

Kronenburg

MAKELAARDIJ

“Passie voor het vak & Liefde voor uw huis”



Klimopstraat 6, Best



Bank NL76 RABO 01204 28261



KvK 17189393



BTW-ID
NL001685236B63

vastgoedpro 

Beste heer / mevrouw,

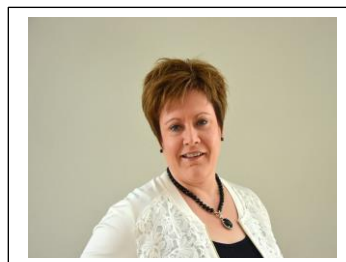
Wij danken u voor uw getoonde interesse in deze woning. Bij verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

5 redenen om deze woning te kopen	blz. 3
Introductie	blz. 5
Huidig gebruik / Bestemming	blz. 6
Materiaalgebruik	blz. 6
Kenmerken	blz. 7
Indeling woongedeelte	blz. 8
Best en omgeving	blz. 23
Algemene informatie	blz. 24
Waarom Kronenburg Makelaardij?	blz. 26
Openingstijden	blz. 26
Contact	blz. 26
Plattegronden	blz. 27
Kadastrale kaart	blz. 30
Roerende zakenlijst	blz. 31

Wij vertrouwen erop u een goede eerste indruk te geven van deze woning. Het spreekt voor zich dat wij graag uw vragen beantwoorden en samen met u dit object gaan bezichtigen.

Wij zijn u graag van dienst,

Mevrouw C.A.J.F. van Kronenburg RT/MT



5 redenen om deze woning te kopen

- 1) Rustig wonen, maar toch dichtbij het centrum, winkels, station, scholen en snelweg A2.
- 2) Heerlijk in een rustige straat gelegen, op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand.
- 3) Een nette tussenwoning met berging, voor- en achtertuin en een vrije achterom.
- 4) Woning is door de jaren goed onderhouden, in 2015 woning uitgebreid.
- 5) De afwerking van deze fraaie woning is duurzaam.



“Een uitgebouwde tussenwoning met berging,
voor- en achtertuin en achterom”



Introductie

In Oud Best gelegen, op zeer korte afstand van de snelweg A2, kindvriendelijke buurt, op loopafstand ligt het station, de winkels, basisonderwijs, de kinderopvang en het centrum van Best met haar uitgebreide voorzieningen. Deze goed onderhouden tussenwoning heeft 3 slaapkamers, een grote berging en een vrije achterom. Het betreft een ruime gezinswoning. Deze woning moet u zeker gezien hebben.



Huidig gebruik/ bestemming

De woning is gelegen in het bestemmingsplan “Salderes” van de gemeente Best en heeft daarin de bestemming “Wonen”. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2010. Bron: Ruimtelijke Plannen

Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw gebouwd metselwerk
Dak woning	: zadeldak met pannen gedekt
Uitbouw achterzijde	: bitumen dakbedekking
Vloeren	: begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdiepingsvloer zijn van beton
Wanden	: stucwerk / wandtegels
Plafond	: stucwerk
Buitenkozijnen	: kunststof kozijnen, isolerende beglazing
Rolluiken	: 1 ^e en 2 ^e verdieping elektrische rolluiken

Kenmerken

Soort object	: Tussenwoning
Bouwjaar	: 1962
Kadastraal bekend	: Gemeente Best Sectie H Nummer 1438
Perceelsoppervlakte	: Totaal 1 a 42 ca
Gebruiksoppervlakte woning	
Begane grond	: ca. 54 m ²
1 ^e verdieping	: ca. 37 m ²
2 ^e verdieping	: ca. 21 m ²
Totaal	: ca. 112 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: ca. 7 m ²
Berging	: ca. 11 m ²
Inhoud woning	: ca. 387 m ³
Parkeren	: voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving
Isolatie dak	: ja
Isolatie muren	: ja
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: ja
Verwarming en Warm water	: c.v.-ketel, van het merkTopline Nefit, bouwjaar 2009
Energie label	: C (voorlopig)
Aanvaarding	: in overleg, kan op korte termijn
Vraagprijs	: € 315.000,= kosten koper

Indeling woongedeelte begane grond

- ❖ Aan de voorzijde van de woning is een voortuin met sierbestrating en border met vaste beplanting. De **entree** van de woning is aan de voorzijde van de woning.



