woning. Vanaf het moment dat je via de originele smeediijzeren poort naar de woning loopt, proef je al iets van het karakter van deze voormalige dienstwoning van het Klooster. Binnen valt direct op hoe gedetailleerd er is afgewerkt. De begane grond is met behulp van een interieurdesigner opnieuw ingedeeld, waarbij de woonkamer, eetkamer en keuken op een mooie en praktische manier in elkaar overlopen. Dit is mogelijk gemaakt door een uitbouw aan de achterzijde.

Ook boven is er volop ruimte, met twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een derde slaapkamer op zolder. Een woning waar sfeer, comfort en praktisch wonen op een fijne manier samenkomen!

Bijzonderheden:
-energielabel A;
-16 zonnepanelen
-3-fasenaansluiting, ideaal voor een laadpaal, inductie kookplaat of warmtepomp.
-garage en oprit voor 4 auto's;
-charmante uitstraling.

THUISKOMEN

De woning ligt aan een rustige weg met veel groen en bomen. Een prettige woonomgeving waar je bij thuiskomst gemakkelijk op eigen terrein parkeert en vanuit de auto de garagedeur kunt openen met afstandsbediening. Op de oprit is plaats voor maar liefst drie auto's. Open je de poort naar de tuin, dan ontstaat er zelfs ruimte om nog eens twee auto's op eigen terrein te parkeren. Daarnaast beschik je over een garage, wat het geheel extra praktisch maakt.
Via de originele smeedijzeren poort loop je richting de woning. Een mooi karakteristiek detail dat direct bijdraagt aan de uitstraling. Eenmaal binnen kom je in het tochtportaal. Niet alleen een sfeervolle binnenkomst, maar ook bijzonder praktisch: op warme dagen houd je de warmte gemakkelijker buiten en tijdens koude dagen voorkom je dat de kou direct de woning instroomt.







Tochtportaal







HART VAN HET HUIS

Binnen valt direct de verzorgde afwerking op. Over de gehele begane grond en de trap naar de verdieping ligt dezelfde PVC-vloer. Dit zorgt voor een rustig en mooi doorlopend geheel.
De indeling van de woonkamer, eetkamer en keuken is met hulp van een interieurdesigner opnieuw vormgegeven. Daarbij is goed gekeken naar het dagelijkse gebruik van de ruimtes en hoe deze het beste met elkaar in verbinding kunnen staan. Het resultaat is een praktische en sfeervolle leefruimte waarin alles mooi samenkomt.
De uitbouw heeft de begane grond extra ruimte gegeven. De woonkamer, eetkamer en keuken lopen prettig in elkaar over, waardoor je hier alle gelegenheid hebt voor een comfortabele zithoek, een royale eettafel en een fijne keuken. Een heerlijke plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen of gewoon lekker thuis te zijn.
De lampen in de woonkamer en boven de eettafel kunnen bediend worden via een domoticasysteem, handig om met een paar klikken op één plek het licht te bedienen.
De leefruimtes op benedenverdieping beschikken over vloerverwarming en in de woonkamer is er een houtkachel die extra sfeer geeft maar ook de gehele ruimte verwarmt.















SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Een bijzonder detail is de overloop, waar de openslaande deuren met Frans balkon voor een mooie lichtinval en een ruimtelijk gevoel zorgen. Het geeft de verdieping net even iets extra's en maakt de overloop tot een lichte ruimte. Op deze verdieping is er een separaat toilet aanwezig. Doordat het toilet niet in de badkamer is ondergebracht, is er in de badkamer meer ruimte ontstaan voor een praktische inbouwkast. Ideaal voor het opbergen van handdoeken, toiletartikelen en andere badkamerbenodigdheden. De zolderverdieping biedt nog een flinke hoeveelheid bergruimte en beschikt daarnaast over een derde slaapkamer. Een fijne extra kamer die je kunt gebruiken als slaapkamer, logeerkamer, werkplek of hobbyruimte.















Inloopdouche



Ruime kamer op tweede verdieping

Licht door twee dakramen



BUITENLEVEN

Ook buiten is er volop ruimte. De woning beschikt over een eigen oprit met plaats voor meerdere auto's tegelijk en ook is er een garage. Dankzij de poort naar de tuin kun je het terrein bovendien op verschillende manieren benutten. Handig wanneer je meerdere auto's bezit of bijvoorbeeld extra ruimte zoekt voor het stallen van voertuigen.
Er is een bijzonder grote achtertuin met twee terrassen, waar je kunt genieten van het buitenleven.
De tuin is niet strak ingedeeld, dus zijn er veel mogelijkheden om dit naar eigen wens te doen. De berging is praktisch en ruim waardoor er voldoende opslagruimte is.









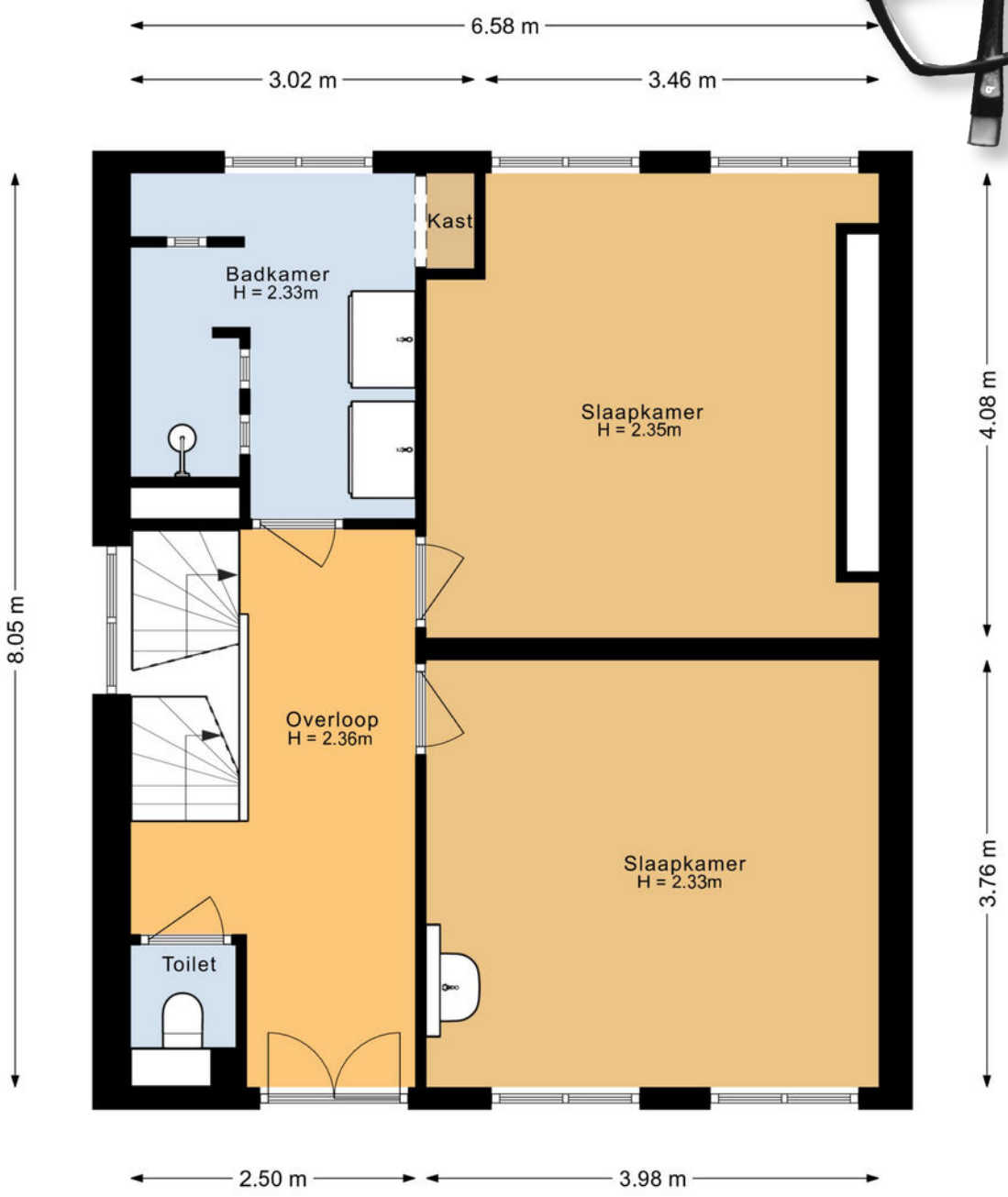


PLATTEGROND
begane grond



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

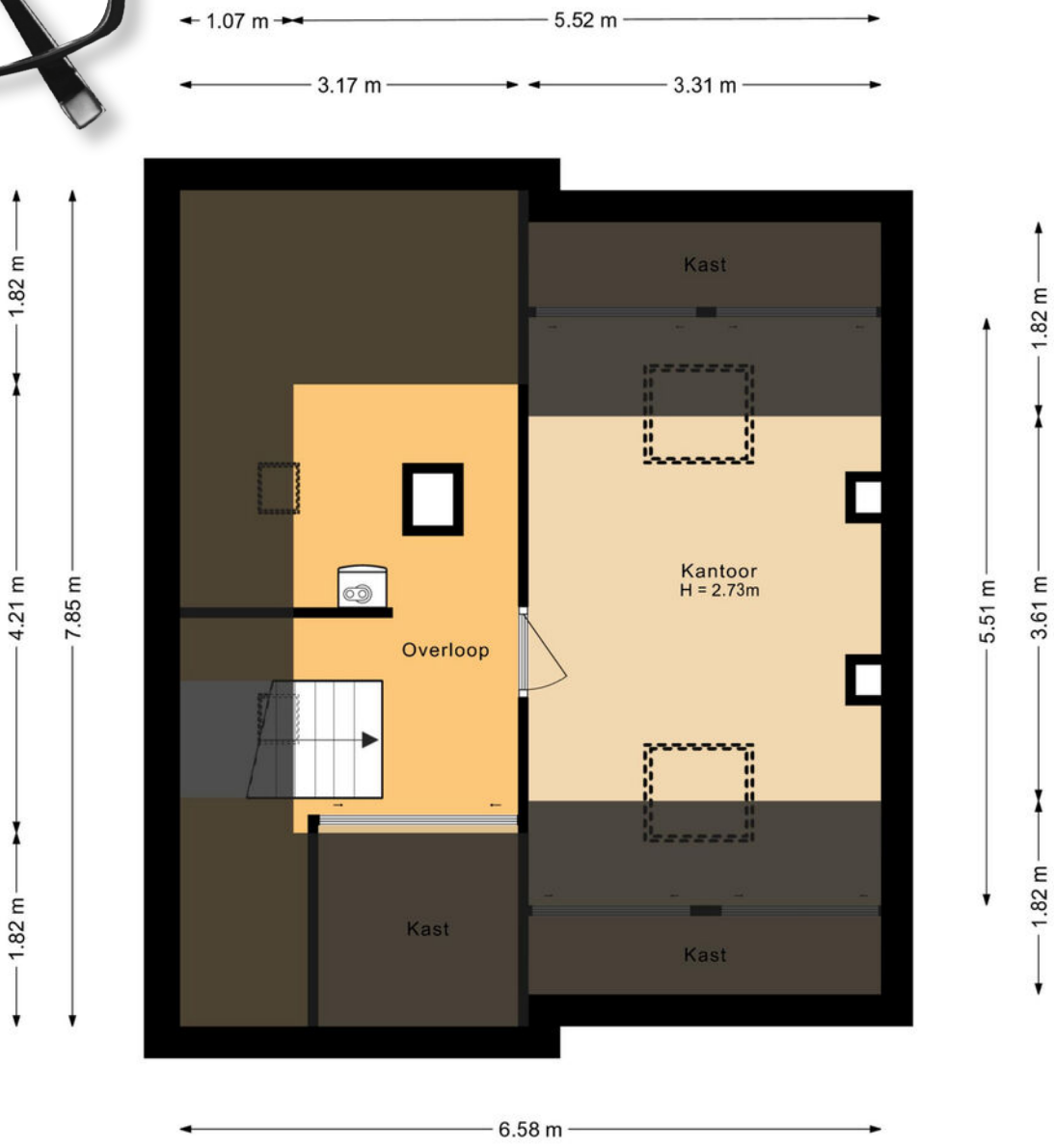
PLATTEGROND
eerste verdieping



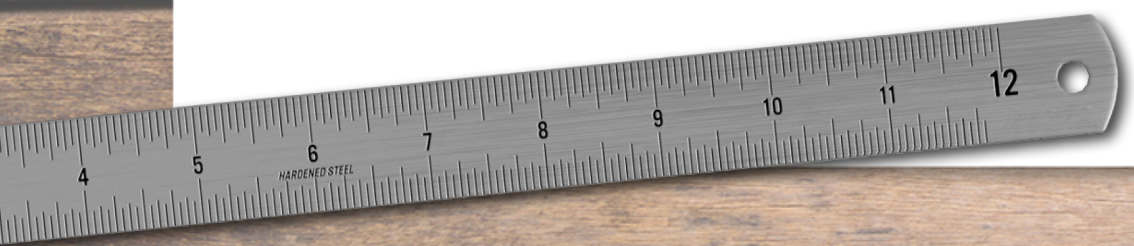
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND
tweede verdieping





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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Kledingkast met spiegeldeur slaapkamer			x
Dressoir en nachtkastjes		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
PVC-vloer	x		
Interieur			
Houtkachel			x
Overige			
Spiegelwanden		x	
Eettafel passend bij de kasten, eventueel met stoelen			x
Werkbank, gereedschapsrek met bovenkasten in de garage.			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Waterkoker		x	
Keukenaccessoires			
Afvalbak		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Spiegels badkamer	x		
Lampen badkamer	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Bedraad camerasysteem met 4 camera's			x
Domoticasysteem	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

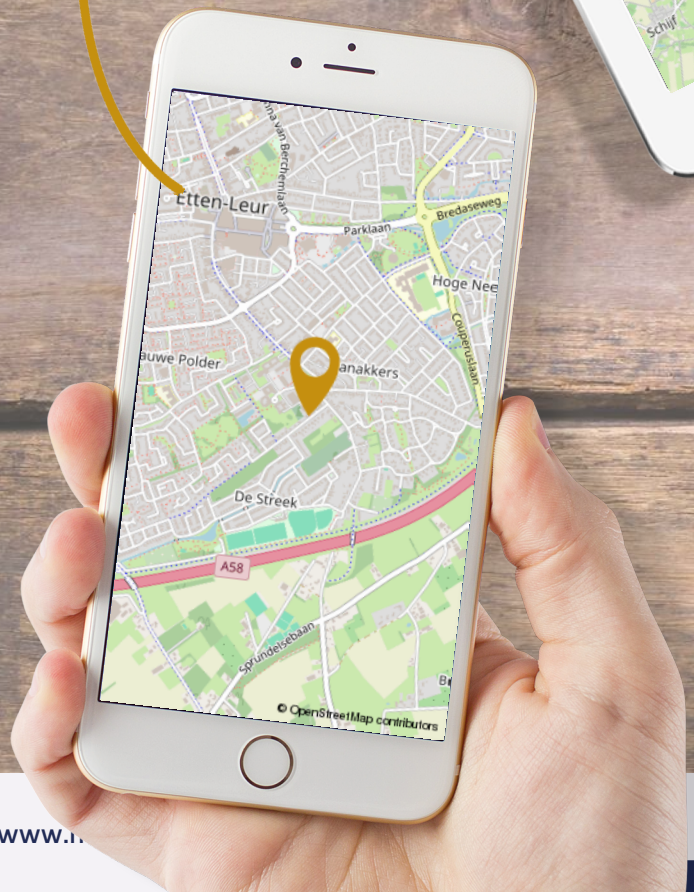
LOCATIE OP DE KAART

Nog geen 10 minuten fietsen naar het treinstation

Binnen 20 minuten rijden sta je vanuit hier in het centrum van Breda

Centrum Etten-Leur op loopafstand

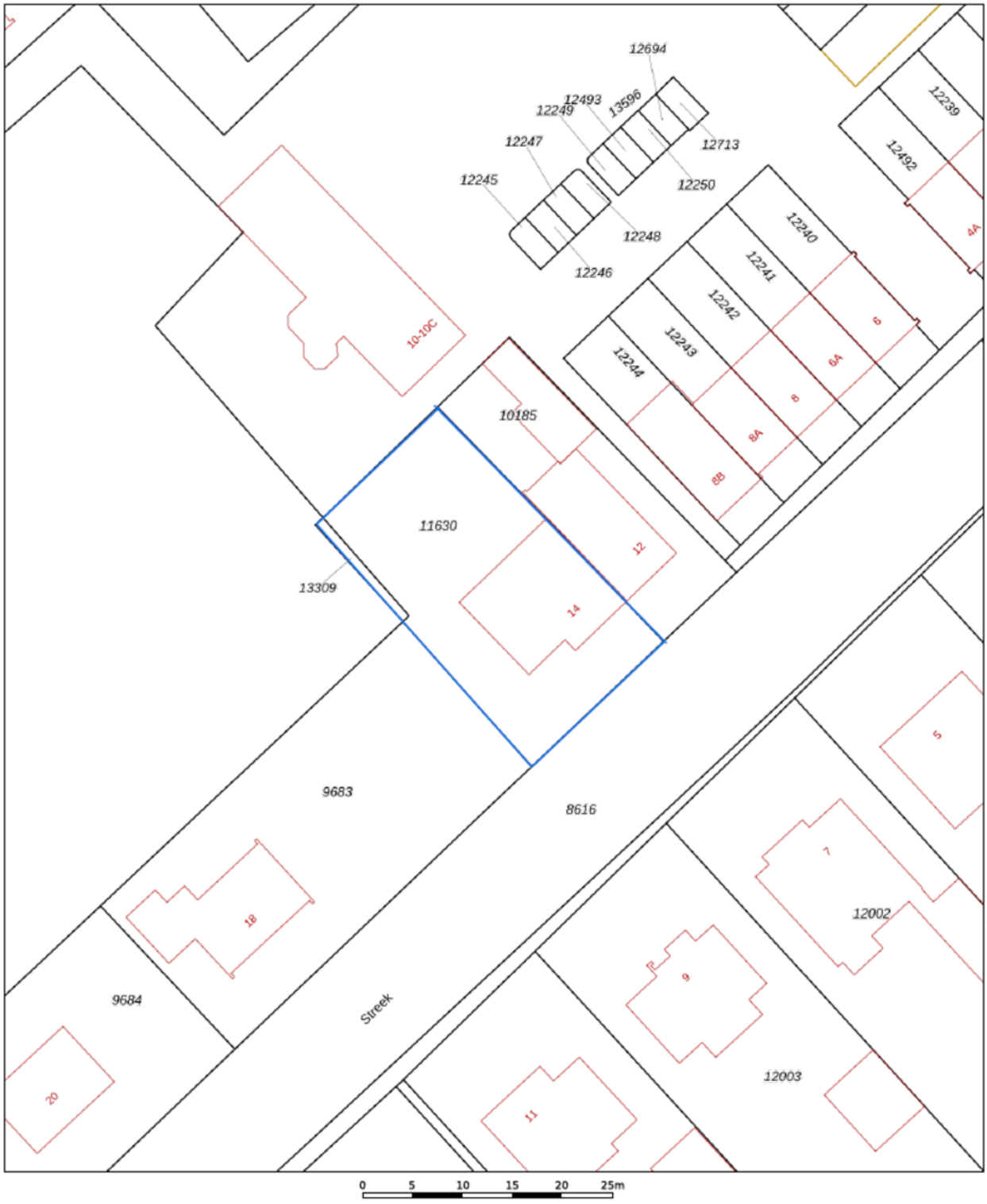




WIJKINFORMATIE

De groene omgeving en de rustige ligging maken het prettig thuiskomen. Je woont hier aan een weg met veel bomen en groen, terwijl je om de hoek al twee markante herkenningspunten van de omgeving vindt: de iconische molen en het voormalige klooster. Een karakteristieke omgeving die de woning een mooie plek geeft.

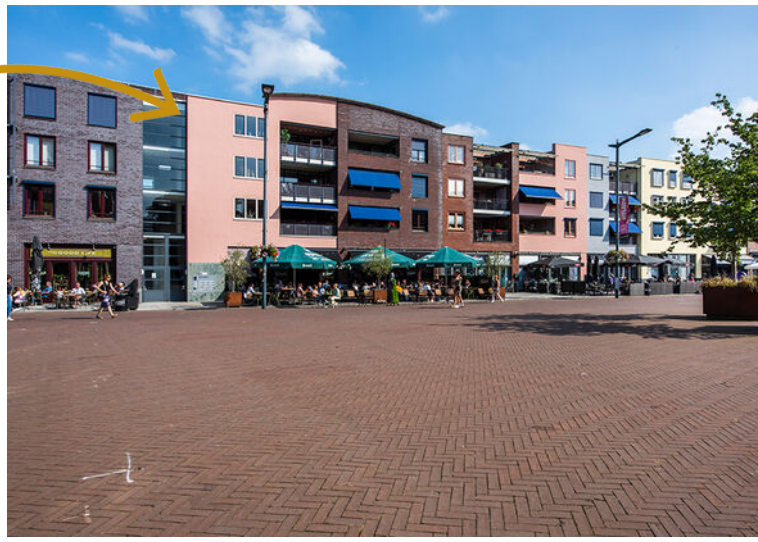
KADASTRALE KAART



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 70 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- 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.

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