

# TE KOOP



Vraagprijs

€ 375.000 k.k.

## Karnsberg 50

Etten-Leur

Comfortabel en levensloopbestendig wonen op een fijne locatie in Etten-Leur. Dit keurig onderhouden 3-kamer appartement op de begane grond beschikt over een zonnige tuin op het zuidoosten en biedt een praktische indeling met alle voorzieningen gelijkvloers.



Vraagprijs

€ 375.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	71 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	248 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	45 m <sup>2</sup>
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	2000
Energielabel	A
Bouwjaar CV ketel	2016
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>



## Karnsberg 50 Etten-Leur

De woning heeft een lichte woonkamer met open keuken, twee (slaap)kamers en een nette badkamer. Dankzij de extra kamer is het appartement flexibel in te delen, bijvoorbeeld als hobbyruimte of verlengde van de woonkamer. De tuin zorgt voor een prettig buitengevoel met uitzicht op de gemeenschappelijke binnentuin.

Het appartement maakt deel uit van een verzorgd complex met lift en beschikt over een ruime externe berging in het souterrain. Een ideale woning voor wie comfortabel en gelijkvloers wil wonen in een rustige woonomgeving.

De woning is gelegen op een gunstige locatie in de geliefde wijk De Keen met veel groen, waterpartijen en voorzieningen op korte afstand. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Etten-Leur en diverse uitvalswegen richting Breda, Roosendaal en Tilburg.

### **Regeling ouderenwoningen Etten-Leur**

De regeling verkopen ouderenwoningen van de gemeente Etten-Leur is van toepassing. Dit houdt in dat deze woning dient te worden verkocht aan kandidaten van 55 jaar en ouder. Deze regeling geldt gedurende 3 maanden.

### **Bijzonderheden**

- Keurig 3-kamer appartement gelegen op de begane grond
- Ruime en zonnige tuin op het zuidoosten
- Ruime externe berging in het souterrain
- Energielabel A
- Gunstige locatie in De Keen
- De servicekosten bedragen ca. € 104 per maand
- Dit appartement maakt onderdeel uit van het appartementencomplex "Brandsehof II"
- Regeling ouderenwoningen Etten-Leur van toepassing
- In de koopovereenkomst zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen



## Complex

Overdekte entree van het complex met bellentableau, intercominstallatie en brievenbussen en toegang tot het trappenhuis, de lifftinstallatie, berging. Via de open galerij op de begane grond is het appartement te bereiken met de meterkast naast de voordeur.



# Complex



### Entree woning

De entree van het appartement is een ruime hal met intercom en die toegang biedt tot het toilet met fonteintje, de slaapkamer en de woonkamer. De vloer is voorzien van een zeilafwerking en de wanden van spachtelputz.



Entree woning

# Woonkamer



**Woonkamer**, ruime woonkamer met open keuken en een grote raampartij wat zorgt voor veel lichtinval. Aan de voorzijde bij de keuken bevindt zich het eetgedeelte, aan de achterzijde bij de raampartij is het zitgedeelte. Vanuit hier is ook toegang tot de extra (slaap)kamer en toegang tot de tuin. De vloer is voorzien van zeilafwerking en de wanden van spachtelputz.

**Keuken**, ruime open keuken in een handige L-opstelling voorziet in diverse inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Verder voorziet de keuken veel opbergruimte en biedt het toegang tot de berging / technische ruimte.

**Berging / technische ruimte**, berging met de aansluitingen voor de wasmachine, Intergas cv-ketel (2016) en de mechanische ventilatie unit.

Woonkamer



Woonkamer





Keuken

Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



**Slaapkamer 1**, ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met grote ramen. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en de wanden van spachtelputz.

**Slaapkamer 2**, aan de achterzijde gelegen multifunctionele kamer. Deze kamer kan dienen als extra slaapkamer, hobbyruimte, bergruimte of als verlengde van de woonkamer. Via deze kamer is via een loopdeur toegang tot de tuin. De vloer is voorzien van zeil en de wanden van spachtelputz.



Slaapkamer 2



### **Badkamer**

Ruime en volledig betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad en wastafel.



**Badkamer**

Tuin



Tuin



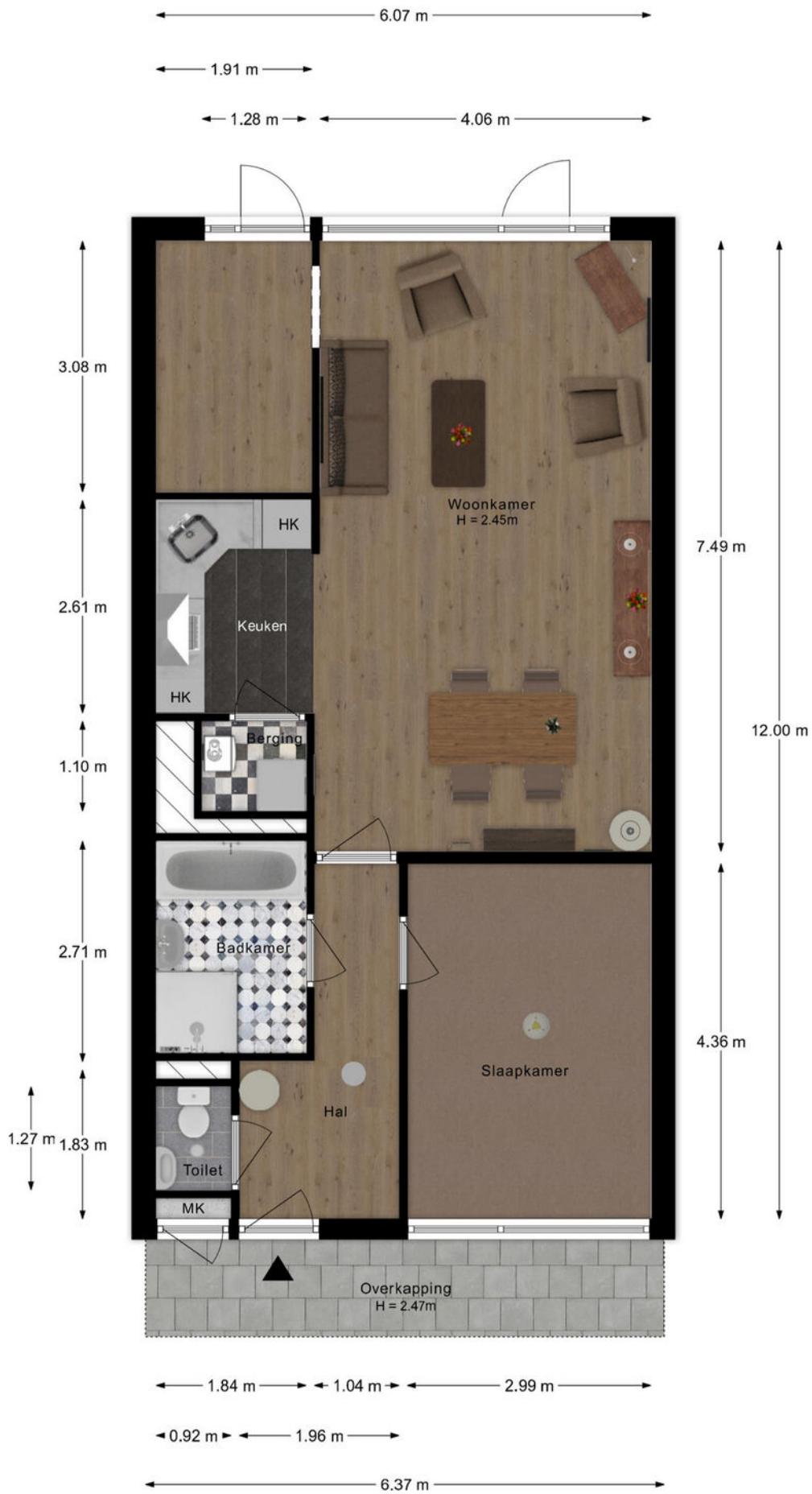
**Tuin**, de ruime en zonnige tuin geeft een heerlijk open gevoel met uitzicht op de gemeenschappelijke binnentuin. De tuin voorziet in een ruim betegeld terras en keurig aangelegde beplanting. De tuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van zonwering over de gehele breedte van de woning.

**Berging**, in het souterrain van het complex bevindt zich een zeer ruime externe berging voorzien van elektra.



Tuin





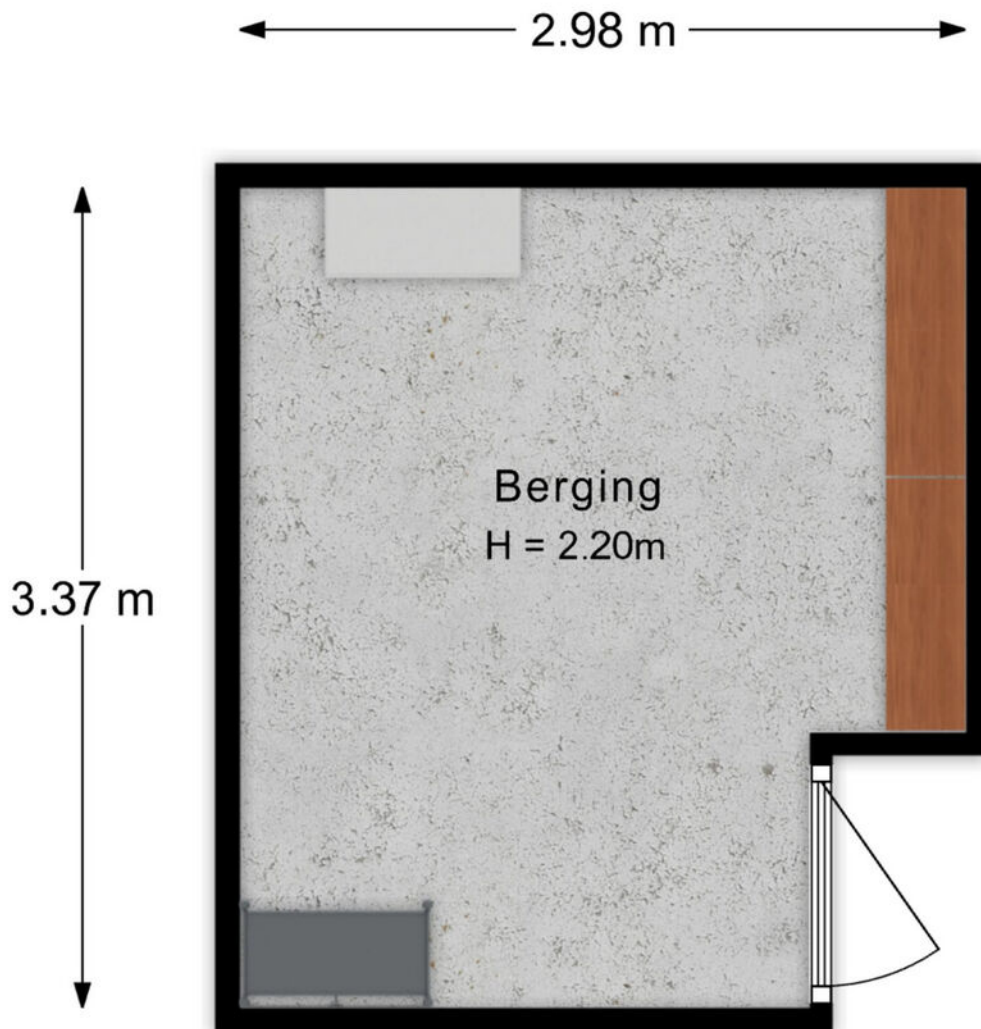
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



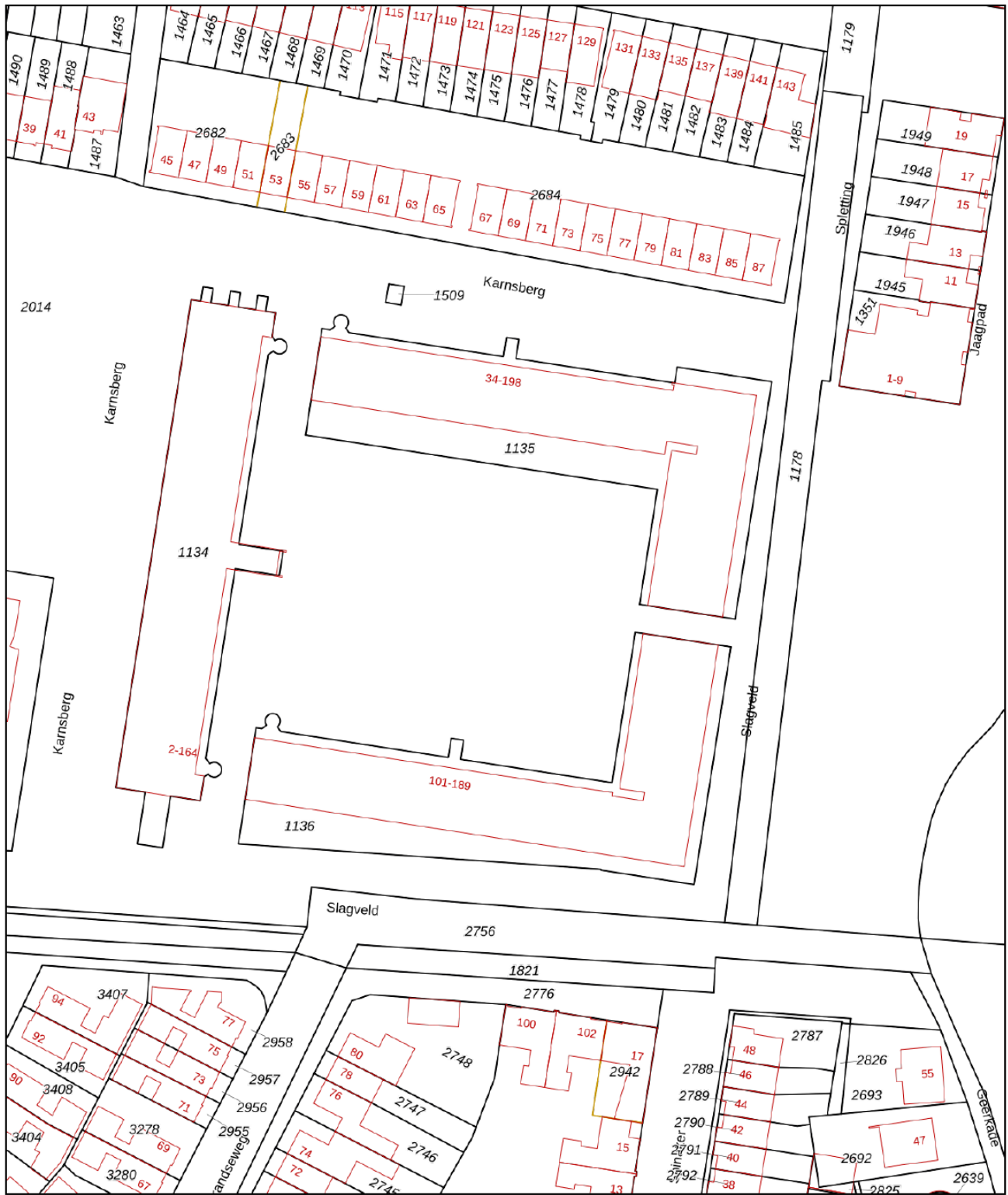
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


# Plattegrond



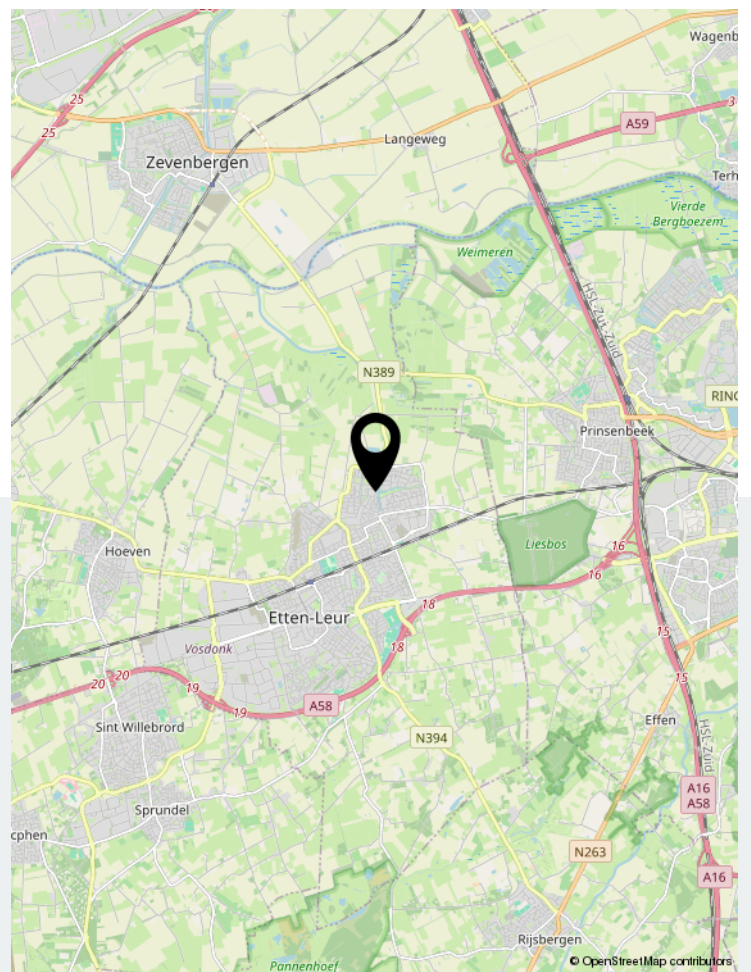
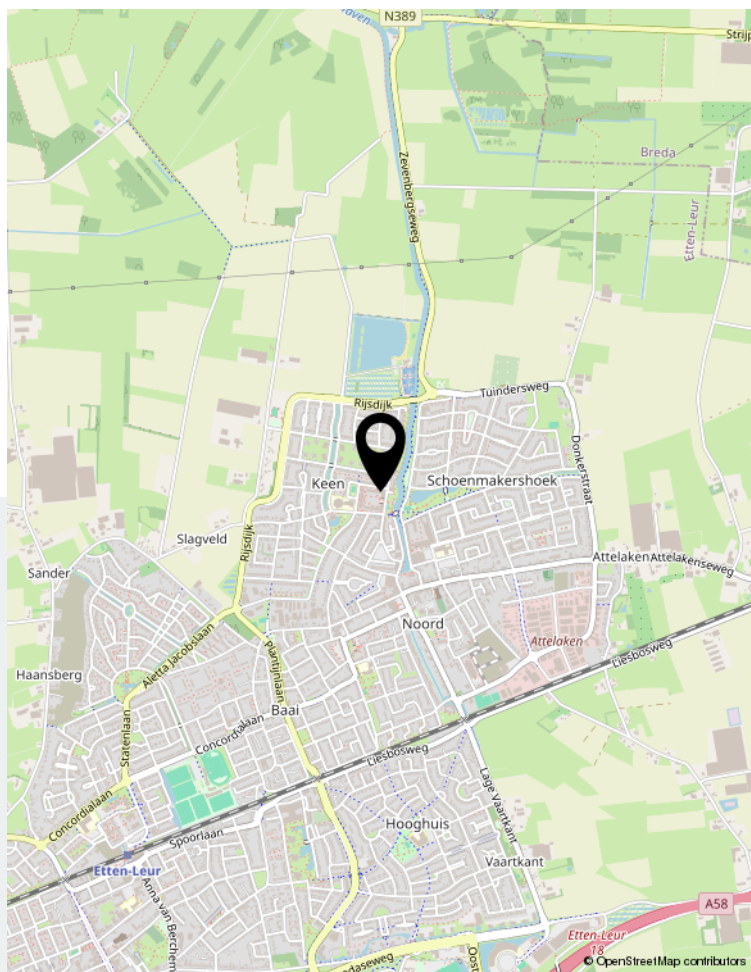
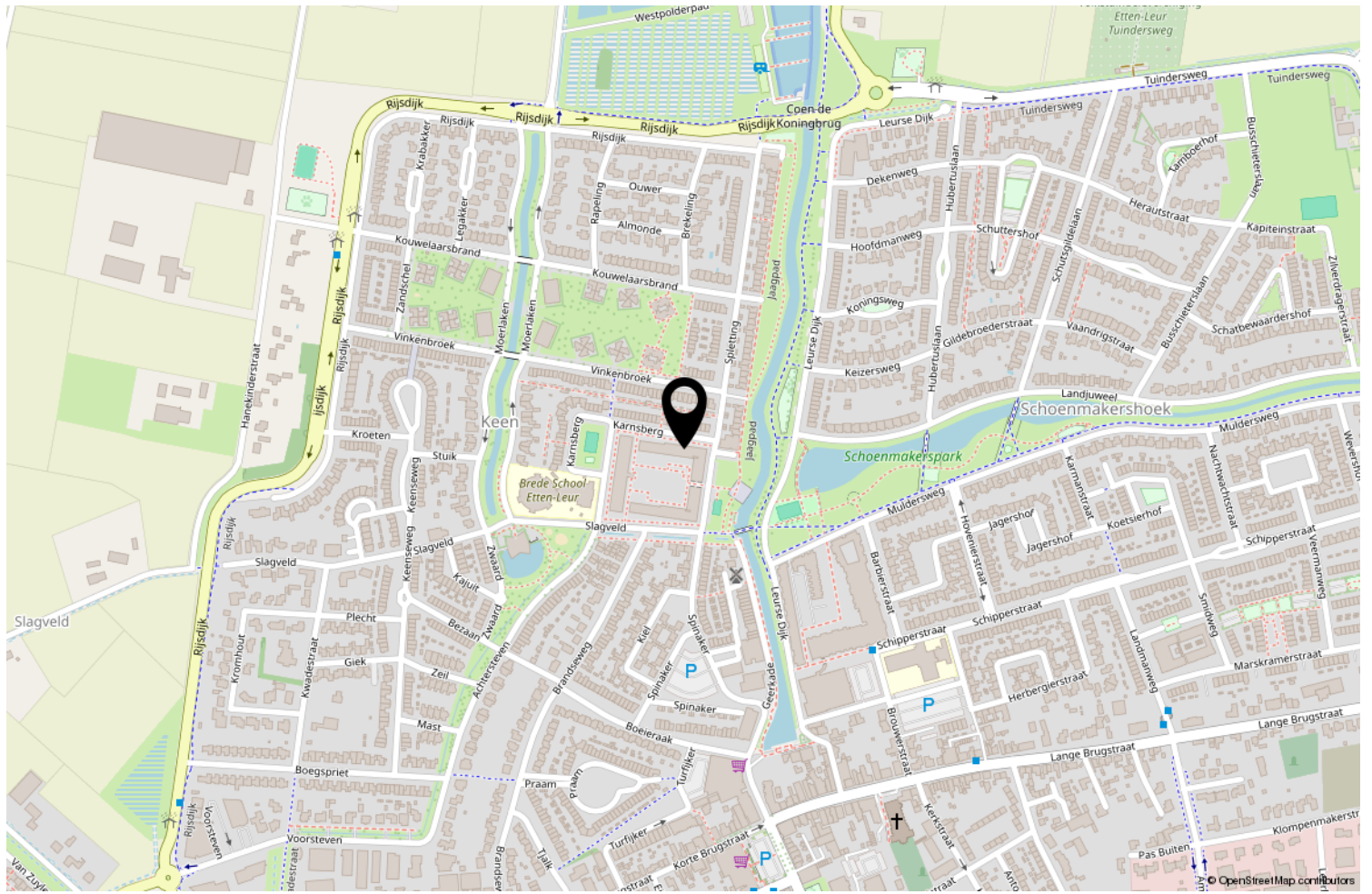
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur Sectie O Perceel 1135</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Kadastrale kaart

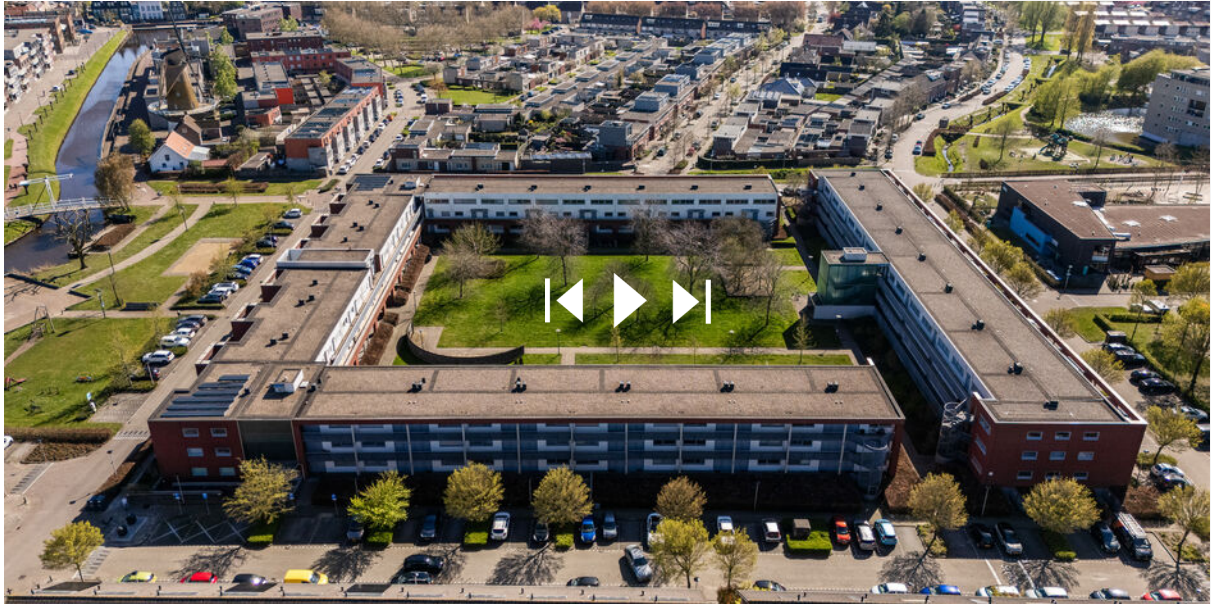


Locatie op de kaart

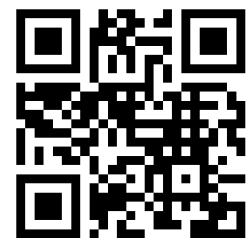
karnsberg50.nl



Karnsberg 50, Etten-Leur



**Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!**



**Bekijk deze woning online!**



## Welkom bij H en S Makelaardij

Ons team is een geoliede machine van ervaren makelaars en een gedreven binnendienst. Wij zijn altijd bereikbaar voor onze klanten, ook via Whatsapp. We houden je actief op de hoogte zodat jij met een ontspannen gevoel kan aan- of verkopen.

Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar een begrip in Prinsenbeek.

We vinden het belangrijk om zo vroeg mogelijk betrokken te zijn bij jouw verhuisplannen. Daarom komen we graag bij je langs voor een **gratis waardebepaling** van jouw woning. Tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek vertellen wij je wat de waarde van jouw woning is en hoe de woningmarkt er momenteel voor staat. Ook vertellen wij je wat je allemaal kunt verwachten bij de verkoop van jouw woning én wat je van ons als makelaar mag verwachten. Kies je voor H en S Makelaardij, dan bent je verzekerd van een actieve aanpak.

### Wij zetten voor jou "Net dat stapje meer"

Ook het aankopen van een nieuwe woning kan erg spannend zijn. Wij zijn jou als NVM aankoop-makelaar dan ook graag van dienst. Met een aankoopmakelaar heb je een streepje voor. Al voordat het aanbod op funda komt, weet een aankoopmakelaar al wat er te koop komt te staan. Wij zien niet alleen wat er in de verkoop staat maar ook wat er in de verkoop komt. Wij kunnen u daarom goed op de hoogte houden van de actuele huizenmarkt.

Ook voor taxaties staan wij voor u klaar. De reden waarvoor jij een taxatie nodig hebt is van belang voor het taxatierapport. Wij denken met je mee en zorgen ervoor dat je alle informatie krijgt die je nodig hebt. Wij staan voor je klaar als je een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.



## De sleutel tot jouw droomhuis.

Wat leuk dat je deze woning hebt bezichtigd! We hopen dan ook dat dit de sleutel is tot jouw droomhuis...!

### Is dit jouw droomwoning?

Neem contact op met H en S Makelaardij voor meer informatie, overleg met onze makelaar over het uitbrengen van een bod.

### Wie weet is deze prachtige woning binnenkort van jou!

Ben jij op zoek naar je droomwoning in onze regio? Schrijf je dan in voor de gratis zoekservice! Je ontvangt alle aangemelde huizen die voldoen aan jouw wensen gewoon in je inbox.

### Als eerste op de hoogte

Nog voordat woningen op funda staan.

### Ook woningen in stille verkoop zichtbaar

Ssst, maar jij kan deze woningen wel zien.

### Ook woningen van andere makelaars

Alle woningen zijn ook echt alle aangemelde woningen.




Vraag gemakkelijk een gratis waardebeoordeling aan door onderstaande QR code te scannen



**Bel of mail ons:**

 [info@HenSmakelaardij.nl](mailto:info@HenSmakelaardij.nl)

 076 - 543 08 00

**Is deze woning toch net niet wat je zoekt?**

Bekijk ook eens onze andere woningen op: [HenSmakelaardij.nl/aanbod](https://HenSmakelaardij.nl/aanbod)

**HenSmakelaardij.nl**

### **Onderzoekplicht koper**

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijk informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door de verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

### **Uitbrengen van een bieding**

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

### **Koopovereenkomst NVM**

Als NVM makelaar hanteren wij de NVM modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

### **Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenkijd**

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenkijd.

### **Waarborgsom c.q. bankgarantie**

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### **Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering**

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

### **Bouwkundige keuring**

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: Indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden

## Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de woning niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

## Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

## Oudere woningen

Wanneer een woning ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

## Niet-bewonings clausule

Wanneer het object niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan de koper dus informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan de woning kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen

## Meetinstructie NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Deze afmetingen worden opgenomen in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

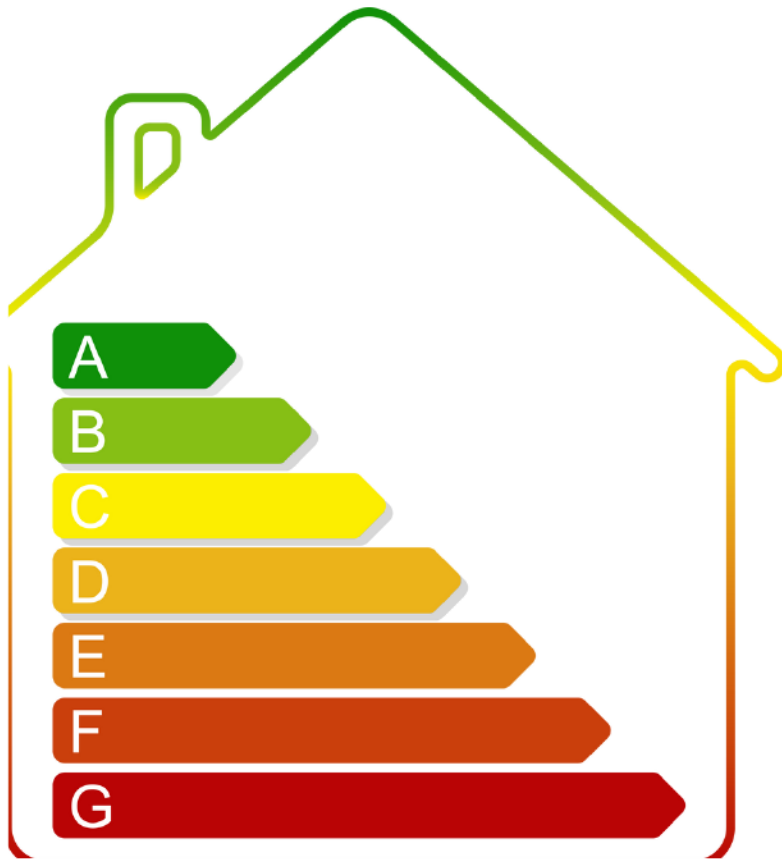


Meer informatie?  
Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

✉ [info@HenSmakelaardij.nl](mailto:info@HenSmakelaardij.nl)

☎ 076 - 543 08 00

**Begrippenlijst**



## ENERGIELABEL

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur. De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.



## VERDUURZAMEN

Isoleren, zonnepanelen of een warmtepomp. Hoe kun jij je woning verbeteren? Wat ga je besparen? Met de verbetercheck weet je het. Scan onderstaande QR code en doe een snelle check via [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)





## Hypotheek - Johan van Gils Financiële Dienstverlening

Wanneer u een nieuw huis zoekt, is het belangrijk dat u weet hoe ver u financieel kunt gaan. H en S makelaardij werkt op dit gebied samen met Johan van Gils Financiële Dienstverlening.

Door uw persoonlijke financiën in kaart te brengen, weet u precies waar u aan toe bent. We bekijken alle mogelijkheden en maken vervolgens een voorstel dat bij u past. Daarbij gebruik makend van uitstekende arrangementen met vrijwel alle banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen in Nederland. Natuurlijk begeleiden we ook het hele verdere traject. Van het afsluiten van de hypotheek tot en met de afhandeling bij de notaris.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening is een onafhankelijk zelfstandig kantoor en staat voor zekerheid en vertrouwen.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening  
Beeksestraat 42a  
4841 GC PRINSENBEEK  
Telefoon 076 5440575

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





# Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebeoordeling.

Behoeft u een indicatie?

Neem contact op met ons kantoor via onderstaande gegevens.



**MAKELAARDIJ**

H en S Makelaardij

T.: 076 - 54 30 800

[info@HenSmakelaardij.nl](mailto:info@HenSmakelaardij.nl)

[www.HenSmakelaardij.nl](http://www.HenSmakelaardij.nl)