

TE KOOP



Salderes 22
Best

Vraagprijs
€ 539.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Salderes 22 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. 1985
- Inhoud woning ca. 438 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 124 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 3 m²
- Externe bergruimte ca. 16 m²
- Perceel ca. 309 m²
- Energielabel C
- 10 Zonnepanelen, 2022

Hoekwoning op
ruim perceel aan
groenzone

Uitgebouwde hoekwoning met heerlijke ruime tuin in een zeer gewilde woonomgeving aan een groenzone in de woonwijk Salderes.

Deze goed onderhouden eengezinswoning is de ideale stap voor jonge gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar een huiselijke, lichte hoekwoning. De woning beschikt over een sfeervolle, ruime woonkamer en een tuingerichte woonkeuken. Met 3 slaapkamers, een moderne badkamer en een ruime open zolder met mogelijkheden voor een extra kamer biedt deze woning prettig veel ruimte. Het ruim bemeten perceel heeft parkeermogelijkheid op eigen terrein en een verzorgde, groen ingerichte achtertuin op het noordoosten met een terrasoverkapping, vijver, een houten en een vrijstaande stenen tuinberging.

De woning is gelegen aan een speel- groenzone en bevindt zich op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, horeca, scholen, sportaccommodaties en het NS-station.

Best heeft bovendien prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes en een goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.





Overdekte
woningentree,
nette hal en
keurige
toiletruimte

Via de verzorgde voortuin en de overdekte entree stapt u binnen in de ontvangsthal. Deze heeft een keurige afwerking met wit spuitwerk op het plafond, granol wanden in een frisse lichte tint en een beige tegelvloer die mooi doorloopt naar de woonkamer.



Hier vindt u de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en de deels betegelde en in neutrale zwart/wit tinten uitgevoerde, nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

BEGANE GROND: ENTREE + HAL + TOILET

Woonkamer
met afwerking in
lichte zachte
kleurtonen



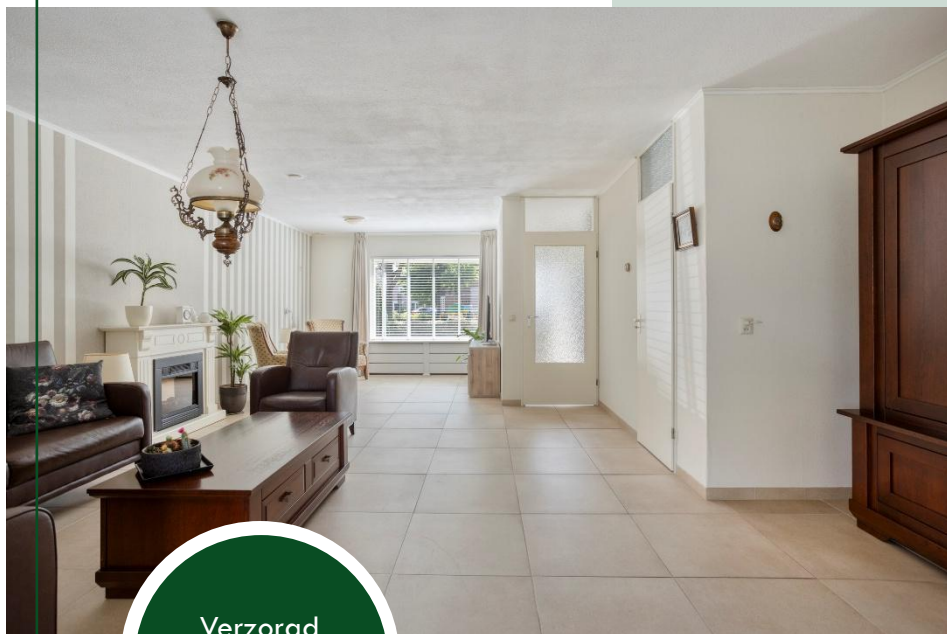
De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en is aangenaam ruim van opzet. De afwerking in zachte, neutrale kleurtonen bestaat uit stijlvol crème wit/beige behang, een wit spuitwerk plafond en een strakke, beige keramische tegelvloer die voorzien is van comfortabele vloerverwarming.



Ruime zithoek
met schuifpui naar
keuken

De living biedt plek aan een royaal bemeten zithoek met goede opstel mogelijkheden voor een groot bankstel.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

Daarnaast is er plek voor een extra zit-, speel- of werkhoeke, prettig gelegen bij het daglicht aan de voorzijde van de woning.



Het brede raamkozijn biedt hier uitstekend zicht op de rustige groenzone voor de deur.

Verder beschikt de woonkamer over een praktische, wit betegelde trapkast met legplanken en verlichting.

Tuingerichte keuken en eethoek in aanbouw



Via een brede, dubbele schuifpui is er vanuit de living een directe verbinding met de woonkeuken in de aanbouw aan de achterzijde van de woning. Deze keukenruimte is uitgevoerd in lichte frisse tinten en afgewerkt met een lichte laminaatvloer in houtlook en crème witte spachtelputz wanden.



Eethoek met tuinzicht

Direct bij het daglicht, aan het brede raamkozijn in de achtergevel, bevindt zich een bescheiden eethoek met fraai zicht op de rustig gelegen achtertuin. Een loopdeur met plissé-hor geeft hier direct toegang tot het terras aan de achtergevel.



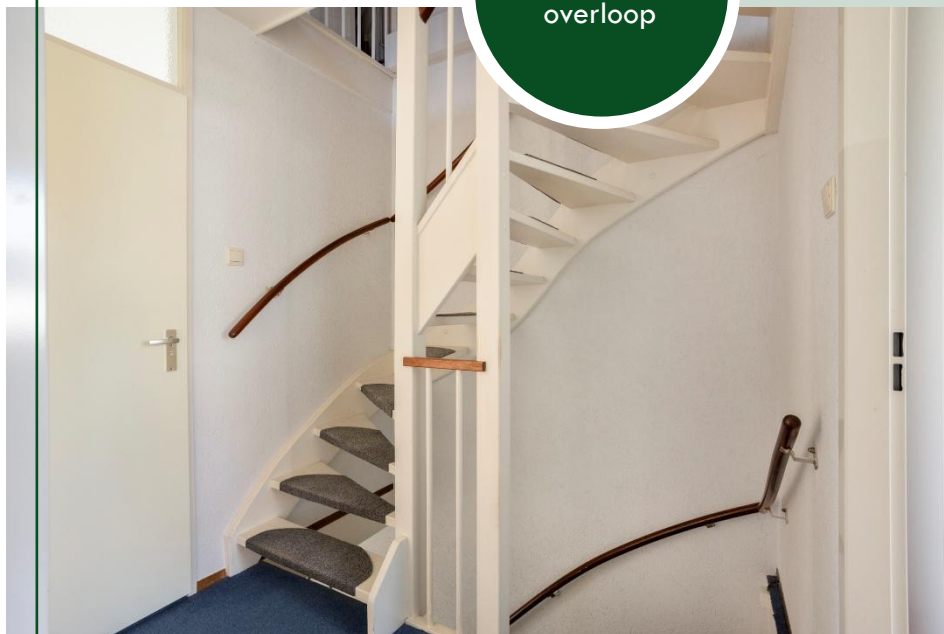
Keukenblok in
hoekopstelling

Het keukenblok in hoekopstelling is voorzien van lichtbeige geprofileerde fronten met een blauw gemêleerd, kunststof werkblad met aanrechtverlichting en een terracottakleurig betegelde achterwand. De ruimte is daarbij voorzien van enkele inbouwspots voor een fijne lichtverdeling.



De keuken is uitgerust met diverse Bosch-inbouwapparatuur (4-pits gaskookplaat, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser en koelkast). Daarnaast is er een rvs gootsteen aanwezig met een keukenboiler (Stiebel Eltron) voor direct warm water.

Nette overloop



De overloop op de 1^e verdieping heeft een nette uitstraling met blauwe vloerbedekking, wanden met zeer lichtblauw granol en wit spuitwerk op het plafond (hele verdieping).

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



Sfeervolle ouderslaapkamer

De keurige ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Een keurig bemeten vertrek met goed zicht op de tuin en een warme sfeer dankzij het behang in beige- en vergrijsd blauwe kleurtonen. De vloer is belegd met een warme laminaatvloer in houtlook welke ook is doorgelegd in de andere slaapkamers.

De kamer is verder voorzien van een radiatorombouw en een hor.

Slaapkamer 2
licht en ruim



Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet. Een nette kamer in lichte tinten met prachtig zicht op de openbare buitenruimte en het comfort van een elektrisch bedienbaar rolluik.



Keurige 3^e
slaapkamer

Slaapkamer 3, aan de achterzijde van de woning, kent een bescheiden afmeting, maar is uitstekend geschikt als baby-, werk- of kastenkamer. De afwerking is hier wederom netjes en in een neutrale kleurstelling.



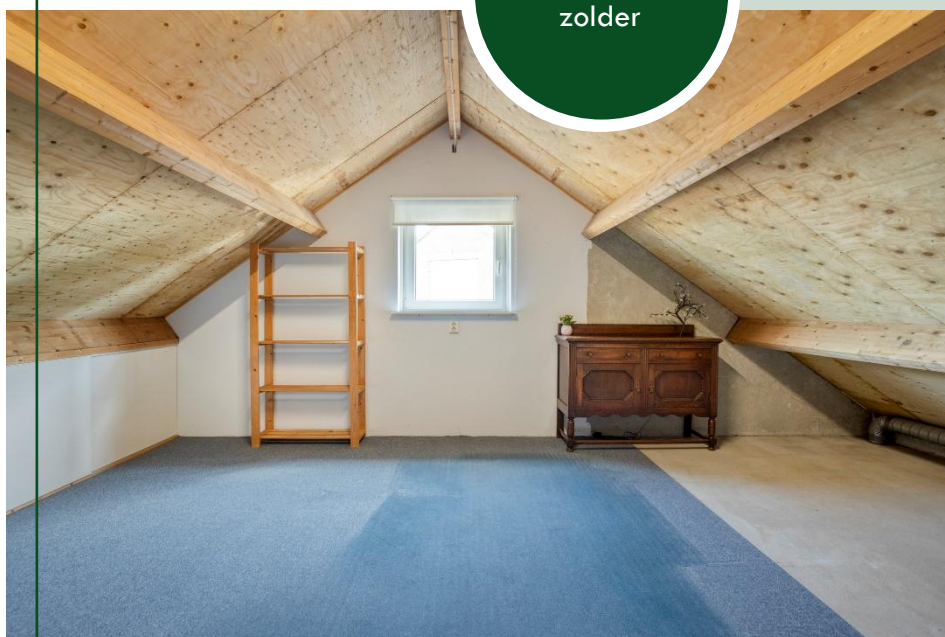
Eigentijdse
badkamer met
natuurlijk
daglicht

De eigentijds afgewerkte badkamer aan de voorzijde is vrijwel volledig betegeld met strakke, horizontale witte wandtegels en een antracietkleurige tegelvloer. De ruimte beschikt over een moderne inloopdouche met glazen douchewanden en een thermostaatkraan, een wandcloset, een radiator en een breed wastafelmeubel met een spiegel met verlichting en veel opbergruimte.

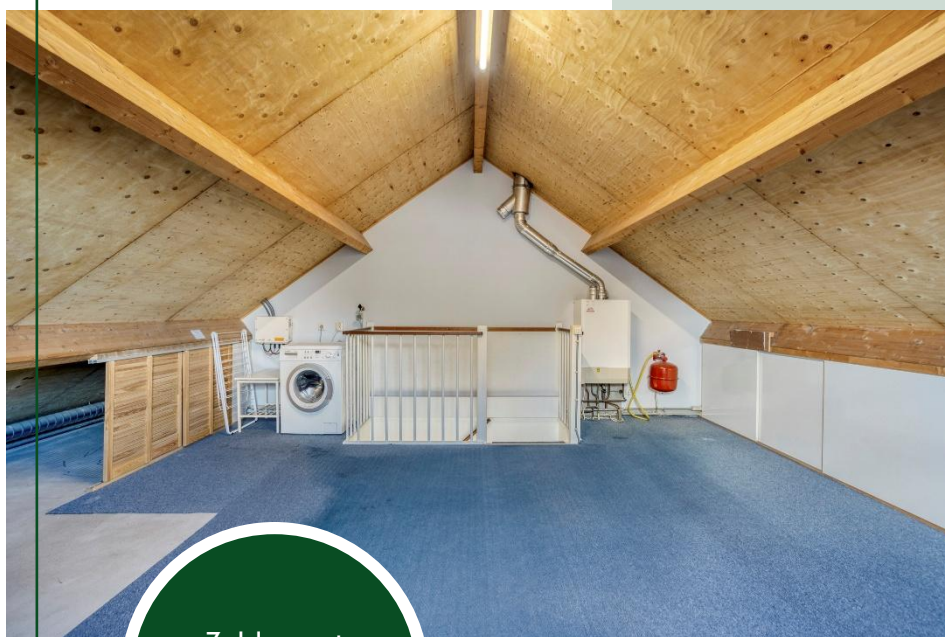


Het brede kunststof raamkozijn met elektrisch bedienbaar rolluik en hor zorgt hier voor een fijne lichtinval en uitstekende natuurlijke ventilatie.

Ruime open
zolder



Via een vaste trap bereikt u de royale open zolder op de tweede verdieping. Deze bouwlaag beschikt over een degelijke betonnen vloer en is grotendeels belegd met tapijttegels. Dankzij het kunststof raamkozijn in de zijgevel treedt er prettig daglicht binnen. Hier bevindt zich de opstelling voor de wasmachine en droger, de HR-combiketel (Bosch, 2002) en de omvormer van de zonnepanelen.



Zolder met
mogelijkheid voor
een extra kamer

Daarnaast is achter de knieschotten onder de dakhelling veel praktische opbergruimte aanwezig. De 2^e verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een volwaardige extra (slaap)kamer.

Privacy biedende achtertuin



De verrassend ruime achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en biedt een uitstekende mate van privacy en rust. Absoluut een heerlijke buitenruimte om in te verblijven.



Verzorgd aangelegde en ruim bemeten achtertuin

De tuin is met veel zorg aangelegd en onderhouden en voorzien van tegelbestrating, degelijke erfafscheidingen, een gazon, een vijver met pomp en gevarieerde vaste beplanting in diverse borders.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Groen ingerichte
tuin op het
noordoosten

Praktische voorzieningen zijn onder meer een buitenkraan, diverse elektrapunten, tuinverlichting en een regenton.



En een praktische afsluitbare houten poort in het tuingedeelte naast de woning en nabij de zijgevel leidt naar de voortuin.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Zonnige tuin
met verscheidene
zitmogelijkheden



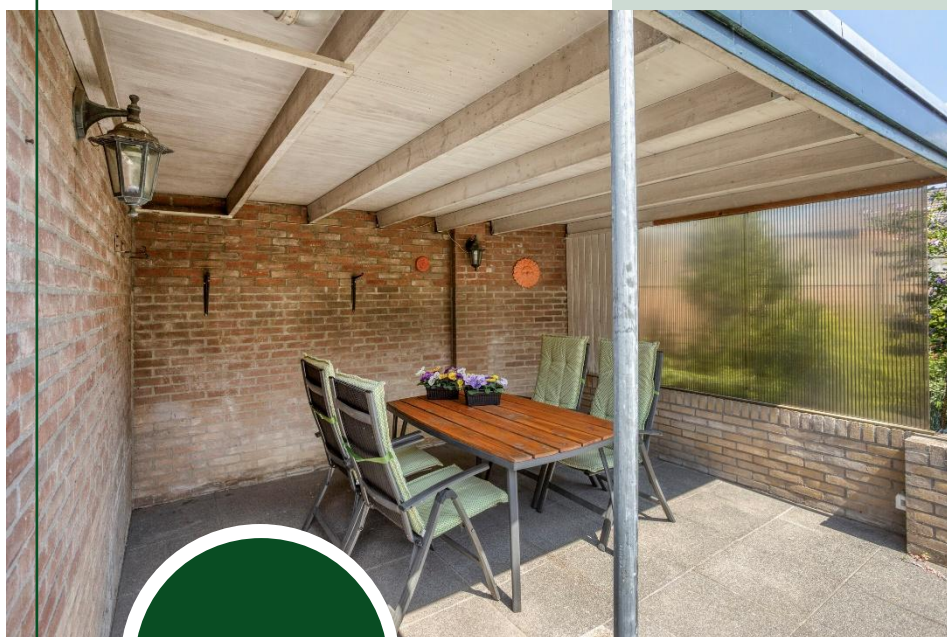
Direct aan de achtergevel van de woning bevindt zich een bescheiden houten tuinberging voorzien van elektra en verlichting. Direct ernaast heeft u de beschikking over een privacy biedend terras met plek voor een gezellig buitenzitje.



Tuin met
tuinbergingen en
terrasoverkapping

Achter in de tuin staat nog een degelijke, vrijstaande stenen tuinberging met legplanken en elektra; ideaal voor het stallen van de fietsen en het tuinmaterieel.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Ruimte
terrasoverkapping

Direct naast de stenen berging is een ruime terrasoverkapping gerealiseerd.



Absoluut een heerlijke plek met vrij zicht op de tuin waar genoeg ruimte is voor een goede lounge-set of grote tuintafel.

Nette voortuin
met parkeerplek
voor 1 auto



Ook de voortuin heeft een verzorgde uitstraling. De inrichting bestaat hier uit klinker- en tegelbestrating gecombineerd met een groenborder. Op eigen terrein bevindt zich parkeermogelijkheid voor één auto en in de straat, op openbaar terrein is tevens ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te vinden.



Speel-groenzone
voor de woning

De hoekwoning is gelegen op een gewilde locatie in de wijk Salderes aan een royale speel- en groenzone, wat zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel met een plezierig uitzicht. De locatie is uiterst gunstig: op korte loopafstand ligt het gezellige centrum van Best met een divers aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en terrassen. Ook het NS-station is te voet snel bereikbaar.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Winkelcentrum De Boterhoek op Loopafstand



Best biedt een ruim aanbod aan voorzieningen inclusief basisscholen, een middelbare school, een gevarieerd winkelaanbod, musea, een bibliotheek, een bioscoop en uitgebreide sportmogelijkheden. Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal: Best vormt een toegangspoort tot het Nationaal Landschap Het Groene Woud, wat prachtige mogelijkheden biedt voor wandelen en fietsen in een beschermd natuurgebied.



Treinstation te Best

Best beschikt over een eigen NS-station, waardoor er een directe en snelle OV-verbinding is naar onder andere Eindhoven en 's-Hertogenbosch. De ontsluiting ten opzichte van de A2, A58 en A50 is uitstekend, waardoor grote omliggende steden, de High Tech Campus en Eindhoven Airport in een kort tijdsbestek bereikbaar zijn.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofd woning ca. 1985
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 438 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 124 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 3 m², externe bergruimte ca. 16 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 309 m², gemeente Best, sectie H, nummer 3618
- **Woningtype:** hoekwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** nette hal met keurige toiletruimte, ruime woonkamer, tuingerichte keuken met eethoek, 3 slaapkamers, moderne badkamer en een grote open zolder met mogelijkheid voor een 4^e slaapkamer
- **Onderhoud en afwerking:** goed en huiselijk
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordoosten, goed bemeten, privacy biedend, rustige ligging, verzorgd en groen aangelegd, 2 tuinbergingen: 1 vrijstaand stenen berging en 1 bescheiden houten berging, een gezellige terrasoverkapping en een afsluitbare houten poort aan zijgevel
- **Parkeren:** op eigen terrein voor 1 auto, voldoende openbare parkeergelegenheid (in de straat)
- **Ligging:** aan ruime speel- groenzone op gewilde woonlocatie in woonwijk Salderes op loopafstand van het centrum van Best met vele voorzieningen
- **Voorzieningen Best:** diverse scholen (basis en middelbaar), horeca, terrassen, winkels, medische en culturele voorzieningen, 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, Best heeft eigen NS station met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
- **Verwarming/koeling & warm water:** HR combiketel, Bosch, plaatsingsjaar 2002. Warmwater vloerverwarming in de woonkamer. Boiler in keuken, Stiebel Eltron
- **Energie label:** C
- **Zonnepanelen:** 10 stuks, geplaatst in augustus 2022
- **Meterkast:** 7 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** begane grond houten kozijnen, verdiepingen kunststof draai/kantel kozijnen met dubbele beglazing, deels HR++
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren. Kruipruimte toegankelijk
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbaar, voorzijde 1^e verdieping
- **Screens:** handmatig bedienbaar, voorzijde begane grond
- **Schilderwerk:** buiten- en binnenzijde in goede staat
- **Elektrische kachel:** in woonkamer en keuken



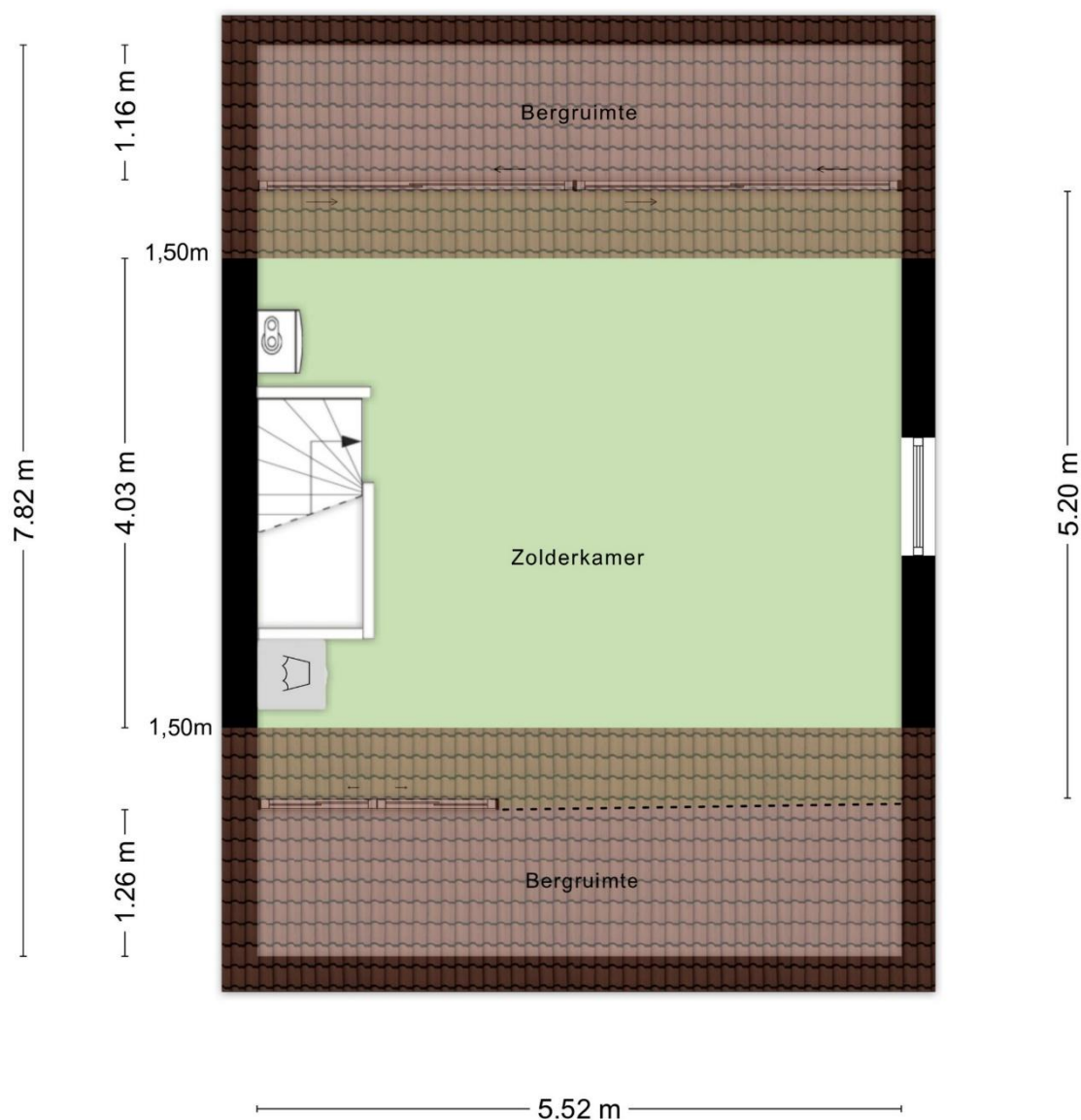
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**BEGANE
GROND**



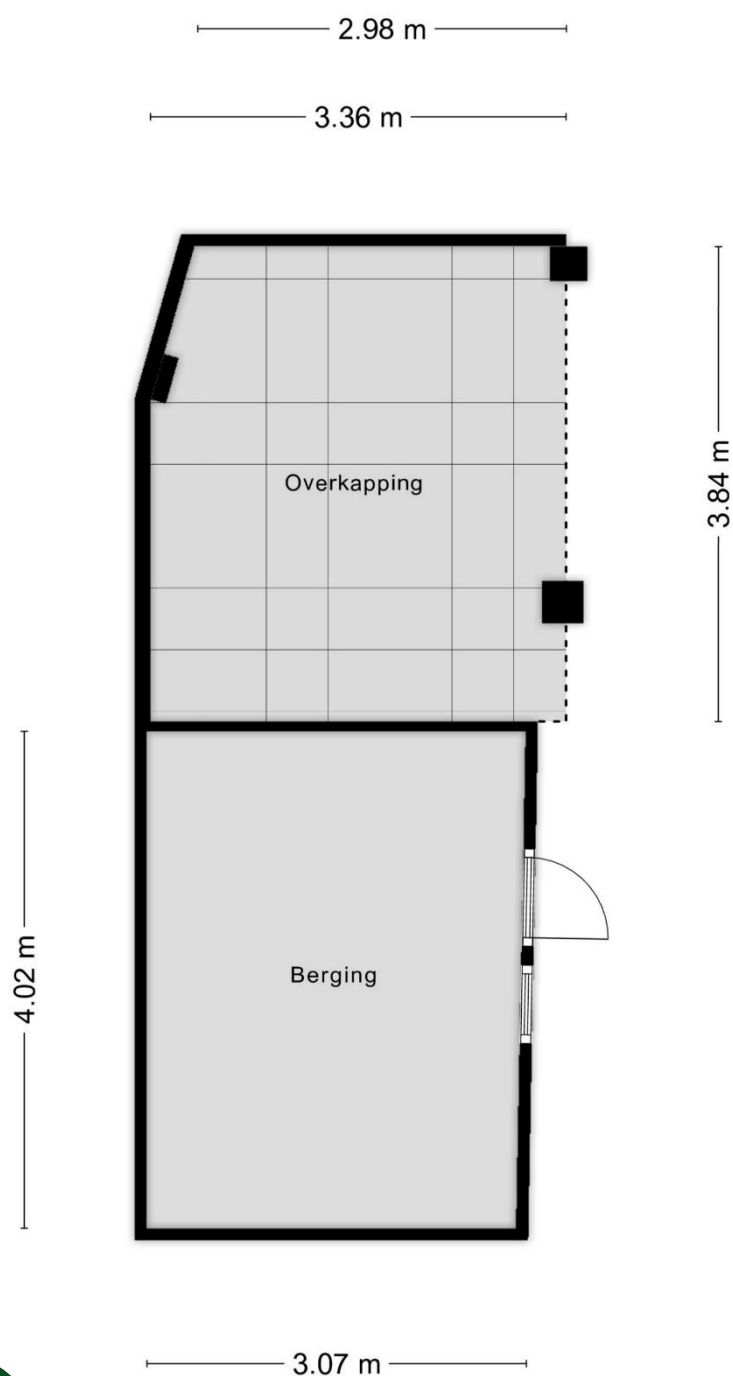
EERSTE
VERDIEPING

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



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

TWEEDE
VERDIEPING

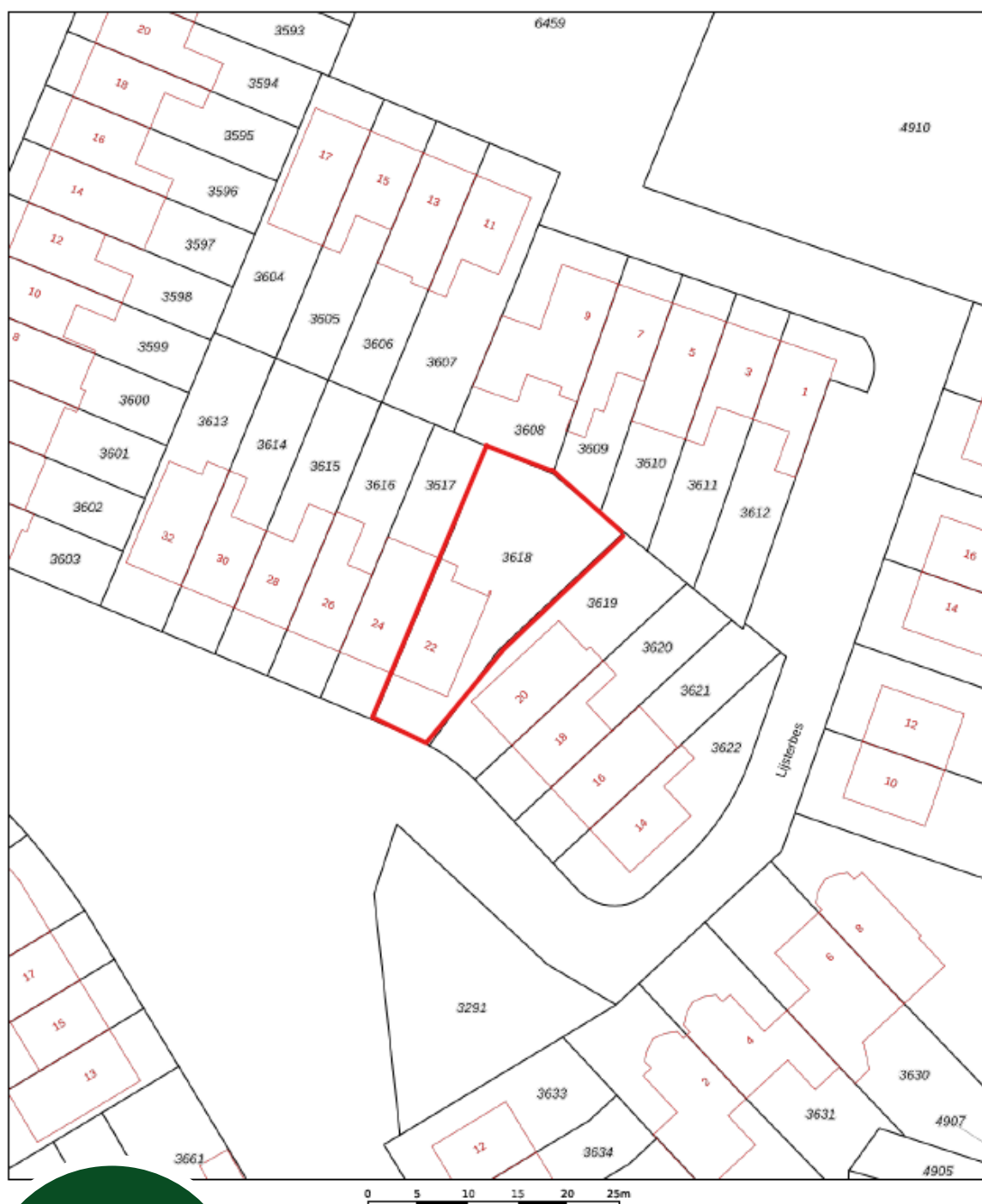


VRIJSTAANDE
BERGING

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Salderes22



KADASTRALE KAART
SECTIE H
PERCEEL 3618

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Best
Sectie H
Perceel 3618

kadaster



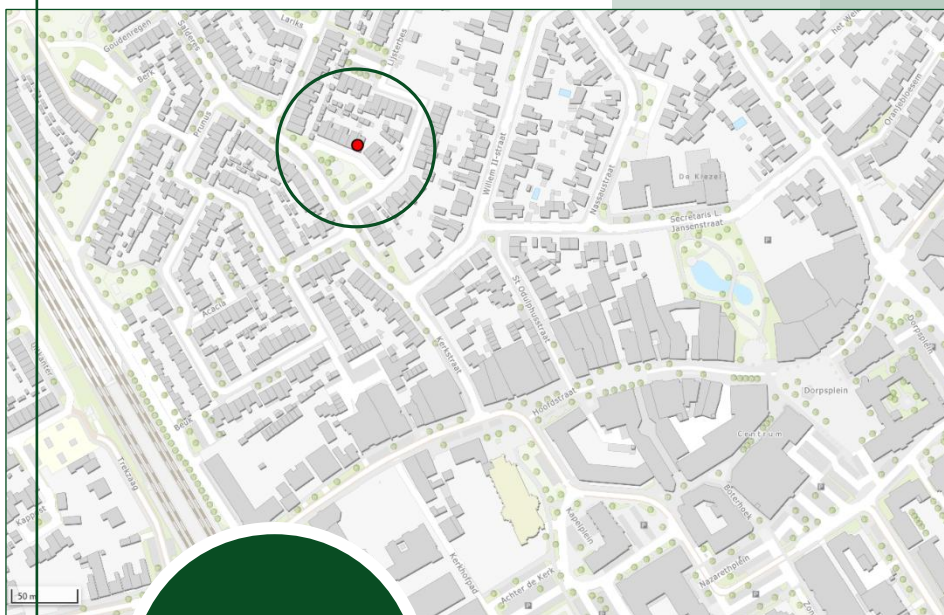
op 1 juli 2026
anbare registers

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 databankenrecht.

Gemeente Best



Best combineert de veelzijdigheid van de grote stad met de rust van de natuur en biedt zeer afwisselende woonwijken. De gemeente maakt deel uit van de innovatieve Brainport regio en heeft een aantrekkelijk karakter met moderne woonwijken én historische elementen. Het ondergrondse treinstation biedt goede directe treinverbindingen naar Den Bosch en Eindhoven. De A2, A58 en A50 zijn via knooppunt Batadorp direct bereikbaar, wat zorgt voor uitstekende verbindingen met de regio. Eindhoven ligt op slechts enkele minuten rijden, terwijl steden als Tilburg, 's-Hertogenbosch, Breda en zelfs Utrecht en Amsterdam goed bereikbaar zijn via deze hoofdverbindingen.



Salders 22

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 erfdienstbaarheden, 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 milieueffingen. 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.