



ETTEN-LEUR
Calshof 12

Kindvriendelijk
& rustig wonen!

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1993

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
undefined m³

Woonoppervlakte:
96 m²

Perceeloppervlakte:
142 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energielabel
B

Omschrijving

Stap binnen in deze fijne, energiezuinige middenwoning, gelegen aan een autoluw hofje met een gezellig speeltuintje voor de deur. Dit is de perfecte kans om jouw droomwoning te vinden in Etten-Leur. De woning heeft een lichte woonkamer met erker aan de voorzijde, open keuken, 4 slaapkamers, moderne badkamer en een heerlijk diepe achtertuin van ca. 14 meter. Een ideaal huis dus voor gezinnen of iedereen die op zoek is naar comfortabel wonen.

OMGEVING:

Deze woning is gelegen in de rustige woonwijk "Groot Sander". Deze populaire wijk is gebouwd in de eerste helft van de jaren '90. In de gehele wijk is er een gevarieerde woningbouw qua architectuur met veel rustige pleintjes en hofjes. In Groot Sander stroomt veel water in singels door de buurt en in de gehele wijk zijn er groenvoorzieningen. Alle voorzieningen zijn nabij de wijk gelegen, zo is er een brede school, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum (fysiotherapie, huisarts en apotheek), een sportschool, een recreatieplas en een jachthaven. Voor winkelvoorzieningen kunt u terecht op het nabij gelegen Van Bergenplein waar u allerlei winkels aantreft voor uw dagelijkse boodschappen. De jachthaven en waterrecreatiegebied 'Westpolderplas' zijn op korte afstand gelegen. Door de wijk loopt een busverbinding richting Prinsenbeek en Breda. Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda zijn vanuit hier snel bereikbaar.

BOUWKWALITEIT:

Deze woning is gebouwd in 1993 en is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele en HR ++beglazing. De woning wordt verwarmd middels een HR-combi Cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2019). De verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton hetgeen de onderlinge geluidsisolatie ten goede komt.

INDELING:

BEGANE GROND

Entree/hal met meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), moderne toiletruimte met vrijhangend toilet met fonteintje. Vanuit de hal toegang tot de lichte woonkamer..

Woonkamer

De woonkamer (ca.32m²) heeft aan de voorzijde een erker waardoor er veel licht in de woning binnenkomt en er een mooi zicht is in de rustige straat. Vanuit de keuken toegang tot de open keuken, tussenhof naar de 2e verdieping en loopdeur naar de achtertuin.

Open keuken:

De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een moderne keukeninrichting (2011) in wandopstelling. De keuken is voorzien van een 4-pits inductie kookplaat, RVS afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast, combi oven en biedt toegang tot de provisiekast onder de trap.

De gehele begane grond is voorzien van een lichte laminaatvloer.

ACHTERTUIN:

Grote achtertuin (ca. 14.11 x 5.30 m.), welke is gelegen op het Oosten. De tuin is voorzien van een terras, kunstgras, buitenkraan, berging en een achterom. De tuin is vrij en open gelegen omdat nabijgelegen bebouwing ver genoeg weg ligt.

Berging:

Stenen berging (ca.2.00 x 2.85 m.) met elektra.

1e VERDIEPING

Middels een afgesloten trapopgang toegang tot de 1e verdieping.

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

Slaapkamer I:

Slaapkamer (ca. 3.64 x 3.08 m.), aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer II:

Ouderslaapkamer (ca. 4.09 x 3.08 m.), aan de achterzijde gelegen.

Slaapkamer III :

Slaapkamers (ca. 3.09 x 1.88 m.), aan de achterzijde gelegen.

De slaapkamers zijn allen voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Badkamer:

De moderne badkamer (ca. 2.66 x 1.90 m.) (2013) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, vrijhangend toilet, ligbad, wastafel met meubel en designradiator.

2e VERDIEPING

Voorzolder met opstelplaats voor de HR combi c.v.-ketel (merk: Remeha, bouwjaar: 2019) en aansluitpunt t.b.v. de wasmachine. Tevens toegang tot de zolderkamer.

Slaapkamer IV:

Zolderkamer (ca. 2.92 x 2.90 m.) met Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

BIJZONDERHEDEN:

- De gehele 1e verdieping is voorzien van elektrische rolluiken
- De woning heeft op de begane grond een elektrisch bedienbare screen als zonwering
- Energielabel B

Dit is jouw kans om in deze gewilde kindvriendelijke buurt te wonen. Mis het niet! Kom snel langs en ervaar zelf wat deze prachtige middenwoning te bieden heeft!





















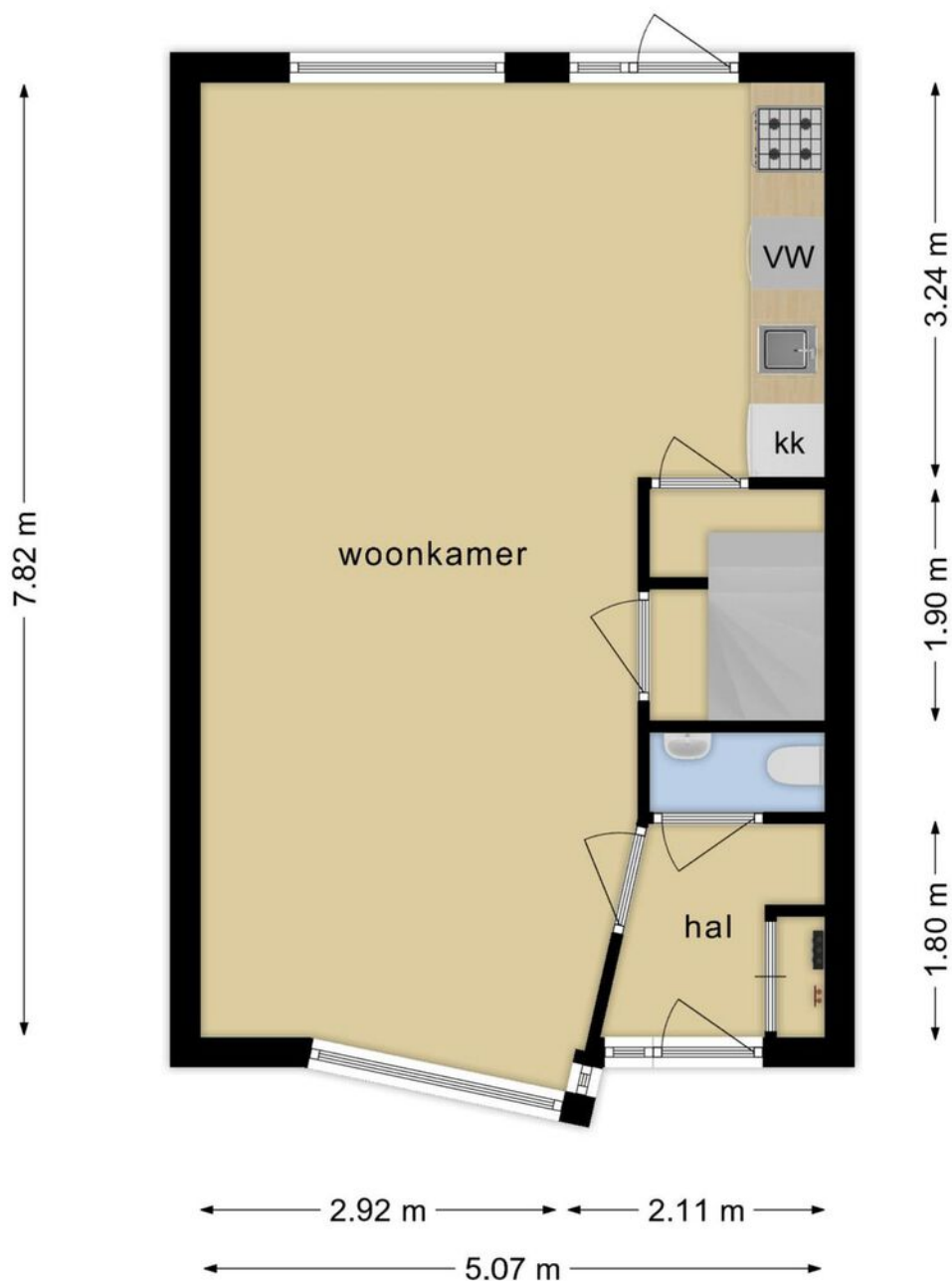






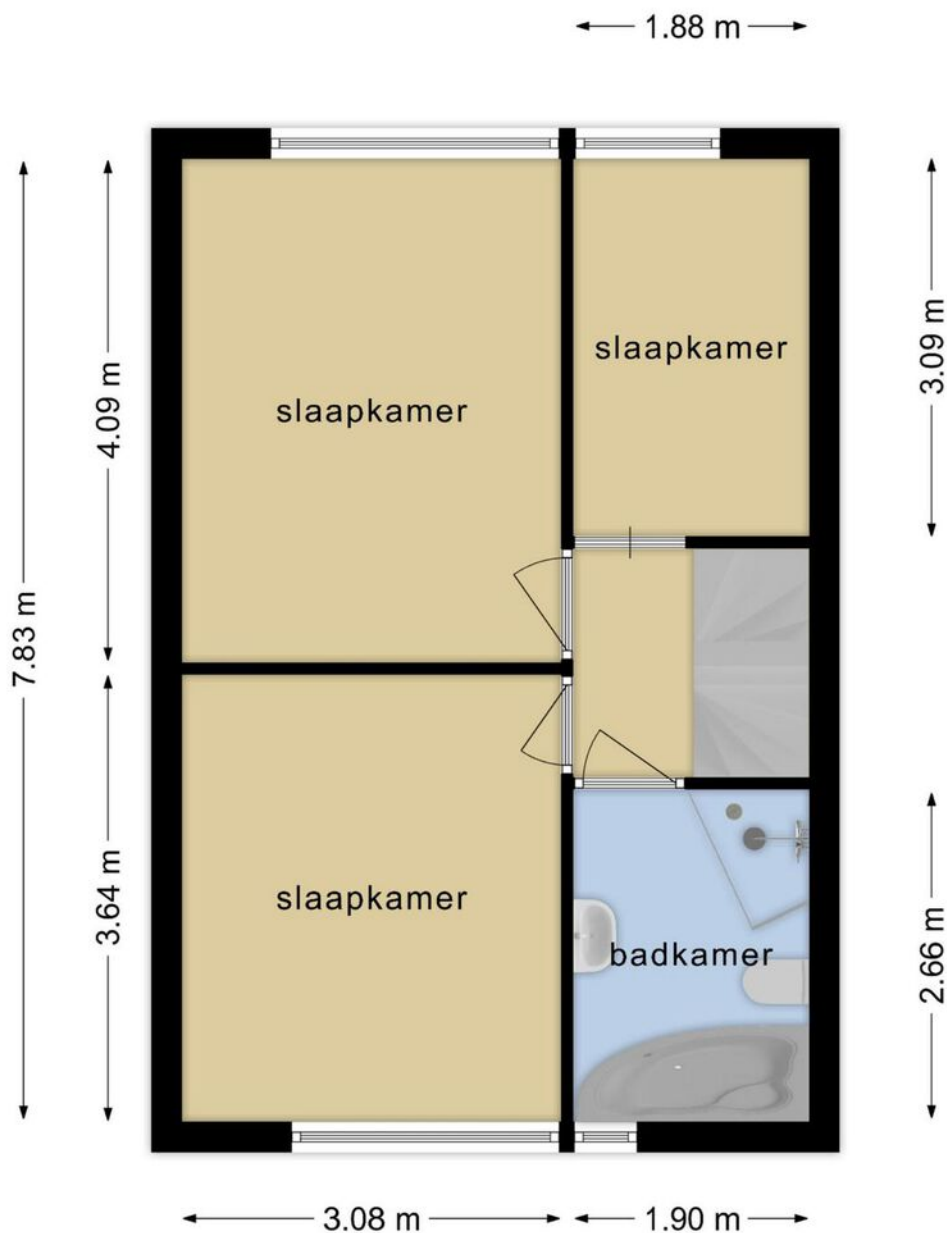


Plattegrond



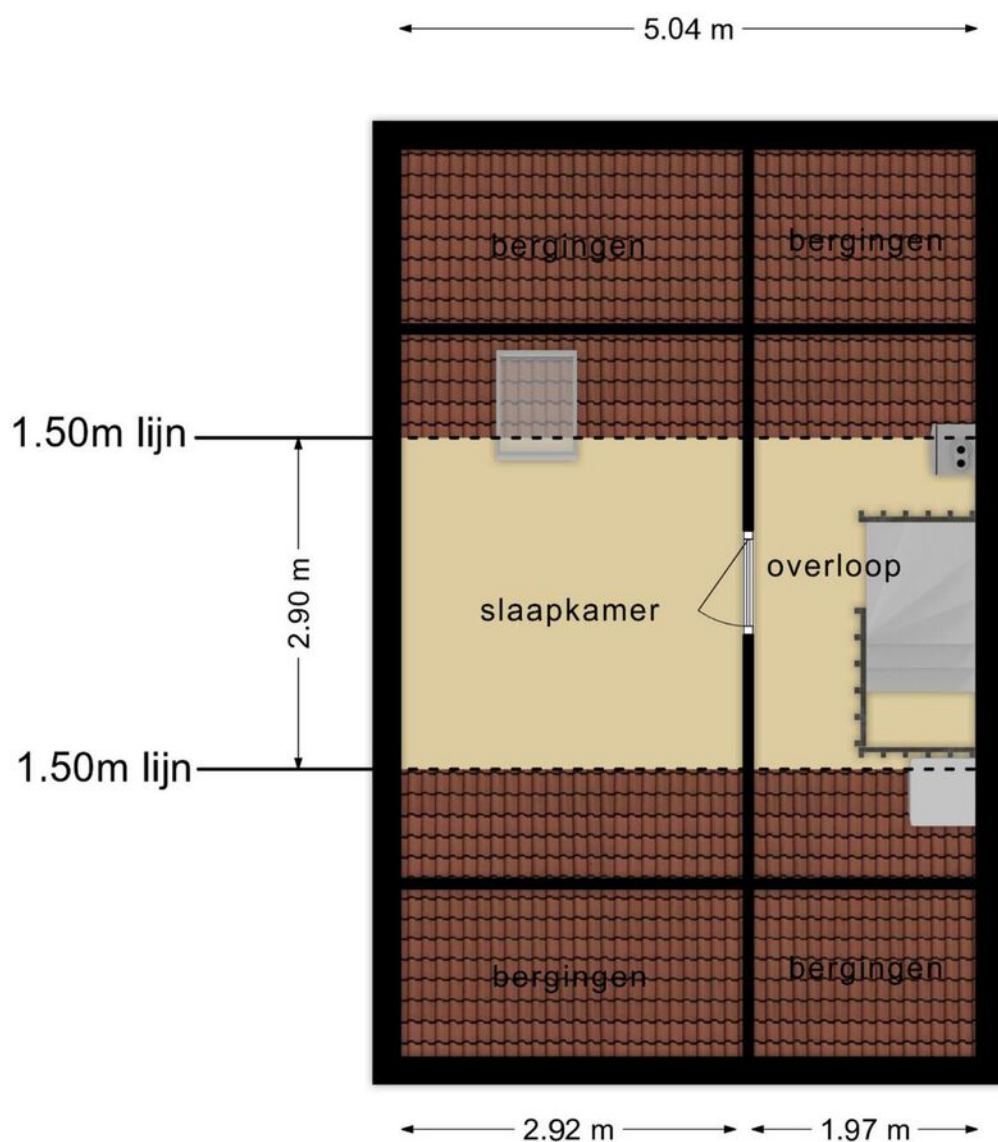
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



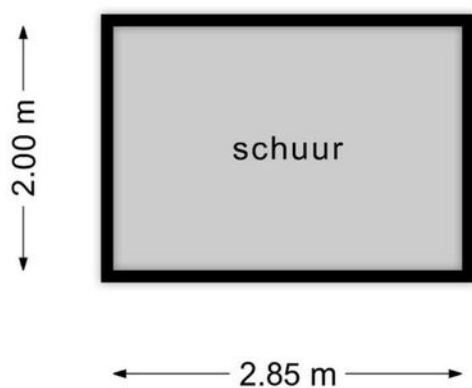
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

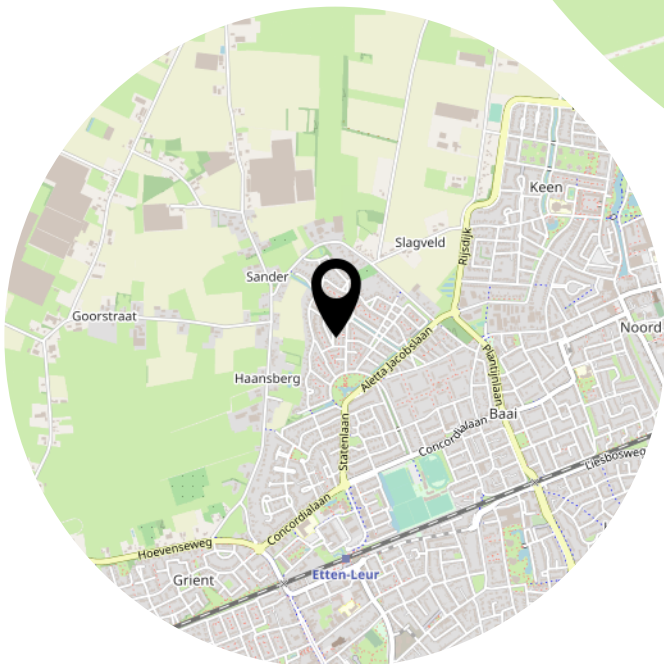
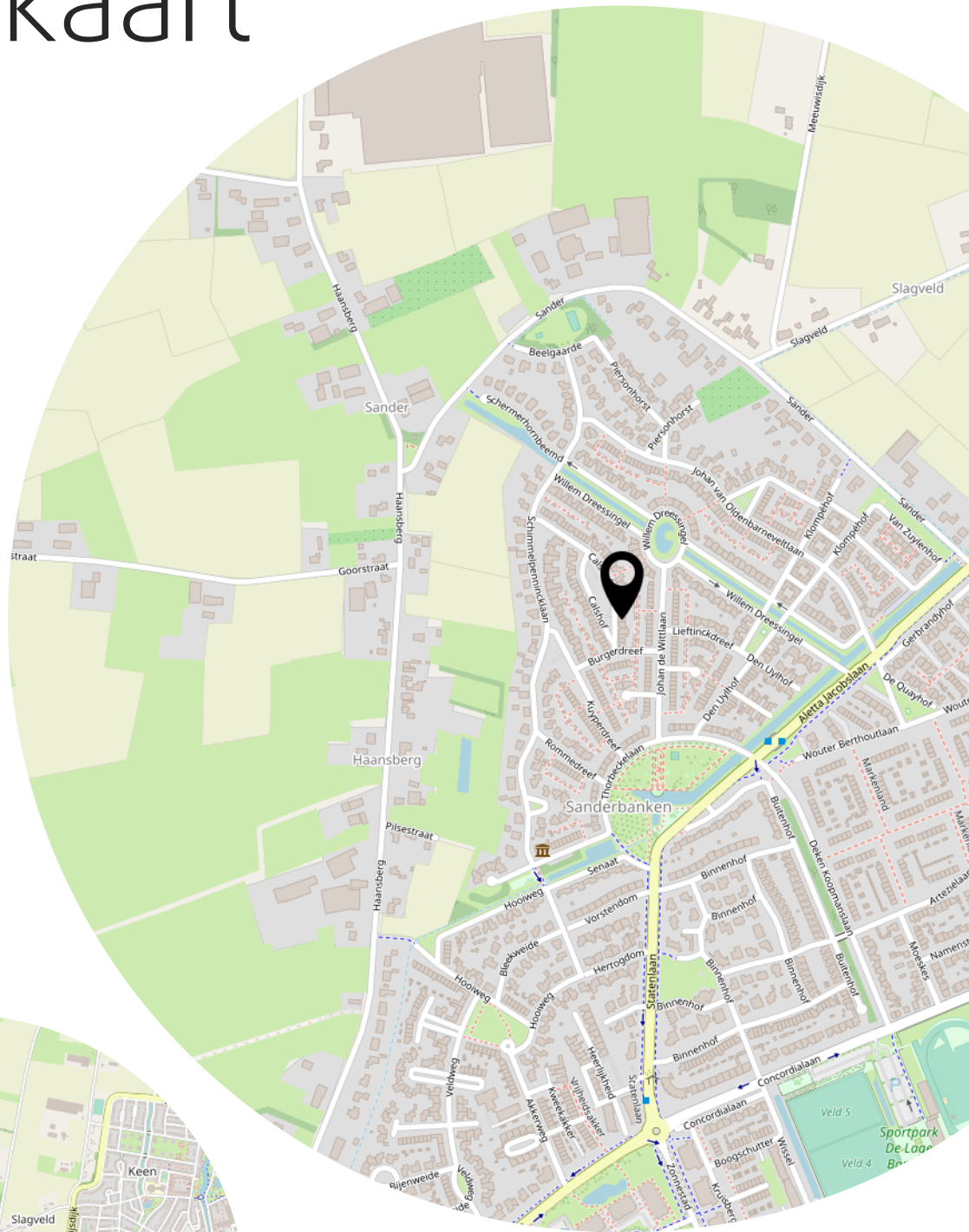


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 405	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Belangrijke informatie voor de (aspirant)koper

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, leest u deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van **mondelinge** overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave

vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld morgen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem. Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

BENIEUWD OF DEZE WONING FINANCIËEL HAALBAAR IS?

Neem nu contact op voor een gratis oriëntatie gesprek om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn om deze woning te financieren.

Wouter Hofsté

**Onafhankelijk adviseur
hypotheek & verzekeringen**

06-24846926

wouter@wens-advies.nl



Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seelingsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl