



Vraagprijs € 645.000 k.k.

BEST

Internaatstraat 6



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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:

B

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Geschakelde woning

Bouwjaar:

1987

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

130 m²

Perceeloppervlakte:

462 m²

Inhoud:

547 m³

Bijgebouwen:

5 m²

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**



Goed onderhouden, ruim, authentieke uitstraling, keurig afwerkingsniveau, ruim perceel en een rustige, vrije en kindvriendelijke ligging. Zijn dit de zaken die u zoekt in de perfecte woning voor u? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging. Deze ruime geschakelde woning met oprit, carport, inpandige garage en berging is gelegen in de woonwijk "Batadorp" aan een rustige straat. Maar niet alleen de ligging zal menig een aanspreken, ook de woning zelf zal u verrassen.

Via de ruime oprit met carport voorzien van lichtkoepels bereikt u de voordeur van de woning. Via de entree/hal betreedt u de woning en hier bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier vandaan heeft u toegang tot de ruime woonkamer met open keuken.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker, waardoor er extra leefruimte aanwezig is, maar ook veel natuurlijke lichtinval door naar binnen komt vanwege de grote raampartij. De woonkamer is ruim genoeg om een zitgedeelte en eetgedeelte te creëren. Tevens treft u in de woonkamer een gezellige gashaard aan, welke tijdens de koude wintermaanden zorgt voor extra warmte. Via dubbele openslaande deuren is aan de achterzijde de gezellige overkapping en deze royale, privacybiedende achtertuin te bereiken.



De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een U-opstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een inductie kookplaat, een RVS afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een koelkast, een vaatwasser en een Quooker. Via een deur heeft u toegang tot de bijkeuken.

Vanuit de bijkeuken zijn de tuin en de inpandige garage te bereiken. In de garage is een handige uitstortgootsteen aanwezig. Zowel via een tuindeur als via de sectionaaldeur is de garage te betreden.

Op de eerste verdieping zijn vanuit de overloop drie ruime slaapkamers, een walk-in closet en een complete badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en de slaapkamer met walk-in closet is gelegen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van grote raampartijen. Eén slaapkamer aan de voorzijde heeft de beschikking over een praktische wasbak. De walk-in closet is zowel vanuit de slaapkamer aan de achterzijde als vanuit de overloop te bereiken. Deze kamer is eenvoudig weer te gebruiken als vierde slaapkamer.

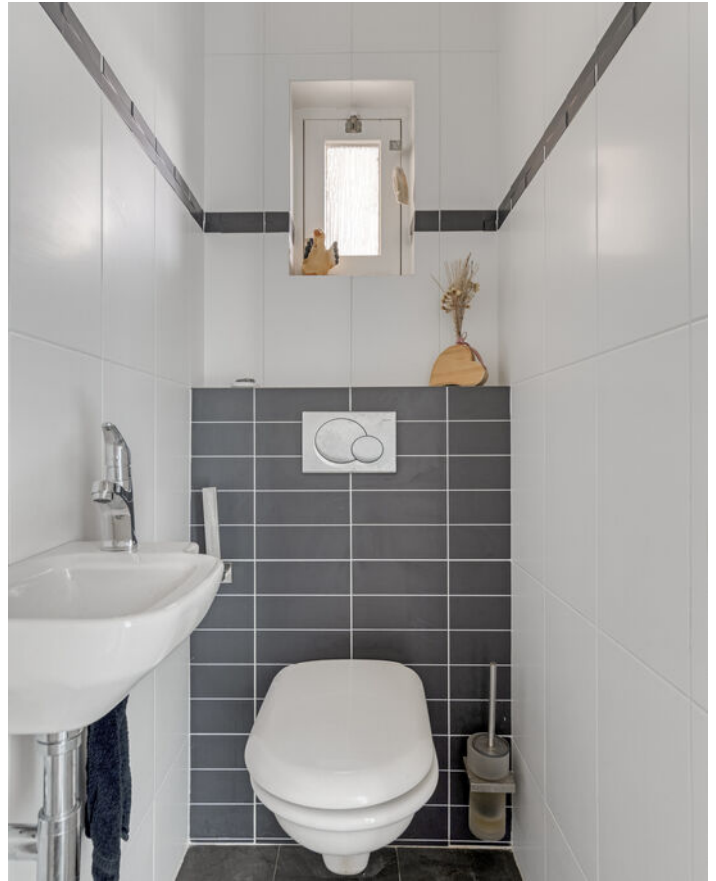
De badkamer is ingericht met een ligbad, een toilet, een douche en een wastafel. Via twee dakramen is er voldoende natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie aanwezig. Daarnaast is de badkamer aangesloten op de mechanische ventilatie.

