

Welkom thuis!

**Markt 111
Etten-Leur**



€ 349.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0047
Adres	Markt 111, 4875 CD Etten-Leur
Vraagprijs	€ 349.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Vrijstaande woning
Bouwjaar	1939
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Beton Verdiepingen: Hout
Kozijnaard	Kunststof
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energie label	E
Isolatie	Dubbelglas Deels dakisolatie
Verwarming	HR-combiketel: Remeha Calenta (2019)
Warm water	Via combiketel
Elektra	5 elektragroepen 2 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 120 m ²
Inhoud	Circa 420 m ³
Perceeloppervlakte	150 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk Op loopafstand van winkels, restaurant en voorzieningen Nabij scholen en uitvalswegen

Introductie



Stap binnen in dit fantastische woonhuis op een toplocatie in Etten-Leur! Gelegen aan de Markt biedt deze vrijstaande woning uit 1939 alles wat je maar kunt wensen. Met winkels en restaurants om de hoek, vind je hier het gemak van stadsleven gecombineerd met de rust van thuis zijn.

Leven en genieten doe je optimaal met een woonoppervlakte van circa 120m². Met 5 zonnige slaapkamers en 1,5 badkamer is er genoeg ruimte voor het hele gezin of om gasten te verwelkomen. Dit huis ademt mogelijkheden en biedt jou de kans om jouw droomwoning te realiseren. Basis voorzieningen als kunststofkozijnen en rolluiken zijn al aanwezig.

Laat je creativiteit de vrije loop en creëer de woonkeuken waar je altijd van gedroomd hebt. Of het nu gaat om een gezellige plek om te koken met vrienden, een ontspannen omgeving om te eten of de perfecte ruimte voor familiebijeenkomsten, hier is het allemaal mogelijk.

Met de focus op doorstromers en starters, is deze woning ideaal voor wie op zoek is naar een woning met potentieel en karakter. Ontdek de charme van dit huis en laat je inspireren door de mogelijkheden die het te bieden heeft. Een unieke kans om jouw ideale woonomgeving te creëren en echt thuis te komen.

Wacht niet langer en neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Dit is jouw kans om de sleutels te bemachtigen van dit prachtige huis in Etten-Leur!

Pluspunten:

- ✓ Sfeervol wonen!
- ✓ Winkels en voorzieningen om de hoek!
- ✓ 5-slaapkamers!
- ✓ Woning met mogelijkheden!

Begane grond

Entree / Hal:

Prima binnenkoper in dit gezellige huis. Onder de trap is er voldoende ruimte om de jassen op te hangen. De hal geeft toegang tot de woonkamer, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden met lambrisering en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

Een woonkamer wat helemaal past bij de woning met een gezellige schouwpartij en lekker veel lichtinval via het raampartij met glas-in-lood. Authentieke details zijn volop aanwezig, zoals het bewerkte plafond. Een flinke zithoek kun je hier kwijt om samen je favoriete serie te bekijken. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, granolwanden en een zachtboard met lijst plafond.

Eetkamer:

Grenzend aan de keuken is de eetkamer. Hier kun je een flinke eettafel kwijt om met het gezin, vrienden of familie lekker te dineren. Door het doorbreken van de muur richting de keuken kun je hier een echt woonkeuken realiseren. Hoe gaaf is dat! Via de eetkamer is er toegang tot de tuin. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, granolwanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

De gesloten sloten keuken is voorzien van een hoek opgestelde keuken met kunststof werkblad. Via het raam is er zicht op het paadje langs de woning. De ruimte leent zich uitsteken om hier een leuke keuken te plaatsen met kookeiland. De huidige keuken is voorzien van:
+ 4 pits gasfornuis met oven
+ Enkele spoelbak
De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grof geverfde wanden en een panelen plafond.

Gang:

Via het gangetje van de aanbouw is er toegang tot de badkamer, het toilet, de kelder en tuin. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

Ruime badkamer in frisse kleurstelling. Via het vensterraam kan het daglicht binnenkomen. Wel zo lekker. De ruimte is groot genoeg om er een well-ness look badkamer te maken met ligbad, inloofdouche en vloerverwarming. De huidige badkamer is voorzien van:
+ Badkamermeubel-set met enkele wastafel
+ Ligbad met douche
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een PVC-panelen plafond.

Toilet:

Heb je lange benen en wil je die streken? Dat kan zeker in deze zeer diepe toiletruimte. Via het vensterraam kan de ruimte worden geventileerd. Het toilet is voorzien van een wandcloset, mechanische ventilatie en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.







Verdieping

Overloop:

De T-vormige overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een toiletruimte en een trapopgang naar de tweede/zolderverdieping. Het tussenplateau maakt het lekker speels. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een MDF-panels plafond.

Slaapkamer 1:

De aan de voorzijde gelegen hoofdslaapkamer is royaal te noemen. Doordat de kamer over de gehele breedte van de woning is gelegen kan er een flink tweepersoonsbed worden geplaatst. In de vaste kast er ruimte voor een flinke gaderobe. Wil je meer ruimte voor je kleding de nis met de tweede vaste kast is diep en lijkt net een walk-in-closet. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, granolwanden en een MPF-panels plafond.

Slaapkamer 2:

Met bijna 9m is dit een uitstekende slaapkamer met zicht op de achtertuin. Door de schuine kap en het nisje maakt het ook nog eens een speelse kamer die zich heel natuurlijk laat indelen met een bed, bureau en kledingkast. De ruimte is afgewerkt met een houtenpanelenvloer, gestuukt plafond en een gipsplaten plafond.

Tussenhal:

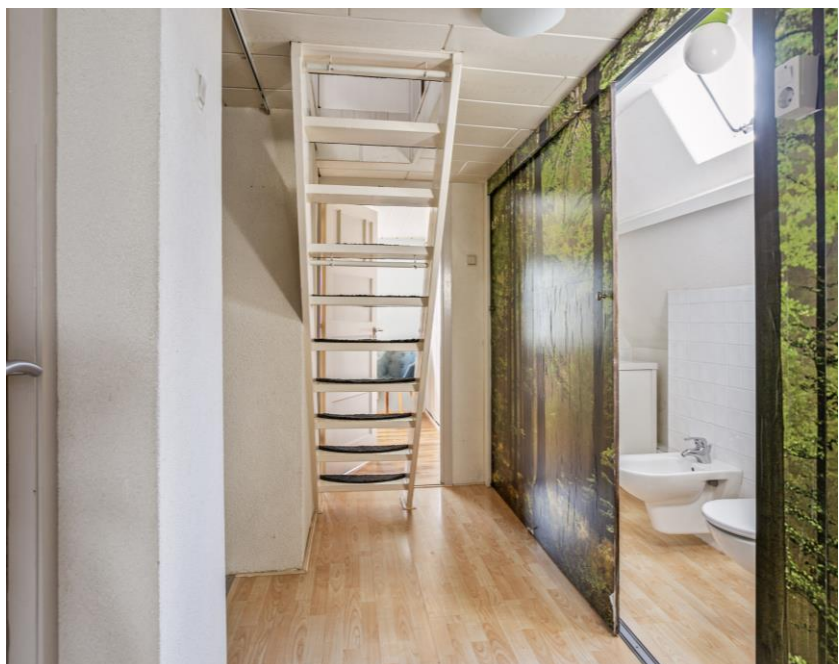
De hal richting de derde slaapkamer kan als verlengstuk dienen. Een miniappartement zou je er bijna van kunnen maken. De hal is voorzien van een badkamermeubel met enkele wastafel en geeft ruimte voor een kledingkast. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

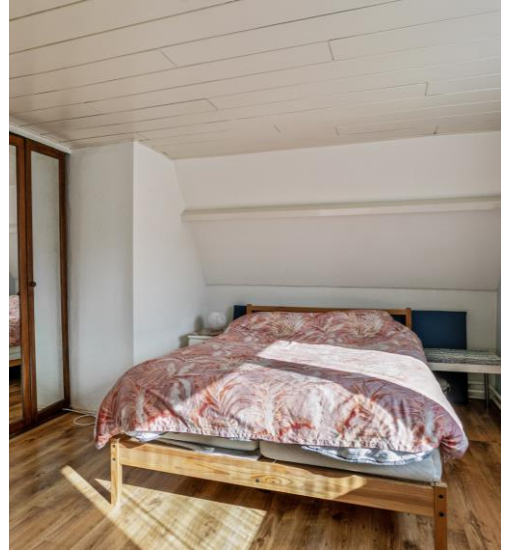
Slaapkamer 3:

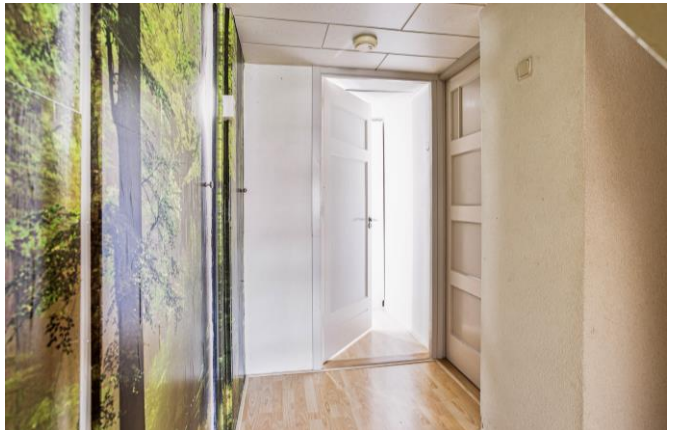
Door de schuine wanden is het een gezellige slaapkamer. Via het dakraam komt er meer dan voldoende daglicht binnen. Achter het knieschot is er opbergmogelijkheid. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

Toiletruimte:

Altijd super handig een toiletruimte op de verdiepingsvloer. Het is een zéér breed opgezet toilet met een wandcloset, bidet en een badkamermeubel met enkele wastafel. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden met tegels en een gipsplaten plafond.







Tweede verdieping

Overloop:

Via de vaste trap arriveer je op de overloop. Door de hoogte is er voldoende bewegingsruimte en zijn er veel opbergmogelijkheden voor de welbekende vakantieoffers en kerstversiering. Op de overloop tref je ook de HR-combiketel aan. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gipsplaten.

Slaapkamer 4:

De aan de voorzijde gelegen slaapkamer is een leuke kinderkamer of hobbykamer. Een plekje waar je je even helemaal terug kan trekken en even alleen kunt zijn. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gipsplaten.

Slaapkamer 5:

Eveneens een grappige kinderkamer. Een bed en bureautje past er prima in. Het lijkt wel een leuke hut in huis of voor de thuiswerkers onder ons een ideale werkkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en kunststofpanelen.



Tuin

Voortuin:

De leilides zorgen voor privacy en beschermen de woning tegen de ochtendzon. De plantenbordes en de sierbestrating maken het plaatje af. Een fijne aankomst bij de woning.

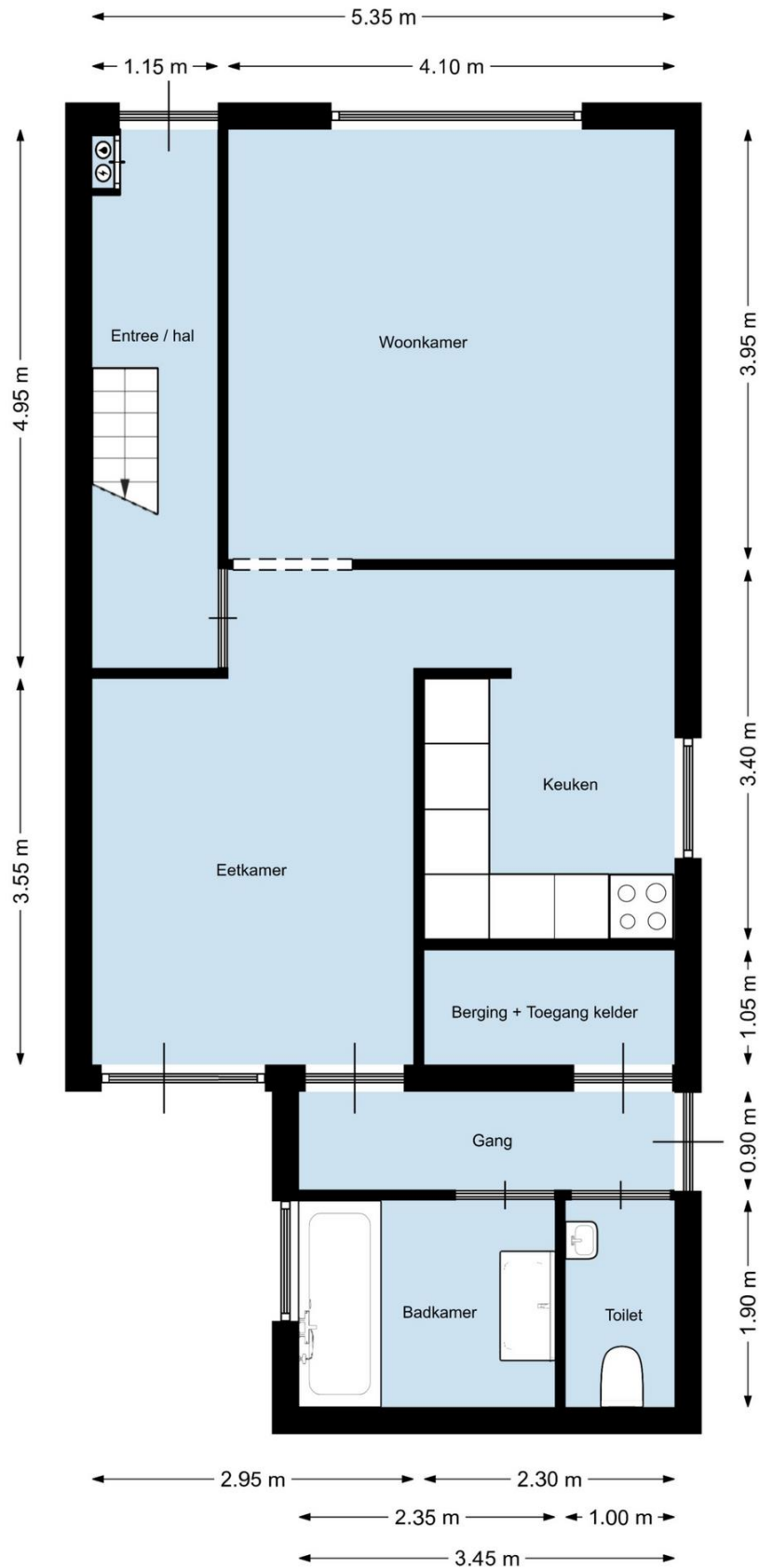
Achtereinde:

Klein maar fijn?! De achtereinde is precies goed van formaat en op het westen gelegen. Je kunt er prima een tuin-set kwijt en met vrienden genieten van de barbecue. De onderhoudsvriendelijke tuin is voorzien van sierbestrating en met een paar leuke platenbaken kun je het extra gezellig maken. Onder de overkapping kunnen de fietsen worden gestald.



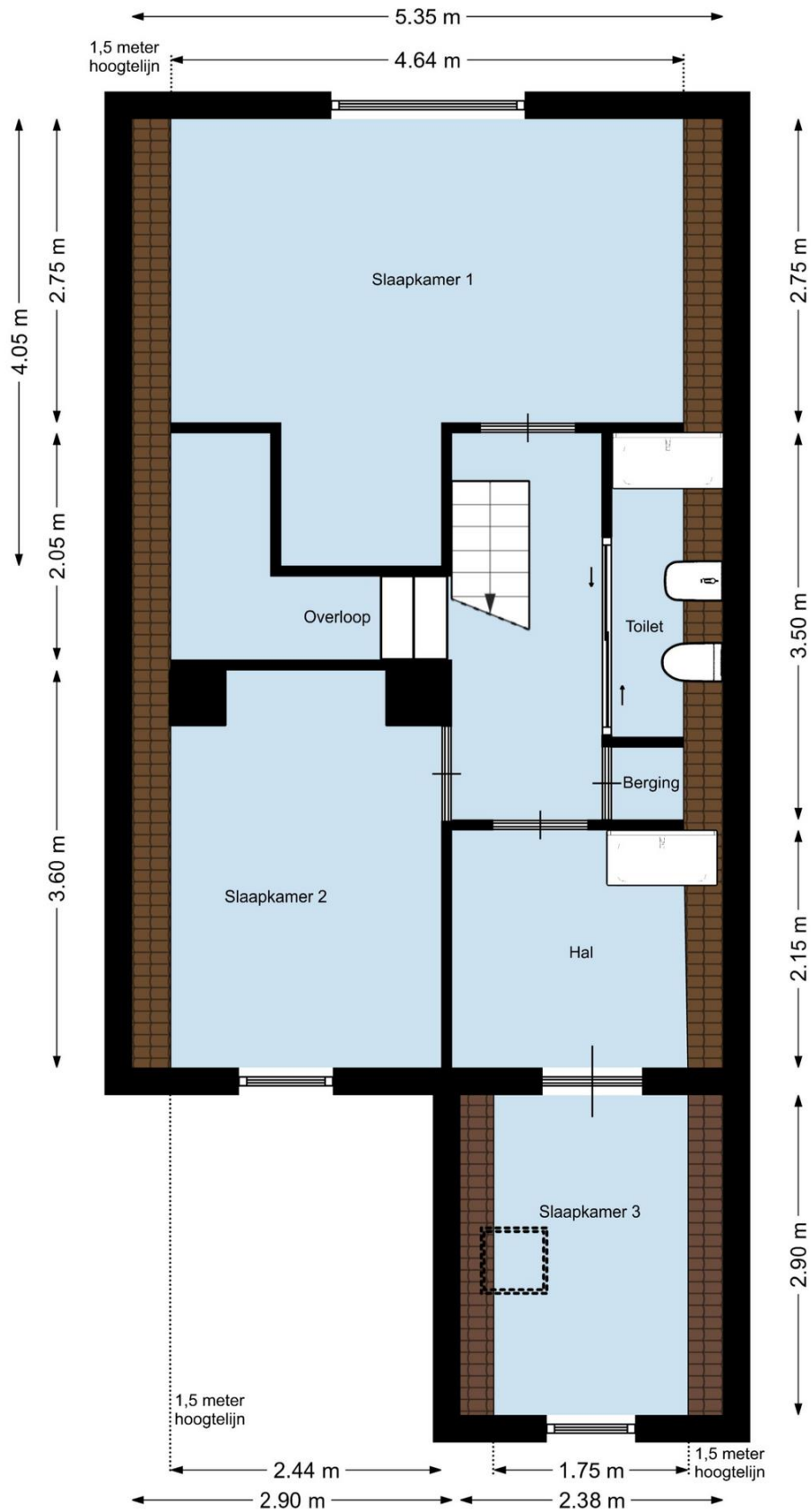
Plattegrond

Begane grond



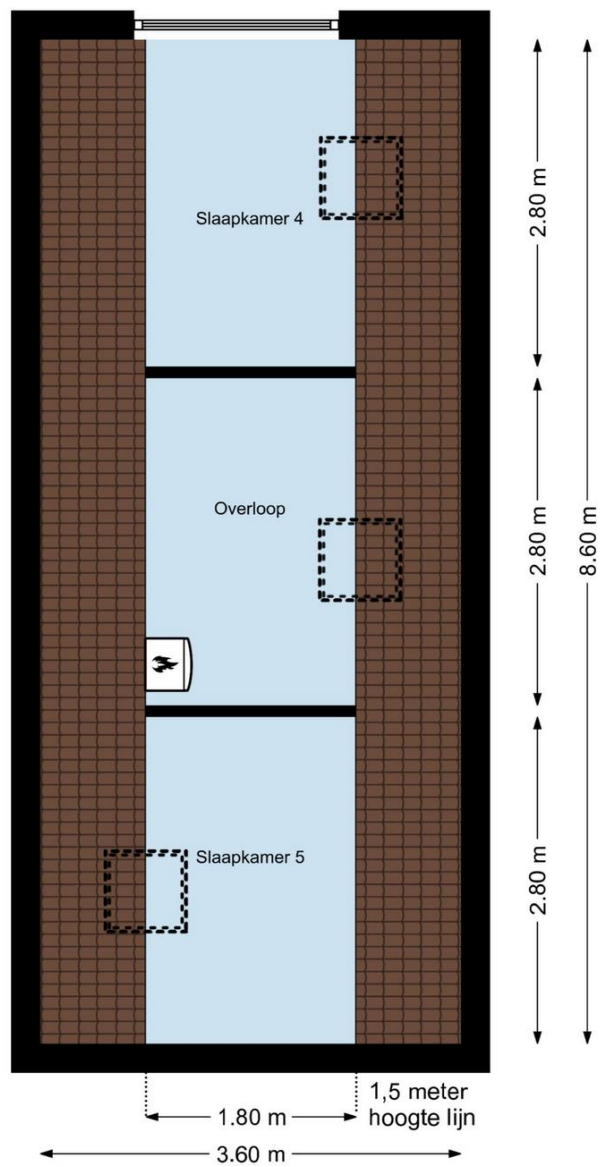
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

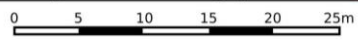
Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4323	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024
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.

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				X
Overkapping				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren (<i>slaapkamer</i>)	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Vouwgordijnen				X
Vitrages		X		
Rolgordijnen				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler (<i>defect</i>)	X			
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gasfornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser				X
Afzuigkap	X			
Koelkast Koel-Vriescombinatie (<i>los</i>)	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger				X

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) (<i>billykast verdieping + rek in keuken</i>)	X			
Boeken/legplanken	X			
Werkbank				X
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				
Radiatorafwerking				

Toelichtingen

Wanneer bent u in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Ons kantoor

Wiericx & Geerdink Makelaars doet er alles aan om voor u een goed resultaat te behalen. Wij vinden het heel belangrijk dat u optimaal tevreden bent. Door de korte en directe lijnen zijn wij makkelijk benaderbaar en altijd bereikbaar.

Van huis uit deskundig! Met ruim 40 jaar ervaring hebben wij alle situaties in de woningmarkt al meegemaakt en overwonnen. Een realistische benadering en een doordacht plan van aanpak, gecombineerd met optimale marktkennis en ervaring staan garant voor uw beoogd resultaat.



Arno van den Brink
Makelaar / Eigenaar

Telefoon: 06 - 55 858 150
Mail: a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl

Verkoopmakelaar

Bij de verkoop van uw woning is een juiste prijs van groot belang, maar ook het zorgvuldig en correct afhandelen van alle bijkomende zaken. Daar gaan wij voor. Wij doen graag net dat beetje extra. Zo begeleiden wij u vanaf het begin tot en met de overdracht bij de notaris en zelfs daarna zijn wij nog in charge voor u.

Om de juiste koper te vinden voor uw mogelijke grootste kapitaalbezit verzorgen wij o.a. een uitgebreide woningdocumentatie met plattegronden, vermelding op alle belangrijke woningsites (Funda, etc.), presentatie in onze kantooretalage, plaatsing op Social Media (Facebook etc.) en via uitwisseling met alle collega's in West-Brabant optimaliseren wij de verkoop van uw woning tot stand.

Aankoopmakelaar

Na uw woonwensen doorgenomen te hebben selecteren wij samen met u de meest passende woningen en onderzoeken ter plaatse alle belangrijke zaken, zodat u zich alleen maar bezig kunt houden met uw gevoel tot de bezochte woning(en). Zaken zoals bestemmingsplan, woonomgeving, erfdienstbaarheden, bouwkundige staat, vaste woonlasten, bijkomende condities en contractonderhandeling onderzoeken wij voor u. Bij alle aankooptransacties verdienen wij onze "beloning" 1 à 2 keer terug, terwijl u daarnaast heel veel zekerheid en gemak ervaart.

Taxaties

Ons kantoor heeft ruim 40 jaar ervaring en kennis van de regionale markt om op basis hiervan voor alle instanties zoals banken, rechtbanken en gemeentes, maar zeker ook particulieren, gecertificeerde (NWWI) taxatierapporten op te stellen. U heeft een taxatierapport nodig in geval van bijvoorbeeld hypotheek(oversluiting), vererving, (echt)scheiding, bij verkoop, bepaling WOZ waarde, verbouwing en verzekering herbouwwaarde.

verkoopplannen?
GRATIS
waardebepaling!

** Deze aanbieding is vrijblijvend, tenzij anders overeengekomen. | Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend en is onder behoud druk/zetfouten | De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.*

Wiericx & Geerdink Makelaars



Bergen op Zoom - Roosendaal



VBO
MAKELAAR

Een Van Goede Huizen makelaar!

Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713
Mail: info@wiericx-geerdink.nl
Internet: www.wiericx-geerdink.nl