

Kronenburg

MAKELAARDIJ

“Passie voor het vak & Liefde voor uw huis”



Mgr. Dr. Th. Goossensstraat 39, Best



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. 26
Algemene informatie	blz. 27
Waarom Kronenburg Makelaardij?	blz. 29
Openingstijden	blz. 29
Contact	blz. 29
Plattegronden	blz. 30
Kadastrale kaart	blz. 33
Roerende zakenlijst	blz. 34

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) Heerlijk in een rustige straat gelegen, op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand.
- 2) Een nette hoekwoning met 2 garages, overkapping, voor- en achtertuin.
- 3) Op 20 wandelminuten van het Langven gelegen, de snelweg A2 is binnen enkele minuten bereikbaar.
- 4) Woning is door de jaren goed onderhouden.
- 5) Op het perceel staan een aangebouwde garage en een vrijstaande garage.



“Een nette hoekwoning met overkapping,
voor- en achtertuin en 2 garages”



Introductie

In de wijk “Hoge Akker” gelegen, op enkele autominuten van snelweg A2, kindvriendelijke buurt, op fietsafstand ligt het station. De winkels, basisonderwijs, de kinderopvang, en het centrum van Best met haar uitgebreide voorzieningen liggen op enkele fietsminuten afstand van de woning. Deze nette hoekwoning heeft 4 slaapkamers, twee garages en een overkapping achter aan de woning. Het betreft een verzorgd geheel met ruime mogelijkheden. Deze woning moet u zeker gezien hebben.



Huidig gebruik/ bestemming

De woning is gelegen in het bestemmingsplan “Hoge Akker – Speelheide - De Leeuwerik 2018” van de gemeente Best en heeft daarin de bestemming “Wonen”. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2018. Bron: Ruimtelijke Plannen

Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw gebouwd metselwerk
Dak woning	: zadeldak met pannen gedekt
Dak garages	: aangebouwde garage heeft een bitumen dak, de vrijstaande garage heeft een zadeldak gedekt met pannen en onderschoten met asbesthoudende plaatjes
Vloeren	: begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdiepingsvloer zijn van beton, bergzolder heeft een houten vloer
Wanden	: stucwerk / lambrisering / wandtegels
Plafond	: stucwerk / houten aftimmering
Buitenkozijnen	: houten kozijnen, begane grond isolerende beglazing, de 1 ^e verdieping heeft enkele beglazing.
Schilderwerk	: 2017 (buiten)

Kenmerken

Soort object	: Hoekwoning
Bouwjaar	: 1962
Kadastraal bekend	: Gemeente Best Sectie H Nummer 1838
Perceelsoppervlakte	: Totaal 2 a 18 ca
Gebruiksoppervlakte woning	
Begane grond	: ca. 45 m ²
1 ^e verdieping	: ca. 38 m ²
2 ^e verdieping	: ca. 22 m ²
Totaal	: ca. 105 m ²
Overig inpandig	: ca. 14 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: ca. 17 m ²
Vrijstaande garage	: ca. 22 m ²
Inhoud woning	: ca. 422 m ³
Parkeren	: op de eigen inrit en voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving
Isolatie dak	: ja
Isolatie muren	: gedeeltelijk
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: gedeeltelijk
Verwarming en	
Warm water	: c.v.-ketel, van het merk Nefit, bouwjaar 2008
Energielabel	: F (voorlopig)
Aanvaarding	: in overleg
Vraagprijs	: € 299.000,= kosten koper

Indeling woongedeelte begane grond

- ❖ Aan de voorzijde van de woning is een voortuin met sierbestrating en kunstgras. De overdekte **entree** van de woning is aan de voorzijde van de woning.



- ❖ U komt de woning binnen via de **hal**, die toegang biedt tot de keuken. In de hal, bevindt zich tevens het toilet en de trapopgang naar de 1^e verdieping. De hal, is afgewerkt met een tegelvloer, met lambrisering op de wand met daarboven stucwerk, plafond is van stucwerk.



- ❖ **Toilet** met een hangcloset, een raampje in de voorgevel dat voor daglicht en ventilatie op het toilet zorgt, deels betegelde wanden met daarboven stucwerk op wand en plafond, op de vloer ligt een tegelvloer.



- ❖ De **keuken** ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een keukeninrichting in lengteopstelling. Deze keuken heeft een inbouwkast waarin de meterkast zich bevindt en volop bergruimte, in de keuken zit ook een loopdeur naar de overkapping en achtertuin. De afwerking is een rvs-aanrechtblad, kunststof met houten deurtjes en een rvs-spoelbak. De keuken is compleet ingericht met een onderkasten, bovenkasten en inbouwapparatuur, welke bestaat uit een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en oven. In de keuken ligt een tegelvloer, wanden deels betegeld met daarboven stucwerk op wand en plafond.





- ❖ **Woonkamer** heeft aan de voorzijde een uitbouw (erker), de woonkamer heeft optimaal en fraai lichtinval door de grote ramen aan de voorzijde en achterzijde. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk op wand en een balkenplafond. In de woonkamer zit een schouw met gashaard en een loopdeur naar de overkapping en achtertuin.





- ❖ Aangebouwde **garage c.q. bijkeuken**, via de overkapping of via de roldeur aan de voorzijde toegankelijk, opgetrokken in spouwmetselwerk, plat dak, vloer is betegeld, ook zitten hier aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook hangt er een uitstortgootsteen.



Indeling eerste verdieping

- ❖ **Overloop**, toegang tot drie slaapkamers, badkamer, vaste trap naar de 2^e verdieping. Geheel uitgevoerd met een houtkleurige laminaatvloer, lambrisering op de wand met daarboven stucwerk op wand en plafond.
- ❖ **Slaapkamer 1**, met één grote raampartij met enkele beglazing. Afgewerkt met een houtkleurige laminaatvloer, wanden en plafond zijn van stucwerk.



- ❖ **Slaapkamer 2**, één grote raampartij met enkele beglazing. Op de vloer ligt een houtkleurige laminaatvloer, wanden en plafond zijn van stucwerk.



- ❖ **Slaapkamer 3**, met één raampartij met enkel beglazing. Geheel uitgevoerd met een houtkleurige laminaatvloer en stucwerk op wanden en plafond.



- ❖ **Badkamer**, met één raampartij, de badkamer is ingericht met een douchecabine met glazen wand en een terrazzo douchebak, vaste wastafel in een meubel met daarboven een spiegel en designradiator. Ventilatie via de aanwezige raampartij en via de mechanische ventilatie die aanwezig is. De badkamerwanden zijn gedeeltelijk betegeld, vloer is geheel betegeld, plafond is van stucwerk.



Indeling tweede verdieping

- ❖ **Overloop**, met bergruimte in de schuine van de kap en via de vlizo op het bovengelegen zoldertje, dakraam, c.v.-opstelling (Nefit, bouwjaar 2008) en toegang tot de slaapkamer. Geheel uitgevoerd met vloerbedekking, stucwerk wanden en een houten aftimmering tegen het plafond.



- ❖ **Slaapkamer 4** met dakraam, in de schuine van de kap veel bergruimte. Op de vloer ligt een vloerbedekking, wanden zijn van stucwerk en een houten aftimmering tegen het plafond.



- ❖ **Tuin**, achter de woning, met een fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin op het noordwesten, met sierbestrating, overkapping en de 2 garages. De tuin is geheel omsloten met een gemetselde afscheiding met een brede houten poort.



- ❖ **Overkapping:** achter aan de woning is een overkapping gemaakt. De overkapping is van hout met kunststof platen. Boven de overkapping hang ook een elektrische zonneluifel. Een heerlijke plek om de zomeravonden door te brengen.



- ❖ **Garage**, achter op het perceel staat een garage met zadeldak. Aan de voorzijde zit een kanteldeur in de gevel, op de vloer ligt een betonvloer en de wanden zijn van steens metselwerk. De aftimmering van het dak is met asbesthoudende dakplaten.



- ❖ **Ligging**, de woning ligt op korte van het Langven en de bossen. Ook is de woning gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Best met al zijn voorzieningen. Het NS-station en scholen liggen ook op korte afstand van de woning. Vanuit de woning bent u met enkele minuten op de autobaan A2. Sneller kan haast niet.



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 ontlelen. 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 bouwkwiteit 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

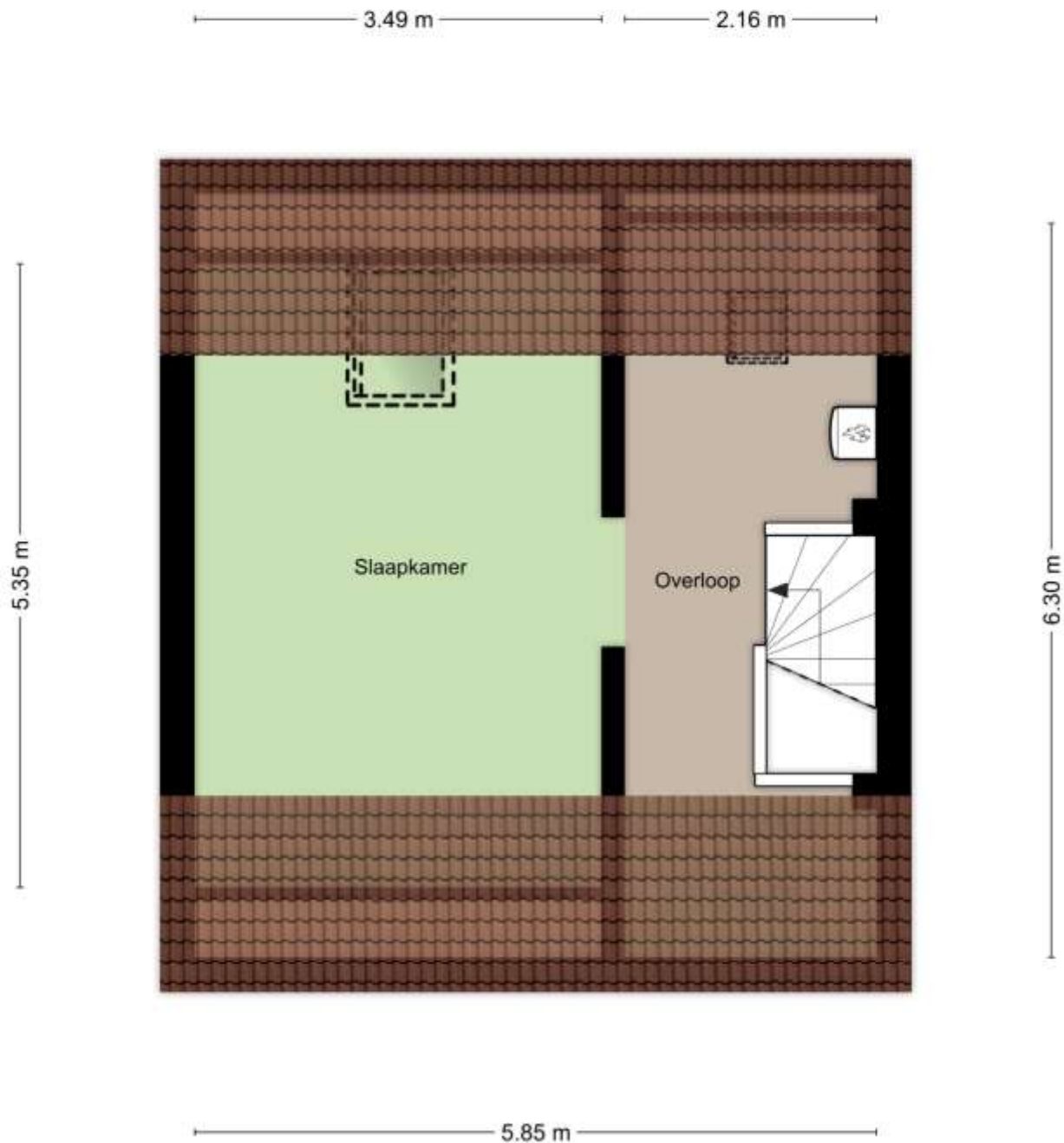
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping



Kadastrale kaart



Roerende zaken Mgr. Dr. Th. Goossensstraat 39

	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	☐	☐	☐	X
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
Veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☐	☐	X
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- / badschermb	☐	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