

# Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Litas 16



# Te Koop

Litas 16 - Etten-Leur

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

Deze ruime 2/1-kapwoning met oprit en grote garage is instapklaar en gelegen op een uitstekende locatie in de kindvriendelijke woonwijk Lage Banken. De woning is in 2018 flink gemoderniseerd en heeft een moderne keuken, badkamer en toilet. De woning is voorzien van 3 slaapkamers op de 1e verdieping en heeft nog een ruime zolder waar je een 4e slaapkamer kunt creëren. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je heerlijk kunt genieten van de zon. De woning ligt op loopafstand van sportpark Lage Banken en het NS-station. Het winkelcentrum en een brede school zijn vanuit hier snel bereikbaar. Ook de ligging tegenover een speelveldje, maakt de woning ideaal voor gezinnen met kinderen.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±115m <sup>2</sup>
Inhoud	: ±495m <sup>3</sup>
Perceelopp.	: 217m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1998
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (2009).
Warmwater	: Via c.v.-installatie en Quooker.
Isolatie	: Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
Dubbel glas	: Gehele woning.
Aanvaarding	: In overleg.

## Energie label

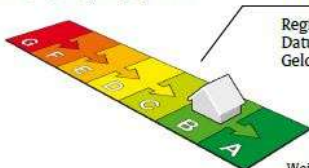
### Energie label woning

Litas 16

4871BM Etten-Leur

BAG-ID: 0777010000155159

Veel besparingsmogelijkheden



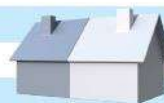
### Energie label B

Registratienummer 563899580  
Datum van registratie 04-10-2017  
Geldig tot 04-10-2027

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	1992 t/m 1999
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel 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	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

## lichte woonkamer



# BEGANE GROND

## half open keuken



De hal is voorzien van een meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars en waterontharder), een modern geheel betegeld toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De hal biedt toegang tot de woonkamer met half open keuken van ca. 36m<sup>2</sup>. De woonkamer is heerlijk licht en is voorzien van een eikenhouten vloer.

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op het speelveldje. De hoekopgestelde inrichting heeft een verhoogd aanrechtblad en is voorzien van een spoelbak, Quooker, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, 3-laden-vriezer en vaatwasser. De rechte opstelling biedt extra kastruimte.





# 1e VERDIEPING

## slaapkamers



# 1e VERDIEPING

## moderne badkamer



De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapgang naar de tweede verdieping.

Er zijn twee slaapkamers van ca. 15m<sup>2</sup> en ca. 8,5m<sup>2</sup> gelegen aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer van ca. 9,5m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn voorzien van een lichte laminaatvloer.

De moderne, geheel betegelde badkamer van ca. 6m<sup>2</sup> is heerlijk ruim en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, designradiator en elektrische ventilatie. Een raam zorgt hier voor daglicht.



## 2e VERDIEPING

### open zolder



De grote open zolder heeft veel daglicht door het raam aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te creëren.

De zolder is v.v. een vaste kast met daarin de HR combi cv-ketel, aansluitpunt mechanische ventilatie en de wasmachine- en droger-aansluiting. Daarnaast is er ook veel bergruimte achter de knieschotten aanwezig.







De woning heeft een modern aangelegde voortuin met oprit naar de garage. De grote garage van ca. 26m<sup>2</sup> is v.v. elektra, een roldeur en heeft een deur naar de achtertuin. De garagevloer is v.v. een coating en een groot raam zorgt ervoor dat de garage ook daglicht heeft, ideaal voor de hobbyist. De zonnige achtertuin op het zuid-oosten is heerlijk ruim met zijn breedte van ca. 9 meter en diepte van ca. 12 meter. De tuin is netjes aangelegd en v.v. plantenborders, terrassen, buitenkraantje, houten- en stenen met natuurlijke erfafscheiding en een achterom naar de straatkant.

De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren en hardhouten kozijnen met HR+ en HR++ beglazing. Klepraam in de woonkamer is v.v. dubbel glas. De woning is aan de achterzijde v.v. elektrisch bedienbare rolluiken, alsmede de slaapkamer aan de voorzijde. De begane grond is aan de achterzijde v.v. een elektrisch bedienbaar zonnescherm met afstandsbediening.

In 2018 zijn keuken, badkamer en toilet gemoderniseerd. In 2018 zijn groepenkast, schakelmateriaal en mechanische ventilatiebox vervangen.

