



Vraagprijs € 410.000 k.k.

BEST

Dr. H. Mollerstraat 44



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

CHARMANTE WONING

Kenmerken

Energielabel:

C

Soort (woning)

Eengezinswoning

Bouwworm/type

Tussenwoning

Bouwjaar

1962

Kamers

5

Woonoppervlakte

91 m²

Perceeloppervlakte

113 m²

Inhoud

323 m³

Bijgebouwen

7 m²

Tuin gelegen op

Zuidoost

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie



Deze charmante en goed onderhouden tussenwoning is gelegen aan een rustige straat op korte afstand van zowel het centrum als de ontsluitingswegen. Een ideale woning, enerzijds vanwege de aantrekkelijke, kindvriendelijke woonomgeving en anderzijds door de praktische indeling.

Via de entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De ruime L-vormige woonkamer is erg licht te noemen dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De kamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek die in open verbinding staat met de keuken.

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en is van alle gemakken voorzien met een nette afwerking en lichte fronten. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie, doorlopende vloerafwerking.



Entree en toilet





Lichte woonkamer







Keuken





Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers en de badkamer te bereiken. De slaapkamers beschikken over fijne raampartijen voor natuurlijke lichtinval en ventilatie

Eerste verdieping





Badkamer

De functionele, licht betegelde badkamer is uitgerust met een douche en een wastafel. Een absoluut pluspunt hier is de aanwezige vloerverwarming, die zorgt voor extra comfort op de koudere ochtenden.





De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich de verrassend ruime vierde slaapkamer. Rondom de gehele kamer is er slim gebruikgemaakt van de schuinen van het dak, waardoor er volop bergruimte (achter de knieschotten) aanwezig is voor al uw spullen.

Tweede verdieping





Achter de woning treft u een fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke tuin aan. De tuin is geheel omsloten en beschikt over een vrije achterom. De tuin is aangelegd met bestrating en borders voorzien van vaste beplantingen. Tevens treft u hier een vrijstaande berging aan. Deze berging is ideaal om uw fietsen te stallen, maar ook voor de opslag van uw tuingereedschap.

Achtertuintuin





Omgeving





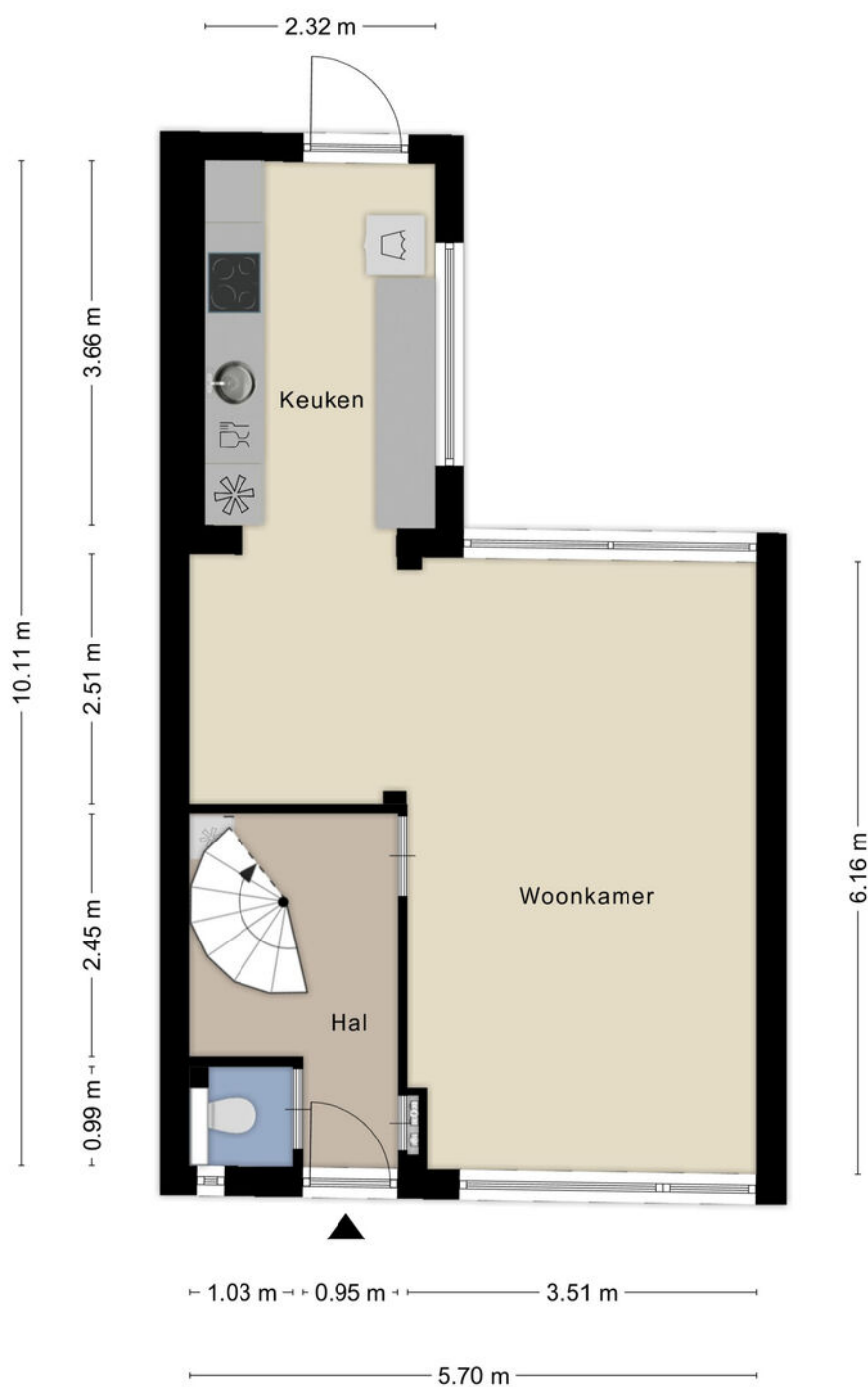
Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2011 en betreft het merk Vaillant
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en vloerverwarming in de badkamer.
- De begane grond is deels uitgevoerd in beton en deels in hout, de verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in hout met uitzondering van de badkamer, die is uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof (90%) en hardhout (10%) met dubbele HR++ beglazing.
- Op een gewilde locatie gelegen.
- Gunstige ligging ten opzichte van het centrum.

Waarborgsom/bankgarantie

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

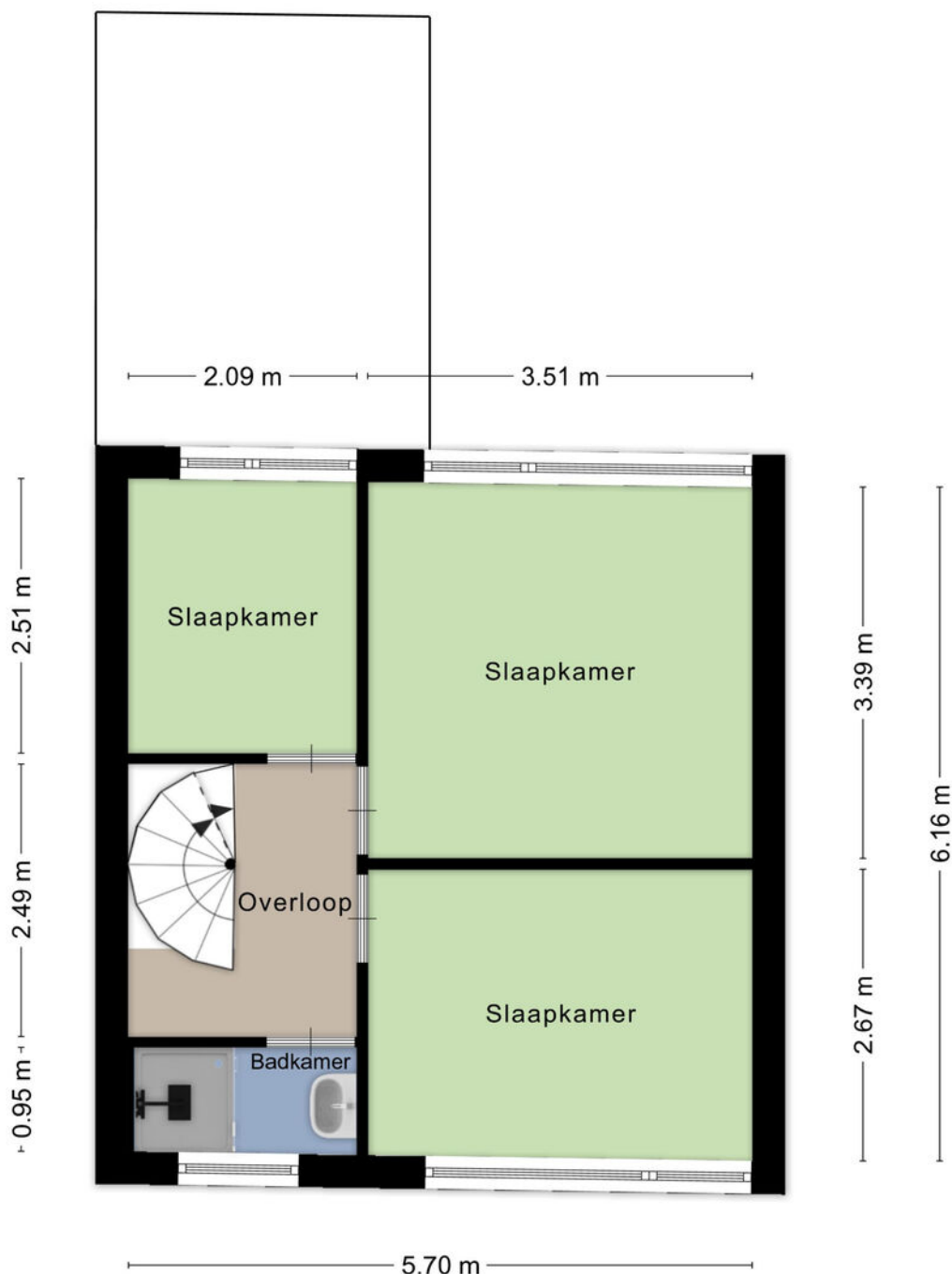
Plattegrond



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

Begane grond

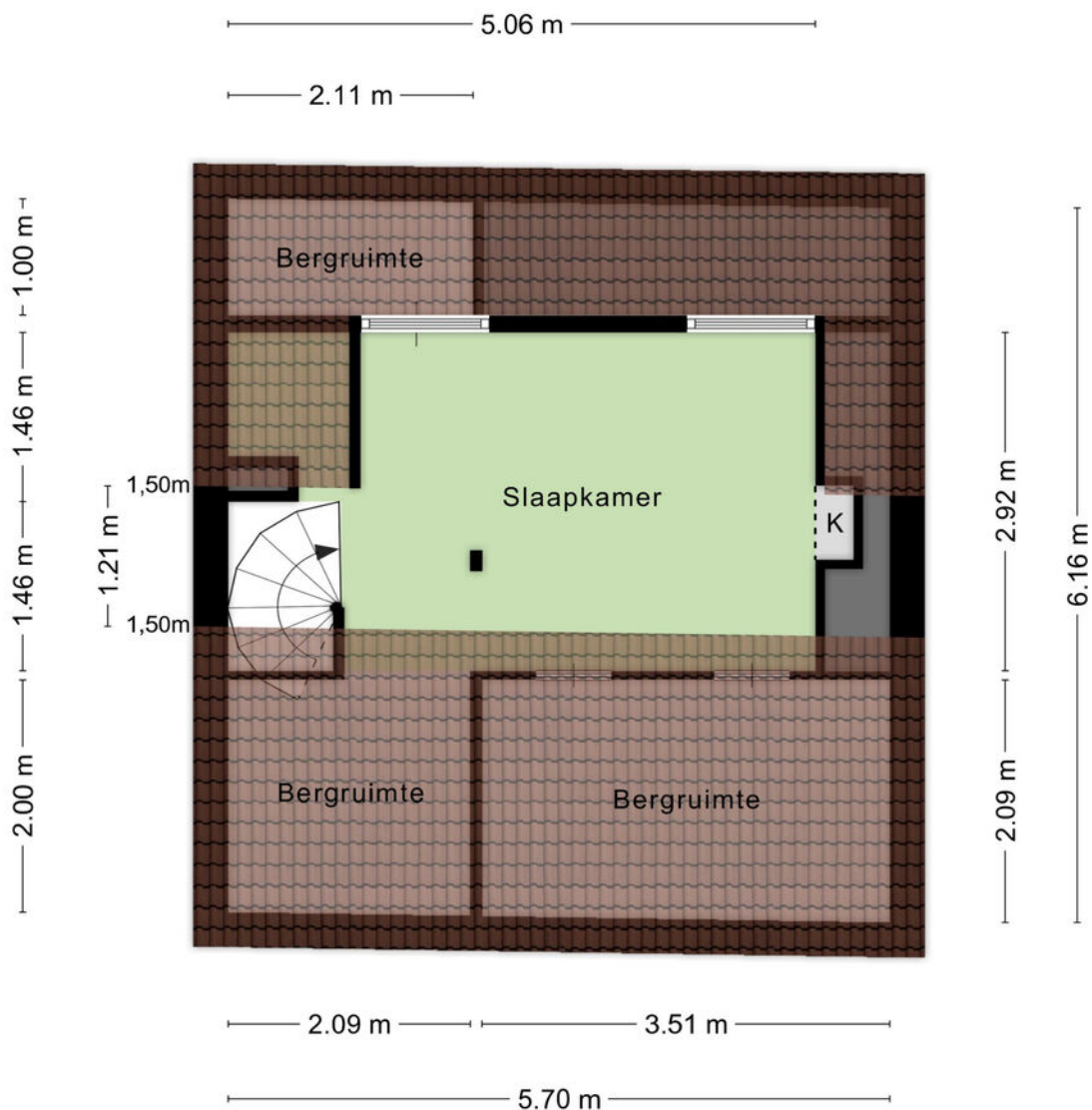
Plattegrond



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

Eerste verdieping

Plattegrond



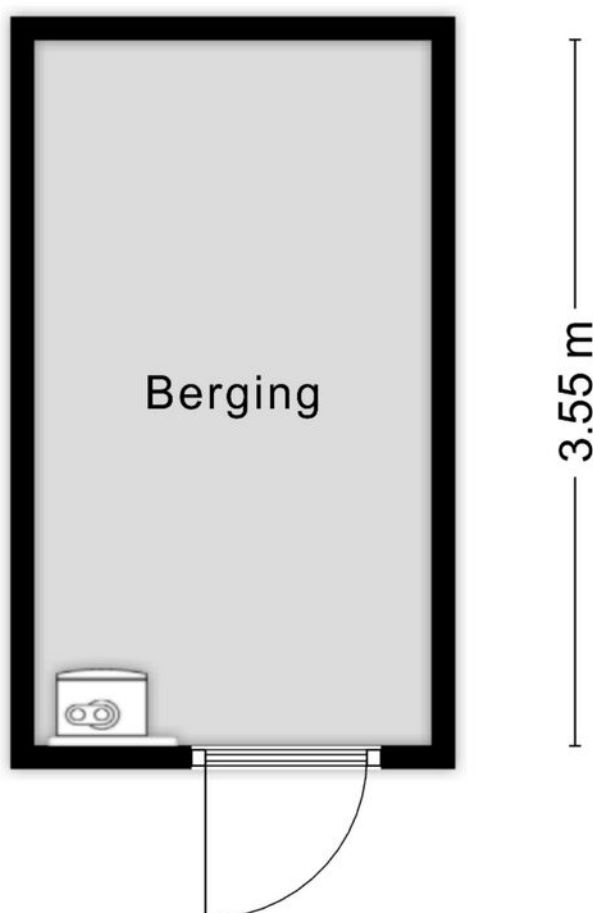
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

Plattegrond



2.00 m



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

Berging

Kadaster & Locatie

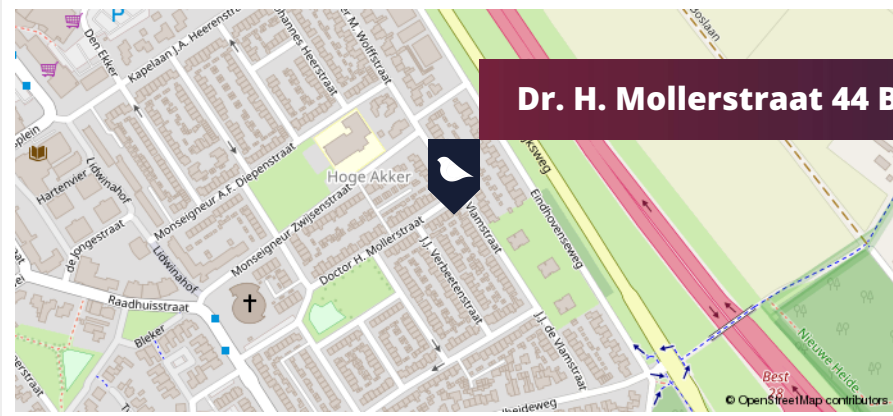


Kadastrale gemeente
Best

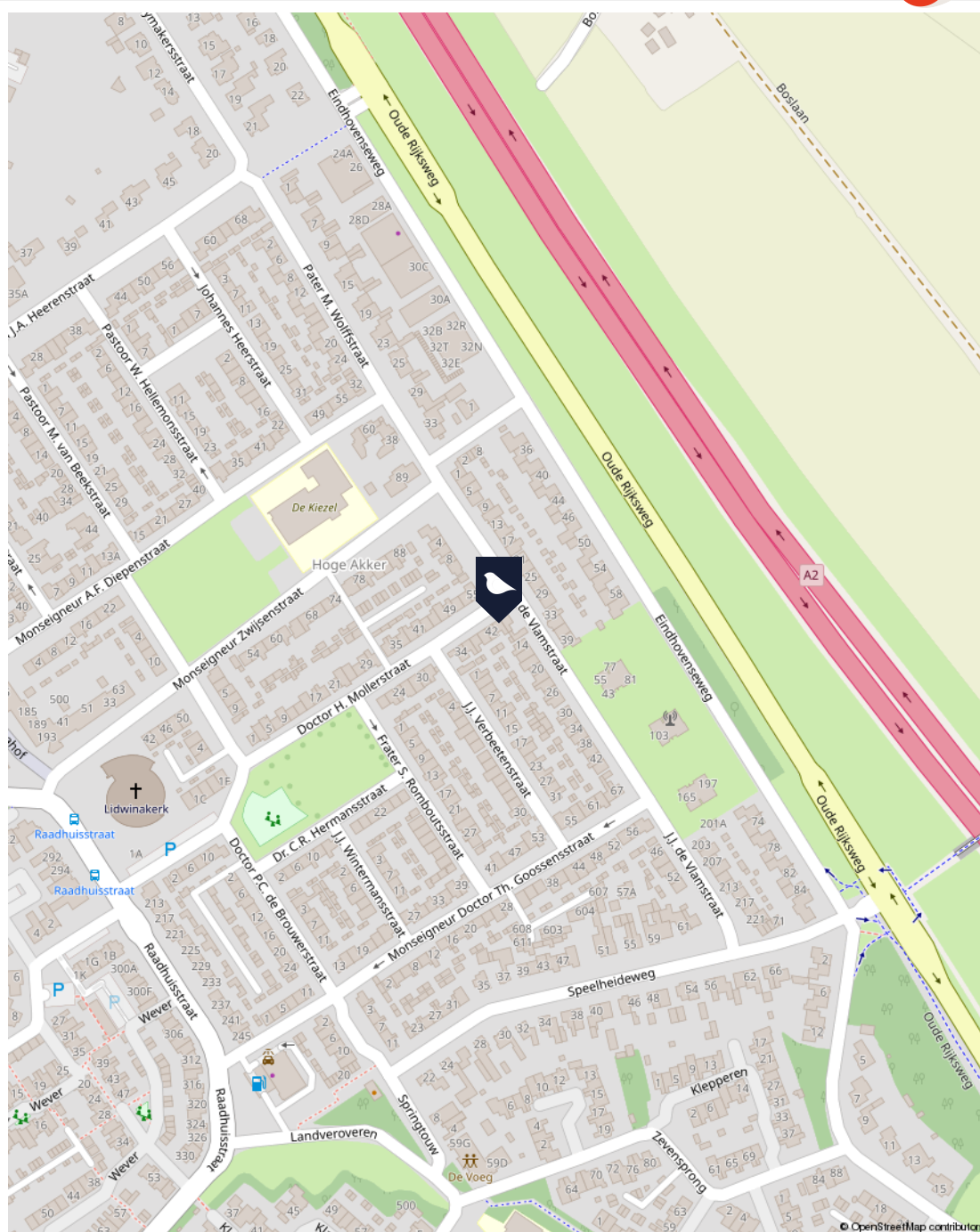
Sectie en perceel
H 48

Oppervlakte
113 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



De woning is gelegen aan een rustige woonstraat in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving op korte afstand van zowel het centrum en overige voorzieningen zoals het NS-station, sportaccommodaties en scholen. Ook de ontsluitingswegen zijn vanaf deze locatie snel en goed bereikbaar. Dit maakt het een bijzonder gewilde locatie voor diverse doelgroepen.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse) kasten, legplanken te weten			
(Losse) kasten, legplanken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Kookplaat			
Afzuigkap			
Combi-oven/magnetron			
Koel-vriescombinatie			
Vaatwasser			
Koffiezetapparaat			
Koelkast			
Vriezer			
Woning - Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren			
Toilet			
Toiletrolhouder			
Toiletborstel (houder)			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voor)deurbel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Zonwering buiten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			

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

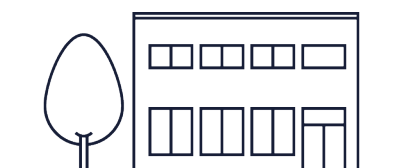


Vestiging Aarle-Rixtel

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	Dr. H. Mollerstraat 44
Postcode/plaats	5683HR, Best
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	23-07-2026
Datum meetrapport	24-07-2026
Certificaatnummer	1671380

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	91,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	7,10	M ²

Bruto vloeroppervlak	133,00	M ²
Bruto inhoud woning	322,65	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

