

TE KOOP



Speldenmaker 23b
Best

Vraagprijs
€ 550.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Speldenmaker 23b 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 ca. 2008
- Inhoud woning ca. 486 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 137m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 33 m²
- Perceel ca. 192 m²
- Energielabel A

Ligging aan
einde van rustige
woonstraat in
woonwijk

Comfortabel en levensloopbestendig wonen in Best: bent u op zoek naar een woning waar u nu én in de toekomst zorgeloos kunt genieten? Deze eigentijdse 2-onder-1-kapwoning is de ideale levensloopbestendige seniorenwoning, maar door de aanwezige ruimte ook zeer geschikt voor doorstromers. Gelegen aan het einde van een zeer rustige woonstraat voor enkel bestemmingsverkeer, biedt dit huis een heerlijke rustige woonomgeving. Het woonhuis beschikt over een volledig woonprogramma op de begane grond, inclusief een tuingerichte woonkamer, een moderne open keuken en een ruime ouderslaapkamer met badkamer en suite. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, een doucheruimte en een separate toiletruimte, ideaal voor gasten of hobby's. De woning is goed onderhouden en voorzien van een eigen oprit met een afsluitbare carport. De intieme patiotuin op het noordoosten biedt optimale privacy.

U woont hier op loopafstand van diverse voorzieningen en met een uitstekende ontsluiting naar omliggende steden als Eindhoven (incl. airport) en Den Bosch. Kortom een woning op een uitstekende locatie!



Nette
ontvangsthal in
lichte tinten



Via de bescheiden voortuin en overdekte entree met bovenlicht in de voorgevel betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. U komt binnen in een nette hal met een beige keramische tegelvloer, wit spuitwerk op het plafond en wit gestuukte wanden, wat direct een verzorgde en neutrale indruk maakt.



Deels betegelde
toiletruimte met
wandcloset en
fonteintje

Hier bevindt zich de meterkast, de trapopgang naar de 1^e verdieping en een keurige, deels betegelde toiletruimte met wandcloset (Villeroy & Boch), fonteintje en mechanische afzuiging. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de praktische inpandige berging en de woonkamer.

BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE

Lichte,
L-vormige
woonkamer



De L-vormige woonkamer is goed bemeten en geniet van prettig lichtinval door de brede schuifpui in de achtergevel die heel wat natuurlijk daglicht binnenbrengt en direct toegang biedt tot de privacy biedende patio-tuin.



Ruime zithoek
aan tuinzijde met
brede schuifpui naar
patiotuin

De afwerking met een lichtbeige keramische tegelvloer (voorzien van comfortabele vloerverwarming), wit stucwerk op de wanden en een wit spuitwerk plafond, zorgt voor een eigentijdse sfeer. Onder de trap vindt u een diepe, praktische trapkast voor extra voorraad.

BEGANE GROND: WOONKAMER



De ruime zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt goede indelingsmogelijkheden voor het zitmeubilair.

zit-
en eethoek in
neutrale, lichte
kleurtonen



Aan de straatzijde bevindt zich de moderne, open keuken en de eethoek met plek voor een grote eettafel nabij het daglicht. Door het zeer brede hoekraam heeft u hier uitstekend zicht op de woonomgeving en is het een heerlijke lichte verblijfsruimte.

Open keuken
aan straatzijde
met heerlijk breed
raamkozijn



De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met lichte houtlook fronten, soft-close lades en een antracietkleurig, kunststof werkblad met dito achterwand. De ruimte is voorzien van mechanische afzuiging.



Het keukenblok is uitgerust met een dubbele rvs gootsteen, een 4-pits gaskookplaat (Etna), een afzuigkap, een vaatwasser (Miele), een oven (Etna) en een carrouselkast.

Modern keukenblok
in hoekopstelling



Ouderslaapkamer
aan patio met 'en
suite' badkamer

Aan de rustige achterzijde, grenzend aan de patio, ligt de royale ouderslaapkamer. Deze lichte kamer heeft direct toegang tot zowel de tuin (middels een loopdeur) als de en suite badkamer. Met een bad- en slaapkamer op de begane grond is deze woning levensloopbestendig ingericht.



De afwerking is hetzelfde als de overige verblijfsruimtes in de woning. Op de vloer ligt een lichtbeige keramische tegelvloer, de wanden zijn voorzien van wit stucwerk en het plafond is afgewerkt met wit spuitwerk.

Ruime badkamer
op begane grond



De volledig en in lichte kleurtonen betegelde, nette badkamer is ruim opgezet en voorzien van mechanische ventilatie en verwarming.



De badkamer is uitgerust met een wastafel, brede spiegel, wandcloset, een bidet en een douchegelegenheid met glazen douchedeur, hand- en regendouche en massage-jets.

Volledig betegelde
nette badkamer

BEGANE GROND: BADKAMER 1, 'EN SUITE'



De in pandige berging met grijze keramische tegelvloeren wit gestuukte wanden biedt plaats aan de cv-ketel (dient vervangen te worden), biedt opstelruimte voor de wasmachine en droger en is ideaal voor het stallen van fietsen dankzij de loopdeur naar de oprit aan de voorzijde van de woning.

Nette berging met
loopdeur naar
overdekte oprit

BEGANE GROND: BERGING



Overloop met
natuurlijk lichtinval
en separate
toiletruimte

De overloop op de 1^e verdieping, voorzien van daglicht en een rode vloerbedekking, biedt toegang tot twee slaapkamers, een nette, separate en deels betegelde toiletruimte en een tweede doucheruimte.



Alle wanden en plafonds op deze verdieping zijn respectievelijk voorzien van neutraal, fris wit stucwerk en wit spuitwerk.

Ruime 2^e
slaapkamer



De ruime 2e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over prettig tweezijdig lichtinval



Slaapkamer 2 aan
tuinzijde in lichte
neutrale tinten

Een nette kamer in grijze en witte tinten en met plek voor een tweepersoonsbed. Een ideale logeer- of hobbykamer.



Uitermate lichte 3^e
slaapkamer

Slaapkamer 3, gelegen aan de voorzijde van de woning, is bescheiden van afmeting, maar een fijne lichte verblijfsruimte met een keurige afwerking.



Dit vertrek is voorzien van een brede pui (incl. een handmatig bedienbaar zonwerend screen) en een loopdeur biedt toegang tot een breed dakterras.

Zonnig gelegen
dakterras



Het dakterras heeft een gunstige zuidwest oriëntatie en beschikt in de middag over heel wat aangename zonuren.



dakterras met
uitzicht op
woonstraat

Het terras biedt mogelijkheid voor een gezellig zitplekje met fraai zicht op de openbare buitenruimte.



Volledig betegelde
doucheruimte op 1^e
verdieping



De inpannige doucheruimte is keurig onderhouden, volledig betegeld met lichte wandtegels en voorzien van mechanische afzuiging. De inrichting bestaat uit een radiator, een wastafel met spiegel en een inlopdouche (eveneens met massage-jets).

Achtertuint met heel wat privacy



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een rustig gelegen, compacte achtertuin met een oriëntatie op het noordoosten. Deze patio wordt omringd met stenen en houten erfafscheidingen, wat zorgt voor een zeer hoge mate van privacy.



Onderhoudsvriendelijk aangelegde patiotuin op het noordoosten

De buitenruimte is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegelbestrating en is voorzien van een brede elektrisch bedienbare zonneluifel, een buitenkraan en elektravoorzieningen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Bescheiden,
onderhouds-
vriendelijk
ingerichte
voortuin



De voortuin is eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van bestrating, verlichting en een buitenkraan. De oprit met carport beschikt over een lichtkoepel en een elektrisch bedienbare poort, waardoor u uw auto veilig en afgesloten op eigen terrein kunt parkeren.

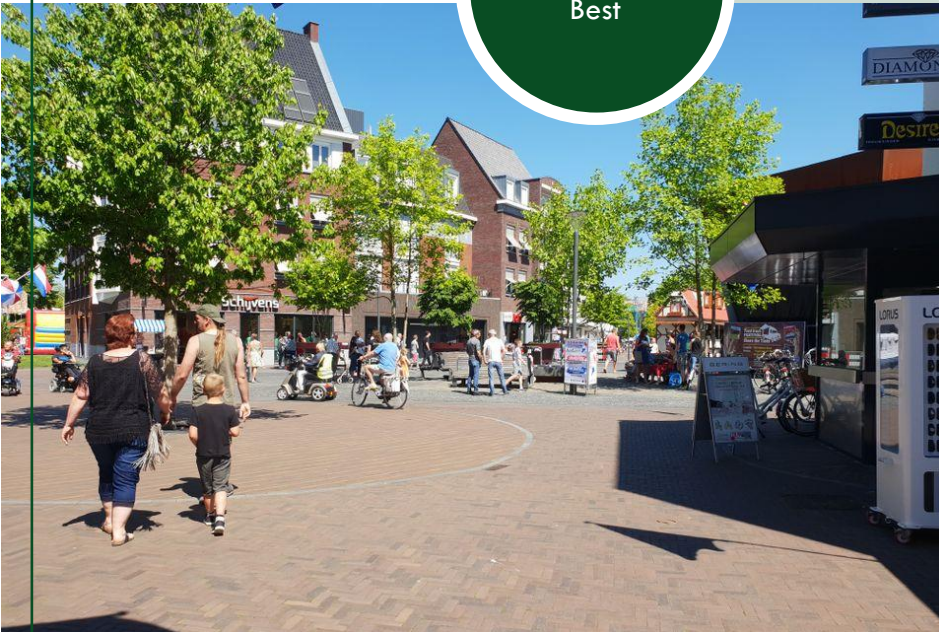


Eigen oprit voor 1
voertuig onder
afsluitbare carport

De woning is gelegen in een zeer rustige, kindvriendelijke woonwijk aan een straat waar enkel bestemmingsverkeer komt. Direct voor de deur zijn ruim voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Winkelcentrum Best



Best is een actieve gemeente met een hoog voorzieningenniveau. Winkels, horeca met terrassen, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich in de nabijheid. Voor natuurliefhebbers zijn er diverse wandel- en fietsroutes in de omliggende bosrijke natuurgebieden.



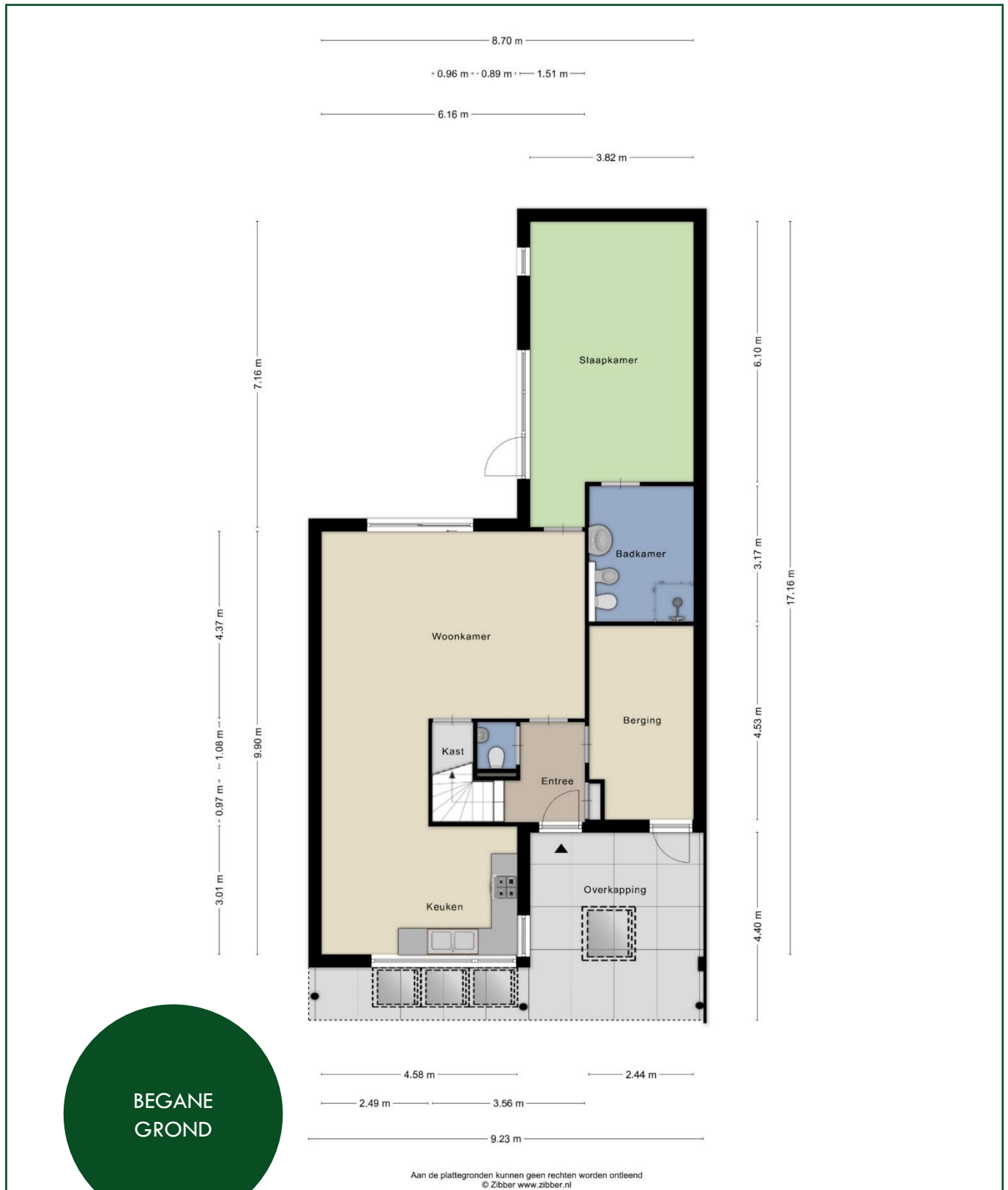
Prachtig wandelen
in de bosrijke
omgeving van Best

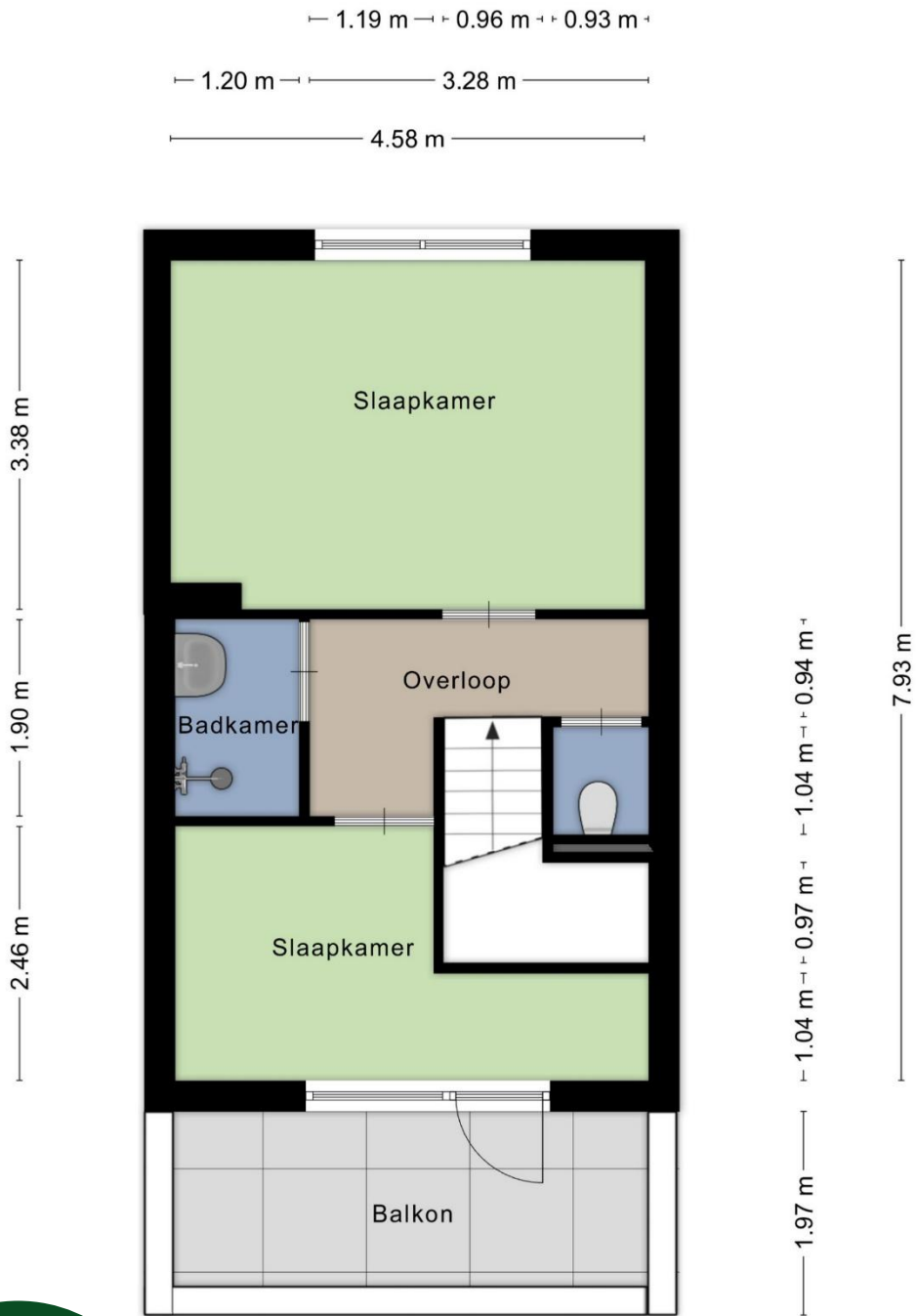
De ligging van Best is uitstekend voor zowel lokaal als regionaal verkeer. Het ligt nabij de A2 en A58 waardoor steden als Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg, maar ook Eindhoven Airport goed en snel te bereiken zijn. Best heeft daarnaast goede openbaar vervoersverbindingen met diverse buslijnen naar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

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning ca. 2008
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 486 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 137 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 33 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 192 m², H 6263
- **Woningtype:** 2-onder-1 kapwoning, levensloop bestendige woning, seniorenwoning
- **Verblijfsruimtes:** begane grond met ontvangsthuis, toiletruimte, ruime L-vormige woonkamer, open en lichte keuken aan straatzijde, ruime slaapkamer met 'en suite' badkamer en een inpanning berging. Verdieping met 2 slaapkamers, doucheruimte en een separate toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds
- **Achtertuint:** patio tuin met oriëntatie op het noordoosten, privacy biedend,
- **Parkeren:** op eigen terrein voor 1 a 2 auto's, waaronder 1 onder afsluitbare carport, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid direct voor de deur
- **Ligging:** aan een uitermate rustige woonstraat voor bestemmingsverkeer in kindvriendelijke woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen
- **Voorzieningen:** Nabij scholen, horeca en terrassen, winkels, medische en culturele voorzieningen en nabij diverse 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, eigen ondergronds NS station met directe verbindingen naar Eindhoven en Den Bosch

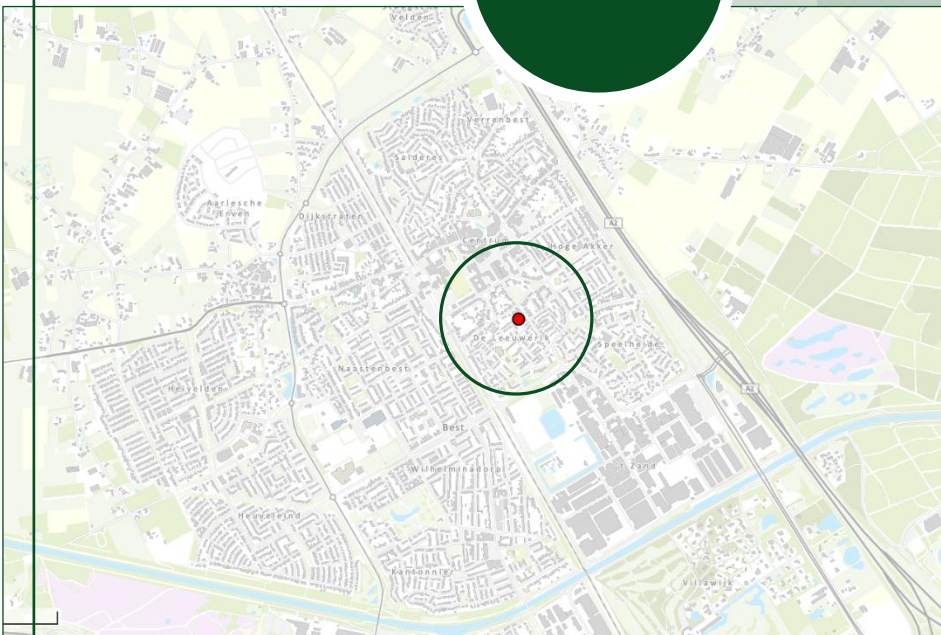
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel (deze dient vervangen te worden). Warmwater vloerverwarming: woonkamer en badkamer begane grond. Mechanische ventilatie (Renovent Hr)
- **Warm water:** cv HR combiketel (deze dient vervangen te worden)
- **Energie label:** A
- **Meterkast:** 7 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en 1^e verdiepingsvloer
- **Screens:** handmatig bedienbaar, slaapkamer voorzijde 1^e verdieping
- **Zonneluifel:** elektrisch bedienbare zonneluifel aan achtergevel begane grond
- **Schilderwerk:** buitenzijde en binnenzijde in goede staat



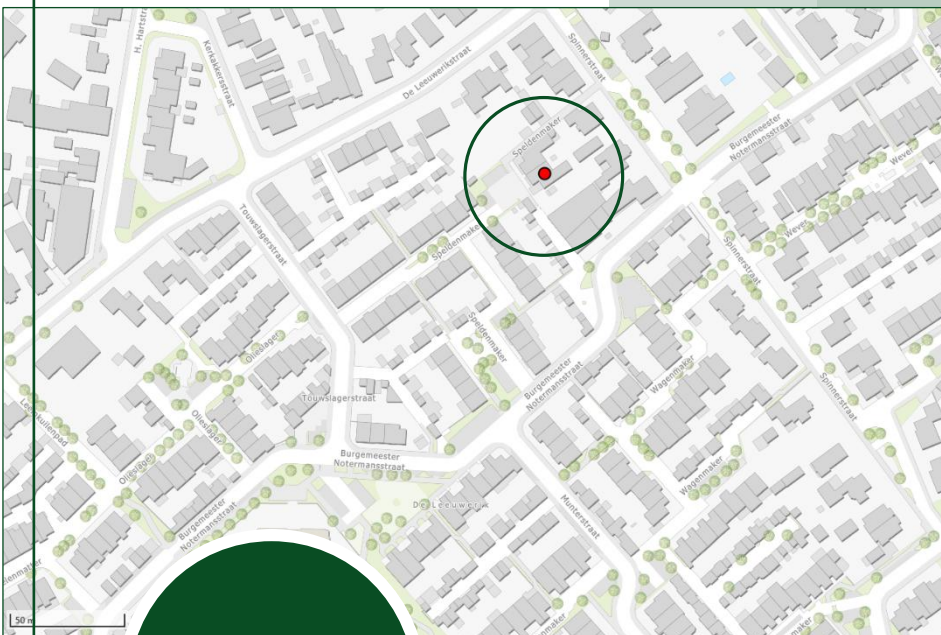


**EERSTE
VERDIEPING**

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.



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

Speldenmaker 23b

GEMEENTE BEST

VOORWAARDEN

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij 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.

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afpraak gemaakt
worden via ons
kantoor

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 erfdiensbaarheden, 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.