

TE KOOP



Aanstede 10
Best

Vraagprijs
€ 545.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Aanstede 10 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.

Rustige
woonstraat in
jonge
nieuwbouwwijk

Bent u op zoek naar een jonge, instapklare woning waar modern comfort en duurzaamheid perfect samenkomen? Deze hoogwaardig afgewerkte tussenwoning ligt op een heerlijke locatie aan de rand van de jonge woonwijk “Aarlesche Erven” in de gemeente Best. Met energielabel A++++, een warmtepomp, wtw-systeem en 10 zonnepanelen is het huis volledig gasloos en klaar voor de toekomst. Binnen geniet u van een stijlvol interieur, drie fijne slaapkamers en een heerlijke tuin met vrijstaande berging zorgen ervoor dat dit een fantastische plek is om te wonen!

Openbare parkeergelegenheid is er in de straat in ruime mate aanwezig en alle voorzieningen als scholen, winkel, medische zorg en sport-accommodaties liggen in de nabijheid, net als het gezellige dorpscentrum en prachtige natuurgebieden.

Bovendien bent u via de nabijgelegen snelwegen (A2, A58, A50) en het NS-station in een mum van tijd in steden zoals Eindhoven, Tilburg en Den Bosch.

- Bouwjaar ca. 2023
- Inhoud woning ca. 397 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 2 m²
- Externe berging ca. 6 m²
- Perceel ca. 103 m²
- Energielabel A++++
- 10 Zonnepanelen





Via de verzorgde voortuin en de overdekte entree stapt u binnen in de ontvangsthal. Deze heeft een keurige, eigentijdse afwerking met een pvc vloer in houtlook, glasvliesbehang in lichte kleurstelling op de wanden en een wit spuitwerk plafond.



Moderne
ontvangsthal en
toiletruimte

De hal met garderoberuimte biedt toegang tot de keuken, de meterkast en tot de toiletruimte, die volledig is betegeld in moderne kleurstellingen.

Het toilet is hoogwaardig uitgerust met een Villeroy & Boch wandcloset, een stijlvol fonteintje geïntegreerd in een meubel én mechanische ventilatie voor optimaal comfort!



Moderne
keukeninrichting in
lengte-opstelling

Vanuit de smaakvolle open keuken met dubbele openslaande deuren naar de voortuin heeft u goed zicht op de rustige woonstraat.



De moderne keuken is uitgevoerd in een praktische lengte-opstelling. De moderne uitstraling wordt versterkt door hoogglans witte fronten en soft-close lades, wat gecombineerd wordt met een hoogwaardig composiet werkblad in marmerlook.



Keukeninrichting
met inbouw-
apparatuur

De keuken is uitgerust met een zwarte spoelbak (Franke) met kokendwaterkraan (Quooker), een vaatwasser (AEG), een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koelkast (AEG) en een combi oven/magnetron (AEG).



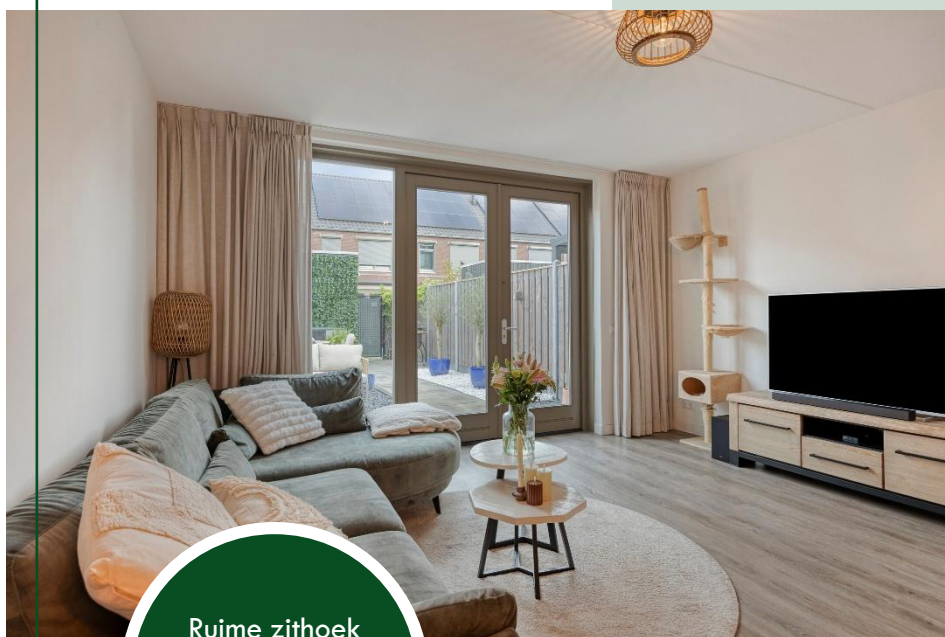
De keuken is afgewerkt met dezelfde fraaie pvc vloer als in de woonkamer, licht afgewerkte wanden en een wit spuitwerk plafond.

Lichte woonkamer
met open indeling



De stijlvolle woonkamer heeft een open indeling en een eigentijdse uitstraling. De afwerking is hier hetzelfde als in de hal en de keuken, wat zorgt voor een rustig geheel.

De ruimte is volledig voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie met wtw-systeem.



Ruime zithoek
met openslaande
tuindeuren naar de
achtertuin

Onder de trap bevindt zich een zeer praktische en diepe trapkast, die is uitgerust met handige legplanken, verlichting, elektra en de verdeelunit voor de vloerverwarming. Hier zijn eventueel ook mogelijkheden om een extra koelkast of vriezer te plaatsen.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

De leefruimte is opgedeeld in twee zones. Aan de achterzijde bevindt zich het tuingerichte en ruim bemeten zitgedeelte. Dit gedeelte strekt zich uit over de volle breedte van de woning en geniet van een fantastische lichtinval dankzij de brede pui met openslaande tuindeuren in de achtergevel.



Aan de achterzijde is tijdens de bouw van de woning meteen een uitbouw van 1,20 m gerealiseerd waardoor in de zithoek bovendien extra goede opstelmogelijkheden voor een royaal bankstel aanwezig zijn.



In de centrale midden-zone, tussen het zitgedeelte aan de achterzijde en de keuken aan straatzijde, bevindt zich het eetgedeelte.



Dit is de ideale plek voor een grote, vrijstaande eettafel waar u heerlijk met het hele gezin of met gasten kunt dineren.

Eethoek in de
centrale midden-
zone

BEGANE GROND: WOONKAMER

Overloop en slaapkamer 1



De overloop en alle aangrenzende slaapkamers op de 1e verdieping zijn uniform en zeer netjes afgewerkt met een eigentijdse laminaatvloer in houtlook, met glasvlies-behang op de wanden in een moderne, neutrale tint en plafonds met wit spuitwerk. De gehele verdieping heeft een verzorgde sfeer. Een groot pluspunt is dat ook deze complete woonlaag verwarmd wordt middels comfortabele vloerverwarming.



Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde van de woning en is ruim en licht van opzet. De ruimte heeft goede afmetingen en kent een huiselijke, eigentijdse sfeer dankzij het gebruik van neutrale kleurtonen.

Slaapkamer 2 licht en ruim



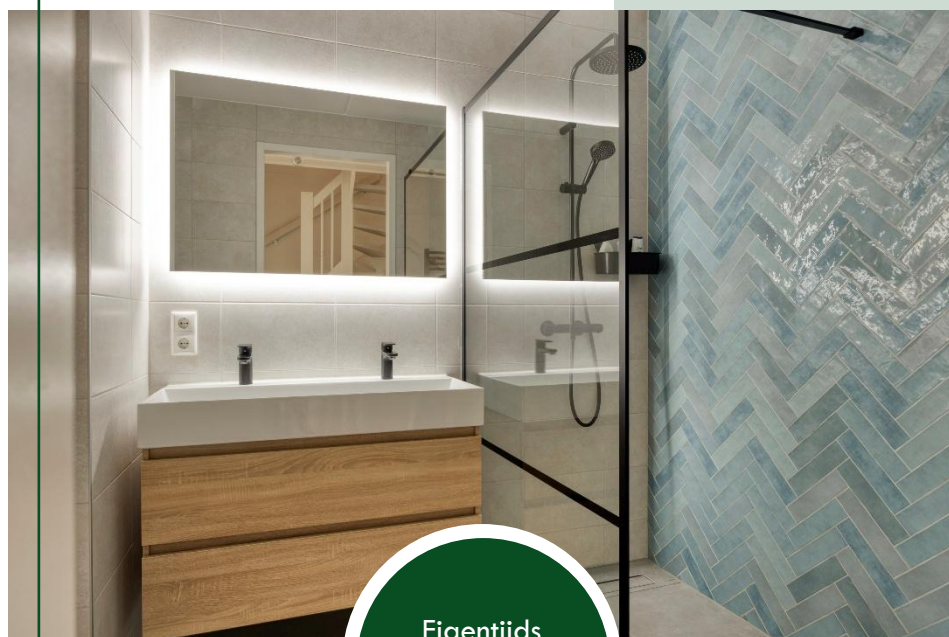
Slaapkamer 2: eveneens een ruim bemeten en smaakvolle (ouder)slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Hier heeft u prachtig vrij uitzicht over de rustige en brede woonstraat met veel groen.



Voldoende ruimte
voor een flinke
garderobekast

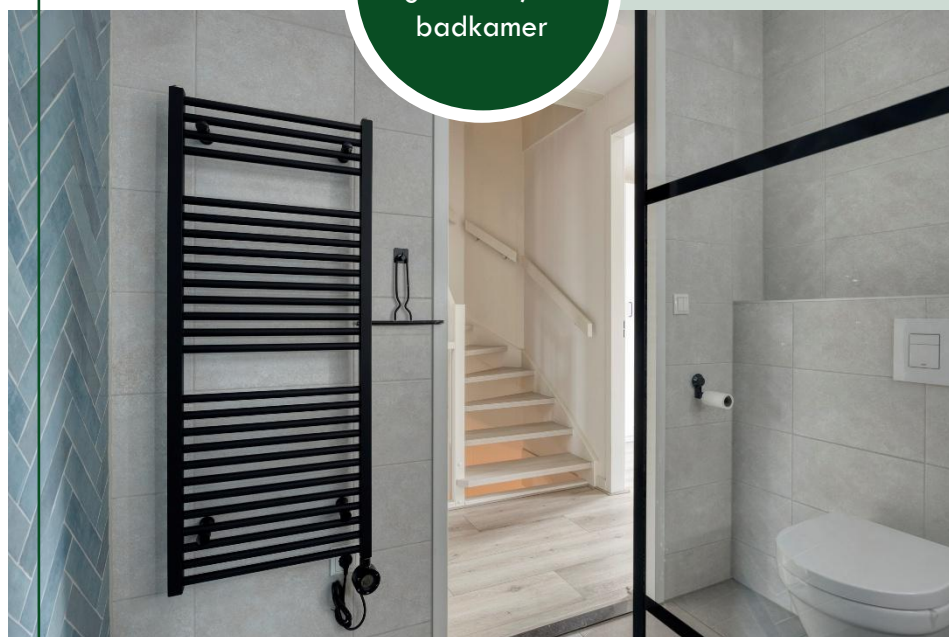
In de royale ouderslaapkamer is er ruimschoots plek voor het plaatsen van een flinke kledingkast met uitgebreide hang- en legmogelijkheden.

Voor optimaal wooncomfort is deze ruimte, evenals alle overige vertrekken op deze verdieping, uitgerust met een eigen thermostaat. Zo stelt u in elke kamer eenvoudig de gewenste temperatuur in!



Eigentijds
afgewerkte, luxe
badkamer

De moderne badkamer heeft een goed formaat en is modern en met gevoel voor smaak, stijlvol ingericht. De vloer is afgewerkt met een lichtgrijze keramische tegel en de wanden zijn volledig betegeld warm grijze wandtegels. Eén wand is daarbij voorzien van eigentijdse blauw geglaazuurde wandtegels. Het plafond is voorzien van wit spuitwerk. De badkamer beschikt over mechanische afzuiging en een elektrische design radiator.



De inrichting bestaat uit een breed wastafelmeubel in houtlook met twee grote soft-close laden en twee kranen (Hansgrohe), een anti-condens spiegel met verlichting, een wandcloset (Villeroy & Boch) en een inloopdouche met een thermostaatkraan, regendouche, handdouche en easydrain.

Overloop met
toegang tot
wasruimte



Middels een vaste trap bereikt u de verrassend ruime zolderverdieping. De gehele verdieping is keurig afgewerkt met eenzelfde nette laminaatvloer in houtlook als de eerste verdieping. Daarnaast zijn de wanden voorzien van glasvliesbehang, wat zorgt voor een neutrale en keurige uitstraling. De ruimte biedt toegang tot een praktische wasruimte en slaapkamer drie. In de wasruimte bevindt zich tevens de technische ruimte.



Slaapkamer 3 met
dakkapel

Daarnaast is achter de knieschotten onder de dakhelling veel praktische opbergruimte aanwezig.

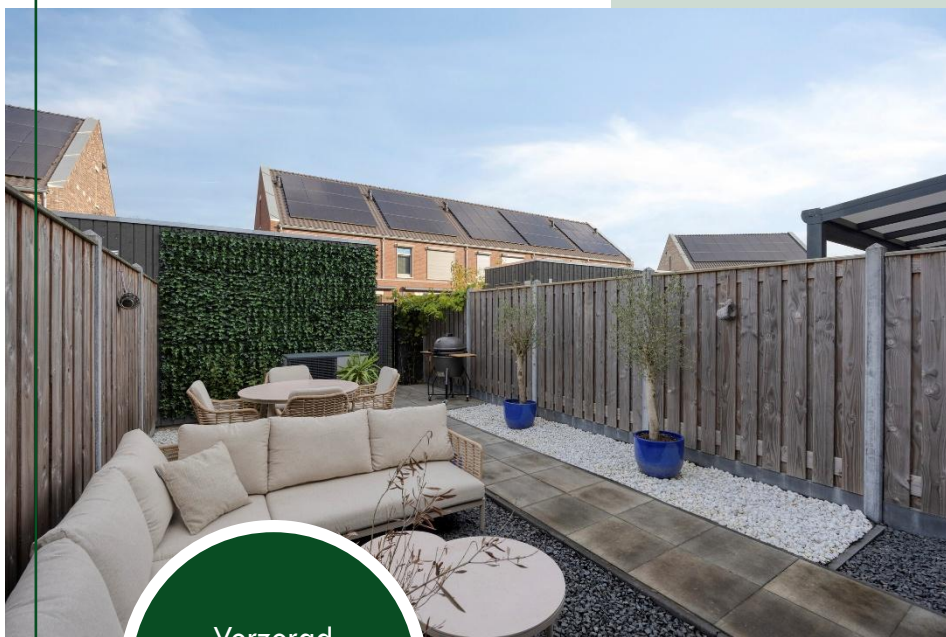
De 2e verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor een volwaardige 3^e slaapkamer maar door de aanwezigheid van de dakkapel is deze ruimte ook zeer zeker geschikt als werk- of hobbyruimte.

Privacy biedende achtertuin



De heerlijke achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en biedt een uitstekende mate van privacy en rust. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier tot laat in de middag en avond van de zon.

Absoluut een heerlijke buitenruimte om in te verblijven, ontspannen en uitgebreid te tafelen op lange zomeravonden.



Verzorgd aangelegde achtertuin

De tuin is met veel zorg aangelegd en onderhouden en voorzien van tegelbestrating, siergrind, een houten vlonderterras en goede houten erfafscheidingen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Groen ingerichte
tuin op het
noordoosten

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



Achter in de tuin bevindt zich een ideale houten berging, uitgerust met licht en elektra. Een uiterst praktische ruimte voor het veilig stallen van fietsen en het georganiseerd opbergen van tuinmateriaal.

Naast de berging leidt een handige, afsluitbare stalen poort rechtstreeks naar het achtergelegen gangpad.

Voortuin



Ook de voortuin verkeert in een uitstekende, goed onderhouden staat. De inrichting is modern en onderhoudsvriendelijk met tegelbestrating, siergrind en siergrassen.



Straatbeeld

De woning is gelegen aan een uitermate rustige en kindvriendelijke woonstraat binnen een jonge, gewilde nieuwbouwwijk in Best. Kenmerkend voor de straat is de fraaie, brede groenzone (wadi) in het midden, wat zorgt voor een ruimtelijk en groen straatbeeld. Het betreft een rustige woonlocatie waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Aan het einde van het woonblok zijn er ruim voldoende openbare parkeervakken aanwezig.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Speelgelegenheid
in de directe
omgeving



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.



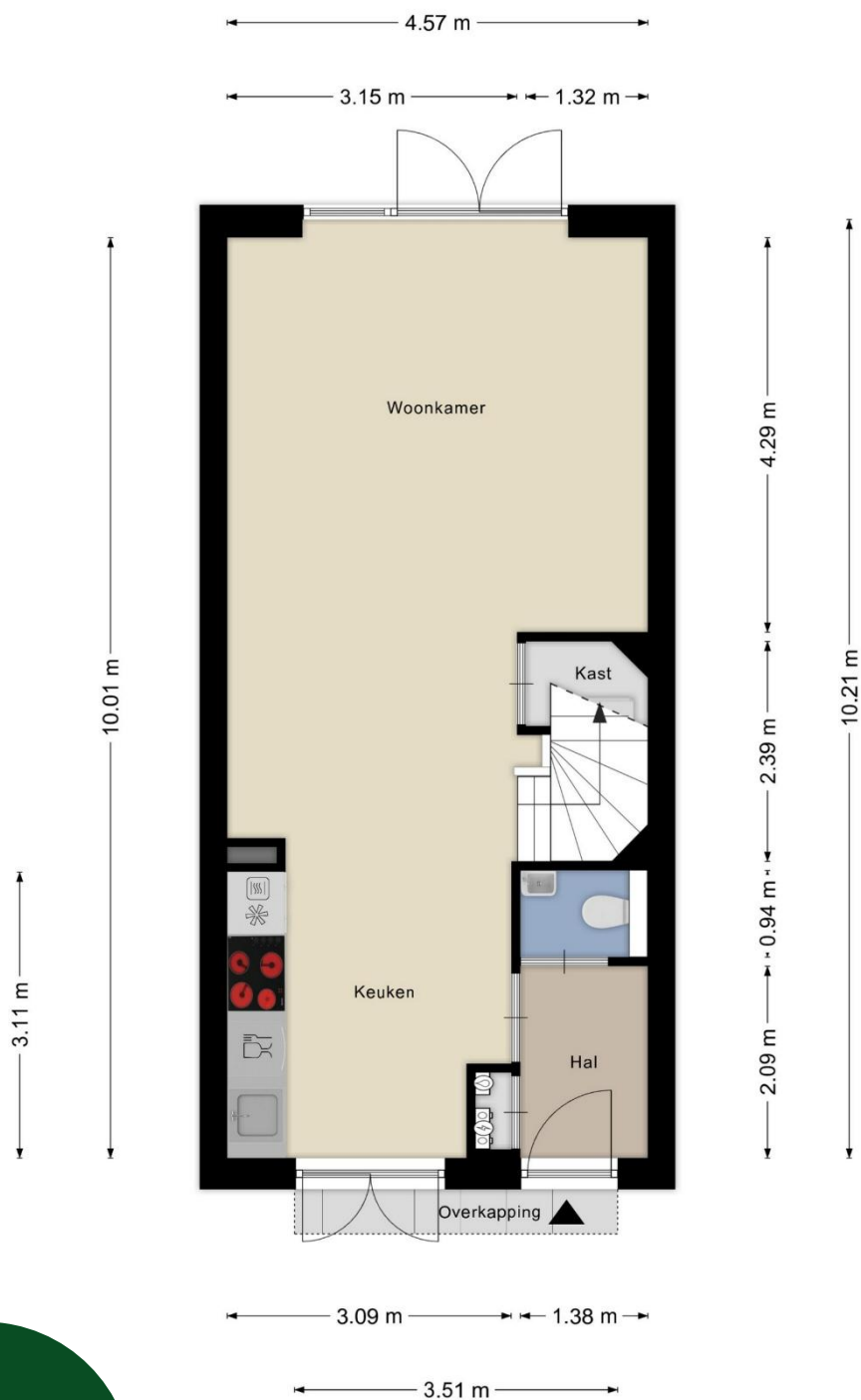
Treinstation
te Best

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

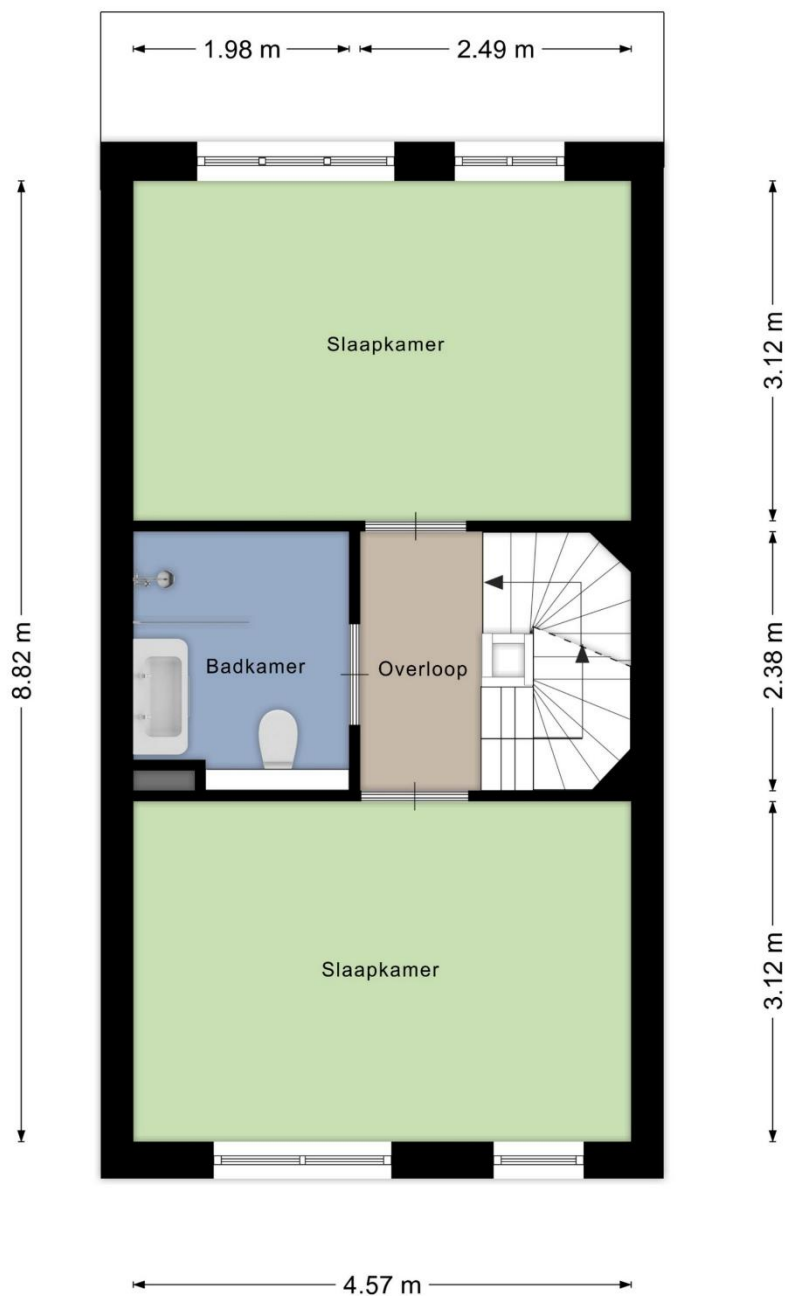
- **Bouwjaar:** hoofd woning ca. 2023.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 397 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 2 m², externe bergruimte ca. 6 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 103 m², gemeente Best, sectie K, nummer 4790.
- **Woningtype:** hoekwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** nette hal met keurige toiletruimte, ruime woonkamer, tuingerichte keuken met eethoek, 3 slaapkamers, moderne badkamer en een grote open zolder met mogelijkheid voor een 4^e slaapkamer
- **Onderhoud en afwerking:** goed tot uitstekend, instapklaar, eigentijds en in overwegend neutrale kleurtonen.
- **Achtertuin:** oriëntatie op het noordwesten, goed bemeten, privacy biedend, rustige ligging, verzorgd en keurig aangelegd, houten tuinberging met licht en elektra, goede erfafscheidingen en een afsluitbare stalen poort.
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in parkeervakken in de straat.
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in jonge, kindvriendelijke woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen. Nabij het centrum van Best.
- **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:** Wtw systeem (Orcon, 2023) en warmtepomp (Viessmann, 2023). In de keuken bevindt zich een kokendwaterkraan (Quooker). Warmwater vloerverwarming: hele begane grond en 1e verdieping. Gasloze woning.
- **Energie label:** A++++.
- **Zonnepanelen:** 10 stuks, geplaatst in 2023, merk JA Solar.
- **Meterkast:** 13 groepen, aardlekvoorzieningen en 1 slimme meter
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met isolerende beglazing (HR+++).
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- **Schilderwerk:** buiten- en binnenzijde in goede staat.
- **Glasvezel:** tot in de meterkast.

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.



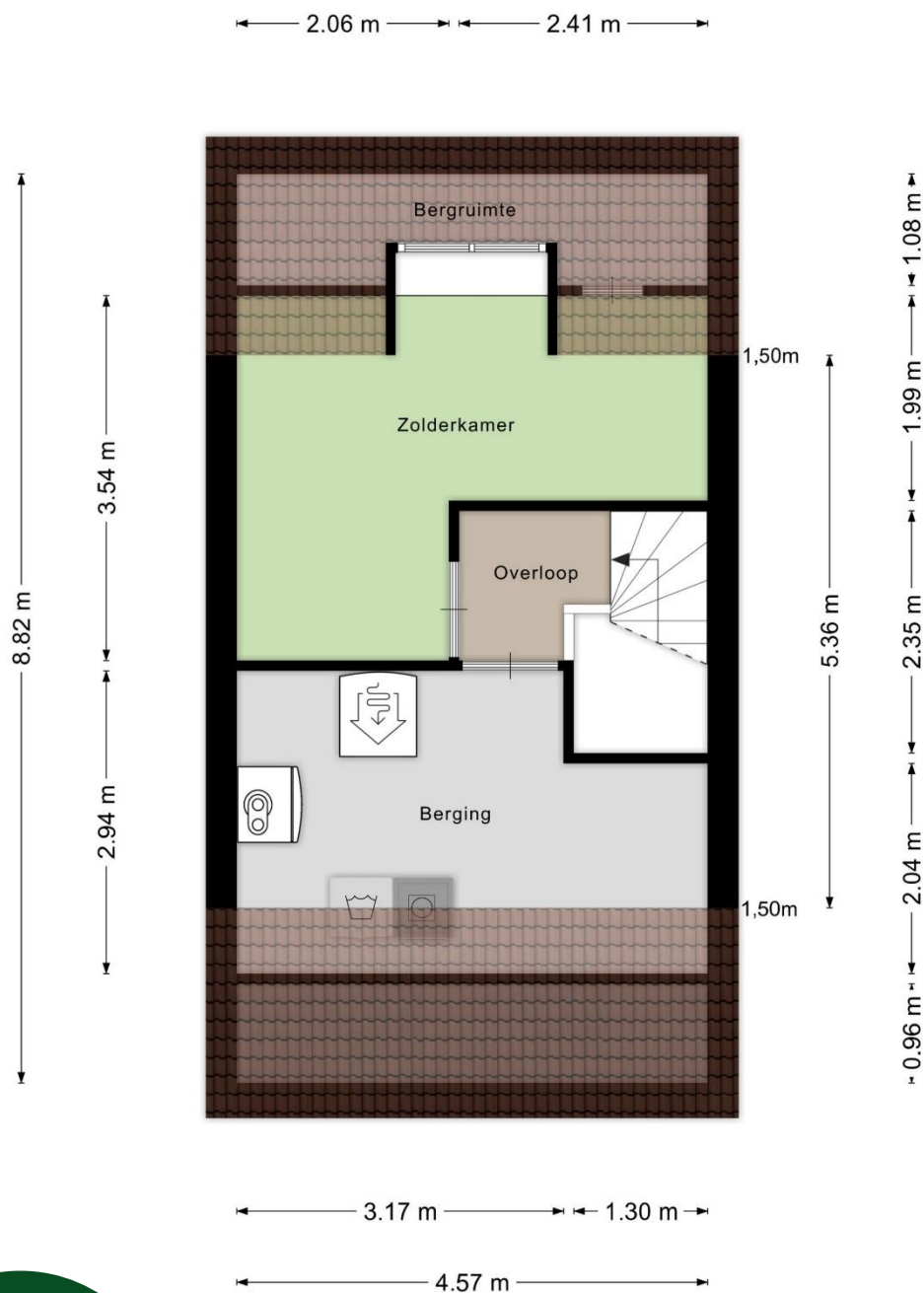
BEGANE
GROND

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**

1.98 m



2.93 m

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

VRIJSTAANDE
BERGING



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Best
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4790
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		

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.

Uitgeleverd op 28 september 2028
de openbare registers

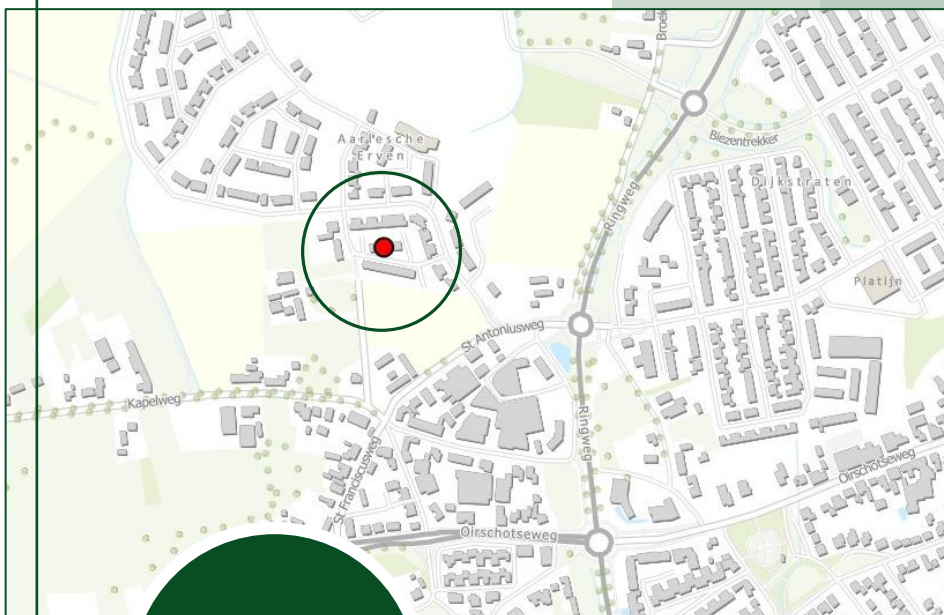


KADASTRALE KAART
SECTIE K
PERCEEL 4790

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.



Aanste 10 in
woonwijk
Aarlesche Erven

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.