



**Imkerhei 46**  
**5685 GD Best**

**Vraagprijs € 635.000,- k.k.**



# Omschrijving

Imkerhei 46 Best

De ideale gezinswoning! Zo laat deze geschakelde, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning zich het beste omschrijven. De royale, uitgebouwde woonkamer met open keuken, drie slaapkamers (voormalig 4 slaapkamers) en de onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin bieden alle ingrediënten voor een heerlijke gezinswoning. De eigen oprit met plaats voor meerdere auto's en de garage/berging maken de woning compleet.

Ook de woonlocatie is ideaal met allerlei voorzieningen in de nabije omgeving. Winkelcentrum Heivelden ligt op korte afstand met o.a. een supermarkt, drogist, slijterij, bakker, kapper en een cafetaria. Daarnaast zijn er basisscholen, een middelbare school en diverse sportgelegenheden, een 18 holes golfbaan, dierenpark, bibliotheek, overdekt en een openlucht zwembad en een bioscoop in de omgeving. Best ligt ook nog eens nabij het prachtige natuurgebied "Het Groene Woud". De woonlocatie biedt tevens een goede uitvalsbasis met snelwegen naar Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Best beschikt verder over een NS-station en ligt op slechts enkele kilometers van Eindhoven Airport.

BOUWJAAR: 1999

PERCEEL: 229 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAK: 155 m<sup>2</sup>

INHOUD: 581 m<sup>3</sup>

INPANDIGE BERGRUIMTE: 9 m<sup>2</sup>

GEBOUW GEBONDEN RUIMTE: 6 m<sup>2</sup>

Loopt u het rondje met ons mee?

Begane grond:

Bij aankomst is meteen duidelijk dat de gehele woning keurig onderhouden is door de huidige bewoner. De onderhoudsvriendelijke voortuin biedt een mooie buffer van de openbare stoep naar de woning en de eigen bestraatte oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

De overdekte entree leidt naar de hal met daarin de meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars, een kookgroep en een separate groep voor de zonnepanelen) met gas- en watermeter alsmede de glasvezelnet aansluiting. Hier bevindt zich verder het deels betegelde zwevende toilet met fonteintje, het kruipluik en een praktische trapkast. Een deur leidt naar de ruime en sfeervolle, uitgebouwde woonkamer met open keuken. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd over de hele breedte van de woning. De erker aan de voorzijde maakt het tot een speelse indeling. De begane grondvloer is voorzien van een eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een schuurwerk plafondafwerking.

In de doorloop naar de achterzijde is ruimte voor een mooie wandkast en verder richting de achtertuin staat de eetkamertafel. Vanuit hier is een leuke uitkijk richting de eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin. Ook staat deze eethoek in directe verbinding met de open keuken welke in 2024 compleet vernieuwd is. Deze aanbouw is voorzien van twee lichtkoepels, openslaande tuindeuren naar de achtertuin en een doorloop naar de bijkeuken/berging (voormalig garage). De vloer is voorzien van dezelfde eiken houten vloer als de rest van de begane grond, de wanden zijn voorzien van glad stucwerk en het plafond betreft schuurwerk.

De open keuken (2024) heeft een dubbele wandopstelling met, naast enkele opbergkasten, ook diverse inbouwapparatuur waaronder een koel-/vriescombinatie (inclusief vers houdlade, merk AEG), een stoomoven (AEG), een vaatwasser (AEG), een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora) en een RVS spoelbak.



Vanuit de achtertuin en vanuit de aanbouw is de (voormalig) garage te bereiken. De voormalig garage is opgesplitst in een gedeelte bijkeuken (achterzijde woning) met tuindeur voorzien van kattenluik naar de achtertuin en een gedeelte berging. De berging heeft een prettig formaat en kan ideaal gebruikt worden voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap of een werkbank. De hardhouten openslaande garagedeuren komen uit bij de overdekte entree en de oprit aan de voorzijde. De deels betegelde bijkeuken is zeer praktisch te noemen, want hier is een extra aansluiting gerealiseerd van de wasmachine en de droger, welke voorheen op de voorzolder geplaatst waren.