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap en vanuit de overloop zijn de technische ruimte/berging en een zolderkamer te bereiken. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. In de technische ruimte/berging treft u de opstelling van de cv-combiketel aan en de zolderkamer is bij uitstek geschikt als extra slaapkamer of hobbyruimte.

Achter de woning is de grote en privacybiedende achtertuin gelegen. De tuin is maar liefst ca. 35 meter diep en ca. 9 meter breed. Aan de woning is een fraaie aluminium terrasoverkapping geplaatst, zodat u ook tijdens de regenachtige dagen van de tuin kunt genieten. Verder is de tuin ingericht met een gazon, een vijverpartij en diverse volwassen beplantingen. Achterin de tuin bevindt zich nog een praktisch houten tuinhuis. Ideaal voor het stallen van uw tuingereedschap.



**Hal/entree met
toiletruimte,
garderobe en
trapopgang naar
de eerste
verdieping.**





Lichte woonkamer











Open keuken





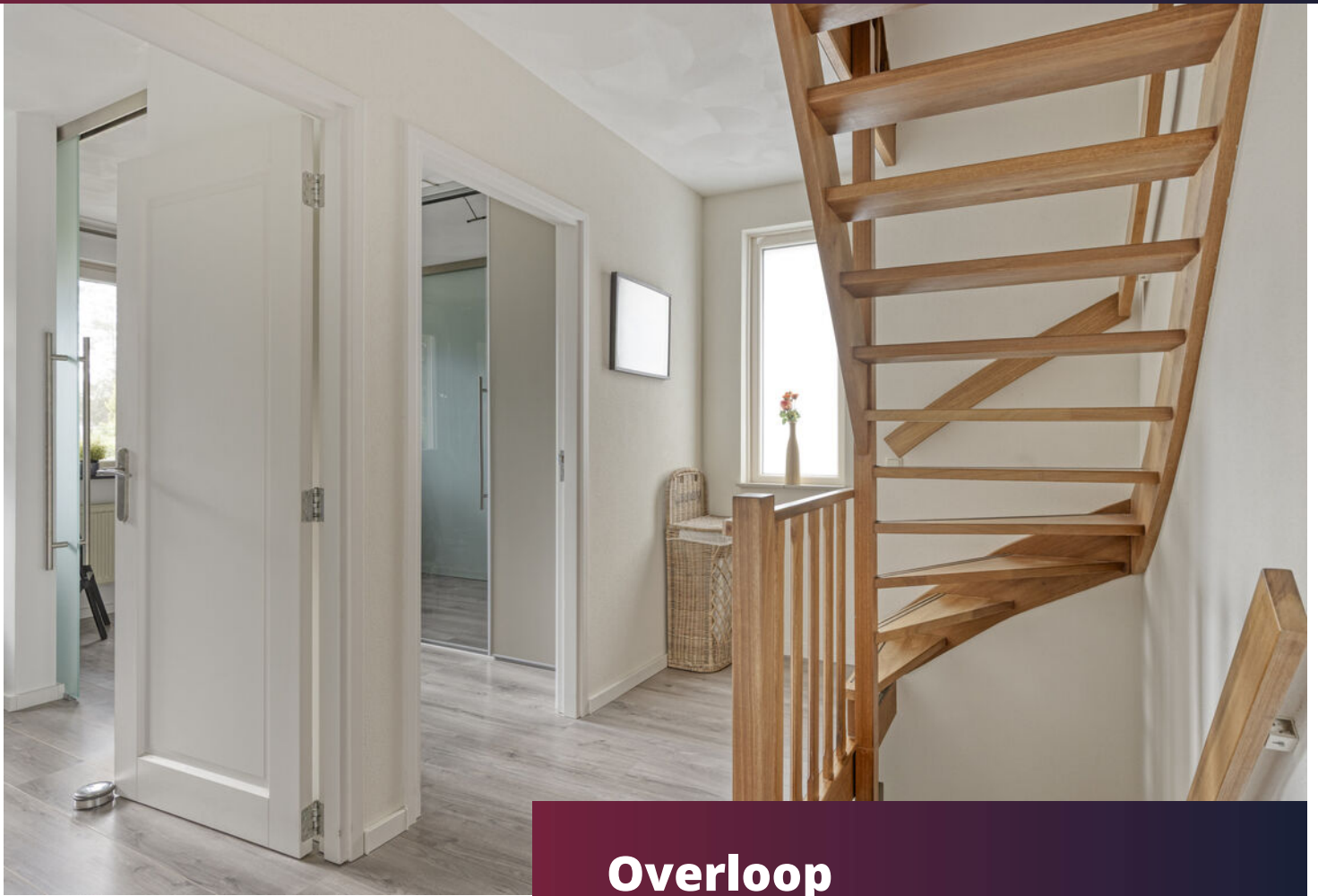
Bijkeuken





Inpandige garage



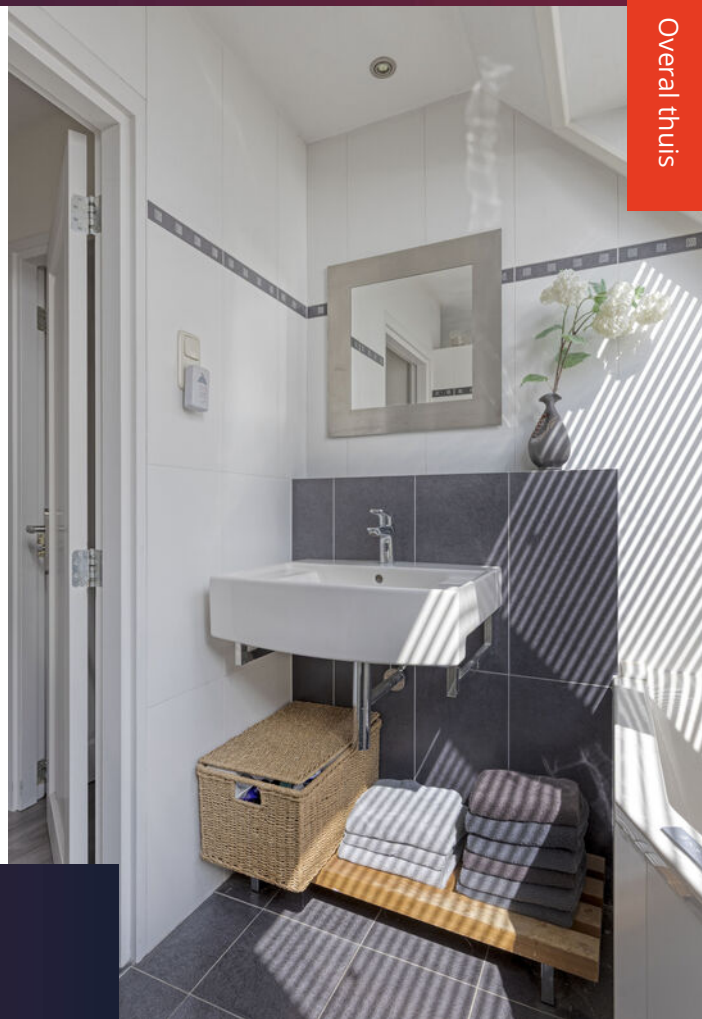




Slaapkamers







Complete badkamer





Tweede verdieping





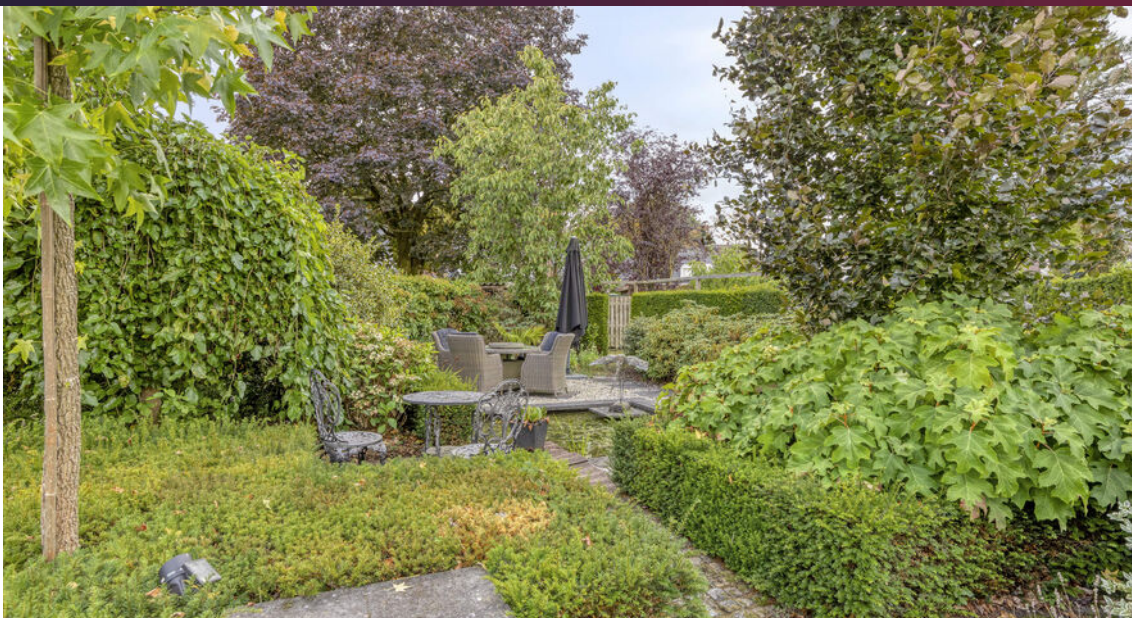
Terrasoverkapping





Achtertuin









Omgeving





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2025 en betreft het merk Remeha.
- De verwarming geschiedt op de begane grond door middel van radiatoren en vloerverwarming en op de verdiepingen door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer en de verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, (druk)riolering en het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout (erker) en kunststof met dubbele beglazing.
- Ca. 35 meter achtertuin met volwassen beplantingen en vijverpartij.
- Rustige ligging in de woonwijk "Batadorp".

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

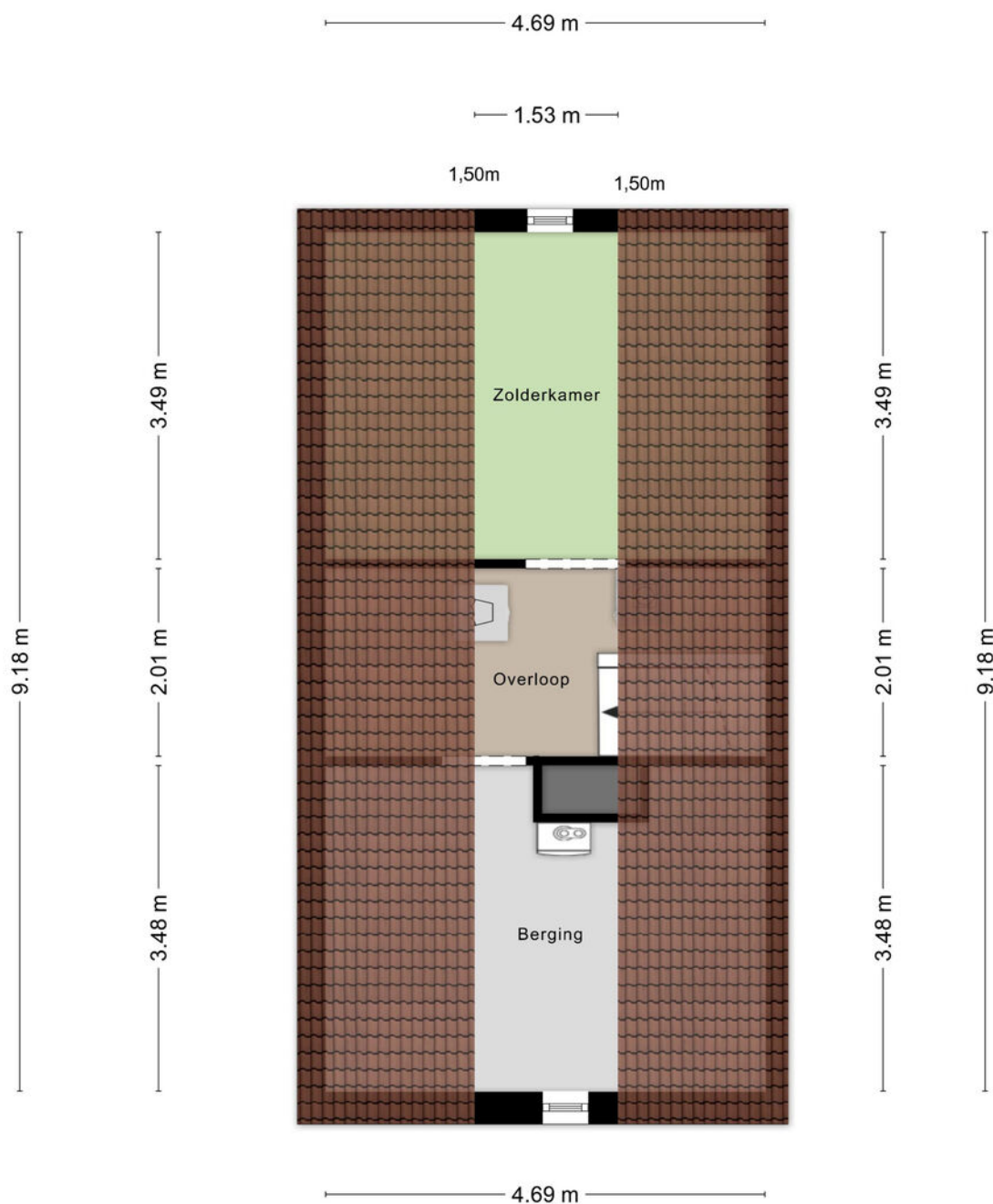
Plattegrond



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

Eerste verdieping

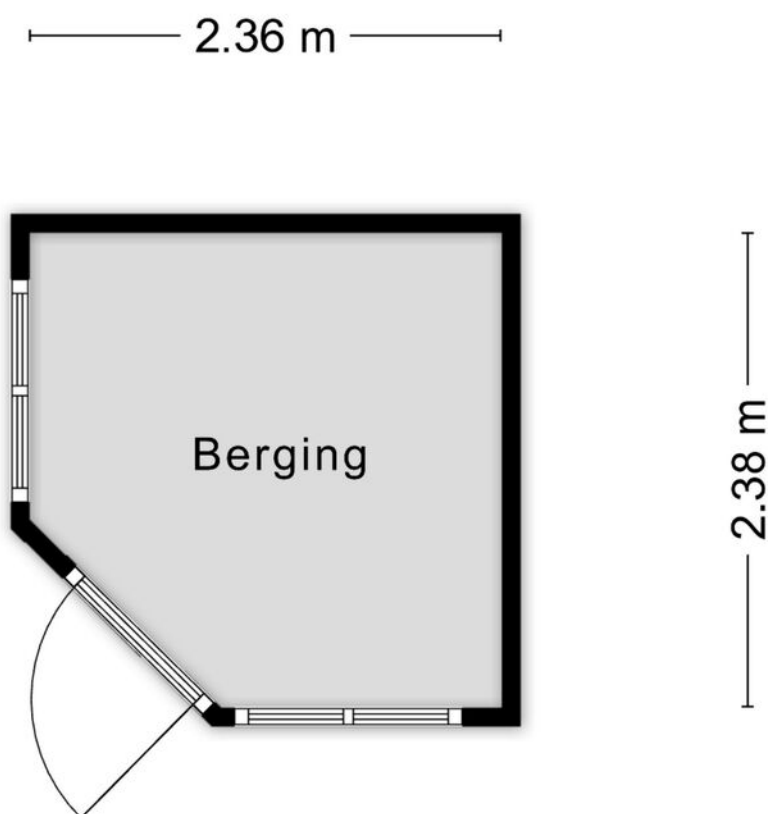
Plattegrond



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

Tweede verdieping

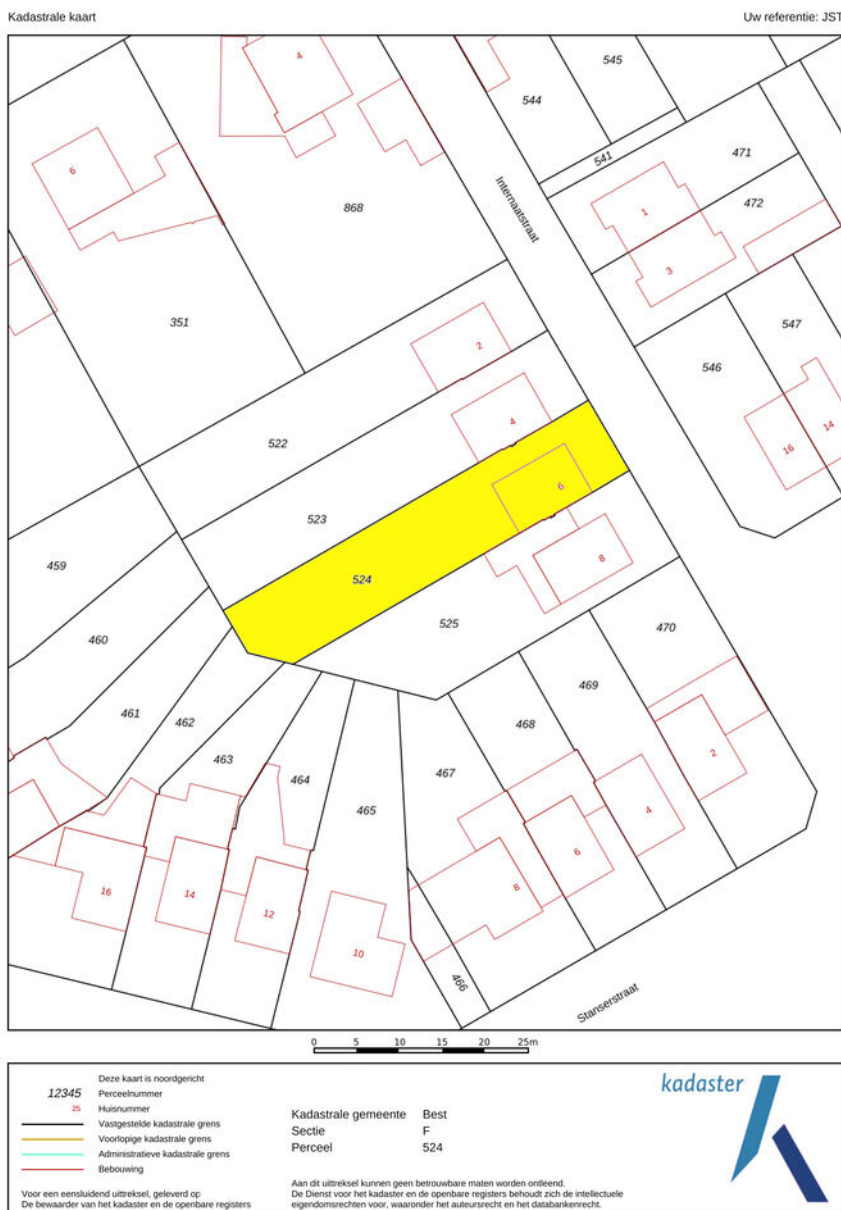
Plattegrond



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

Berging

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Best

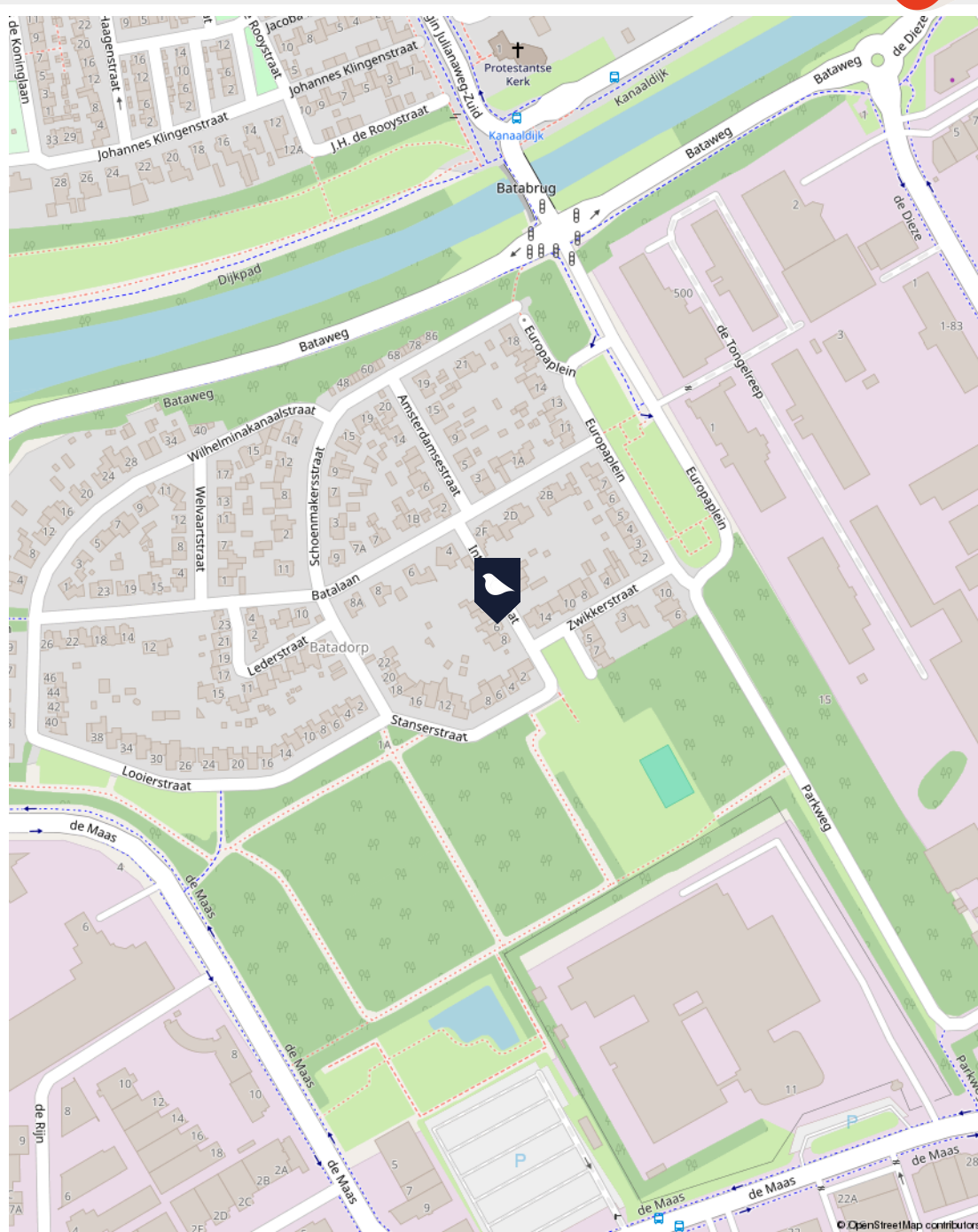
Sectie en perceel
F 524

Oppervlakte
462 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



De woning is gelegen op een rustige, kindvriendelijke locatie in de wijk "Batadorp". Hier woont u aan een fraaie woonstraat met in de buurt een groot grasveld met speeltoestellen voor de kinderen. Een ideale locatie op korte afstand gelegen van het Wilhelminaplein waar u alle voorzieningen vindt voor uw dagelijkse boodschappen. Maar ook scholen, het NS-station en de ontsluitingswegen (A2, A50 en A58) zijn goed en snel bereikbaar.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast op extra kamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser			
- Quooker			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Stenen tafel			

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

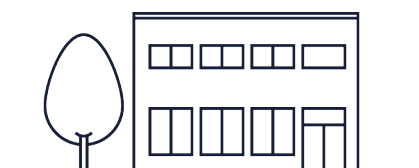


Vestiging Aarle-Rixtel

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	Internaatstraat 6
Postcode/plaats	5684ZM, Best
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	20-08-2026
Datum meetrapport	21-08-2026
Certificaatnummer	1678097

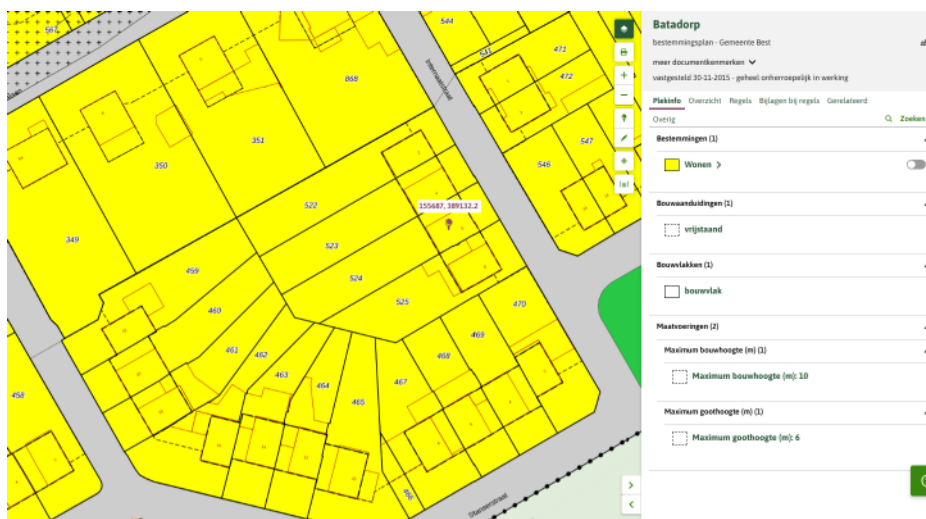
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	130,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	23,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	31,80	M ²
Externe bergruimte	5,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	257,60	M ²
Bruto inhoud woning	547,19	M ³

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



Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden beroepen;

met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan;
- d. de volgende bebouwingstypologie dient te worden aangehouden:
 - 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- e. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²;
 - 2. de afstand tot aan de weg gelegen bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 4. de afmetingen van een luifel boven de toegang van een woning mag ten hoogste 1,5 meter x 1 meter bedragen;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste:
 - 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand': tot beide zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m;
 - 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen': tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 ten minste de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan is toegestaan op grond van 1 en 2. Deze minimaal aan te houden bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ook van toepassing op uitbreidingen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak.
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

11.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen een bouwvlak als ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gronden buiten het bouwvlak, die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt per perceel niet meer dan voor:
 - 1. percelen kleiner dan 300 m²: 70 m²;
 - 2. percelen vanaf 300 m²: de onder 1 genoemde oppervlakte vermeerderd met 10% van de overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- d. de oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' waarvan de diepte van het perceel 30 meter of meer bedraagt, dient één der zijstroken met een breedte van ten minste 3 meter vrij van aanbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak;
- f. de goothoogte van een aanbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:

1. tot 6 meter niet meer bedragen dan 3 meter;
 2. van meer dan 6 meter niet meer bedragen dan 4 meter.
- g. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van een aanbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
1. tot 6 meter niet meer bedragen dan 5 meter;
 2. van meer dan 6 meter niet meer bedragen dan 7,5 meter;

met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- i. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. carports en open overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan huis verbonden beroep

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen in de woning en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m²;
- b. uitsluitend beroepsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. kleinschalige bedrijvigheid is niet toegestaan.

11.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. kleinschalige bedrijvigheid;
- c. het is niet toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4.2 onder b voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige bedrijvigheid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. parkeren op eigen terrein plaatsvindt, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond wordt dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. er mogen geen vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden;
- e. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat plaatsvinden;
- f. het uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels (niet limitatieve lijst);

- g. buitenopslag is niet toegestaan;
- h. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m²;
- i. het plaatsen van reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;
- j. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.