

Karnsberg 96 | Etten-Leur

Vraagprijs € 335.000,- k.k.



Karnsberg 96 | Etten-Leur



Kenmerken

Bouwjaar	2000	Ligging	in woonwijk
Soort woning	galerijflat	Inhoud	201 m ³
Type woning	appartement	Woonoppervlakte	67 m ²
Energie label	A		
Aantal kamers	3		
Aantal slaapkamers	2		

Op een fijne locatie in de geliefde woonwijk 'De Keen' ligt dit goed onderhouden 3-kamerappartement, gesitueerd op de 2e woonlaag van het appartementencomplex "Brandsehof I".

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, een grote badkamer én een ruim overdekt balkon op het westen. Daarnaast is er een eigen parkeerplaats en berging in het afgesloten souterrain aanwezig. Met een energielabel A is het appartement bovendien energiezuinig en aangenaam in gebruik.

Kortom, een heerlijk appartement voor wie comfortabel en gelijkvloers wil wonen op een prettige locatie.

Interesse? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging. Wij laten je het appartement graag zien.

Omschrijving

Begane grond appartementencomplex

De centrale entree is voorzien van brievenbussen, een bellentableau en een video-/intercominstallatie. Vanuit de hal bereik je via de trap of lift zowel het appartement op de 2e woonlaag als het souterrain met de parkeerplaatsen en bergingen.

Indeling van het appartement

Enmaal op de 2e woonlaag kom je aan het einde van de galerij bij een afgesloten gezamenlijke entree die wordt gedeeld met slechts één ander appartement, wat zorgt voor een extra gevoel van privacy.

Binnen valt direct de praktische en prettige indeling op. De hal geeft toegang tot de meterkast, een volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein), 2 slaapkamers, de badkamer, een bergruimte en de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij, die zorgt voor een fijne verbinding met buiten. Vanuit hier stap je zo het ruime, overdekte balkon op. Een fijne plek om de dag ontspannen af te sluiten.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van boven-/onderkasten en laden, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, spoelbak en een kunststof werkblad.

De 2 slaapkamers zijn gelegen aan de galerijzijde met heerlijk uitzicht op de groene binnentuin. De master bedroom is royaal opgezet en biedt volop comfort.

handdouche en thermostaatkraan), een wastafel met meubel, design radiator en de aansluiting t.b.v. de wasapparatuur.

In de bergruimte bevindt zich de opstelplaats voor de cv-combiketel (Nefit, 2015) en de unit van de mechanische ventilatie.

Balkon/binnentuin

Het ruime balkon van dit appartement ligt op het westen. Door de ligging op het westen kun je hier volop genieten van de middag- en avondzon, met uitzicht over een plantsoen en speelveld.

Ook behoort tot dit appartementencomplex een zeer ruime, gezamenlijke en openbare binnentuin, die fraai is aangelegd en onderhouden wordt door de gemeente.

Parkeerplaats/berging

In het afgesloten souterrain bevinden zich de eigen parkeerplaats en berging. De parkeergarage is uitsluitend toegankelijk voor bewoners en wordt afgesloten met een elektrisch bedienbare poort met loopdeur. De berging is voorzien van verlichting en biedt extra praktische bergruimte.

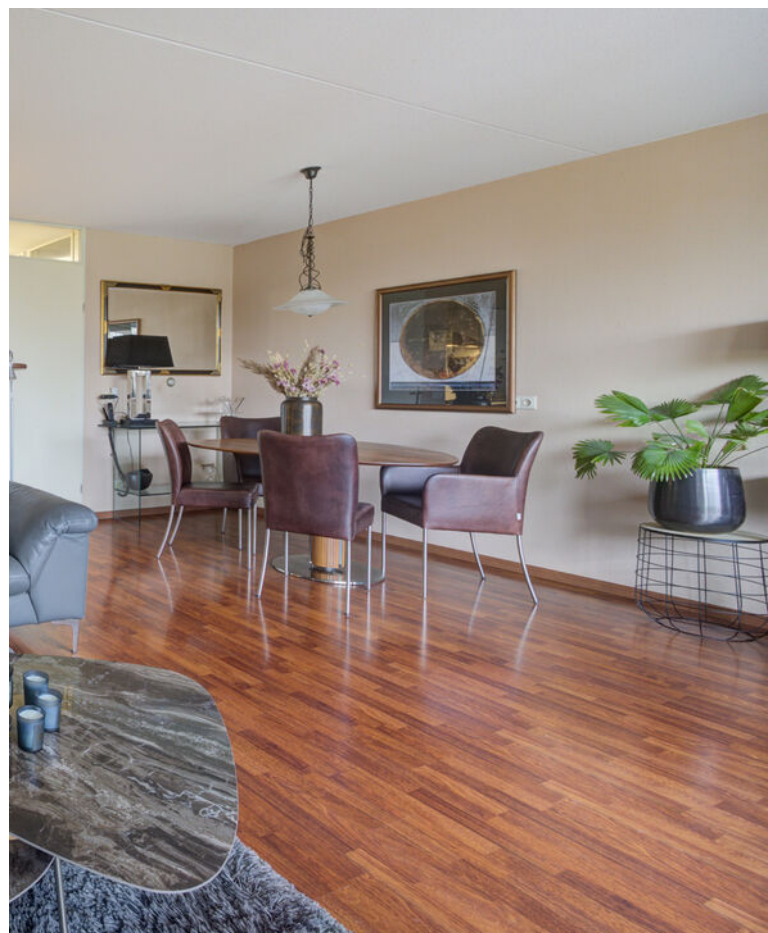
De geheel betegelde badkamer heeft een ligbad (met

























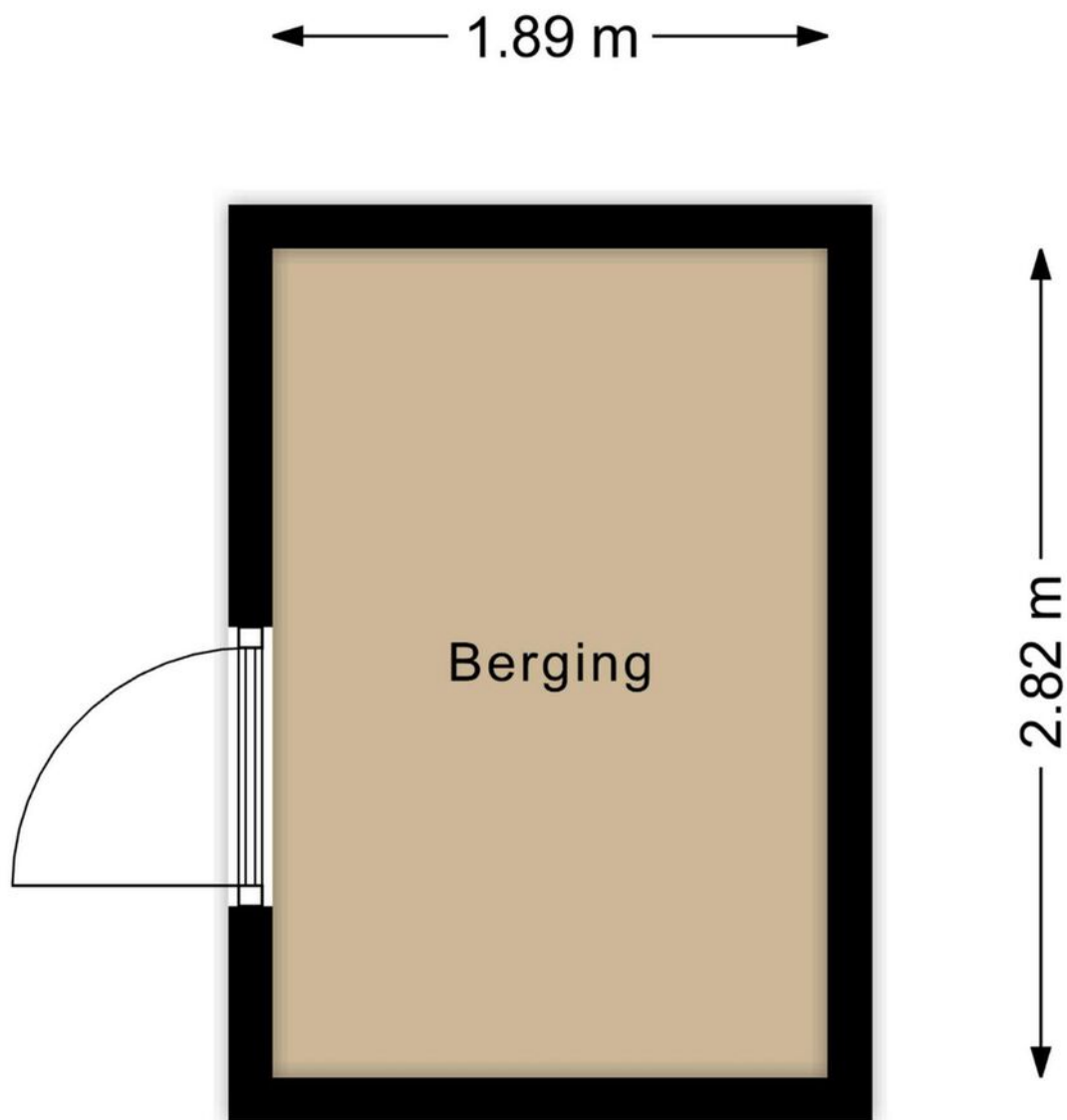




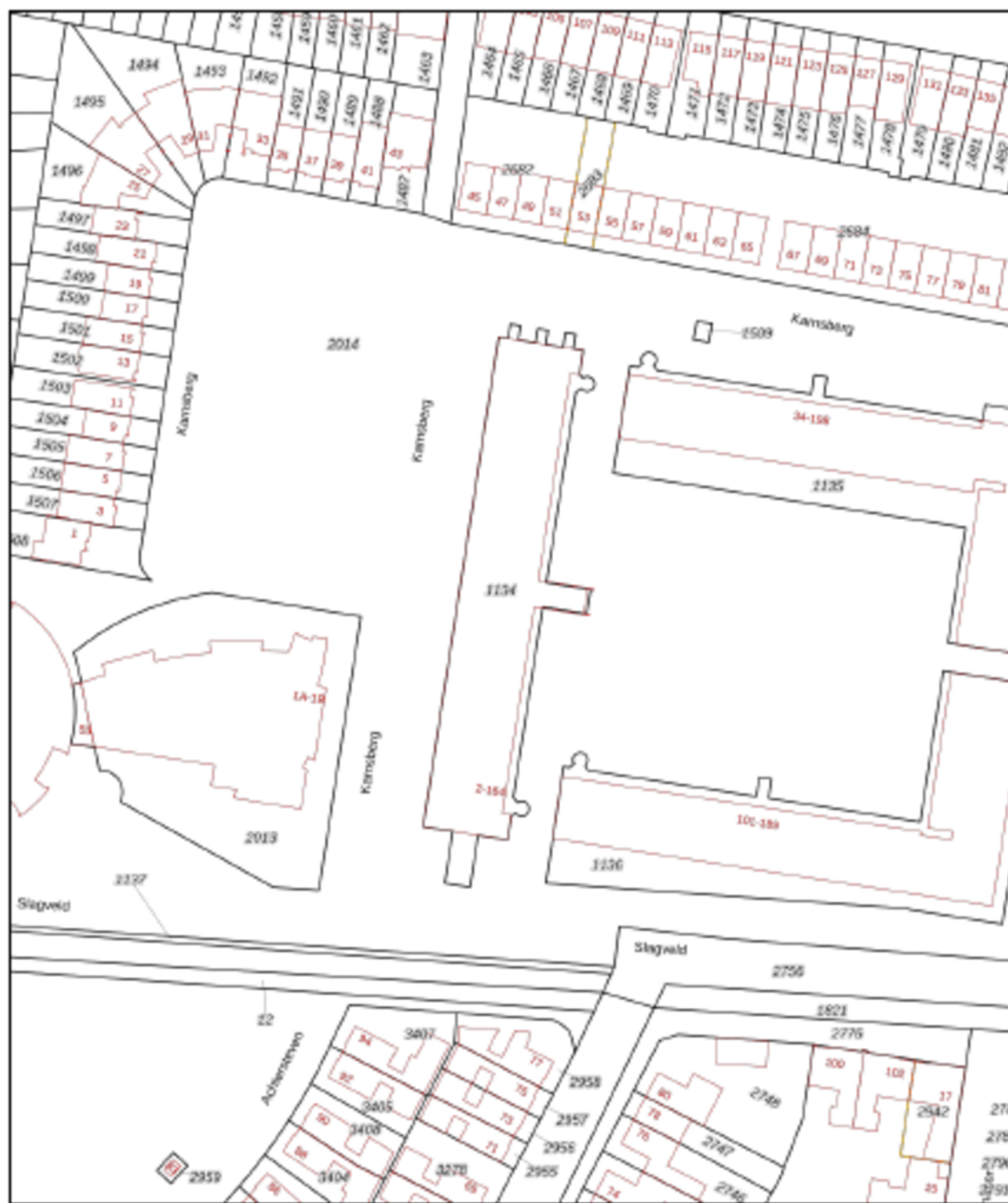
Plattegronden



Plattegronden



Use reference:

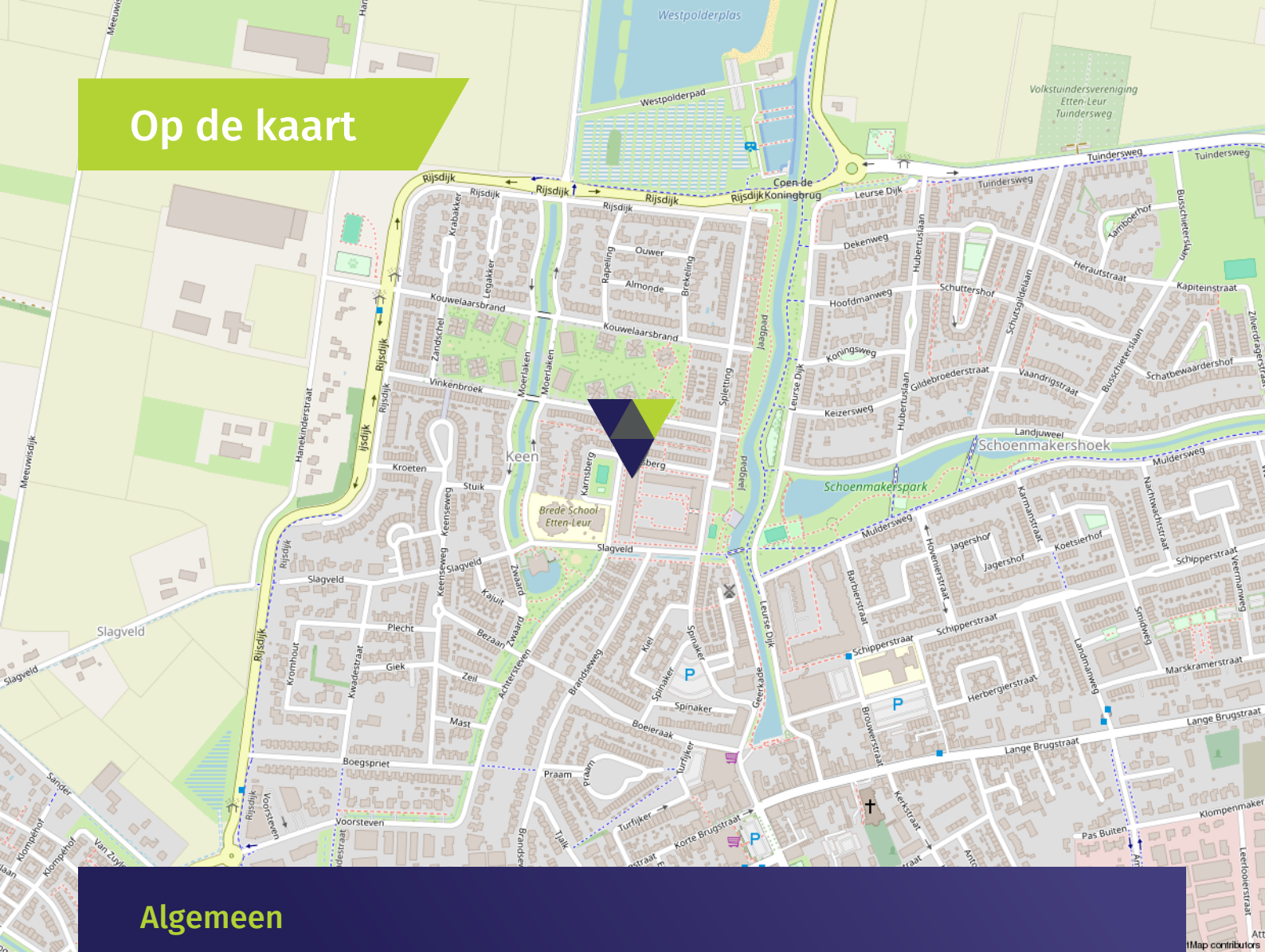


12345 Dece kaart is noordgericht Perceelnummer 26 Huisknummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Elten-Leur Secsie O Perceel 1134	kadaster 
---	---	--

Voor een eenduidig gebruik, geldend op 17 januari 2025.
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers.

Aan drukketafel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- Dit appartement is onderdeel van appartementencomplex "Brandehof I", dat bestaat uit diverse appartementen en woningtypen die allen met de achterzijde gelegen zijn aan de fraai aangelegde, openbare binnentuin.
- Het appartement heeft een energielabel A.
- Het appartementencomplex is voorzien van een liftinstallatie.
- Het appartement beschikt over een intercominstallatie met beeld.
- Het appartement is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- Het appartement heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Het appartement is voorzien van een laminaatvloer, m.u.v. de toiletruimte en de badkamer. Deze zijn betegeld.
- De slaapkamers hebben beide een hand bedienbaar rolluik.
- Er bevindt zich een elektrisch hand bedienbaar zonnenscherm bij het balkon.

- De servicekosten bedragen ca. € 155,87 per maand. In dit bedrag zit o.a. inbegrepen de opstalverzekering, reservering groot onderhoud, onderhoud liftinstallatie, schoonmaakkosten algemene ruimten, voorschotbedrag water etc.
- Het betreft hier een gezonde Vereniging van Eigenaars.
- Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in het souterrain en er is voldoende parkeergelegenheid rondom het appartementencomplex aanwezig.
- De regeling verkopen ouderenwoningen van de gemeente Etten-Leur is van toepassing. Dit houdt in dat dit appartement gedurende een periode van 3 maanden dient te worden verkocht aan kandidaten van 55 jaar en ouder. Overigens staat het kandidaten van alle leeftijden vrij om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen, aangezien nadat deze periode is vervallen het appartement vrij aan ieder verkocht mag worden.

Wonen in Etten-Leur

Waar in Etten-Leur u ook gaat wonen: dagelijkse voorzieningen zijn altijd binnen handbereik. Van scholen (basis en middelbaar), kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang tot ambachtelijke bakkers, slagerijen en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Verder is het sport- en beweegaanbod binnen de gemeente Etten-Leur groot. Het openbaar vervoer is goed geregeld. Binnen de stad zijn goede busverbindingen tussen de wijken en er is een NS-station met een Intercity-verbinding richting Roosendaal of Breda. Reist u liever met de auto, dan bent u altijd binnen vijftien minuten op de snelweg.

Uitgebreid winkelen kan in Etten-Leur naar hartenlust. Grote ketens zijn vertegenwoordigd, maar het centrum is ook rijk aan andere leuke en unieke winkels/boetieks. Tussendoor of na afloop een hapje eten of drinken? Dat kan in één van de vele lunchrooms en restaurants. Etten-Leur bruist. De evenementenkalender is dan ook rijkelijk gevuld. Tel daar de bioscoop en cultuurhuis De Nobelaer bij op en kom tot de conclusie dat in Etten-Leur altijd iets te beleven is. Houdt u van natuur? Ontdek dan al wandelend of met de fiets de prachtige nabijgelegen natuurgebieden. Etten-Leur heeft ook een gezellige jachthaven met directe aansluiting op de vaarwegen naar Breda, Oosterhout, de Biesbosch, Dinteloord en het Volkerak.



Verkoopvoorwaarden

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is 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 tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur