



WIPAKKER 23

Etten-Leur



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

er te dampelen in een andere cultuur.

04

INDELING & PLATTEGRONDEN

er te dampelen in een andere cultuur.

11

BOUWKWALITEIT

er te dampelen in een andere cultuur.

12

FOTOIMPRESSIE

er te dampelen in een andere cultuur.

31

LOKATIE & OMGEVING

er te dampelen in een andere cultuur.

35

NA DE BEZICHTIGING

er te dampelen in een andere cultuur.

37

ALGEMENE INFO

er te dampelen in een andere cultuur.



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 290.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

tussenwoning

Tuin:

voortuin, achtertuin noordwest

Garage/Berging:

berging en praktijkruimte

Bouwjaar:

1964

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

parkeren met vergunning, betaald,

blauwe kaart

Aantal slaapkamers:

3

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

redelijk/goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 107 m²

Overig inpandig:

ca. 27 m²

Berging:

ca. 15 m²

Inhoud woning:

ca. 410 m³

ENERGIE

Energie label:

D (geldig tot 8 maart 2034)

Verwarming:

Vaillant combi CV ketel, eigendom 2022

Toshiba airc

Vaillant combi CV ketel

Warm water:

dubbele (HR) en enkele beglazing

Isolatie:

BIJZONDERHEDEN

1. Royale woonkamer met veel licht en uitbouw over volledige breedte aan achterzijde. Lekker veel ruimte om te relaxen of te eten met familie en vrienden.
2. Voortuin voor extra privacy;
3. 3 slaapkamers, ideaal voor een gezin of als je thuis wilt werken.
4. Separate wasruimte op 1e verdieping. Deze kan je ook gebruiken als 2e badkamer (douche) en dan een ligbad plaatsen in de hoofdbadkamer. Lekker relaxen na een dag hard werken.
5. Extra opbergruimte op zolder of te verbouwen naar extra slaapkamer;
6. Hobby/praktijkruimte, ideaal voor klussen, mancave of om klanten te ontvangen;
7. In het centrum met alle voorzieningen in de buurt maar toch rustig. (Het verkeer van en naar het station en centrum gaat namelijk via de Anna van Berchemlaan)



BEGANE GROND

Entree

Ruime hal met trapopgang, vaste kast, meterkast en betegeld toilet met zwevend toilet.

Woonkamer

Lichte woonkamer (ca 7,5 x 3,6 m.) met aansluitend multifunctionele aanbouw (ca. 6,2 x 2,5 m.), ideaal als eetkamer, kantoor of speelruimte.

Keuken

Keuken (ca. 3,0 x 2,5 m.) met 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en diverse onder- en bovenkasten. De keuken staat in open verbinding met de multifunctionele ruimte en de deur naar de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, de badkamer en de wasruimte.

Slaapkamers

Royale slaapkamer 1 (ca. 3,6 x 3,0 m.) gelegen aan de voorzijde;

Royale slaapkamer 2 (ca. 3,6 x 3,1 m.) gelegen aan de achterzijde;

Slaapkamer 3 (ca. 2,5 x 3,1 m.) gelegen aan de achterzijde.

Wasruimte

Wasruimte (ca. 0,7 x 2,0 m.) met een originele travertijn vloer en wasmachine-aansluiting.

Badkamer

Badkamer (ca. 2,0 x 2,5 m.) met een douche, wastafel met spiegelkast en toilet.



TWEEDE VERDIEPING

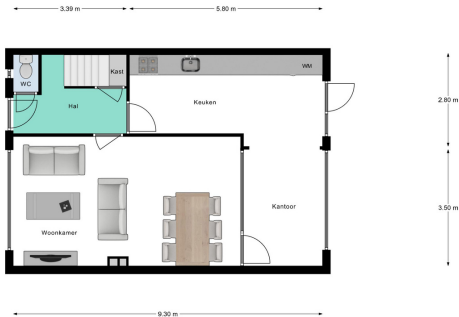
Bergzolder

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en heeft een hoogte van ongeveer 2,1 m. Met een vaste trap naar de zolder zou het mogelijk zijn om van deze ruimte een extra slaapkamer of kantoor te maken. Hier bevindt zich ook de CV ketel uit 2022.



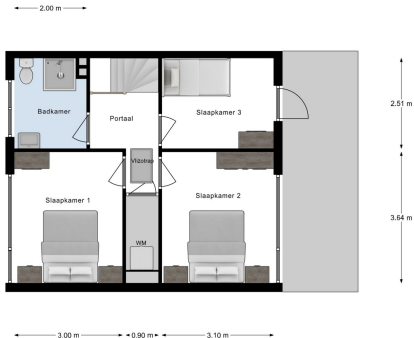
PLATTEGROND

Begane grond



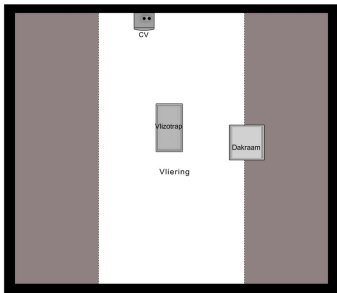
PLATTEGROND

Eerste verdieping



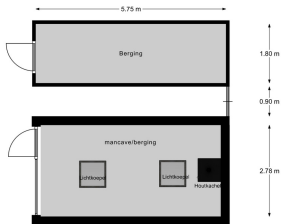
PLATTEGROND

Tweede verdieping



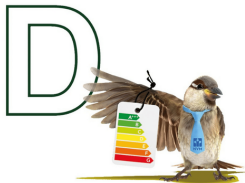
PLATTEGROND

Berging



BOUWKWALITEIT

- Woonkamer voorzijde kunststof kozijn met HR dubbel glas.
Overige kozijnen van hout en deels dubbel glas
- Spouwmuren
- Houten verdiepingvloeren
- Groepenkast: 3 groepen, 1 aardlekschakelaar
- HR Combi CV ketel voor verwarming en warm water, in eigendom uit 2022
- Energielabel D geldig tot 8 maart 2034
- Airco (Toshiba eigendom)

























Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



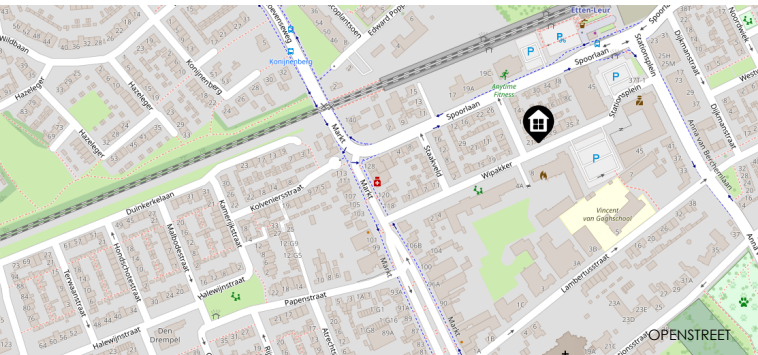
Slaapkamer 3







LOKATIE





KADASTRALE KAART



Adres: Wipakker 23 Etten-Leur

Gemeente: Etten-Leur

Sectie: L

Nummer: 4585

Bestemming: Wonen
(zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl)

WONEN IN ETTEN LEUR

Etten-Leur is ontstaan uit de lintdorpen Etten en Leur en ideaal gelegen door de nabijheid van steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen. Het is een leuke plaats om te wonen door het groen en het dorpse karakter en te werken door de plaatselijke en regionale nijverheid en de bedrijventerreinen aan de rand.

Etten-Leur heeft tevens veel stadse kenmerken door een groot mooi (overdekt) winkelhart, een jachthaven, NS station, eigen bioscoop en theater, leuke restaurantjes en is volop in beweging. In de omgeving kan je heerlijk fietsen en wandelen. Daarnaast is er een recreatieplas.

Het centrum, de wijk waarin deze woning zich bevindt, ligt op loopafstand van het NS station. Hier wonen veel gezinnen, wat bijdraagt aan een veilige en vriendelijke omgeving. Basisschool De Vincent ligt een straat verder (5 minuten lopen).

Laat je verrassen door de mogelijkheden van Etten-Leur.



NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een persoonlijk en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je een gedreven, enthousiaste makelaar? En wilt u zonder zorgen met persoonlijke aandacht uw huis met succes verkopen?

Als NVM makelaar en styliste verkoop ik graag met oog voor detail uw woning.

Bel rechtstreeks Corette 06 25 116 893 voor een vrijblijvend adviesgesprek.



ALGEMENE INFORMATIE

BEZICHTIGING EN REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. We stellen het daarom erg op prijs als u binnen enkele dagen na bezichtiging laat weten of u verdere interesse heeft.

ONDERZOEKPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

BEVESTIGING GEACCEPTEERD BOD

Bij de makelaar dient u in een eventueel bod de volgende zaken aan te geven:

Geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

RECHTSGELDIGE OVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Er is pas een koopovereenkomst tussen particulieren als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging via de mail of een conceptkoopovereenkomst is geen ondertekende koopovereenkomst.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst wordt –indien de woning ouder dan 20 jaar is- een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

ALGEMENE INFORMATIE

ASBEST

In oudere objecten kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Indien er (mogelijk) asbest in het object aanwezig is zal er een asbestclausule in de koopakte worden opgenomen.

DRIE DAGEN BEDENKIJD

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld. Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt. De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. De volgende clausule wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee geldverstreckende instellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te staan de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is de koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt door verkoper, voor het sluiten van de koopovereenkomst, in de gelegenheid gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. In de koopakte zal worden opgenomen of koper hier van gebruikt heeft gemaakt of wenst te maken.

ALGEMENE INFORMATIE

REGISTERS

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 225,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;

De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen of de meerkosten van de verkoper (volmacht) zijn voor de koper. In het belang van ofwel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden binnen 2 weken na het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt door Willemars Wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een NVM koopovereenkomst, model 2018. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Standaard wordt als zekerheid dat de kopers zijn verplichtingen nakomt, een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen in de koopakte.

VERANTWOORDING

De informatie in de brochure is door mij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Mijnerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft ook een eigen onderzoeksplicht.



WILLEMARS WONEN

met oog voor detail

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd