



Vraagprijs € 575.000 k.k.

BEST

Spoeleind 23



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

DRIVE-IN WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Eindwoning

Bouwjaar:

2002

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

139 m²

Perceeloppervlakte:

173 m²

Inhoud:

560 m³

Bijgebouwen:

Inpandige garage

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

**Dak-, muur- en vloerisolatie alsmede
dubbele beglazing**



Deze onder fraaie en moderne architectuur gebouwde woning is gelegen op een uitstekende locatie in de jonge en gewilde woonwijk "Heivelden". Met een groot speelveld voor de kinderen om de hoek en de gunstige ligging ten opzichte van alle voorzieningen zal deze woning menigeen aanspreken. Direct bij de entree van deze drive-in woning ervaart u de ruimte die kenmerkend is voor dit type woning. Hebben wij uw interesse gewekt? Kijk dan snel verder.

Via de dubbele oprit bereikt u de voordeur van de woning gelegen aan Spoeleind 23. Als eerste betreedt u de ruime entree/hal van de woning. Hier bevinden zich de meterkast, de garderobe, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Van hieruit heeft u toegang tot de inpandige garage en de ruime woonkeuken.

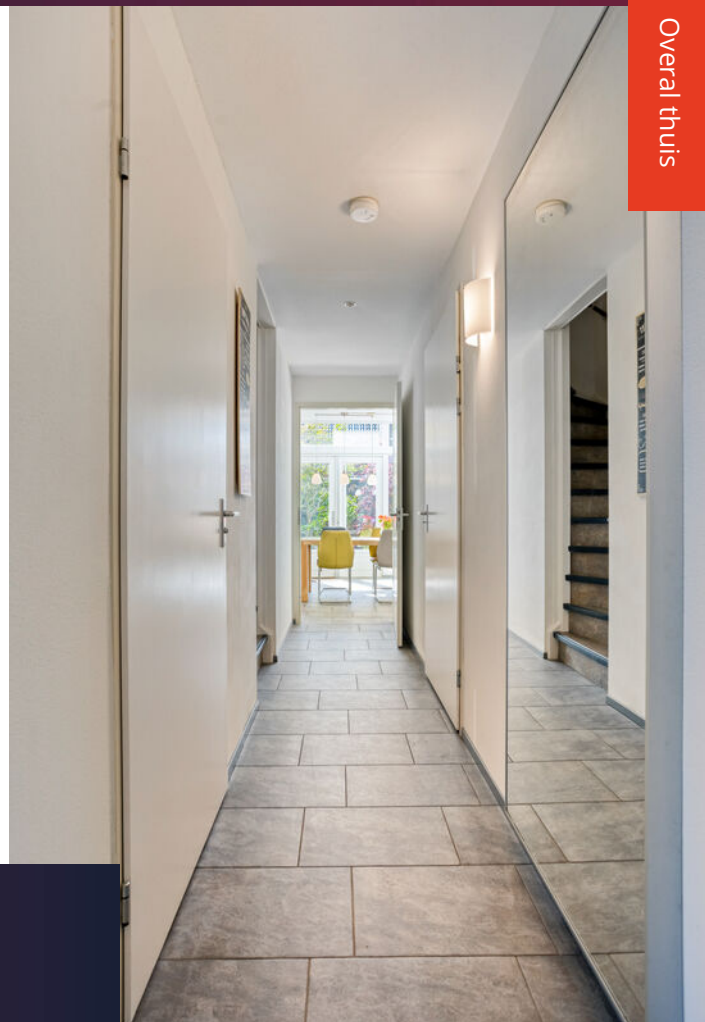
De garage is zowel via de hal/entree als via een garagedeur te betreden. In de garage is voldoende plek voor het stallen van een auto en fietsen. Daarnaast is de garage ook te gebruiken als bergruimte of hobbyruimte.



De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een rechte wandopstelling, een bar en een extra werkblad. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een 5-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een oven, een magnetron, een koelkast en een vaatwasser. Vanwege de hoeveelheid kasten en lades in de keuken, bar en werkblad is er voldoende bergruimte in de keuken aanwezig. In de keuken treft u ook een praktische provisieruimte aan. Via dubbele openslaande tuindeuren is de groene achtertuin te bereiken.

Op de eerste verdieping treft u de woonkamer over de volle lengte en breedte van de woning aan. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een vide waardoor u uitzicht heeft op de woonkeuken. Door middel van de vele raampartijen is er voldoende natuurlijke lichtinval aanwezig en een gashaard zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden.

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken en hier heeft u vanuit de overloop toegang tot drie slaapkamers, een wasruimte/berging en een complete badkamer. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen en één slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. De wasruimte/berging is in het midden van de woning gelegen. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, balansventilatie en de cv-combiketel.



Hal/entree





Inpandige garage





Woonkeuken









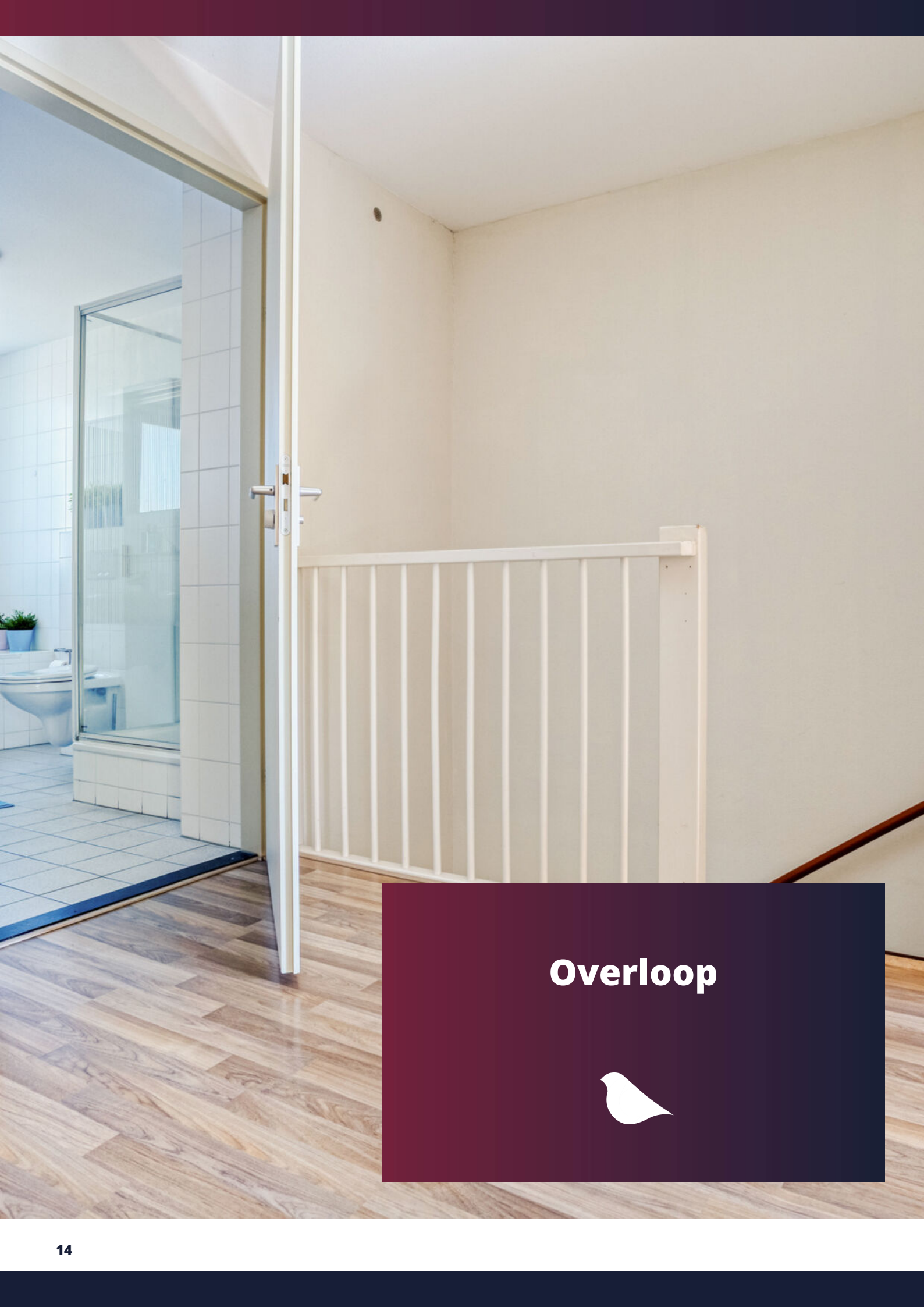


Woonkamer









Overloop





Slaapkamer

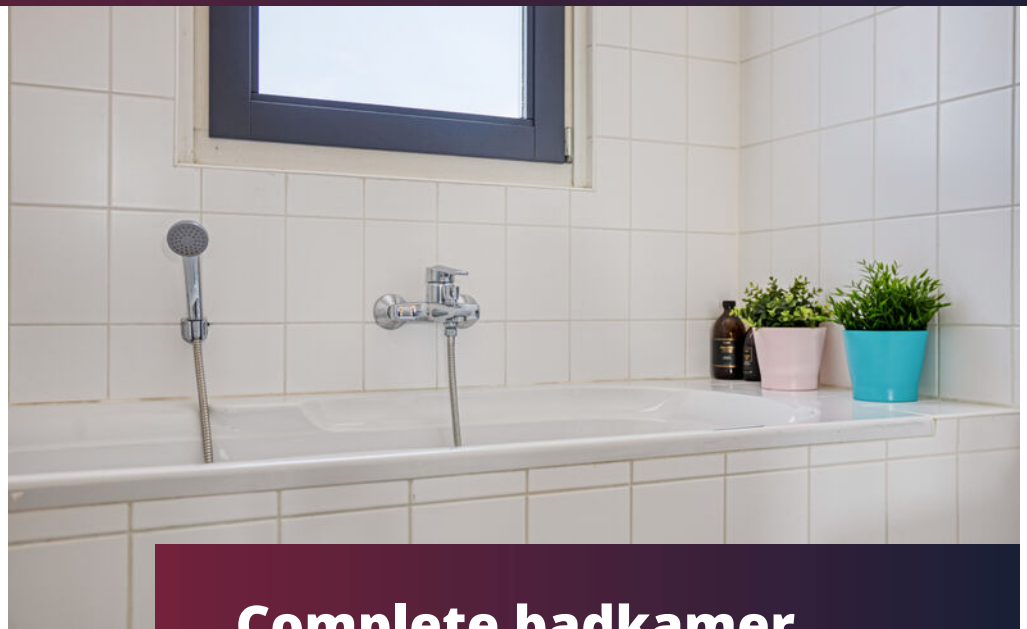






Was-/bergruimte





Complete badkamer



De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche, een toilet en twee wastafels. Een raam zorgt voor de natuurlijke lichtinval en ventilatie naast de mechanische ventilatie.





Groene achtertuin



Achter de woning heeft u de beschikking over een gezellige en groene achtertuin. De tuin is ingericht met een terras en diverse borders met vaste beplantingen. Aan de gevel is een zonneluifel aanwezig waardoor u ook tijdens de zonnige zomerdagen van uw tuin kunt genieten.





Omgeving





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2020 en betreft het merk Vaillant.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming op de begane grond en op de verdiepingen radiatoren.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van een WTW-balansventilatie.
- Goede ligging in de jonge en gewilde woonwijk "Heuveleind".

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

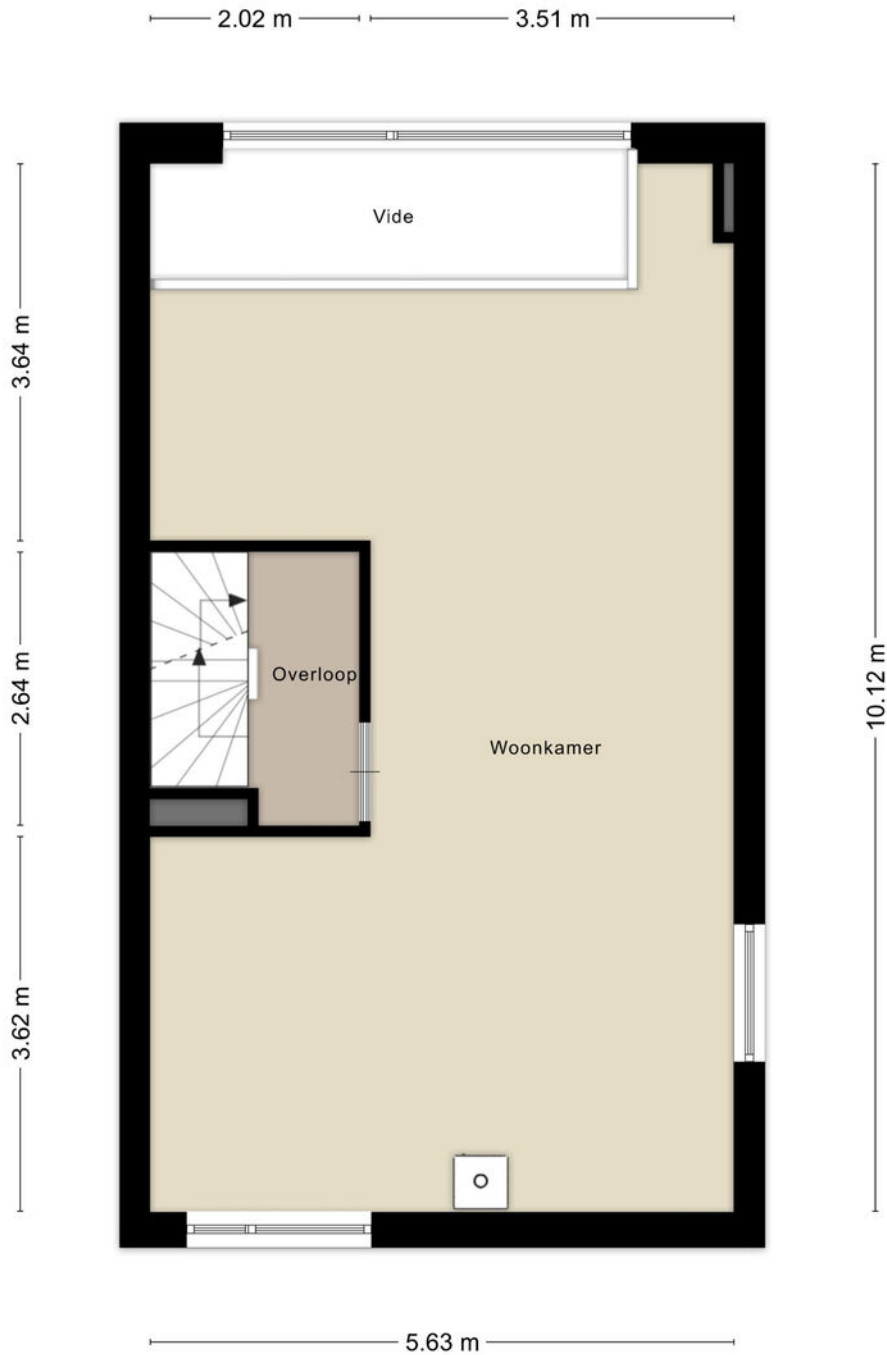
Plattegrond



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

Begane grond

Plattegrond



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

Eerste verdieping

Plattegrond



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

Tweede verdieping

Kadaster & Locatie

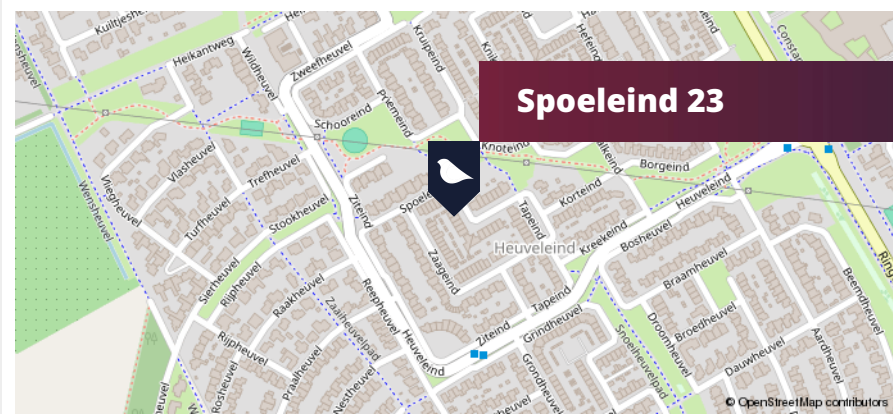


Kadastrale gemeente
Best

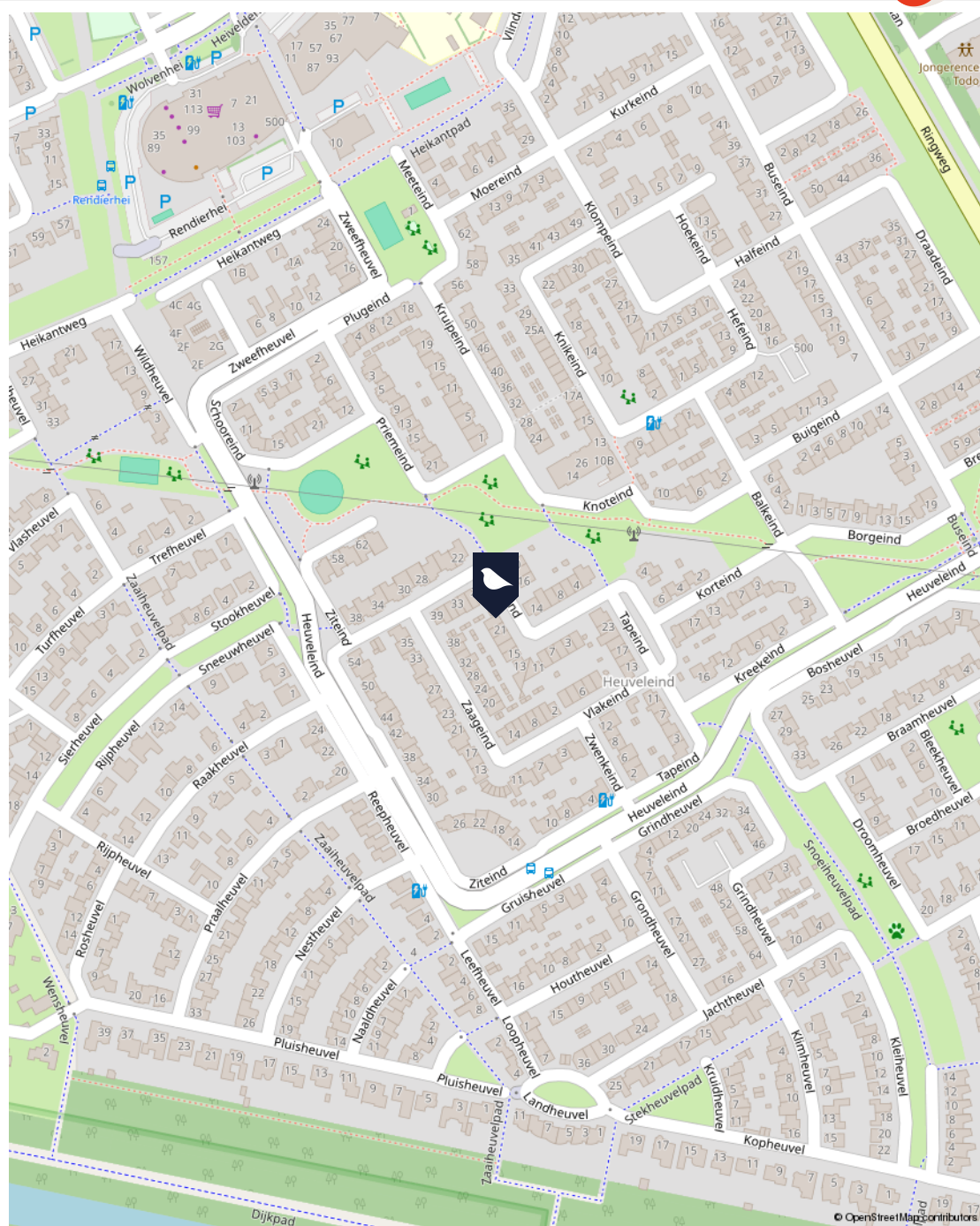
Sectie en perceel
K 3667

Oppervlakte
173 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



De woning is gelegen in de gewilde, jonge woonwijk "Heuveleind". Een aantrekkelijke woonomgeving voor (toekomstige) jonge gezinnen die hier uitstekend uit de voeten kunnen. Het winkelcentrum, de basisschool, de kinderopvang en een middelbare school bevinden zich op slecht een vijftal minuten lopen van de woning, terwijl ook het centrum van Best met NS-station op korte afstand van de woonwijk zijn gelegen.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kastenwand woonkamer			
- Kledingkasten slaapkamers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Bepanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

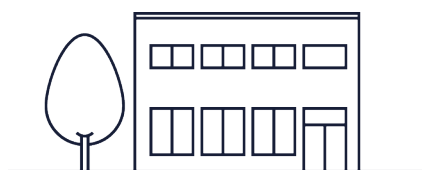


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Spoeleind 23
Postcode/plaats	5685EG, Best
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	22-04-2026
Datum meetrapport	23-04-2026
Certificaatnummer	1646485

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	139,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	18,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,10	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	186,60	M ²
Bruto inhoud woning	560,65	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

Heuveleind, Heivelden en De Zessprong
bestemmingsplan - Gemeente Best
meer documenten merken
vastgesteld 27-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekke Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Duuring

Bestemmingen (1)

- Wonen >

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 9
- Maximum goothoogte (m) (1)
 - Maximum goothoogte (m): 9

artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in het bestaande aantal woningen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen;
- b. het wonen in een nieuw te bouwen woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen, met in achtneming van het ter plaatse aangegeven maximum aantal;
- c. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.
- c. Per bouwperceel is ten hoogste één woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met uitzondering van bouwpercelen ten behoeve van gestapelde woningen.
- d. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- e. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' mogen uitsluitend geschakelde woningen worden gebouwd.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' mogen uitsluitend patiowoningen worden gebouwd.
- h. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- i. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd.
- j. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang': tevens een onderdoorgang.
- k. De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²;
 2. de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 4. de afmetingen van een luifel boven de toegang van een woning mag ten hoogste 1,5 m x 1 m bedragen.
- l. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste:
 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand': ten minste 3 m;
 2. ter plaatse van de bouw aanduiding 'twee-aaneen' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
 3. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
 4. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' alleen bij de eindwoning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;

5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
- m. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- n. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- o. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte' mag in afwijking van het bepaalde onder m tevens een hoofdgebouw worden gebouwd in twee bouwlagen zonder kap met een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 6 m;

13.2.2 Aan- uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel worden gebouwd binnen een bouwvlak als ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
- b. Aan- uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden.
- c. De gronden buiten het bouwvlak, die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' blijft op de gronden buiten het bouwvlak, achter de achtergevel van het hoofdgebouw een oppervlakte van minimaal 30 m² onbebouwd.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt per perceel niet meer dan voor:
 1. percelen kleiner dan 300 m²: 70 m²;
 2. percelen vanaf 300 m²: de onder 1 genoemde oppervlakte vermeerderd met 10% van de overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m².
- f. De oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m².
- g. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' waarvan de diepte van het perceel 30 meter of meer bedraagt, dient één der zijstroken met een breedte van ten minste 3 m vrij van aanbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak.
- h. De goothoogte van een aan- en uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 1. tot 6 m niet meer dan 3 m bedragen;
 2. van meer dan 6 m niet meer dan 4 m bedragen.
- i. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- j. De bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 1. tot 6 m niet meer dan 5 m bedragen;
 2. van meer dan 6 m niet meer dan 7,5 m bedragen;met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- k. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

13.2.3 Zwembaden

Voor het bouwen van een openluchtwembad mag het in lid 13.2.2 onder c genoemde bebouwingspercentage worden verhoogd tot maximaal 75%, met dien verstande dat de oppervlakte van het openluchtwembad niet meer dan 100 m² mag bedragen.

13.2.4 Parkeergarage

Voor het bouwen van een gebouw in de vorm van een parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- a. De parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
- b. De verticale diepte mag niet meer dan 5 m beneden peil bedragen.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Carports en open overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Een goede woonsituatie.
- c. De verkeersveiligheid.
- d. De sociale veiligheid.
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende bepalingen:

- a. aan huis verbonden beroepen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen in de woning en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 80 m².
 2. uitsluitend beroepsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen zoals opgenomen in bijlage 2;
 3. detailhandel is niet toegestaan.
 4. kleinschalige bedrijvigheid is niet toegestaan.
- b. Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4 onder b voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. De afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².
- c. Er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.5.2 Kleinschalige bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4 onder a voor het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid, mits

- a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond wordt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving;
- c. Er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. Er geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden;
- e. Er geen onevenredige aantasting van het woonklimaat plaatsvindt;
- f. Het uitsluitend een bedrijfsactiviteit betreft welke voorkomt in, of gelijk te stellen is aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in bijlage 3 (niet limitatieve lijst);
- g. Er geen buitenopslag plaatsvindt;
- h. De omvang van de activiteit niet meer bedraagt dat 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m²;
- i. Er geen reclame-uitingen worden geplaatst, behoudens hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;
- j. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.