

TE KOOP



Wagenmaker 31
Best

Vraagprijs
€ 519.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Wagenmaker 31 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. 1979
- Inhoud woning ca. 414 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 117 m²
- Externe bergruimte ca. 14 m²
- Perceel ca. 158 m²
- Energielabel C

Eengezinswoning
in rustige,
kindvriendelijke
woonomgeving

Bent u op zoek naar een net onderhouden en rustig gelegen eengezinswoning op een aantrekkelijke hoeklocatie? Deze lichte eindwoning, gelegen aan een gemoedelijk woonerf in een gewilde woonwijk, biedt een fijn thuis voor onder meer jonge gezinnen. De woning heeft een huiselijke uitstraling en beschikt over een goed onderhoudsniveau. Met een speels ingedeelde begane grond met een middenkeuken, vloerverwarming, airconditioning, drie volwaardige slaapkamers, keurige badkamer en een ruime, multifunctionele open zolder met dakkapel heeft dit huis veel te bieden.

De zonnige achtertuin met oriëntatie op het zuidoosten biedt veel privacy en beschikt over een vrijstaande tuinberging met bergzolder en over een terrasoverkapping/carport met opstelplaats voor 1 auto op eigen terrein. Parkeren kan ook direct naast de deur op openbaar terrein.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van diverse scholen, winkels, sportaccommodaties, mooie natuurgebieden, openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen is dit een heerlijk woonhuis op een uitstekende woonlocatie.





Nette
ontvangsthal met
deels betegelde
toiletruimte

Via de verzorgd aangelegde voortuin en entree met zij- en bovenlicht in de voorgevel betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. Deze is afgewerkt met een sfeervolle pvc-vloer in houtlook (vernieuwd in 2012), die strak is doorgelegd naar zowel de toiletruimte als de woonkamer. De wanden zijn afgewerkt met middel grof spachtelputz in een combinatie van wit en gedekt groen en een wit spuitwerk plafond.

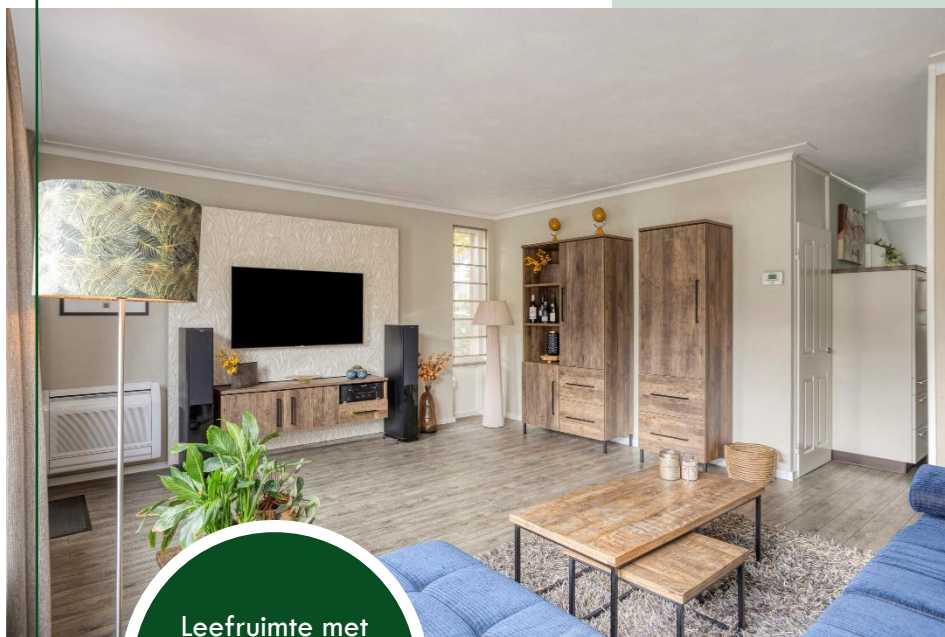


Via geprofileerd, witte binnendeuren heeft u vanuit hier toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de woonkamer. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in een lichte kleurstelling inclusief een sierband en is uitgerust met een wandcloset en fonteintje.

Verzorgd
afgewerkte
living



De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en is tevens een fijne lichte verblijfsruimte. Het is tevens een speels ingedeelde leefruimte met de keuken als centraal hart tussen de voor- en achterzijde van de woning, waarbij de keukenopstelling de zithoek subtiel van de eethoek scheidt en er een natuurlijke, gezellige dynamiek ontstaat.



Leefruimte met
huiselijke uitstraling
in neutrale
kleurtonen

De gehele begane grond (met uitzondering van het portaal aan de achtergevel) is voorzien van comfortabele vloerverwarming en airconditioning (2024). De afwerking bestaat hier uit een keurige pvc vloer in houtlook, een plafond met wit schuurwerk en spachtelputz wanden in zand/beige tinten.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Ruime en heerlijk
lichte zithoek aan
tuinzijde

De ruime, woningbrede zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De twee raamkozijnen in de achtergevel bieden hier direct zicht op de privacy biedende achtertuin en brengen heel wat aangenaam natuurlijk daglicht binnen.



De zithoek kent een fijne afmeting en biedt alle plek voor goede opstel mogelijkheden voor het meubilair.



Portaal aan
achtergevel

Vanuit de zithoek heeft u toegang tot een aangebouwd portaaltje aan de achtergevel met een loopdeur naar de achtertuin. Dit is een handige ruimte voor het plaatsen van een extra garderobe- of schoenenkast.



Lichte eethoek
aan straatzijde

Aan de straatzijde bevindt zich de eethoek. Deze is bescheiden van afmeting, maar is heerlijk licht van opzet en biedt fraai zicht op de openbare buitenruimte via het brede hoekraam.



Middenkeuken
met keukenblok in
rechte opstelling

De centraal gelegen open keuken heeft een eigentijdse en smaakvolle inrichting. De opstelling bestaat uit een kastenwand en een recht keukenblok met witte fronten en een donkerbruin werkblad in houtlook met bijpassende achterwand en aanrechtverlichting.



De keuken is uitgerust met de nodige inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat (Atag), een rvs-afzuigkap in schouwmodel (Itho), een vaatwasser (Bosch), een combi-oven/magnetron (Etna), een rvs-gootsteen en een koelkast (Bosch). Daarnaast heeft u hier de beschikking over een praktische trapkast met legplanken, verlichting en elektra.

Keurige
overloop



Via de trap in de ontvangsthall bereikt u de overloop op de 1^e verdieping. Deze biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de open zolder op de 2^e verdieping. Nagenoeg de hele verdieping heeft een eenduidige, verzorgde basis met een onderhoudsvriendelijke pvc vloer in een warm houtdessin, plafonds met wit spuitwerk en wit geprofileerde binnendeuren.



Ouderslaapkamer
aan tuinzijde

Slaapkamer 1 is een goed bemeten ouderslaapkamer aan de tuinzijde van de woning. Een van de grootste pluspunten van deze kamer is het goede comfort: het vertrek is namelijk uitgerust met airconditioning, waarmee u de kamer kunt koelen en/of kunt (bij-)verwarmen en voorzien van een handmatig bedienbare rolluiiken voor optimale verduistering en privacy.

Slaapkamer 2
licht en ruim



Slaapkamer 2 is gelegen aan de straatzijde van de woning. Dit vertrek leent zich uitstekend als kinder- of logeerkamer, heeft eveneens een nette afwerking en is voorzien van een kunststof raamkozijn met een elektrisch bedienbaar rolluik.



Nette 3^e
slaapkamer

Slaapkamer 3 is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en heeft eveneens een goed formaat. Deze walk-in closet kamer beschikt over praktische kasten met hang- en legmogelijkheden (ter overname) en een houten raamkozijn met een handmatig bedienbaar rolluik. Deze ruimte is erg praktisch in te richten als bijvoorbeeld een werk- of kledkamer.



Verzorgde
badkamer met
natuurlijk
lichtinval

De nette badkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een kunststof raamkozijn met dubbele beglazing, wat zorgt voor prettige natuurlijke lichtinval en uitstekende ventilatiemogelijkheden. De ruimte is volledig betegeld met gemêleerde beige wandtegels, inclusief een sierband en voorzien van een zandkleurig plafond (kunststof delen).



De badkamer is compleet ingericht en van alle gemakken voorzien:

- een wastafel met daarnaast twee hoge houten toiletkasten
- een comfortabel kunststof ligbad voorzien van een Grohe thermostaatkraan en handdouche
- een designradiator
- een douchegelegenheid met een glazen douchedeur en een eigen thermostaatkraan

Ruime open
zolder met brede
dakkapel



De ruime en functionele open zolder op de 2^e verdieping beschikt door de brede dakkapel (geplaatst in ca. 2004) over een goede lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een wit schuurwerk plafond.



Functionele zolder
met mogelijkheden

De zolderruimte biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaap- of werkkamer. Daarnaast is er volop opbergruimte aanwezig achter schuifpanelen onder de dakkapel en achter een luik onder de dakhelling.



Was- en cv ruimte

Vanuit de open zolder heeft u toegang tot een afzonderlijke was- en cv-ruimte met wit stucwerk op de wanden en het plafond (incl. inbouwspot) en natuurlijk daglicht. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en achter een soepel lopende schuifdeur de c.v.-ketel, netjes uit het zicht.

Privacy biedende
achtertuin op het
zuidoosten



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige achtertuin met een oriëntatie op het zuidoosten. Door de hoeklocatie grenst de tuin aan slechts één zijde aan burens, wat zorgt voor een goede mate van privacy.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De tuin is verzorgd aangelegd met klinker- en tegelbestrating, borders met hagen en vaste beplanting en is voorzien van degelijke houten en stenen erfafscheidingen. De tuin is uitgerust met een buitenkraan, tuinverlichting, een brede elektrisch bedienbare zonneluifel aan de achtergevel en een afsluitbare poort naar de zijkant van het perceel.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Tuin met ruim
terras aan
achtergevel

Direct aan de achtergevel van de woning bevindt zich een terras in tegelbestrating welke plek biedt voor een grote tuintafel.



Een fijne plek om te verblijven in de zon dan wel schaduw (vanwege de elektrisch bedienbare zonneluifel).

Overdekte buitenruimte achter in de tuin



Achter in de tuin staat een overkapping met aansluitend een afsluitbare tuinberging. De overkapping wordt momenteel gebruikt als overdekt terras met opstel mogelijkheden voor een goede loung-set met erachter bergruimte, gescheiden van elkaar via een tussenwandje. Na het verwijderen van dit wandje kan de overkapping eenvoudig in gebruik worden genomen als carport met opstelplaats voor 1 auto op eigen terrein.



Achterzijde perceel met garagedeur

Aan de achterzijde van het perceel wordt de overkapping afgesloten met een handmatig bedienbare garagekanteldeur en een afsluitbare loopdeur naar het terrein achter de woning.

De praktische tuinberging beschikt over verlichting, elektra en daglicht. Een vlizotrap leidt hier naar een bergzolder op stahoogte, ideaal voor extra opslag.

Nette en
groen ingerichte
voortuin



Ook de voortuin van de woning is verzorgd aangelegd. De inrichting bestaat hier uit diverse borders met vaste beplanting, sierbestrating en een buitenkraan. De woning is gelegen in een prettige rustige en kindvriendelijke woonomgeving aan een gemoedelijk woonerf voor bestemmingsverkeer. Vrijwel direct naast het woonhuis bevindt zich een bescheiden parkeerzone met openbare parkeergelegenheid.



Winkelcentrum
Best

Gemeente Best biedt een prettige woonomgeving met een compleet voorzieningenniveau. Supermarkten, basis- en voortgezet onderwijs, diverse sportaccommodaties en medische zorg liggen allemaal in de nabijheid. Het centrum van Best beschikt over vele winkels en gezellige horeca gelegenheden.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN + OMGEVING

NS- station Best



Daarnaast zijn er in de omgeving fraaie recreatie- en natuurgebieden te vinden voor mooie wandel- en fietstochten. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het NS-station van Best is vlot bereikbaar en biedt snelle treinverbindingen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.



Eindhoven Airport in de nabijheid

Ook de aansluitingen op de snelwegen (A2, A50 en A58) liggen op korte rijafstand, waardoor omliggende grote steden en Eindhoven Airport uitstekend bereikbaar zijn.

WONING KENMERKEN

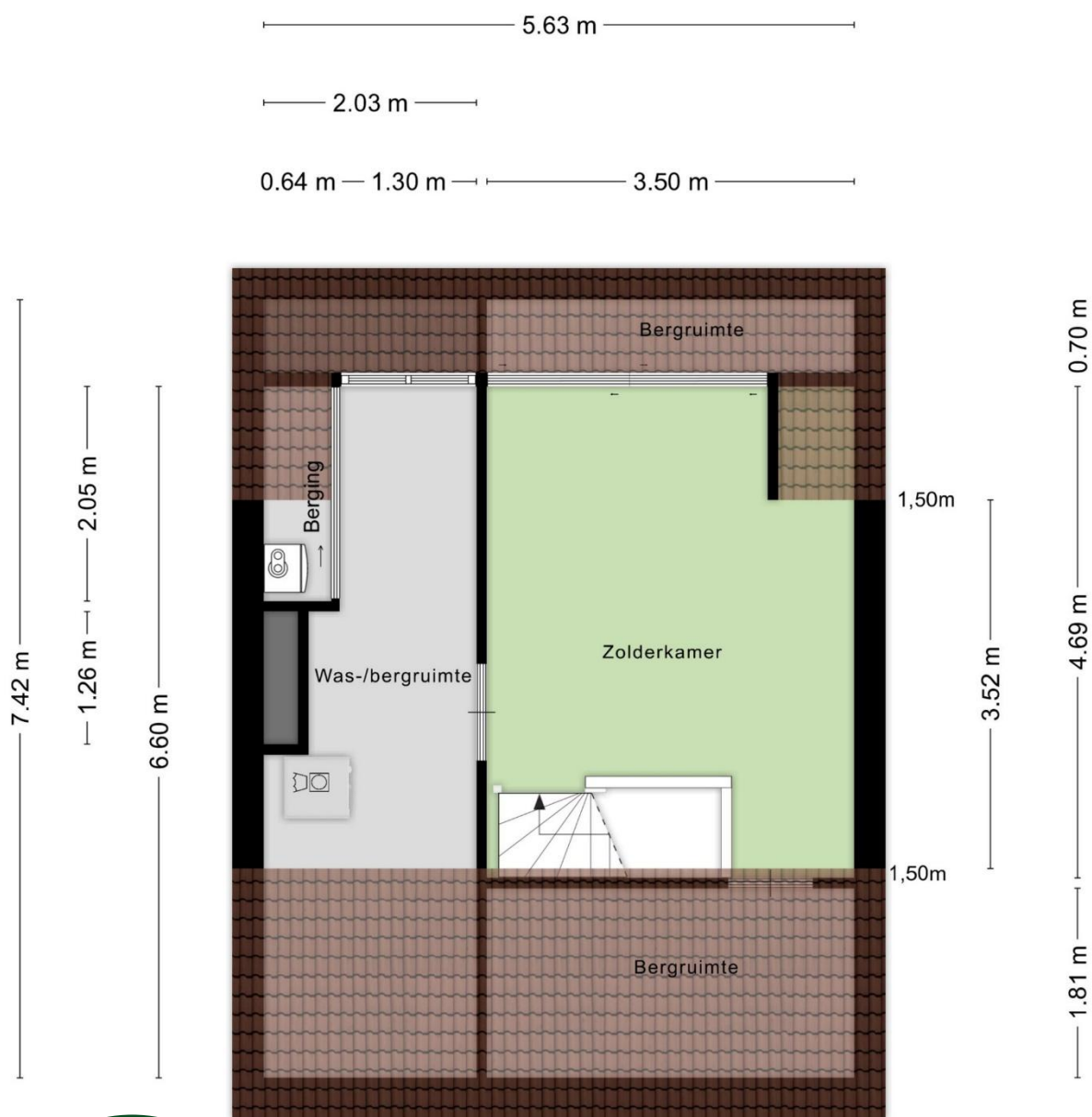
- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1979
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 414 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 117 m², externe bergruimte ca. 14 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 158 m², Gemeente Best, Sectie H, nummer 2990
- **Woningtype:** eindwooning op hoeklocatie, eengezinswooning
- **Verblijfsruimtes:** nette hal, gezellige woonkamer met middenkeuken, 3 volwaardige slaapkamers, keurige badkamer en toiletruimte, functionele open zolder en een praktische wasruimte op 2^e verdieping
- **Onderhoud en afwerking:** normaal tot goed
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuidoosten, privacy biedend, verzorgd aangelegd, vrijstaande tuinberging met bergzolder, carport/terrasoverkapping op achterzijde perceel met achterom via afsluitbare poort en garagekanteldeur
- **Parkeren:** op eigen terrein mogelijkheid voor 1 auto onder carport achterzijde perceel, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe nabijheid
- **Ligging:** aan een rustige woonerf in kindvriendelijke woonwijk De Leeuwerik, nabij het centrum van Best met vele voorzieningen
- **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, Best heeft een eigen NS station met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
- **Verwarming/koeling & warm water:** HR combiketel, Vaillant, plaatsingsjaar 2016. Warmwater vloerverwarming: hele begane grond (m.u.v. uitbouwte aan achtergevel). Airconditioning (split unit): Fujitsu, 2024, in woonkamer en ouderslaapkamer
- **Energie label:** C
- **Meterkast:** 7 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** begane grond met kunststof (voorzijde) en houten (Meranti) kozijnen (achterzijde), 1^e verdieping met kunststof (voorzijde) en houten kozijnen (achterzijde), 2^e verdieping houten kozijnen. Overal dubbel glas
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren. Begane grondvloer is geheel vervangen in 2024 (incl. isolatie)
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbare rolluiken slaapkamer voorzijde 1^e verdieping, handmatig bedienbare rolluiken achterzijde 1^e verdieping (4 stuks) en zijgevel begane grond
- **Zonneluifel:** elektrisch bedienbare, brede zonneluifel aan achtergevel begane grond
- **Schilderwerk:** buitenzijde in goede staat (deels gedaan in 2024), binnenzijde in goede staat (gedaan in de afgelopen jaren)
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd:** zijgevel is opnieuw gevoegd en geïmpregneerd, begane grondvloer in 2024



BEGANE
GROND

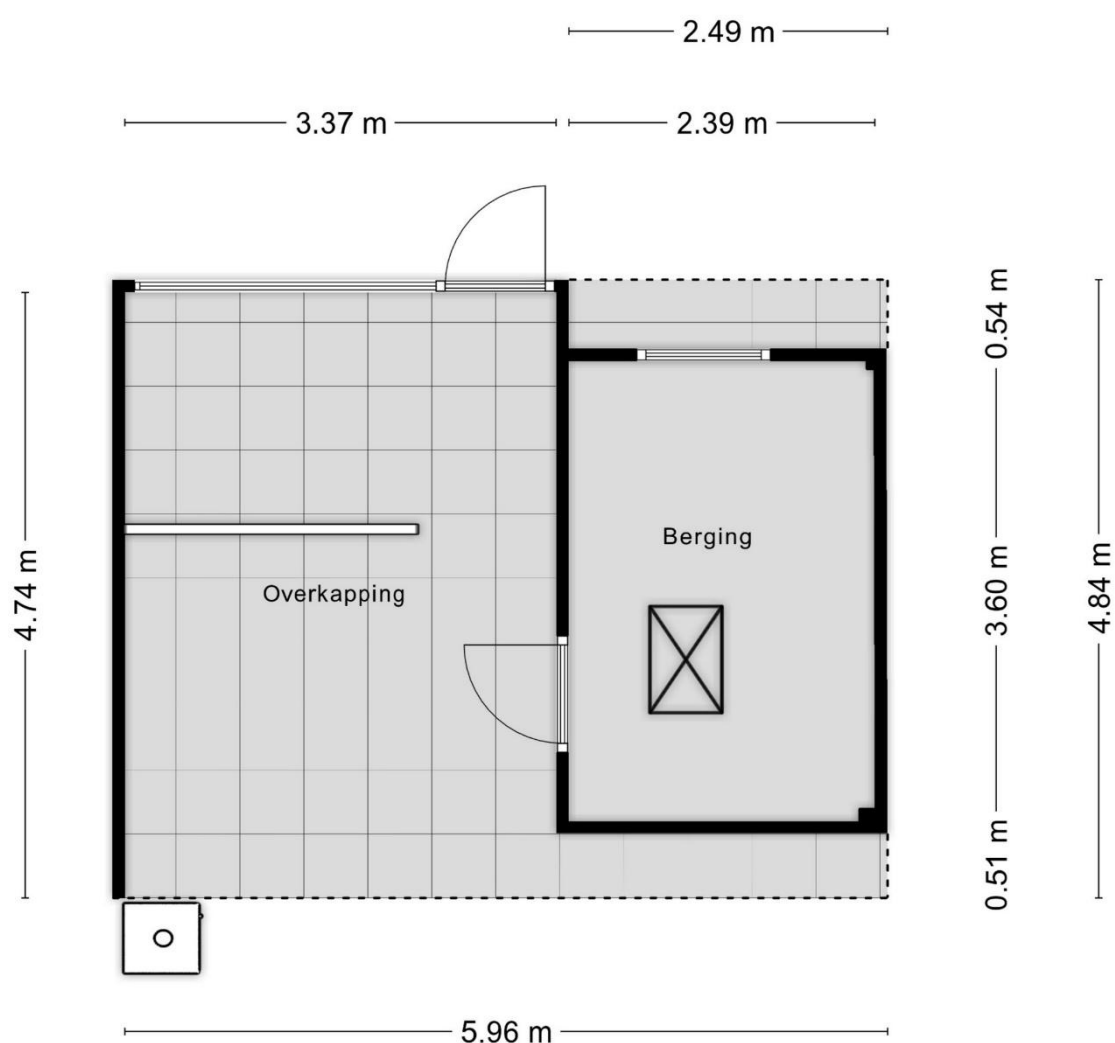


EERSTE
VERDIEPING



**TWEDE
VERDIEPING**

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

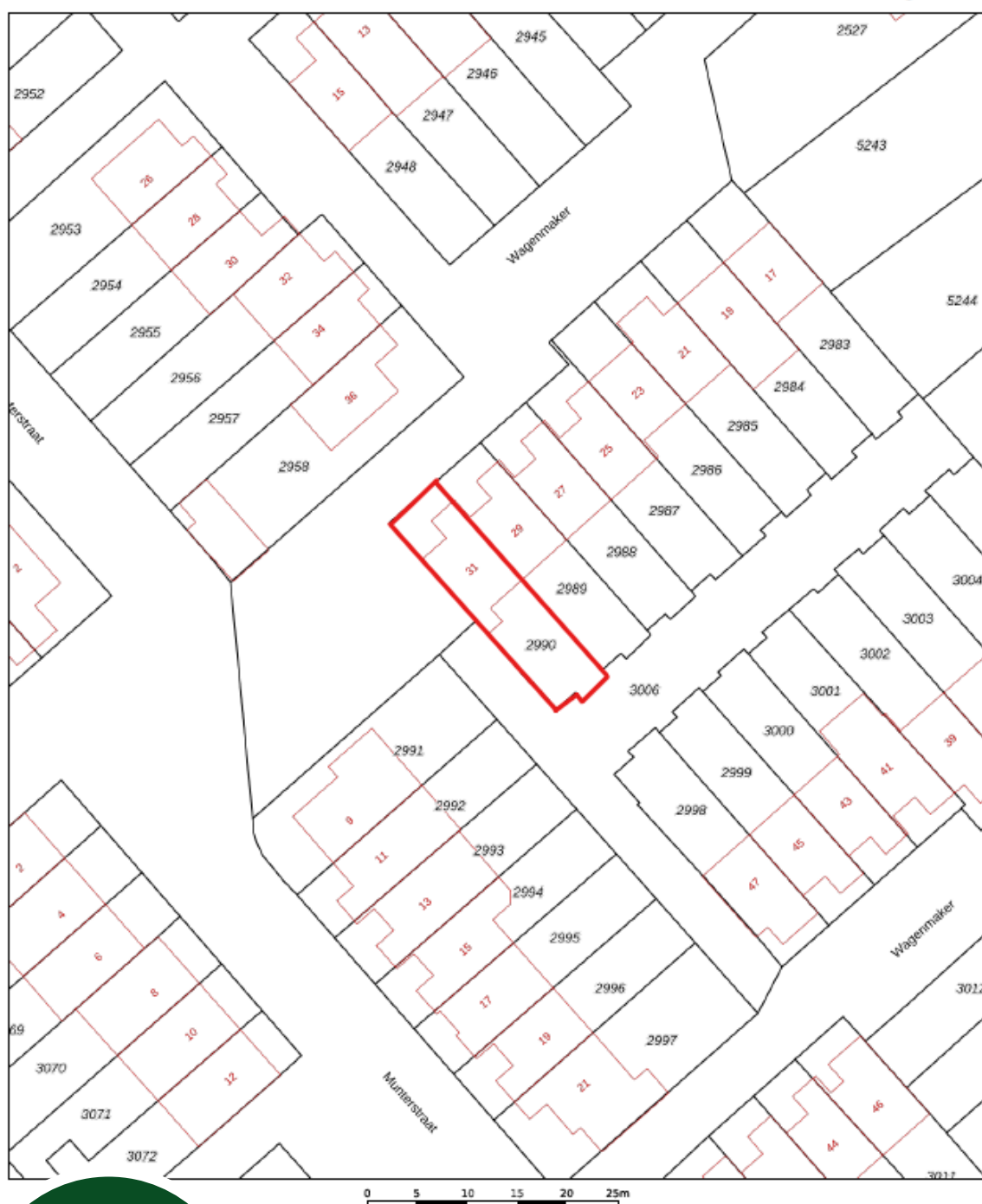


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

OVERKAPPING +
TUINBERGING

Kadastrale kaart

Uw referentie: wagenmaker 31



KADASTRALE KAART
SECTIE H
PERCEEL 2990

Schaal 1: 500

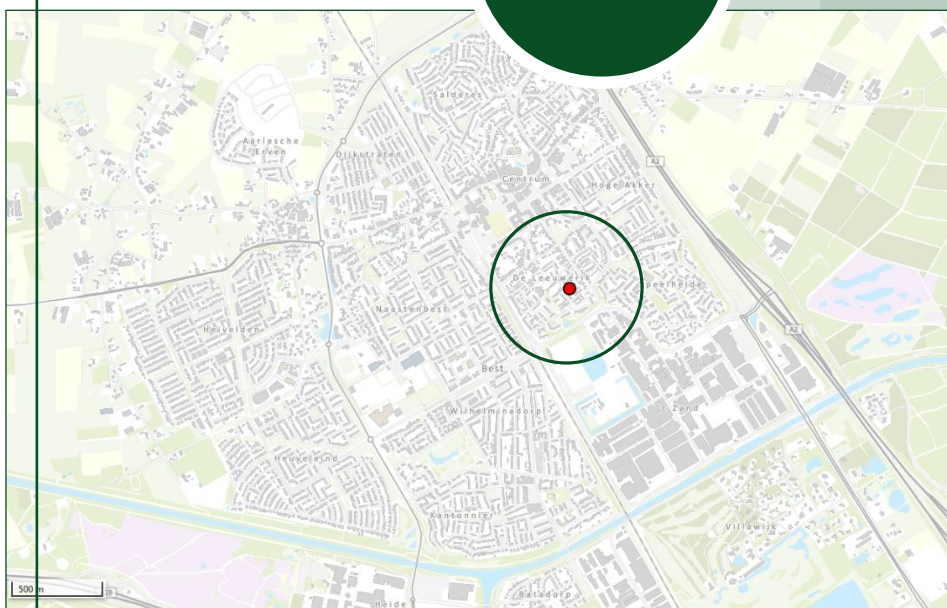
Kadastrale gemeente Best
Sectie H
Perceel 2990

kadaster

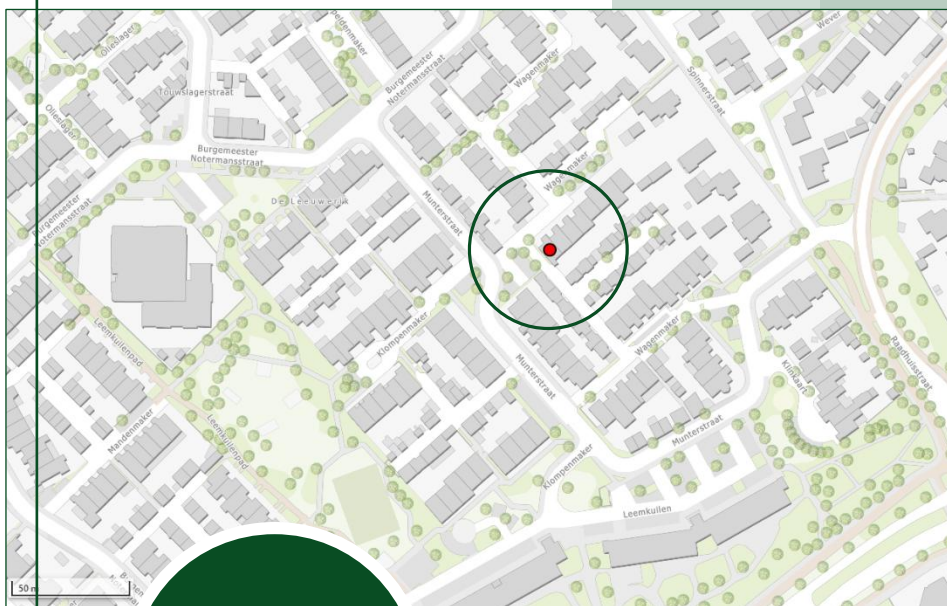


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.

Wagenmaker 31,
woonwijk 'De
Leeuwerik'

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 milieuheffingen. 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.