

TE KOOP



Michiel de
Ruijterstraat 32
Best

Vraagprijs
€ 519.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Michiel de Ruijterstraat 32 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. 1968
- Inhoud woning ca. 412 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 116 m²
- Externe bergruimte ca. 22 m²
- Perceel ca. 198 m²
- Energielabel A

Woning op mooie
hoeksituatie aan
brede woonstraat

Zoekt u een stijlvol afgewerkte, instapklare eengezins-woning? Deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met vrijstaande stenen garage en tuinberging is in 2021/2022 grondig verbouwd, uitgebreid en gemoderniseerd. De woning beschikt over een goed onderhouden, eigentijdse afwerking in neutrale kleurtonen en een gunstig energielabel A. De lichte leefruimte is verruimd met een uitgebouwde eethoek en een luxe open keuken met schiereiland. Met vier slaapkamers, een moderne badkamer en een praktisch washok is dit de ideale gezinswoning. De verzorgde en privacy biedende achtertuin op het noordoosten heeft een heerlijke terras-overkapping met glazen dak en een afsluitbare achterom. Parkeren kan op openbaar terrein direct voor de deur en in de eigen garage. De woning ligt in een rustige, groene woonwijk nabij scholen, winkels, sport-voorzieningen en openbaar vervoer. Rondom Best zijn bovendien prachtige natuurgebieden te

vinden met vele wandel- en fietsroutes. En dankzij de nabijheid van de A2/A58/A50 en het treinstation van Best is de ontsluiting naar steden als Eindhoven (incl. airport), Tilburg en Den Bosch uitstekend.

Kortom: een keurig afgewerkte en energiezuinige woning op een fantastische plek!





Keurige en lichte
ontvangthal met
moderne
toiletruimte

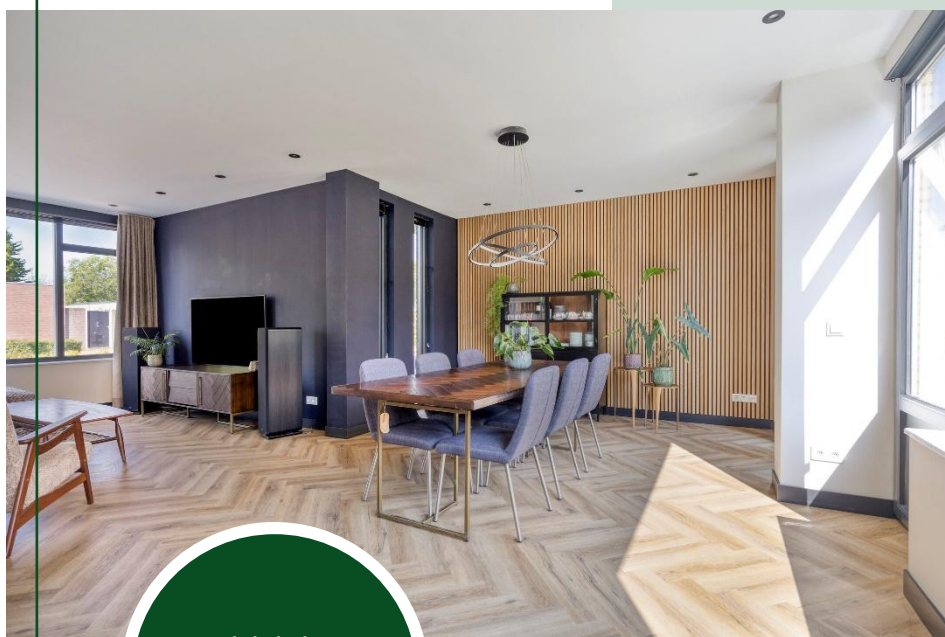
Via de verzorgd aangelegde voortuin en entree met breed zij- en bovenlicht in de voorgevel betreedt u de lichte ontvangthal van de woning. Deze heeft een eigentijdse uitstraling met een goed afwerkingsniveau. De vloer is afgewerkt met een PVC-vloer (2022) in houtlook, gelegd in een stijlvol visgraatmotief welke mooi is doorgelegd naar de woonkamer en keuken. De wanden en het plafond zijn fris wit gestuukt en voorzien van subtiele inbouwspots.

Daarnaast is nagenoeg de hele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trapopgang naar de 1^e verdieping, de vernieuwde toiletruimte (2021) en een praktische trapkast (incl. legplanken en vernieuwde groepenkast). De moderne toiletruimte in neutrale kleurtonen is ingericht met een wandcloset, hoekfonteinje en inbouwverlichting. Een smaakvolle binnendeur met glazen panelen in een zwart houten kozijn leidt naar de woonkamer.



Moderne
binnendeur met
glazen panelen
naar living

De uitermate lichte en ruim bemeten woonkamer is in 2021/2022 ingrijpend verbouwd. De complete vloerconstructie is vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en een fraaie visgraat-PVC in houtlook.



Heerlijk lichte en
uitgebouwde
woonkamer

De wanden en het plafond zijn strak gestuukt, waarbij dimbare inbouwspots zorgen voor een prettige lichtverdeling. Eén van de wanden is sfeervol afgewerkt met houten delen, wat zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle zithoek. Een kamerbreed raamkozijn garandeert niet alleen fijn natuurlijk lichtinval, maar ook uitstekend zicht op de voortuin en de woonstraat.

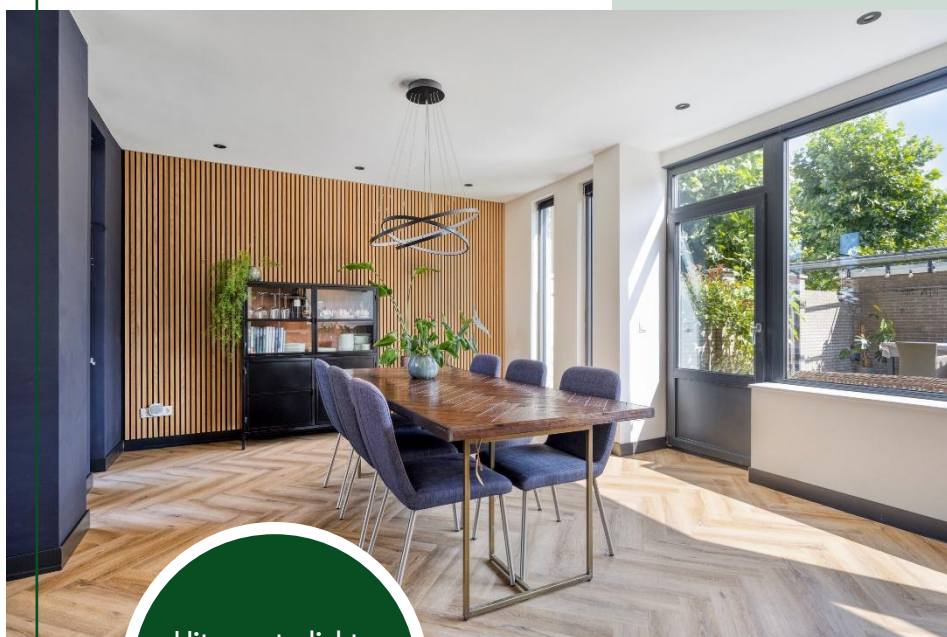


De zithoek biedt dankzij zijn praktische maatvoering goede opstel mogelijkheden voor een bankstel, zithoek-combinatie en bijpassend meubilair. De dimbare inbouwspots zorgen hier 's avonds voor de juiste sfeerverlichting.

Royale eethoek
achterzijde woning



Aan de achterzijde is de woning bij de zijgevel op slimme wijze uitgebouwd, waardoor een heerlijke, volwaardige verblijfsruimte is gerealiseerd. Deze royale eethoek vormt het centrale hart van het huis, met een overvloed aan natuurlijk licht en een direct, fraai zicht op de achtertuin.



Uitermate lichte
eethoek met
uitstekend tuinzicht

De opzet biedt uitstekende opstel mogelijkheden voor een grote, vrijstaande eettafel waaraan u comfortabel met een groot gezelschap of het hele gezin kunt tafelen. Via de praktische loop-draai/kanteldeur stapt u vanuit de eethoek zo het terras op.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Moderne open
keuken in stijlvolle
kleurstelling

In 2022 is de keuken volledig opengebrouwen en op harmonieuze wijze bij de overige leefruimte getrokken, direct gelegen naast de royale eethoek. Deze heerlijk lichte en tuingerichte leefruimte profiteert optimaal van de grote raampartijen aan de achterzijde.



Het strak gestuukte plafond is voorzien van dimbare inbouwspots, waardoor u op elk moment van de dag de gewenste lichtintensiteit en sfeer kunt instellen.

Keuken met kook-
schiereiland en
recht keukenblok



De moderne inrichting bestaat uit een kook-schiereiland en een keukenblok met kastenwand in parallelle opstelling tegen de woning scheidende muur. Het geheel is uitgevoerd met hoogwaardige, matzwarte greeploze fronten met en soft-close lades, gecombineerd met een lichtgrijs kunststof werkblad.

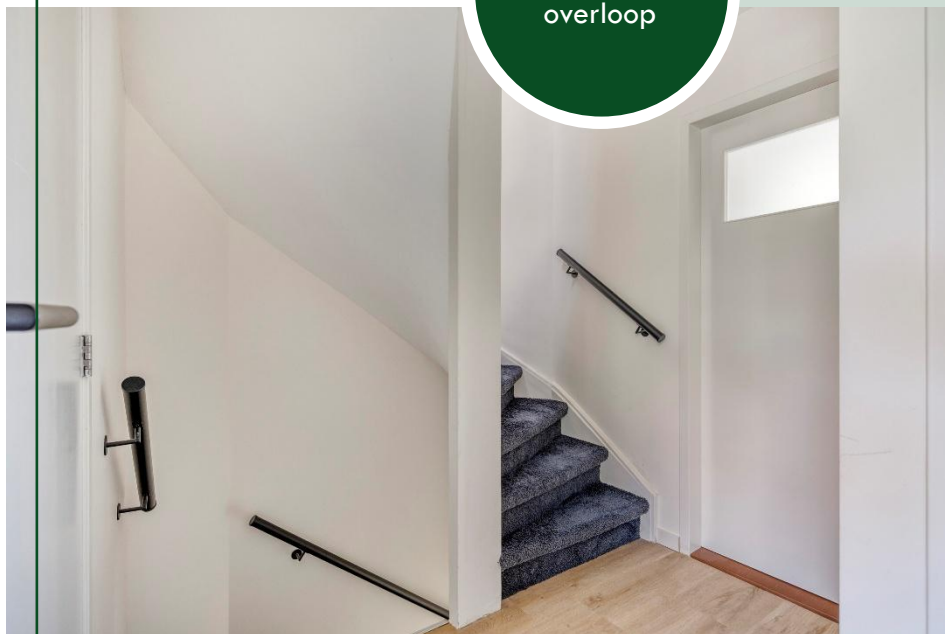


Tuingerichte keuken
met loopdeur naar
achtertuin

De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging naar buiten (Elica), een Frilec koel-/vriescombinatie, een Frilec combi-oven/magnetron, een Frilec vaatwasser en een RVS spoelbak met een kokend waterkraan. Een loopdeur biedt direct toegang tot de achtertuin.

BEGANE GROND: OPEN KEUKEN

Keurige
overloop



De overloop op de 1^e verdieping heeft een frisse en verzorgde uitstraling. De overloop is centraal gelegen en biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, de eigentijdse badkamer, een separaat washok en de vaste trapopgang naar de 2^e verdieping. Op de gehele verdieping (met uitzondering van de natte ruimtes) ligt een nette PVC-vloer in houtlook en zijn de wanden en plafonds gestuukt in lichte, eigentijdse kleurtonen.



Lichte
ouderslaapkamer
aan tuinzijde

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning is een goed bemeten en prettige lichte slaapkamer met een kamerbreed raamkozijn dat goed zicht biedt op de achtertuin. Het vertrek heeft een praktische inbouw garderobekast met een houten schuif-paneeldeur (in een industrieel/landelijke uitstraling) die volop opbergruimte biedt. Tevens is de kamer voorzien van een handige hotelschakeling voor de verlichting.



Slaapkamer 2
licht en ruim

Slaapkamer 2 betreft een ruim bemeten, eigentijds afgewerkt en een bijzonder licht vertrek. De kamer bevindt zich aan de straatzijde en heeft eveneens een kamerbreed raamkozijn, waardoor u geniet van uitstekend zicht op de openbare buitenruimte.



De kamer beschikt bovendien over een handige open inbouwkast met legplanken en het strak gestuukte plafond is verfijnd afgewerkt met inbouwspots. De nette en moderne afwerking maakt dit tot een zeer prettige kamer.



Bescheiden 3e
slaapkamer aan
straatzijde

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde en is een bescheiden, maar efficiënt in te richten en net afgewerkt vertrek. Dankzij de neutrale tinten en de fijne lichtinval is deze ruimte uitermate geschikt als kinderkamer, werk-/studiehoek of inloopkast.

In 2021 is op deze verdieping een uiterst praktisch washok gerealiseerd. Deze beschikt over opstelplaatsen voor de wasmachine en droger, verlichting en elektra. De wanden zijn deels betegeld met grijze en witte wandtegels en op de vloer ligt een neutrale beige tegelvloer.



Moderne en in
2021 vernieuwde
badkamer

De in 2021 vernieuwde en compleet ingerichte badkamer aan de voorzijde van de woning heeft dankzij het brede raamkozijn volop daglicht en de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie. De ruimte is volledig betegeld met grijze wand- en vloertegels en voorzien van een wit gestuukt plafond met dimbare inbouwspots en mechanische afzuiging. De vloer is uitgerust met elektrische vloerverwarming met een eigen thermostaat.

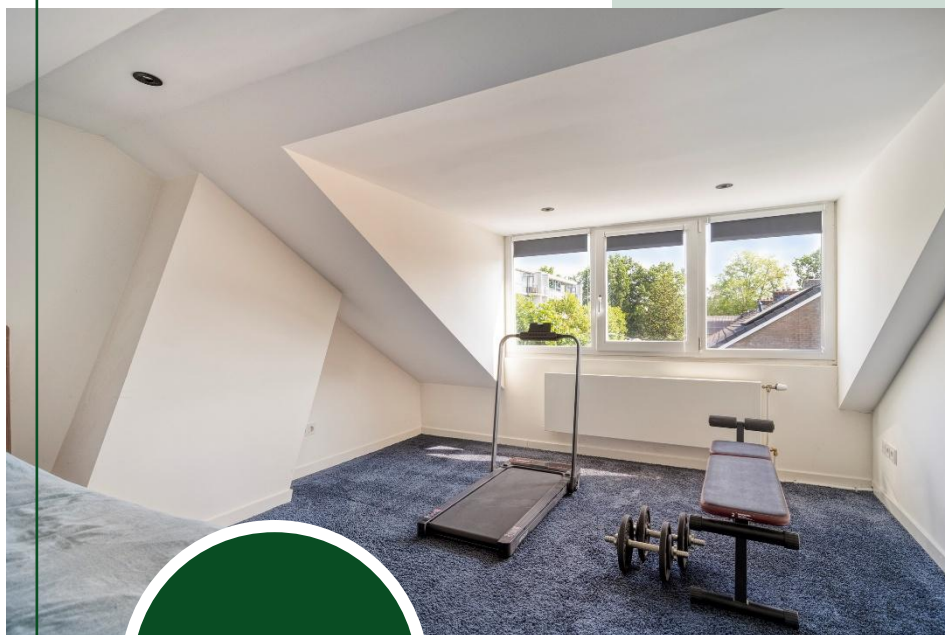


De stijlvolle inrichting bestaat uit een brede wastafel in een wandmeubel met 2 soft-close lades, een ronde verwarmde spiegel met anti-condens functie en verlichting, een modern kunststof duo-ligbad met zwarte mengkraan en handdouche, een wandcloset en een ruime inloopdouche met glazen douchewand, thermostaatkraan, hand- en regendouche (stijlvol uitgevoerd in zwart).

Nette
voorzolder



Via een vaste trap bereikt u de voorzolder van de 2^e verdieping. Deze hele bouwlaag is voorzien van een nette, donkerblauwe vloerbedekking en strak, wit stucwerk op de wanden en plafonds (incl. inbouwverlichting). De voorzolder beschikt over een klein dakraam voor daglicht en biedt plaats aan de CV-ketel (2010) en de unit voor de mechanische ventilatie.



Slaapkamer 4 met
brede dakkapel

Vanaf de voorzolder betreedt u de royale 4^e slaapkamer. Dankzij de brede dakkapel met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen is dit een opvallend ruime, lichte en hoogwaardige leefruimte. De kamer heeft een keurig afwerkingsniveau met fris wit stucwerk op de wanden en het plafond en is voorzien van sfeervolle inbouwverlichting en centrale verwarming.



Royale 4^e
slaapkamer met
nette afwerking in
neutrale kleurtonen

Door de royale afmetingen en de prettige lichtinval is deze verdieping voor zeer uiteenlopende doeleinden inzetbaar. De ruimte is zeer geschikt als riante master bedroom, maar leent zich eveneens perfect als thuiswerkplek/kantoor, hobby- of sportruimte, tienerkamer of logeerruimte.

Zonnige
achtertuin op het
noordoosten



De goed verzorgde en zonnige achtertuin aan de achterzijde van de woning heeft een oriëntatie op het noordoosten en biedt een goede mate van privacy. Dankzij de diepte van de tuin en de hoekligging van de woning heeft deze buitenruimte altijd wel een zonnig plekje én aan één zijde geen directe burens, waardoor de tuin relatief rustig gelegen is.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De tuin is ingericht met een gazon, strakke tegelbestrating, borders met vaste beplanting en heeft degelijke stenen erfafscheidingen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Terrasoverkapping
met glazen dak
achter in de tuin



Achter in de tuin bevindt zich een brede terrasoverkapping met een glazen dak, waar ruimte is voor een grote tuintafel. Aan de zijkant leidt een afsluitbare houten poort (eigen achterom) naar de straatzijde. De tuin is tevens voorzien van een buitenkraan en sensor-gevelverlichting.



Privacy
biedende
achtertuin

Achter in de tuin bevindt zich daarnaast nog een vrijstaande, afsluitbare stenen garage en tuinberging. Deze beschikken over elektra, verlichting en daglichtinval. De tuinberging is een ideale plek voor het stallen van de fietsen en het tuingereedschap. De garage biedt opstelruimte voor 1 voertuig en is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaal garagedeur met toegang naar de straat aan de linker zijkant van de woning.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Uitstekend
onderhouden
voortuin



De voortuin kent eenzelfde verzorgde uitstraling als de achtertuin en is onderhoudsvriendelijk en strak ingericht met siergrind, klinkerbestrating en plantenborders met lage beplanting.



Eigen vrijstaande
stenen garage

De woning is gelegen op een aantrekkelijke hoeklocatie aan de Michiel de Ruijterstraat in Best. Dit is een rustige, brede woonstraat met volwassen bomen en een karakteristieke klinkerbestrating. Direct voor de deur en in de directe straat zijn ruim voldoende openbare parkeerstroken aanwezig.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Rustige
woonstraat met
hoog groen en
parkeer-
gelegenheid



Best is een gemoedelijke en dynamische gemeente met een rijk verenigingsleven, uitstekende winkelvoorzieningen en gezellige horeca. In de nabijheid van de woning vindt u diverse basisscholen, middelbare scholen, sportaccommodaties, medische voorzieningen en groen- en speelvoorzieningen. Voor natuur- en recreatie liefhebbers liggen prachtige bos- en natuurgebieden op korte afstand, perfect om te wandelen en te fietsen.



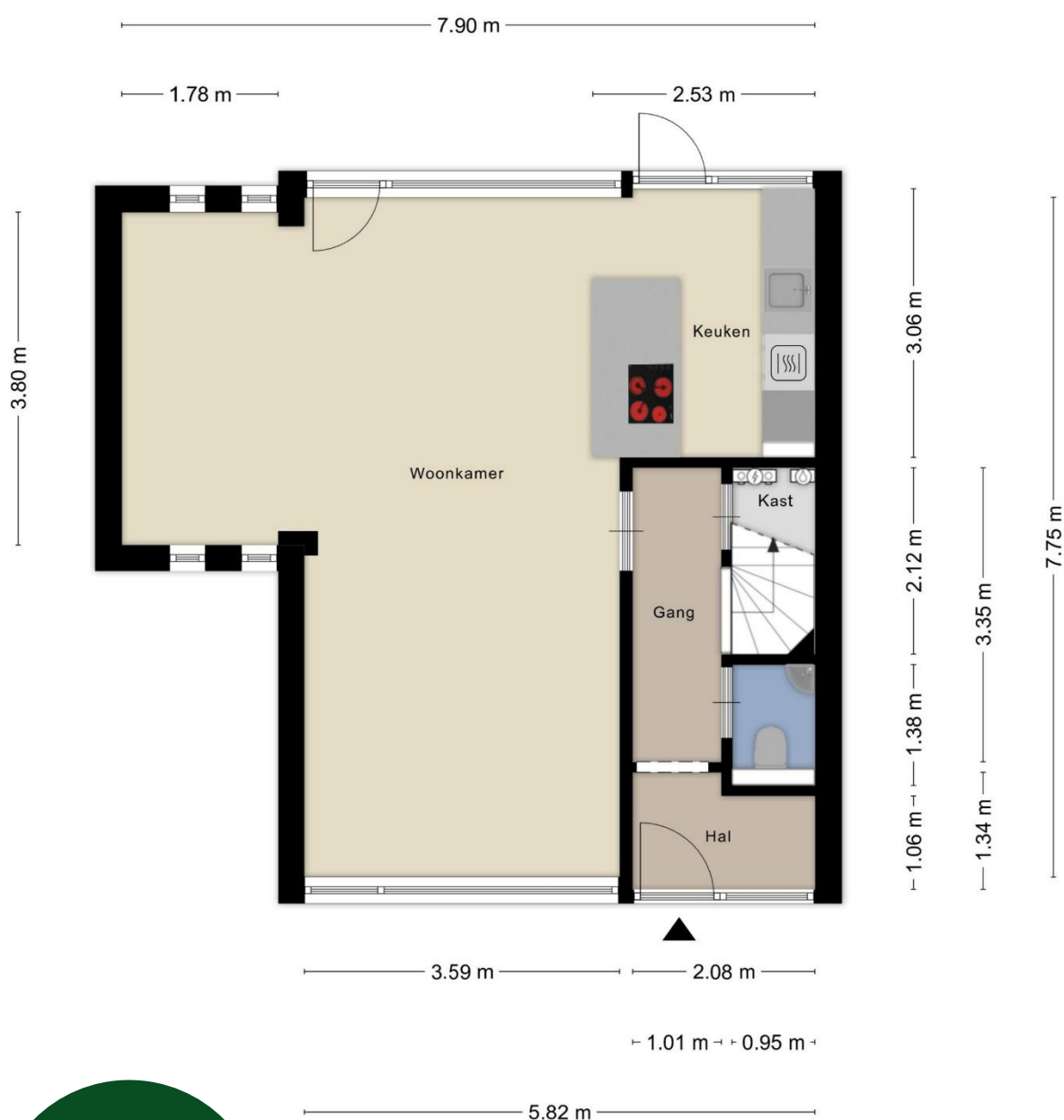
Gezellig
winkelcentrum De
Boterhoek

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Best beschikt over een eigen NS-station met snelle treinverbindingen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Ook busverbindingen zijn goed vertegenwoordigd. Via de nabijgelegen uitvalswegen heeft u een directe en snelle aansluiting op de snelwegen A2 (Amsterdam-Maastricht) en A58 (Eindhoven-Tilburg). Bovendien bevindt Eindhoven Airport zich op korte afstand.

BEST: CENTRUM EN OMGEVING

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofd woning ca. 1968, aanbouw/verbouwing uit 2021/2022.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 412 m³, gebruiksoppervlak wonen ca. 116 m², bergruimte extern 22 m².
- **Perceelgrootte & kadastrale aanduiding:** 198 m², sectie H, nummer 285.
- **Woningtype:** twee-onder-1 kapwoning, eengezinswoning.
- **Verblijfsruimtes:** nette ontvangsthall met moderne toiletruimte, heerlijk lichte en uitgebouwde woonkamer met smaakvolle afwerking, open tuingerichte keuken, 4 slaapkamers (waarvan 1 op de 2^e verdieping), moderne en vernieuwde badkamer.
- **Onderhoud & afwerking:** goed en eigentijds, instapklaar.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordoosten (door de hoeklocatie en de diepte van de tuin is er altijd wel een zonnig plekje te vinden), goed bemeten, privacy biedend, goed onderhouden, terrasoverkapping met glazen dak, afsluitbare achterom (houten poort).
- **Garage & tuinberging:** steen, vrijstaand (achter in tuin), garage voor 1 auto, elektrische sectionaal garagedeur.
- **Openbaar parkeren:** voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat direct voor de deur en in woonstraat naast de woning.
- **Ligging:** aan brede woonstraat met hoog groen in kindvriendelijke woonomgeving. Nabij diverse voorzieningen en op loopafstand (ca. 750 m) van het NS station.
- **Voorzieningen Best:** diverse scholen, horeca, 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 , A50 en A2. Allen binnen ca. 20 minuten bereikbaar. Eigen NS treinstation.
- **Openbaar vervoer:** goede lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, eigen NS station in Best met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch.
- **Verwarming/koeling en warm water:** HR combiketel, Remeha Calenta, plaatsingsjaar ca. 2010. Warmwater vloerverwarming: begane grond (m.u.v. stukje hal en toiletruimte), verdeelunit in trapkast). Elektrische vloerverwarming: badkamer. Warmwater via cv ketel en boiler t.b.v. kokend waterkraan keuken.
- **Energie label:** A.
- **Zonnepanelen:** voorbereidingen getroffen voor aanleg zonnepanelen.
- **Meterkast:** vernieuwd, 12 groepen, 3 fase stroom (t.b.v. inductie kookplaat), aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters.
- **Kozijnen & beglazing:** op begane grond houten kozijnen (voorzijde) en kunststof en aluminium kozijnen. Op verdieping houten kozijnen (voorzijde) en kunststof kozijnen (achterzijde). Overal dubbele beglazing, deels HR++ .
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie. Gevels deels na- geïsoleerd.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en 1^e verdiepingsvloer. Houten 2^e verdiepingsvloer.
- **Mechanische ventilatie:** badkamer, merk Orcon, plaatsing unit op voorzolder.
- **Schilderwerk:** buitenzijde redelijk/goed, binnenzijde in goede staat (grotendeels uit 2021/2022).
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig.
- **Vernieuwd in 2021/22:** keukeninrichting, badkamer en toiletruimte, radiatoren, vloerafwerkingen, stucwerk hele woning, leidingen, elektra en meterkast.



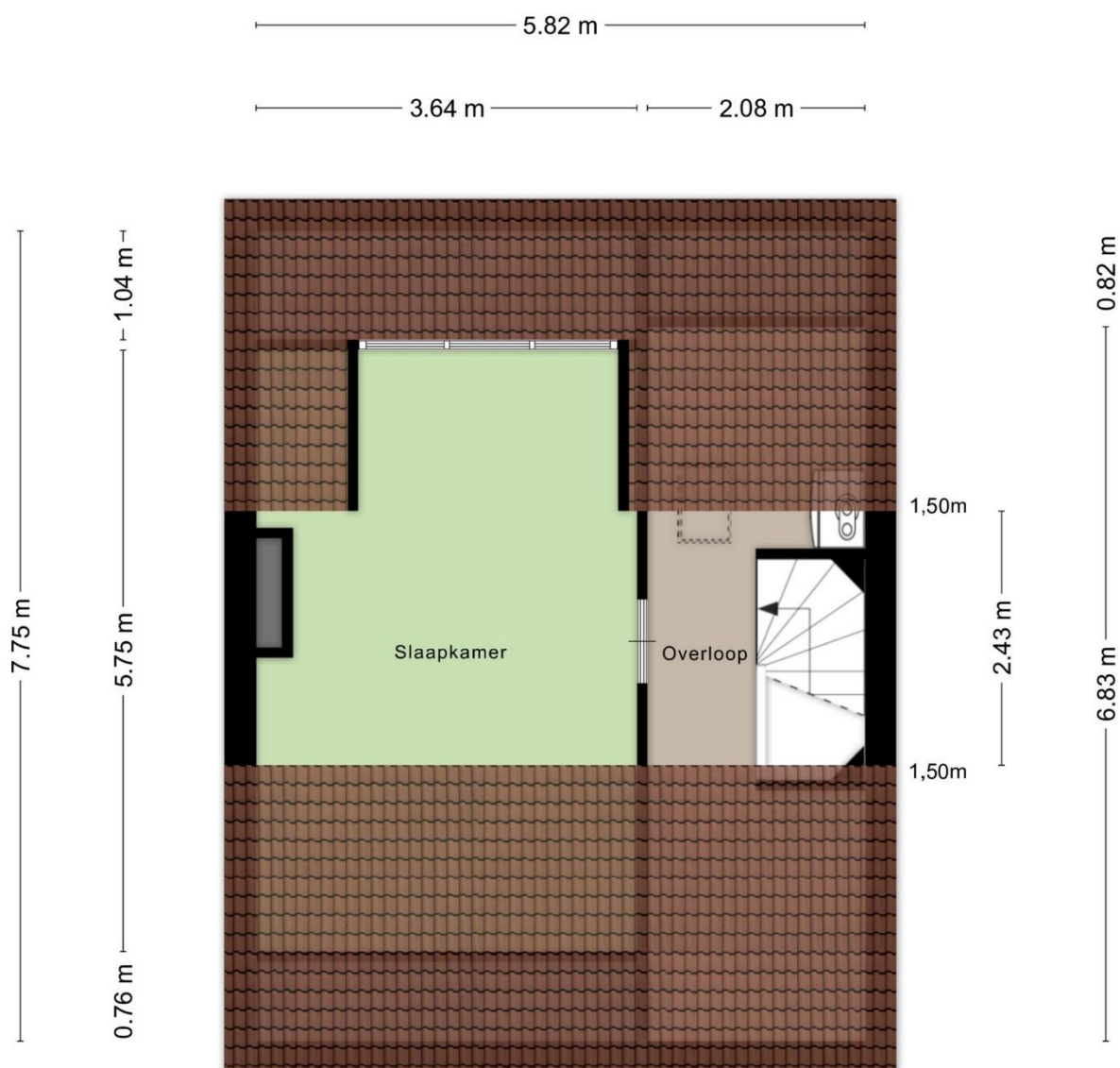
BEGANE
GROND

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



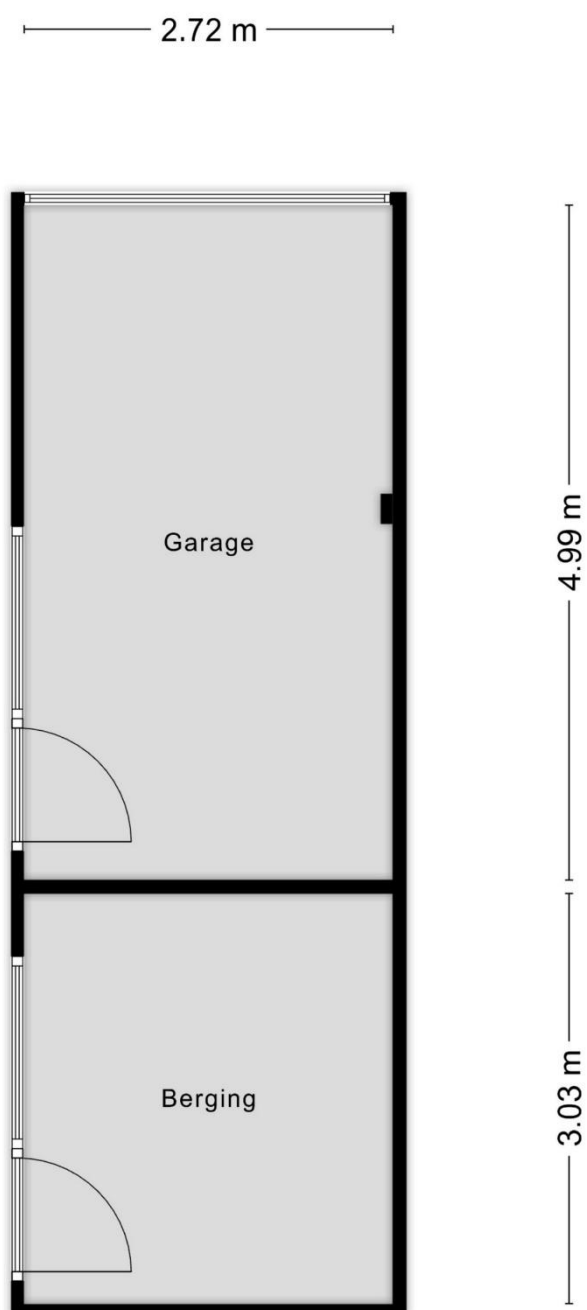
EERSTE
VERDIEPING

an de 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
GARAGE +
TUINBERGING

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: m de rijtstr 32



KADASTRALE KAART
SECTIE H
PERCEEL 285

Schaal 1: 500

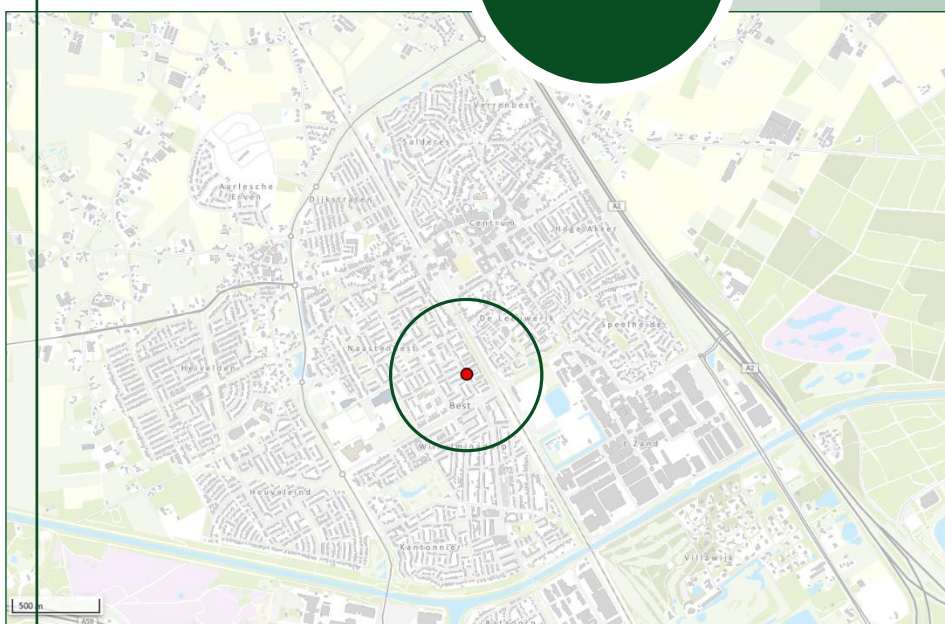
Kadastrale gemeente Best
Sectie H
Perceel 285

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.

kadaster

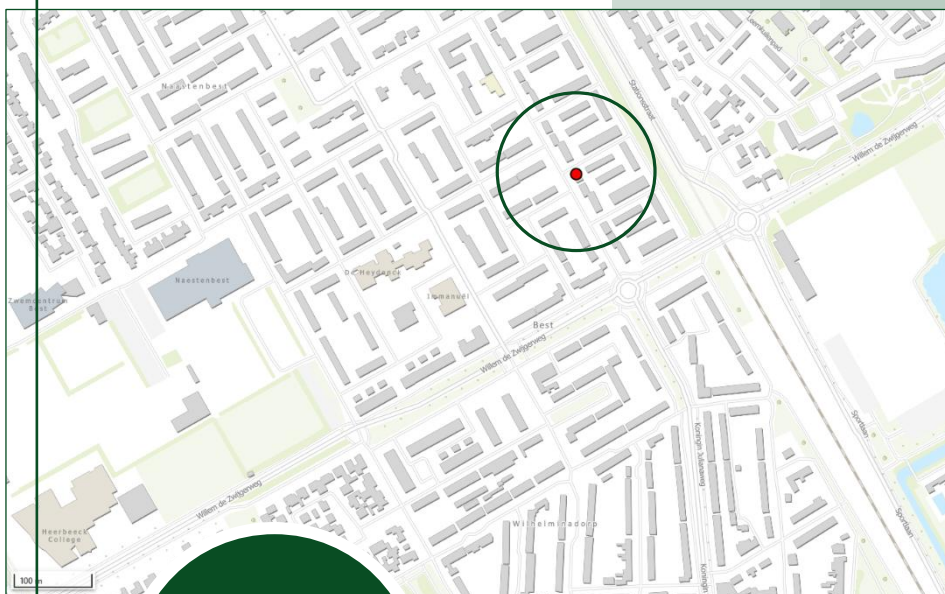


Gemeente Best



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.



Michiel de
Ruijterstraat 32

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.