In 2020 is er een waterontharder geplaatst.





# WONEN IN DE 'LAGE BANKEN'



Deze wijk is gebouwd eind jaren '90. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw qua architectuur. Rond 2012 is hier nieuwbouw ontwikkeld op de plaats van de voormalige laboratoriumschool; het zogenaamde plan In 't Park. In 2018 zijn er aan de overzijde van de Concordialaan drie appartementengebouwen aan de Juvenaatlaan bijgebouwd. De Lage Banken vormt min of meer de overgang tussen de voormalige plaatsjes Etten en Leur. De wijk is gelegen nabij de Concordialaan met een kleine winkelstrip met supermarkt. Op korte afstand zijn alle voorzieningen van het centrum op het gebied van winkels, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. snel bereikbaar. Een brede school biedt onderwijs en opvang onder één dak. Het is nabij fietsroutes, bijvoorbeeld richting het buitengebied. Het openbaar vervoer is er goed vertegenwoordigd, er zijn verschillende bushaltes in de wijk en het centraal station is op loopafstand bereikbaar. Meerdere malen per uur vertrekken er treinen richting Breda en Roosendaal.





# 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'.

## 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 bouwqualiteit 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



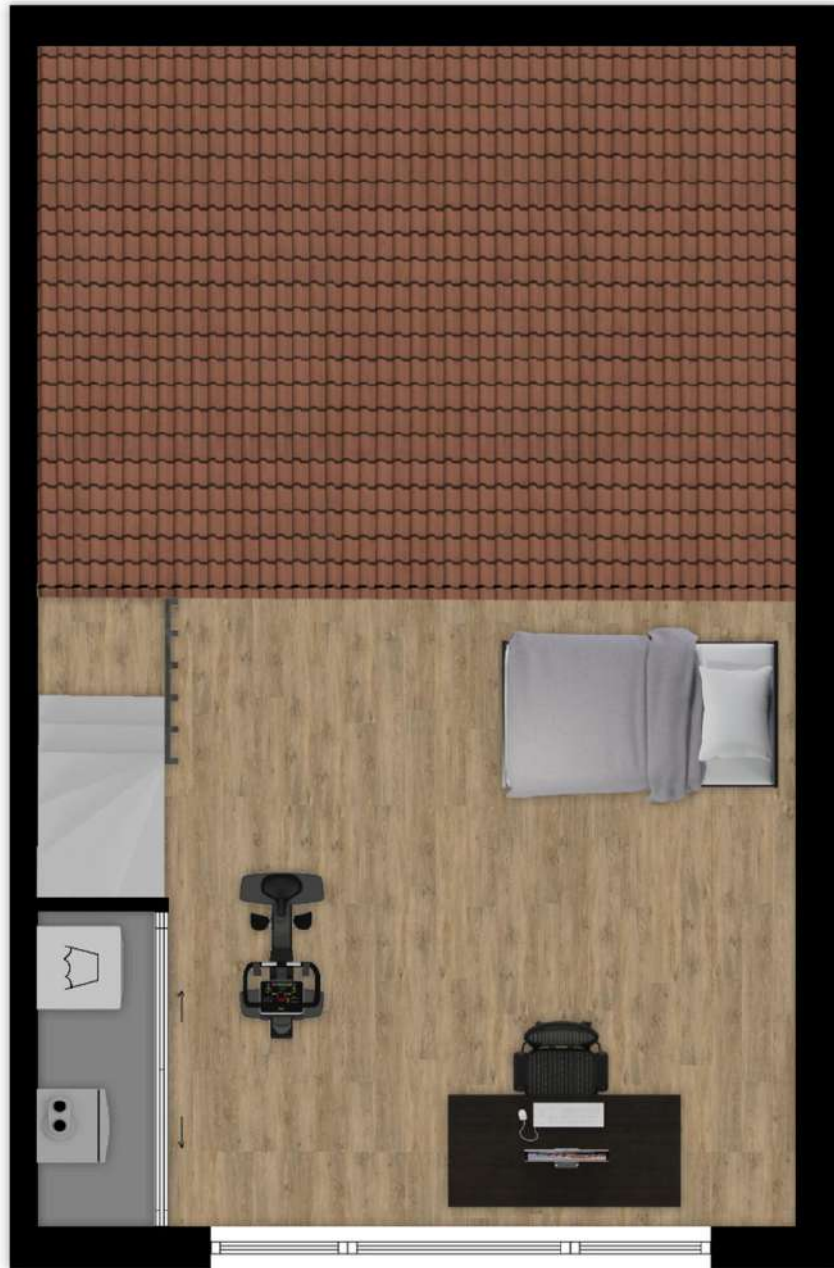


# 1e VERDIEPING





## 2e VERDIEPING



8.40 m

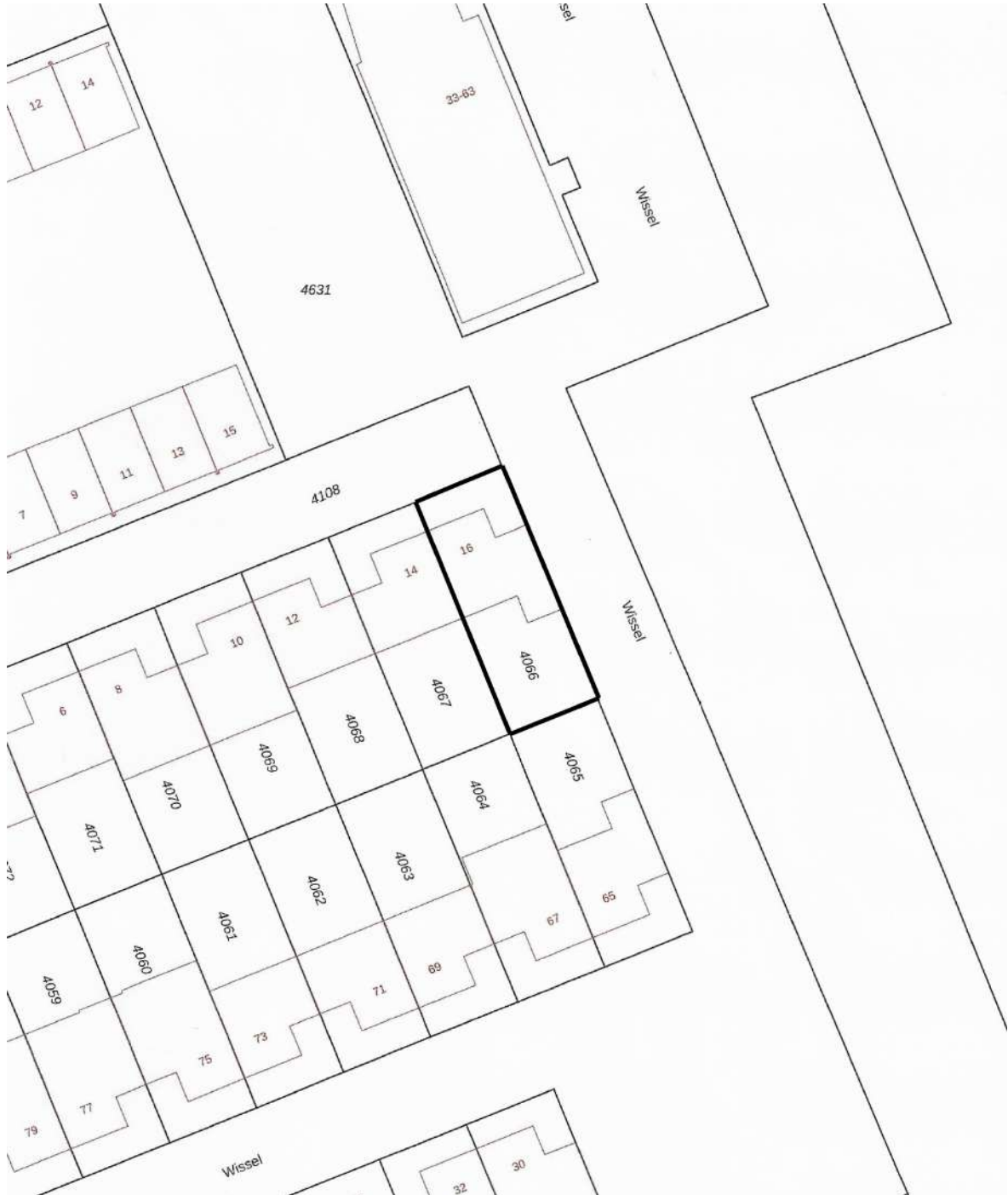
4.56 m

5.40 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)