

TE KOOP

Michiel de Ruijterstraat 62

Best



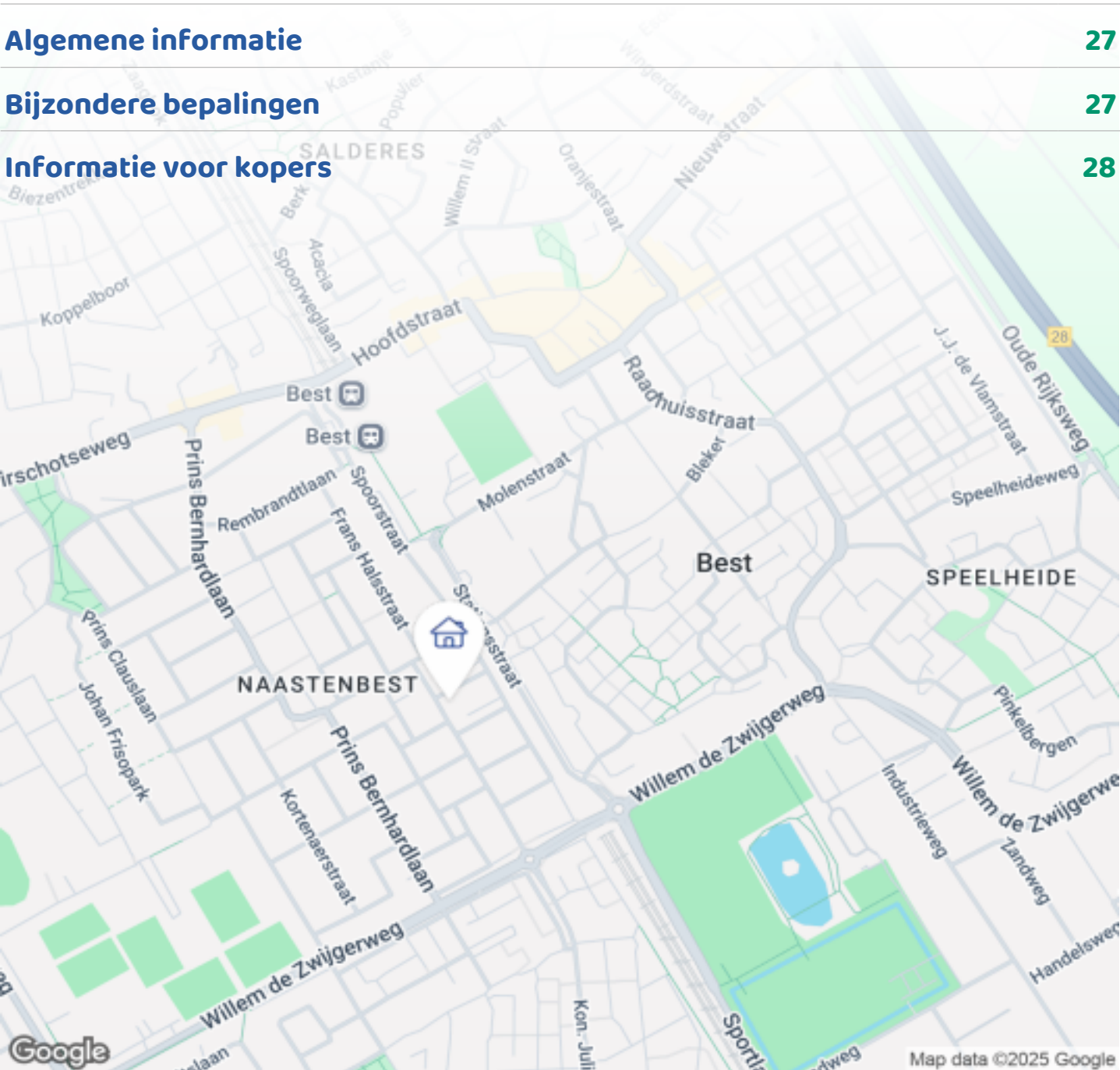
Vraagprijs

€ 469.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

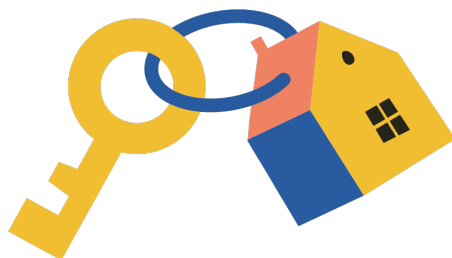


Welkom in de Michiel de Ruijterstraat 62 in Best. Goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning, midden in het groen maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Rustig wonen met de dorpskern op fiets- en loopafstand, sport en scholen nabij, een park met dieren en uitvalswegen richting Eindhoven, Tilburg en Nijmegen om de hoek. Vlak bij NS- en busstation, tussen twee winkelpassages gelegen. Deze sfeervolle en goed verzorgde woning ligt aan een rustige straat met vrij uitzicht. Dit voelt als thuiskomen. De eigen oprit biedt plaats aan twee auto's.

Het huis beschikt over een lichte woonkamer in L-vorm, keuken, 3 slaapkamers met mogelijkheid voor een 4e, grote zolder, badkamer, serre, aangelegde voor- en achtertuin, grote geïsoleerde berging en een hobby-/kantoorruimte.

Entree en hal:

Via de oprit bereikt u de entree van de woning, met trap naar de 1e verdieping, garderobehoek en



Woningbrochure: Michiel de Ruijterstraat 62, Best

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verdiepte kelderkast voorzien van slimme meters en groepenkast.

Het toilet is geheel betegeld en uitgerust met een zwevend toilet, kastje met fontein, spiegel, verlichting en afzuigventilator.

Woonkamer:

De ruime, lichte woonkamer in L-vorm is voorzien van een eiken rustieke houten vloer en een gedraaid gestukadoord plafond. Er is een zwevend blad met twee onderkastjes en een internetaansluiting.

Aan de binnenzijde zitten houten lamellen; aan voor- en achterzijde rails met gordijnen.

Keuken:

Aan de rechterzijde bevindt zich een staande kast met combinatie oven-magnetron, onderkasten met lades, composiet werkblad, elektrische kookplaat, bovenkasten met TL-verlichting en een afzuigkap. Aan de linkerzijde vindt u een onderkast met werkblad, afwasmachine en plafondarmatuur.

Bijkeuken:

In deze ruimte bevindt zich een CV-wandketel Nefit HR (gastoestel uit 2019, servicebeurt 6-11-25) en een grote koel-vriescombinatie.

Deze ruimte is tevens geschikt voor wasmachine en droogtrommel.

Hobbyruimte (voormalige garage):

De voormalige garage is ingericht als hobby-/kantoorruimte met twee bureaus, TV aan de wand, wandkasten, houten lamellen en cv-radiatoren. Deze ruimte kan worden teruggebracht naar de oorspronkelijke garage, maar is ook in te richten als bad-/slaapkamer; de aansluitingen zijn aanwezig.

Serre:

Via twee zijden bereikt men de privacy biedende serre. Deze is voorzien van glazen schuifpuien, warmtestraler, verlichting en een grote tafel met zes stoelen.

U kijkt uit op een vergezicht: de verhoogde tuin met aanplanting, een waterval, wateropslagtank van 100 liter en een overkapping met infraroodlamp waardoor

men een groot deel van het jaar heerlijk buiten kan zitten.

Via een poort is de tuin tevens achterom met de fiets gemakkelijk bereikbaar.

Berging:

Gerealiseerd in 2022 en geheel geïsoleerd. Voorzien van banken tegen de wand, werkbank en onderkasten met blad, verlichting en een dak dat opnieuw is voorzien van een bitumenlaag.

1e verdieping:

Hier bevindt zich vloerbedekking of laminaat, een grote slaapkamer (hier kunnen twee slaapkamers van gemaakt worden) met twee grote hang-/legkasten en een kleine slaapkamer.

Verder zijn er draaikiëpramen, verduistergordijnen, rolluiken, verlichting en rails met gordijnen.

Badkamer:

Geheel betegeld en voorzien van inloopdouche, zwevend toilet, lade met wastafel en staande kast, spiegel, stralingslamp en verlichting.

2e verdieping:

Overloop met verlichting en brandmelder.

De gehele zolder is aan de binnenzijde geïsoleerd en beschikt links over een grote bergruimte met werkblad en verlichting, en rechts over een kleine bergruimte met brandmelder.

De grote zolderkamer met dakkapel over de gehele breedte is geschikt voor 2 personen als slaap- en studeerruimte, inclusief verlichting.

Oprit en voortuin:

De oprit biedt plaats aan twee auto's. Er is een gedeeltelijke schutting met de burens, twee grote bloembakken met bankjes, buitenverlichting en een voortuin met beplanting en elektrisch zonnescherm.

Kenmerken:

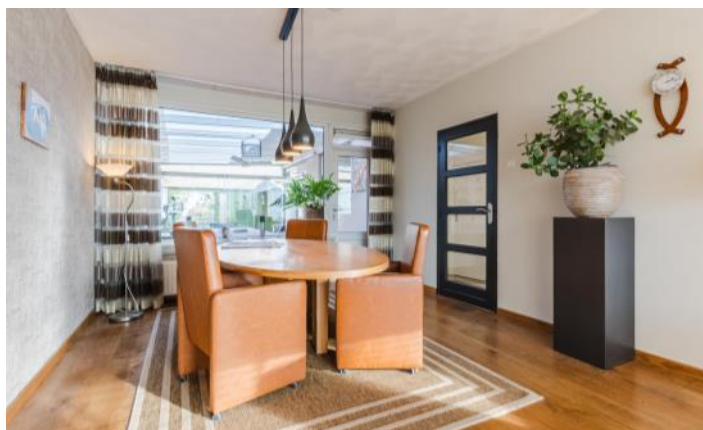
- Kadastraal: H 416 – Michiel de Ruijterstraat 62, 5684 BM Best
- Grondoppervlakte: 227 m²
- Energielabel: C

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Aanvaarding in overleg
- Borg van 10% bij voorlopig koopcontract
- Alle sloten met gelijk sluitende cilinders
- Kunststof kozijnen met HR-dubbele beglazing
- Metselwerk van de gevel opnieuw gevoegd in 2018
- Koopsom is inclusief alle omschreven roerende zaken

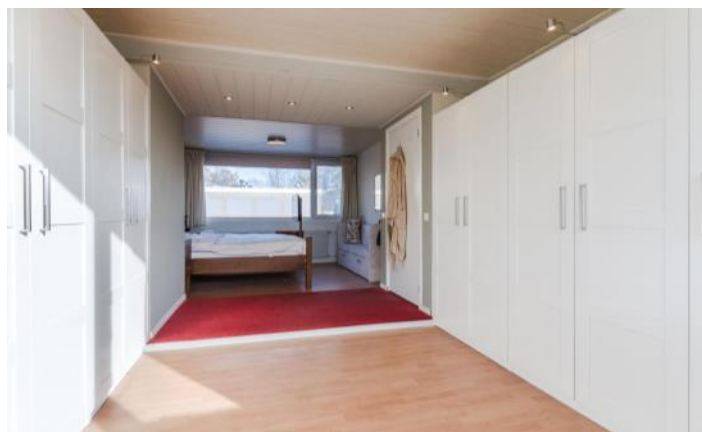
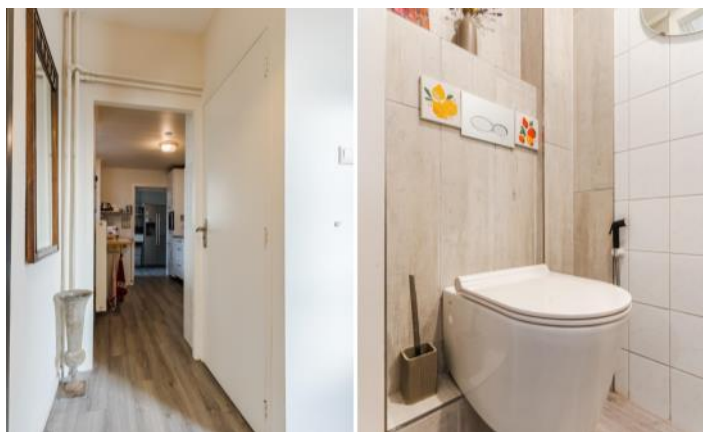




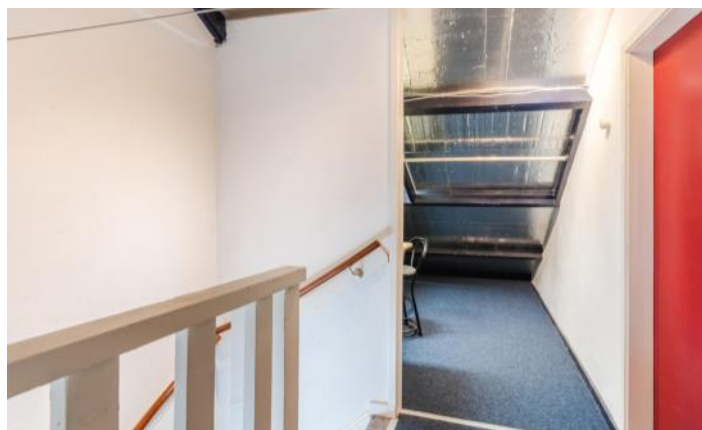
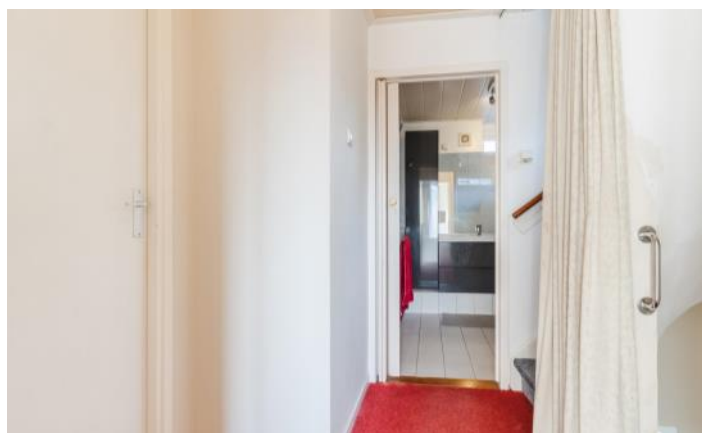


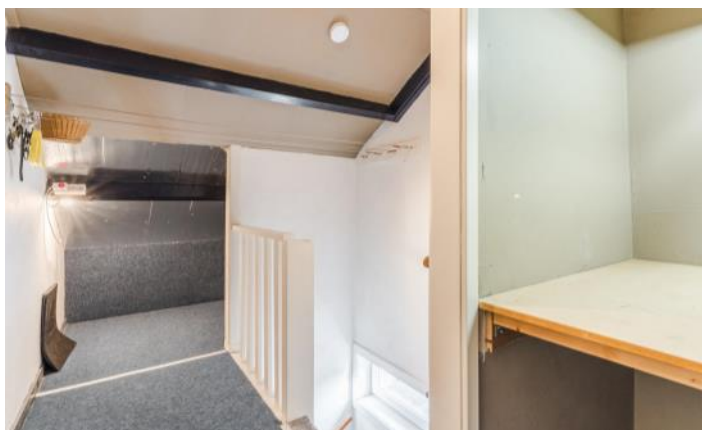
















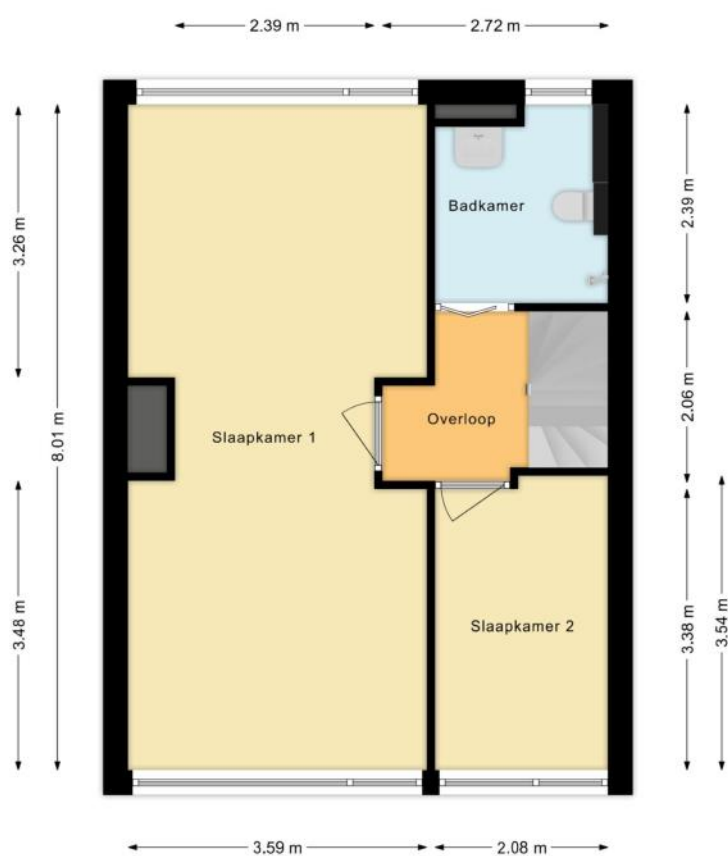




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Specifiek	Gestoffeerd, Gemeubileerd
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	227 m ²
Inhoud	639 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	146 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	19 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	109 m ² (11m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Best H 416

Oppervlakte	227 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Blijft achter:

- Kastbanken kelderkast
- zwevend blad
- werkblad
- lamellen Bureau
- tv
- 3 verwarming elementen
- brandmelders
- wateropslagtank-bankjes
- bloembakken



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

—

Vastgestelde kadastrale grens

—

Voorlopige kadastrale grens

—

Administratieve kadastrale grens

—

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Best

Sectie

H

Perceel

416

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.