

TE KOOP



Aarlesche
Erven 130
Best

Vraagprijs
€ 849.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Aarlesche Erven 130 te Best. Deze brochure is onder 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.

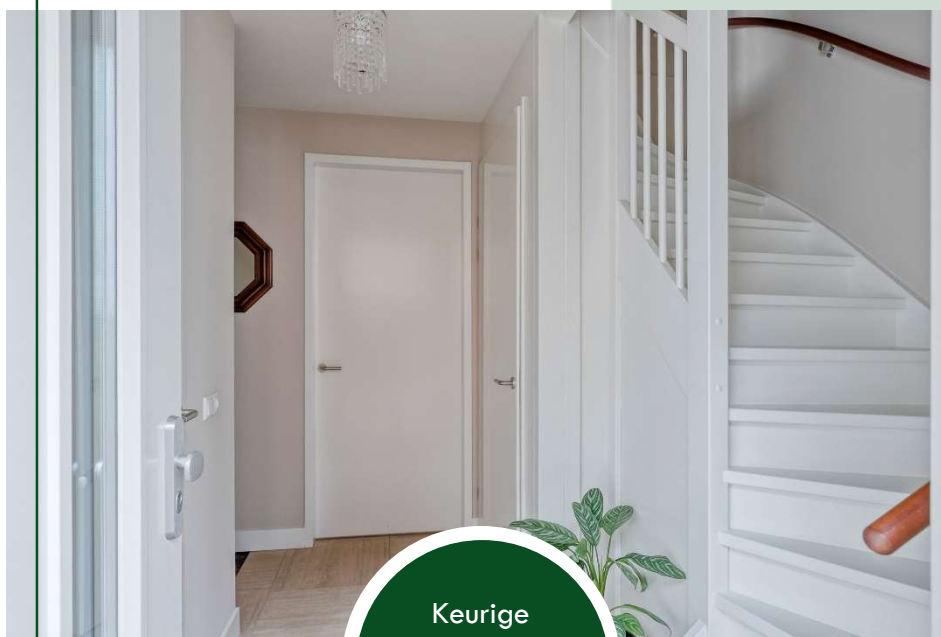
- **Bouwjaar 2024**
- Inhoud woning ca. 689 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 169 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 25 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 29 m²
- Perceel ca. 341 m²
- **Energielabel A+++**
- 12 Zonnepanelen, 2024

Nieuwbouw-
woning met rustige
ligging aan rand
van woonwijk

Instapklare en uiterst energiezuinige 2-onder-1 kapwoning met prachtig vrij uitzicht: aan de rand van een jonge, kindvriendelijke woonwijk presenteren wij deze smaakvol en eigentijds afgewerkte eengezinswoning uit 2024. Met een royaal woonoppervlak verdeeld over drie volwaardige woonlagen biedt deze woning alle ruimte voor een doorstromend gezin. De indeling omvat een u-vormige woonkamer met een moderne open keuken, 3 slaapkamers, een compleet ingerichte badkamer, 2 toiletruimtes, praktische wasruimte én een grote, bergzolder. Het comfort wordt gecompleteerd door een aanpandige garage en een riante oprit voor meerdere auto's. De goed bemeten achtertuin op het zuidoosten biedt volop privacy en is verzorgd aangelegd met een sfeervolle terrasoverkapping en een afsluitbare achterom naar de oprit. De ligging aan een zeer rustige woonstraat met mooi vrij uitzicht op de groene omgeving maakt deze woning tot een heerlijke thuishaven.

Best ligt centraal in de regio, op korte afstand van Eindhoven en de A2 en A58. De woonwijk biedt diverse speel- en groenvoorzieningen, terwijl het centrum van Best met zijn winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op slechts enkele minuten rijden ligt.





Keurige
ontvangsthal met
stijlvolle
toiletruimte

Via de ruime oprit bereikt u de met luifel overdekte voordeur in de zijgevel. Vanuit hier betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. De hal verwelkomt u met een verzorgde en eigentijdse uitstraling. De vloer is belegd met een droogloop mat en een lichtbeige keramische tegelvloer in travertin-look en de wanden en het plafond zijn voorzien van glad stucwerk in zachte, lichte tinten. In de hal bevindt zich een praktische garderobe nis met toegang tot de kruipruimte.



Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, meterkast, de toiletruimte en trapopgang naar de 1^e verdieping. De toiletruimte is uitstekend afgewerkt. De grijze tegelvloer combineert mooi met de deels betegelde wanden (moderne witte wandtegels) en het luxueuze behang. De ruimte is voorzien van mechanische afzuiging en ingericht met een fonteintje en een wandcloset van Villeroy & Boch.

Woonkamer
met veel
lichtinval



De goed bemeten, u-vormige woonkamer is het kloppende hart van de woning en straalt een eigentijdse, stijlvolle sfeer uit.



Ruime zithoek
met mooi vrij uitzicht
op de groene
omgeving

De lichtbeige tegelvloer in de hal is mooi doorgelegd in de woonkamer, het plafond is afgewerkt met wit stucwerk en een platte sierlijst. De wanden zijn uitgevoerd in stucwerk in diverse warme tinten en smaakvol behang, wat zorgt voor een verzorgde en harmonieuze uitstraling.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

De zithoek aan de straatzijde biedt prettig tweezijdige lichtinval via een brede raampartij in de voorgevel en een breed raam in de zijgevel. Hierdoor kijkt u uit op de uitermate rustige woonstraat en de fraaie landelijke omgeving zonder directe overburen.



Daarnaast draagt de aangename vloerverwarming op alle woonlagen in grote mate bij aan het comfort in de verblijfsruimtes. En omdat de vloerverwarming is uitgevoerd als hoofdverwarming zijn hier geen beeld ontsierende radiatoren aanwezig. Bovendien is de gehele woning voorzien van een WTW-systeem. Hierdoor zijn de woonlasten minimaal en woont u duurzaam en toekomstgericht.

BEGANE GROND: WOONKAMER

Ruime en lichte
eethoek



Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de open keuken en een ruime eethoek. De eethoek is voorzien van warme houten moderne wandbekleding en dimbare plafondverlichting.



Eethoek met
vrijstaande
opstelling voor een
grote eettafel

Dit is een prettige lichte verblijfsplek met uitstekende opstel mogelijkheden voor een grote eettafel.

BEGANE GROND: WOONKAMER



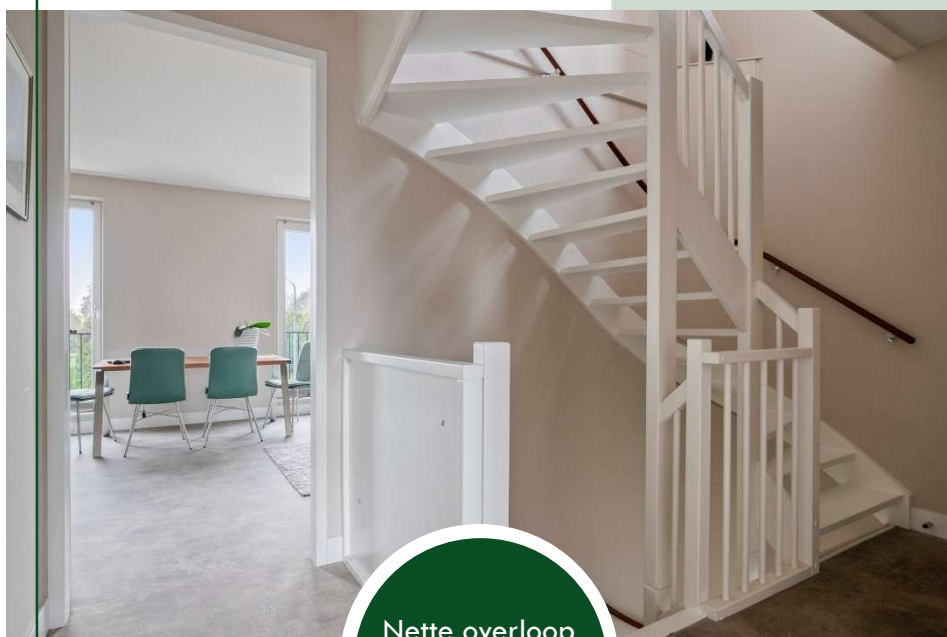
Moderne open
keuken en eethoek
aan tuinzijde

De brede pui met dubbele openslaande tuindeuren in de achtergevel geeft hier direct toegang tot het royale overdekte terras.

De moderne keuken beschikt over twee keukenblokken in parallelle opstelling, waarvan één als schiereiland met barfunctie. De keuken is uitgevoerd met hoogglans, greeploze fronten in een warme cashmere tint (zandkleurig) met brede soft-close lades en een donkergrijs kunststof werkblad.



De keuken is uitgerust met een RVS spoelbak met Quooker, een 4-pits keramische Bora kookplaat met integrale afzuiging, een Atag oven/stoomoven/grill, een Bosch koelkast en een Siemens vaatwasser. Deze smaakvol en verzorgd afgewerkte ruimte heeft een vloer en plafond die aansluiten bij de woonkamer, terwijl de wanden zijn afgewerkt met behang in motief en stucwerk in zacht lichtgroen.



Nette overloop
met separate
toiletruimte

De overloop en slaapvertrekken op de eerste verdieping zijn afgewerkt met Novilon vloerbedekking met hoge plinten, wit gestucte plafonds en stucwerk op de wanden in lichte zachte kleurtonen, wat resulteert in een moderne sfeer. Ook hier is de gehele verdieping voorzien van comfortabele vloerverwarming (geen radiatoren aanwezig). Elke ruimte heeft een eigen thermostaat en de deuren zijn voorzien van deurstoppers.



Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een nette separate toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld met witte wandtegels en deels voorzien van luxueus crème-wit behang met bladnerfmotief. De ruimte is ingericht met een wandcloset.



Royale en
smaakvol
afgewerkte ouder-
slaapkamer

Deze zeer ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning is momenteel ingericht als werk-/ontspanningsruimte, maar is uitstekend geschikt als ouderslaapkamer.



De kamer is modern en tot in de puntjes afgewerkt met strak gestucte wanden en plafond, sfeervol behang en dimbare plafondverlichting.



Het vertrek beschikt bovendien over twee hoge puien in de voorgevel die een prachtig vrij zicht bieden op de groene buitenruimte en heel wat aangenaam natuurlijk licht binnenbrengen.



Ouderslaapkamer
met prachtig uitzicht
op landelijke
omgeving

Sfeervolle 2^e
slaapkamer

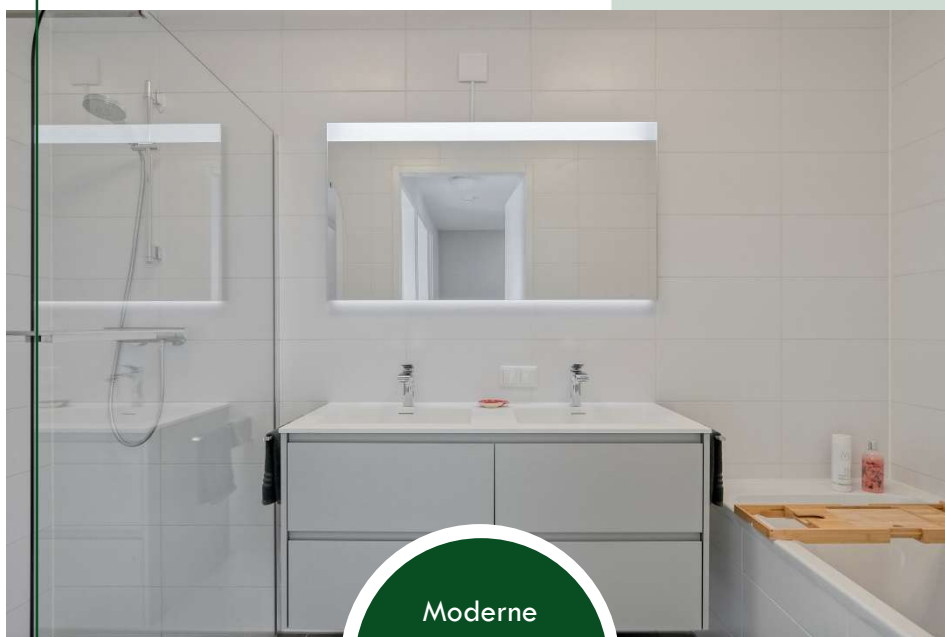


De ruime en lichte 2^e slaapkamer aan de rustige tuinzijde heeft wederom een hoog en zeer verzorgd afwerkingsniveau. De wanden zijn voorzien van stucwerk in een zachte warme tint en behang met een mooi bloemenmotief.



Lichte en keurige 3^e
slaapkamer

De derde slaapkamer is gelegen aan de zijgevel en ademt een nette en warme sfeer. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk in dezelfde tint als de overige kamers, waarbij één wand is voorzien van stijlvolle, akoestische 3D-wandbekleding in een lichtbeige tint. Ook deze kamer is tot een hoog niveau afgewerkt en is prettig licht van opzet.



Moderne
badkamer in lichte
neutrale
kleurtonen

De goed bemeten badkamer is in pandig gelegen en modern afgewerkt in neutrale kleurtonen. De donkergrijze tegelvloer is voorzien van vloerverwarming, het plafond is wit gestuct en de wanden zijn betegeld met moderne horizontale, witte wandtegels.



De badkamer beschikt over dimbare plafondverlichting en is compleet ingericht met een kunststof duo ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een breed modern wastafelmeubel met twee wasbakken en vier soft-close lades en een ruime inloophdouche met glazen douchewand en thermostaatkraan. De brede spiegel met verlichting en verwarming, de douchewand en het wastafelmeubel zijn in 2025 vernieuwd.

Overloop met
natuurlijk daglicht



De keurige overloop op de 2^e verdieping is voorzien van gestucte wanden in dezelfde kleur als aanwezig op de begane grond en 1^e verdieping en een hoog raamkozijn zorgt hier voor prettig natuurlijk daglicht. De vloer is belegd met Novilon en het plafond is wit afgewerkt.



Riante zolder

Vanuit de overloop heeft u toegang tot een ruime was- /technische ruimte, een zeer royale multifunctionele ruimte en via een vlizotrap tot de praktische bergzolder op stahoogte.

De royaal bemeten functionele ruimte is ook uitstekend inzetbaar als slaapkamer.



Zolder met
verzorgde
afwerking

De afwerking is netjes en komt overeen met de overige ruimten in huis. Eén wand is voorzien van fraai behang in een motief van bamboe matten.



De kamer beschikt over een dakraam met verduisterend screen en aan beide zijden bergruimten achter knieschotten onder de dakhelling.



Bergzolder op
stahoogte

De technische ruimte/wasruimte biedt naast bergruimte ook opstelruimte voor de wasmachine en droger. Hier bevinden zich tevens het WTW-systeem, de verdeelunit van de vloerverwarming en de omvormer van de zonnepanelen. Het vertrek beschikt over verlichting, elektra en over bergruimte achter knieschotten onder de dakhelling.



Via de vlizotrap bereikt u de grote bergzolder op stahoogte met houten constructievloer. Deze praktische ruimte is voorzien van verlichting en biedt volop bergcapaciteit.

Ruim bemeten
achtertuin op het
zuidoosten



De goed bemeten, privacy
biedende en zonnige
achtertuin op het zuidoosten
biedt een goede verhouding
tussen ruimte en gezelligheid.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

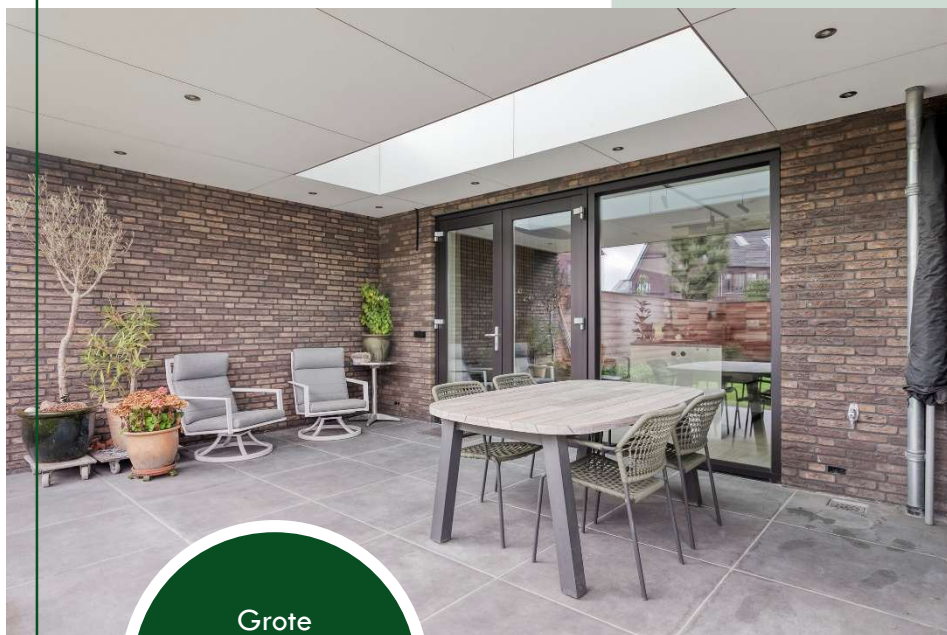
De tuin is verzorgd aangelegd
en goed onderhouden met
een gazon, borders met vaste
beplanting, mooie en
degelijke houten
erfafscheidingen en klinker-
en tegelbestrating. De tuin
beschikt over een buitenkraan
en elektravoorzieningen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Achtertuint met
afsluitbare stalen
poort naar oprit



Via een afsluitbare stalen poort nabij de garage is er een handige achterom naar de oprit. De afvalcontainers kunnen discreet uit het zicht worden geplaatst in een stukje zijtuin naast de woning.



Grote
terrasoverkapping
met brede
lichtstraat

Het ruime overdekte terras aan de achtergevel is voorzien van een brede lichtstraat met zonwerend glas en vele dimbare inbouwspots. De scheidingmuur en het dak zijn geïsoleerd en er is uitstekende opstelruimte aanwezig voor een grote tuintafel. Kortom een heerlijke buitenruimte waar het aangenaam verblijven is met mooi zicht op de tuin.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Woning met
ruime oprit
voor 4 auto's



De aanpandige garage is gelegen aan de linker zijgevel van de woning en bereikbaar vanuit de achtertuin via een afsluitbare toegangsdeur en vanuit de oprit via dubbele openslaande garagedeuren. Het is een ruimte welke, indien wenselijk, na een kleine bouwkundige aanpassing bij de woning te betrekken valt en inzetbaar is voor diverse gebruiksdoeleinden, zoals een werkkamer, kantoor of hobbyruimte.



Aanpandige stenen
garage aan zijgevel

De garage beschikt over een droogloopmat (met daaronder toegang tot de kruipruimte), verlichting en elektra en is netjes afgewerkt met een grijze keramische tegelvloer en witte betonnen wanden.

BUITENRUIMTE: GARAGE + OPRIT

Nette voortuin met
vaste beplanting



De goed onderhouden voortuin is aangelegd met vaste beplanting en een border en siergrind. Op de erfgrans aan de voorzijde staan beukenhaagjes. De ruime oprit met klinkerbestrating biedt plaats aan meerdere auto's, waardoor parkeren geen enkel probleem is. Het woonhuis ligt aan een zeer rustige woonstraat aan de rand van een kindvriendelijke, jonge woonwijk in Best.



Eengezinswoning met
vrij uitzicht en ligging
aan uitermate
rustige woonstraat

De straat biedt prachtig vrij uitzicht op de uitgestrekte landerijen. De landelijke, openbare buitenruimte en de parkeersituatie is uitstekend met openbare parkeergelegenheid om de hoek.

De wijk is ruim opgezet. In de directe nabijheid bevinden zich diverse speel- en groenvoorzieningen, ideaal voor gezinnen met kinderen.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN



Speel-/
groenvoorzieningen

Het centrum van Best ligt op slechts enkele minuten rijden en beschikt over een uitgebreid winkelaanbod, gezellige terrassen, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden. Voor natuurliefhebbers bieden de omliggende bossen, landerijen en natuurgebieden uitstekende mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

De ligging van Best is uitstekend voor zowel lokaal als regionaal verkeer. Het ligt nabij de A2 en A58 waardoor steden als Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg, maar ook Eindhoven Airport goed en snel te bereiken zijn. Best heeft daarnaast goede openbaar vervoers-verbindingen met diverse buslijnen naar omliggende plaatsen en een eigen treinstation met een directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar woning:** 2024
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 689 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 169 m², overige inpandige ruimte ca. 25 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 29 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 341 m², K 4985
- **Woningtype:** twee-onder-een kapwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** hal, verzorgd afgewerkte woonkamer, tuingerichte open keuken, 3 ruime slaapkamers, moderne badkamer, multifunctionele inzetbare zolderruimte en 2 toiletruimtes
- **Onderhoud en afwerking:** zeer goed, instapklaar, eigentijds en stijlvol
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuidoost, goed bemeten en met een prettige verhouding, rustige ligging en privacy biedend, keurig onderhouden, ruime terrasoverkapping, eigen afsluitbare achterom (stalen poort), buitenkraan en elektravoorzieningen
- **Parkeren:** op eigen oprit voor 4 auto's, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid (om de hoek)
- **Ligging:** aan een uitermate rustige woonstraat aan rand van jonge kindvriendelijke woonwijk. Nabij het centrum van Best met vele voorzieningen
- **Voorzieningen Best:** basis en voortgezet onderwijs, horeca met gezellige terrassen, goed winkelbestand, sportaccommodaties en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via de A58 en A2. Allen binnen ca. 20 minuten bereikbaar
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten en NS station met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
- **Verwarming/koeling:** met aardwarmte via warmtepomp (Nibe, in trapkast begane grond) en wtw-systeem (Zehnder, 2024). Warm water vloerverwarming op begane grond, 1^e en 2^e verdieping (hoofdverwarming, dus geen beeld ontsierende radiatoren, verdeelunit in trapkast begane grond en technische ruimte 2^e verdieping)
- **Warm water:** via warmtepomp en Quooker in keuken
- **Energielabel:** A+++
- **Zonnepanelen:** 12 stuks, geplaatst in 2024, merk Solar
- **Meterkast:** 10 groepen, aardlekvoorzieningen en 1 slimme meter
- **Kozijnen en beglazing:** kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur en garagedeuren) met dubbele beglazing, HR++
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie. Dak en gevels garage zijn niet geïsoleerd
- **Vloeren:** betonnen begane grond-, 1^e en 2^e verdiepingsvloer. Houten 3^e verdiepingsvloer. Kruipruimte toegankelijk vanuit hal
- **Schilderwerk:** uitstekend
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd in 2025:** badkamerspiegel, douchewand en wastafelmeubel

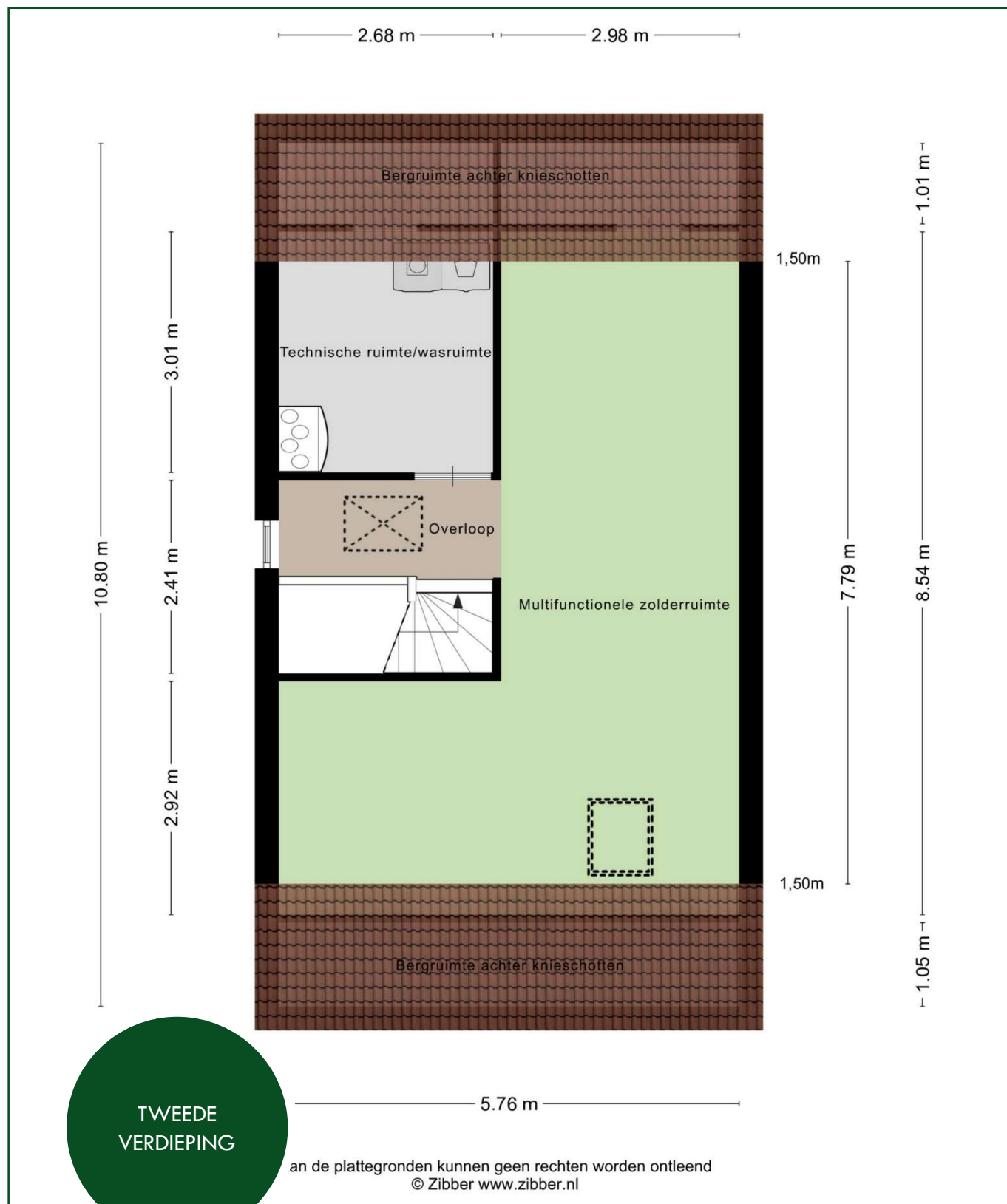
De brochure is zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, dan wel de gevolgen daarvan. Maten en oppervlakten zijn indicatief.

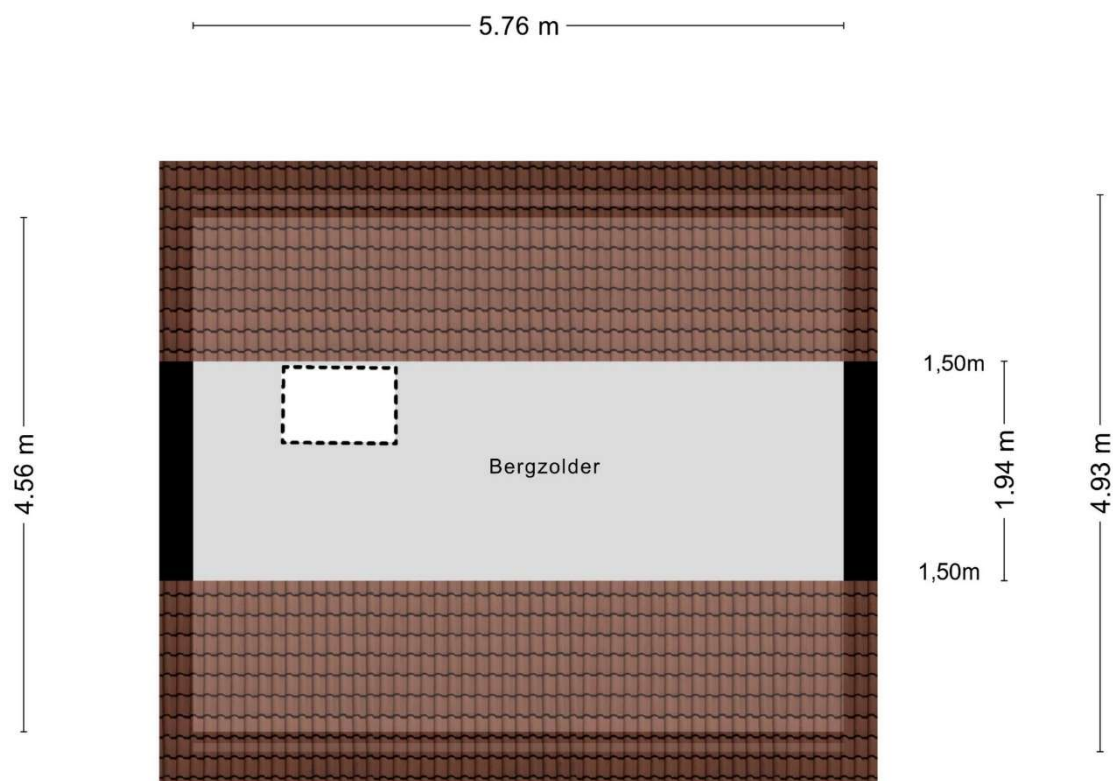


**BEGANE
GROND**



EERSTE
VERDIEPING





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

DERDE
VERDIEPING

Kadastrale kaart

Uw referentie: aarlesche erven



KADASTRALE KAART
SECTIE K
PERCEEL 4985

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Best
Sectie K
Perceel 4985

kadaster

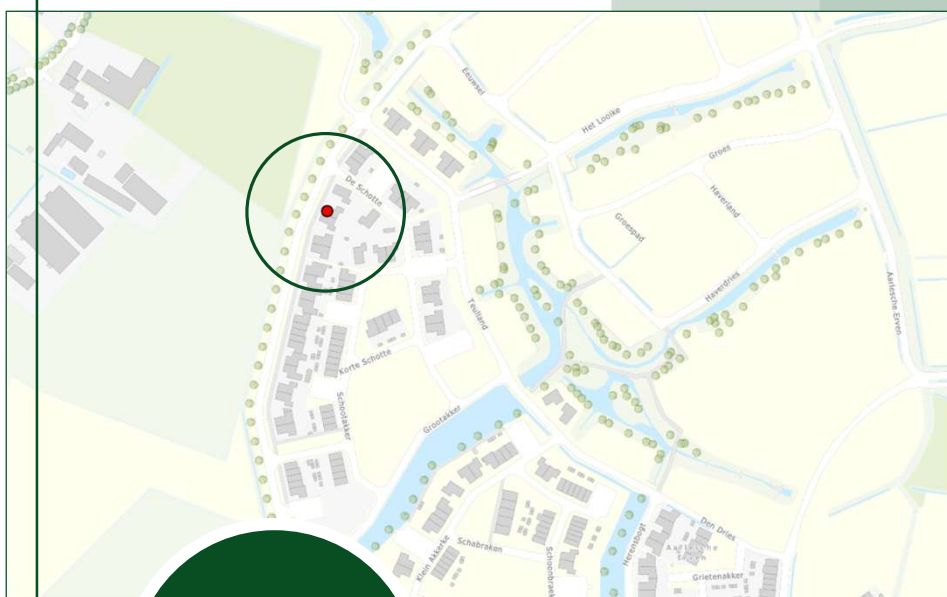


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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.



Aarlesche Erven 130

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

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.