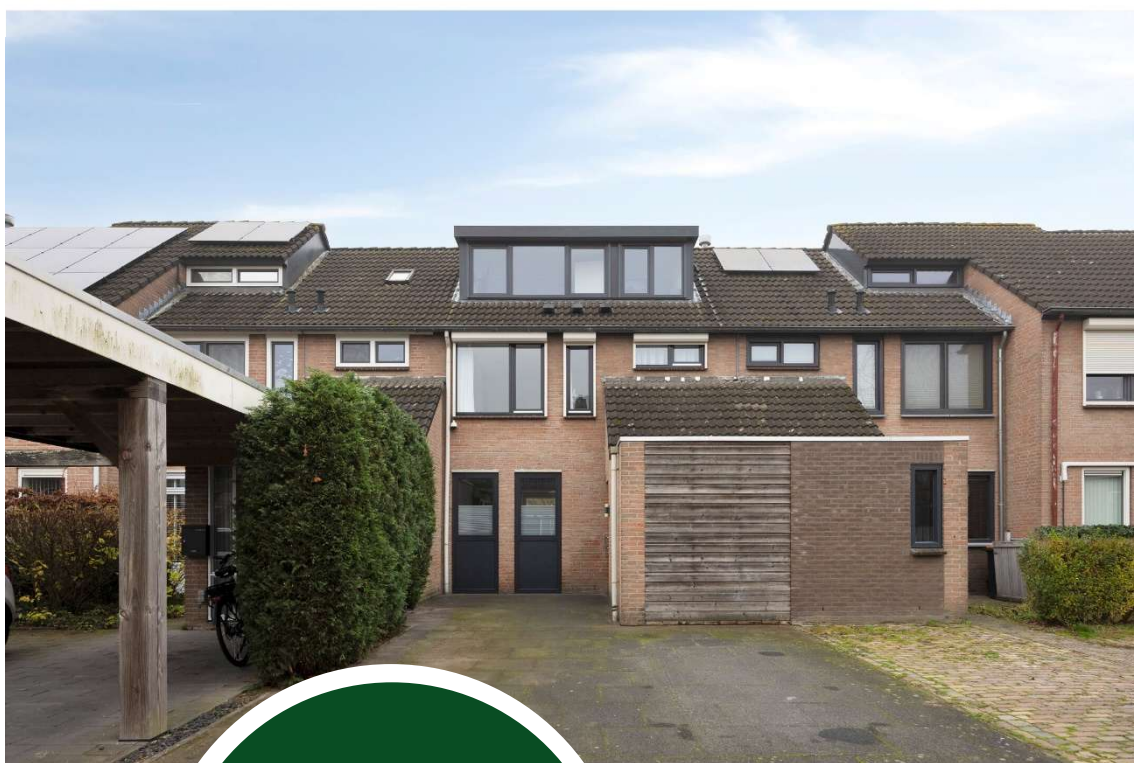


TE KOOP



Stoelenmatter 64
Best

Vraagprijs
€ 475.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Stoelenmatter 64 te Best. Deze brochure is onder het voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

Straatbeeld
Stoelenmatter

Aan een rustige, verkeersarme woonstraat gelegen, goed onderhouden en instapklare tussenwoning met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, een aangebouwde berging en een heerlijke zonnig gelegen, privacy biedende achtertuin op het zuidwesten.

Deze fantastische gezinswoning met parkeergelegenheid op eigen terrein ligt in de gewilde en kindvriendelijke wijk 'de Leeuwerik' nabij diverse sportvoorzieningen zoals een zwembad, atletiekbaan en diverse sportvelden en heeft bovendien een gunstige ligging t.o.v. scholen en de natuur. Ook het treinstation en het centrum met alle voorzieningen is niet ver hier vandaan.

Best heeft een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg.



- Bouwjaar ca. 1980
- Inhoud woning ca. 452 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 121 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 7 m²
- Perceel 197 m²
- Energielabel A

Woning entree



Via de onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin betreedt men de nette ontvangsthal van de woning.

De ruime hal is keurig afgewerkt met een antraciet kleurige natuurstenen tegelvloer, spachtelputz in lichte kleurstelling op de wanden en een wit stucwerk plafond met inbouwverlichting.



Ruime hal en volledig betegelde toiletruimte



De hal biedt toegang tot de inpandig bereikbare berging, de woonkamer en tot de volledig betegelde, keurige toiletruimte.

De toiletruimte is afgewerkt met keramische wand- en natuurstenen vloertegels in neutrale tinten en is voorzien van een wandcloset, fontein en mechanische ventilatie.

BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE

Hal met vaste
garderobe kast



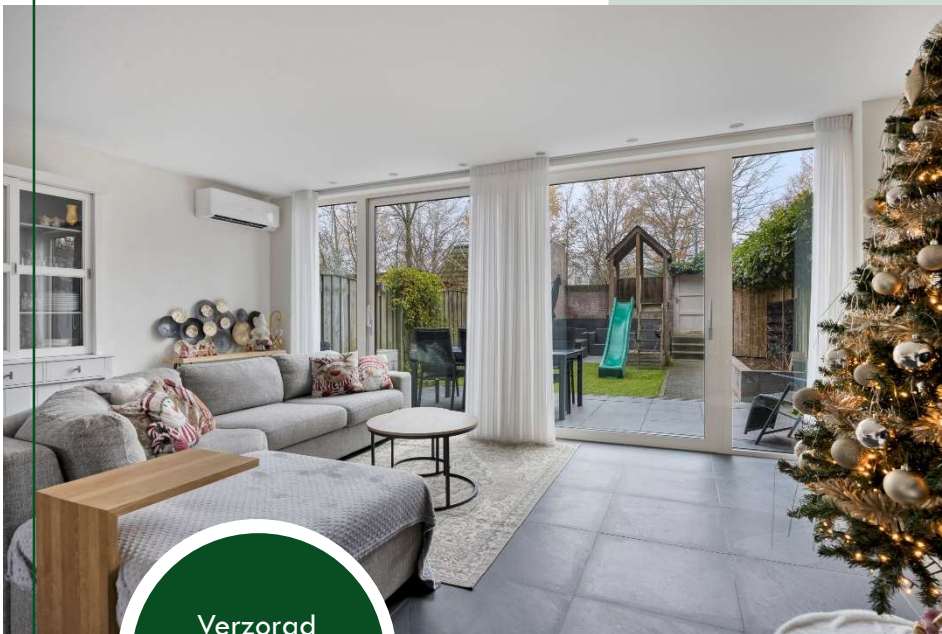
In de hal bevindt zich een praktische garderobe kast met hang- en legmogelijkheden. Ook bevindt zich in deze kast de unit t.b.v. de vloerverwarming en de meterkast (8 groepen, 2 aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters).



Ruime woonkamer
met open keuken

Vanuit de hal betreedt men middels een deur met facet geslepen ruiten de ruime woonkamer met open keuken.

BEGANE GROND: HAL + WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte
zithoek

De woonkamer heeft een moderne uitstraling en is ruim en licht van opzet. De grote kamerbrede aluminium schuifpui zorgt hier voor een aangename lichtinval.



De zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning met mooi zicht op de privacy biedende achtertuin.

Deze ruimte is bovendien voorzien van een airconditioning (Mitsubishi, 2025). Deze kan koelen en verwarmen en zorgt daardoor voor een aangenaam woonklimaat, het gehele jaar door.



Modern en
smaakvol
afgewerkte
woonkamer

De woonkamer is modern en smaakvol afgewerkt met een antracietkleurige, natuurstenen (leiste) tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, spachtelputz in lichte kleurstelling op de wanden en een wit stucwerk plafond.



Nabij de schuifpui is het plafond voorzien van sfeervolle, inbouwverlichting.

Vanuit de woonkamer is de trapopgang naar de 2^e verdieping toegankelijk. Onder deze trap bevindt zich de toegang tot de kruipruimte.



Moderne keuken in
hoek-opstelling

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Twee kunststof raamkozijnen met hor bieden vanuit hier fraai zicht op de voortuin en de woonstraat.



De keuken met keukeninrichting in een hoekopstelling beschikt over veel kastruimte met hoogglans witte, greeploze deuren en soft-close lades en over een donker keramisch werkblad, de spatwand is uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het werkblad.

Keuken met
inbouw-
apparatuur



De keuken is ingericht met een rvs gootsteen met mengkraan met uittrekbare handdouche (Grohe), een 3-pits gaskookplaat, een rvs afzuigkap (schouwmodel), een vaatwasser (Whirlpool, 2025), een koelkast (Bauknecht), een combi-stoomoven (Bauknecht) en er is ruimte voor het plaatsen van een vriezer.



De keuken is afgewerkt met dezelfde vloer als in de woonkamer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

In de keuken is bovendien ruim voldoende plek voor een vrijstaande opstelling van de eethoek.

Overloop



De overloop is keurig afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en strak stucwerk op de wanden en het plafond.

De gehele 1^e verdieping is bovendien voorzien fraaie geprofileerde deuren met eigentijds zwart deurbeslag.

Vanuit de overloop zijn de drie ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2^e verdieping bereikbaar.



Slaapkamer (1) aan de voorzijde van de woning

Slaapkamer (1) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is op dit moment in gebruik als kleedkamer.

Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en strak, wit stucwerk op de wanden en het plafond.

Het houten kozijn is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Ruime en lichte
ouderslaapkamer



De ruime ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Twee hardhouten raamkozijnen met elektrisch bedienbaar rolluik brengen hier heel wat prettig daglicht binnen en bieden goed zicht op de achtertuin.



Slaapkamer (2) met
airconditioning

Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en strak stucwerk op de wanden en het plafond en is voorzien van een airconditioning (Mitsubishi, 2025).



Slaapkamer (3)
licht en ruim

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet.

Deze nette slaapkamer heeft dezelfde afwerking als de overige slaapkamers, één wand is daarbij voorzien van een speels behang.



De raamkozijnen zijn hier voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

Badkamer met
natuurlijk daglicht
(2020)



De aan de achterzijde van de woning gelegen ruime badkamer (2019/2020) is volledig betegeld met keramische wand- en vloertegels in een moderne, neutrale kleurstelling en beschikt over mechanische en natuurlijke ventilatie en prettig natuurlijk daglicht.



Verder is de ruimte compleet ingericht met een dubbele wastafel in meubel met twee soft-close lades, twee mengkranen (Hansgrohe) en spiegelkast, een ligbad met thermostaatkraan (Hansgrohe) en handdouche, een design radiator, een wandcloset en een douchecabine met easy-drain en een thermostaatkraan (Grohe) met handdouche en regendouche.



Voorzolder met
wasruimte en
toegang tot een
bergvliering

De 2^e verdieping is middels een vaste trap bereikbaar. Als eerste betreedt men de voorzolder. Hier bevinden zich de cv-combiketel en de opstelruimte voor de wasmachine en de droger.

De voorzolder biedt toegang tot de 2^e badkamer, twee slaapkamers en middels een steektrap tot een praktische bergvliering.



Kleine maar
praktische werk- of
studeerplek

Ook deze ruimte is fraai afgewerkt met een tegelvloer in houtlook en strak stucwerk op de wanden en het plafond.

Aan de voorzijde is door de aanwezigheid van de dakkapel (met kunststof kozijn en handmatig bedienbaar rolluik) nog ruimte voor een kleine werk- of studeerplek. Onder de schuine van de kap bevindt zich nog wat bergruimte.

Slaapkamer 4



Vanuit de voorzolder zijn nog eens twee keurige en ruime slaapkamers bereikbaar.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van veel daglicht door de grote dakkapel met hardhouten kozijnen en elektrisch bedienbare rolluiken.

De airconditioning (Mitsubishi) in deze kamer is geplaatst in 2025 en kan koelen en verwarmen.



Lichte en ruime
zolderkamer met
bergverliding

Ook hier is de afwerking mooi doorgezet met een pvc vloer in houtlook strak stucwerk op de wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

Onder de schuine van de kap bevindt zich bergverliding maar ook middels een moderne trap van steiger materiaal is er nog toegang tot een extra bergverliding.

Slaapkamer 5



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich slaapkamer nummer 5.

Deze ruimte is evenals slaapkamer vier afgewerkt met een pvc vloer in houtlook, strak stucwerk op de wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting. De kamer is bovendien voorzien van een vaste kast met hang- en legmogelijkheden en bergruimte onder de kapschuimte.



Ruime kamer met dakkapel

Slaapkamer 5 is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen en elektrisch bedienbare rolluiken en wordt gekoeld en verwarmd middels een mono block airconditioning (2022/2023).

Ook hier biedt een trap van steigermateriaal toegang tot een praktische bergverlating.

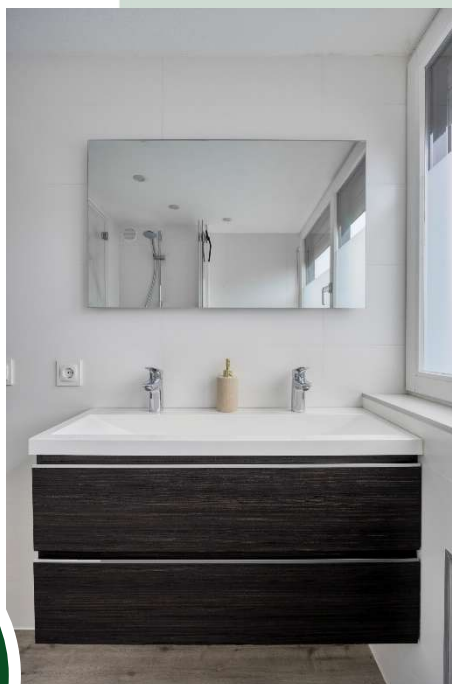
VERDIEPING 2: SLAAPKAMER 5



Op de 2^e verdieping is aan de achterzijde van de woning de 2^e badkamer (2022) gelegen welke volledig is betegeld met keramische vloertegels in houtlook en witte keramische wandtegels. Het plafond is daarbij voorzien van stucwerk met inbouwverlichting. Deze ruime badkamer met dakkapel en handmatig bedienbaar rolluik is bovendien voorzien van mechanische en natuurlijke ventilatie en prettig natuurlijk daglicht.

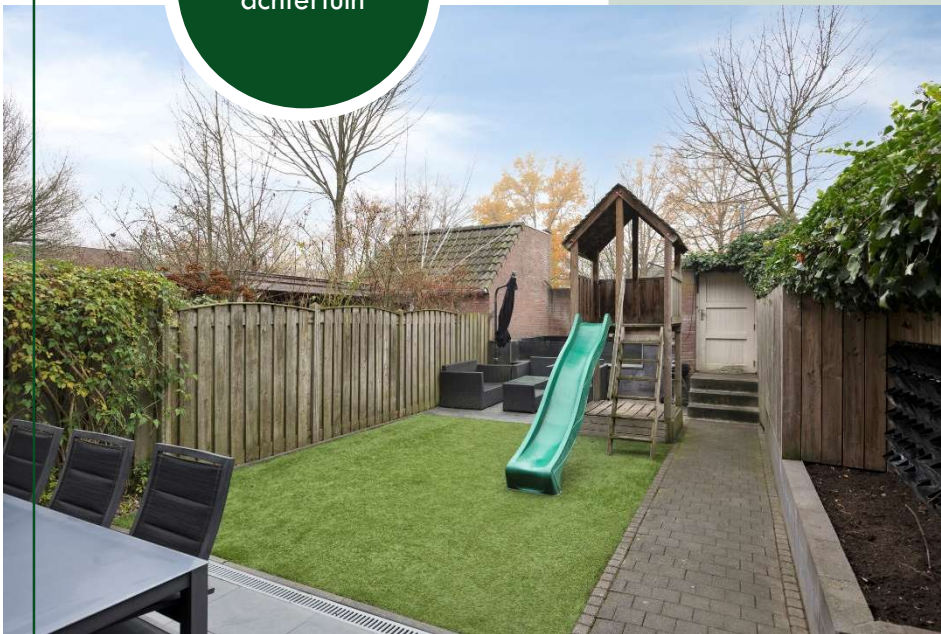


Moderne 2^e
badkamer (2022)



Verder is de badkamer (op sanibroyeur) ingericht met een dubbele wastafel in meubel met twee soft-close lades, twee mengkranen en een spiegel met verlichting en verwarming en een inloopdouche met glazen wanden, easy-drain en een thermostaatkraan (Grohe) met handdouche.

Privacy biedende
achtertuin



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige achtertuin met oriëntatie op het zuidwesten.

Een heerlijke, goed onderhouden tuin om na een lange werkdag heerlijk in te verblijven.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De tuin is verzorgd aangelegd met onder andere een verhoogde border, kunstgras, sierbestrating en houten en stenen erfafscheidingen met afsluitbare achterom.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Ruim terras direct
aan de
achtergevel



Direct aan de achtergevel
bevindt zich een ruim terras
met een brede elektrisch
bedienbare zonneluifel.

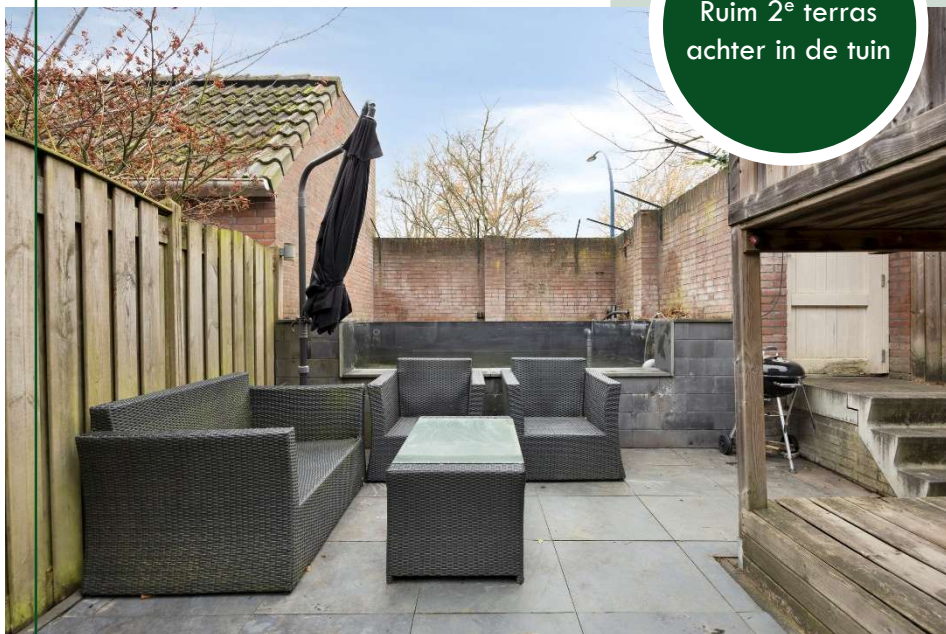


Het terras is afgewerkt met
een natuurstenen
tegelbestrating met easy-
drain.

Hier is het tot in de late
uurtjes heerlijk genieten!

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Ruim 2^e terras
achter in de tuin



Achter in de tuin is een ruim
2^e terras in natuurstenen
tegelbestrating aanwezig.



Vijverpartij nabij
terras

Hier bevindt zich ook een
vijver. Het stenen muurtje aan
de voorzijde van de vijver is
bedoeld als keerwand.
Mocht er geen interesse zijn
in de vijver dan kan hier
uiteraard ook een verhoogd
terras worden gerealiseerd.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Aan de
achterzijde
heerlijk vrij
gelegen



Aan de achterzijde is de tuin bovendien heerlijk vrij gelegen.

De tuin beschikt verder nog over een buitenkraan en een houten opslag voor bijvoorbeeld tuingereedschap of kinderspeelgoed.



Aangebouwde
berging

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde stenen berging. Deze is zowel vanuit de hal als vanuit de voortuin bereikbaar. Deze praktische berging is voorzien van licht, elektra en een vlizotrap naar een bescheiden bergzolder.

Een fijne ruimte voor het stallen van fietsen of het plaatsen van een extra koelkast of vriezer.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Onderhouds-
vriendelijke
voortuin



De onderhoudsvriendelijke voortuin is geheel voorzien van tegelbestrating en een groenblijvende haag op de zijdelingse erfgrens.

Hier is het mogelijk om twee voertuigen te parkeren op eigen terrein.



Parkeren op eigen
terrein en in de
directe omgeving

De woning is gelegen aan een rustige woonstraat in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

WONING KENMERKEN

- Bouwjaar woning ca. 1980, inhoud woning ca. 452 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 121 m², overige inpandige ruimte ca. 7 m², perceel 197 m².
- Instapklare woning.
- Aan een rustige, verkeersarme woonstraat gelegen, goed onderhouden en instapklare tussenwoning met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, een aangebouwde berging en een heerlijke zonnig gelegen, privacy biedende achtertuin op het zuidwesten.
- Gelegen in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk "de Leeuwerik" met diverse speel- en groenvoorzieningen in de directe nabijheid.
- Gelegen in Best op slechts enkele minuten rijden van het centrum van Best met alle voorzieningen en treinstation op korte afstand.
- Gelegen op korte afstand van diverse sportvoorzieningen zoals een zwembad, atletiekbaan en voetbalvelden.
- Best heeft een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.
- Parkeergelegenheid voor twee voertuigen op eigen terrein.
- Voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein.
- Centrale verwarming en warm water middels HR combiketel (type Nefit, plaatsingsjaar 2005).
- Energielabel A.
- Airconditioning: in de woonkamer, de ouderslaapkamer en de zolderkamer achter op de 2^e verdieping, plaatsingsjaar 2025.
- Moderne meterkast: 8 groepen, 2 aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters.
- De kozijnen op de begane grond zijn van aluminium, de kozijnen op de 1^e en 2^e verdieping zijn van hout m.u.v. de dakkapel aan de voorzijde, deze is van kunststof. De kozijnen zijn voorzien van isolerend glas, deels voorzien van HR++ glas.
- Woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- Betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- Vloerverwarming gehele begane grond.
- Rookmelders aanwezig op elke verdieping, plaatsingsjaar 2024.
- Alle vijf de slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken m.u.v. één slaapkamer aan de voorzijde, deze is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.
- Glasvezelvoorziening aanwezig.
- Aanvaarding in overleg.

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.



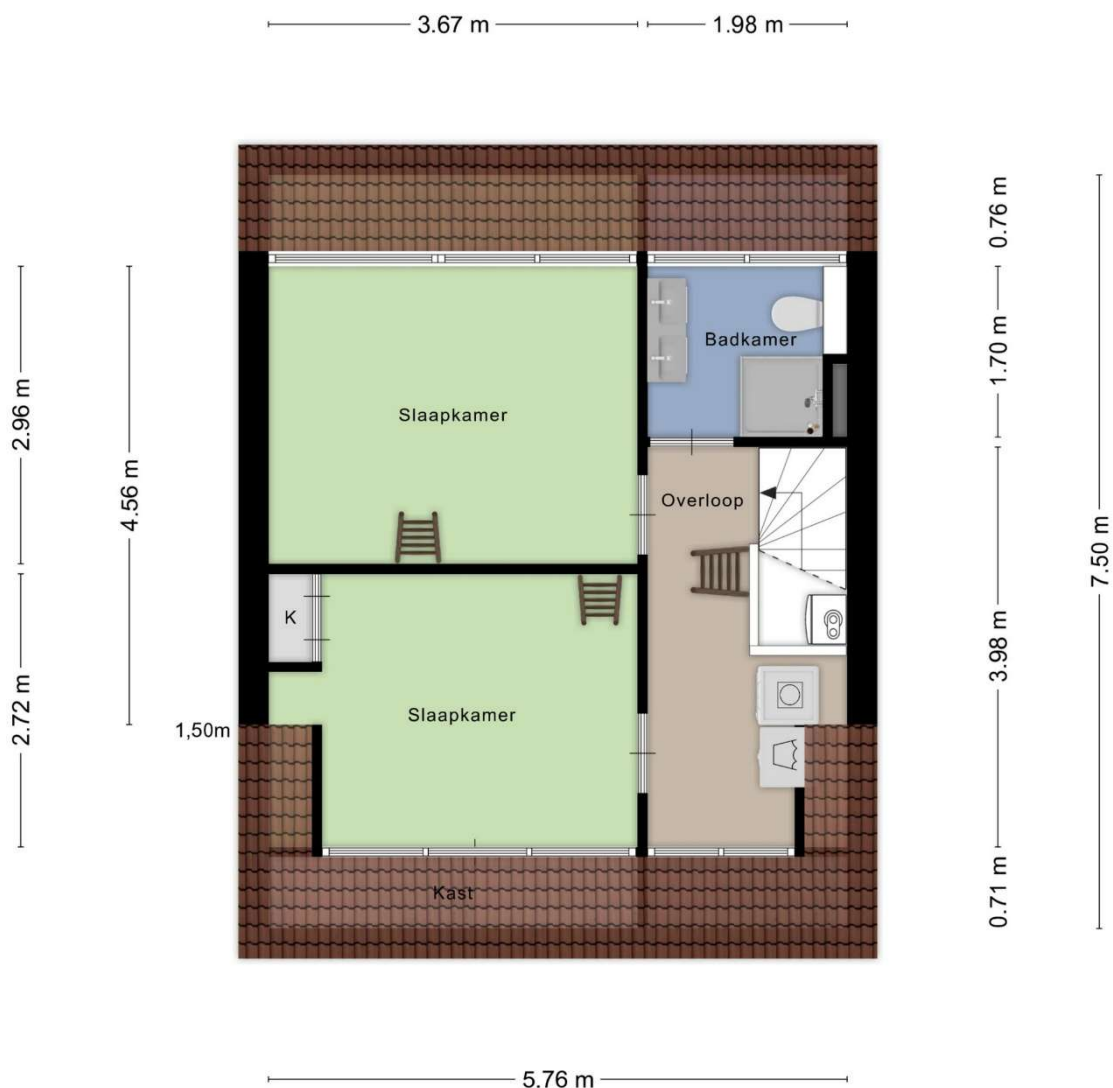
BEGANE GROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



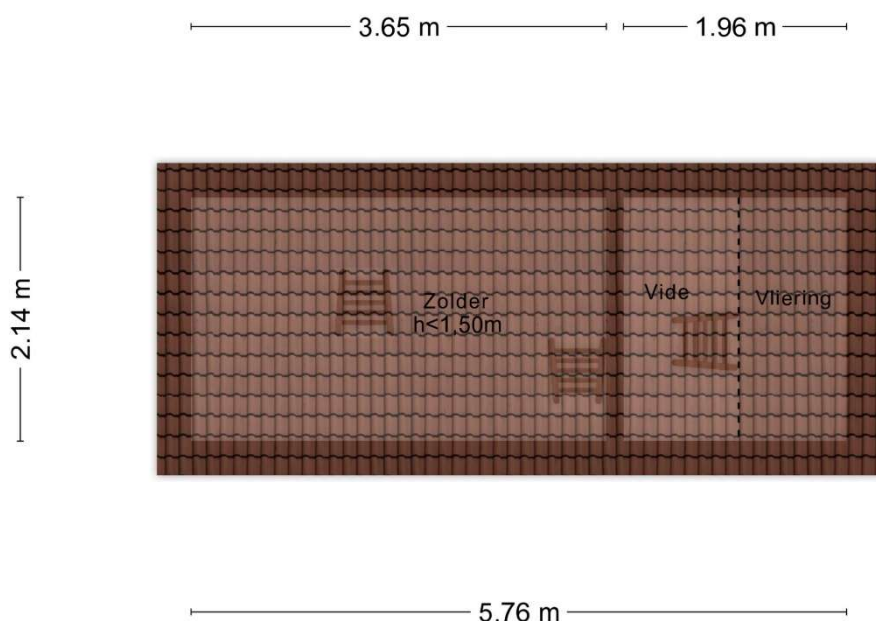
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BERGVLIERING



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
*volge kadastrale grens
*nieuwe kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Best
Sectie H
Perceel 3215

kadaster



KADASTRALE KAART
SECTIE H
PERCEEL 3215 +
6090

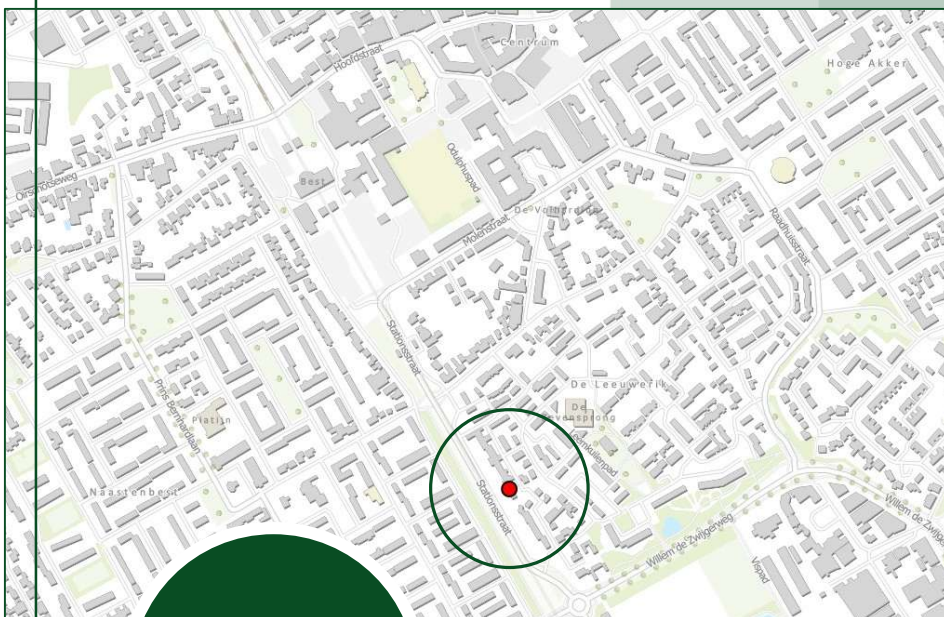
Vrijd op 18 november 2025
v openbare registers

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 databankrecht.

Gemeente Best



Dorps wonen met veel voorzieningen, maar ook dicht bij de stad én de rust van de natuur. Alle bestemmingen zijn binnen handbereik door de ligging tussen de snelwegen A2 en A58, een ondergronds treinstation in het centrum en Eindhoven Airport. Best is van alle gemakken voorzien: basisscholen, een middelbare school, een ruim winkelaanbod, musea, een bibliotheek, een bioscoop, sportvoorzieningen en vele recreatiemogelijkheden.



Stoenmatter 64
Best

Best is een toegangspoort tot het Nationaal Landschap Het Groene Woud en maakt deel uit van de Brainport regio, het hightech hart van Brabant.

GEMEENTE BEST

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afspraak gemaakt
worden via ons
kantoor

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij, verkopers stellen het daarom zeer op prijs als een kijker binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons laat weten wat zijn of haar ervaringen zijn.

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.

Voorwaarden

Koopakte	Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Vastgoed PRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
Notaris	De koper is vrij in zijn keuze voor een notaris.
Waarborgsom	Binnen ca. 6 weken na overeenstemming dient koper in handen van de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.
Financierings- voorbehoud	Het is gebruikelijk dat een koper, voor een bod gedaan wordt op een woning, zich van zijn financieringsmogelijkheden op de hoogte heeft gesteld. In de koopovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.
Oplevering	De woning zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
Baten / lasten	Bij de notariële overdracht worden baten, lasten en canons verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. De meest voorkomende zijn de onroerend zaakbelasting en milieuheffingen. Bij appartementen wordt ook de bijdrage van de Vereniging van Eigenaren verrekend.
Algemeen	Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding. De overeenkomst is pas geldig als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben.