



Jouw droomhuis:

KEENSEWEG 39 ETEN-LEUR



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

KEN MERKEN

Vraagprijs woning:

€ 390.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

tussenwoning

Balkon/dakterrasligging:

Westen

Berging:

in achtertuin

Bouwjaar:

1998

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

openbaar parkeren

Aantal kamers:

5

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

ja

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 121 m²

Berging:

ca. 8 m²

Inhoud woning:

ca. 400 m³

Perceel:

143 m²

ENERGIE

Energie label:

B geldig tot 21 augustus 2030

Verwarming:

combi HR CV ketel Vaillant, huur

Warm water:

combi HR CV ketel Vaillant, huur

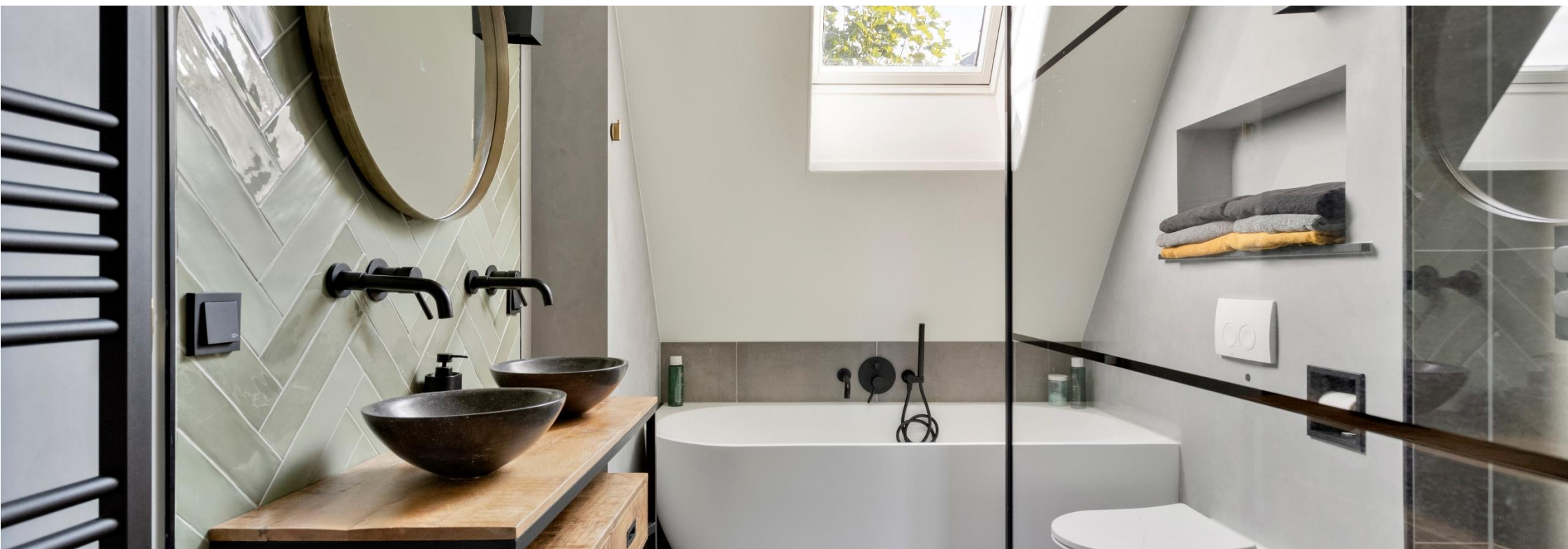
Isolatie:

isolerende beglazing, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie



BIJZONDER HEDEN

1. Met recht instapklaar;
2. Recente bouw: goed geïsoleerd (energielabel B);
3. Gelegen in geliefde de Keen;
4. 4 slaapkamers;
5. Met zonnige tuin op het Westen.



BEGANE GROND

ENTREE

De hal is voorzien van de meterkast, een modern betegeld toilet met wauw factor uit 2021 en de trapopgang naar de 1e verdieping.

TOILET

Toiletruimte uit 2021 met zwevend closet en mechanische afzuiging.

WOONKAMER

De lichte woonkamer (ca. 5,1 x 3,9/5,7 m.) is gelegen aan de achterzijde van de woning en wat meteen opvalt is de prettige lichtinval door de ramen aan de achterzijde. De gehele achtergevel is voorzien van ramen met hiernaast openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin. De woonkamer is voorzien van een handige vaste kast en aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken.

OPEN KEUKEN

Deze keuken (ca. 2,7 x 4,2 m.) heeft een moderne, recht opgestelde greeploze keukeninrichting aan twee zijden, met aan de ene zijde de 1,5 spoelbak, quooker, 5 pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en veel kastruimte. Aan de andere zijde staat een grote kastenwand met koelkast met vriezer, oven en koffiezetapparaat.

Je hebt vrij uitzicht aan de voorkant en door jouw voortuin heb je extra privacy en plek voor (kinder)fietsen. Wat ook supertof is dat een speeltuintje op een paar meter afstand ligt.

De gehele begane grond is voorzien van een mooie eiken houten vloer.



EERSTE VERDIEPING

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

SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: Royaal van formaat ca. 3,0 x 4,3 m. en ligt aan achterzijde.

Slaapkamer 2: heerlijk royaal formaat van 2,8/3,0 x 4,7 m. Deze voorslaapkamer heeft een fijn sfeertje door het Frans balkon met dubbele deuren. Hier is ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een grote kast.

Slaapkamer 3: ca. 2,0 x 3,2 m. en ligt aan achterzijde.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn rustig gelegen en hebben een fraai zicht op het groen.

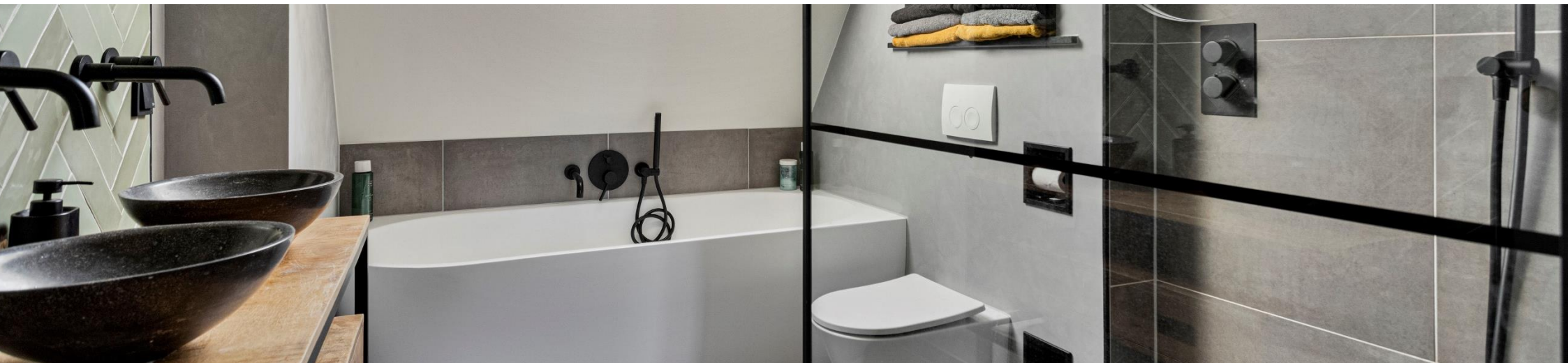
Alle drie de slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een moderne PVC laminaatvloer uit 2021.

BADKAMER

Aan de voorzijde een moderne badkamer van ca. 5 m² waar je verliefd op wordt: visgraatmotief tegels, ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel met spiegel in trendy materialen en kleuren.

Wat ook zeer slim bedacht is dat de kraan van de inloopdouche aan de buitenkant van de douche zit!

Een raam zorgt hier voor natuurlijk daglicht en ventilatie. Er is ook mechanische ventilatie.



TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping heeft een nokhoogte van maar liefst 4,1 m. en biedt hierdoor een zee aan ruimte.

Door de aanwezigheid van een daktuimelraam, radiator en schuifdeur is de 2e verdieping een ideale **royale 4e slaapkamer**.

De zolder is verder voorzien van een pvc laminaatvloer, een bergzolder en veel opberg/kastruimte onder de knieschotten en de grote nis.

Er is tevens een geruisloze airco die zowel extra koelte als warmte kan geven.

Er is een **separate wasruimte** met plek voor je wasmachine en droger en opstelplaats van de HR combi CV ketel en mechanische ventilatie unit.



TUIN

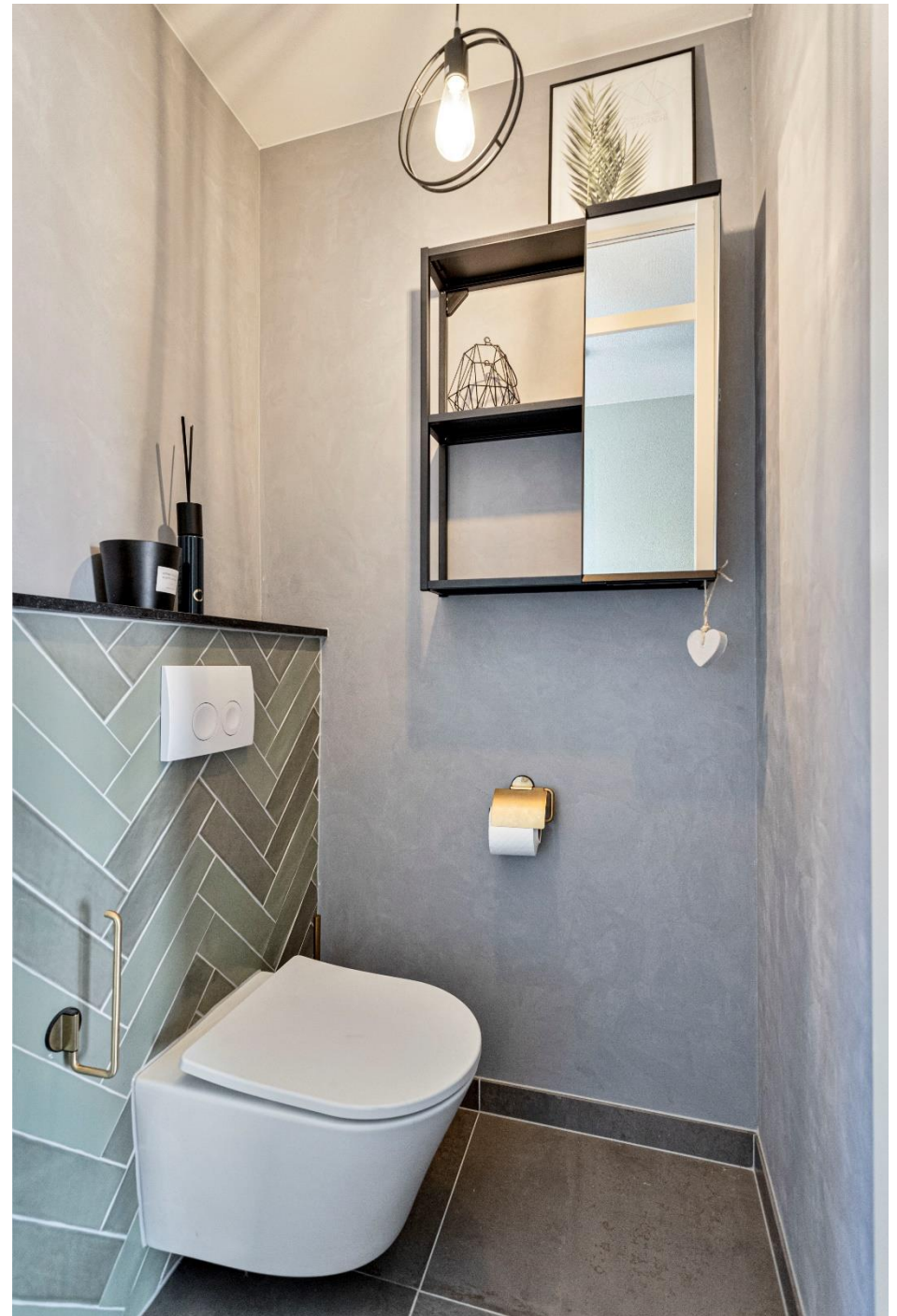
Moderne voortuin met buitenkraan en royale achtertuin van ca.12 meter diep en zeer zonnig gelegen op het Westen. Heerlijk voor mensen die 's middags en 's avonds nog lekker van de zon willen genieten.

De tuin is voorzien van bestrating, buitenkraan, een mooie druif, houten en stenen erfafscheiding en achterom. Achter in de tuin is een houten geïsoleerde berging van ca. 3,0 x 2,8 m. aanwezig.



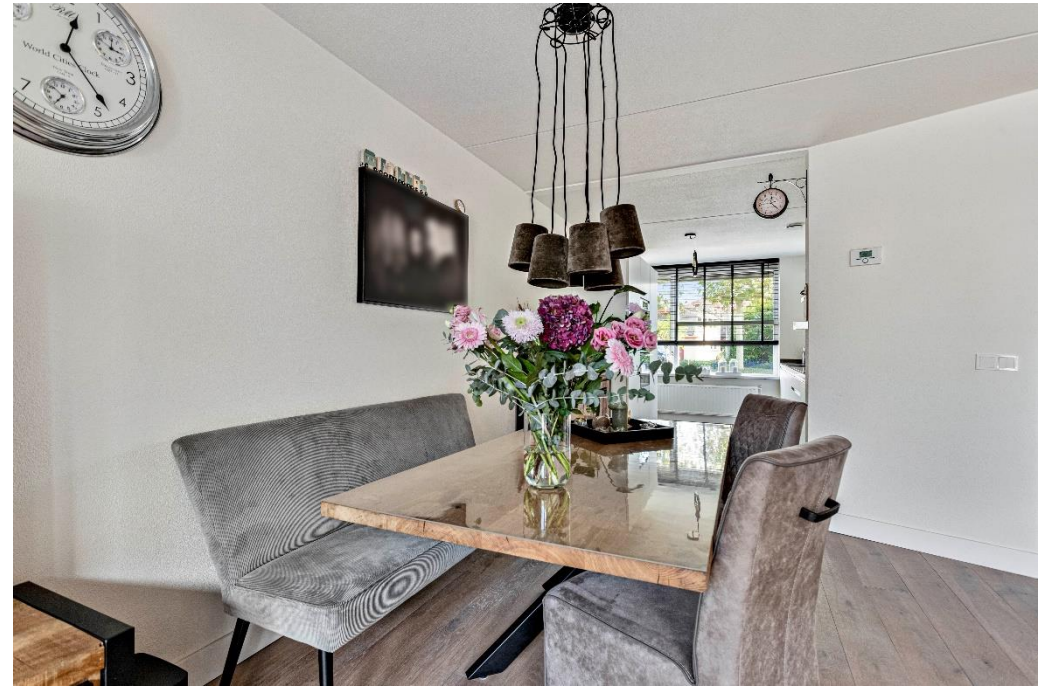














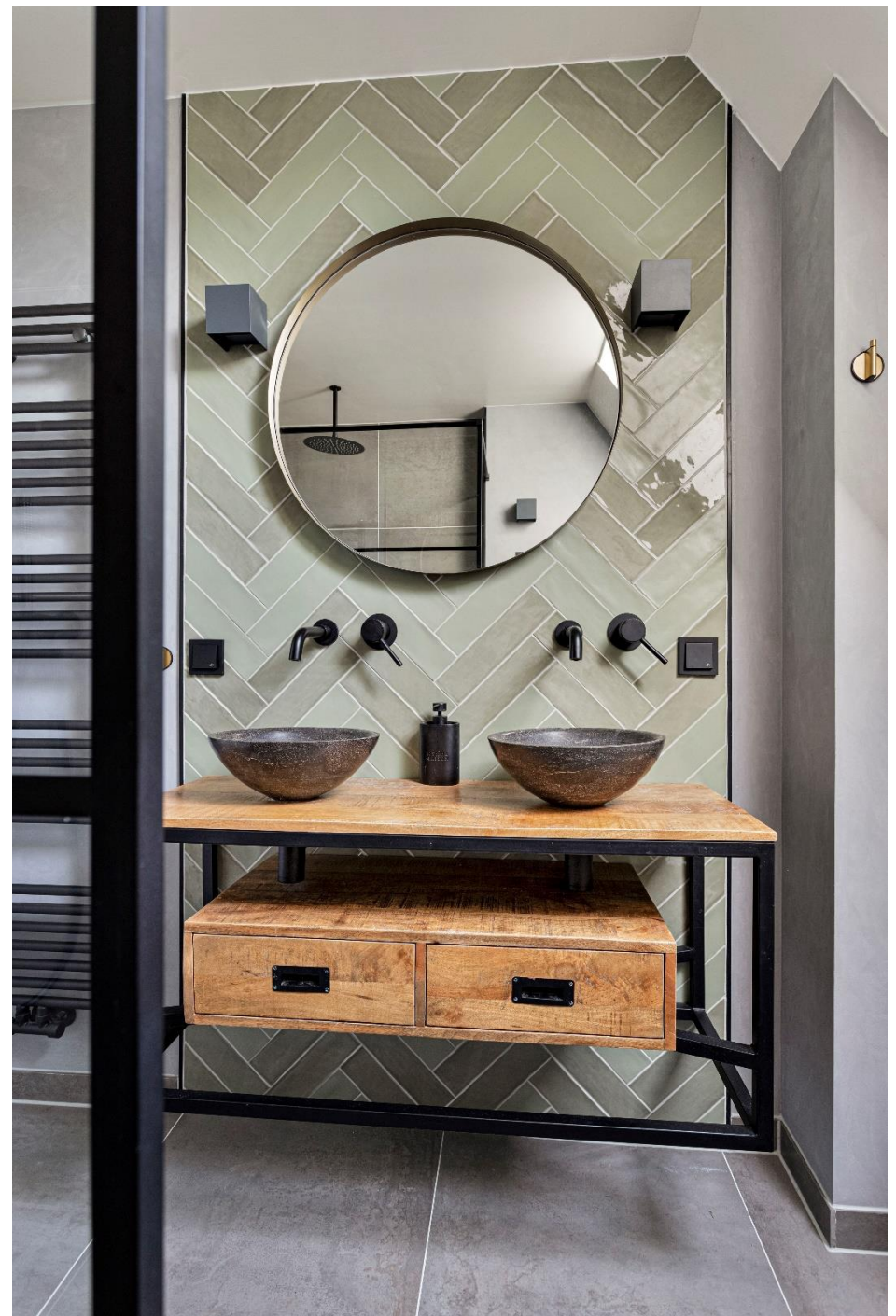
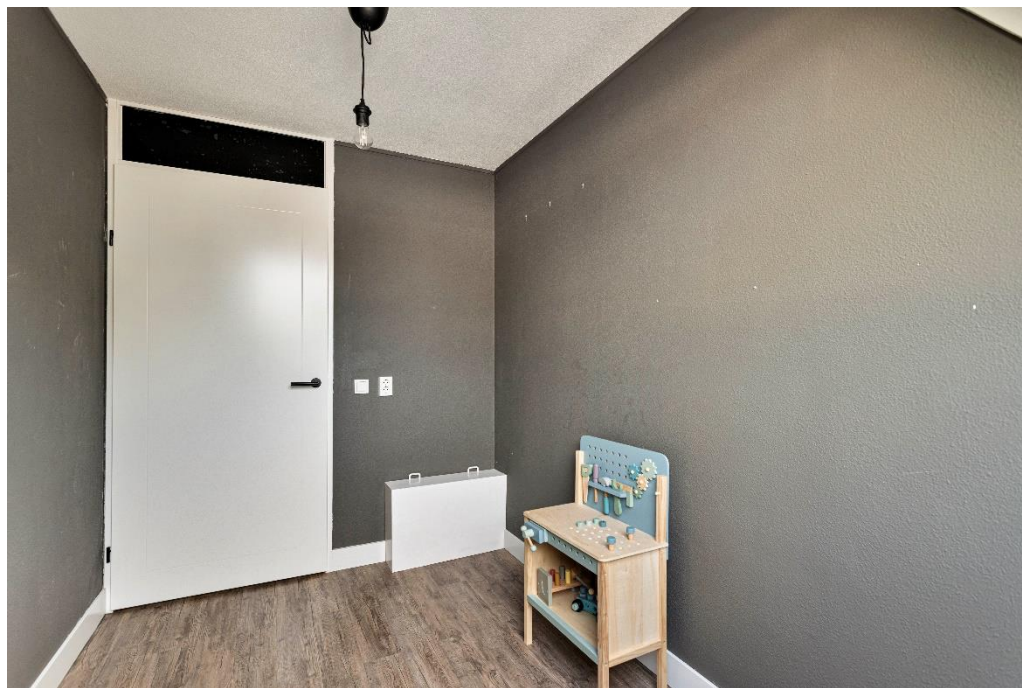




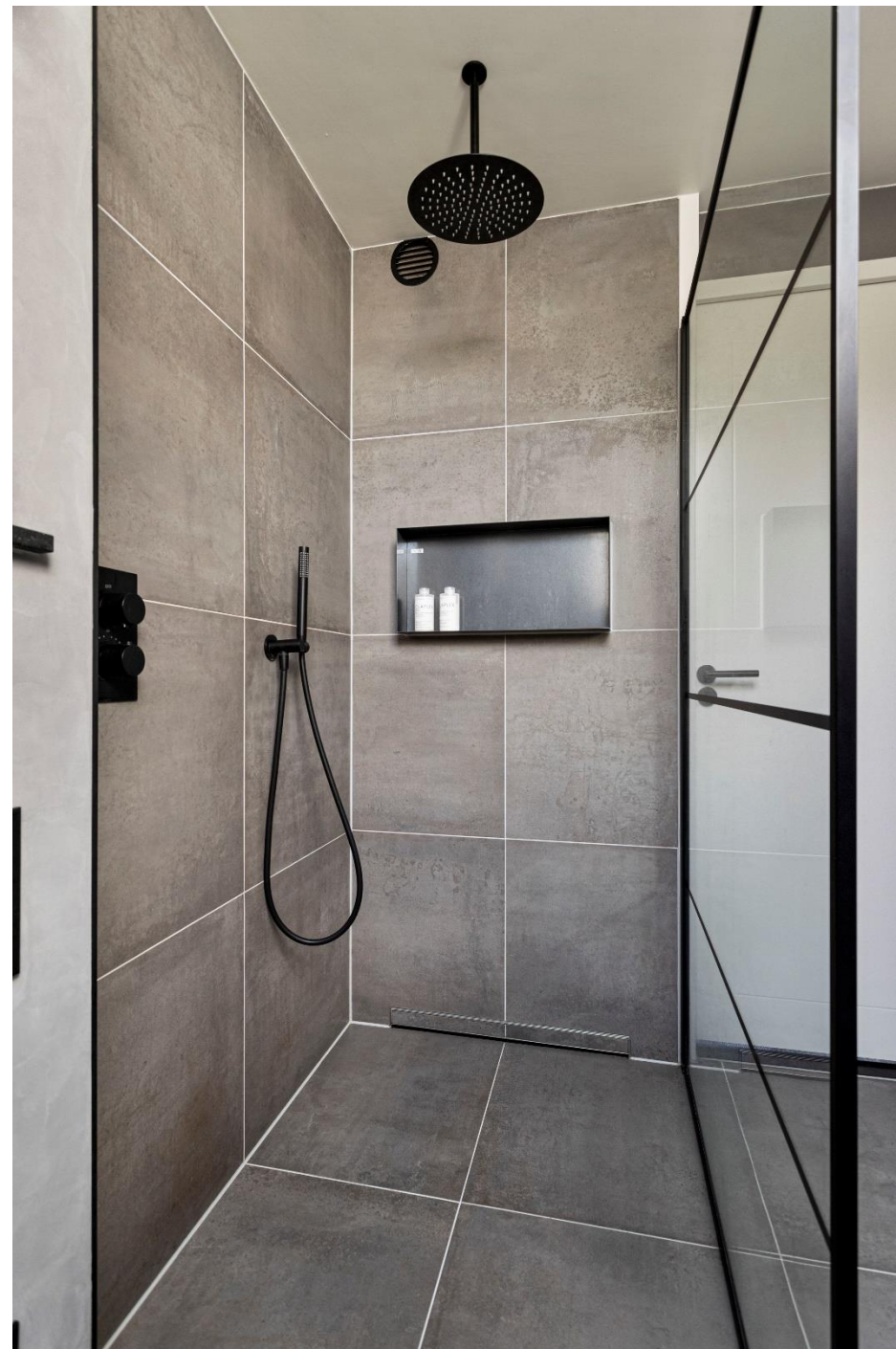


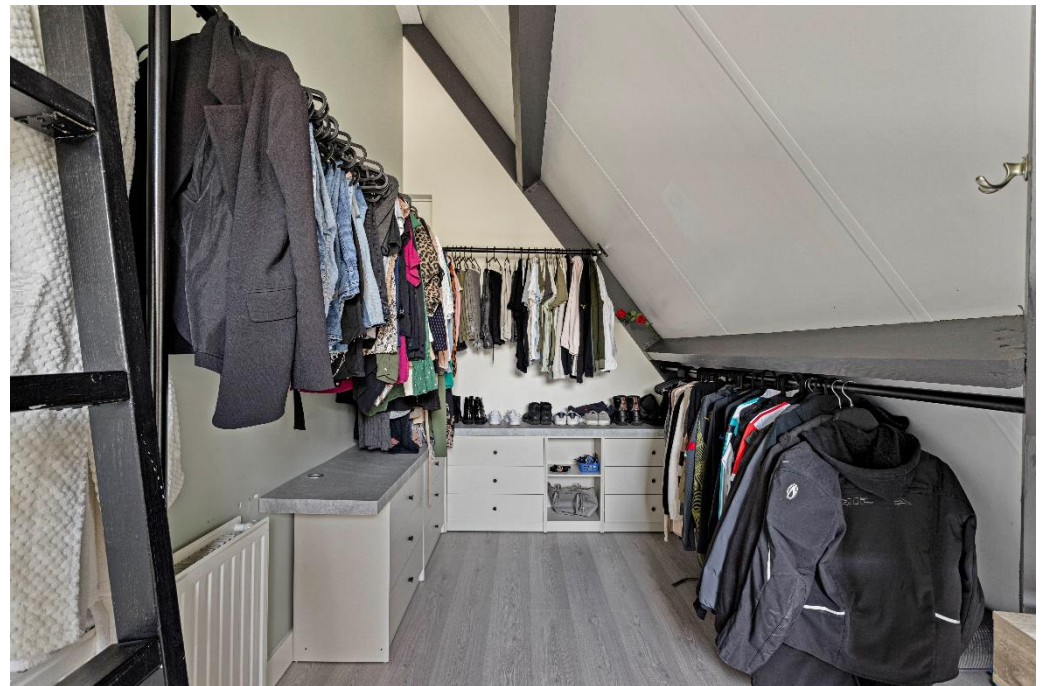
*Grote slaapkamer voorzijde
met frans balkon*





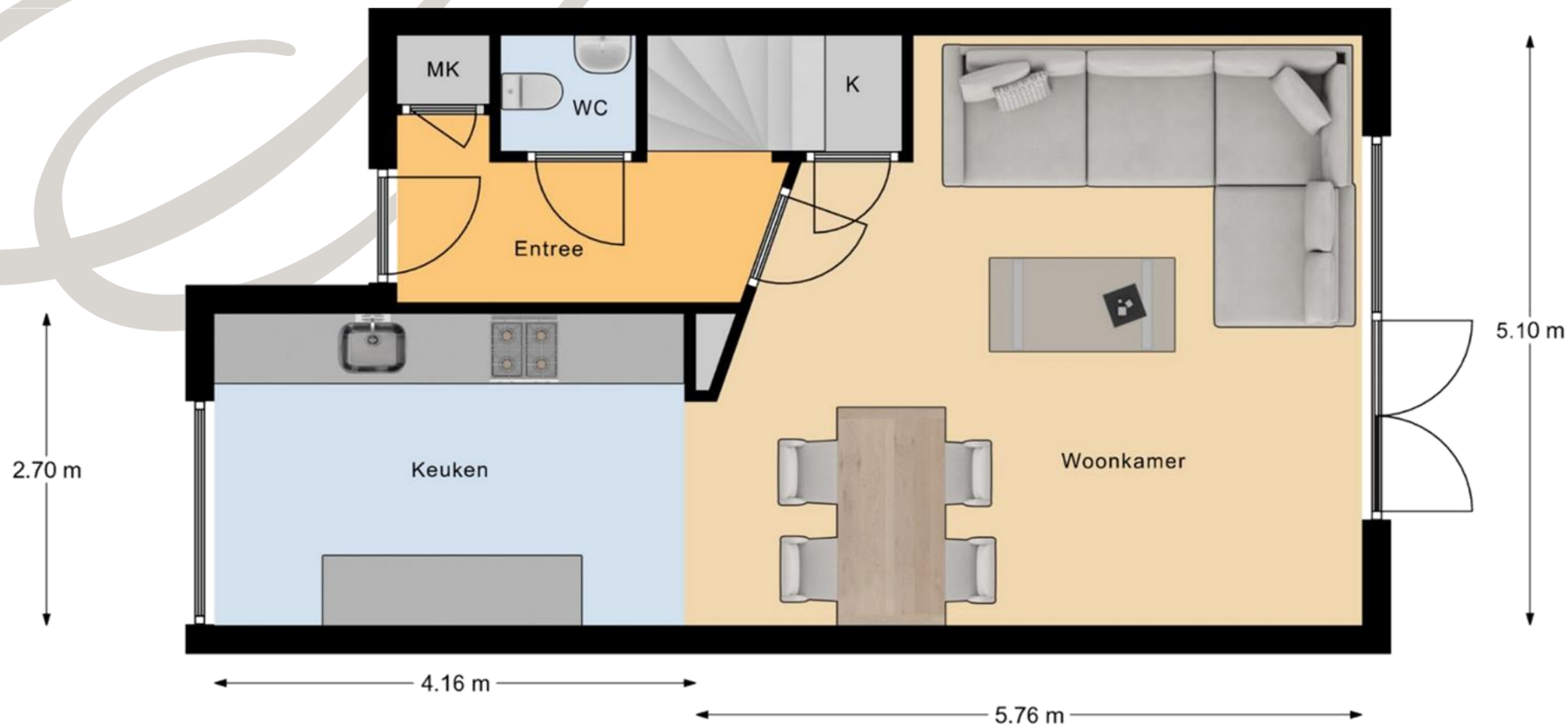




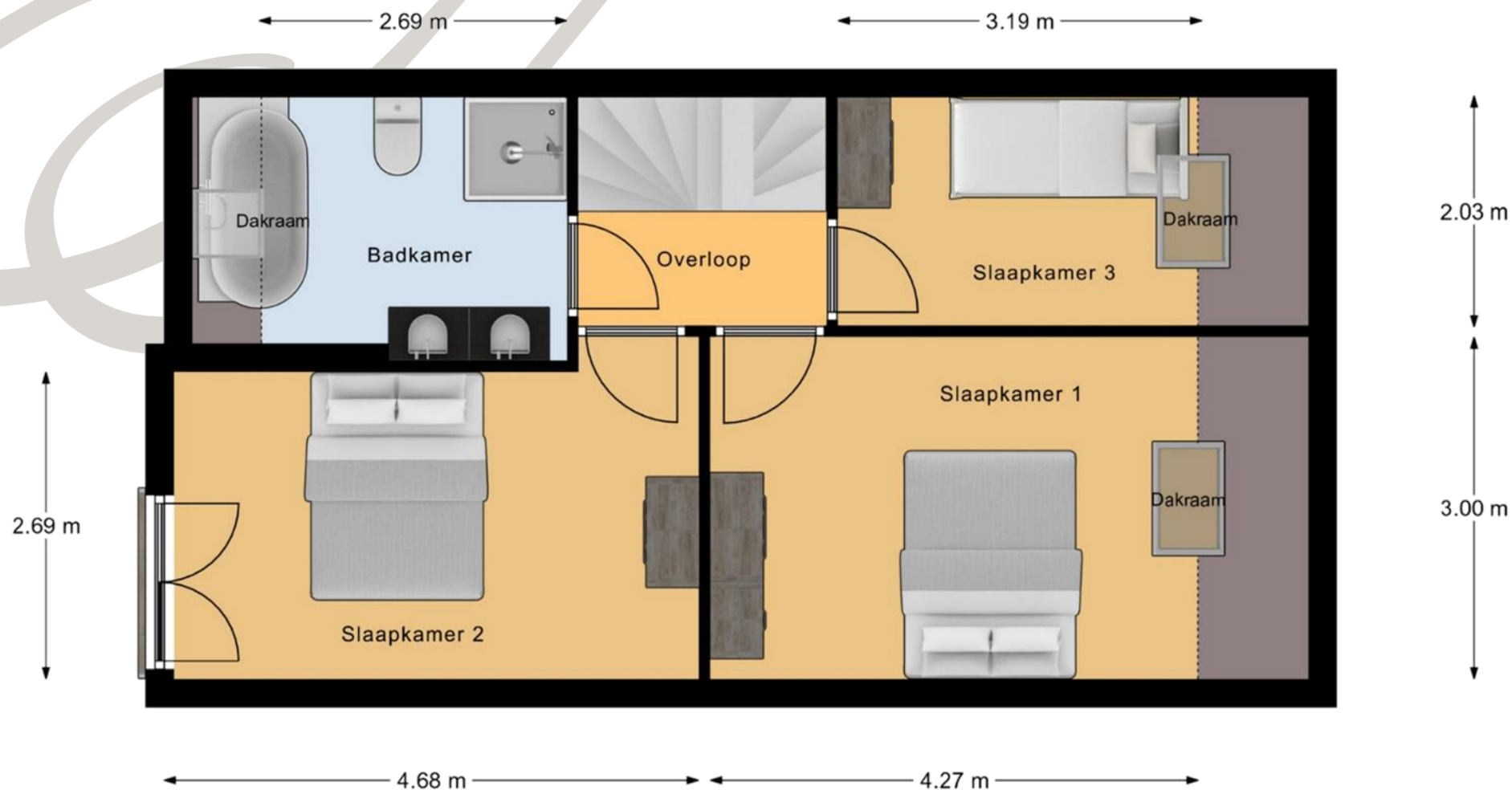




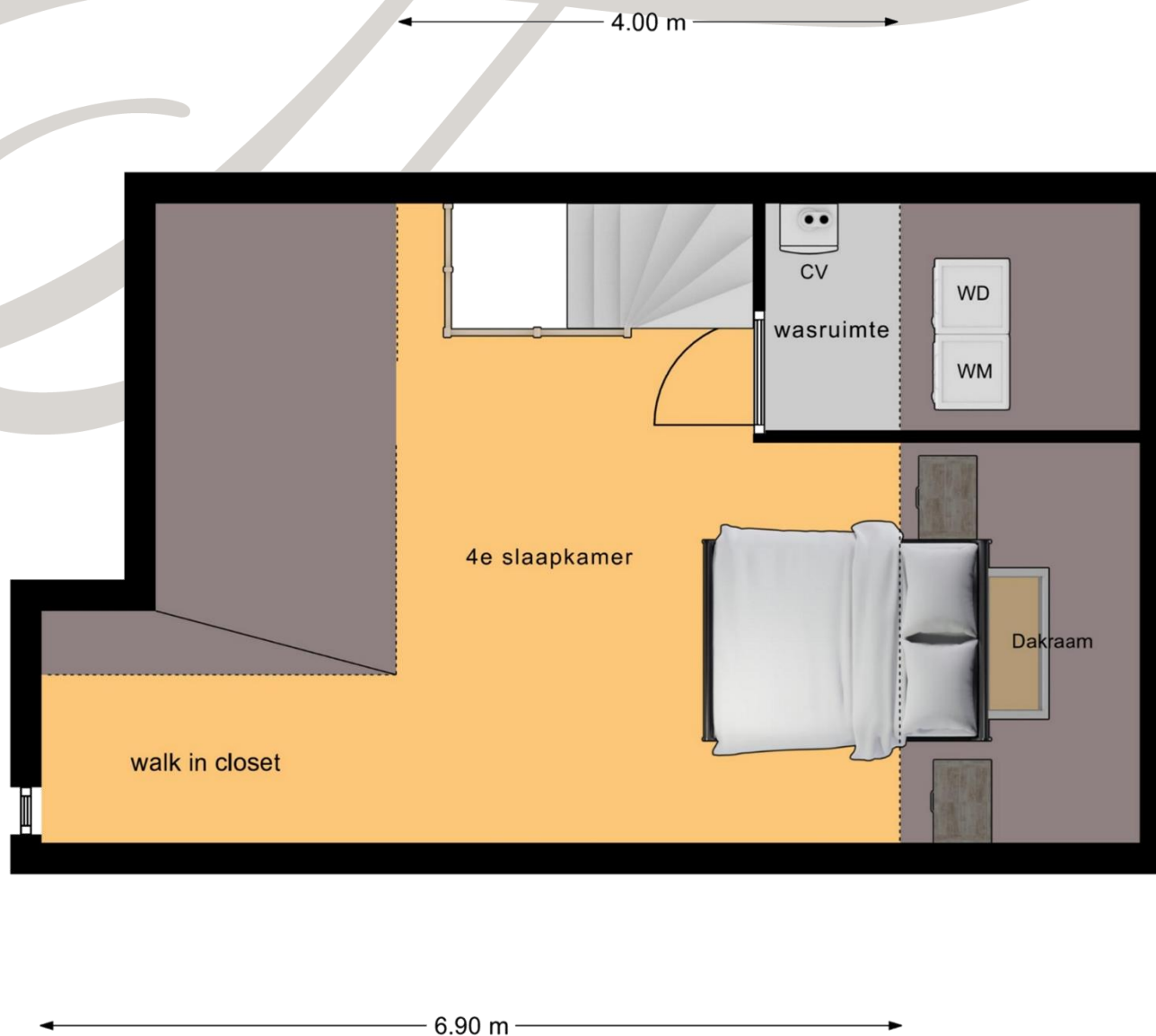
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

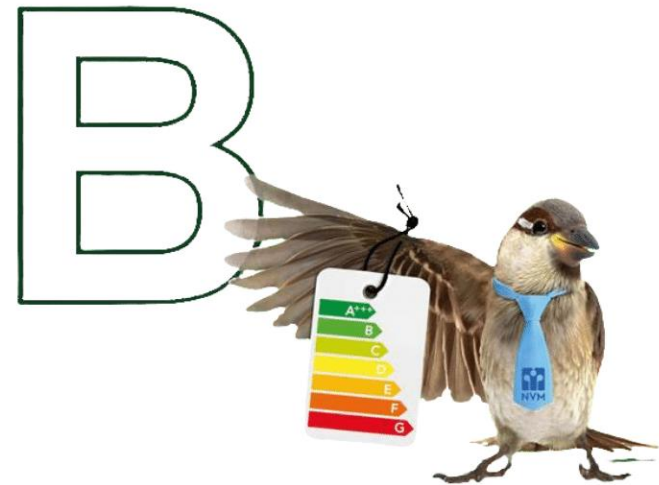


TWEEDE VERDIEPING

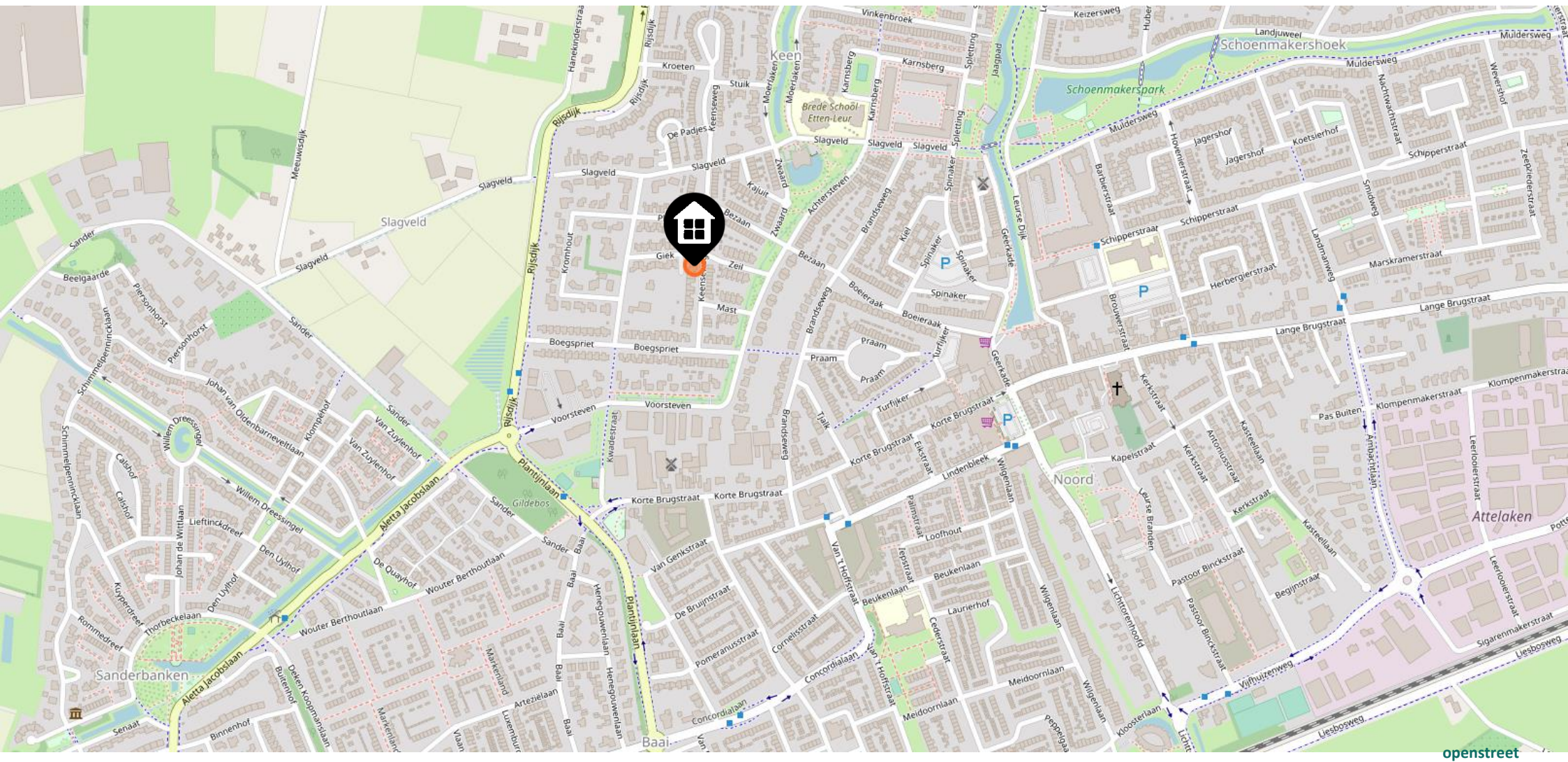


BOUW KWALITEIT

- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en betonnen verdiepingsvloeren;
- Meterkast: 7 groepen, 2 aardlekschakelaars;
- Verwarming: HR Combi ketel Vaillant, huur;
- Warm water: HR combi ketel Vaillant huur;
- Mechanische ventilatie;
- Volledig geïsoleerd: dubbel glas, dak-, muur- en vloerisolatie;
- Energielabel B;
- Airco op de 2e verdieping.



LOKATIE



WONEN IN DE KEEN

De Keen is een prettige woonwijk in het noorden van Etten-Leur, prachtig gelegen aan natuurgebied Kelsdonk. Er zijn veel voorzieningen in de wijk. Zo is er een brede school, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum (fysiotherapie, huisarts en apotheek), een sportschool, een recreatieplas en een jachthaven. Op een paar meter afstand ligt een speeltuintje. Voor de jongeren is er zelfs een multicourt gerealiseerd. Voor dagelijkse boodschappen kan je naar nabijgelegen Van Bergenplein. Op vrijdagochtend is er de wekelijkse markt.

Door de ruime opzet oogt de wijk heel groen. De Keen is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar Zevenbergen, Prinsenbeek en Breda.



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.

Laat je verrassen door de mogelijkheden van Etten-Leur.



KADASTRALE KAART



Adres: Keenseweg 39 4871 DS Breda

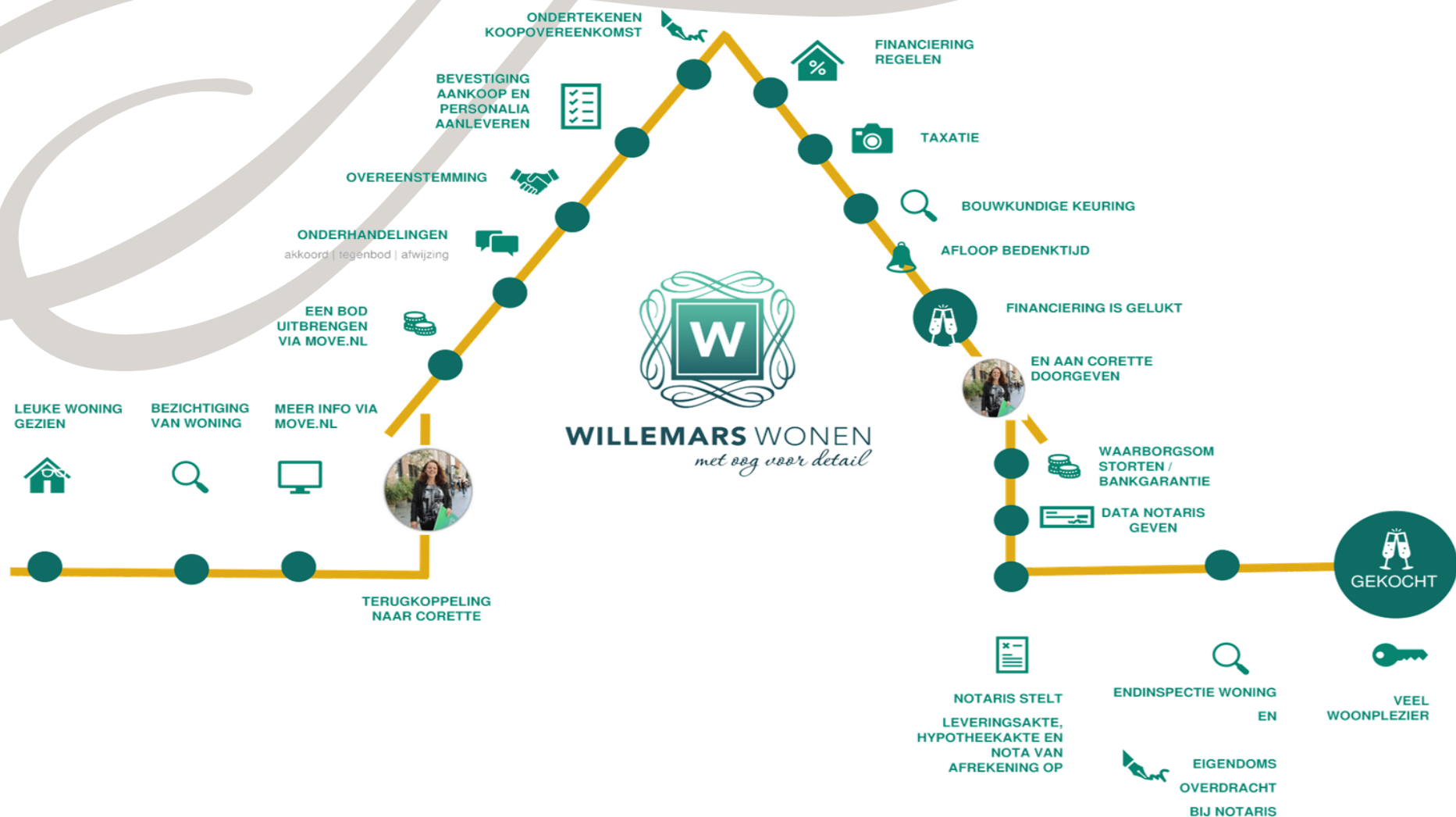
Gemeente: Etten-Leur

Sectie: P

Nummer: 2780

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

NA DE BEZICHTIGING



Natuurlijk horen we graag hoe je de woning vond en als je vragen hebt. Bel NVM makelaar Corette of stuur een mail.

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

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

Zoek je een *gedreven, enthousiaste* makelaar met kennis van de *Bredase* woningmarkt en wil je succesvol jouw woning verkopen? Als NVM makelaar en styliste verkoop ik met *oog voor detail* uw woning.

Enthousiast en nieuwsgierig?



Bel Corette : 076 888 50 18 of 06 251 16 893
voor een vrijblijvend adviesgesprek op maat



vastgoedcert
gecertificeerd

HYPOTHEEKBEMIDDELING

Als koper heb je misschien een hypotheek nodig.

Ik ken diverse **onafhankelijke** hypotheekadviseurs die samenwerken met diverse banken zodat je een aantrekkelijk renteaanbod krijgt. Deze hypotheekadviseurs staan voor kwaliteit en uitstekende service.

Heb je advies nodig over de financiering van jouw woning?
Of wil je een vrijblijvende second opinion.

Heb je voor jouw financiering een NWWI **gevalideerde taxatie** nodig?



Bel Corette: 076 888 50 18 of 06 251 16 893

voor meer informatie



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 via move.nl 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.

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.

OUDERDOMSCLAUSULE

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

ALGEMENE INFORMATIE

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 clause 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 geldverstrekkende 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.

WAARBORG/SOM/BANKGARANTIE

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

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.

ENERGIEMAATSCHAPPIJ

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energimaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.

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:

1. 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;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. 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
T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893
info@willemarswonen.nl
WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd