

"Passie voor het vak & Liefde voor uw huis"



BOSSEWEG 37, BEST

Geachte heer, geachte 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:

6 redenen om deze woning te kopen 3

Introductie 5

Foto-impressie 6

Plattegronden 30

Huidig gebruik / Bestemming 34

Materiaalgebruik 35

Kenmerken 36

Indeling woongedeelte 37

Algemene kenmerken 42

Best en omgeving 43

Geschiedenis 44

Kadastrale kaart 46

Algemene informatie 47

Waarom Kronenburg Makelaardij? 50

Openingstijden 50

Contact 50

Wij vertrouwen erop u een goede eerste indruk te geven van deze unieke 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 RMT



6 REDENEN OM DEZE WONING TE KOPEN

- 1) Engels Landhuis in de jaren dertig stijl.
- 2) Heerlijk gelegen aan de rand van het centrum met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand.
- 3) In stijl verbouwd en goed onderhouden met behoud van authentieke elementen.
- 4) Fraai gesitueerd met tuin rondom en veel openbare parkeergelegenheid tegenover de woning.
- 5) Bijzonder wonen, met veel mogelijkheden o.a. werken van huis.
- 6) A1-zichtlocatie in verlengde “Oude Rijksweg”.



“Wonen op een bijzondere locatie in een unieke woning”

Introductie

Aan de rand van het centrum Oud Best gelegen, op 1 minuut van snelweg A2 gelegen, bieden wij u deze stijlvolle dertiger jaren woning van grote klasse aan, waarbij vele authentieke elementen zijn behouden. Het betreft een indrukwekkend geheel. Vanaf de A2 afslag Best-West rijdende richting het centrum van Best is dit bijzondere pand gelegen. Het pand is de laatste jaren in gebruik geweest als woning met showroom en atelierruimte. Deze woning is door de eerste eigenaar degelijk en met mooie materialen gebouwd. De huidige eigenaar heeft het pand altijd met liefde behandeld en goed onderhouden. De woning heeft nog veel karakteristieke details, oorspronkelijke afwerking, veel licht inval en een fraaie tuin rondom.

















Woonruimte























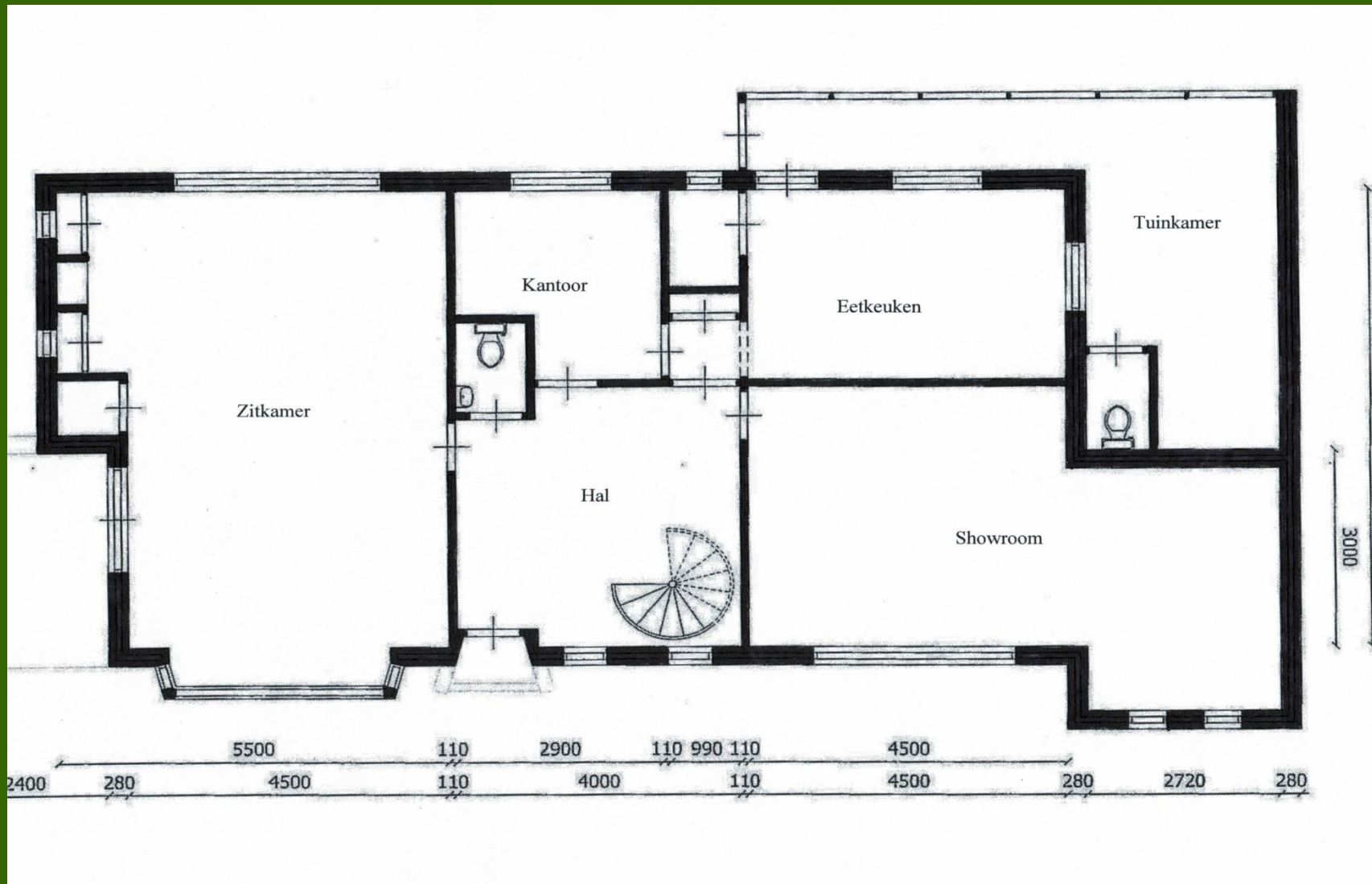




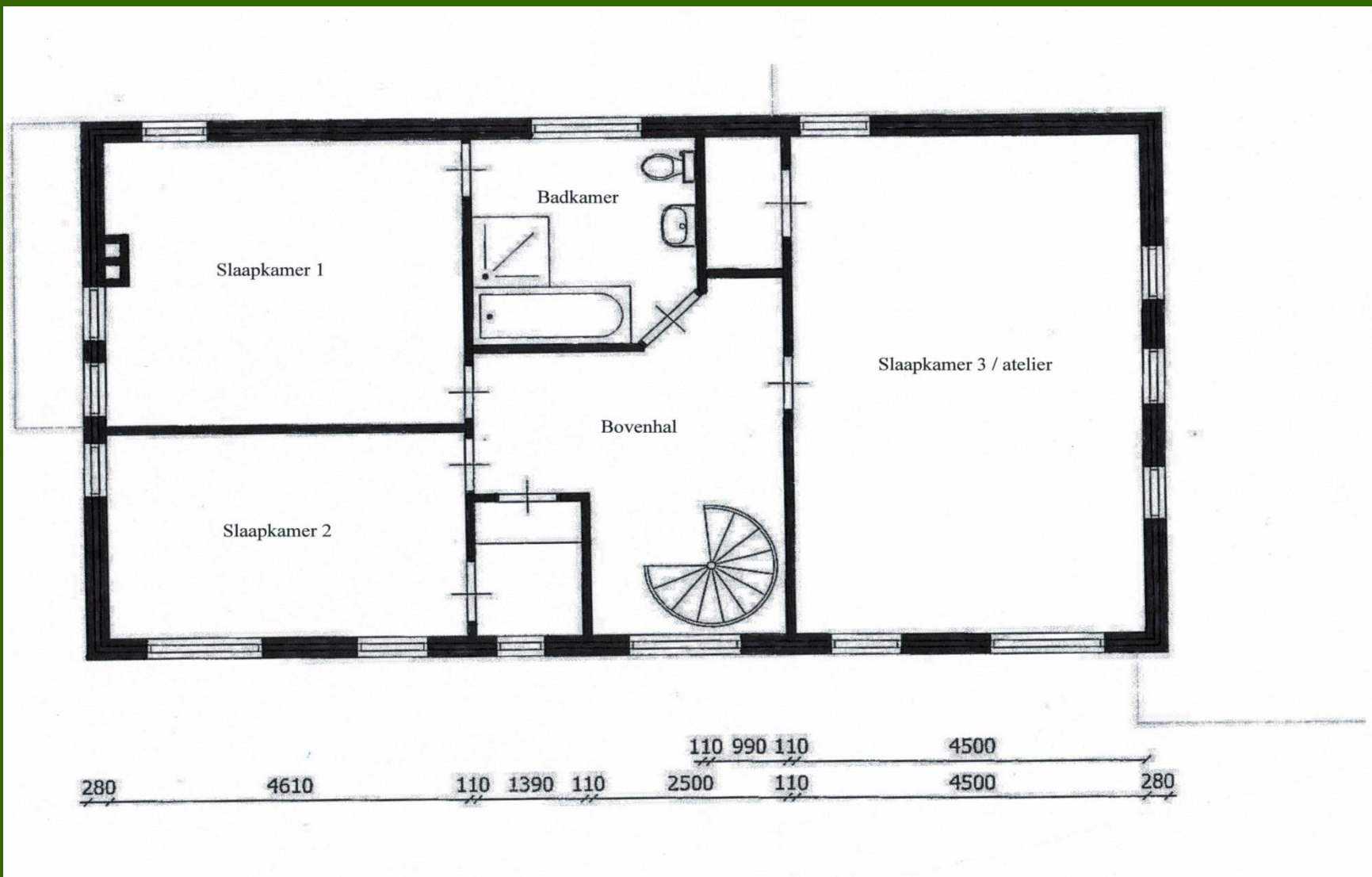




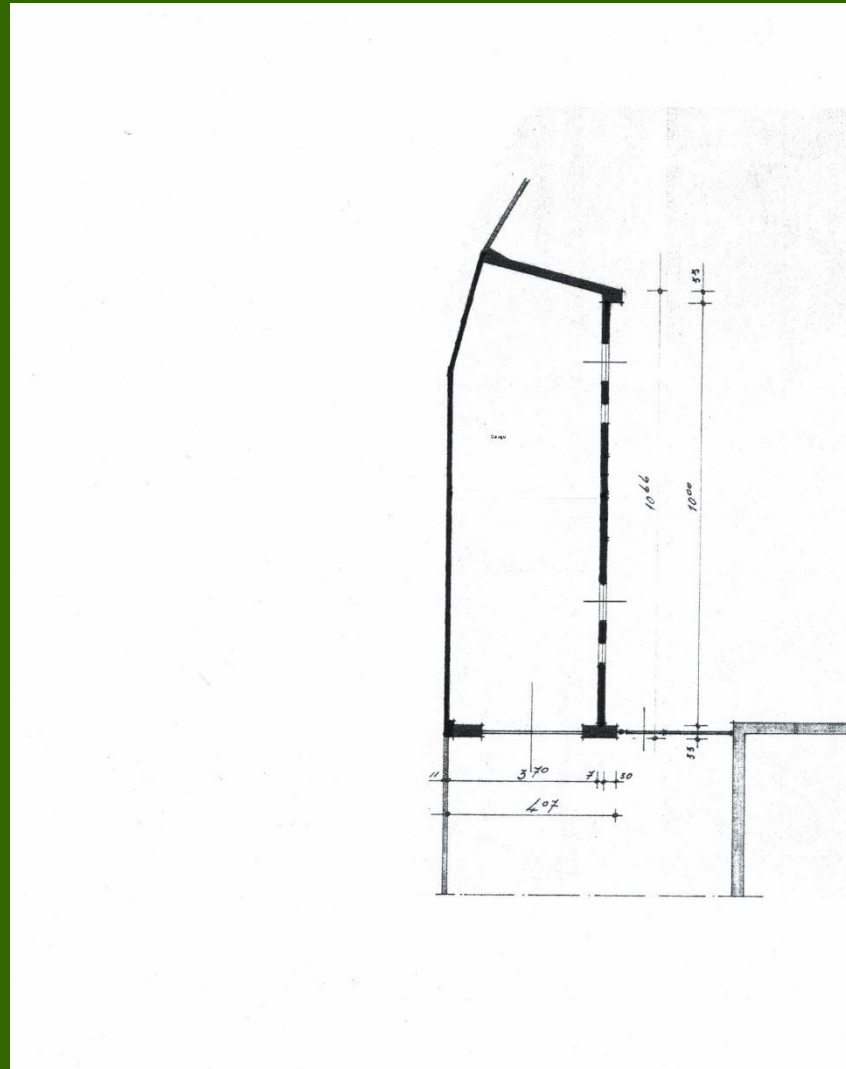
Plattegronden



Begane grond



1^e verdieping



Garage

Huidig gebruik / bestemming

Aan de Bosseweg wordt het object momenteel gebruikt als woning in combinatie met verkoop- (showroom) atelierruimte. Het pand is zeer interessant zowel voor een particuliere eigenaar (wonen) als voor aan huis gebonden beroepen. Het object heeft zowel woon-werk bestemming als detailhandel.

Het object staat op de nominatie voor een gemeentelijke monumenten status.

De originele tekeningen (blauwdruk) uit bouwjaar 1939 zijn beschikbaar.

Voor inzage bestemmingsplan verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor.

Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw (vertind) gebouwd metselwerk
Daken	: ca. 1975 gehele kap vernieuwd met dakisolatie en gebakken pannen en bitumineuze dakbedekking (tuinkamer). Zadeldak garage is ook in 1975 gerealiseerd.
Vloeren	: Kelder en begane grond betonnen vloer, houten vloer met kruipruimte onder de woonkamer en houten verdiepingsvloeren
Wanden	: Behang en stucwerk
Plafond	: stucwerk met sierlijsten, hardhouten delen plafonds (hal en bovenoverloop 2 ^e verdieping)
Buitenkozijnen	: houten (teak) deuren, eikenhouten onderdorpels hardhouten kozijnen, alles voorzien van kogelvrij (begane grond) en slagvrij thermopane beglazing (1e verdieping)

Kenmerken

Soort object	: Engels Landhuis
Bouwjaar	: 1939, in de jaren '70 gerenoveerd en uitgebreid
Kadastraal bekend	: Gemeente Best Sectie H Nummers 1767 en 6462
Perceelsoppervlakte	: 659 m ² en 1 m ²
Gebruiksoppervlakte woning	
Kelder	: ca. 12 m ²
Begane grond	: ca. 123 m ²
1 ^e verdieping	: ca. 93 m ²
2 ^e verdieping	: ca. 61 m ²
Totaal	: ca. 288 m ²
Inhoud woning	: ca. 980 m ³
Parkeren	: op het privé terrein alsmede voldoende (openbare) parkeergelegenheid aanwezig
Isolatie dak	: isolatieplaten en onderschoten met planken
Isolatie muren	: vertind
Isolatie vloer	: kruipruimte (woonkamer) houten, betonnen vloeren geïsoleerd met tempex
Isolatie glas	: ja, voorzien van kopgelvrij en slagvrij thermopane beglazing
Verwarming en warm water	: boiler en c.v.-ketel, beiden van het merk Nefit en bouwjaar 2014
Aanvaarding	: in overleg
Vraagprijs	: € 675.000,= kosten koper

Indeling woongedeelte begane grond

Entree middels een ruime natuurstenen (graniet) trap en een originele teak houten voordeur heeft u toegang tot het Engelse Landhuis.

De ruime ontvangsthall is voorzien van een natuurstenen (marmer) tegelvloer, fraaie ronde glas in lood ramen, stucwerkwanden en hard houten delen plafond. Deze ruimte geeft toegang tot de spiltrap naar de verdieping, meterkast, woonkamer, toilet, kantoor, keuken en showroom.

Woonkamer (doorzon) , opp. ca. 30 m², groots en met een erker aan de voorzijde, openslaande tuindeuren naar terras op de zuidoostzijde, in het zitgedeelte van de woning is een openhaard voor de kille avonden. Uitgevoerd met vloerbedekking, waaronder nog een originele massief eiken parketvloer in visgraatmotief ligt, wanden zijn voorzien van behang, stucwerkplafond met sierlijsten. Optimaal en fraai lichtinval middels de vele raampartijen.

Toilet met fonteintje, uitgevoerd met een tegelvloer en half betegelde wanden met daarboven stucwerk.

Kantoor, ca. afm. 2.90 x 2.89, met vloerbedekking en stucwerkwanden. Alle aansluitingen voor de digitale snelweg zijn hier aanwezig. Fraai lichtinval door de grote raampartij aan de achtertuinzijde.

Showroom, ca. afm. 4.50 x 4.00 (bjr. 1939) uitbreiding ca. afm. 2.72 x 3.72 (bjr. 1976), totale opp. ca. 28 m², grootse ruimte voor diverse doeleinden te gebruiken. Veel presentatieruimte gemaakt van zeer exclusieve materialen, deze ruimte is voorzien van airconditioning. De ruimte is tijdloos klassiek ingericht. Uitgevoerd in een vloer van natuursteen (marmer), zeer exclusief behang van aluminium, grote raampartij aan de voorzijde en twee fraaie ronde glas in loodramen en een exclusief panelenplafond.

Keuken, ca. afm. 4.50 x 2.89, met twee grote raampartijen, inbouwkast. Het keukeninrichting in lichte uitvloering in L-vorm en is eenvoudig uitgevoerd. Ook is in de keuken de aansluiting voor de wasmachine en er is ook krachtstroom aanwezig. Geheel voorzien van een tegelvloer, muren deels tegels en stucwerk. Optimaal lichtinval en uitzicht op de tuin, toegang tot ondergelegen kelder en tuinkamer.

Serre/tuinkamer, ca. opp. 16 m² (bjr. 1976) volledig glazen raampartij richting achtertuin, toilet met fonteintje. Deze ruimte heeft veel lichtinval door de glazen raampartij en de lichtkoepel in het dak.

Kelderruimte, manshoog, ca. opp. 12 m², middels een neerwaartse trap te bereiken, diverse bergmogelijkheden.

Indeling eerste verdieping woongedeelte

Overloop, toegang tot twee slaapkamers, badkamer, toilet, atelierruimte en één inbouwkast. Geheel uitgevoerd met vloerbedekking, stucwerk wanden en plafond. Aan de straatzijde zitten twee fraaie glas in lood ramen.

Ouderslaapkamer, ca. afm. 4.61 x 4.00, met drie raampartijen, exclusieve vaste wastafel met spiegel, aansluitend de badkamer. Geheel uitgevoerd met vloerbedekking, drie wanden met marmertegels en een ander wand met exclusief aluminium behang, panelen plafond en marmeren vensterbanken. Op deze slaapkamer is ook een t.v.-aansluiting aanwezig.

Slaapkamer met grote inbouwkast, ca. afm. 4.61 x 2.89, met drie raampartijen, vaste wastafel met spiegel. Geheel uitgevoerd met vloerbedekking, stucwerk wanden en een origineel panelen plafond.

Badkamer, ca. afm. 2.90 x 2.89, met ligbad, douchebak met cabine, toilet en vaste wastafel en natuurlijke ventilatie via de aanwezige raampartij en via de mechanische ventilatie die aanwezig is. Wanden zijn gedeeltelijk uitgevoerd in tegels en stucwerk, vloeren zijn geheel betegeld, plafond stucwerk.

Atelierruimte (slaapkamer 3 evt. 4), ca. afm. 4.50 x 6.89, 4 raampartijen en 1 loopdeur welke toegang geeft tot het dakterras aan de achtertuinzijde. Deze ruimte is voorzien van krachtstroom, extra meterkast, airconditioning en vaste wastafel. Geheel uitgevoerd met novilon vloer, behang op wanden en een systeem plafond. Deze ruimte is middels het plaatsen van een tussenmuur op eenvoudige wijze weer te gebruiken als twee slaapkamers.

In iedere ruimte op de verdieping is een telefoonaansluiting aanwezig en thermopane beglazing welke slagvrij is.

Indeling tweede verdieping woongedeelte

Overloop, toegang tot de grote bergruimtes, technische ruimte en een slaapkamer.

De bergruimtes hebben veel ruimte in de schuine van het zadeldak. Het dak is netjes afgewerkt houten spanten, isolatie en planken betimmering.

Technisch ruimte is afgetimmerd met asbesthoudend materiaal (brandwerend). Hier hangen een nieuwe boiler (Nefit, 2014, 120 liter) voor het ringleidingsysteem en een c.v.-ketel (Nefit HR plus II 2014).

Slaapkamer, massief eiken wanden en een wand van schoonmetselwerk, garderobekast, toilet en vaste wastafel.

