ZEGERS

MAKELAARDIJ

NVM



Karnsberg 42

Te Koop

Karnsberg 42 - Etten-Leur
Vraagprijs € 385.000,- k.k.

Dit luxe 2-kamerappartement is in 2025 compleet gemoderniseerd en heeft een eigen zonnige achtertuin op het zuiden. Het appartement is gelegen op de begane grond van het appartementencomplex “Brandsehof II” in de geliefde woonwijk ‘De Keen’. Ideaal voor wie comfortabel en gelijkvloers wil wonen! Het appartement beschikt over een moderne keuken met kookeiland, een moderne badkamer en een modern toilet. 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	: ±71m²
Bouwjaar	: 2001
Verwarming	: D.m.v. HR combi c.v.-ketel (ca. 2019).
Warmwater	: Via c.v.-installatie.
Dubbel glas	: Gehele appartement.
Isolatie	: Vloer- en gevelisolatie.
Servicekosten	: Thans € 108,- p/mnd.
Aanvaarding	: Voorkeur 30 maart 2027.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
126472142	09-04-2024	09-04-2034	Definitief

Deze woning heeft energielabel A



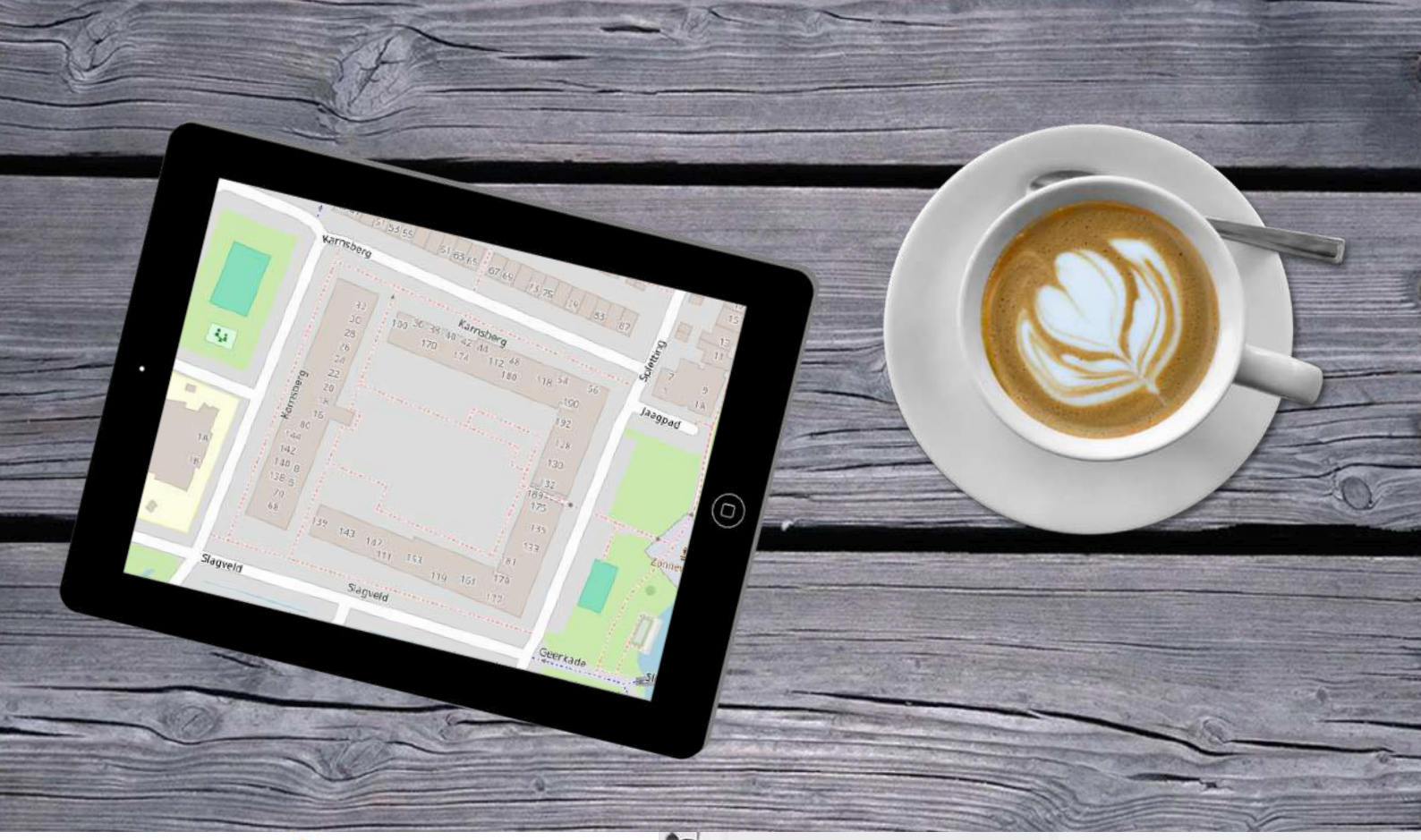
Isolatie

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

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting





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!

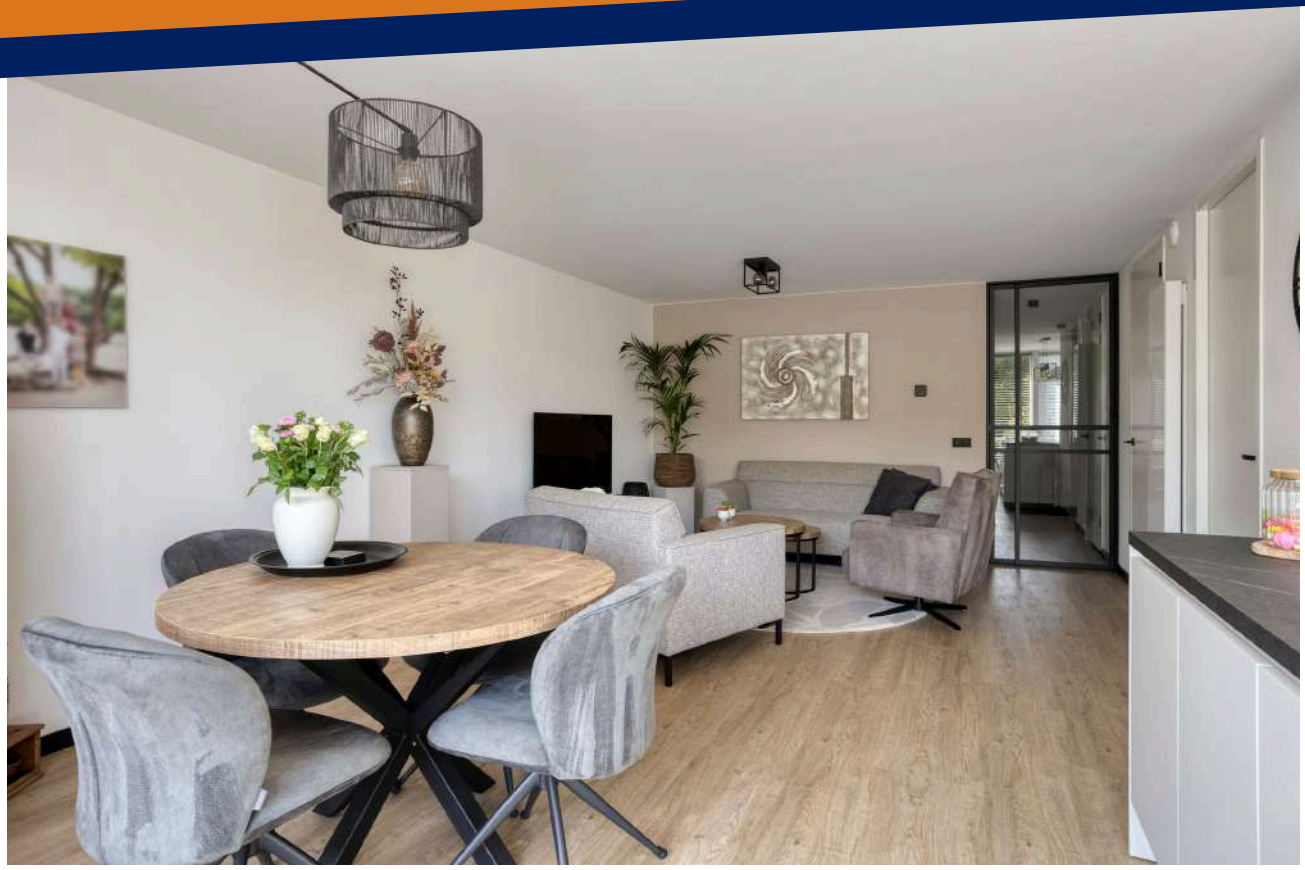
EIGEN WONING VERKOPEN?

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
moderne open keuken



Begane grond appartementencomplex:
Centrale entree met brievenbussen, bellen-tableau, liftinstallatie en een intercominstallatie.

Indeling van het appartement:
De galerij biedt toegang tot de meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel) en de voordeur van het appartement. Achter de voordeur bevindt zich de hal met een moderne, luxe toiletruimte en fonteintje. Via een zeer fraaie stalen deur is de woonkamer met open keuken van ca. 37m² bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk licht en biedt een prettig uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin en de binnentuin van het complex. De moderne open keuken biedt volop bergruimte en beschikt over een kookeiland met 4-pits BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De rechte keukenmodule is voorzien van diverse kasten en laden, een Quooker, koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser. Vanuit de woonkamer is een was-/berg-/hobby-ruimte bereikbaar. Daarnaast is er een separate bergkast aanwezig met de cv-installatie en mechanische ventilatie-unit. Via zowel de keuken als de woonkamer is de zonnige achtertuin bereikbaar.





BEGANE GROND

ruime slaapkamer





BEGANE GROND
luxe badkamer



De ruime slaapkamer van ca. 13m² ligt aan de koele noordzijde van het complex en beschikt over een rolluik.

De luxe badkamer van ca. 5m² is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en verwarmde spiegel en een designradiator.

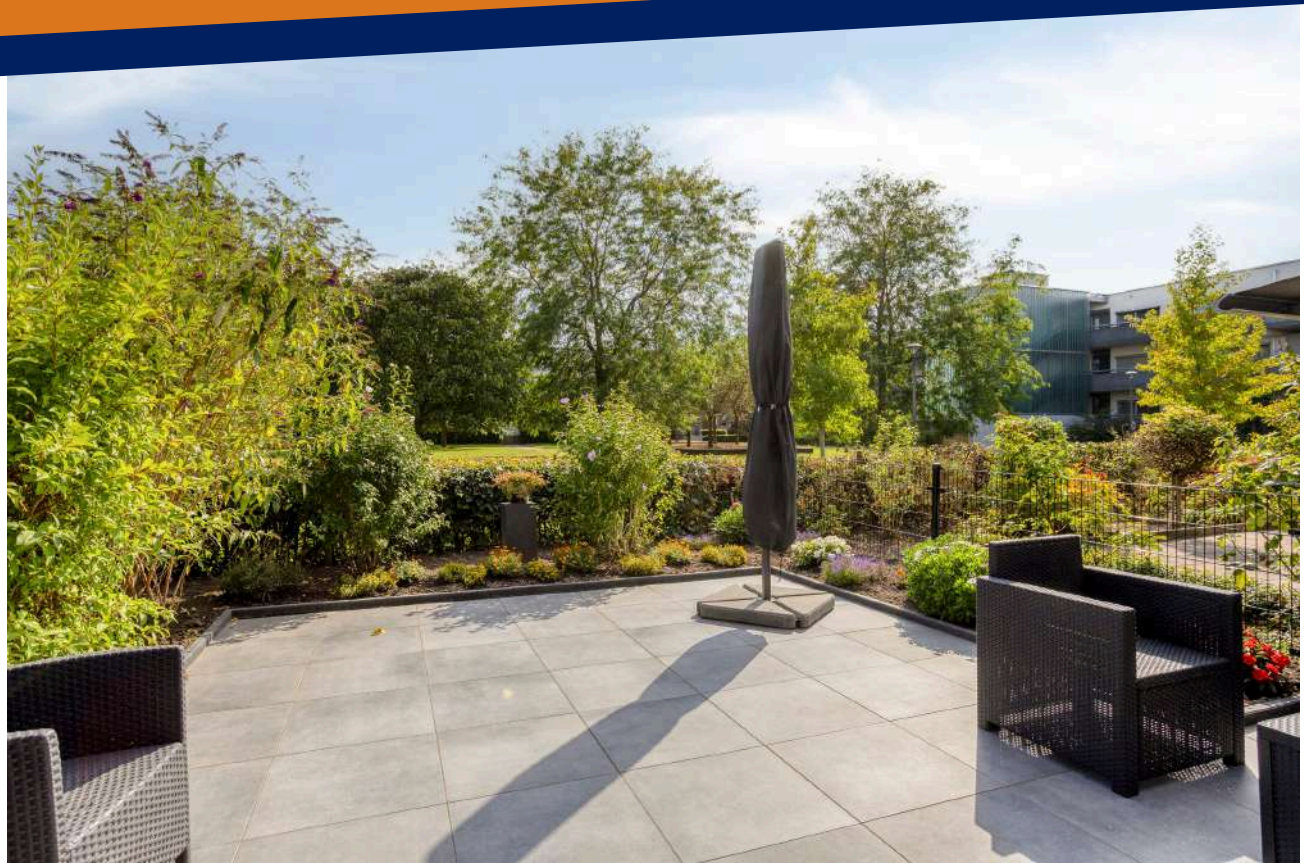








OVERIGE



Het appartement beschikt over een eigen, fraai aangelegde achtertuin met een modern terras, plantenborders en een kleine houten overkapping/berging. De woonkamer heeft een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Het appartement is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Bij het appartement hoort een berging welke gelegen is in het souterrain. De berging van ca. 6m² is voorzien van verlichting.
De servicekosten bedragen thans € 108,- per maand. In dit bedrag zit o.a. inbegrepen de opstalverzekering, reservering groot onderhoud, onderhoud liftinstallatie, schoonmaakkosten algemene ruimten en voorschotbedrag water.
Het appartementencomplex beschikt over een liftinstallatie, betonnen verdiepingsvloeren en een 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





WAARBORGSOM 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 dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat het appartement volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.
Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar.
Aan dit appartement 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.

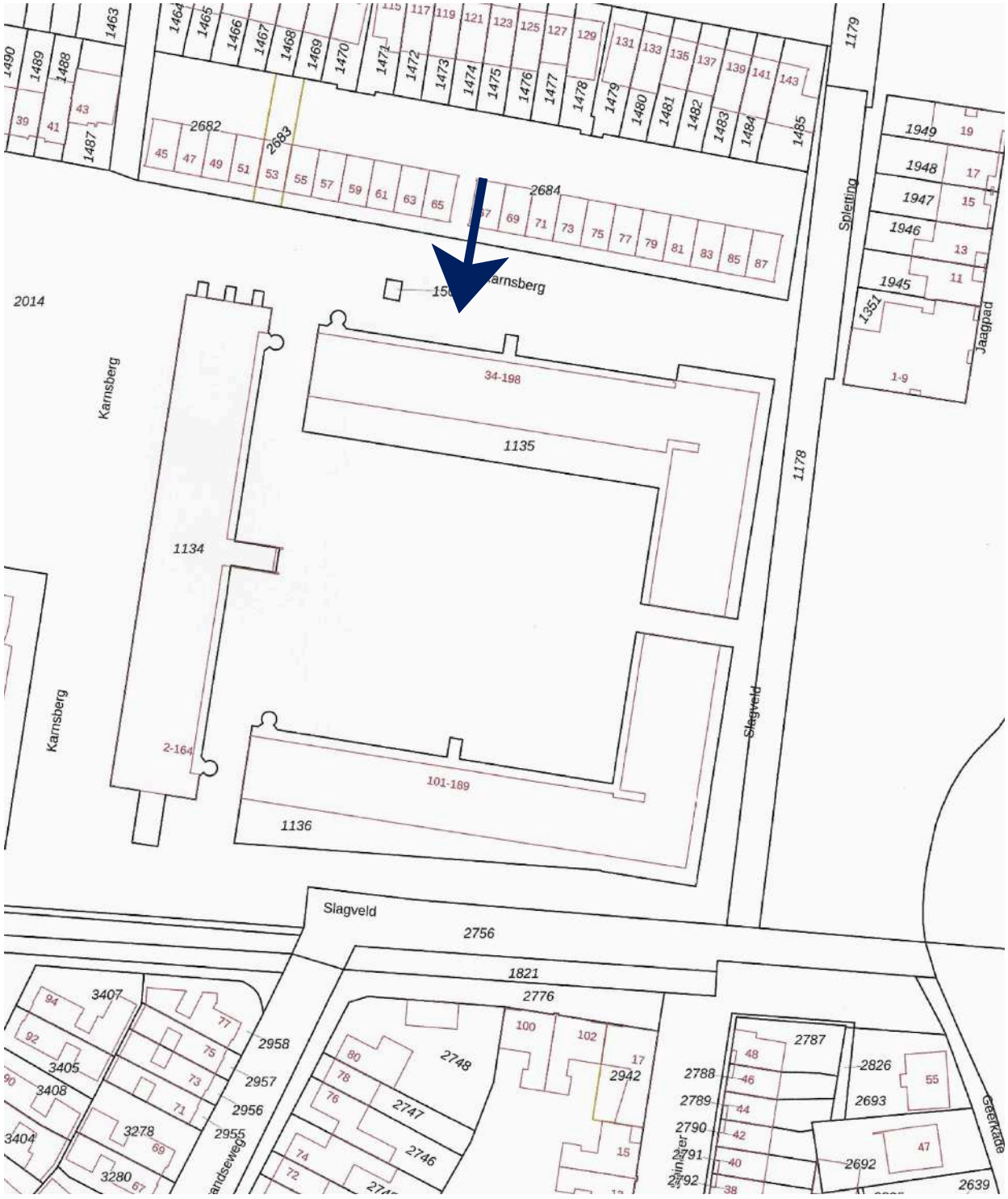
AANVULLEND ARTIKEL DAT IN DE KOOPAKTE VAN DEZE WONING ZAL WORDEN OPGENOMEN:
De eerste drie maanden is de “regeling verkopen ouderenwoningen” (55 plussers) van toepassing. Voor de inhoud van deze regeling kunt u contact met ons opnemen.

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



KADASTRALE KAART



ZEGERS

MAKELAARDIJ

NVM



VERKOOPPLANNEN?

Wij helpen u graag op weg!

Benieuwd naar wat wij voor u kunnen betekenen?
Maak vrijblijvend kennis met ons, wij vertellen graag over onze werkwijze, persoonlijke begeleiding en onze jarenlange ervaring!

Scan de QR code en maak direct een afspraak!

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

info@zegersmakelaardij.nl
www.zegersmakelaardij.nl