Te koop in Etten-Leur

LEURSE BRANDEN 29

Vraagprijs € 529.000 k.k.

Korse Makelaars B.V.
076 204 5005
welkom@korsemakelaars.nl
www.korsemakelaars.nl

KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Inhoud woning	Bouwjaar woning
116 m^2	141 m^2	434 m^3	2022

Soort	: eengezinswoning	**Energielabel**	: A+++
Aantal woonlagen	: 3	**Verwarming:**	: vloerverwarming geheel, warmtepomp
Aantal kamers	: 5		
Aantal slaapkamers	: 3	**CV-bouwjaar**	: -

Beschrijving

Modern, duurzaam en volledig instapklaar wonen met alle comfort van nu!

Deze uitstekend onderhouden tussenwoning met energielabel A+++ combineert een moderne afwerking met ruimte, comfort en energiezuinig wonen. De woning is volledig gasloos en voorzien van 14 zonnepanelen, een warmtepomp, WTW-installatie, vloerverwarming en koeling in de gehele woning.

Je beschikt hier over een sfeervolle woonkamer, een moderne open keuken, drie volwaardige slaapkamers (met de mogelijkheid om vijf slaapkamers te creëren) en een eigentijdse badkamer. Daarnaast geniet je van een diepe achtertuin met een royale overkapping direct aan de woning, een fijne plek om het hele jaar door buiten te zitten.

LIGGING
De woning is gelegen in Etten-Leur Noord, een wijk met het karakteristieke dorpse gevoel van de oude kern van Leur. Op korte afstand bevindt zich het Van Bergenplein, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen bij de supermarkt, diverse speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden.

Ook op het gebied van ontspanning heeft deze locatie veel te bieden. Nabij de woning vind je recreatiegebied de Westpolderplas, een sfeervolle jachthaven met paviljoen en de aangrenzende Leurse Haven. Een prachtige omgeving voor een ontspannen wandeling of een mooie fietstocht.

Daarnaast zijn het NS-station, het centrum van Etten-Leur en diverse scholen eenvoudig bereikbaar per fiets of binnen enkele autominuten. Ook de dichtstbijzijnde uitvalswegen liggen op slechts circa vijf minuten rijden.

BEGANE GROND
Via de voordeur kom je binnen in de ontvangsthal met strak gestucte wanden. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping, waarbij de trap is bekleed met pvc.

De woonkamer is licht en ruim opgezet en staat in open verbinding met de moderne keuken. Dankzij de openslaande tuindeuren lopen binnen en buiten mooi in elkaar over.

De keuken is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven/combi-magnetron, koelkast, vriezer en diverse opbergkasten. Het stijlvolle keramische keukenblad geeft de keuken een luxe en duurzame uitstraling en is heel gebruiksvriendelijk en krasvast.

Het plafond is voorzien van inbouwspots en onder het aanrechtblad is sfeervolle ledverlichting aangebracht. Dankzij het raam aan de voorzijde geniet de keuken van veel natuurlijk licht en een prettig vrij uitzicht.

De gehele begane grond, met uitzondering van het toilet, is voorzien van een moderne gietvloer. Daarnaast zijn de wanden en plafonds strak gestuct, wat zorgt voor een rustige, moderne uitstraling en is de gehele verdieping voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

EERSTE VERDIEPING
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de eigentijdse badkamer. Ook deze verdieping is, met uitzondering van de badkamer, voorzien van een gietvloer en strak gestucte wanden.
Ook deze gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling

De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een riante inloopkast met spiegelwand. Deze ruimte is eventueel ook eenvoudig terug te brengen naar een extra (vierde) slaapkamer of in te richten als werkkamer. Daarnaast is de hoofdslaapkamer voorzien van een stijlvolle akoestische wand, wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling.

De volledig betegelde eigentijdse badkamer is ingericht met een dubbele wastafel met badkamermeubel, een wandcloset en een inloopdouche met regen- en handdouche.

TWEEDE VERDIEPING
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een slaapkamer en een multifunctionele ruimte, die na enige aanpassingen kan worden omgebouwd naar een extra slaapkamer.

De verdieping is afgewerkt met een nette PVC-vloer, strak gestucte wanden en eveneens voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. Beide slaapkamers beschikken over handige knieschotten, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut en extra bergruimte aanwezig is.

TUIN
De diepe achtertuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een houten berging aan de achterzijde. Daarnaast is de tuin voorzien van een praktisch druppelsysteem en sfeervolle buitenspots.

Een echt pluspunt van deze tuin is de riante overkapping met inbouwspotjes, die direct aan de woning grenst en is voorzien van een buitenkeuken (ter overname). Dankzij deze fijne plek is het hier, weer of geen weer, altijd barbecueweer en kun je het hele jaar door comfortabel buiten zitten en genieten.

BIJZONDERHEDEN
- Moderne en instapklare tussenwoning
- Volledig gasloos en energiezuinig
- Voorzien van warmtepomp en WTW-installatie
- Energielabel A+++
- Gehele woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ glas
- Woning is voorzien van 14 zonnepanelen
- Vloerverwarming en vloerkoeling in de gehele woning
- Sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren
- Moderne keuken met keramisch keukenblad en diverse inbouwapparatuur
- 3 volwaardige slaapkamers
- Eigentijdse badkamer
- Royale overkapping aan de woning met buitenkeuken (ter overname)
- Diepe achtertuin op het oosten met houten berging
- Tuin voorzien van druppelsysteem en buitenspots

Verkoopvoorwaarden

Indien van toepassing kunnen onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

MEETINSTRUCTIE NEN2580
De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. “Wat je ziet is wat je koopt” blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING
Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORGSOM OF BANKGARANTIE
Omdat Korse Makelaars lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

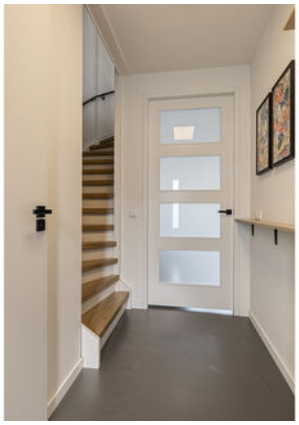
NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE
De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

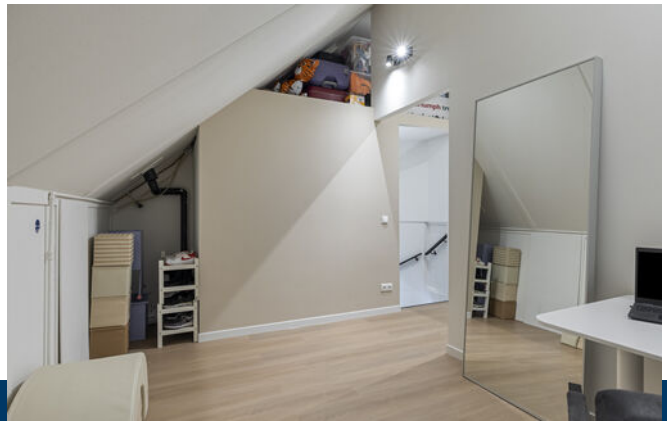
ASBESTCLAUSULE
In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

OUDERDOMSCLAUSULE
Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

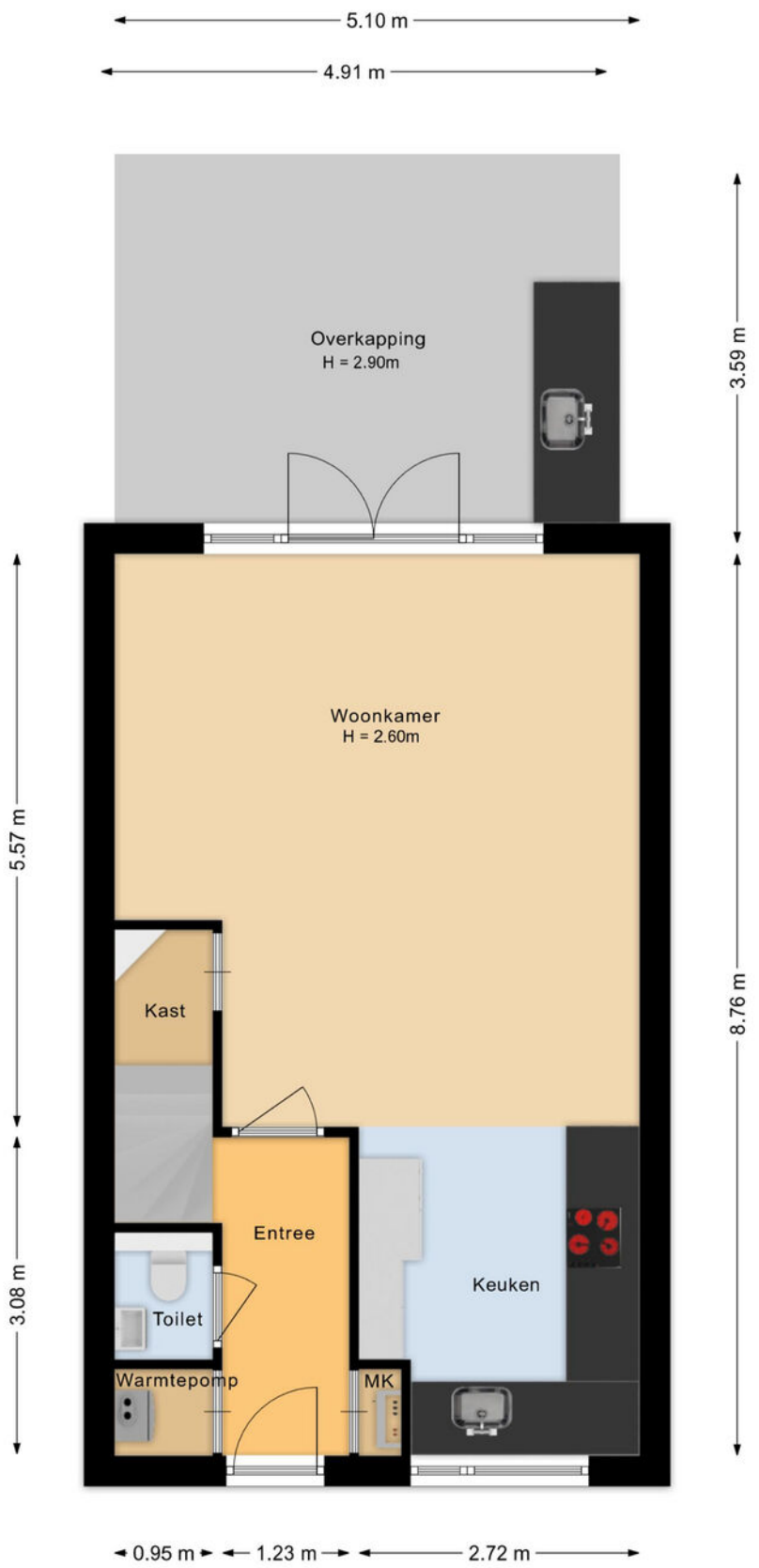
VERKOOPDOCUMENTATIE
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor jouw ideeën en bespreken graag hoe je de ruimtes naar jouw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar jouw hand te zetten.Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem.Heb je vragen of wil je een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen je graag verder.



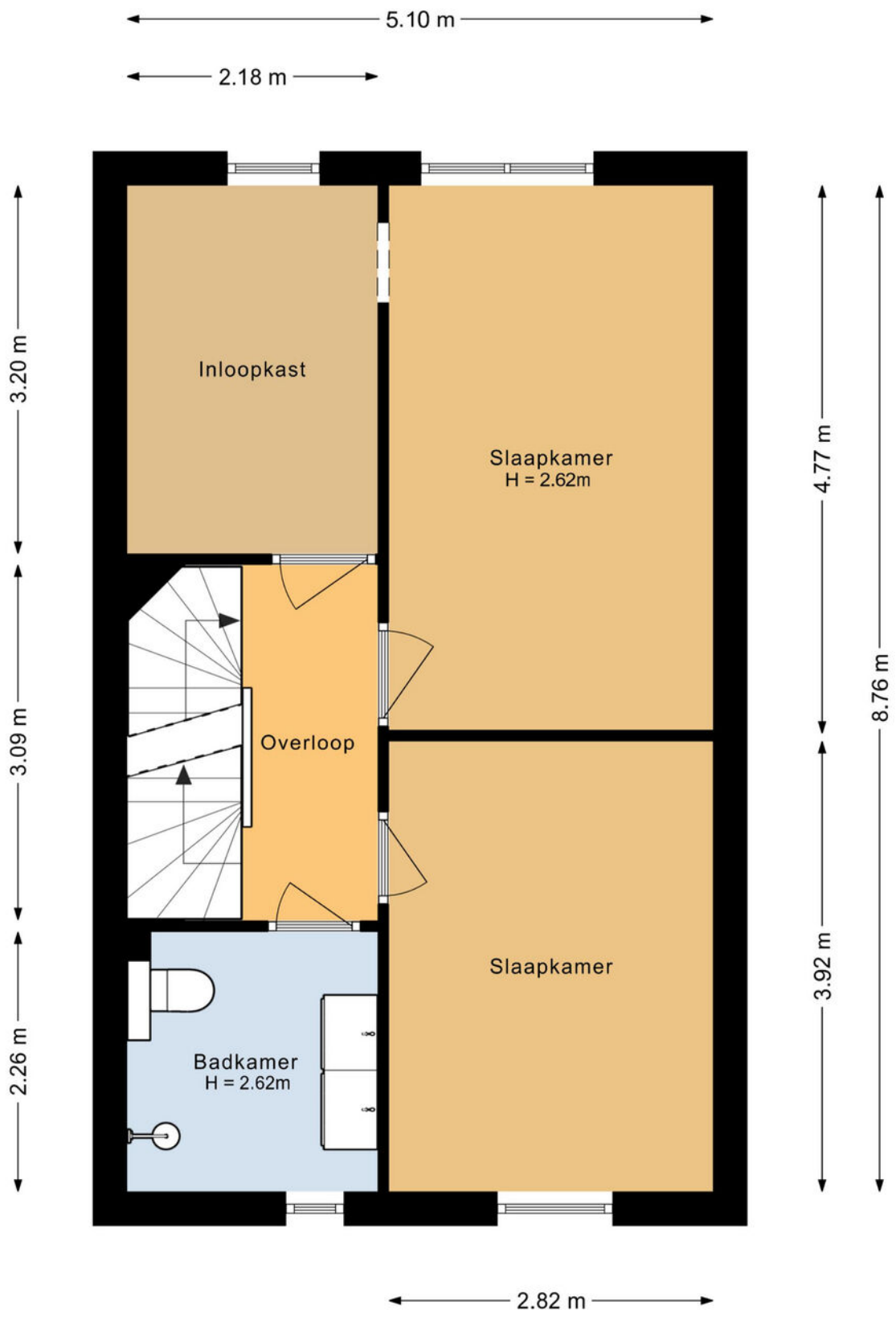


Plattegrond



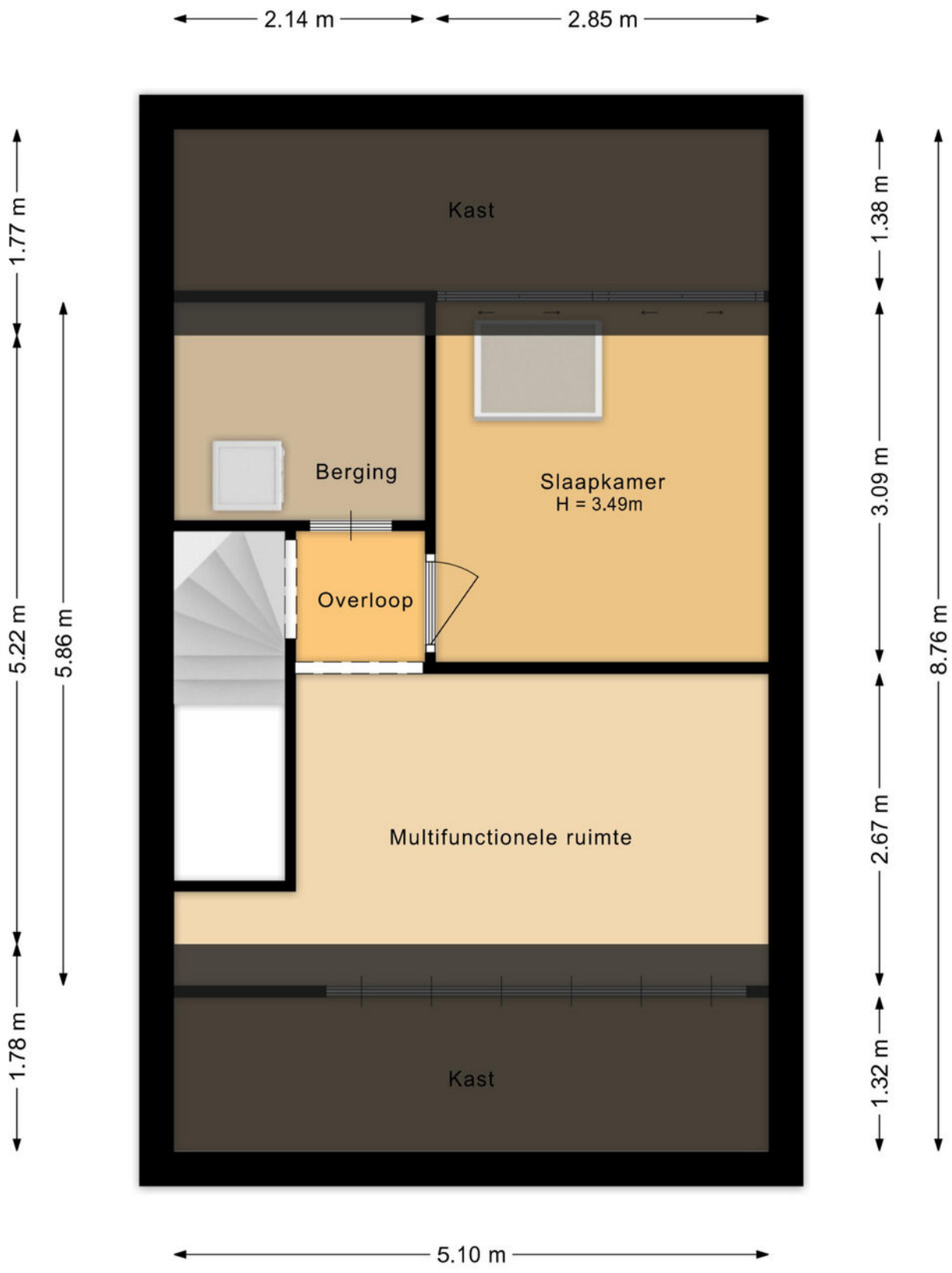
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



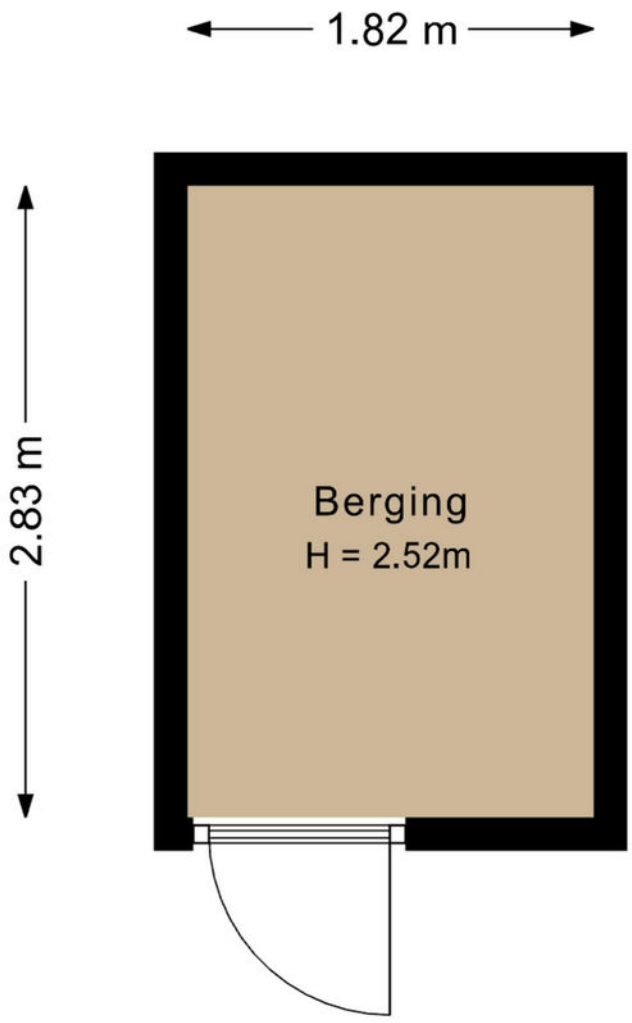
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



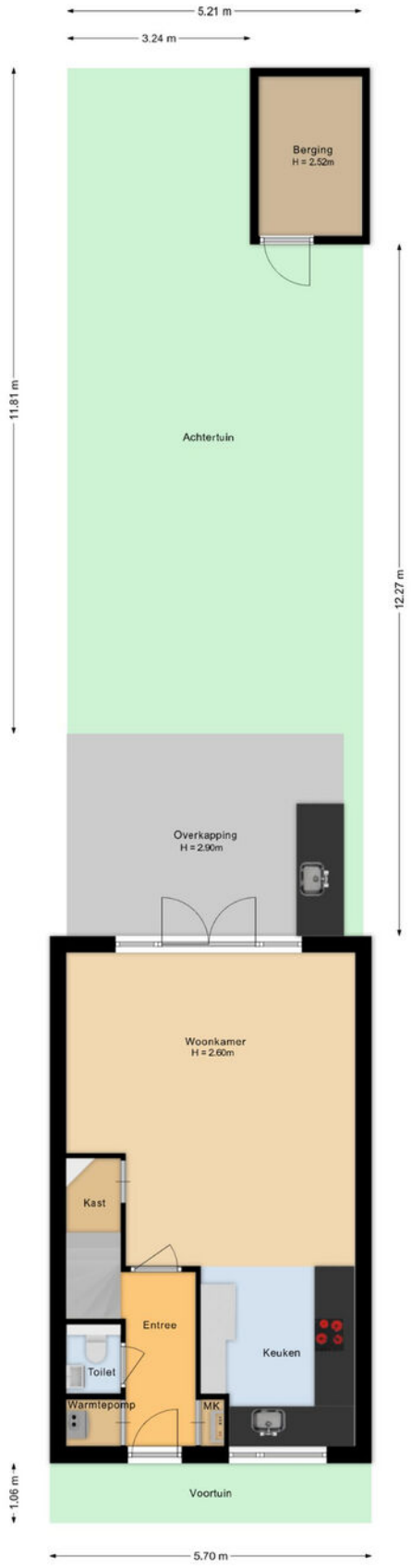
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



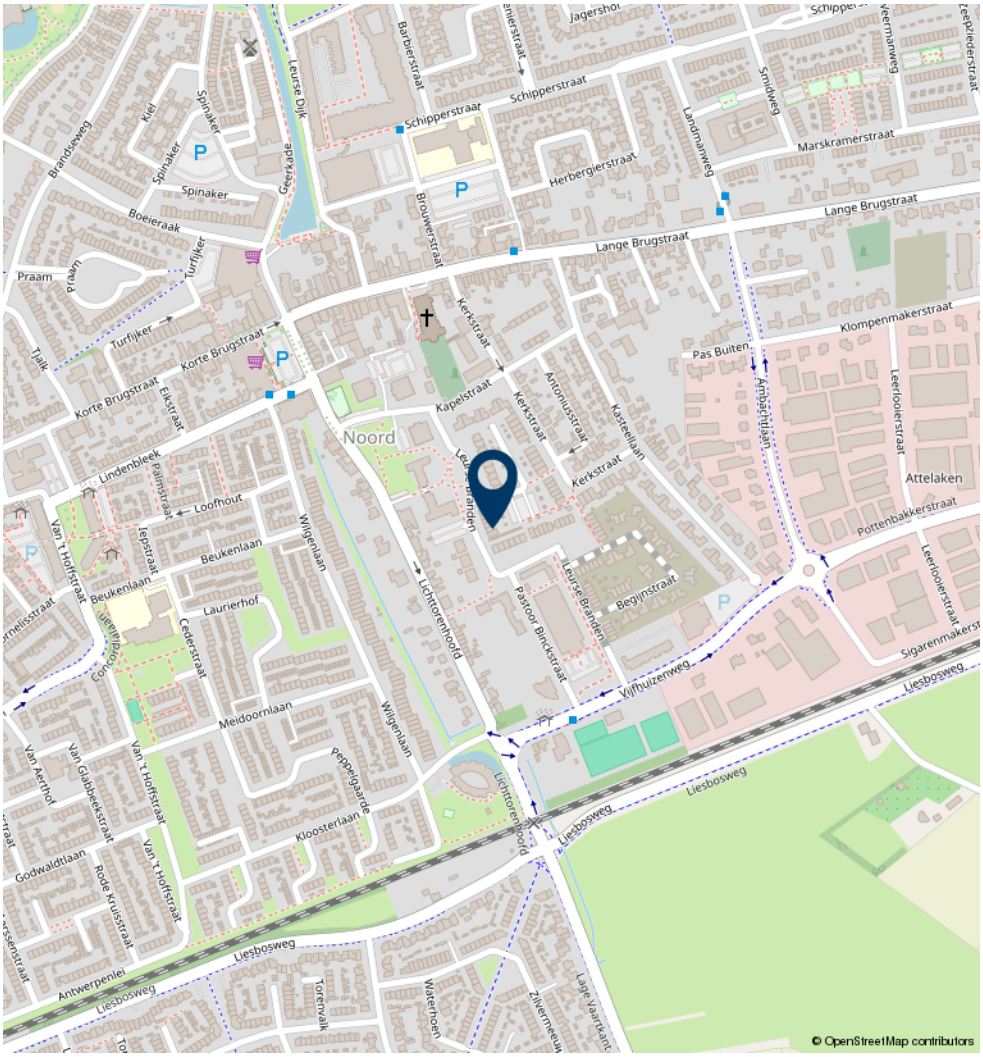
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

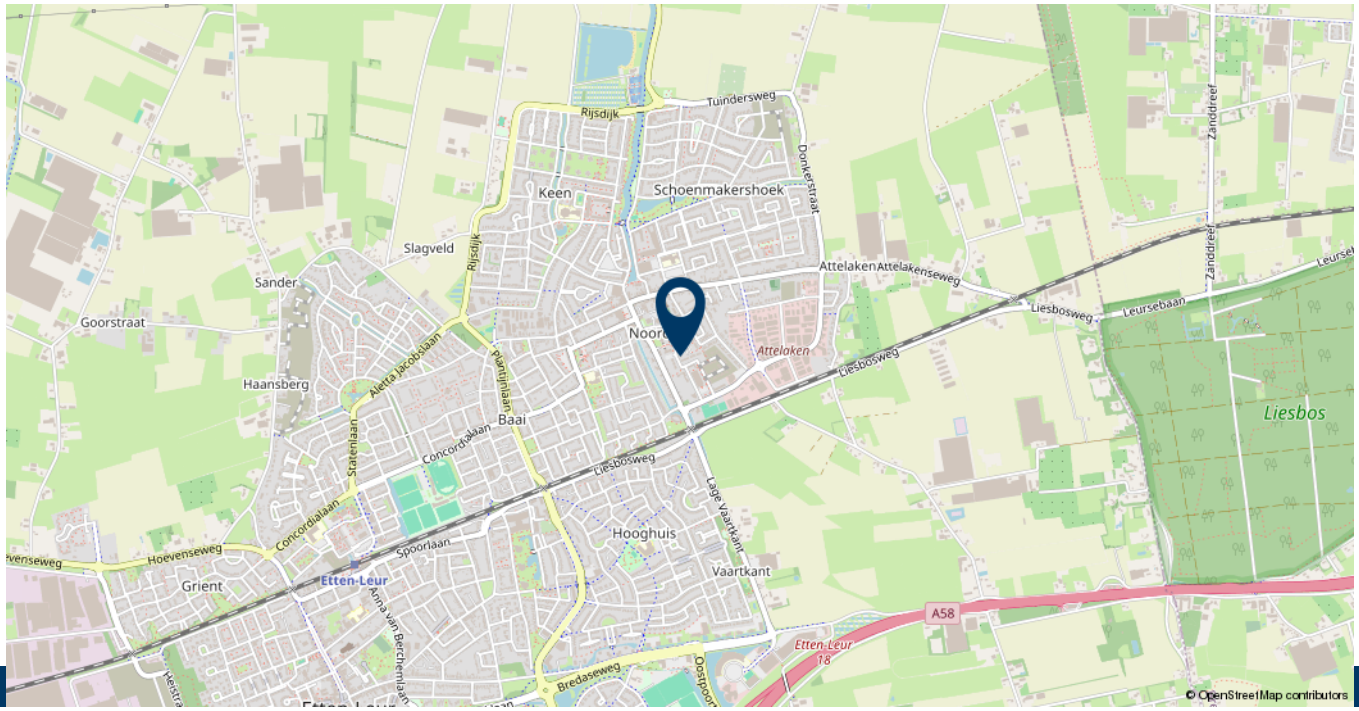
Plattegrond



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

Locatie op de kaart





Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het meest recente model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de onderstaande voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt of de koopovereenkomst aangaat, moet je bekend zijn met deze voorwaarden en deze accepteren. Bij de uiteindelijke koopakte ontvang je een consumentenuitleg.

Hypotheek
Indien je behoefte hebt aan inzicht in jouw hypotheekmogelijkheden, brengen wij je graag in contact met één van onze samenwerkende, onafhankelijke hypotheekadviseurs.

Aansprakelijkheid
De bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd
Ben je een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heb je bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop jij de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen.ontvangen. het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktijd ontbinden, dan moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Mededelingsplicht verkoper
Deze objectinformatie is geen uitputtende lijst van mogelijke gebreken aan de woning. De informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen. De bedoeling is om jou zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop
Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Algemene voorwaarden

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en

Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Heb je interesse in

Leurse Branden 29?

Neem contact op met ons kantoor!

Korse Makelaars B.V.

Breda
Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Etten-Leur
Bredaseweg 185
4872 LA Etten-Leur

Zundert
Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

Wernhout
Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

076 204 5005
welkom@korsemakelaars.nl
www.korsemakelaars.nl

KORSE
MAKELAARS