

Te koop in Etten-Leur

VEDELRING 124

Vraagprijs € 399.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

116 m²

Perceeloppervlakte

272 m²

Inhoud woning

477 m³

Bouwjaar woning

1974

Soort : eengezinswoning

Energielabel : C

Aantal woonlagen : 3

Verwarming : c.v.-ketel

Aantal kamers : 5

CV-bouwjaar : 2021

Aantal slaapkamers : 4



Beschrijving

Deze ruime hoekwoning is gelegen in de populaire woonwijk Grauwe Polder en biedt volop mogelijkheden. Met een fijne ligging, veel buitenruimte en de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren, is dit een woning die je zeker eens van dichtbij wilt bekijken. De woning is degelijk gebouwd en vormt een mooie basis om er helemaal jouw eigen thuis van te maken.

De woning beschikt over een eigen oprit, vier slaapkamers, een moderne badkamer, een lichte L-vormige woonkamer, een open keuken en verrassend veel bergruimte. Dankzij de grote raampartijen is er zowel op de begane grond als op de verdieping veel natuurlijke lichtinval.

De woning heeft een solide basis en is voorzien van 8 zonnepanelen (2020), gedeeltelijke isolatie en grotendeels dubbele beglazing. Hierdoor is de woning al op verschillende punten verduurzaamd, terwijl er tegelijkertijd volop mogelijkheden zijn om de afwerking verder aan te passen aan jouw eigen woonwensen.

Een echte plus is de ruime tuin van deze woning. De achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een royale overkapping, een vijver en een achterom. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwd tuinhuis en een ruime inpandige schuur met vliering.

Kortom: een woning met veel ruimte, mogelijkheden en een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier!

LIGGING

De woning is gelegen in de rustige en geliefde woonwijk Grauwe Polder. Een ideale locatie voor gezinnen, met diverse voorzieningen op korte afstand.

Op loopafstand bevindt zich het winkelcentrum van Etten-Leur met een breed aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en een bioscoop. Ook basisscholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de uitvalswegen richting Breda, Roosendaal en omliggende plaatsen goed bereikbaar.



BEGANE GROND

Via de ruime entree zijn de meterkast, de aanpandige schuur met vliering, het betegelde toilet, de garderobenis, de trapopgang met trapkast en de woonkamer bereikbaar. De entree is voorzien van een tegelvloer en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

De ruime L-vormige woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met ruimte voor een royale eettafel. Aan de achterzijde is het gezellige zitgedeelte gesitueerd.

Vanuit de woonkamer is er via de loopdeur direct toegang tot de tuin. De grote ramen en de loopdeur aan de achterzijde zijn aan de buitenzijde voorzien van een hand bedienbaar zonnescherm. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden deels met spachtelputz.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap, koelkast en vriezer. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel daglicht binnen en is er sprake van een prettig en vrij uitzicht.

De keuken biedt tevens voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te ontbijten of uitgebreid te dineren. De vloer is voorzien van een tegelvloer en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en twee grote inbouwkasten. Deze kasten zorgen voor veel praktische bergruimte.

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer, voorzien van een draairaam. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden zijn voorzien van behang.

Eveneens aan de voorzijde gelegen, ruime slaapkamer met draairaam. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden zijn afgewerkt met behang.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning is dankzij de vele ramen met dubbele beglazing en hor heerlijk licht. De grote kastenwand biedt volop praktische opbergruimte.



De moderne badkamer is in 2022 gerenoveerd en beschikt over een inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel. Daarnaast is er een raam in de zijgevel aanwezig voor natuurlijke ventilatie en daglicht. De wasmachineaansluiting bevindt zich eveneens in de badkamer.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

De voorzolder biedt praktische bergruimte dankzij de aanwezige knieschotten. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en een separate ruimte met de Vaillant HR-cv-ketel uit 2021. De cv-ketel wordt gehuurd voor € 37,24 per maand.

De vierde slaapkamer is een veelzijdige ruimte die ook uitstekend gebruikt kan worden als werk-, studie- of hobbykamer. De kamer beschikt over een Velux dakraam uit 2020, een laminaatvloer en gestucte wanden.

SCHUUR

De aanpandige schuur is vanuit de entree bereikbaar en beschikt over een praktische vliering. Hierdoor is er veel extra bergruimte aanwezig. De schuur is bovendien uitstekend te gebruiken als klus- of hobbyruimte en beschikt over een loopdeur naar buiten.

TUIN

De ruime achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten.

De tuin is grotendeels betegeld en beschikt over vaste planten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping, een heerlijke plek om lange zomeravonden buiten door te brengen.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een aangebouwd tuinhuis. Via de tuin is tevens een achterom aanwezig.

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.

WAARBORG SOM 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 bouwweisen 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.









BIJZONDERHEDEN

- Ruime en degelijk gebouwde hoekwoning
- Eigen oprit
- Vier slaapkamers
- Rustige en gunstige ligging in Grauwe Polder
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Ruime overkapping
- Achterom en aangebouwd tuinhuis
- Aanpandige schuur met vliering
- 8 zonnepanelen uit 2020
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Gedeeltelijk geïsoleerd
- Moderne badkamer, gerenoveerd in 2022
- Cv-ketel (Vaillant HR, 2021) op huurbasis à € 37,24 per maand
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Vierde slaapkamer met Velux dakraam uit 2020
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren





Plattegrond



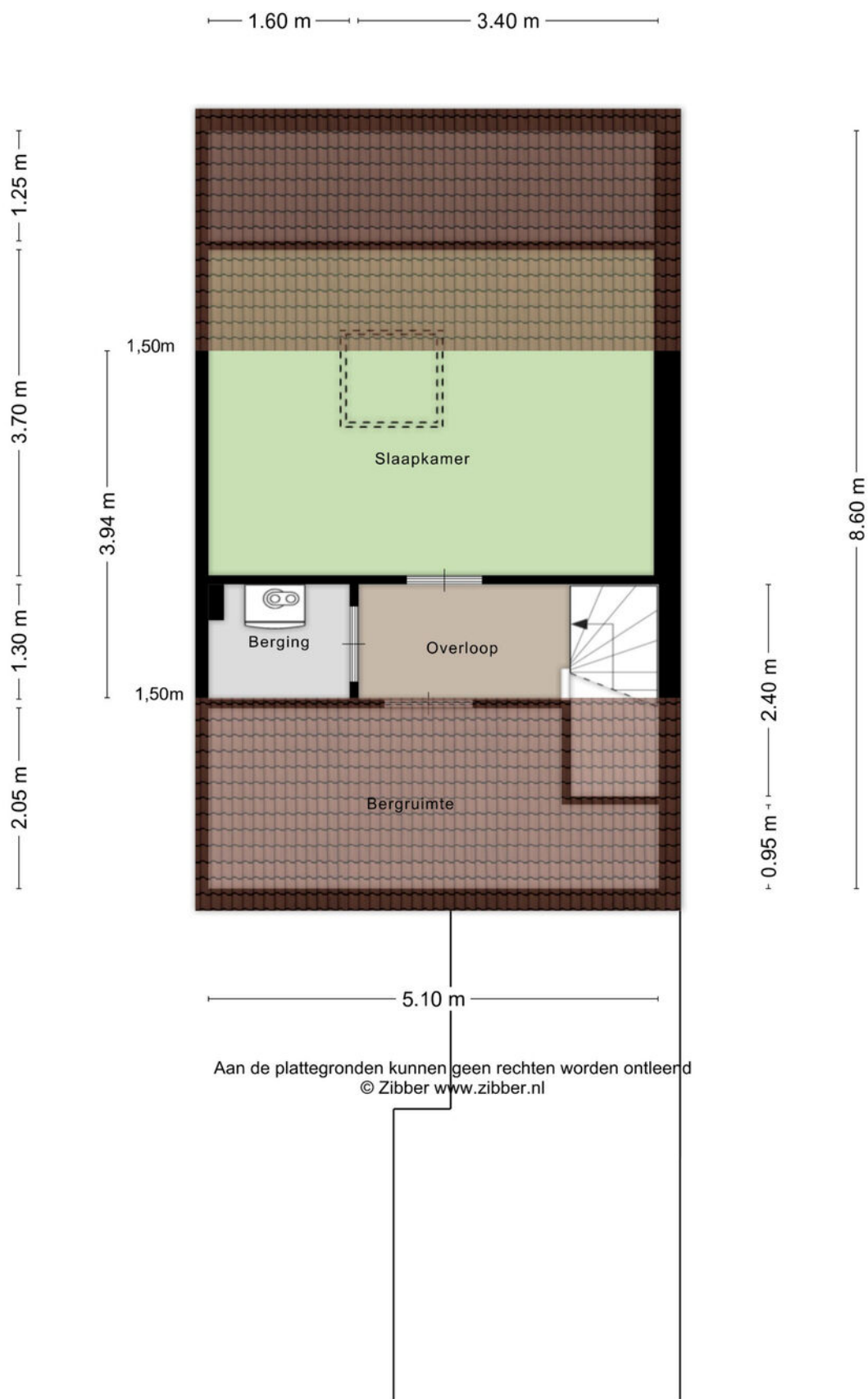
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

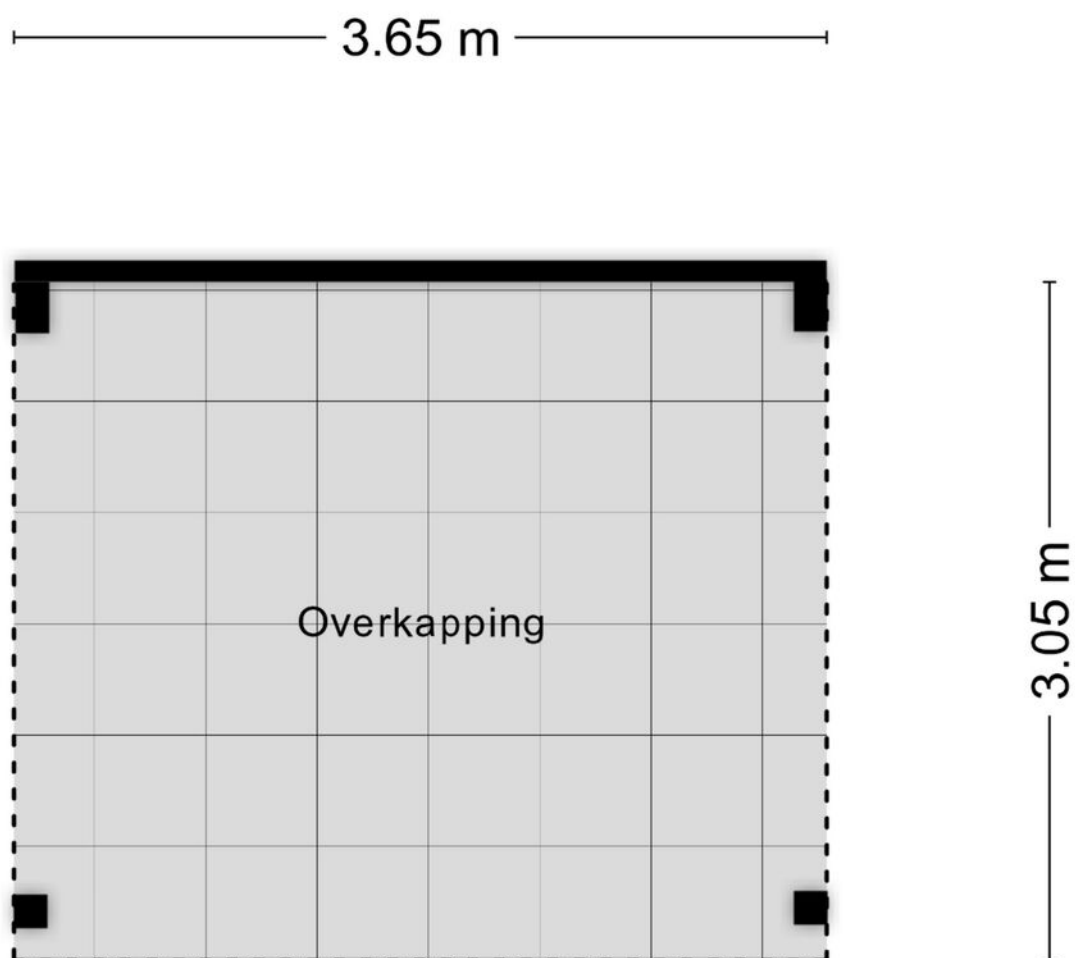


Plattegrond



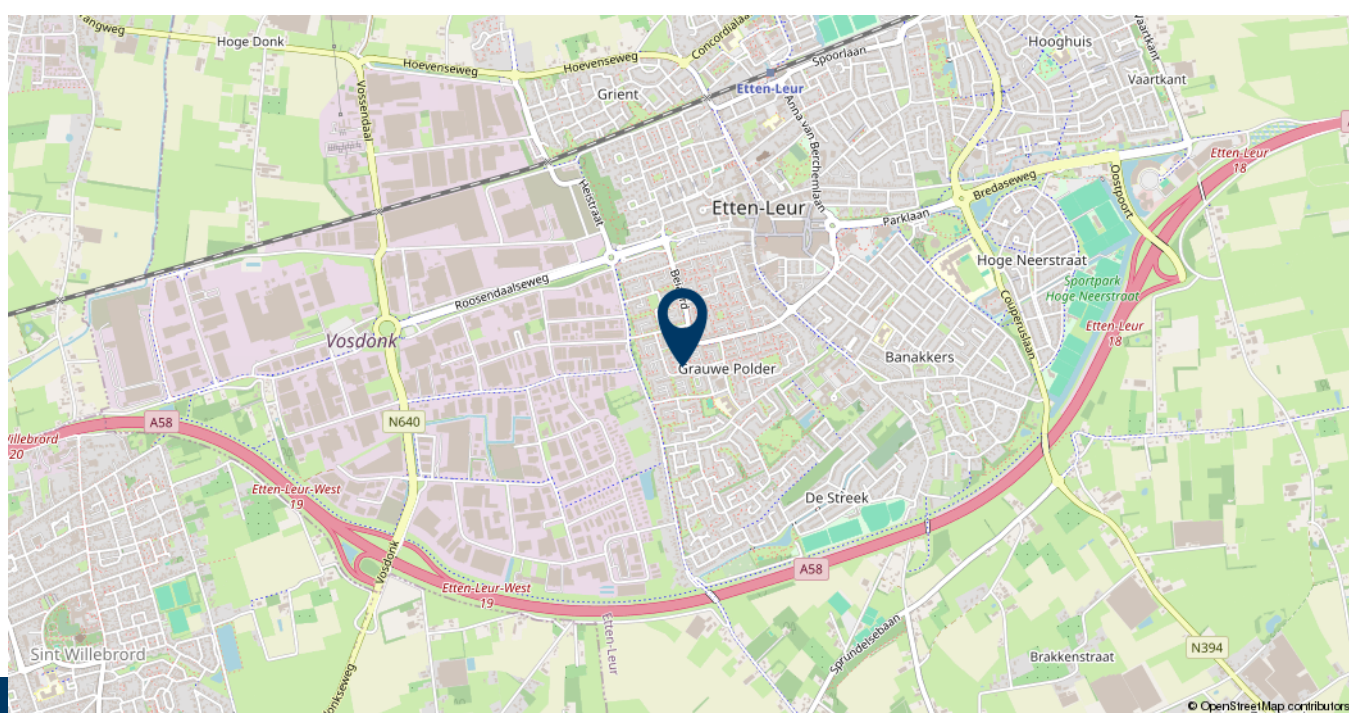
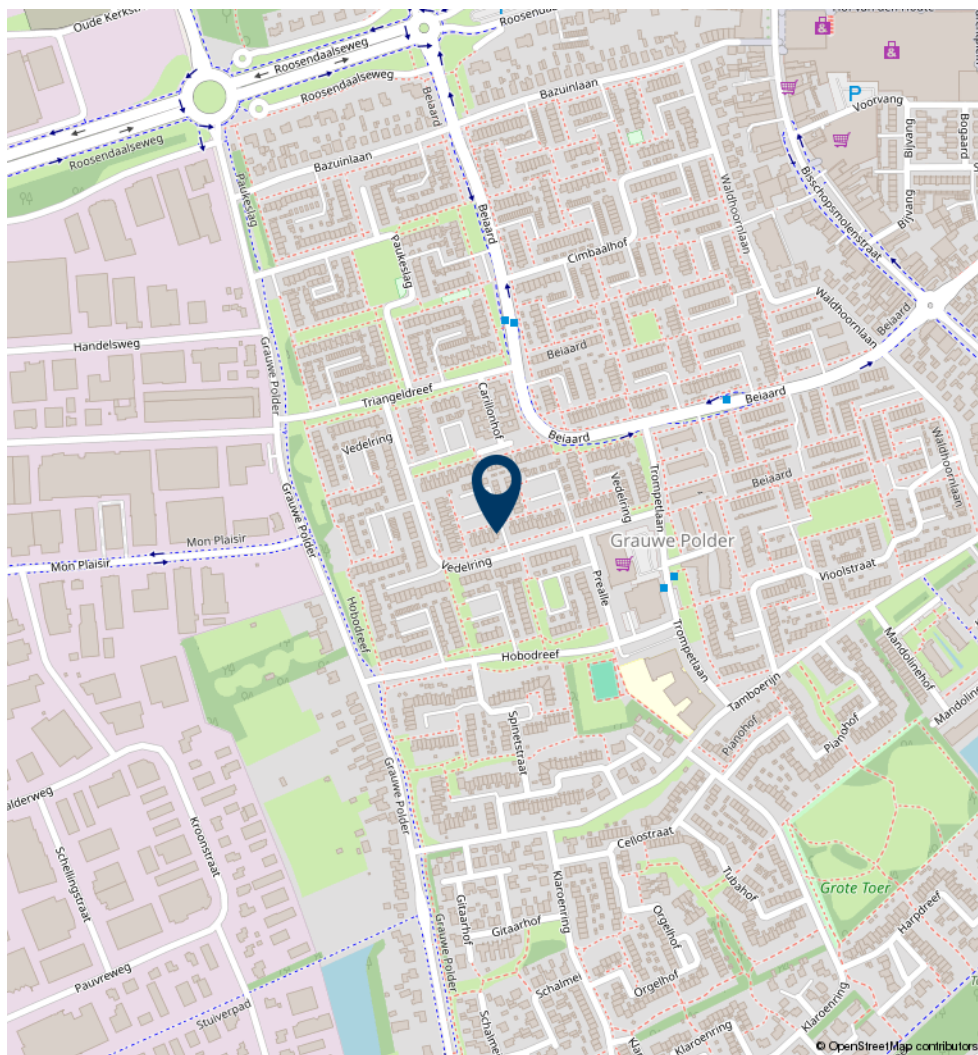
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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. 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 **Vedelring 124?**

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