

Z E G E R S

M A K E L A A R D I J



Karnsberg 160

Te Koop

Karnsberg 160 - Etten-Leur
Vraagprijs € 365.000,- k.k.

Modern en instapklaar 3-kamerappartement met eigen parkeerplaats en zonnig balkon op het westen!

Dit appartement met 2 slaapkamers is gelegen op de 3e woonlaag van het appartementencomplex "Brandsehof I" in de geliefde woonwijk 'De Keen'. Het appartement is in 2025 flink gemoderniseerd en beschikt over een moderne keuken, een moderne badkamer en een modern toilet. Het appartement heeft een ruim balkon met zonnescherm, gelegen op het westen, waar u 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 lift-installatie. Het appartement is gelegen nabij de Leurse haven, horeca en winkels aan het Van Bergenplein. Ook het buitengebied en veel groen vindt u in de directe omgeving.

Kenmerken

Woonoppervlakte	: ± 68m ²
Bouwjaar	: 2000
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (2016).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Dubbel glas	: Gehele appartement.
Isolatie	: Dak- en gevelisolatie.
Servicekosten	: Thans € 155,- p/mnd.
Aanvaarding	: Uiterlijk 01-04-2027.

Energie label

Energie label 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	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting





ZEGERS
MAKELAARDIJ





**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES**



Oude Bredaseweg 58
4872 AG Etten-Leur



076-5012009
info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl

Bent u nieuwsgierig geworden naar onze werkwijze? Graag komen we bij u langs voor een kosteloze waardebepaling van uw woning en kunnen we u in een kennismakingsgesprek alles vertellen over ons unieke plan van aanpak. U kunt ons telefonisch of per e-mail bereiken, of loop gerust even binnen! Er is altijd iemand aanwezig om u te helpen, u voelt zich vast snel thuis bij ons! Persoonlijke aandacht vinden wij belangrijk!

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!



BEGANE GROND

lichte woonkamer



BEGANE GROND

open 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), de moderne geheel betegelde toiletruimte met fonteinje en een bergkast met HR combi cv-ketel en unit mechanische ventilatie.
Vanuit de hal is er toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de woonkamer met keuken.

De woonkamer met open keuken van ca. 33,5m² 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. 10m² op het westen. De moderne, hoekopgestelde keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap en rvs spoelbak.



BEGANE GROND

slaapkamers



BEGANE GROND

moderne badkamer



De 2 slaapkamers zijn gelegen aan de galerij-zijde. De grote slaapkamer van ca. 13,5m² biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een grote kledingkast. De slaapkamer van ca. 5,5m² is ideaal als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Alle kamers hebben grote raampartijen en daardoor veel lichtinval.

De moderne, geheel betegelde badkamer van ca. 4,5m² is voorzien van een inloopdouche, wastafel, designradiator en aansluitpunt voor de wasmachine en de droger. Het appartement is voorzien van een moderne pvc visgraatvloer.



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. 5,5m² is voorzien van verlichting. De servicekosten bedragen thans € 155,- 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 appartementencomplex is voorzien van een liftinstallatie en betonnen verdiepingvloeren. 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'.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van meer dan 20 jaar oud zal de ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat betekent dat de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de betreffende woning meer dan 20 jaar oud is en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de daken, goten, de muren/gevels, kozijnen, de vloeren, de isolatie, de schoorstenen, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid jegens het verkochte.

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.

FUNDERINGSRISICO

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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

De eerste drie maanden is de "regeling verkopen ouderenwoningen" (55 plussers) van toepassing. Voor de inhoud van deze regeling kunt u contact met ons opnemen.

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





Z E G E R S

MAKELAARDIJ



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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl