



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Huygenslaan 51
4873 GP Etten-Leur
€ 435.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**
Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Huygenslaan 51



Woonoppervlakte: 125 m²



Perceeloppervlakte: 271 m²



Inhoud: 579 m³



Bouwjaar: 1972



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 435.000 k.k.



Omschrijving Huygenslaan 51

Royale twee-onder-een-kapwoning met veel mogelijkheden! Deze twee-onder-een-kapwoning biedt volop ruimte en mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren. Met een lichte woonkamer, een royale woonkeuken, vier ruime slaapkamers en een grote garage is dit een ideale gezinswoning. De slaapkamer op de begane grond zorgt voor extra flexibiliteit; ideaal voor het creëren van een levensloopbestendige woning of een thuiswerkplek. De achtertuin biedt veel privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen.

Deze woning biedt een uitstekende basis voor wie graag naar eigen smaak wil moderniseren. Bekijk de impressiefoto's en plan een bezichtiging om de mogelijkheden te ontdekken!

LIGGING

De woning is gelegen in Etten-Leur, in een kindvriendelijke wijk nabij het centrum van Etten-Leur.

Etten-Leur heeft volop mogelijkheden voor uw dagelijkse voorzieningen, evenals scholen en sportgelegenheden. Uitvalswegen naar Breda en Antwerpen zijn met ca 5 autominuten bereikbaar. Ook de prachtige bossen en vennen met diverse fiets- en ruitersporen zijn op korte afstand bereikbaar.

INDELING

BEGANE GROND

Bij aankomst op de oprit valt meteen de verzorgde uitstraling van de woning op, met een netjes aangelegde voortuin. De oprit biedt tevens ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen oprit.

De royale ontvangsthall vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot de woonkamer, het toilet, de garage, de meterkast en de slaapkamer op de begane grond.

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt u direct verwelkomd door een royale leefruimte. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De vloer is afgewerkt met een warme parketvloer.



Omschrijving Huygenslaan 51

De keuken is ruim en biedt volop mogelijkheden, zo is er voldoende ruimte voor een royale eethoek waar u heerlijk kunt tafelen met uitzicht op de tuin. Deze keuken is voorzien van diverse onder- en bovenkasten en is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: een keramisch kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast.

De vloer is afgewerkt met een nette tegelvloer. Middels een loopdeur is de achtertuin bereikbaar.

Via de entree bereikt u de slaapkamer op de begane grond, een veelzijdige en praktische ruimte die ideaal is voor een levensloopbestendige indeling of als kantoor aan huis.

De grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de achtertuin. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking.

Het toilet in de ontvangsthall is geheel betegeld en voorzien van een closet en een fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de woonkamer bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier zijn 3 slaapkamers, de badkamer en de vliering bereikbaar.

Alle slaapkamers zijn royaal van opzet en worden prachtig verlicht door de grote raampartijen, wat zorgt voor een aangename en ruime sfeer. De wanden zijn afgewerkt met behang en de vloer is voorzien van vloerbedekking.

Eén van de slaapkamers aan de voorzijde heeft directe toegang tot het ruime balkon. Hier kunt u in alle rust genieten van de buitenlucht en het vrije uitzicht, een heerlijke plek om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Bij binnenkomst in de badkamer valt direct de functionele en toegankelijke indeling op, ideaal voor ouderen of mensen die minder goed ter been zijn. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met een stevige wandbeugel. Daarnaast is er een handige zitmogelijkheid in de douche, wat het comfort verhoogt. De wastafel is gemakkelijk bereikbaar en het toilet bevindt zich op een praktische hoogte.

Vanuit de overloop is via een vlizotrap de bergzolder toegankelijk.



Omschrijving Huygenslaan 51

GARAGE

De ruime garage is een echte meerwaarde voor de woning en biedt talloze mogelijkheden. Met zijn royale afmetingen is er voldoende ruimte voor het parkeren van een auto, motor of fiets, maar ook als extra opslag- of hobbyruimte is deze perfect geschikt.

De garage is voorzien van een praktische wasbak en een elektrisch bedienbare garagedeur, wat zorgt voor extra gemak en gebruikscomfort. Daarnaast biedt een loopdeur directe toegang tot de achtertuin. De combinatie van ruimte, functionaliteit en praktische voorzieningen maakt deze garage geschikt voor diverse doeleinden. De CV-ketel is geplaatst in een aparte berging binnen de garage, welke bereikbaar is via de tuin.

TUIN

De achtertuin is prachtig aangelegd met sierbestrating en een gevarieerde beplanting. Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin volop ruimte om te ontspannen, te genieten van het buitenleven. Kortom, een heerlijke tuin waar u in alle rust kunt vertoeven!

BIJZONDERHEDEN

- Royale twee-onder-een kapwoning
- Ruime woonkamer
- Woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Ruime garage met elektrisch bedienbare garagedeur, elektriciteit en water
- Groot elektrisch bedienbaar zonnenscherm aan de achtergevel van de woning
- Energielabel C
- De woning is voorzien van houten kozijnen met deels isolerende beglazing
- Gelegen op een perceel van ca. 271 m²
- Rustige ligging in een kindvriendelijke woonwijk
- Veel potentie en mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Huygenslaan 51 in beeld

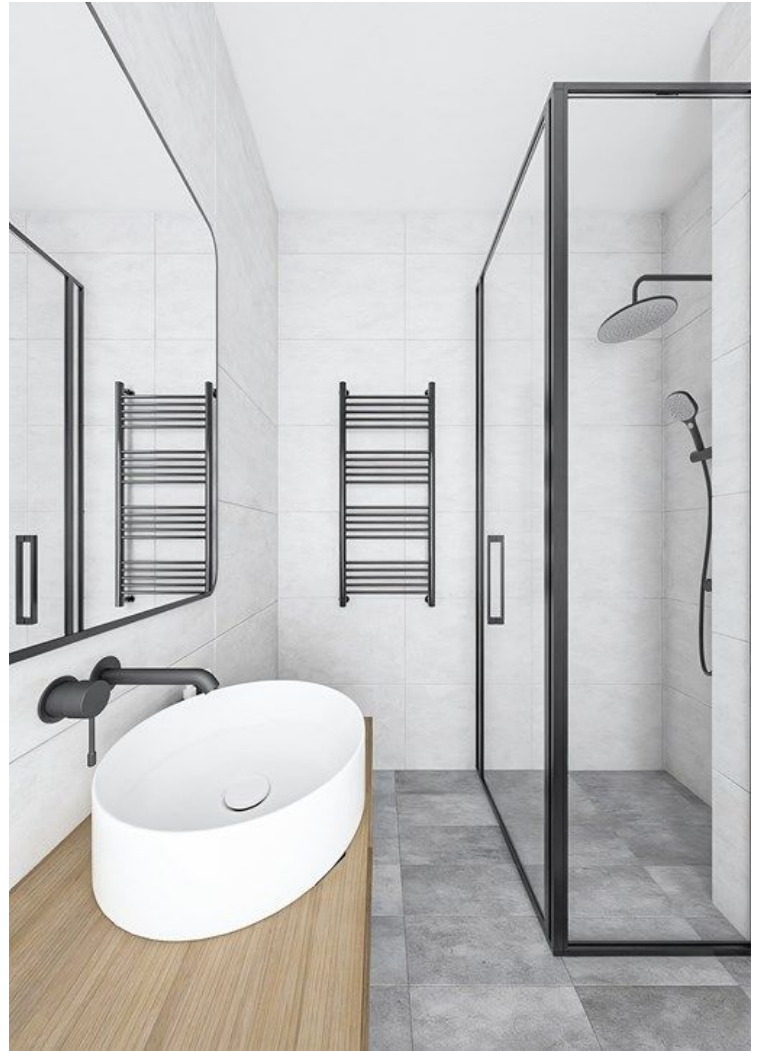
















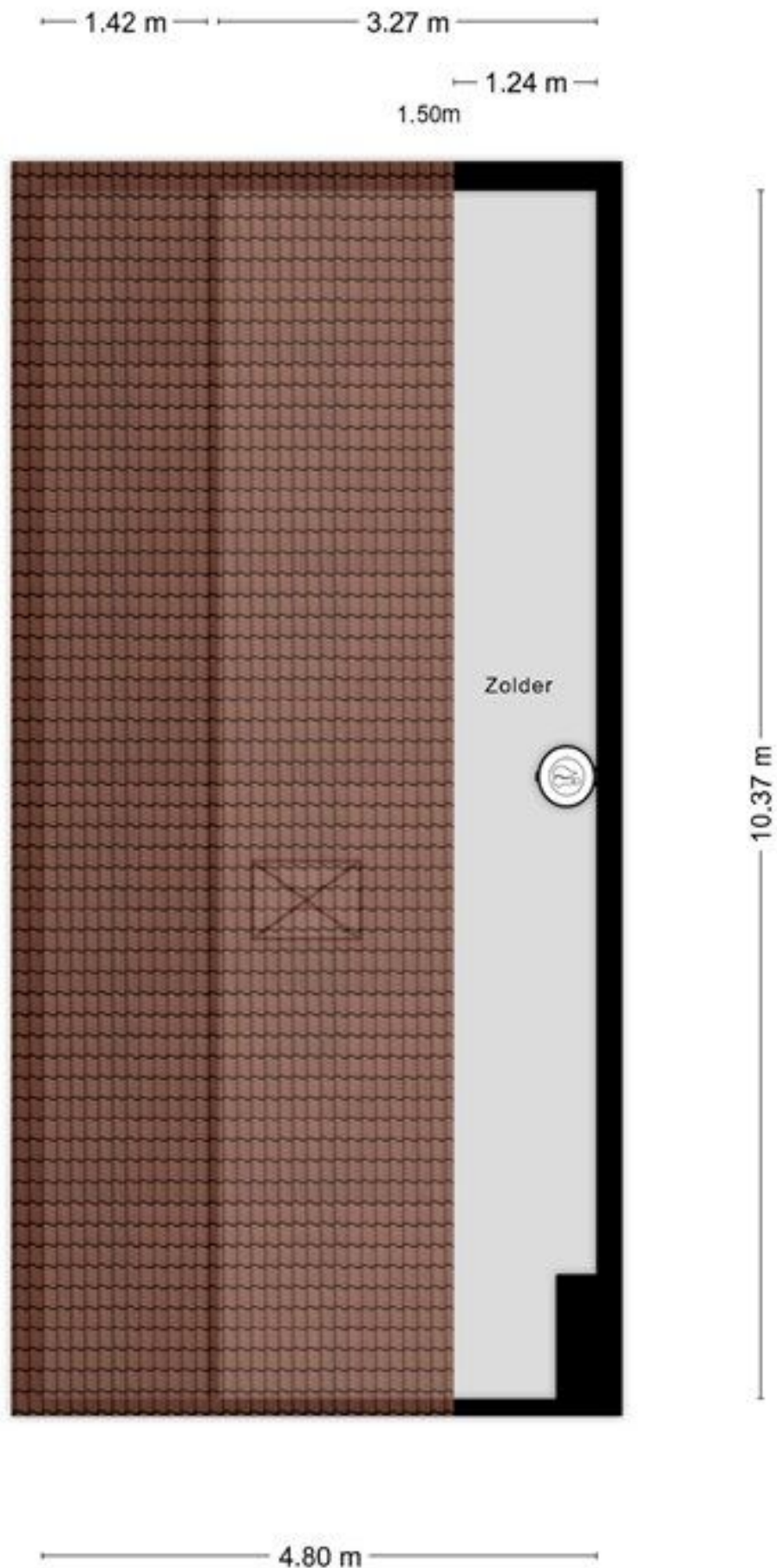




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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



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



Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Huygenslaan 51
Postcode	4873 GP
Plaats	Etten-Leur
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1972
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	125
Perceeloppervlakte (m ²)	271
Inhoud (m ³)	579
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	awb 2019, 2019, combi, eigendom, electricity
Energie label	C, vervaldatum: 17 feb 2035



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

