

TE KOOP



Piet Heinshof 4
Best

Vraagprijs
€ 399.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Piet Heinslof 4 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. 1966
- Inhoud woning ca. 319 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 79 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 11 m² (zolder)
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 17 m² (terrasoverkapping)
- Externe bergruimte ca. 15 m²
- Perceel ca. 157 m²
- Energielabel C

Nette
tussenwoning in
rustige woon-
omgeving aan
groenzone

Een eigentijdse, keurig onderhouden tussenwoning op een aangenaam rustige woonlocatie. Deze lichte eengezinswoning met vrijstaande stenen berging is een ideale kans voor starters op de woningmarkt! Gelegen aan een rustig woonhof met voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur, combineert dit woonhuis een huiselijke en eigentijdse sfeer met modern wooncomfort. De woning is in 2023 op diverse punten grondig aangepakt en gemoderniseerd. Verder beschikt het huis over comfortabele vloerverwarming, airconditioning, kunststof kozijnen met HR++ glas en vrijwel overal rolluiken. Met een lichte woonkamer met open indeling, drie volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer (2014), een flinke bergzolder en een onderhoudsvriendelijke, zonnige achtertuin op het zuidoosten met brede terrasoverkapping (2012) en multifunctionele berging/mancave, woont u hier op loopafstand van alle gewenst voorzieningen als scholen,

Winkels, sport- en groen-
groenvoorzieningen en
uitvalswegen met een
snelle ontsluiting richting de
A2/A58. Best heeft een
goede ligging en ontsluiting
t.o.v. Den Bosch, Eindhoven,
Eindhoven Airport en
Tilburg. Daarnaast liggen
rondom Best prachtige
natuurgebieden met vele
fiets- en wandelroutes.

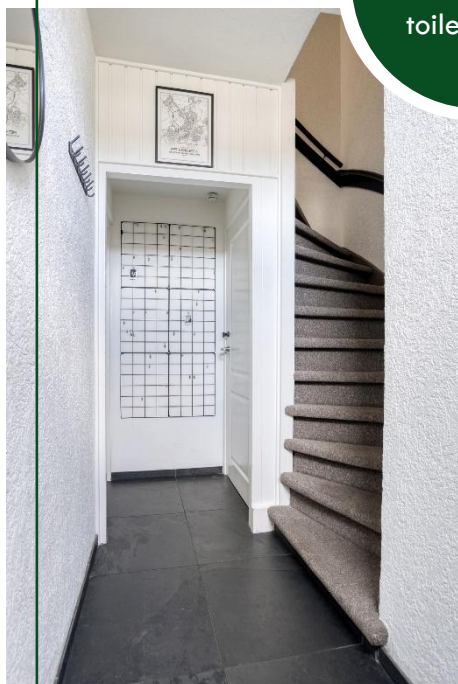




Nette ontvangsthal
met moderne
toiletruimte

Via de verzorgde voortuin bereikt u de voordeur met bovenlicht in de voorgevel, die toegang geeft tot de ontvangsthal. Bij binnenkomst valt direct de nette en huiselijke sfeer op. De hal is afgewerkt met een hoogwaardige zwarte leistenen vloer (vernieuwd in 2023), een wit schuurwerk plafond, wanden met wit granol en geprofileerde witte binnendeuren.

In de hal bevindt zich de meterkast, de trapopgang naar

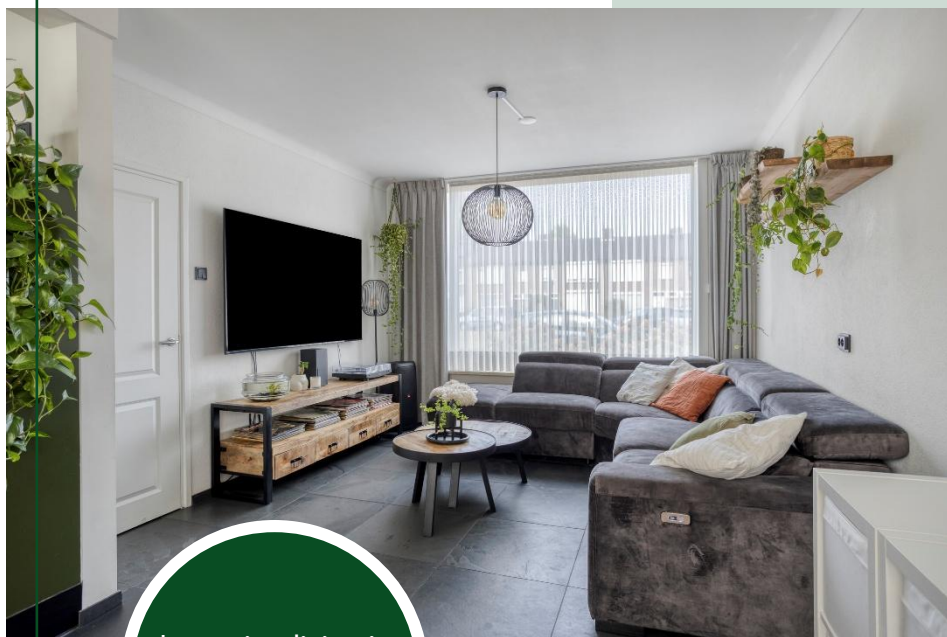


de eerste verdieping en een praktisch verdiepte, volledig betegelde trapkast met elektra verlichting en legplanken. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de eigentijdse toiletruimte (vernieuwd in 2023). Deze is volledig betegeld met keramische wandtegels met een verfijnde vleug en een leistenen vloer (als hal). Het toilet is uitgerust met een wandcloset, een natuurstenen hoekfontein en beschikt over prettig natuurlijk lichtinval en natuurlijke ventilatie via het raamkozijn.

Woonkamer
met aangenaam
veel natuurlijk
lichtinval



De L-vormige woonkamer met open indeling is een heerlijk lichte leefruimte met een verzorgde uitstraling en een afwerking in neutrale kleurtonen. Dankzij de brede raampartijen in zowel de voor- als achterzijde geniet u hier van een overvloed aan natuurlijk daglicht.



L-vormige living in
neutrale lichte
kleurtonen

De gezellige en heerlijke lichte zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Het kamerbrede raamkozijn biedt hier goed zicht op de voortuin en de grote groenzone voor de deur.

BEGANE GROND: WOONKAMER

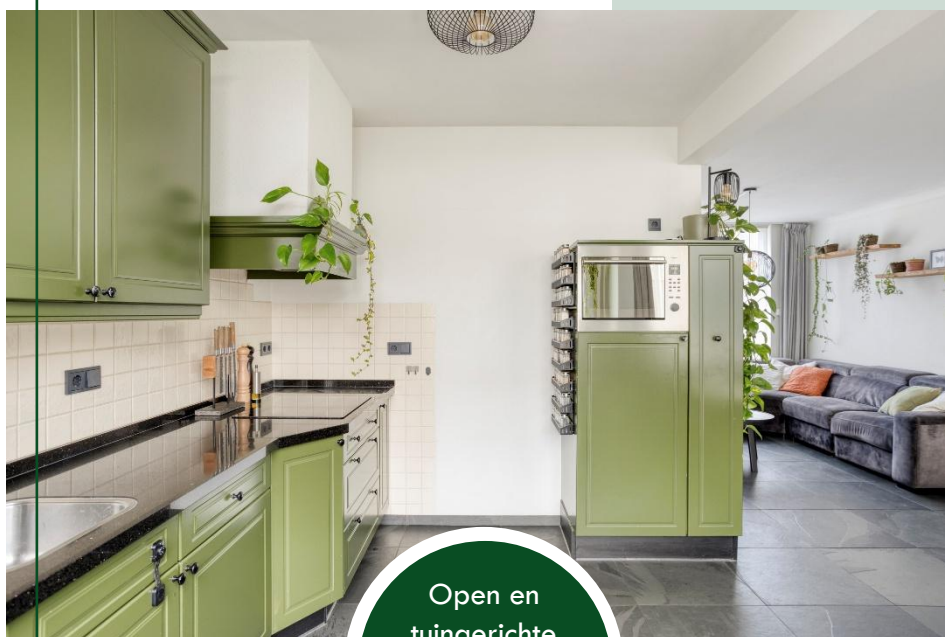


Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte dat naadloos aansluit op de open keuken en een fijne ligging heeft nabij het daglicht. Vanuit hier heeft u uitstekend zicht op de nette achtertuin.



De afwerking van de woonkamer is hoogwaardig: de zwarte lestenen vloer met stenen plinten (2023) is voorzien van comfortabele vloerverwarming, de wanden zijn afgewerkt met wit spachtelputz en het plafond beschikt over stucwerk (2023) met een sierlijst. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig.



Open en
tuingerichte
keuken met
huiselijke
uitstraling

In 2023 is de keuken bij de woonkamer getrokken, wat heeft geresulteerd in een fijne, tuingerichte open keuken. De keukenopstelling heeft een sfeervolle, klassieke en huiselijke uitstraling met groene, houten, geprofileerde fronten, een duurzaam granieten werkblad met RVS spoelbak en een crème wit betegelde achterwand.



De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een 4-pits inductiekookplaat (Pelgrim), een combi-oven/magnetron (Pelgrim), een vaatwasser (Siemens), een inbouw koelkast (Inventum), een handige apothekerskast en aanrechtverlichting. Via een loopdeur met zij- en bovenlicht en rolluik loopt u vanuit hier direct naar het ruime overdekte terras aan de achtergevel.



Nette
overloop en lichte
ouderslaapkamer
met aircon-
ditioning

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. De gehele verdieping (m.u.v. overloop) is in 2023 op professionele wijze gestuct (wanden en plafonds) en voorzien van een nette laminaatvloer in houtlook. Alle slaapkamers en de badkamer beschikken daarnaast over meerdere dimbare inbouwspots (instelbaar in diverse kleurtonen) en praktische rolluiken.



De keurige ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Het is een aangenaam licht vertrek dankzij de kamerbrede raampartij (inclusief hor). De ruimte is afgewerkt met wanden in eigentijdse groen-wit tinten en voorzien van airconditioning, een elektrisch bedienbaar rolluik en beschikt over een praktische vaste trapkast met een soepel lopende, houten schuifdeur.

Slaapkamer 2
licht en ruim

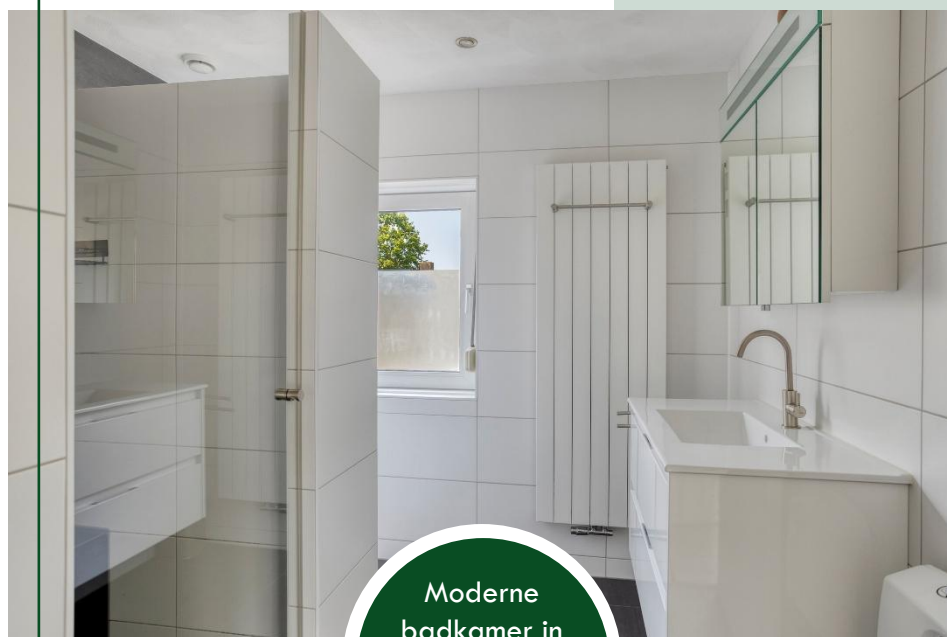


Slaapkamer 2, aan de voorzijde van de woning, is een goed bemeten kamer met een vriendelijke uitstraling in zachte kleurtonen (stucwerk in frisse wit- en lichtroze tinten). Ook deze kamer profiteert van een prettige lichtinval en een elektrisch bedienbaar rolluik. Hier heeft u bovendien mooi zicht op de openbare buitenruimte met grote groenzone.



Volwaardige 3^e
slaapkamer

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens een volwaardig en net afgewerkt vertrek. De kamer is voorzien van strak stucwerk in de kleuren wit en groen en een handmatig bedienbaar rolluik. (De aanwezige brede garderobekast wordt ter overname aangeboden).



Moderne
badkamer in
neutrale tinten en
met natuurlijk
daglicht

De modern afgewerkte badkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De ruimte is volledig betegeld met strakke, horizontale keramische wandtegels in een stijlvolle wit/donkergrijze kleurcombinatie en een donkergrijze tegelvloer. Het aanwezige raam zorgt voor fijn daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.



De badkamer is ingericht met een comfortabele inloopdouche met glazen douchedeur, thermostaat kraan, hand- en regendouche, een wit wastafelmeubel met twee brede soft-close lades, een spiegelkast met verlichting en een wandcloset. Voor optimaal comfort is de badkamer uitgerust met elektrische vloerverwarming, een designradiator, dimbare inbouwspots en een handmatig bedienbaar rolluik.

Open zolder



In 2023 is er een vaste trapopgang naar de tweede verdieping gerealiseerd (netjes weggewerkt achter een loopdeur op de eerste verdieping). Deze tweede verdieping betreft een bergzolder op stahoogte. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de CV-ketel alsmede de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Zolderverdieping
met vaste
trapopgang

Hoewel het afwerkingsniveau van deze verdieping momenteel nog eenvoudig is, biedt deze ruimte zeer veel opbergruimte én de uitgelezen mogelijkheid om, na het plaatsen van een dakkapel, een volwaardige vierde slaap- of werkkamer te creëren.

Achtertuintuin op het
zuidoosten



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige achtertuin met een gunstige oriëntatie op het zuidoosten.



Onderhouds-
vriendelijk
aangelegde
achtertuin

De tuin is verzorgd en uiterst onderhoudsvriendelijk ingericht met een terras in tegelbestrating, een kunstgazon en degelijke erfafscheidingen van steen en hout. De tuin beschikt over een buitenkraan en is eenvoudig achterom bereikbaar via een afsluitbare houten poort.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Tuin met heerlijke
terrasoverkapping

Direct aan de achtergevel van de woning is een kavelbrede terrasoverkapping (2012) geplaatst. Deze kunststof constructie beschikt over een licht-doorlatend dak met geïntegreerde inbouwspots en een elektrisch bedienbaar zonwerend screen aan de voorzijde.



Dit is de perfecte plek voor een royale tuintafel of lounge set waar u al vroeg in het voorjaar in alle rust buiten kan zitten met zicht op de gehele tuin.

Tuinberging
ingericht als
ontspannings-
ruimte



Achterin de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande stenen berging welke te betreden valt via een afsluitbare loopdeur in de tuin. Deze ruimte is momenteel ingericht als een sfeervolle 'mancave'/chill-ruimte. De schuur beschikt over een robuuste uitstraling met een zwarte natuurstenen vloer, een houten plafond met de balkenlaag in het zicht en over houten wandbekleding over het witte metselwerk.



Voorzien van
verwarming, dubbel
glas en urinoir

Deze ruimte is verrassend compleet uitgerust met verwarming (radiator) en daglicht via kunststof kozijnen met HR++ glas. Het aanwezige bargedeelte met koelkast en tapinstallatie, alsmede de brede kastenwand met schuifdeuren en de urinoir, worden ter overname aangeboden. Dankzij de aanwezige voorzieningen heeft dit bijgebouw tevens de potentie om te worden omgebouwd tot een praktijk- of kantoorruimte aan huis.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Ruime en
verzorgd
ingerichte
voortuin



De keurig onderhouden en ruime voortuin is ingericht met sierbestrating, vakken met siergrind en borders met vaste beplanting. Ook hier bevindt zich een praktische buitenkraan. De voortuin zorgt voor een fijne afstand tot de openbare weg en benadrukt het rustige karakter van de woonomgeving. Piet Heinshof 4 is gelegen aan een gemoedelijk en kindvriendelijk woonhof met een ruime groenzone in de woonwijk 'Wilhelminadorp'.



Nette tussenwoning
aan woonhof

Direct voor de deur en in de directe omgeving bevindt zich ruim voldoende openbare parkeergelegenheid. Op korte loop- en fietsafstand bevindt zich het fraaie Wilhelminapark, alsmede het winkelcentrum Wilhelminadorp voor al uw dagelijkse boodschappen. In de directe nabijheid vindt u een breed scala aan basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, medische en culturele voorzieningen.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN + OMGEVING

Grote speel-
/groenzone direct
voor de deur



De gemeente Best (Noord-Brabant) staat bekend om haar uitstekende mengeling van dorps-gemoedelijkheid, een rijk verenigingsleven en hoogwaardige voorzieningen. Het gezellige centrum van Best beschikt over een uitgebreid winkelaanbod, supermarkten en een sfeervol horecaplein met tal van terrassen en restaurants. Daarnaast is Best omgeven door prachtige natuur- en recreatiegebieden waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen.



gezellig
winkelcentrum De
Boterhoek

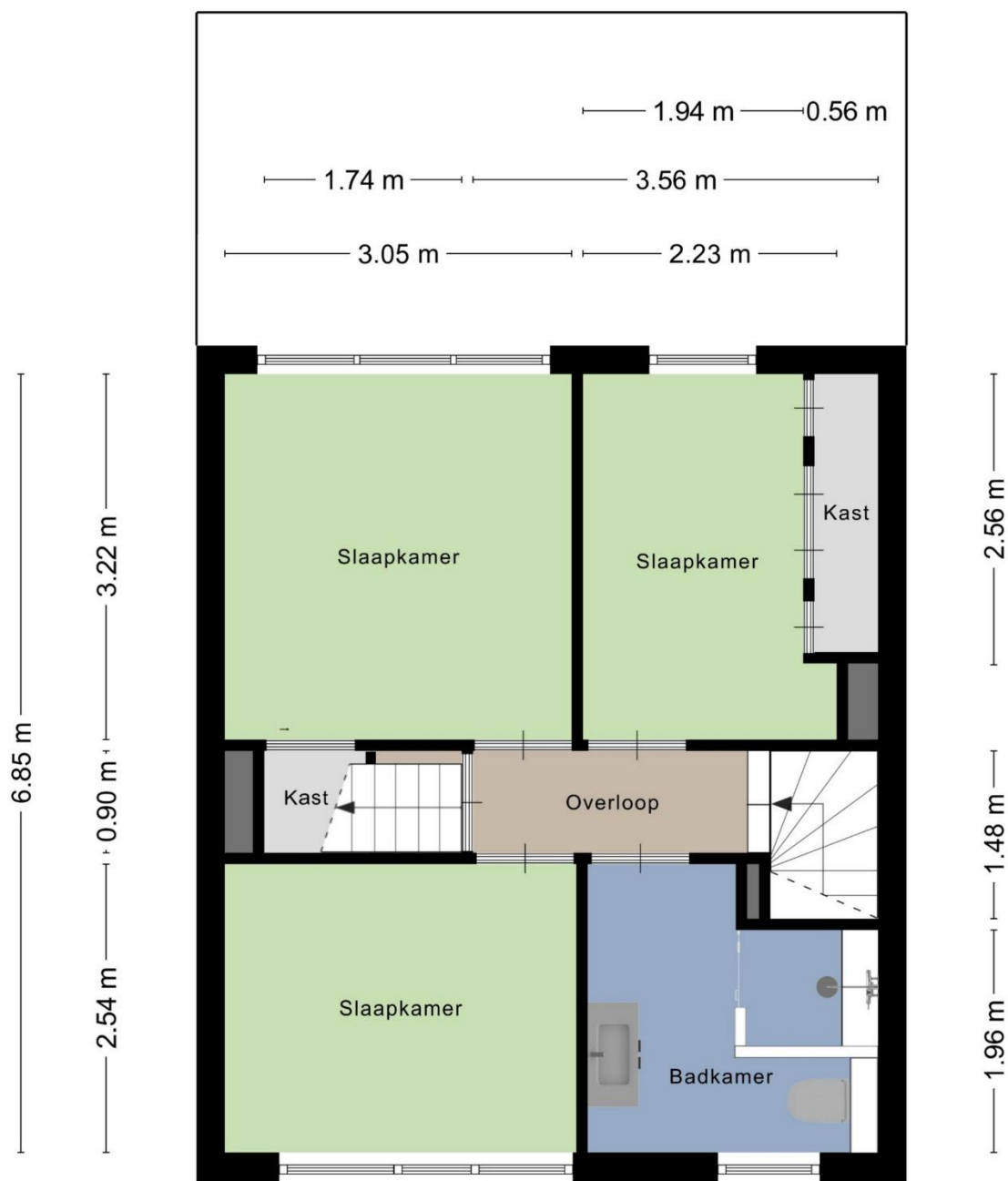
De ligging t.o.v. de infrastructuur is ideaal. Best beschikt over een eigen NS-station met directe treinverbindingen naar Eindhoven en Den Bosch. Ook de busverbindingen zijn uitstekend. En met de auto bent u binnen enkele minuten op de snelwegen A2 (Amsterdam-Eindhoven) en A58 (Tilburg-Eindhoven), waardoor de bruisende binnenstad van Eindhoven, de High Tech Campus, ASML en Eindhoven Airport binnen ca. 15 minuten bereikbaar zijn.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1966
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 319 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 79 m², overige in pandige ruimte ca. 11 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 17 m², externe bergruimte ca. 15 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 157 m², sectie C, nummer 2063
- **Woningtype:** tussenwooning, eengezinswooning
- **Verblijfsruimtes:** nette hal met vernieuwde toiletruimte, lichte L-vormige woonkamer met open tuingerichte keuken, 3 volwaardige slaapkamers, moderne badkamer met daglicht en open zolderruimte met vaste trapopgang
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuidoosten, onderhoudsvriendelijk ingericht, vrijstaande stenen tuinberging/mancafe (met elektra, verwarming en wateraansluiting), kavelbrede terras-overkapping (2012) met licht-doorlatend dak en verlichting, afsluitbare achterom (houten poort)
- **Parkeren:** voldoende openbare parkeergelegenheid in de woonstraat
- **Ligging:** aan gemoedelijk woonhof met grote speel-/groenzone in kindvriendelijke woonomgeving. De woning is rustig gelegen in het Wilhelminadorp nabij alle gewenste voorzieningen zoals: winkels, scholen, kinderdagverblijf, parkje, kinderboerderij en uitvalswegen
- **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
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, eigen NS station met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, type Intergas, plaatsingsjaar 2012. Warmwater vloerverwarming in woonkamer en keuken, elektrische vloerverwarming in badkamer. Airconditioning: Mitsubishi, ouderslaapkamer
- **Warm water:** cv ketel
- **Energie label:** C
- **Meterkast:** 7 groepen, aardlekvoorzieningen, krachtstroom en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** kunststof kozijnen met dubbele beglazing, HR++
- **Isolatie:** dakisolatie, gevels deels met na-isolatie (bolletjes)
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en 1^e verdiepingsvloer. Houten 2^e verdiepingsvloer
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbare rolluiken nagenoeg overal, handmatig bedienbare rolluiken bij voordeur, badkamer en in 1 slaapkamer
- **Screens:** elektrisch bedienbaar, bij terrasoverkapping (aan 1 zijde)
- **Schilderwerk:** buitenzijde n.v.t. in verband met kunststof kozijnen, binnenzijde in goede staat, volledige woning (m.u.v. zolder) gedaan in 2023 (geschilderd en gelakt)
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd in 2023:** toiletruimte, stucwerk hele 1^e verdieping, stucwerk plafonds woonkamer en keuken, vloer begane grond, vaste trap naar 2^e verdieping geplaatst, destijds is ook de keuken opgebroken en visueel bij living getrokken, stopcontacten en schakelaars

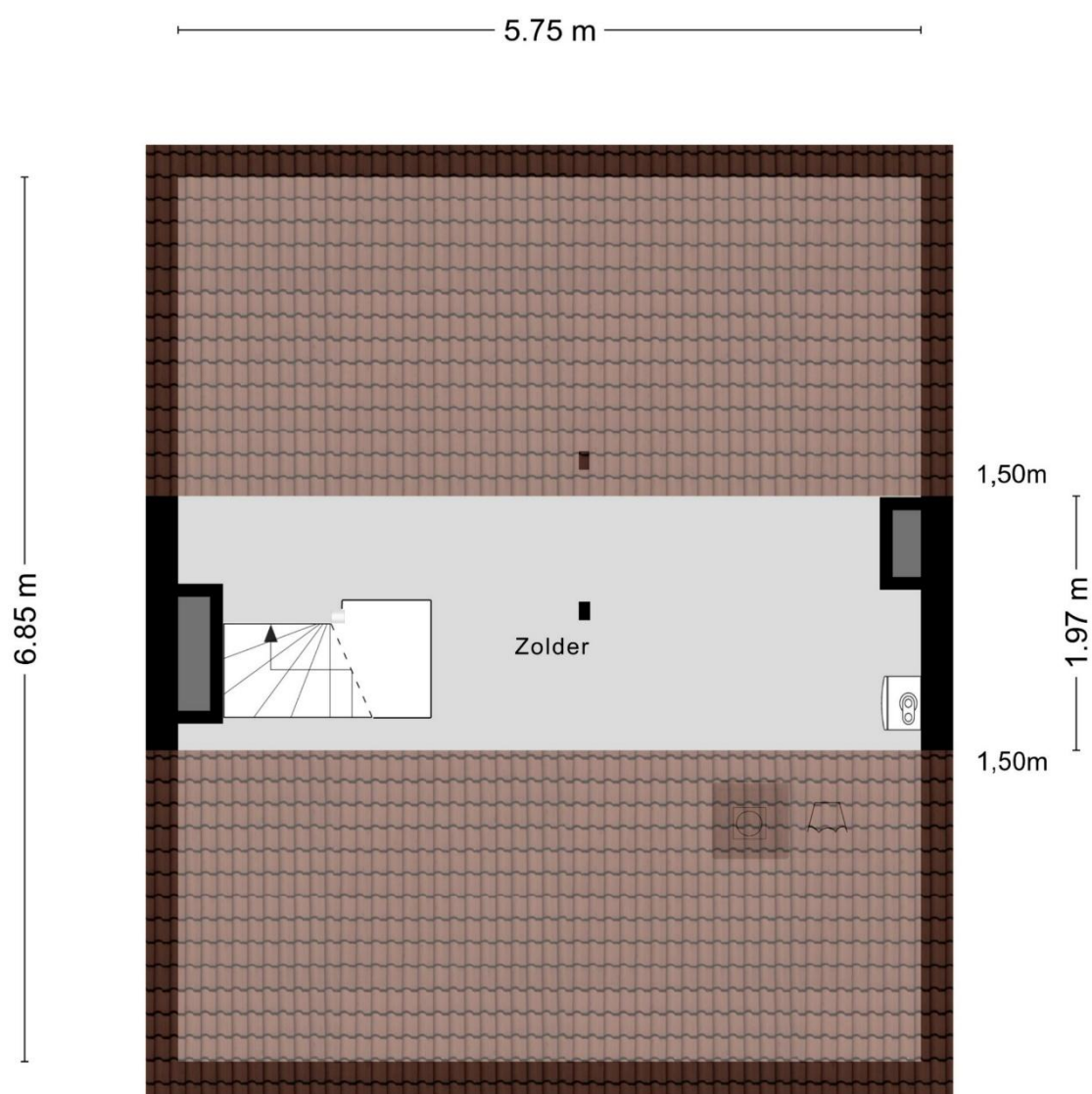


BEGANE
GROND



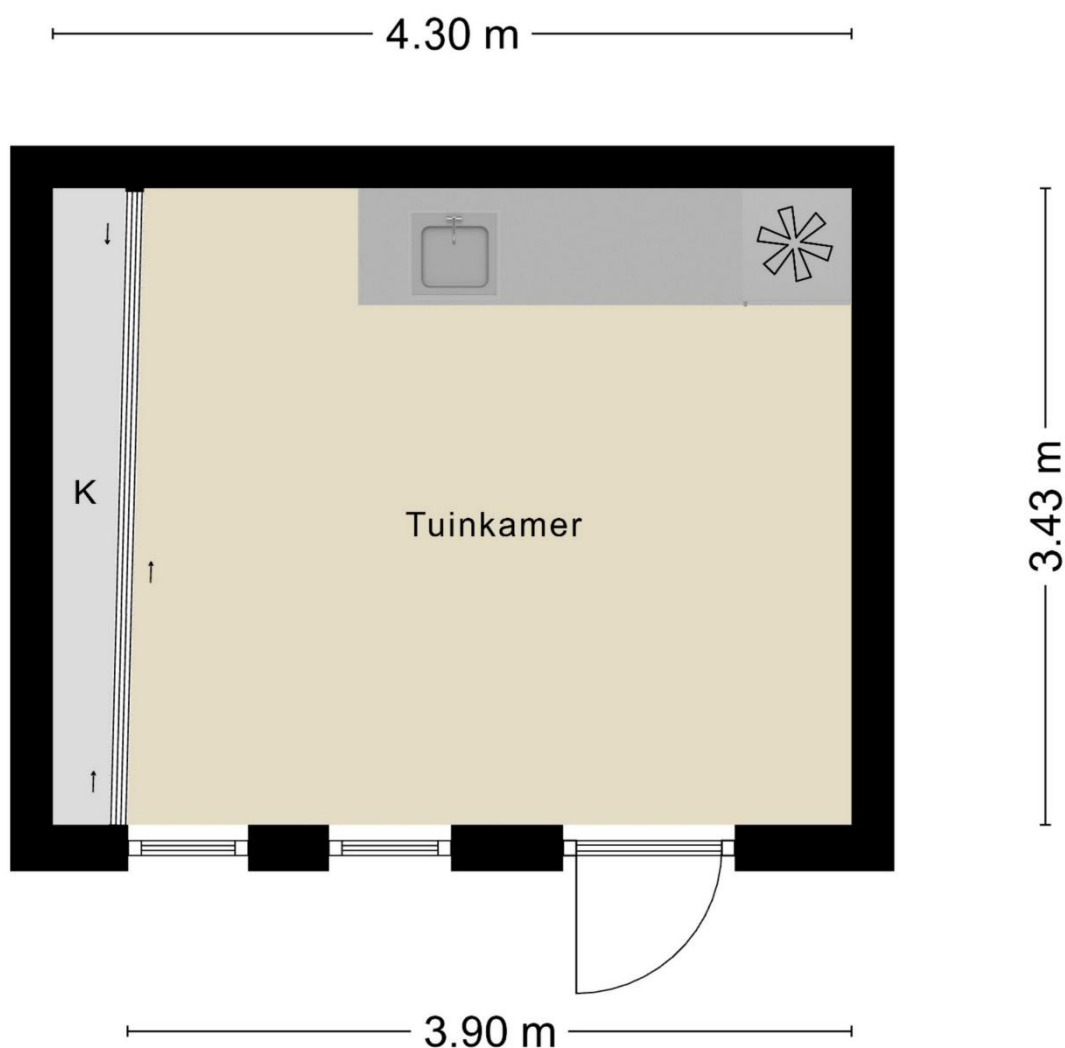
**EERSTE
VERDIEPING**

Aan 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



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

STENEN
TUINBERGING/
HOBBYRUIMTE

Kadastrale kaart

Uw referentie: Piet Heinslof 4



**KADASTRALE KAART
SECTIE C
PERCEEL 2063**

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Best
Sectie C
Perceel 2063

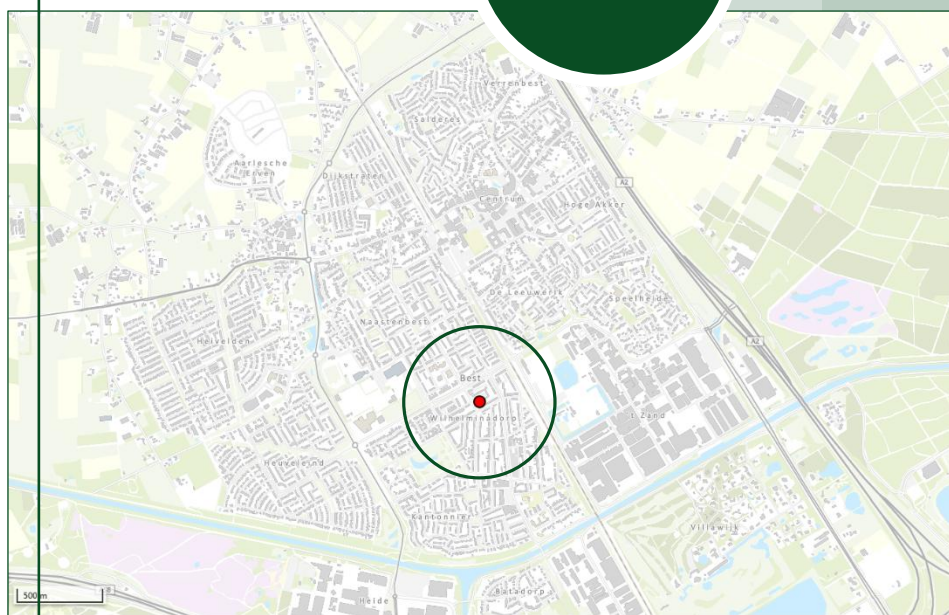
kadaster



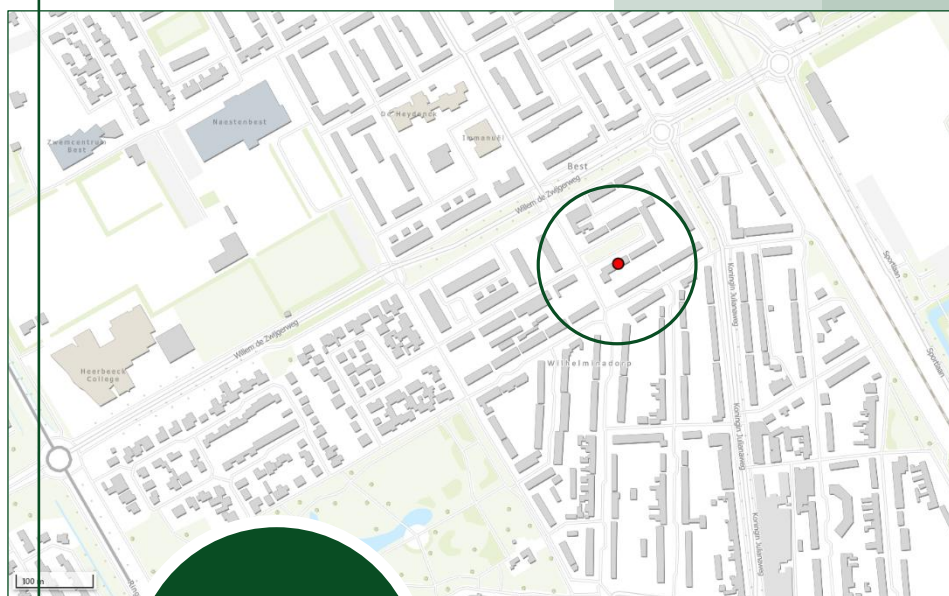
5 augustus 2026
bare registers

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.

Piet Heinshof 4

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.