

TE KOOP



Salderes 66
Best

Vraagprijs
€ 475.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Salderes 66 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.

Tussenwoning
gelegen aan een
rustige
woonstraat

Zoek je een verrassend ruime, op diverse punten gemoderniseerde ééngesinswoning? Salderes 66 heeft het allemaal! Dankzij de uitbouw én grondig vernieuwde begane grond, drie slaapkamers (mogelijk 4) plus een fraai aangelegde voor- en achtertuin geniet je hier dagelijks van comfort, licht en sfeer.

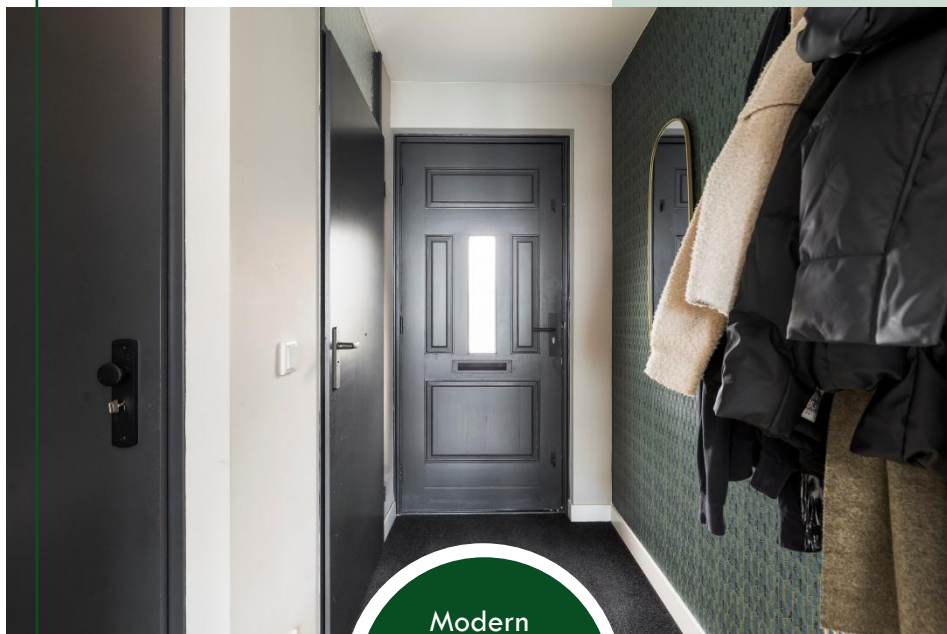
Spullen pakken en verhuizen maar!

De woning is gelegen aan een rustige woonstraat met veel openbaar groen en parkeergelegenheid direct voor de deur en bevindt zich op korte afstand van het centrum en 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.

- Bouwjaar ca. 1984
- Inhoud woning ca. 395 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²
- Perceel ca. 144 m²
- Energielabel C



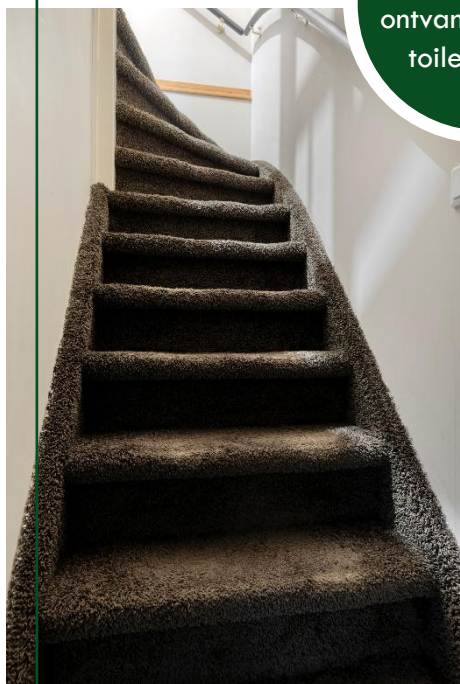


Modern
afgewerkte
ontvangsthal en
toiletruimte

De fraai aangelegde voortuin leidt naar de ontvangsthal.

Deze eigentijdse ruimte is hoogwaardig afgewerkt met een PVC-visgraatvloer, sfeervol gestucte wanden, een trendy behangwand en een strak spanplafond met inbouwverlichting.

In 2022 is de gehele begane grond vernieuwd en ontworpen door een binnenhuisarchitecte.



De hal geeft toegang tot de woonkamer, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en het deels betegelde toilet.

Dit moderne toilet is uitgerust met grijze keramische tegels, een Villeroy & Boch wandcloset, een fonteintje, mechanische ventilatie en een raampje voor prettig natuurlijk daglicht.

Woonkamer
met moderne en
eigentijdse
afwerking



Een stijlvolle zwarte deur met roedeverdeling verbindt de hal met de woonkamer.

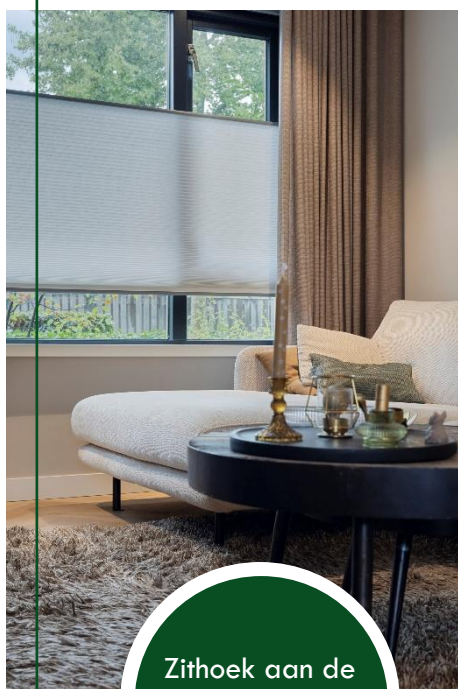
Bij het betreden van de woonkamer valt direct de moderne uitstraling en de prettige lichtinval op dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.



Ruime en lichte
woonkamer

De ruimte is instapklaar afgewerkt met een sfeervolle PVC-visgraatvloer (inclusief comfortabele vloerverwarming en moderne hoge plinten), strakke stucwerk wanden en een strak wit spanplafond met dimbare inbouwverlichting.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Zithoek aan de
voorzijde van de
woning



De zithoek is aan de voorzijde gelegen en biedt fraai zicht over de zorgvuldig aangelegde voortuin en de rustige, brede woonstraat.



In de gezellige zithoek vormt de op maat gemaakte kast (ter overname) een stijlvolle blikvanger. Dé plek om je mooiste woonaccessoires, boeken en dierbare herinneringen mooi te presenteren.

Tuingerichte keuken en eethoek



De eethoek is tuingericht gesitueerd en biedt een fraai uitzicht naar buiten. Er is meer dan genoeg ruimte voor een royale vrijstaande eettafelopstelling.

Praktisch detail: de verdeler van de vloerverwarming is netjes weggewerkt in de ruimte onder de trap.



Direct toegang tot
de open keuken

De eethoek staat in directe verbinding met de open keuken, wat zorgt voor een fijne, open sfeer.

Aan het kookeiland is bovendien ruimte om met twee personen te ontbijten of heerlijk te borrelen.



Keukeninrichting
in hoekopstelling
(2022)

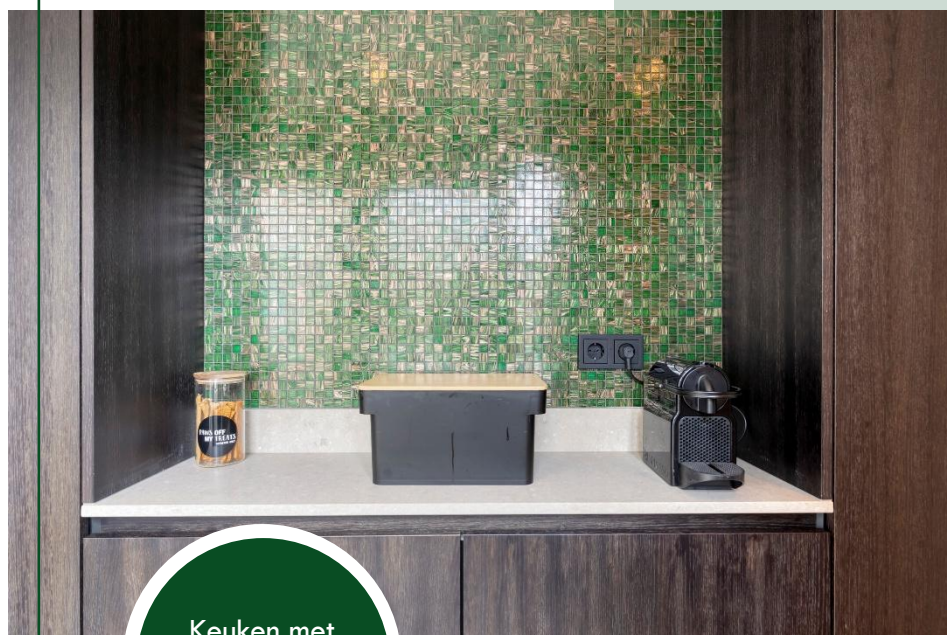
De keukeninrichting (2022) in hoekopstelling is voorzien van massief houten fronten en soft-close lades in een donkere kleurstelling met een fraai composiet werkblad met een spatwand van het zelfde materiaal.

De ruimte is daarbij voorzien van enkele inbouwspots voor een fijne lichtverdeling.



De keuken is uitgerust met diverse Miele inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, een combi oven/magnetron en een oven/stoomoven.

Daarnaast is er een zwarte gootsteen aanwezig met Quooker voor kokend, gekoeld en bruisend water.



Keuken met
koffiehoek en veel
bergruimte

Slim ontworpen en heerlijk ruim is de bijkeuken.

Deze ruimte is omgevormd tot een verlengstuk van de keuken.

Deze is ingericht als gezellige koffiehoek, uitgerust met royaal veel kastruimte in dezelfde hoogwaardige afwerking, een duurzaam composiet werkblad en een opvallende achterwand van mozaïektegels.



In de strakke, hoge kastenwand zijn een royale koelkast en een ruime vriezer naadloos geïntegreerd, beiden van het hoogwaardige merk Liebherr.

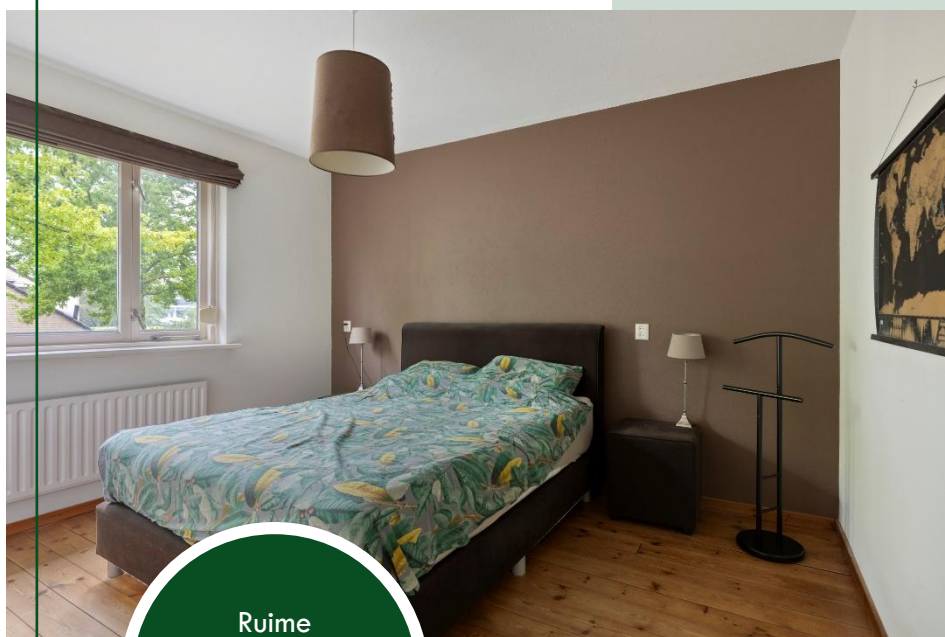
Via de dubbele tuindeuren stapt u zo het zonnige terras op en betreft u op mooie dagen het buitenleven naadloos bij de woning.

Nette overloop



De overloop op de eerste verdieping heeft een verzorgde uitstraling met karakteristieke grenen houten vloerdelen en fris wit spuitwerk op de wanden en het plafond.

Vanaf hier bereik je de drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.



Ruime Ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning

De keurige ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Een keurig bemeten vertrek met goed zicht op de voortuin en woonstraat.

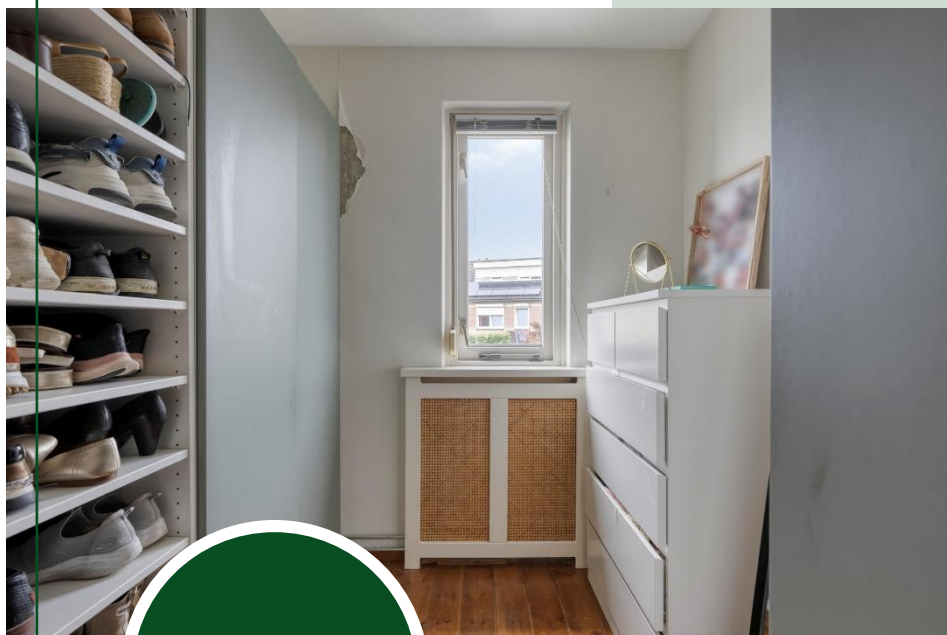
De ruimte is afgewerkt met grenen houten vloerdelen, spachtelputz wanden in neutrale kleurstellingen en een wit spuitwerk plafond. Het raamkozijn is zoals bij alle slaapkamers op deze verdieping voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 2
licht en ruim



Slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet. Een nette kamer in lichte tinten met zicht op de achtertuin.

Ook deze ruimte is afgewerkt met een grenen houten vloer, wit spuitwerk op de wanden en het plafond en voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik.



Keurige 3^e
slaapkamer

Slaapkamer 3, aan de achterzijde van de woning is de kleinste van de drie slaapkamers maar nog steeds prima van formaat.

Deze kamer is nu in gebruik als kleedkamer maar is ook uitstekend geschikt als baby- of werkkamer.

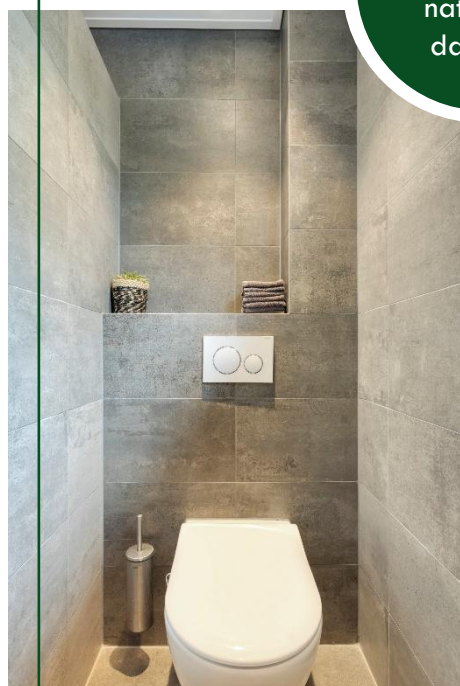
De afwerking is hier wederom erg netjes.



Eigentijdse
badkamer met
natuurlijk
daglicht

De eigentijds afgewerkte badkamer aan de voorzijde van de woning is volledig betegeld met warm grijze keramische wand- en vloertegels en voorzien van een strak wit spanplafond met dimbare inbouwverlichting.

Bovendien is de badkamer voorzien van vloerverwarming, prettig natuurlijk daglicht en zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.



De ruimte beschikt over een moderne douchecabine met easy-drain, glazen wanden, een inbouw thermostaatkraan (Grohe), handdouches en regendouches, een wandcloset (Villeroy & Boch), een design radiator en een breed wastafelmeubel met soft-close lade, twee waskommen met één hands mengkranen (Grohe) en een spiegel met verlichting.

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 afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook. Dankzij het grote Velux dakraam heeft deze verdieping een fijne lichtinval.

Hier bevindt zich de opstelling voor de wasmachine en droger, de HR-combiketel (Bosch, 2007) en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie.



Zolder met
mogelijkheid voor
een extra
slaapkamer

Daarnaast is aan beide zijde van deze ruimte, achter de knieschotten onder de dakhelling veel praktische opbergruimte aanwezig achter deurtjes en in lades.

De 2^e verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een volwaardige extra (slaap)kamer.

Privacy biedende
achtertuin



De in 2023 fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en is mede dankzij de groenblijvende leibomen privacy biedend en rustig gelegen.



Fraai aangelegde
en uitstekend
onderhouden
achtertuin

De keurig onderhouden tuin is onder meer voorzien van twee terrassen in siertegelbestrating, kunstgras en borders met vaste beplanting waaronder siergrassen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



In 2022
vernieuwde
fietsenberging met
licht en elektra

Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruim terras waar meer dan voldoende ruimte is om een flinke tuinset te plaatsen.

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



De tuin is verder nog voorzien van fraaie houten erfafscheidingen (2023) en een afsluitbare achterom.

Achter in de tuin bevindt zich een in 2023 vernieuwde fietsenberging met licht en elektra. Deze houten tuinberging is bovendien voorzien van wand- en dakisolatie.

Groen aangelegde voortuin (2023)



De voortuin (met buitenkraan) is in 2023 opnieuw aangelegd en heeft een verzorgde uitstraling. De inrichting bestaat hier uit fraaie sierbestrating gecombineerd met veel groen waaronder (groenblijvende) haagjes en siergrassen.

Ook is hier een ruimte voor de vuilcontainers gecreëerd. Keurig weggewerkt achter hagen.



Speel-groenzone nabij de woning

Deze heerlijke ééngezinswoning is gelegen op een gewilde locatie in de wijk Salderes nabij een royale speel- en groenzone.

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 in korte tijd te bereiken.

Winkelcentrum 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:** hoofdwooning ca. 1984.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 395 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m², externe bergruimte ca. 6 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 144 m², gemeente Best, sectie H, nummer 3538.
- **Woningtype:** tussenwoning, eengezinswoning.
- **Verblijfsruimtes:** moderne hal met keurige toiletruimte, ruime woonkamer, tuingerichte keuken, 3 slaapkamers, moderne badkamer en een grote open zolder met mogelijkheid voor een 4^e slaapkamer.
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordoosten, goed bemeten, privacy biedend, rustige ligging, verzorgd en groen aangelegd (2023), twee terrassen in siertegelbestrating, kunstgras, borders met vaste beplanting, goede erfafscheidingen en afsluitbare achterom.
- **Parkeren:** voldoende openbare parkeergelegenheid (in de straat, direct voor de deur).
- **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 2007. Warmwater vloerverwarming op de gehele begane grond met uitzondering van een deel van de keuken, dit deel is voorzien van elektrische vloerverwarming. Boiler t.b.v. Quooker in de keuken.
- **Energielabel:** C.
- **Meterkast:** 12 groepen, 4 aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters, in 2022 zijn alle stopcontacten en de meterkast vernieuwd.
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing op de begane grond en enkel glas op de 1^e verdieping.
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie. Het plat dak is in 2023 volledig gerenoveerd en geïsoleerd.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren. Kruipruimte toegankelijk.
- **Mechanische ventilatie:** elektrisch bedienbaar in badkamer en toilet (plaatsingsjaar ca. 2022).
- **Zonnescherm:** handmatig bedienbaar, voorzijde begane grond.
- **Rolluiken:** handmatig bedienbaar slaapkamers 1^e verdieping.
- **Schilderwerk:** buiten- en binnenzijde in goede staat, buitenschilderwerk is in 2021 door erkend schildersbedrijf uitgevoerd.
- **Rookmelders:** aanwezig op elke verdieping, plaatsingsjaar ca. 2024.
- **Vernieuwd:** badkamer 2018 en in 2022 is de gehele benedenverdieping, ontworpen door een binnenhuisarchitecte, verbouwd en gerenoveerd, inclusief de keuken. De voortuin, achtertuin, schutting en berging zijn in 2023 vernieuwd.



BEGANE
GROND

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



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

EERSTE
VERDIEPING



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

TWEEDE
VERDIEPING



**KADASTRALE KAART
SECTIE H
PERCEEL 3538**

Deze kaart is noordgericht
Nummer

Kadastrale grens
Vloer grens
Weg grens

Op 8 juli 2025
Bare registers

Schaal 1: 500

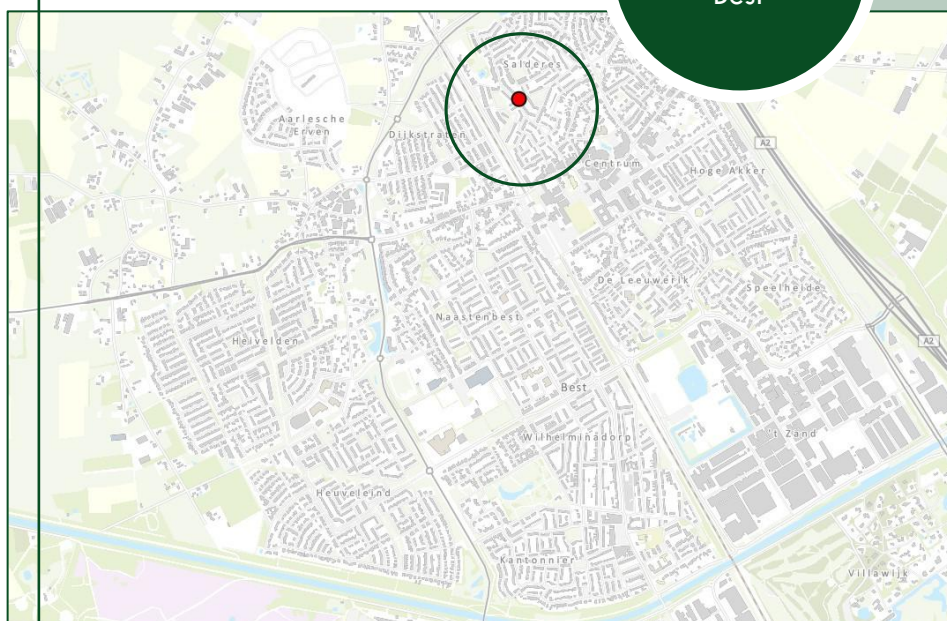
Kadastrale gemeente Best
Sectie H
Perceel 3538

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.

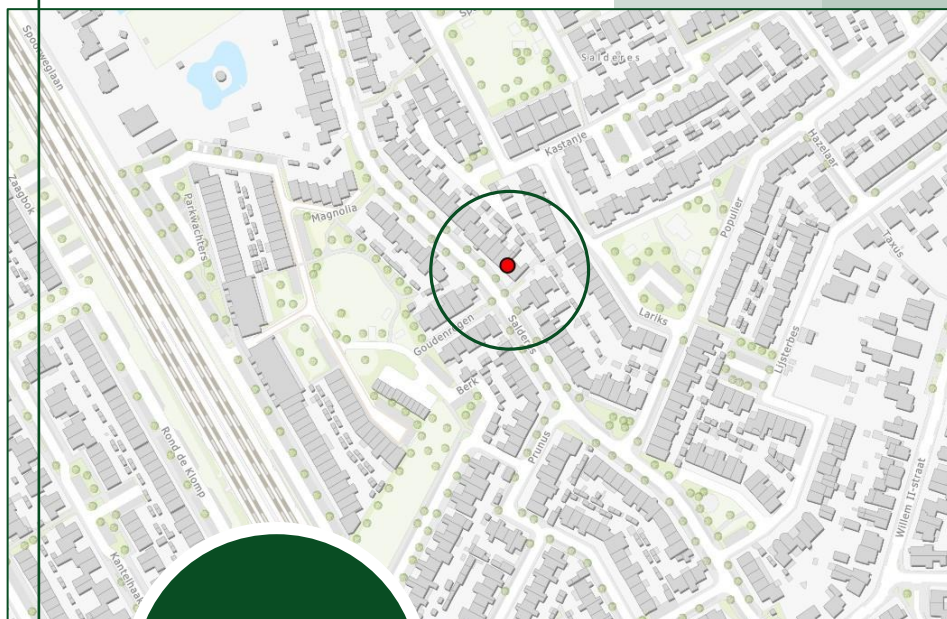
kadaster



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.



Salders 66

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.

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.