- ❖ U komt de woning binnen via de **hal**, die toegang biedt tot de woonkamer, hier bevindt zich ook het toilet en de trapopgang naar de 1^e verdieping met daaronder een bergkast met daarin de meterkast. De hal, is afgewerkt met een tegelvloer, met stucwerk op wand en plafond.



- ❖ **Toilet** met een hangcloset en fonteintje, geheel betegeld (vloer en wand), veel lichtinval door het raam.



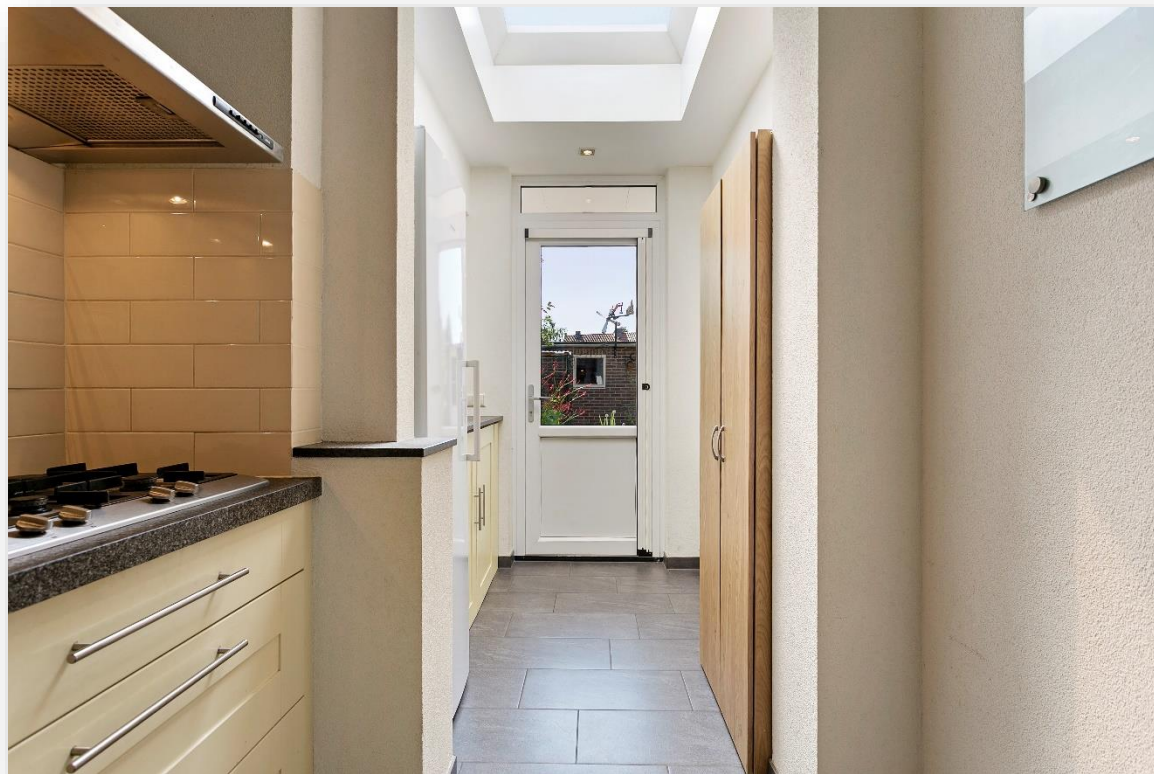
- ❖ **Woonkamer** heeft aan de achterzijde een aanbouw met lichtstraat. De woonkamer heeft optimaal en fraai lichtinval door de lichtstraat met screen, de grote raam aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde (2015). De verwarming is middels een radiator aan de voorzijde en aan de achterzijde hangt een designradiator. Afwerking is stucwerk op wand en plafond met inbouwspots en een eiken (18 mm) houten vloer.





- ❖ De **keuken** is voorzien van een keukeninrichting in hoekopstelling. In de keuken zit ook een open doorgang naar de bijkeuken. De afwerking is een Belgisch hardstenen blad, MDF deuren in lichte kleurstelling, een ronde rvs-spoelbak. De keuken is compleet ingericht met een onder- en bovenkasten, inbouwapparatuur, welke bestaat uit een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-magnetron en vaatwasser. De **bijkeuken** heeft een open verbinding met de keuken, een lichtkoepel die zorgt voor veel daglicht en een loopdeur naar de achtertuin. In deze ruimte is plek voor een extra koelkast of diepvries, er zitten aansluitingen voor de wasmachine en droger en er is veel bergruimte. De afwerking is een tegelvloer met vloerverwarming, wanden deels betegeld met daarboven stucwerk op wand en plafond met inbouwspots.





Indeling eerste verdieping

- ❖ **Overloop**, toegang tot twee slaapkamers, toilet, badkamer en vaste trap naar de 2^e verdieping. Geheel uitgevoerd met een laminaatvloer, stucwerk op wand en plafond.



- ❖ **Toilet** met een hangcloset en fonteintje, geheel betegeld (vloer en wand), veel lichtinval door het aanwezige raam.



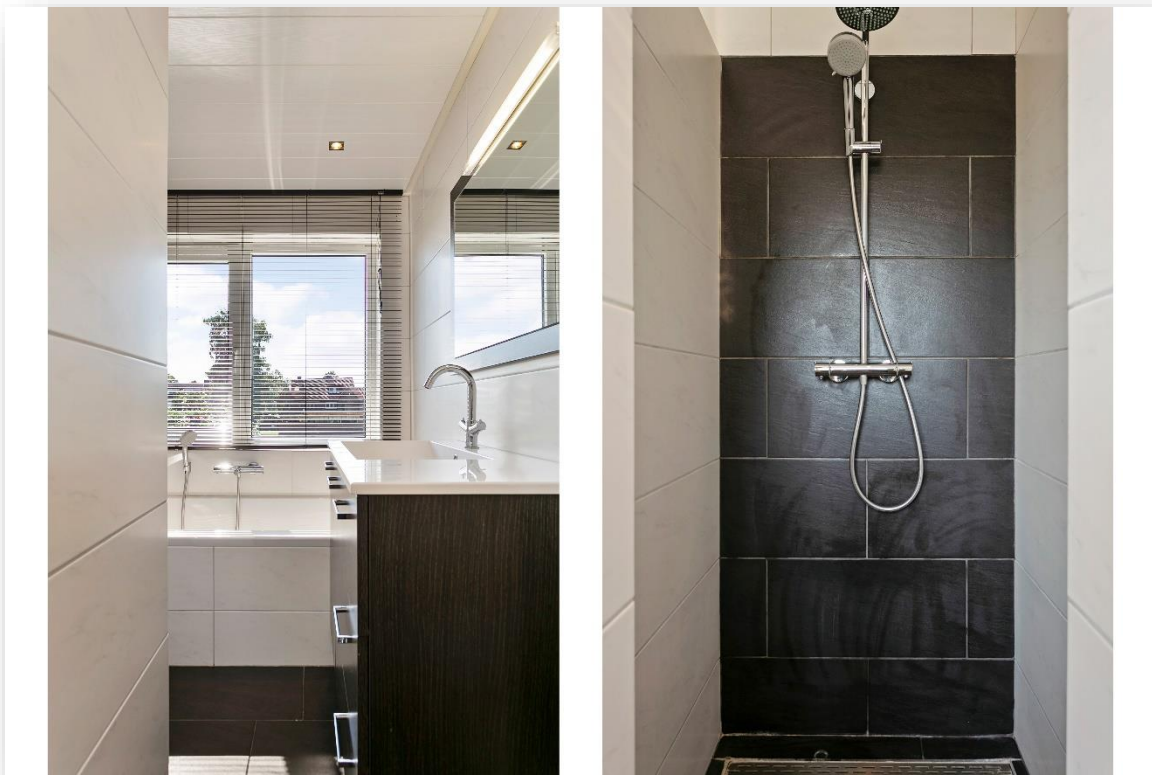
- ❖ **Slaapkamer 1**, voorzijde, slaapkamer met één grote raampartij met draai-kiep, dubbele beglazing en vaste wastafel. Op de vloer ligt een houtkleurige laminaatvloer, wanden en plafond zijn van stucwerk.



- ❖ **Slaapkamer 2**, achterzijde, met één raampartij met draai-kiep, dubbele beglazing en aansluiting voor tv. Geheel uitgevoerd met een houtkleurige laminaatvloer en stucwerk op wanden en plafond.



- ❖ **Badkamer**, met één raampartij, inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel met spiegel. De douche heeft een stortdouche met thermostaatkraan en ligbad heeft een vulkraan en douchekop met thermostaatkraan. Wastafelmeubel heeft een mengkraan en ruimte om spullen te bergen. Ventilatie via de aanwezige raampartij en de aanwezige mechanische ventilatie. De badkamerwanden zijn geheel betegeld, vloer is geheel betegeld en plafond is van kunststof panelen.



Indeling tweede verdieping

- ❖ **Overloop**, via een vaste trap, airco-unit, vanuit de overloop toegang tot een inbouwkast, berging met dakraam, c.v.-opstelling (Nefit, Topline, bouwjaar 2009) en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Geheel uitgevoerd met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond.



- ❖ **Slaapkamer 3** met dakkapel, één grote raampartij met draai-kiep, in de schuine van de kap veel bergruimte. Op de vloer ligt een laminaat vloer, wanden en plafond zijn van stucwerk.



- ❖ **Tuin**, achter de woning, met een fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten, met sierbestrating, zandbak, voliere, overkapping bij de achterdeur, berging (11 m² met water en elektra) en vaste beplanting. De tuin is geheel omsloten met een gemetselde afscheiding met een houten poort naar de brandgang.



Best bijzonder wonen

Best is een dorp gebleven, maar met stadse voorzieningen. Juist dat maakt wonen in Best bijzonder!

Best biedt het beste van twee werelden. Dorps wonen met veel voorzieningen, maar ook dicht bij de stad én de rust van de natuur. Door de ligging tussen de snelwegen (A2 en A58), een ondergronds treinstation in het centrum en Eindhoven Airport dichtbij zijn alle bestemmingen binnen handbereik.

Best is van alle gemakken voorzien. Basisscholen, een middelbare school, een ruim winkelaanbod, musea, een bibliotheek, een bioscoop, sportvoorzieningen en vele recreatiemogelijkheden. Best is een toegangspoort tot het unieke Nationaal Landschap het Groene Woud en maakt deel uit van de Brainport regio.

Algemene informatie

Verkoopprocedure

Alle door Kronenburg Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Bieding

Indien de geïnteresseerde een bieding doet, dienen de volgende zaken benoemd te worden:

Geboden koopsom

Datum sleuteloverdracht

Eventuele overname roerende zaken

Eventuele ontbindende voorwaarden, bijv. financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst, zal door Kronenburg Makelaardij de koopakte worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Algemene ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7.7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Onderzoek plicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van voor hem of haar van belang (kunnen) zijn. Zo ook dient de koper zich te laten informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Kronenburg Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Hoe verder na de bezichtiging?

Het zal u duidelijk zijn dat het voor de eigenaar van deze woning een spannende aangelegenheid is. Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt. Mochten wij niets van u vernemen, dan zullen wij telefonisch contact met u opnemen. Mocht deze woning toch niet geschikt voor u zijn, dan willen wij toch graag iets voor u betekenen. Namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u uit voor een adviesgesprek om u te informeren over de wijze waarop wij u hierbij van dienst kunnen zijn.

Waarom Kronenburg Makelaardij?

Ons motto “Passie voor het vak & liefde voor uw huis”, staat voor een nieuwe, frisse en bevlogen manier van makelaardij in onroerend goed. Wij onderscheiden ons met een verkoopportefeuille goede woningen en goede appartementen, door pro activiteit op sales- & marketingvlak en door kennis en kunde middels 20 jaar regio ervaring.

Wij leven in een tijdperk van snelheid en informatieoverdracht. Deze tijd vraagt ook in de makelaardij om een nieuwe aanpak die breekt met oude tradities. U kunt ons 24 uur per dag telefonisch of per mail bereiken. Wij leiden allemaal een druk bestaan door ons werk, huishouden, kinderen etc. Kronenburg Makelaardij wil u graag optimaal begeleiden bij het aankopen en verkopen van een goed huis. Wij ontzorgen u totaal tijdens het gehele proces, zodat uw reguliere leven gewoon kan doorlopen.

Ons kantoor is makkelijk te bereiken via de afslag 27 (Best-West) op de snelweg A2, neem daarna de ringweg Best richting Oirschot, bij de rotonde “Aarle” neemt u de afslag richting de Broekstraat. Ons kantoor is aan deze weg gelegen met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ons kantoor is altijd bereikbaar. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u in de avonduren en op zaterdag of zondag te woord te staan.



Broekstraat 13, 5684 LW BEST

T 06 53 96 10 78

info@kronenburgmakelaardij.nl

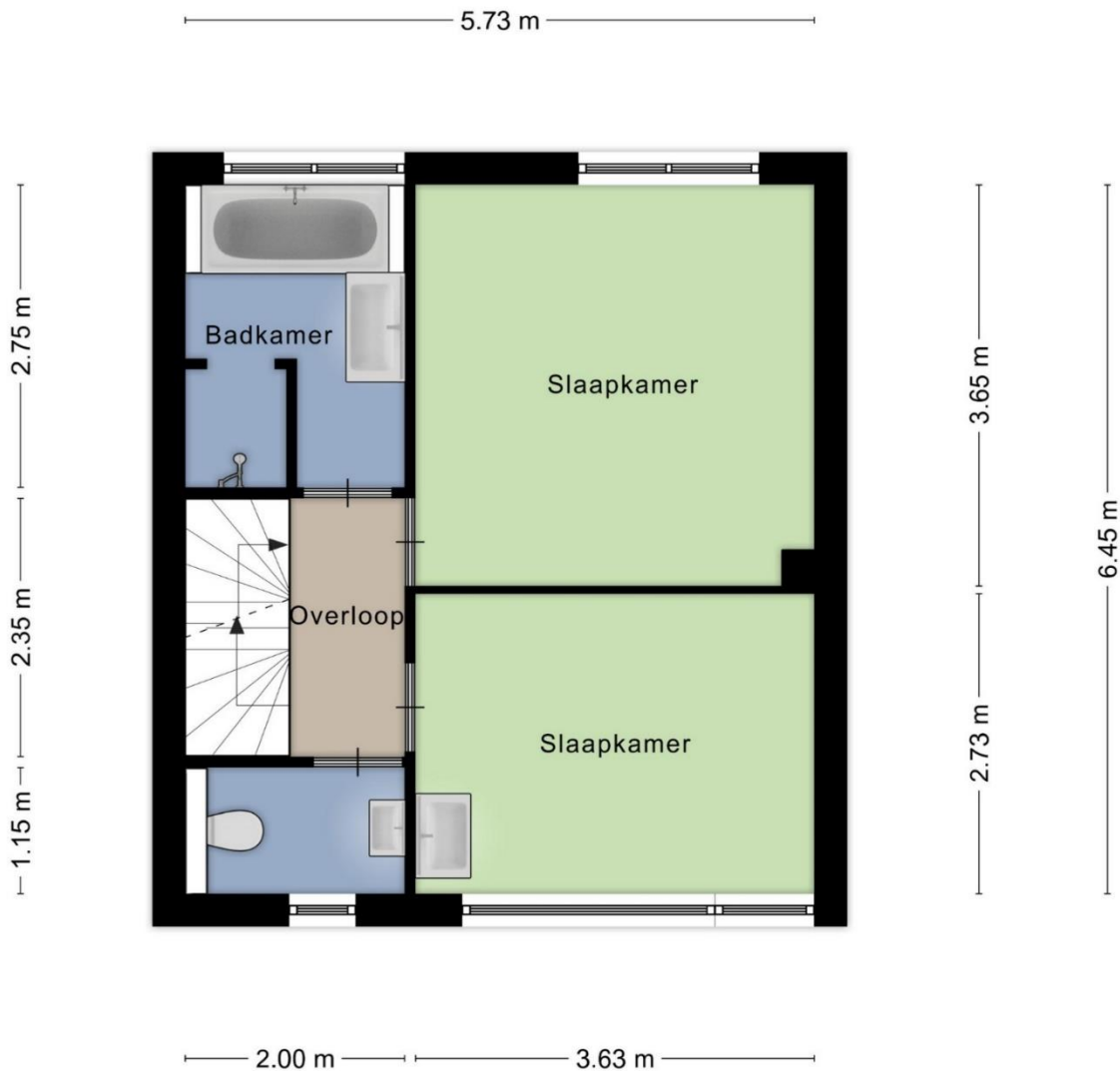
www.kronenburgmakelaardij.nl

Plattegrond begane grond



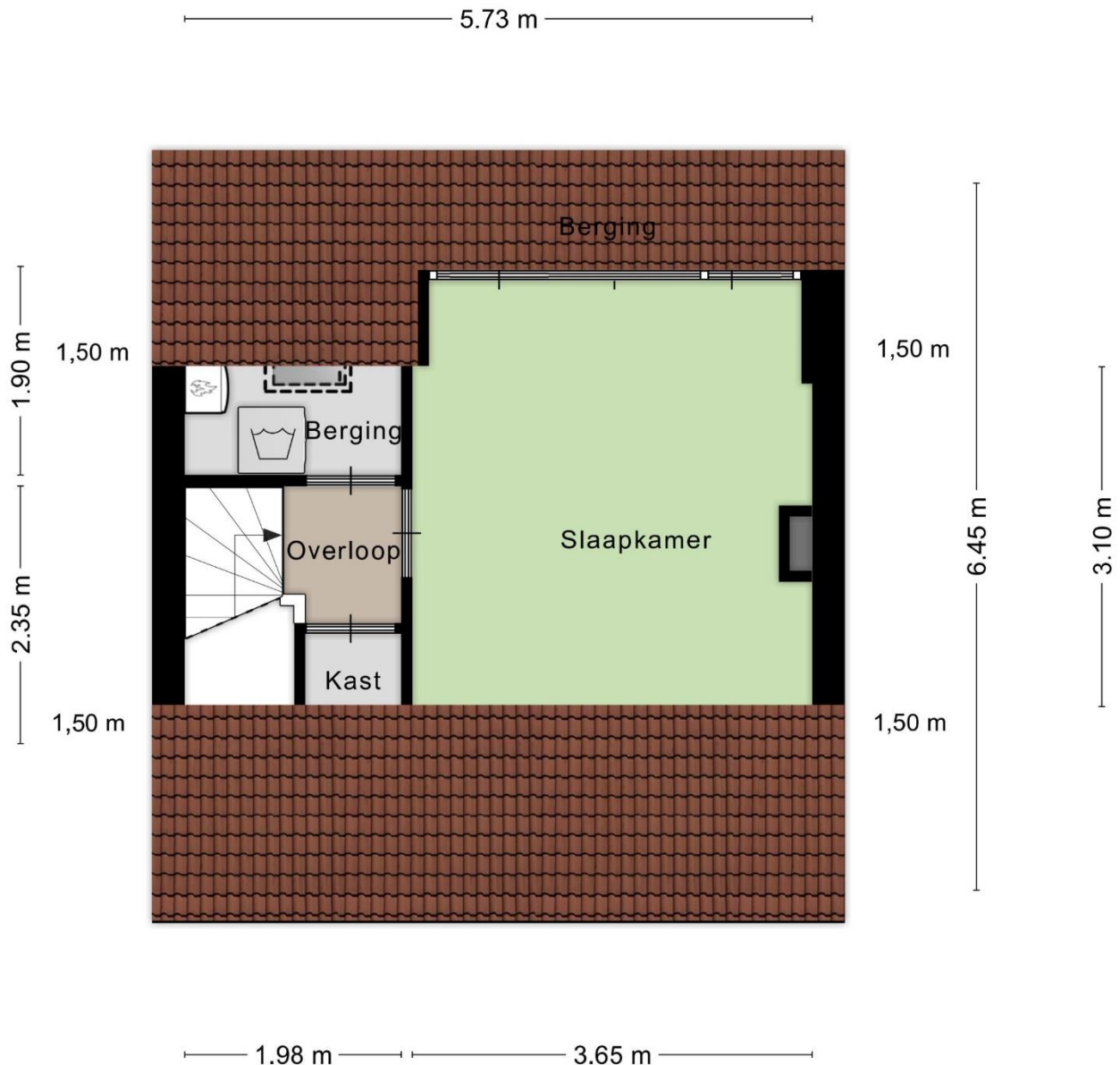
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1^e verdieping



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

Plattegrond 2^e verdieping



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

Kadastrale kaart



Roerende zaken Klimopstraat 6

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t.
Tuinaanleg, (sier)bestrating, beplanting	☐	X	☐	☐
Erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	☐	X	☐	☐
Tuinhuisje, buitenberging	☐	X	☐	☐
Plantenkas	☐	☐	☐	X
Bewateringssysteem	☐	☐	☐	X
Buitenverlichting	☐	X	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	X
(schotel)antenne	☐	☐	☐	X
Satellietontvanger	☐	☐	☐	☐
Brievenbus in de voordeur	☐	X	☐	X
Bel en trafo	☐	X	☐	☐
(veiligheid) sloten	☐	X	☐	☐
Alle sleutels	☐	X	☐	☐
Overig hang- en sluitwerk	☐	X	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	X
Cv-installatie met toebehoren, vulslangset	☐	X	☐	☐
Open haard/kachel met toebehoren	☐	☐	☐	X
(klok)thermostaat	☐	X	☐	☐
Telefooncentrale/ WIFI router	X	☐	☐	☐
(voorzet/inzet-) open haard met vuurkorf en aslade	☐	☐	☐	X
Warmwatertoestellen	☐	X	☐	☐
Mechanische afzuiginstallatie	☐	X	☐	☐
Airco-installatie	☐	X	☐	☐
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☐	☐	☐	X
Zonnecellen incl. omvormer en monitor	☐	☐	☐	X
Zonnecollectoren incl. boiler	☐	☐	☐	X
Zonwering buiten	☐	X	☐	☐
(rol)luiken	☐	X	☐	X
Veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Schakelmateriaal	☐	X	☐	☐
(licht)dimmers	☐	X	☐	☐
Inbouwverlichting:	☐	X	☐	☐
Gordijnrails	☐	X	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	X	☐
Vitrages/lamellen	☐	☐	X	☐
Rolgordijnen	☐	☐	X	☐

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t
Bekabeling en leidingen	☐	X	☐	☐
Tuinverlichting	☐	X	☐	☐
Tap- en stopkranen	☐	X	☐	☐
Wasmachinekraan (met beluchter)	☐	X	☐	☐
Thermostaatkranen	☐	X	☐	☐
Badkameraccessoires, planchet, spiegels	☐	X	☐	☐
Douche- / badscherm	☐	☐	☐	X
Wastafels(s) met accessoires	☐	X	☐	☐
Wastafelverlichting	☐	X	☐	☐
Toilet met accessoires / toiletbril / toiletrolhouder	☐	X	☐	☐
Keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	☐	X	☐	☐
Parketvloer, laminaatvloer	☐	X	☐	☐
Kurkvloer	☐	☐	☐	X
Vloerbedekking	☐	☐	☐	X
Zeil	☐	☐	☐	X
Vensterbanken	☐	X	☐	☐
Door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
Milieubox	☐	X	☐	☐
Vuilcontainer(s)	☐	X	☐	☐
Buitenbrievenbus	☐	X	☐	☐