

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Pastoor van Weesstraat 19

Te Koop

Pastoor van Weesstraat 19 - Etten-Leur
Vraagprijs € 285.000,- k.k.

Deze leuke hoekwoning met grote zonnige tuin op het zuidwesten en afgesloten oprit is gelegen op een royaal perceel van 245m². De woning heeft een moderne keuken, een moderne badkamer en 3 slaapkamers. De woning is gelegen in een rustige straat met in de wijk diverse groenvoorzieningen en speelveldjes. Het NS-station ligt letterlijk om de hoek. En binnen enkele minuten sta je in het gezellige winkelcentrum met terrassen, bioscoop en theater.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±80m ²
Inhoud	: ±282m ³
Perceelopp.	: 245m ²
Bouwjaar	: 1960
Verwarming	: D.m.v. HR Combi c.v.-ketel (2015).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Dakisolatie (volgens opgave verkoper).
Dubbel glas	: Gehele woning.
Aanvaarding	: ± 15 juli 2024.

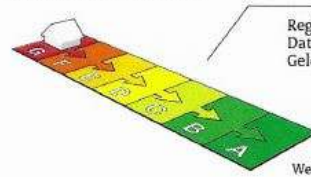
Energie label

Energie label woning

Pastoor van Weesstraat 19
4872VA Etten-Leur

BAG-ID: 777010000185580

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label G

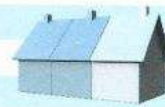
Registratienummer 243376224
Datum van registratie 08-07-2015
Geldig tot 08-07-2025

Weinig besparingsmogelijkheden

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

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Gaskachels
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Ja, een geiser
8.	Zonne-energie	Nee
9.	Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging





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.

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

moderne keuken



De hal met tegelvloer is voorzien van de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel), een vaste kast en de trap naar de 1e verdieping. De toiletruimte heeft een wandcloset en kan nog naar wens worden afgewerkt. De hal biedt toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer van ca. 24m² is heerlijk licht door de diverse raampartijen. Middels een schuifdeur in de woonkamer is de keuken ook bereikbaar. Woonkamer en keuken zijn beide voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en er is een aansluitpunt voor een kachel aanwezig.

De keuken van ca. 7m² heeft een moderne keukeninrichting met 2 rechte modules voorzien van een rvs spoelbak, 5-pits gas-kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast met 3-ladenvriezer. In een keukenkast bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming en hier is ook de wasmachine opgesteld. Via een deur in de keuken en een deur in de woonkamer is de tuin bereikbaar.



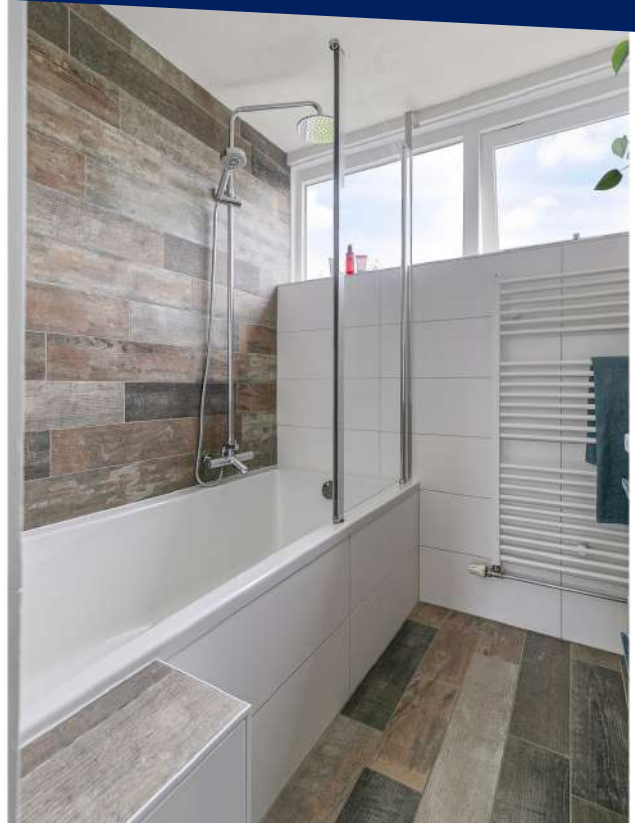
1e VERDIEPING

slaapkamers



1e VERDIEPING

moderne badkamer



De overloop beschikt over een vaste kast met wandcloset en HR combi cv-ketel en geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde van de woning zijn twee slaapkamers gelegen van ca. 12m² en ca. 7m². Aan de voorzijde ligt de 3e slaapkamer van ca. 11,5m². Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

De moderne, geheel betegelde badkamer heeft vloerverwarming en is voorzien van een ligbad met douchescherm en een wastafelmeubel. Een raam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie en daglicht.



TUIN





Nette voortuin en grote zijtuin met poort en afgesloten oprit.

De royale tuin is gelegen op het zuidwesten en voorzien van bestrating, gras, houten-, stenen- en hekwerk erfafscheiding met hедера. Achter in de tuin staat een stenen berging van ca. 7,5m².

De begane grond is aan de achterzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnenscherm. De begane grond is voorzien van een betonvloer, de eerste verdieping is voorzien van een houten vloer. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van dubbel glas.

De woning heeft energielabel G. Dit label is opgesteld in 2015. Daarna is de dakbedekking van de woning vernieuwd en is het dak geïsoleerd, aldus verkoper. Tevens is er een cv-ketel geplaatst en is de voordeur en 1e verdieping voorzien van dubbel glas.



WONEN IN HET CENTRUM VAN ETTEN-LEUR



Het centrum van Etten-Leur is gebouwd vanaf eind 19e eeuw. Diverse stadsvernieuwing in de loop der jaren zorgt ervoor dat er ook veel recente bouw aanwezig is. Met name in het hart van het centrum zijn er veel appartementen gebouwd en uiteraard zijn alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, kinderopvang, banken, horeca, openbaar vervoer, huisartsen, bioscoop, etc. aanwezig.

Op het Raadhuisplein en de Markt zijn het hele jaar door gezellige terrasjes te vinden. In het Oderkerkpark en het Brabantpark vinden regelmatig festiviteiten plaats. Op cultureel gebied is er theater De Nobelaer waarin tevens een bibliotheek, muziekschool en kunsttuin is gevestigd. Er is een overdekt zwembad met een buitenwater-speelplaats aanwezig en het NS-station is op loopafstand gelegen. Vanuit het centrum zijn de snelwegen richting Breda, Roosendaal en Antwerpen snel bereikbaar



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





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