Garage

Bouwjaar 1963, ca. afm. 4.07 x 10.66, het zadeldak is in ca. 1975 geplaatst, in spouw gebouwd, gebakken pannen, betonnen vloer, houten verdiepingsvloer, hardhouten buitenkozijnen en deuren van teak hout en een elektrische (Hornman) houten teak garage deur. Ruimte voor 2 auto's of 1 auto met veel bergruimte. De garage heeft een zolder welke middels een vlizotrap is te bereiken. Uitgevoerd met een tegelvloer (dubbel hard gebakken) met koperen schrobputjes. Achter de garage is ook nog een ruim hondenhok. Uitgevoerd in metselwerk met een stalen hekwerk en een antislip tegelvloer met een gietijzeren schrobputje.

Tuin

De tuin is voor en achter dit Engelse landhuis gelegen en uitgevoerd met gazon, volwassen bomen en struiken.

De aangelegde achtertuin is circa 15 meter diep en circa 18 meter breed en nagenoeg op het zuidwesten gelegen. Het geheel is voorzien van paden in sierbestrating, zonneterrassen, volwassen struikgroepen en bomen, gazon gevarieerd met bloemborders. De achtertuin is geheel omheind met een gemetselde muur.

Algemeen

- Aan de voorzijde van woning is exclusieve verlichting geplaatst. Boven de voordeur en boven de garagedeur en op de tuinafscheiding. Aan de achterzijde is een exclusieve lantaarn in de tuin geplaatst.
- Op de begane grond heeft de woning zonneschermen.
- Ter overname zijn er twee reclamemasten, 1 staat er op het perceel bij de woning. De andere staat op een zichtlocatie aan de A2. Kadastraal bekend gemeente Best, sectie H, nummer 1005, groot 20 m². Koop maar ook huur is bespreekbaar.
- Woning is voorzien van een beveiligingsinstallatie met aansluiting op de meldkamer.
- De woning beschikt over parkeerruimte op privéterrein en een eigen achterom middels een poort van sierhekwerk. Tegenover de woning zijn voldoende openbare parkeerplaatsen gelegen.
- Kozijnen en deuren zijn van duurzame materialen gemaakt.
- De begane grond heeft kogelvrij glas en de verdieping slagvrij thermopane glas.
- De airconditioning voor de showroom en atelierruimte is op het plat dak van de tuinkamer geplaatst.

Best bijzonder wonen

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

Best beidt 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.

Huisarts	: ca. 730 meter
Tandarts	: ca. 340 meter
Basisschool	: ca. 900 meter
Voortgezet onderwijs	: ca. 2.620 meter
Supermarkt	: ca. 620 meter
Gemeentehuis	: ca. 880 meter
Horeca	: ca. 300 meter
Sportvelden	: ca. 2.700 meter
Kinderopvang	: ca. 1.100 meter
Tankstation	: ca. 400 meter

Geschiedenis

Het Engelse Landhuis (de Olijftak) werd in 1939 gebouwd in opdracht van de heer Rooyackers, oud-directeur van de dienst gemeentewerken en bedrijven van de gemeente Best. Zelf woonde hij met zijn gezin in het pand ernaast en verhuurde het statige landhuis aan de familie Willems. Later is het huis nog wel bewoond geweest door zijn zoon, architect Cor Rooyackers. In het hoekmuurtje is een steen gemetseld met daarin gegraveerd het bouwjaar, een olijftak, een duif en een kruis. De eerste afbeeldingen symboliseren gerechtigheid, vrede liefde en onschuld. Het kruis staat voor hoop, leven en de niet te vermijden dood.

“Wonen en werken
op een prachtlocatie”



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 ontlenen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt. Kronenburg Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen Vastgoedpro makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij de aankoop.

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.

Energie

Verkoper verklaart dat hij in eerste instantie niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen. Indien gewenst door de koper, zal verkoper deze documenten voor of tijdens de levering van het verkochte overhandigen aan de koper.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht 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 Vastgoedpro 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 proactiviteit op sales- & marketingvlak en door kennis en kunde middels 20 jaar regio ervaring.

Wij leven in een tijdperk van snelheid en informatie-overdracht. 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.

Openingstijden

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.00 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u in de avonden en op zaterdag of zondag te woord te staan.



Broekstraat 13, 5684 LW BEST
T 06 53 96 10 78
info@kronenburgmakelaardij.nl