

# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Concordialaan 105



# Te Koop

Concordialaan 105 - Etten-Leur  
Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Deze ruime 2 onder 1 kapwoning met garage en grote oprit geschikt voor meerdere auto's, is gelegen in de wijk Sanderbanken, op een gewilde locatie nabij het centrum. De woning is zeer netjes onderhouden en heeft een ruime woonkamer en eetkeuken met vloerverwarming en een moderne keuken, badkamer en toilet. De woning heeft 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping en een grote zolderkamer. Door het plaatsen van een groter dakraam (met een daglichtoppervlakte van minimaal 0,5m<sup>2</sup>) krijgt de woning meer woonoppervlakte. De tuin is sfeervol aangelegd en heeft een mooie houten overkapping. Een brede school met onderwijs en kinderopvang ligt bijna tegenover de woning en het NS-station, sportpark Lage Banken en alle faciliteiten van het centrum zijn vanuit hier binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Ben je net als wij zo enthousiast? Wij nodigen je graag uit voor een bezichtig.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±119m <sup>2</sup>
Inhoud	: ±575m <sup>3</sup>
Perceelopp.	: 340m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1991
Verwarming	: D.m.v. HR Combi c.v.-ketel (2010).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning m.u.v. voordeur en zolderraam.
Aanvaarding	: In overleg.

## Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer 834944625	Datum registratie 06-03-2024	Geldig tot 04-03-2034	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning  
heeft energielabel **B**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.l.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting





**HOOGSTE FUNDA WAARDERING IN DE REGIO**

**ZEGERS**  
MAKELAARDIJ

**NVM**

.....VAN VERKOPEN TOT VERKOCHT.....

- VERKOOP
- AANKOOP
- TAXATIES

076-5012009  
zegersmakelaardij.nl  
info@zegersmakelaardij.nl

vakkundig PERSOONLIJK enthousiast OPVALLEND klantgericht ERVAREN

## DE HYPOTHEEKEXPERT

Benieuwd naar de maandlast bij deze woning? Zegers Makelaardij en De Hypotheekexpert vormen de perfecte combinatie onder één dak. U kunt bij ons terecht voor onafhankelijk hypotheekadvies, altijd op korte termijn en ook in de avonduren. Wij zoeken voor u naar de laagste rente en de beste voorwaarden. Heeft u al advies ingewonnen, belt u ons dan eens voor een gratis en vrijblijvende second opinion. Als onafhankelijk hypotheekadviseur hebben wij namelijk doorlopend aantrekkelijke tarieven.

Meer weten? Bel 076-5023310.

## 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! Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebeoordeling van uw woning en kunnen we u in een kennismakingsgesprek alles vertellen over ons unieke plan van aanpak.

**EXPERT ZEKER PLAN**

**DE HYPOTHEEK EXPERT**

**DROOMHUIS GEZIEN?**

**EXPERT ZEKER PLAN**

Benieuwd naar de maandlast bij deze woning? Bij De Hypotheekexpert krijgt u altijd een onafhankelijk advies. Op korte termijn, overdag of in de avonduren.

Bel voor een afspraak 076-5023310  
www.dehypotheekexpert.com



# BEGANE GROND

ruime woonkamer



# BEGANE GROND

## eetkeuken



De hal met tegelvloer is voorzien van een modern toilet met wandcloset en fonteintje, meterkast (10 groepen en 3 aardlekschakelaars) en trap met moderne trapbekleding naar de 1e verdieping.

Via de hal is er toegang tot de ruime L-vormige woonkamer van ca. 40m<sup>2</sup> met vloerverwarming. De woonkamer is een heerlijke lichte ruimte door de diverse ramen. Het gezellige zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en heeft een Faber sierhaard voor een fijne sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkeuken van ca. 11,5m<sup>2</sup>. De eetkeuken heeft ook vloerverwarming en is voorzien van 2 rechte modules met spoelbak, Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, 3-laden vriezer en vaatwasser.

Via de keuken loop je door naar de bijkeuken, vanuit hier heb je toegang tot de tuin en de garage. De bijkeuken is voorzien van een ruime praktische kast met aansluitpunt voor de wasmachine.





# 1e VERDIEPING

ruime slaapkamers



# 1e VERDIEPING

## moderne badkamer



De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers gelegen van ca. 16m<sup>2</sup> en ca. 10m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is ca. 12,5m<sup>2</sup>. De slaapkamers zijn alle drie ruim van formaat en geschikt voor een tweepersoonsbed.

De moderne, geheel betegelde badkamer van ca. 7m<sup>2</sup> is heerlijk ruim en voorzien van een grote inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.





# 2e VERDIEPING

## zolderkamer







Nette, grote voortuin met oprit, geschikt voor meerdere auto's. De ruime garage van ca. 24m<sup>2</sup> is voorzien van een loopdeur naar de oprit en een wasbak met warm en koud water.

De sfeervol aangelegde achtertuin heeft een diepte van ca. 11,5 meter en een breedte van ca. 10,5 meter. De tuin is voorzien van bestrating, plantenborders, buitenkraantje, houten/stenen en natuurlijke erfafscheiding. In de tuin geniet je heerlijk van het mooie weer onder de fraaie houten overkapping met extra bergruimte. De gehele tuin is voorzien van een druppelslang, een efficiënte wijze om de tuin te bewateren.

De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren. Woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas (m.u.v. voordeur en zolder-raam). Door het plaatsen van een dakraam met een daglichtoppervlakte van minimaal 0,5m<sup>2</sup> krijgt de woning meer woonoppervlakte.





# WONEN IN 'KLEIN 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.

De wijk is makkelijk bereikbaar en op loop-/fietsafstand van het NS-station. Meerdere malen per uur vertrekken er treinen richting Breda en Roosendaal.

In de wijk wonen veel gezinnen. Een brede school biedt onderwijs en opvang onder één dak. Deze woonwijk ligt centraal tussen Etten en Leur, dus liggen winkels, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. op korte afstand





# DE KLEINE LETTERTJES



## WAARBORG SOM 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'.

## ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van meer dan 20 jaar oud zal de ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## 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.

## 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.

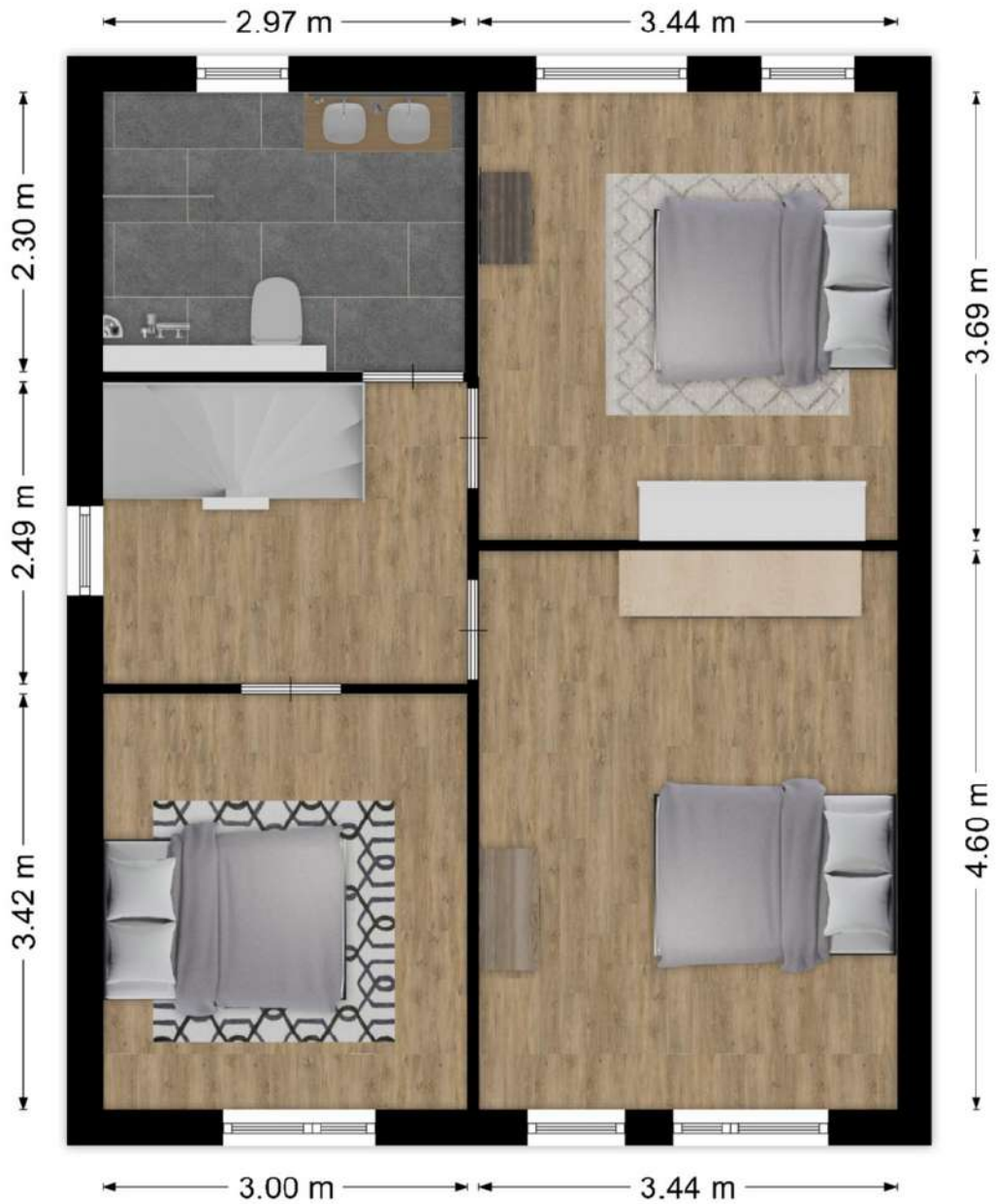


# BEGANE GROND





# 1E VERDIEPING





## 2E VERDIEPING



2.97 m      3.44 m  
6.54 m

4.78 m  
6.59 m





# KADASTRALE KAART





# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Oude Bredaseweg 58  
4872 AG Etten-Leur  
Tel: 076-5012009

[info@zegersmakelaardij.nl](mailto:info@zegersmakelaardij.nl)  
[www.zegersmakelaardij.nl](http://www.zegersmakelaardij.nl)