#### Eerste verdieping:

Via de trapgang in de centrale hal is de eerste verdieping bereikbaar. Aansluitend aan de overloop bevinden zich twee slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers) en de compleet ingerichte badkamer.

Slaapkamer 1 is de hoofdslaapkamer en is gelegen aan de voorzijde. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Slaapkamer 2 (voorheen 2 slaapkamers) ligt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde. Op dit moment is de kamer in gebruik als werk-/hobbykamer en is op eenvoudige wijze (wandje plaatsen) weer terug te brengen naar de originele staat. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer, glasvezelbehang wanden en een spuitwerk plafondbewerking.

Tegenover de ouderslaapkamer is de badkamer gesitueerd. Deze complete badkamer is neutraal betegeld en uitgerust met een heerlijk ligbad, een inlopdouche, een vaste wastafelmeubel en een tweede zwevend toilet. Natuurlijk daglicht valt binnen middels een praktisch dakraam. Ventilatie kan hier middels het openen van het dakraam maar ook mechanisch.

#### Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (merk Remeha Calenta, bouwjaar omstreeks 2016), de (extra) aansluitingen voor de wasmachine en droger, en de mechanische ventilatie-unit. Ook de omvormer (merk Solaredge) voor de 6 zonnepanelen is hier geplaatst. Achter de knieschotten is nog veel bergruimte beschikbaar en ook deze ruimte is voorzien van een groot dakraam aan de voorzijde en een kleiner dakraam aan de achterzijde.

De extra zolder slaapkamer strekt zich uit over de gehele lengte van de woning. Met een groot dakraam aan de voor- en achterzijde voor natuurlijke lichtinval is dit een volwaardige slaapkamer met ruimte voor een tweepersoonsbed. De knieschotten zijn ook vanuit deze kamer bereikbaar. De vloer is voorzien van een nette laminaatvloer en de wanden zijn voorzien van texwerk.

#### Buiten:

Vanuit de aanbouw is middels een openslaande tuindeur de achtertuin te betreden. Hoewel de ligging van de achtertuin anders doet vermoeden valt er veel zonlicht deze tuin binnen. Direct achter de woning is een terras aangelegd en rechts achter in de tuin is een extra terras geplaatst. Dit biedt vele mogelijkheden voor het genieten van het buitenleven en de zon. De tuin is verder netjes, onderhoudsvriendelijk aangelegd.

#### Bijzonderheden:

- De woning beschikt over een energielabel A, geldig tot 19 maart 2036.
- In 2020 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst aan de voorzijde (zuidoost).
- De keuken is vernieuwd in 2024 inclusief inbouwapparatuur.
- Het buitenschilderwerk dateert van 2023.
- De cv-ketel krijgt 2-jarlijks zijn onderhoudsbeurt (laatste onderhoudsbeurt via Kemkens is geweest op 18-9-2025).
- De WOZ-waarde bedraagt op peildatum 01-01-2025 € 588.000,=.
- De tweede verdieping beschikt over een bergzolder (losse trap bereikbaar) en de berging (voormalig garage) beschikt ook over extra bergruimte welke ook met een losse trap bereikbaar is.



Algemene informatie:

- We doen er alles aan u zo goed mogelijk te informeren.
- De verkoopbrochure en plattegronden zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De lijst van zaken in de brochure geeft aan welke zaken bij de woning zijn inbegrepen.
- Als koper heeft u een onderzoek plicht.
- In ons dossier is altijd een door de opdrachtgever ingevulde NVM vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze NVM vragenlijst ter inzage krijgen.
- Partijen zijn pas aan elkaar gebonden, niet eerder dan dat er een schriftelijke overeenkomst is gesloten.
- De Meetinstructie 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 635.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	581 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	229 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	155 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1999
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint circa 108 m <sup>2</sup>
Garage	Aangebouwd steen, inpandig bereikbaar, parkeerplaats
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel
C.V.-ketel	Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

## Locatie

Imkerhei 46  
5685 GD BEST



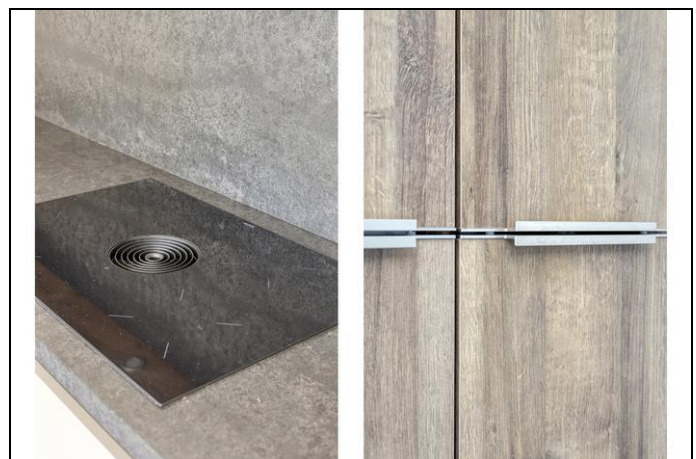
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



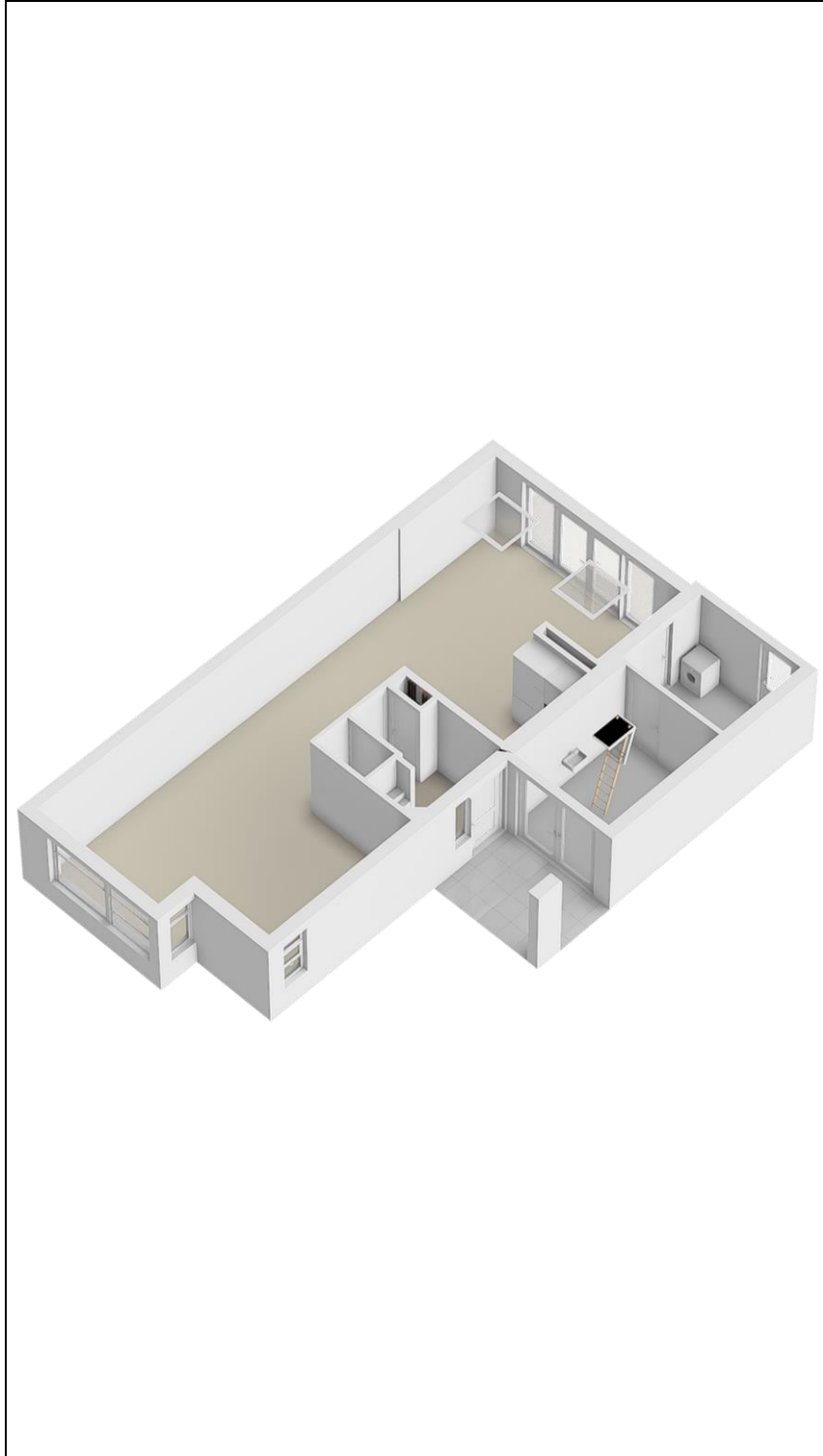
## Foto's



# Begane grond



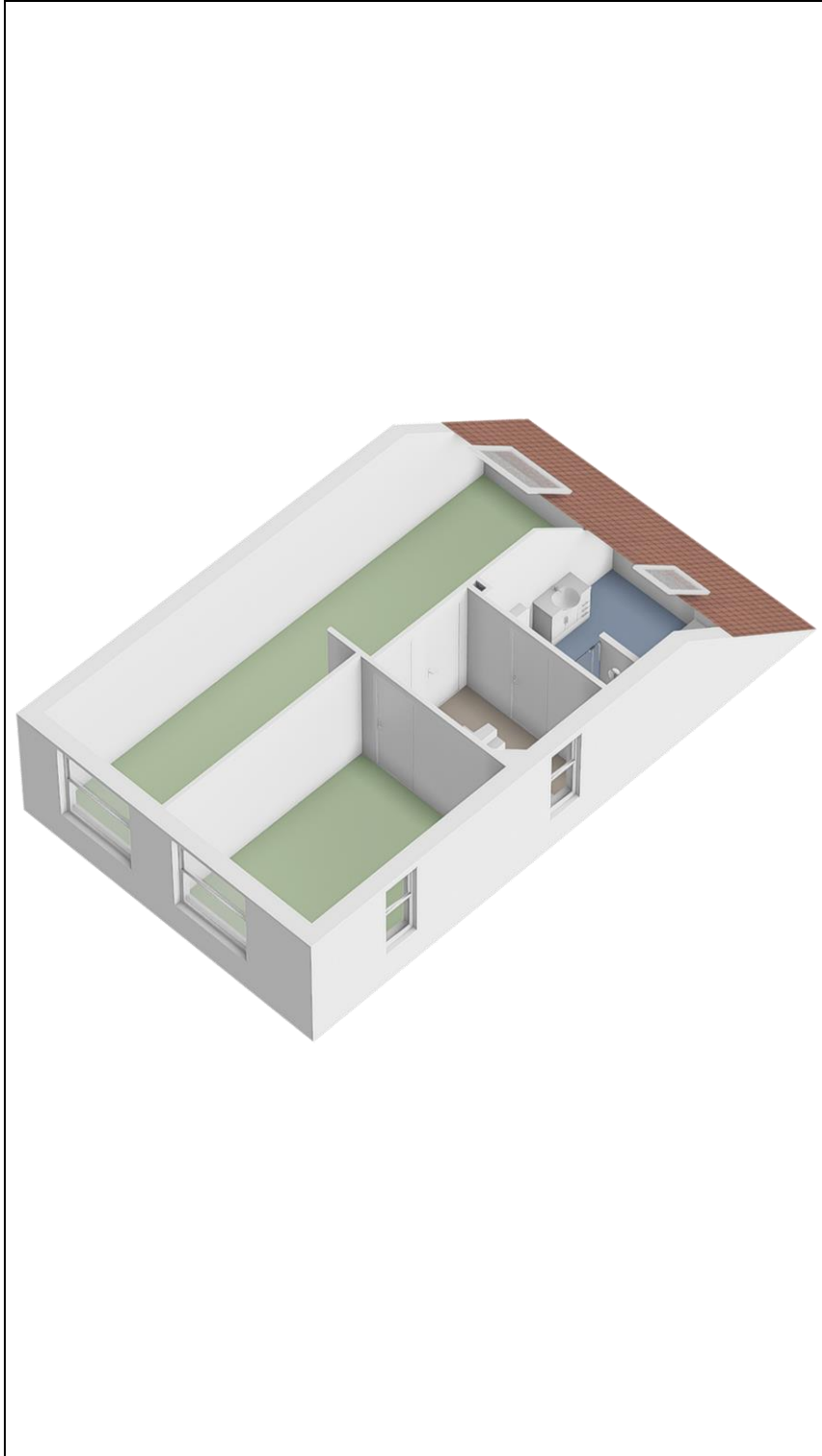
