

TE KOOP



Aanstede 13
Best

Vraagprijs
€ 595.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Aanstede 13 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.

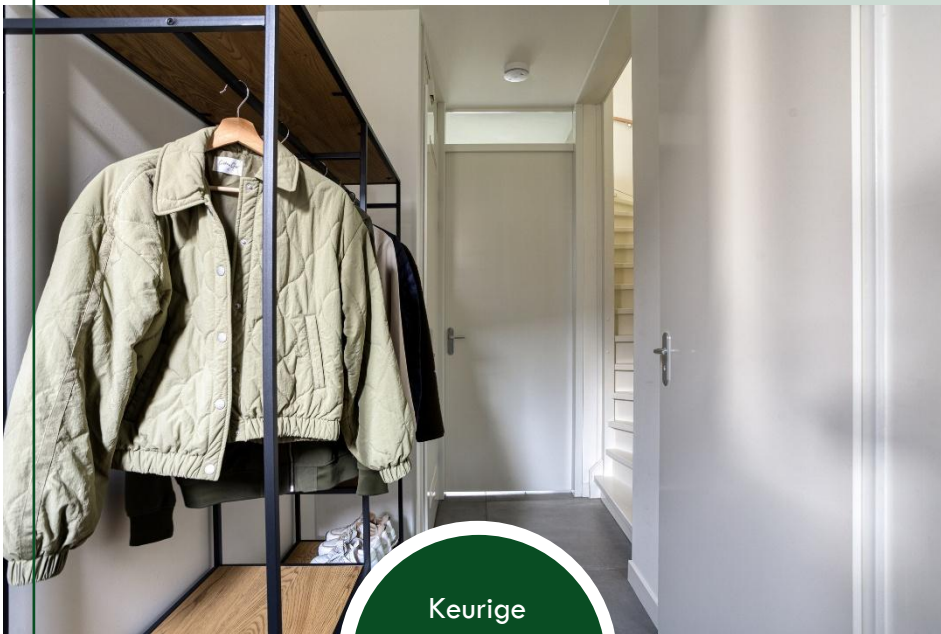
- Bouwjaar ca. 2023
- Inhoud woning ca. 463 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 131 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²
- Perceel ca. 127 m²
- Energielabel A++++
- 12 Zonnepanelen, jaar 2023

Rustige
woonstraat in
jonge
nieuwbouwwijk

Bent u op zoek naar een jonge, instapklare woning waar modern comfort en duurzaamheid perfect samenkomen? Deze hoogwaardig afgewerkte eindwoning is gelegen op werkelijk schitterende locatie aan de rand van een jonge woonwijk en biedt uniek vrij uitzicht aan de achterzijde over een grote weide en volwassen groen, zonder directe achterburen. Energielabel A++++, warmtepomp, wtw-systeem en 12 zonnepanelen, volledig gasloos en toekomstbestendig uitgevoerd. Binnen geniet u van een stijlvol interieur in neutrale kleurtinten, een lichte, tuingerichte woonkamer en een moderne hoekkeuken. De verdiepingen herbergen drie slaapkamers en een royale open zolder met volop mogelijkheden. De achtertuin met tuinberging en een achterom is onderhoudsvriendelijk aangelegd, biedt uitstekende privacy en is heerlijk zonnig. Openbare parkeergelegenheid is er in de straat in ruime mate aanwezig en alle voorzieningen als

scholen, winkel, medische zorg en sport-accommodaties liggen in de nabijheid, net als het gezellige dorpscentrum en prachtige natuurgebieden. Bovendien bent u via de nabijgelegen snelwegen (A2, A58, A50) en het NS-station in een mum van tijd in steden zoals Eindhoven, Tilburg en Den Bosch.





Keurige
ontvangsthal met
moderne
toiletruimte

Via de keurige voortuin en overdekte voordeur met zijlicht betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. Deze heeft een verzorgd afwerkingsniveau met een functionele droogloopmat en strak gestuukte wanden in de subtiele tint 'gentle stone' (zeer licht, zacht beige), wat mooi harmonieert met het wit gestuukte plafond dat over de hele begane grond is doorgetrokken. Op de vloer ligt een grote, grijze, moderne keramische tegelvloer met



comfortabele vloerverwarming, die drempelloos is doorgelegd over de hele begane grond. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de 1^e verdieping, een technische ruimte (met de warmtepomp) en de nette toiletruimte. De moderne toiletruimte beschikt over een grijze tegelvloer, een wit spuitwerk plafond, is deels wit betegeld met horizontale wandtegels en voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische afzuiging.

Lichte living met
open indeling



De stijlvolle woonkamer heeft een open indeling en een eigentijdse uitstraling. De afwerking is hier hetzelfde als de hal, wat zorgt voor een rustig en modern geheel. De ruimte is volledig voorzien van vloerverwarming en een wtw-systeem.



Ruime,
woningbrede zithoek
aan tuinzijde

Onder de trap bevindt zich een zeer praktische en diepe trapkast, die is uitgerust met handige legplanken, verlichting, elektra en de verdeelunit voor de vloerverwarming.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

De leefruimte is opgedeeld in twee logische zones. Aan de achterzijde bevindt zich het tuingerichte en ruim bemeten zitgedeelte. Dit gedeelte strekt zich uit over de volle breedte van de woning en geniet van een fantastische lichtinval dankzij de brede pui in de achtergevel.



Via de dubbele openslaande tuindeuren met een plisséhor is er mooi zicht op de achtertuin en heeft u direct toegang tot het terras aan de achtergevel. De zithoek biedt bovendien goede opstel mogelijkheden voor een royaal bankstel.



In de centrale midden-zone, tussen het zitgedeelte aan de achterzijde en de keuken aan straatzijde, bevindt zich het eetgedeelte.



Dit is de ideale plek voor een grote, vrijstaande eettafel waar u heerlijk met het hele gezin of met gasten kunt dineren.

Eethoek in de
centrale midden-
zone

BEGANE GROND: WOONKAMER

Moderne keukeninrichting in hoekopstelling



Vanuit de smaakvolle open keuken met een breed raamkozijn heeft u goed zicht op de rustige woonstraat. De moderne keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling in combinatie met een strakke kastenwand. De moderne uitstraling wordt versterkt door de greeploze, matzwarte fronten en brede soft-close lades, wat gecombineerd wordt met een hoogwaardig grijs keramisch werkblad.



Keuken met luxe inbouwapparatuur

Aan luxe apparatuur ontbreekt het hier niet: de keuken is volledig uitgerust met een inductiekookplaat (Bora) met integrale afzuiging, een grote rvs-spoelbak met een zwarte Quooker, een ATAG oven, een AEG vaatwasser en een geïntegreerde ATAG koel-/vriescombinatie. Het geheel beschikt tevens over mechanische afzuiging.



Ruime overloop

De overloop en alle aangrenzende slaapkamers op de 1^e verdieping zijn uniform en zeer netjes afgewerkt met een eigentijdse pvc-vloer in houtlook, glad gestuukte wanden in een lichte, neutrale tint en plafonds met wit spuitwerk. De gehele verdieping heeft een verzorgde sfeer. Een groot pluspunt is dat ook deze complete woonlaag (met uitzondering van de badkamer) verwarmd wordt middels comfortabele

vloerverwarming; u treft hier dus geen beeld-ontsierende radiatoren aan. Daarnaast zijn alle raamkozijnen op de verdieping uitgerust met horren en zijn er aan de achterzijde elektrisch bedienbare rolluiken geïnstalleerd.

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1
licht en ruim



Slaapkamer 1: een ruim bemeten en smaakvolle ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning. Hier heeft u prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen grote weide en het volwassen groen. Doordat er geen directe achterburen zijn, geniet u hier van optimale privacy.



Kastenwand met
hang- en
legmogelijkheden

De kamer is bovendien voorzien van een kamerbrede, vaste kastenwand met soepel lopende schuifdeuren, die enorm veel hang-, leg- en laderuimte biedt.



Ruime en lichte
slaapkamer 2

Slaapkamer 2: Dit vertrek bevindt zich aan de voorzijde (straatzijde) van de woning. De ruimte heeft een prettige en goede afmeting en kent een huiselijke, eigentijdse sfeer dankzij het gebruik van neutrale kleurtonen.



Een keurige kamer die perfect geschikt is als volwaardige kinder-, logeer- of hobbykamer.



Slaapkamer 3

Slaapkamer 3: Dit vertrek is aan de rustige tuinzijde gesitueerd en kent een bescheiden, maar zeer functioneel formaat. Ook vanuit dit raam kijkt u heerlijk weg over de weides en de volgroeide bomen.



De kamer is uitgevoerd in neutrale tinten en is daardoor multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als babykamer of rustige thuiswerkplek.

Badkamer met natuurlijk daglicht



De moderne badkamer aan de voorzijde van het huis heeft een goed formaat en is voorzien van een raam (inclusief hor) waardoor er een fijne, natuurlijke lichtinval is. De vloer is afgewerkt met een donkergrijze keramische tegel en de wanden zijn volledig betegeld met een horizontale, witte wandtegel. Het plafond is voorzien van wit spuitwerk. De badkamer beschikt over mechanische afzuiging en een design radiator.



Modern en luxe
afgewerkt



De inrichting bestaat uit een breed wastafelmeubel in houtlook met twee grote soft-close laden en twee kranen, een brede spiegel met een handig planchet, een wandcloset en een inloopdouche met een thermostaatkraan en een stijlvolle glazen taatsdeur in een zwart aluminium frame.

VERDIEPING 1:

Voorzolder



Middels een vaste trap bereikt u de verrassend grote en open zolderverdieping. Deze is keurig afgewerkt met eenzelfde nette pvc-vloer in houtlook als de eerste verdieping. Daarnaast is de zolder voorzien van wit gestuukte wanden, wat zorgt voor een neutrale en keurige uitstraling. De ruimte biedt heel wat opbergruimte onder de schuine van het dak achter de knieschotten.



Ruime open zolder
met dakraam

Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger en de omvormer van de zonnepanelen (uit het zicht weggewerkt in een kast). De zolder biedt uitstekende mogelijkheden voor de toekomst: aan de voorzijde kan eenvoudig een extra volwaardige vierde (slaap)kamer worden gerealiseerd. Vanaf de zolder is er bovendien toegang tot een praktische berging waar de wtw-unit is opgesteld.

Heerlijk vrij
gelegen aan de
achterzijde



De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en met veel zorg aangelegd. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet u hier gedurende de dag en avond van de maximale bezonning. Aan de achterzijde grenst het perceel volledig vrij aan een grote weide en heeft u mooi zicht op hoog volwassen groen, waardoor de tuin een heerlijk rustige, vrije beleving heeft en een goede privacy biedt.



Privacy biedend en
zonnig gelegen op
het zuidwesten

De inrichting bestaat uit tegel- en klinkerbestrating, een onderhoudsarm kunstgazon en diverse plantenborders met vaste beplanting. De erfgrenzen zijn voorzien van kwalitatieve houten schuttingen en modern gaashekwerk dat volledig is begroeid met groenblijvende Hedera.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Ruim terras met
elektrisch
bedienbare
zonneluifel



De tuin is uitgerust met een praktische buitenkraan en een aansluiting voor een regenton. Direct aan de achtergevel bevindt zich een brede, elektrisch bedienbare zonneluifel die het terras desgewenst van schaduw voorziet (deze wordt ter overname aangeboden). Achter in de tuin staat een vrijstaande houten tuinberging, voorzien van elektra, verlichting en een afsluitbare loopdeur.



Vrijstaande berging

Uniek detail: de berging is (evenals de uitbouw van de woning) voorzien van een groen vegetatiedak (sedum), wat bijdraagt aan extra waterbuffering en de lokale biodiversiteit. Naast de berging bevindt zich tevens de achterom, welke afsluitbaar is via een robuuste stalen poort die leidt naar het achterpad.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Voortuin



De voortuin verkeert in een uitstekende, goed onderhouden staat. De inrichting is modern en onderhoudsvriendelijk met klinkerbestrating en fijn siergrind. Als groene blikvanger staat er een mooie Magnolia. Op de erfgrenzen met de burens zijn groenblijvende Portugese laurier haagjes geplant, wat de voorgevel een permanent verzorgd aanzicht geeft.



Straatbeeld

De woning is gelegen aan een uitermate rustige en kindvriendelijke woonstraat binnen een jonge, gewilde nieuwbouwwijk in Best. Kenmerkend voor de straat is de fraaie, brede groenzone (wadi) in het midden, wat zorgt voor een ruimtelijk en groen straatbeeld. Het betreft een rustige woonlocatie waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Aan het einde van het woonblok zijn er ruim voldoende openbare parkeervakken aanwezig.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Veel groen in de
directe nabijheid



Best is een dynamische gemeente in de provincie Noord-Brabant die het gemoedelijke karakter van een groen dorp feilloos weet te combineren met de voorzieningen van een stad. De woning bevindt zich op korte afstand van een breed scala aan voorzieningen. Scholen (basis- en voortgezet onderwijs), medische voorzieningen, diverse sportaccommodaties en bloeiende verenigingen liggen in de nabijheid.

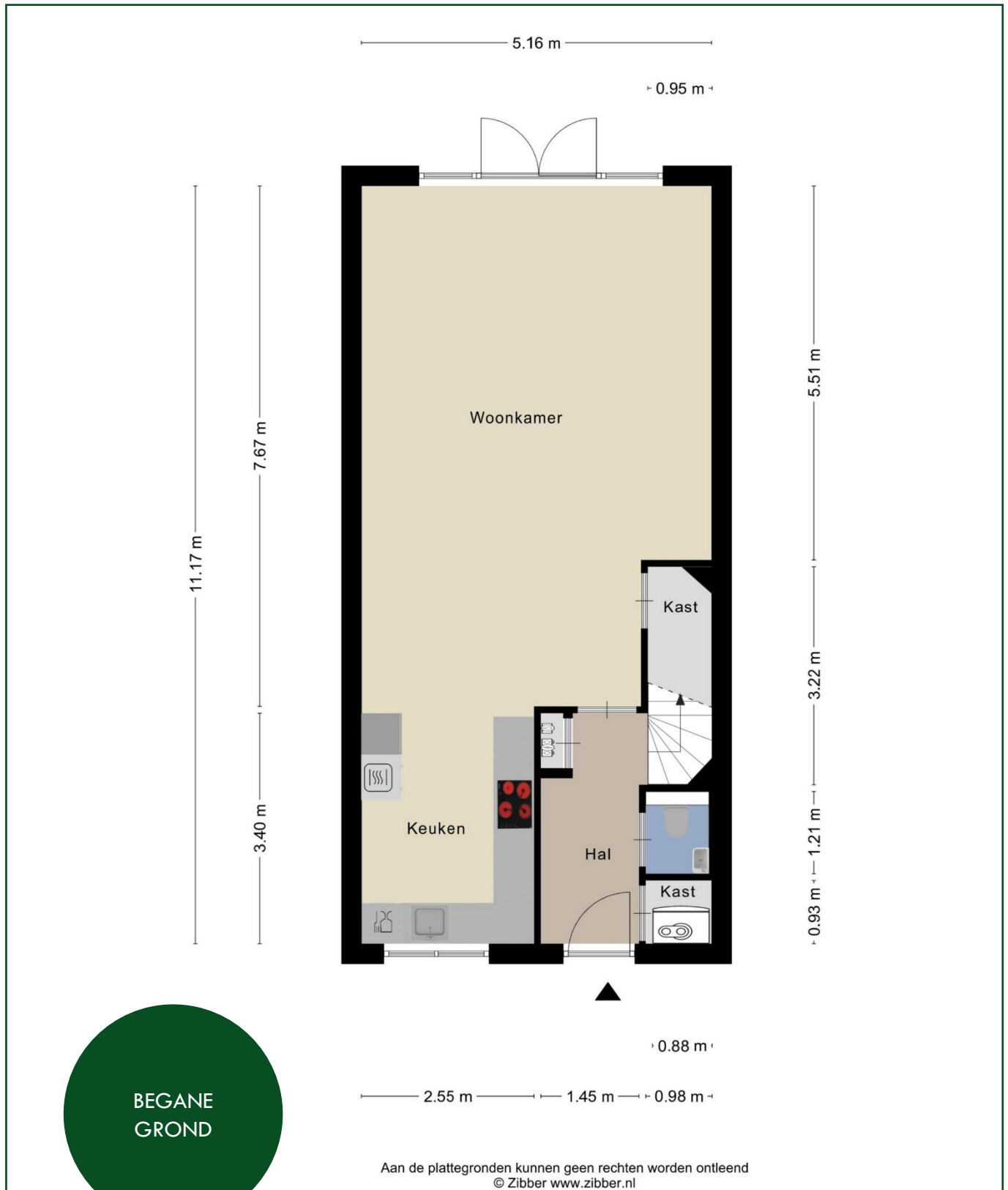


Prachtig wandelen
in de bosrijke
omgeving van Best

Voor recreatie kunt u bovendien snel terecht in de prachtige omliggende natuurgebieden. Het centrum van Best biedt een gevarieerd winkelaanbod en vele gezellige horecagelegenheden. Best heeft een eigen treinstation en een busnetwerk, waardoor omliggende regio's snel te bereiken zijn. De ontsluiting t.o.v. het wegennet is optimaal: binnen enkele minuten bereikt u de snelwegen A2, A58 en A50.

WONING KENMERKEN

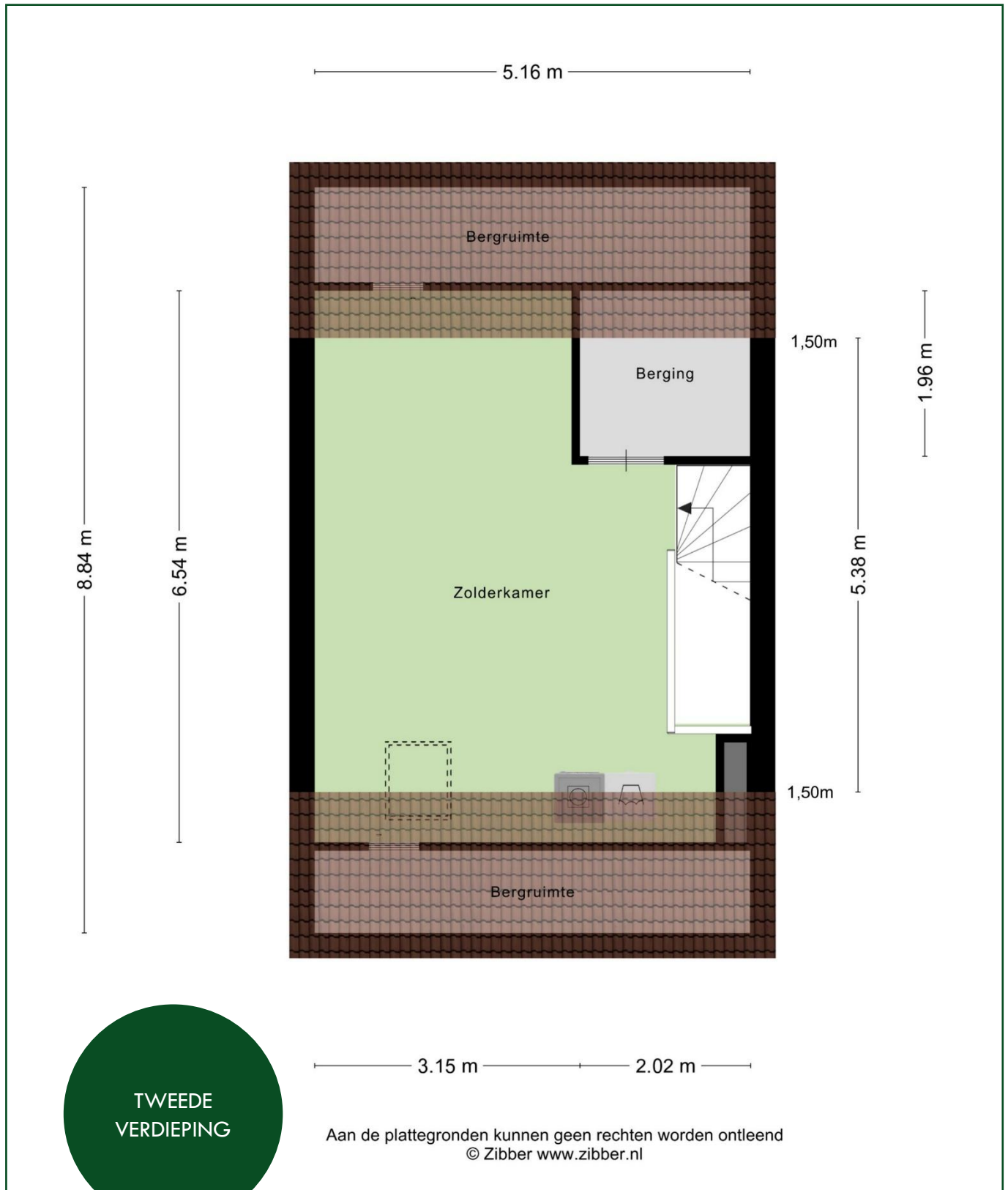
- **Bouwjaar:** ca. 2023
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 463 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 131 m², externe bergruimte ca. 6 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 127 m², K 4791
- **Woningtype:** eindwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** nette ontvangsthall met keurige toiletruimte, lichte, eigentijds afgewerkte woonkamer in lichte neutrale kleursetting, moderne open keuken aan straatzijde, 3 slaapkamers, moderne badkamer en een grote, multifunctionele open zolder met mogelijkheid voor een extra (slaap-)kamer
- **Onderhoud en afwerking:** goed tot uitstekend, instapklaar, eigentijds en in overwegend neutrale kleurtonen
- **Achtertuint:** gunstige oriëntatie op het zuid-zuidwesten, rustige ligging, aan achterzijde vrije ligging aan grote weide, verzorgd aangelegd, vrijstaande houten tuinberging, afsluitbare achterom (stalen poort)
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in parkeervakken in de straat
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in jonge, kindvriendelijke woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen. Nabij het centrum van Best
- **Voorzieningen Best:** diverse scholen, horeca, winkels, medische en culturele voorzieningen, 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, A50 en A2. Allen binnen ca. 20 minuten bereikbaar
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, eigen NS station met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
- **Verwarming/koeling:** Wtw systeem (Orcon, 2023) en warmtepomp (Viessman, 2023). Warmwater vloerverwarming: hele begane grond en overloop en slaapkamers 1^e verdieping. Gasloze woning
- **Warm water:** boiler in systeem warmtepomp
- **Energie label:** A++++
- **Zonnepanelen:** 12 stuks, geplaatst in 2023, merk JA Solar
- **Meterkast:** 13 groepen, aardlekvoorzieningen en 1 slimme meter
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met isolerende beglazing, HR++ (zonwerend)
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbaar, achterzijde 1^e verdieping
- **Zonneluifel:** elektrisch bedienbare zonneluifel aan achtergevel begane grond, ter overname aangeboden
- **Schilderwerk:** buiten- en binnenzijde in goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd:** Velux dakraam in voorjaar 2026



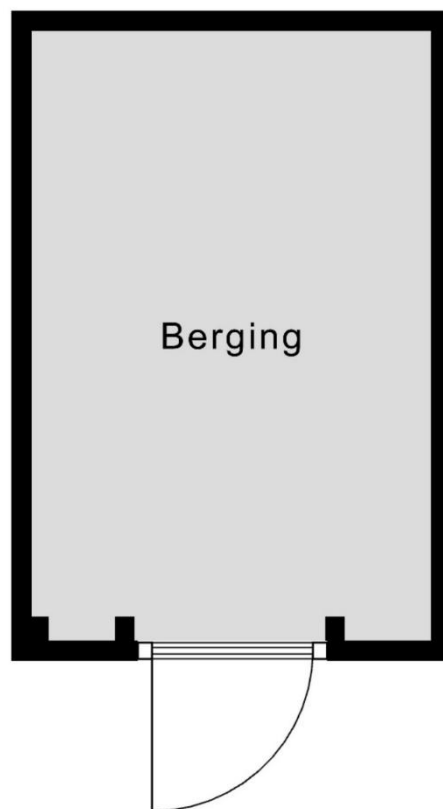
BEGANE GROND



EERSTE
VERDIEPING



1.97 m



3.03 m

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

TUINBERGING

Kadastrale kaart

Uw referentie: aanstede 13



0 5 10 15 20 25m

KADASTRALE KAART
SECTIE K
PERCEEL 4791

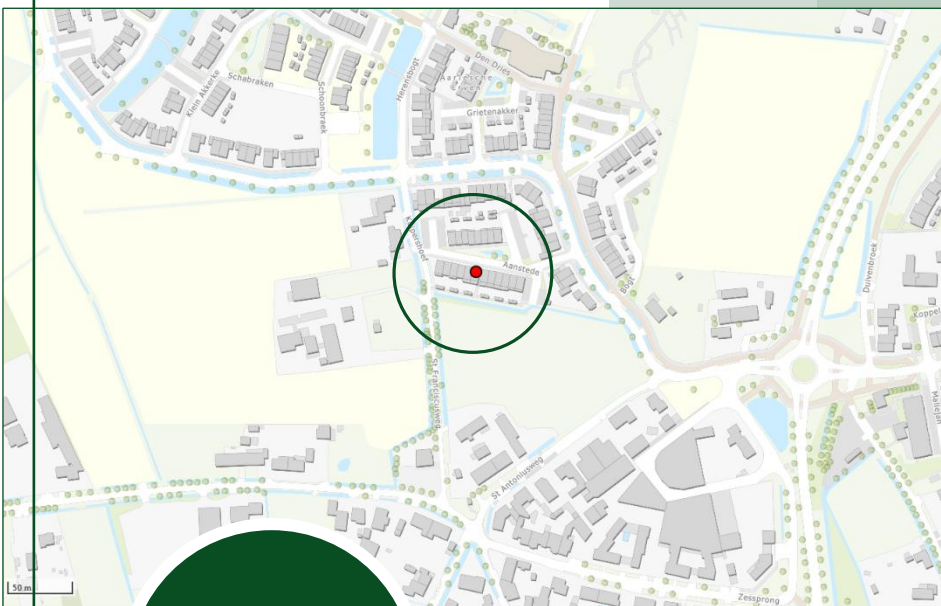
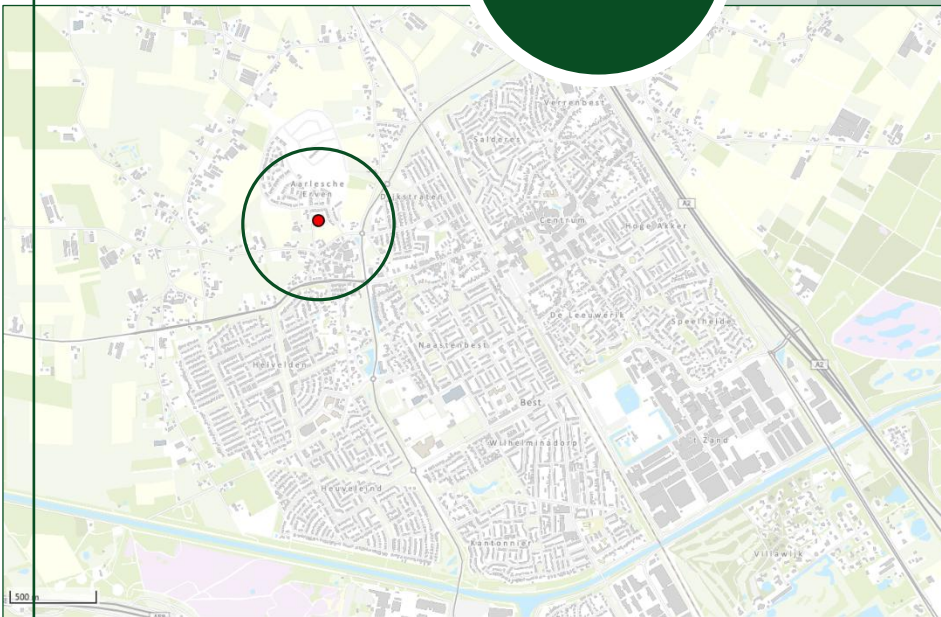
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Best
Sectie K
Perceel 4791



op 12 mei 2025
anbare 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



Aanstede 13

De gemeente Best is een dynamische, groeiende gemeente die momenteel bijna 32.000 inwoners telt. Een plek waar de gemoedelijke, gastvrije Brabantse cultuur hand in hand gaat met een moderne, open bevolkings-samenstelling. Best trekt van zowel gezinnen als professionals aan die de rust van een dorp zoeken, maar wel de dynamiek van de stad binnen handbereik willen hebben. Het verenigingsleven in Best is sterk en actief; de betrokkenheid van de bewoners is groot en er is een enorm aanbod aan sport-, cultuur- en welzijnsverenigingen. Economisch gezien ligt Best op een toplocatie. De gemeente maakt trots deel uit van de regio Zuidoost-Brabant, beter bekend als de Brainport Eindhoven regio – de innovatieve, hightech motor van de Nederlandse economie. Best huisvest zelf diverse vooraanstaande en wereldwijd bekende bedrijven en biedt daardoor, samen met de direct omliggende gemeenten, een enorme en stabiele werkgelegenheid in sectoren zoals de technologie, IT, medische industrie, logistiek en hoogwaardige productie.

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.