

# Z E G E R S

MAKELAARDIJ



Karnsberg 160



# Te Koop

Karnsberg 160 - Etten-Leur  
Vraagprijs € 292.500,- k.k.

Dit 3-kamerappartement met 2 slaapkamers is gelegen op de 3e woonlaag van het appartementencomplex "Brandsehof I" in de geliefde woonwijk 'De Keen'. Het appartement heeft een ruim balkon met zonnenscherm, gelegen op het westen, waar je heerlijk kunt genieten van de avondzon. De eigen parkeerplaats en berging bevinden zich in het souterrain. Het complex beschikt over een mooi aangelegde binnentuin en een liftinstallatie. Het appartement is gelegen nabij de Leurse haven, horeca en winkels aan het Van Bergenplein. Ook het buitengebied en veel groen vind je in de directe omgeving.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	: ±68m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 2000
Verwarming	: D.m.v. HR Combi c.v.-ketel (2016).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Isolatie	: Dak- en gevelisolatie.
Dubbel glas	: Gehele appartement.
Servicekosten	: ca. € 144,12 per maand.
Aanvaarding	: Voorkeur 01-10-2024.

# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
512259045

Datum registratie  
16-04-2024

Geldig tot  
10-04-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



### Isolatie

1 Gevels	+++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+++
4 Vloeren	n.v.t.
5 Ramen	+++
6 Buitendeuren	n.v.t.

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
8 Warm water	Combiketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<a href="#">Verbeteradvies</a>
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<a href="#">Verbeteradvies</a>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting





**HOOGSTE FUNDA WAARDERING IN DE REGIO**

**ZEGERS**  
MAKELAARDIJ

**NVM**

.....VAN VERKOPEN TOT VERKOCHT.....

- VERKOOP
- AANKOOP
- TAXATIES



076-5012009  
zegersmakelaardij.nl  
info@zegersmakelaardij.nl

vakkundig PERSOONLIJK enthousiast OPVALLEND klantgericht ERVAREN

## DE HYPOTHEEKEXPERT

Benieuwd naar de maandlast bij deze woning? Zegers Makelaardij en De Hypotheekexpert vormen de perfecte combinatie onder één dak. U kunt bij ons terecht voor onafhankelijk hypotheekadvies, altijd op korte termijn en ook in de avonduren. Wij zoeken voor u naar de laagste rente en de beste voorwaarden. Heeft u al advies ingewonnen, belt u ons dan eens voor een gratis en vrijblijvende second opinion. Als onafhankelijk hypotheekadviseur hebben wij namelijk doorlopend aantrekkelijke tarieven.

Meer weten? Bel 076-5023310.

## EIGEN WONING VERKOPEN?

Wanneer u denkt aan het verkopen van uw woning, bent u op zoek naar een makelaar die goed naar uw wensen luistert en met de juiste communicatie de grootste groep kopers kan bereiken. Waar in begrijpelijke taal met u gecommuniceerd wordt, ook als het om juridisch ingewikkelde zaken gaat. Waar we realistisch en eerlijk tegen u zijn en waar afspraken nagekomen worden. Waar we goed bereikbaar zijn, zowel ons kantoor met gratis parkeerruimte, als per mail en telefoon. Waar we al tientallen jaren ervaring hebben en dus de markt door en door kennen. En waar we met een enthousiast team samenwerken om de verkoop tot een succes te maken! Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebeoordeling van uw woning en kunnen we u in een kennismakingsgesprek alles vertellen over ons unieke plan van aanpak.

**EXPERT ZEKER PLAN**

**DE HYPOTHEEK EXPERT**



**DROOMHUIS GEZIEN?**

**EXPERT ZEKER PLAN**

Benieuwd naar de maandlast bij deze woning? Bij De Hypotheekexpert krijgt u altijd een onafhankelijk advies. Op korte termijn, overdag of in de avonduren.

Bel voor een afspraak 076-5023310  
www.dehypotheekexpert.com



# 3e WOONLAAG

## woonkamer



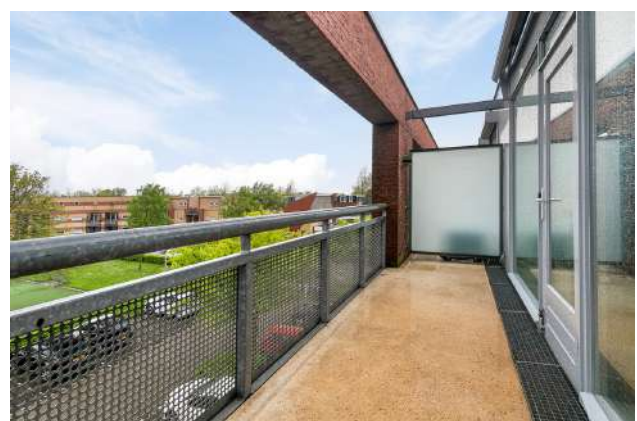
# 3e WOONLAAG

## keuken



Begane grond appartementencomplex:  
Centrale entree met brievenbussen, bellentableau en een video/intercominstallatie. Vanuit de centrale hal is middels de trap op-/en afgang en de lift, het appartement gelegen op de 3e woonlaag en het souterrain met parkeerplaatsen en bergingen te bereiken.

Indeling van het appartement:  
Een gezamenlijke entree voor 2 appartementen biedt toegang tot de voordeur van het appartement. Hierachter bevindt zich een royale hal voorzien van een meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars, glasvezel), een bergkast met HR combi c.v.-ketel en aansluitpunt mechanische ventilatie en de geheel betegelde toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de woonkamer met keuken. De woonkamer met open keuken van ca. 33m<sup>2</sup> is een lichte ruimte door de grote ramen. De woonkamer is op verschillende manieren in te delen. De woonkamer biedt toegang tot een ruim en zonnig balkon van ca. 9,5m<sup>2</sup> op het westen. De nette, hoekopgestelde keuken is voorzien van een 4-pits keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap en rvs-spoelbak.





# 3e WOONLAAG

## slaapkamers



## 3e WOONLAAG

### ruime badkamer



De 2 slaapkamers zijn gelegen aan de galerijzijde. De grote slaapkamer van ca. 13,5m<sup>2</sup> biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een grote kledingkast. De slaapkamer van ca. 5,5m<sup>2</sup> is ideaal als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Alle kamers hebben grote raampartijen en daardoor veel lichtinval.

De ruime, geheel betegelde badkamer van ca. 4,5m<sup>2</sup> is voorzien van een inloofdouche, wastafel en aansluitpunt voor de wasmachine.





# OVERIGE



Bij het appartement hoort een parkeerplaats en een berging welke gelegen zijn in het souterrain. Het souterrain is alleen toegankelijk voor bewoners en is afgesloten met een elektrisch bedienbare poort met loopdeur. De berging van ca. 5,5m<sup>2</sup> is voorzien van verlichting. De servicekosten bedragen ca. € 144,12 per maand. In dit bedrag zit o.a. inbegrepen de opstalverzekering, reservering groot onderhoud, onderhoud liftinstallatie, schoonmaakkosten algemene ruimten en voorschotbedrag water. Het gehele appartement is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Het balkon heeft een elektrisch bedienbaar zonnescherm met afstandsbediening. Het appartement is voorzien van een mobiele airco. Het appartementencomplex is voorzien van een liftinstallatie en betonnen verdiepingsvloeren. Het appartementencomplex is voorzien van een mooi aangelegde binnentuin. De eerste drie maanden van de verkoop is de regeling verkopen ouderenwoningen van toepassing. Bij elke doorverkoop dient de woning in deze periode aan een 55+er verkocht te worden. Na deze periode kan ontheffing bij de gemeente aangevraagd worden en mag er ook aan jongeren verkocht worden.





# DE KLEINE LETTERTJES



## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Zegers Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

## RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

## AANVULLEND ARTIKEL DAT IN DE KOOPAKTE VAN DEZE WONING ZAL WORDEN OPGENOMEN:

De eerste drie maanden van de verkoop is de regeling verkopen ouderenwoningen van toepassing. Bij elke doorverkoop dient de woning in deze periode aan een 55+er verkocht te worden. Na deze periode kan ontheffing bij de gemeente aangevraagd worden en mag er ook aan jongeren verkocht worden.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van meer dan 20 jaar oud zal de ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## MEETINSTRUCTIE NEN2580

De Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.

## VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



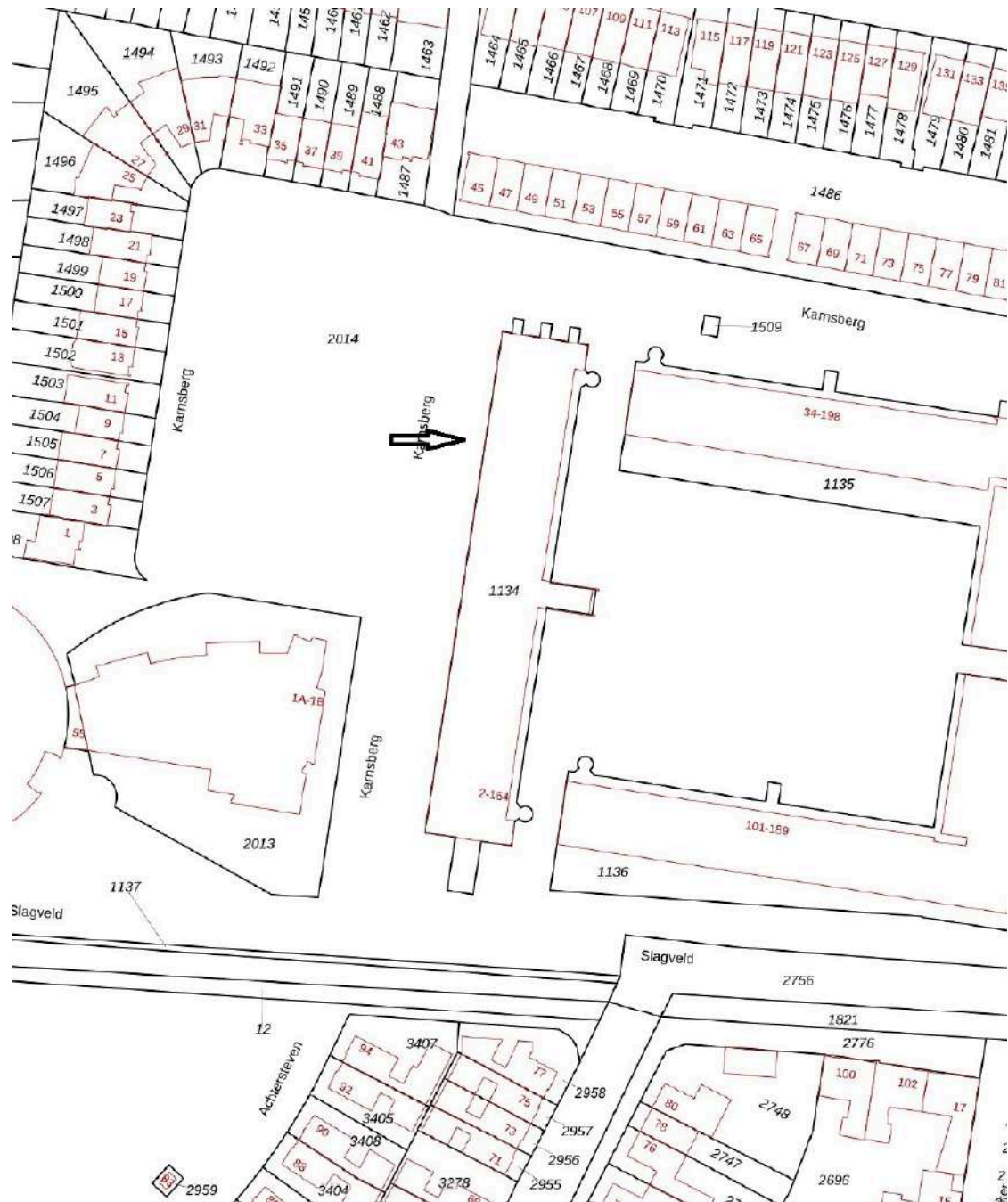
# PLATTEGROND







# KADASTRALE KAART





# ZEGERS

MAKELAARDIJ



Oude Bredaseweg 58  
4872 AG Etten-Leur  
Tel: 076-5012009

[info@zegersmakelaardij.nl](mailto:info@zegersmakelaardij.nl)  
[www.zegersmakelaardij.nl](http://www.zegersmakelaardij.nl)