## Begane grond 3D



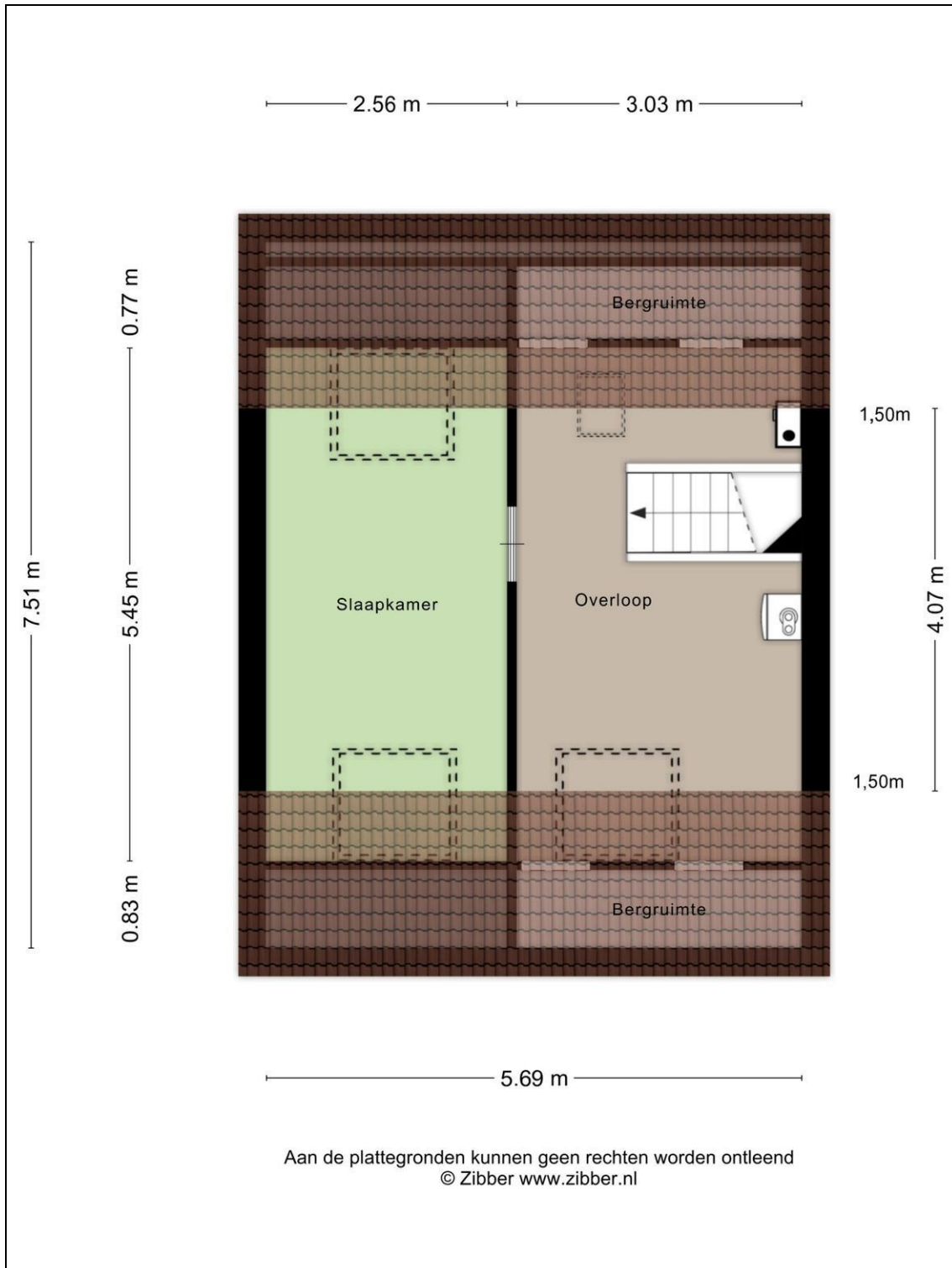
# Eerste verdieping



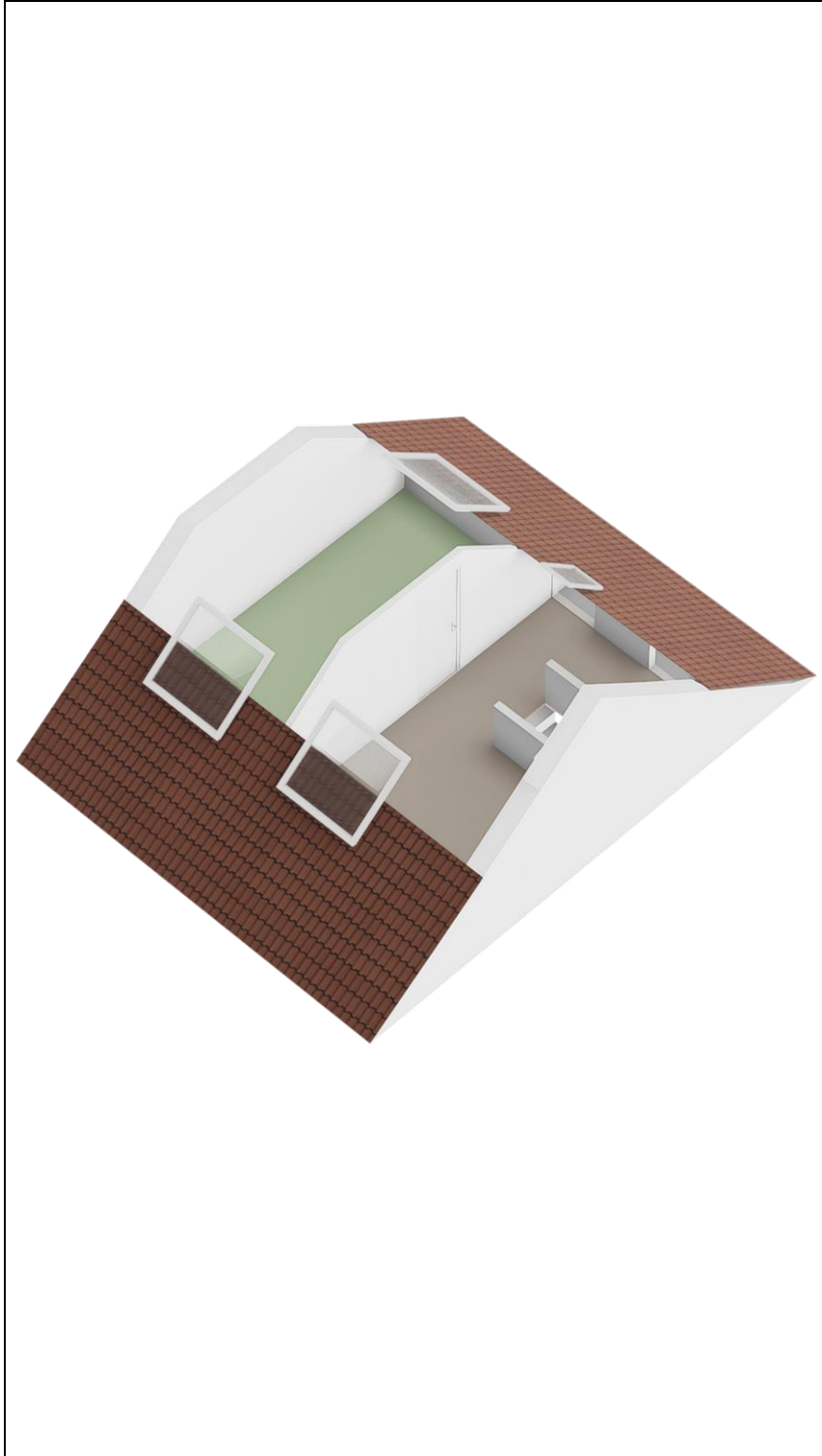
## Eerste verdieping 3D



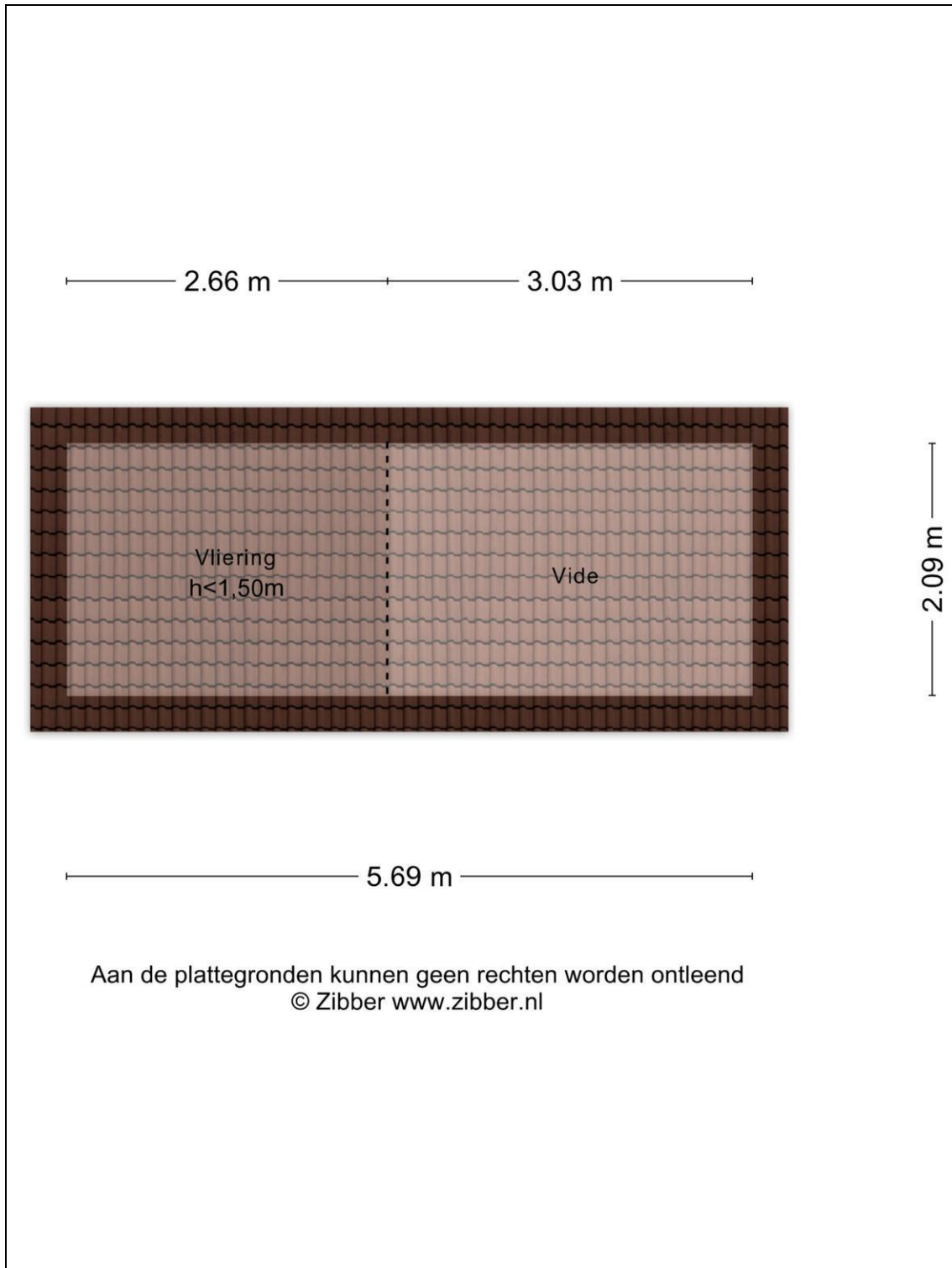
## Tweede verdieping



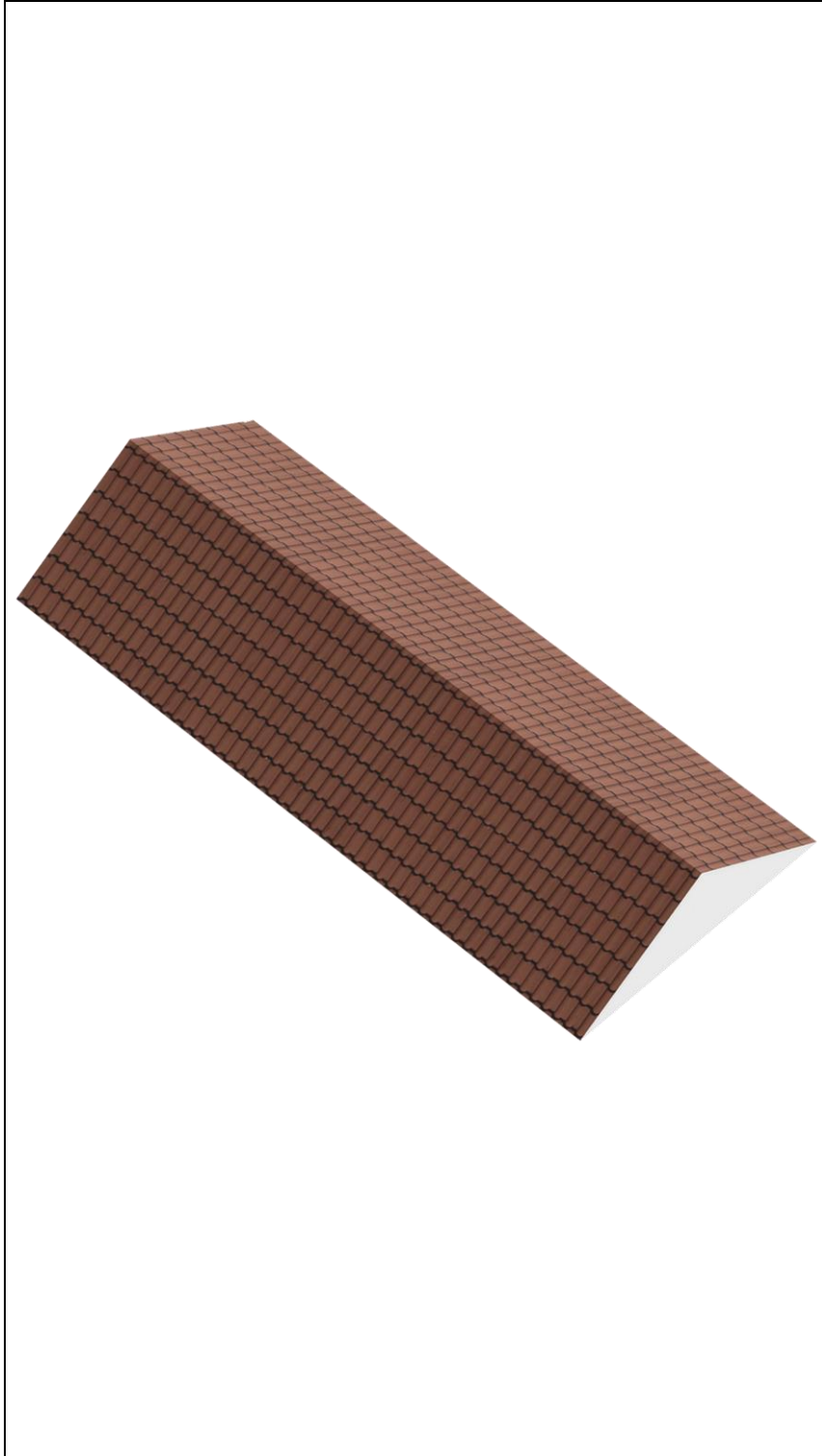
## Tweede verdieping 3D



## Derde verdieping



## Derde verdieping 3D





# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Imkerhei 46
Postcode / Plaats	5685 GD Best
Gemeente	BEST
Sectie / Perceel	K / 2634
Oppervlakte	229 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom