

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**PROF. R. REGOUTSTRAAT 33**  
**BEST**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1948
Woonoppervlakte	144 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	26 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Inhoud	603 m <sup>3</sup>
Perceel	271 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Energiezuinige, gasvrije woning (ca. € 47,- energiekosten per maand)
- Vernieuwde meterkast en 18 zonnepanelen
- Elektrische cv, elektrische boiler, lucht/luchtwarmtepomp en 2 airco's (warm/koud)
- Grote woning met 5 slaapkamers en 2 badkamers waarvan een slaapkamer en badkamer op begane grond
- Tuinkamer, sauna (Finse en Infrarood Sauna ter overname) en garage
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Vlakbij basisschool, winkelcentrum Wilhelminaplein, sportvoorzieningen
- Dichtbij openbaar vervoer, treinstation, uitvals- en snelwegen A2, A50, A 58
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Deze ruime, energiezuinige woning met garage en maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers heeft een slaapkamer met een riante badkamer ensuite op de begane grond.

Er is een praktische kelder, een sfeervolle woonkamer en keuken. Maar daar blijft het niet bij: je kunt heerlijk ontspannen in de tuinkamer of in je eigen wellness! Ook buiten is het genieten in de onderhoudsvriendelijke tuin.

**Vraagprijs € 549.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

PROF. R. REGOUTSTRAAT 33 BEST

## Algemeen

De woning ligt in een rustige straat in de kindvriendelijke buurt 'Wilhelminadorp'. Heel praktisch is de garage en de parkeerruimte voor en direct naast de woning.

Allerlei voorzieningen zoals het treinstation, scholen en winkels zijn vlakbij. Je loopt zo naar speeltuintjes, sporthallen, -velden en de kinderboerderij.





De ruime hal geeft toegang tot de garderobe, de vernieuwde meterkast, de trapopgang, de verrassend ruime kelder, de woonkamer en de moderne toiletruimte. Deze is voorzien van een hangtoilet met een fraai bijpassend fonteintje.

Entree





De verschillende raampartijen laten het licht rijkelijk binnenstromen in deze woonkamer. De ramen zijn voorzien van rolluiken. Op de vloer ligt een laminaat. Daarnaast wordt de ruimte verwarmd door lucht / lucht warmtepomp die ook de keuken verwarmt. Een elektrische sfeerhaard (ter overname) zorgt voor extra warmte en ambiance.

## Woonkamer





PROF. R. REGOUTSTRAAT 33 BEST

Wat grover stucwerk wordt hier gecombineerd met sierpleister en een strak plafond met fraaie sierlijsten. Vanuit de woonkamer kijk je zo de tuinkamer in wat voor een ruimtelijk effect zorgt. Heel handig is de ingebouwde kast.





Volop werk- en bergruimte in deze keuken! De keuken bestaat uit een wandopstelling met een dubbele spoelbak, een inductiekookplaat met daarboven een in een bovenkastje geïntegreerde afzuigkap, een oven, een koelkast en een diepvries. Aan de andere zijde is een handige bar met daarboven wandkasten met een ingebouwde magnetron.

## Keuken





Een groot raam geeft je uitzicht op de tuinkamer. De keuken wordt verwarmd door een lucht / lucht warmtepomp. In de hoek van de keuken is de elektrische boiler.





Hier kun je tot laat in de middag van de zon genieten. De tuinkamer heeft rondom een aluminium frame met glazen panelen. Zo kun je al in het voorjaar en in het najaar van de zon genieten. De panelen kunnen ook opengeschoven worden zodat je een veranda hebt. Op de vloer liggen fraaie keramische tegels.

## Tuinkamer



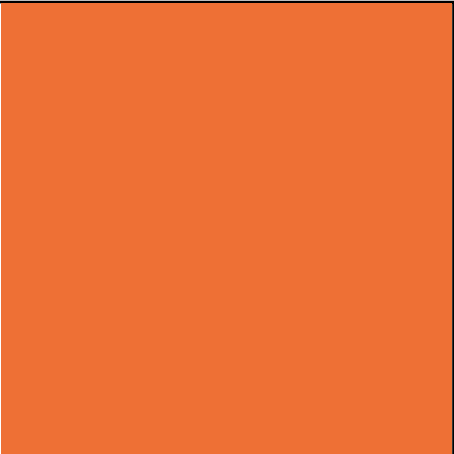
## Badkamer ensuite begane grond



Deze ruime badkamer is van alle gemakken voorzien! Zo is er een fraai ligbad met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met bergruimte en een spiegelkast, een wandkast, een hangtoilet en een inloofdouche met een in de wand geïntegreerde hand- en regendouche. Een designradiator zet het puntje op de i.

Op de verwarmde vloer liggen fraaie houtlook tegels die gecombineerd worden met antracietkleurige wandtegels. Heel handig is dat er een aansluiting voor wasmachine en droger is zodat je niet steeds met de was naar boven hoeft. Met de thermostaat stel je eenvoudig de temperatuur van de badkamer in.







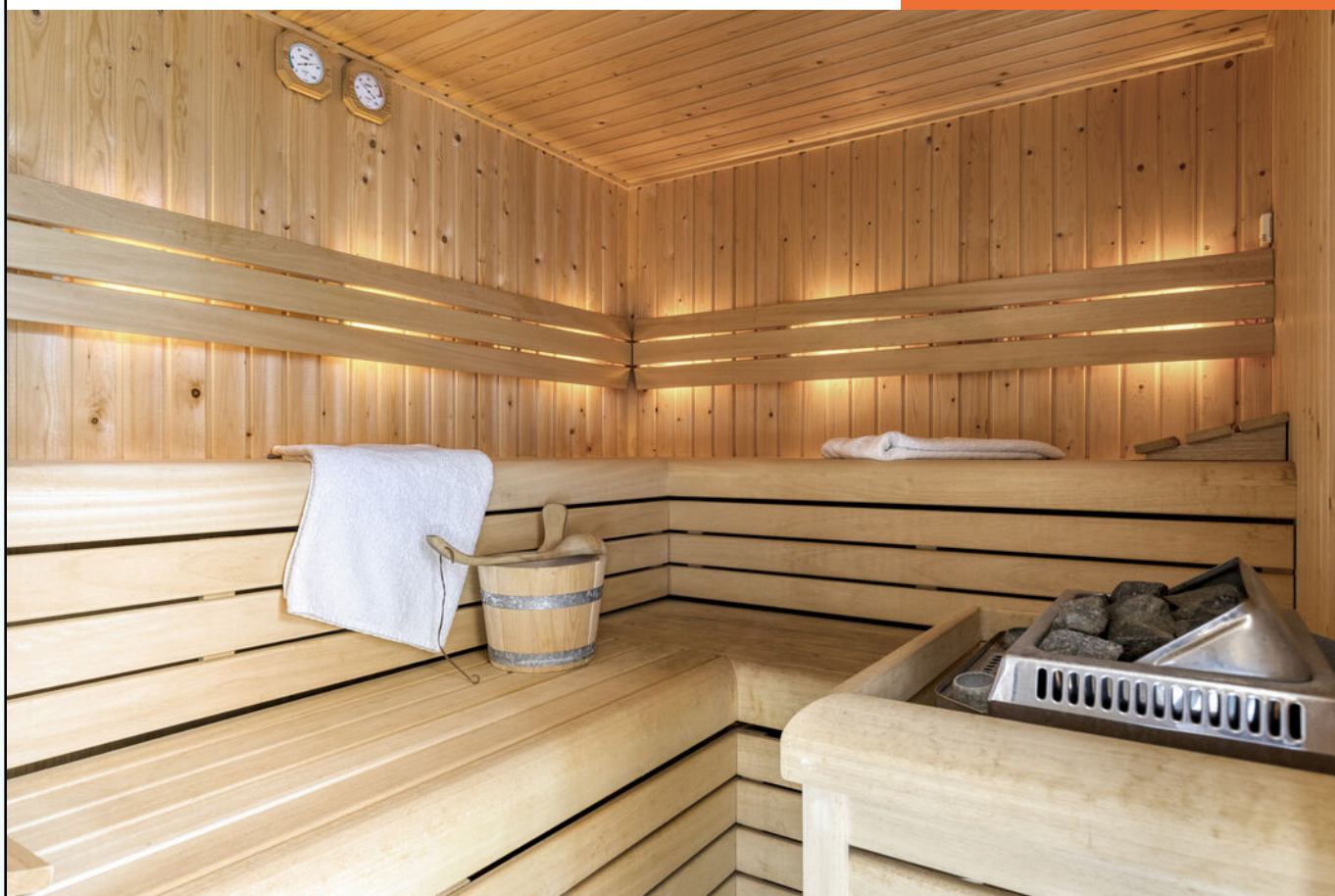
Deze ruime slaapkamer heeft een fraaie verwarmde houtlook tegelvloer, strak gestucte wanden en een strak plafond met spotverlichting. Een airco zorgt hier voor een comfortabel binnenklimaat. De kamer is meer dan ruim genoeg voor een groot tweepersoons bed en een kledingkast. Een deur geeft je toegang tot de tuin.

## Slaapkamer begane grond



Heerlijk genieten in deze ruimte waar nu een Finse sauna en infrarood sauna zijn geplaatst. Op de vloer ligt een tegel en de wanden zijn gestuct. De sauna's zijn ter overname.

Wellness ruimte



Achter in de tuin is de aanpandige garage met een garagedeur naar de zijstraat en een grote deur richting de tuin zodat je gemakkelijk met grote spullen achterom kunt.

## Garage

Aan de zijkant van het perceel is een grote strook waar je kunt parkeren en handig je garage in manoeuvreert.





## Tuin

In de onderhoudsvriendelijke, privacy biedende tuin worden cobblestones gecombineerd met vaste plantenbakken met meerjarige planten, struiken en bomen. Leilindes zorgen voor extra privacy. De tuin wordt geflankeerd door een houten schutting met gemetselde penanten. Achter in de tuin is de deur naar de garage.



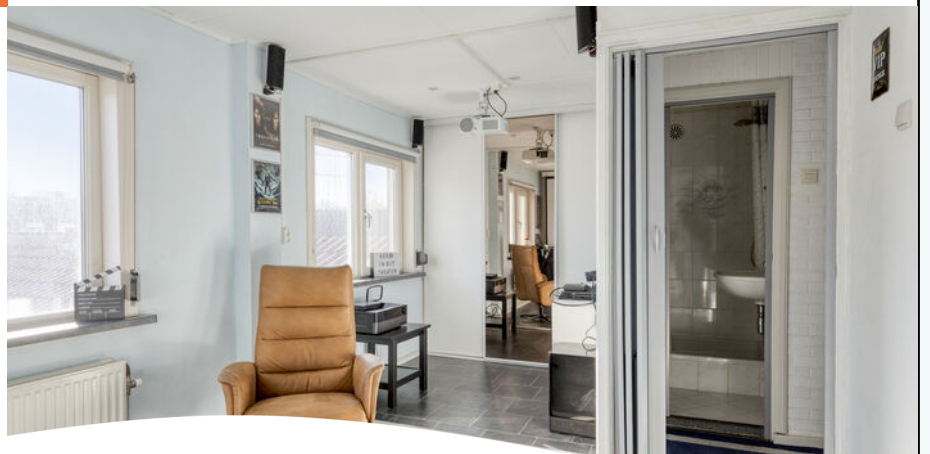
Aan de zijkant van het perceel is de poort achterom. Je loopt zo naar het dichtstbijzijnde speeltuintje. Direct buiten de poort kun je je auto parkeren.





## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang drie (slaap)kamers en de badkamer. Op deze verdieping zijn kunststof kozijnen met isolerende beglazing toegepast. Allemaal voorzien van horren en rolluiken. De grootste slaapkamer heeft een L-vorm met een inbouwkast en een inbouwde kast met schuifdeuren. Deze kamer is nu in gebruik als bioscoop.





De andere twee kamers zijn aan de voorzijde gelegen en nu in gebruik als sportkamer en werkkamer.



## Badkamer

De badkamer heeft een douche met thermostaatkraan met een handdouche en een wastafel.

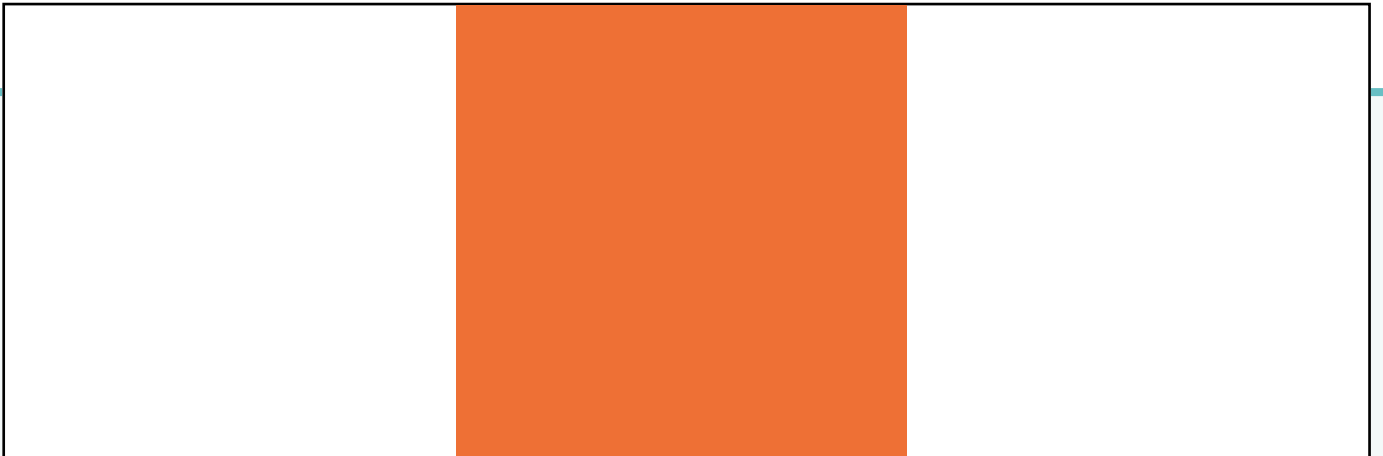




De tweede verdieping is ruim en licht vanwege de dakkapellen met ook hier rolluiken. Onder de knieschotten is volop bergruimte. Op de voorzolder hangt een van de omvormers van de zonnepanelen. Een deur leidt je naar de vijfde slaapkamer met ook hier een dakkapel.

## Tweede verdieping





Welkom

Kom gerust kijken naar deze ruime, energiezuinige woning. Maak een afspraak, we leiden je graag rond.



# Plattegrond



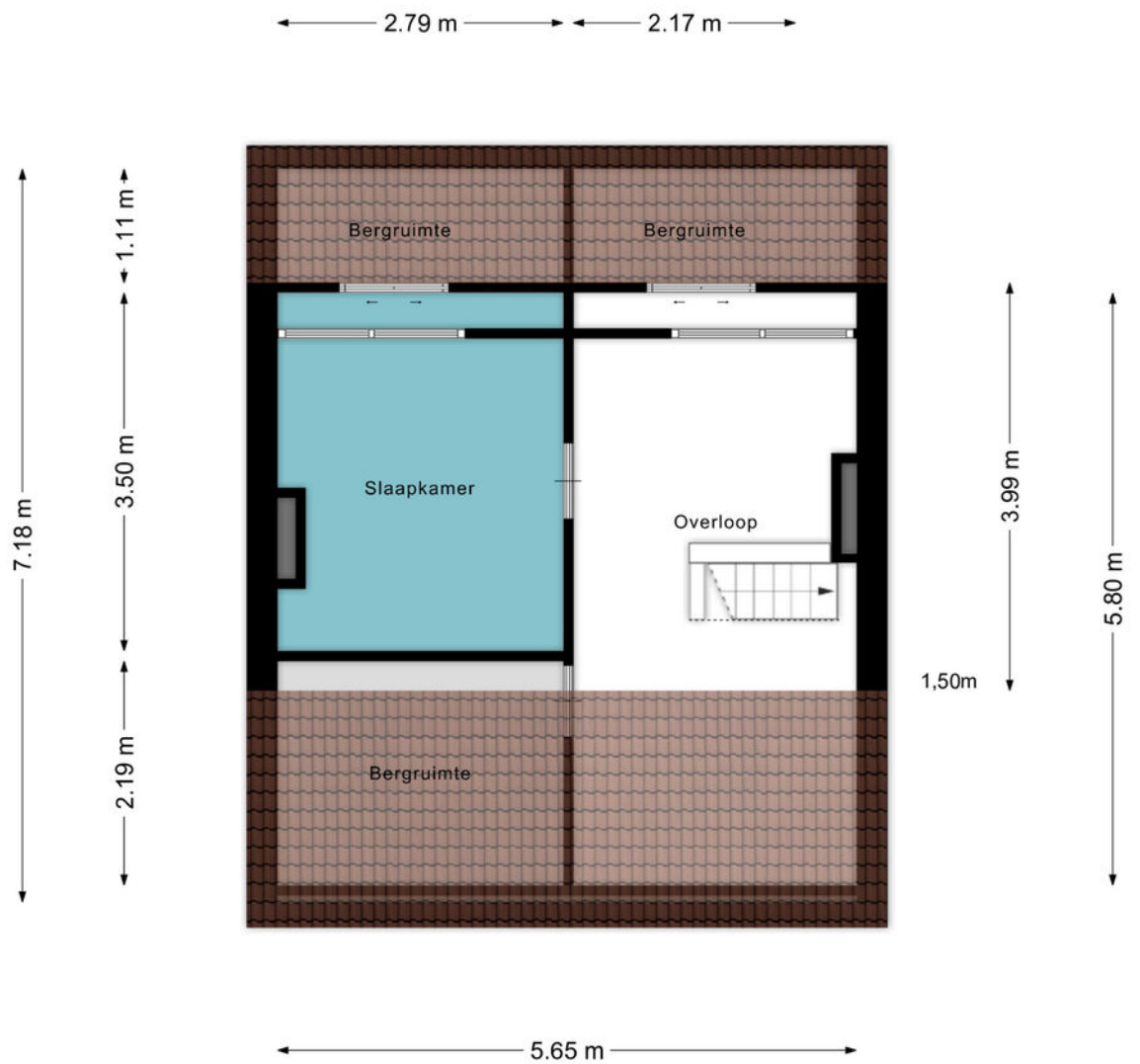
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

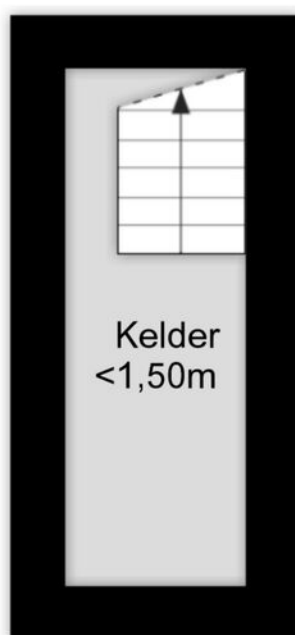


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond

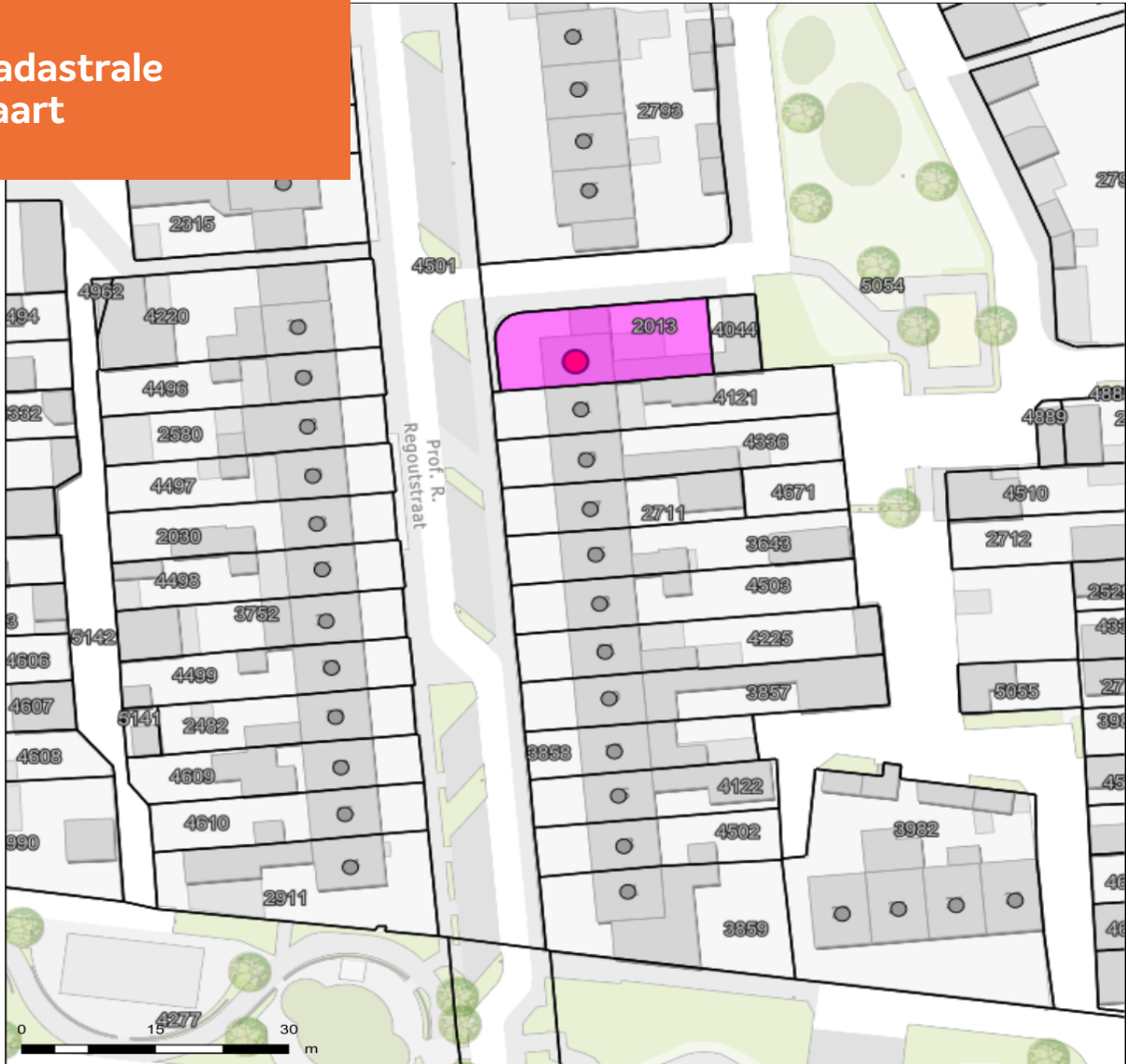
◀ 1.00 m ▶

2.86 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



**Prof. R. Regoutstraat  
33 - Best**

Schaal: 1: 655



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS  
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

**LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen  
06 22 98 44 60  
ankie@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



## Klaar voor de start... af!

### Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

**TIP:** Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

### VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

**Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!**