

ZEGERS

MAKELAARDIJ



Koperwiek 44

Te Koop

KOPERWIEK 44 - Etten-Leur
Vraagprijs € 339.000,- k.k.

Deze leuke, ruime tussenwoning is over de volle breedte uitgebouwd en is rustig gelegen in een doodlopende straat in de wijk 'Hooghuys'. De woning is voorzien van kunststof kozijnen en heeft 4 slaapkamers en een dakkapel. Er is een berging met overdekte achterom, ideaal voor de motorliefhebber. Om de hoek ligt een speelveld voor kinderen en in de wijk ligt het Vogelaarpark, een zeer kindvriendelijke speelgelegenheid met veel groen en een Brede School met 2 basisscholen en kinderopvang. De woning ligt ook op korte afstand van middelbare scholen en binnen enkele minuten sta je in het gezellige winkelcentrum met terrassen, bioscoop en theater.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±109m ²
Inhoud	: ±382m ³
Perceelopp.	: 136m ²
Bouwjaar	: 1986
Verwarming	: D.m.v. HR Combi c.v.-ketel (2004).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning m.u.v. toilet.
Aanvaarding	: In overleg.

Energie label

Energie label woning

Koperwiek 44
4872WL Etten-Leur
BAG-ID: 0777010000157056

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 132545123
Datum van registratie 16-05-2020
Geldig tot 16-05-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruijnte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging





HOOGSTE FUNDA WAARDERING IN DE REGIO

ZEGERS
MAKELAARDIJ

NVM

- VERKOOP
- AANKOOP
- TAXATIES

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

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

uitgebouwde woonkamer



BEGANE GROND

open keuken



De hal biedt toegang tot de meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), betegeld toilet met fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Via de hal is er toegang tot de uitgebouwde woonkamer met open keuken van ca. 44m². Er is ruimte voor een grote zithoek en grote eettafel. In de woonkamer is een ruime trapkast aanwezig met verdeler van de vloerverwarming.

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is heerlijk licht vanwege het grote raam en de lichtstraat.

De hoekopgestelde keukeninrichting is voorzien van een spoelbak, heetwaterkraan, gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser.

Een deur biedt toegang tot de achtertuin.



1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

badkamer



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

Er zijn twee slaapkamers van ca. 13m² en ca. 6,5m² gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 8m².

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en grote ramen, waardoor de kamers heerlijk licht zijn.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een hoekbad, douchecabine, wastafel en designradiator. Een raam zorgt hier voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



2e VERDIEPING

slaapkamer





De zolder heeft een grote dakkapel met rolluiken en is verdeeld in een voorzolder met cv-ruimte/wasruimte en een 4e slaapkamer. De cv-ruimte/wasruimte is v.v. een HR combi c.v.-ketel en aansluitpunt voor de wasmachine. De voorzolder biedt toegang tot de grote slaapkamer van ca. 19m² met cv-radiator. Daarnaast is er ook veel opbergruimte achter de knieschotten aanwezig.

Een keurige voortuin gelegen aan een rustige straat. De woning heeft vooral aan de voorzijde veel privacy. De ca. 10,5 meter diepe achtertuin is gelegen op het oosten en v.v. sierbeplanting en plantenborders. Achter in de tuin staat een stenen berging van ca. 6m² met elektra. Naast de berging is een overdekte achterom met grote poort, ideaal voor de motorliefhebber. De gehele begane grond is v.v. een tegelvloer met vloerverwarming. De woning is v.v. kunststof kozijnen met HR+ glas. Toiletraampje is van hout met enkel glas. In 2022 is de kunststof achterdeur met HR+++ glas geplaatst. De gehele woning is v.v. betonnen verdiepingsvloeren.



WONEN IN 'HET 'HOOGHUYS' EN 'PARKPLAN OOSTPOORT'



De wijk Hooghuys is een grote woonwijk die is gebouwd in de jaren '80. Door de mix van verschillende woningtypen wonen er met name gezinnen en eenpersoonshuishoudens in deze wijk. In de wijk staat een brede school en er is een klein wijkwinkelcentrum met een supermarkt, cafetaria en kapper. Verder ligt er aan de oostrand van de wijk een tuincentrum en een bouwmarkt. Binnen 10 minuten bent u in Het Liesbos. In de wijk is tevens een park aanwezig en staat bekend als kindvriendelijk met diverse leuke speelvoorzieningen. Verschillende woningen liggen aan wandel- of fietspaden. Deze fietspaden doorkruisen de wijk, waardoor de fiets ideaal vervoer is om van deze wijk naar elders in Etten-Leur te komen. Er is weinig doorgaand verkeer, met uitzondering van de hoofdwegen. De aansluiting van en naar de snelweg is makkelijk bereikbaar en dichtbij. Parkplan Oostpoort is een uitbreiding aan de zuidzijde van de wijk Hooghuys. Deze woningen zijn gebouwd eind jaren '90 tot begin '00. De wijk is centraal gelegen ten opzichte van het centrum van Etten-Leur en diverse sportgelegenheden.



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(beschoot), 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.

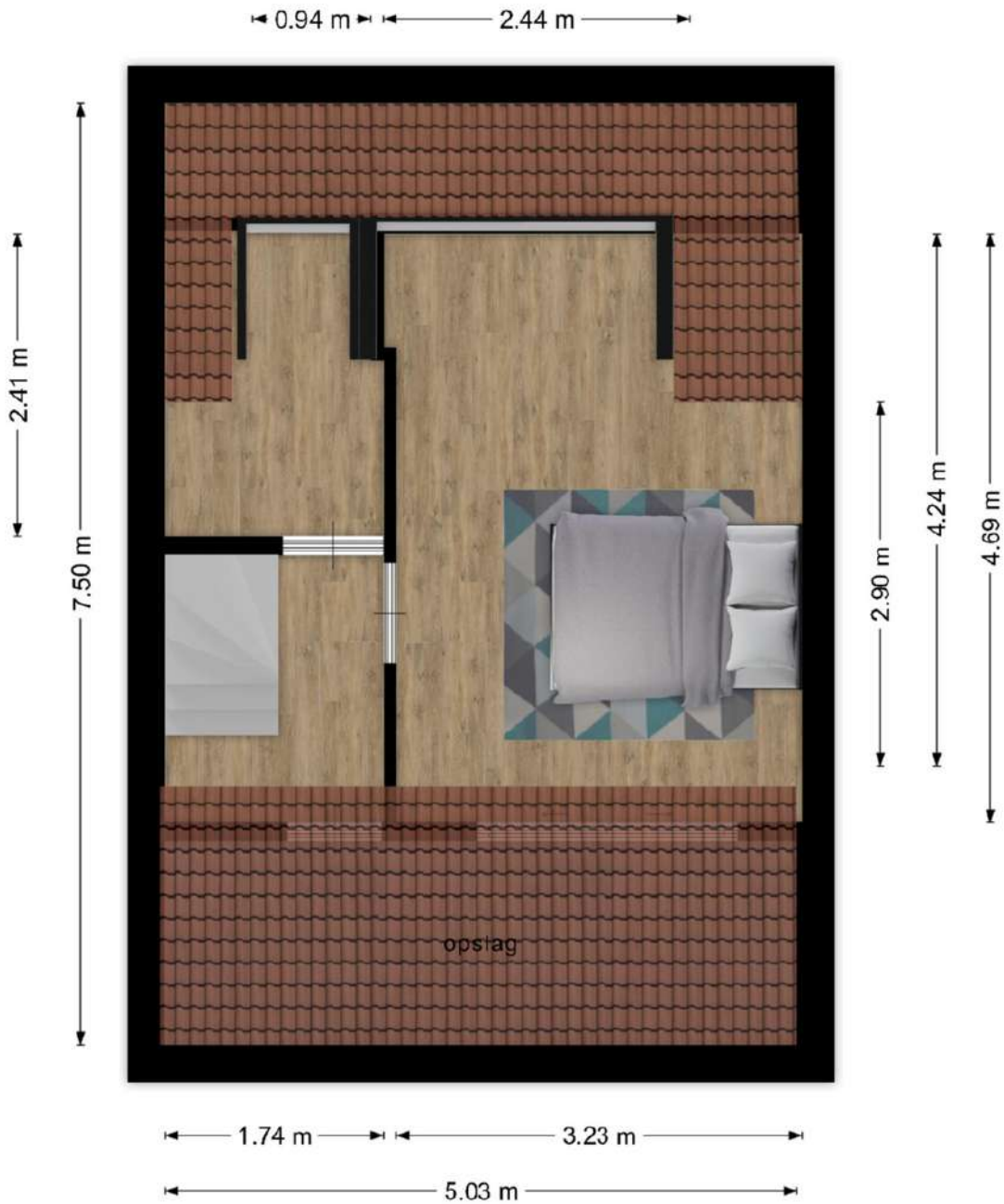
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING





KADASTRALE KAART



Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl