



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 365.000 k.k.**

**Jan Hendrikxstraat 12, Best**



Fijne gezinswoning aan de Jan Hendrikxstraat 12 te Best! Een hoekwoning met grote garage, 4 slaapkamers en een achtertuin op het zonnige zuiden. De woning is gelegen in de wijk Wilhelminadorp op een kindvriendelijke locatie. Tevens zijn nabij de woning diverse basisscholen, kinderopvang en een middelbare school gelegen, maar ook het Wilhelminaplein en winkelcentrum Heivelden, het centrum van Best, het NS-station en diverse sportaccommodaties zijn makkelijk en snel te bereiken. De diverse uitvalswegen (A2-A58) zijn tevens nabij de woning gelegen.

Op zoek naar een woning met 4 slaapkamers, garage en een tuin op het zuiden?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!!!



Kronenburg

MAKELAARDIJ

# Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Fundering	: stroken fundering
Muren	: in spouw gebouwd metselwerk
Dak woning	: pannen gedekt
Begane grond	: vloer is van beton
1e verdieping/vloer/zolder	: houten vloeren
Wanden	: lambrisering/tegels/stucwerk
Plafond	: stucwerk/panelen/schroten
Buitenkozijnen	: houten kozijnen met dubbel glas

# Kenmerken

Bouwjaar	: 1964
Kadastraal bekend	: Gemeente Best - Sectie C - 1748
Perceelsgrootte	: 201 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning	: 87.40 m <sup>2</sup>
Begane grond	: 51.6 m <sup>2</sup>
1e verdieping	: 35.8 m <sup>2</sup>
2e verdieping	: 10.3 m <sup>2</sup> (in pandige bergruimte/woonoppervlakte")
Garage	: 27 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 350 m <sup>3</sup>
Isolatie dak	: Ja, dakisolatie middels dakplaten (2003)
Isolatie muren	: Ja, zijgevel geheel, voor- en achtergevel niet.
Isolatie vloer	: Ja
Isolatie glas	: De gehele woning voorzien van dubbel glas
Kruipruimte	: Nee
Ventilatie	: Natuurlijk
Verwarming	: HR-ketel (bjr. 2011)
Warm water	: Boiler in de keuken bjr. 2003)
Energielabel	: C, geldig tot 29-12-2030
Aanvaarding	: In overleg

# Beschrijving woning

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Overdekte entree met lichtpunt. Ontvangsthal met garderobe, toiletruimte, meterkast, (7 groepen – 2 aardlekschakelaars – glasvezel aanwezig), kelderkast (2 trede diep), trap naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer. Hal kan verwarmd worden middels een radiator, afgewerkt met een tegelvloer, houten lambrisering in licht kleurstelling en deels stucwerk op de wand, plafond is van houten schroten in een lichte kleur. Moderne geheel betegelde toiletruimte (2018) met een zwevend closet met muurspoeling. Deze ruimte kan natuurlijk geventileerd worden door de aanwezige raam. Woonkamer, type doorzon, met tuindeuren en een open verbinding met de woonkeuken. Door de grote ramen aan de voorzijde en de tuindeuren aan de achterzijde is er veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer met daarin vloerverwarming, ook hangen er voor de koude dagen nog extra radiatoren (voor en achter) om bij te verwarmen. Woonkamer is afgewerkt met op de wanden stucwerk, een sierlijst langs het plafond en een stucwerk plafond. De woonkeuken heeft dezelfde tegelvloer als in de hal en woonkamer. In het kookgedeelte zijn de wanden afgewerkt met tegels en het zitgedeelte met stucwerk, ook het plafond is van stucwerk.

# Beschrijving woning

De complete keukeninrichting in hoekopstelling is voorzien van een granieten werkblad, diverse laden en onder- en bovenkasten, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, rvs spoelbak, boiler voor warmwater, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en aansluitingen voor witgoed. In een keukenkast zit de verdeler van de vloerverwarming (pomp vervangen in 2022). In het zitgedeelte van de woonkeuken is een loopdeur met plisséhordeur (schuif) naar de achtertuin. Achterzijde van de woonkamer en keuken zijn voorzien van rolluiken (deels handbediend en elektrisch).

## 1E VERDIEPING:

Overloop welke bereikbaar is via een vaste trap. Trap is bekleed met vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van lambrisering in een lichte kleur met stucwerk en een plafond van houten schroten in een lichte kleur. De 1e verdieping is ingericht met een overloop welke toegang geeft aan 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping, afwerking is een laminaatvloer in houtlook, stucwerk en lambrisering op de wanden, plafond is van schroten van hout in een lichte kleur.

Badkamer (2017) is geheel betegeld met een douchehoek met thermostaat kraan en een glazen deur, vaste wastafel in een meubel, toilet (sanibroyeur) en een designradiator. Ventilatie is op natuurlijke wijze via het aanwezig raam. Slaapkamers, 3 stuks met grote ramen waardoor veel lichtinval, iedere kamer kan middels een radiator verwarmd worden, afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, behang op de wanden en een schroten plafond van hout. De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken (deels handbediend en elektrisch).

# Beschrijving woning

## 2E VERDIEPING:

Voorzolder bereikbaar via een vaste trap. Deze ruimte is afgewerkt met vloerbedekking op de vloer, stucwerk op wand en een schroten plafond in een lichte kleur. Slaapkamer/inpandige bergruimte, deze ruimte is ontstaan door het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde met een fantastisch uitzicht op de groene oase op de kanaaldijk bij het Wilhelminakanaal. Is jaren in gebruik geweest als slaapkamer. Veel kastruimte onder de knieschotten, opstelling c.v.-ketel (2011). Dak is goed geïsoleerd (2003 dakplaten gelegd). Deze ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, schroten (hout/kunststof) op de wand en plafond. Deze ruimte kan verwarmd worden met een radiator.

## BUITEN:

De woning heeft een ruimte achtertuin met daarom heen een scheidingsmuur met loopdeur. De muur is van metselwerk met daarin houten delen. Hierdoor heeft u heerlijk privacy in uw eigen achtertuin. Achtertuin is aangelegd met sierbestrating, gazon en borders. In de achtertuin staat de vrijstaande garage met elektrische roldeur (afstandsbediening aanwezig). Opgetrokken uit metselwerk, plat dak met bitumen dakbedekking, loopdeur aan de tuinzijde, betonnen vloer.

# Beschrijving woning

## ALGEMEEN:

- \* High Tech Campus is goed bereikbaar zowel per auto via snelweg als per fiets via de Slowlane
- \* Nabij knooppunt van vele (toeristische) fietsroutes
- \* Busstation op 100 meter afstand, richting Eindhoven airport, ASML, High Tech Campus en Best centraal station etc
- \* De woning bezit het energielabel C
- \* Vrije achterom
- \* Woonkamer en keuken zijn in 2003 uitgebouwd
- \* Grote garage met elektrische roldeur
- \* Voldoende parkeergelegenheid bij de woning
- \* Woning is aan de achterzijde op de begane grond en 1e verdieping voorzien van elektrische en handbediende rolluiken
- \* Sanitaire is in 2017 en 2018 nog vernieuwd
- \* De achtertuin is gelegen op het zuiden
- \* Naast de woning ligt een groenstrook met speelveldje en speeltuin
- \* De kanaaldijk is een fijne plek om te gaan hardlopen, wandelen of de hond uit te laten.
- \* Het Wilhelminaplein met een compleet aanbod van winkels ligt op loopafstand van de woning.



































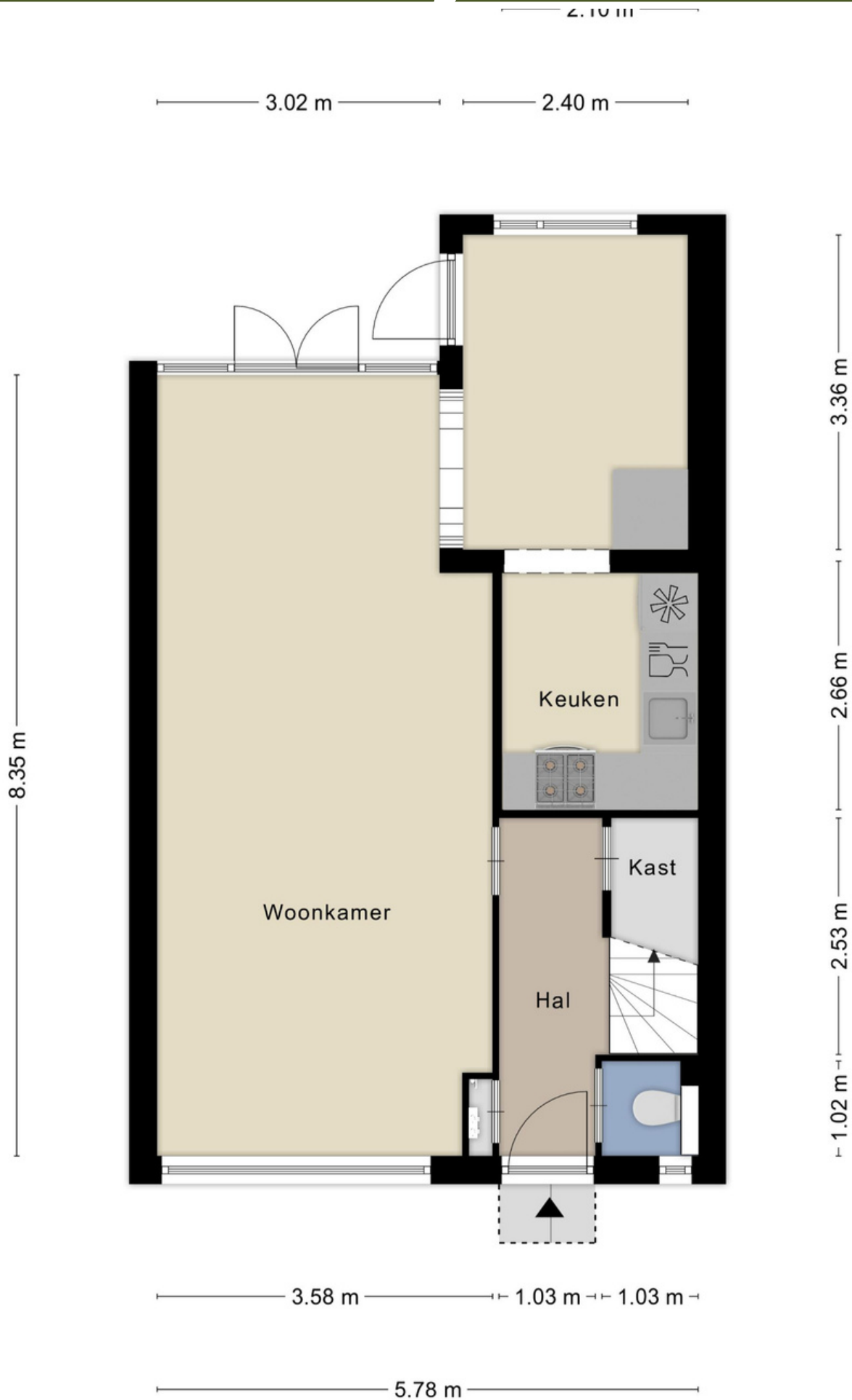




# Kadastraal plan



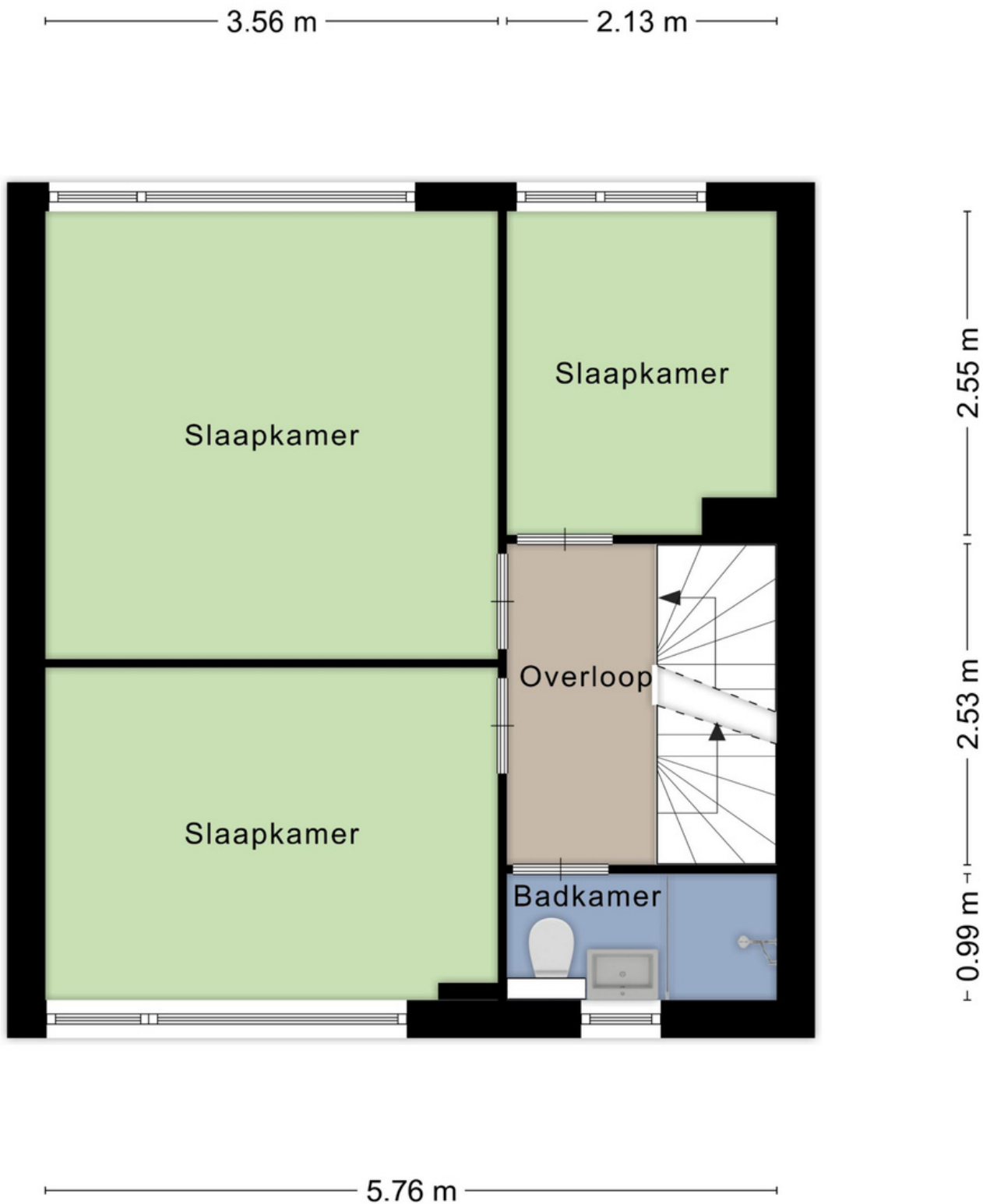
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibbe www.zibbe.nl

# Plattegrond

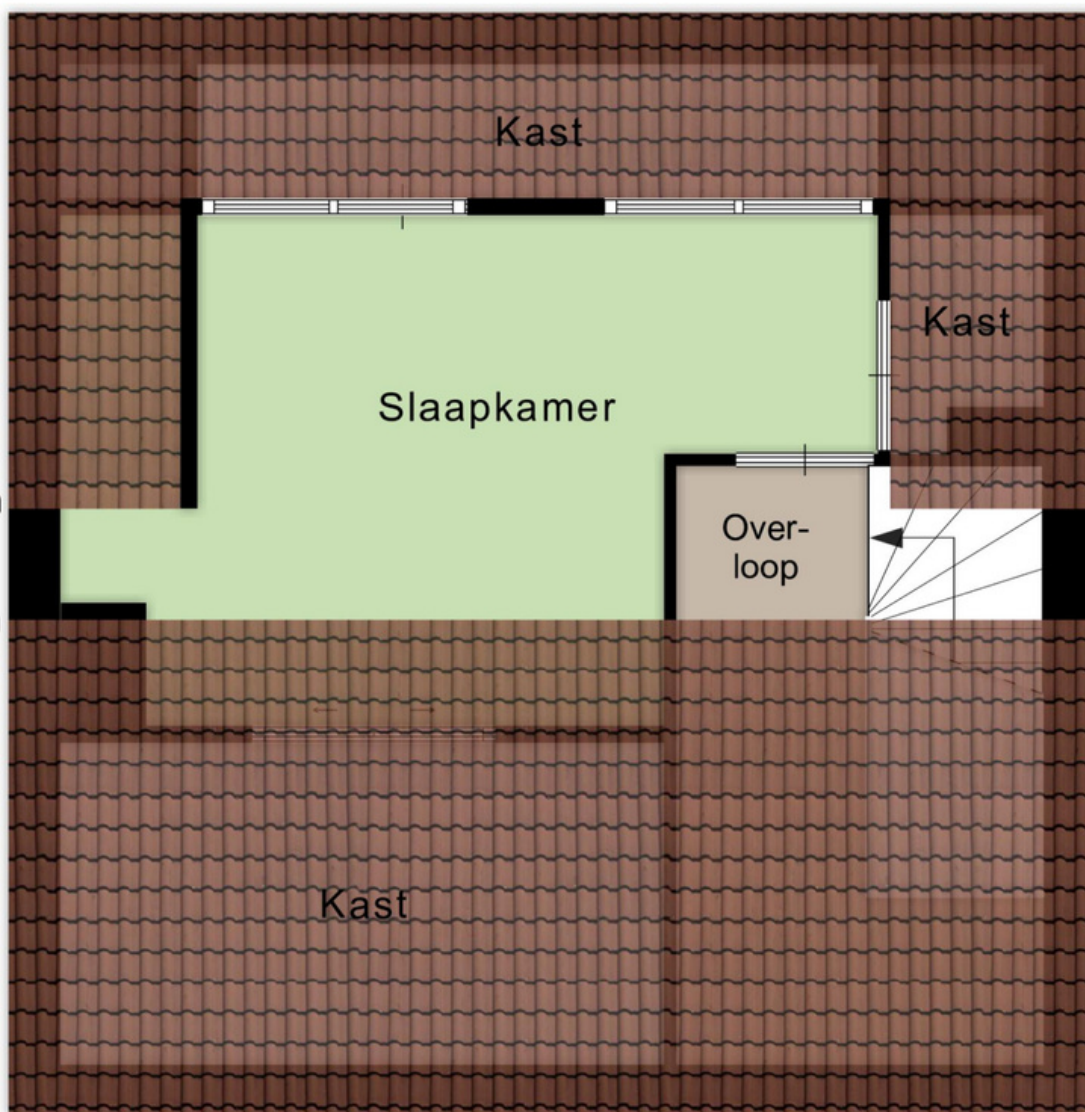


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

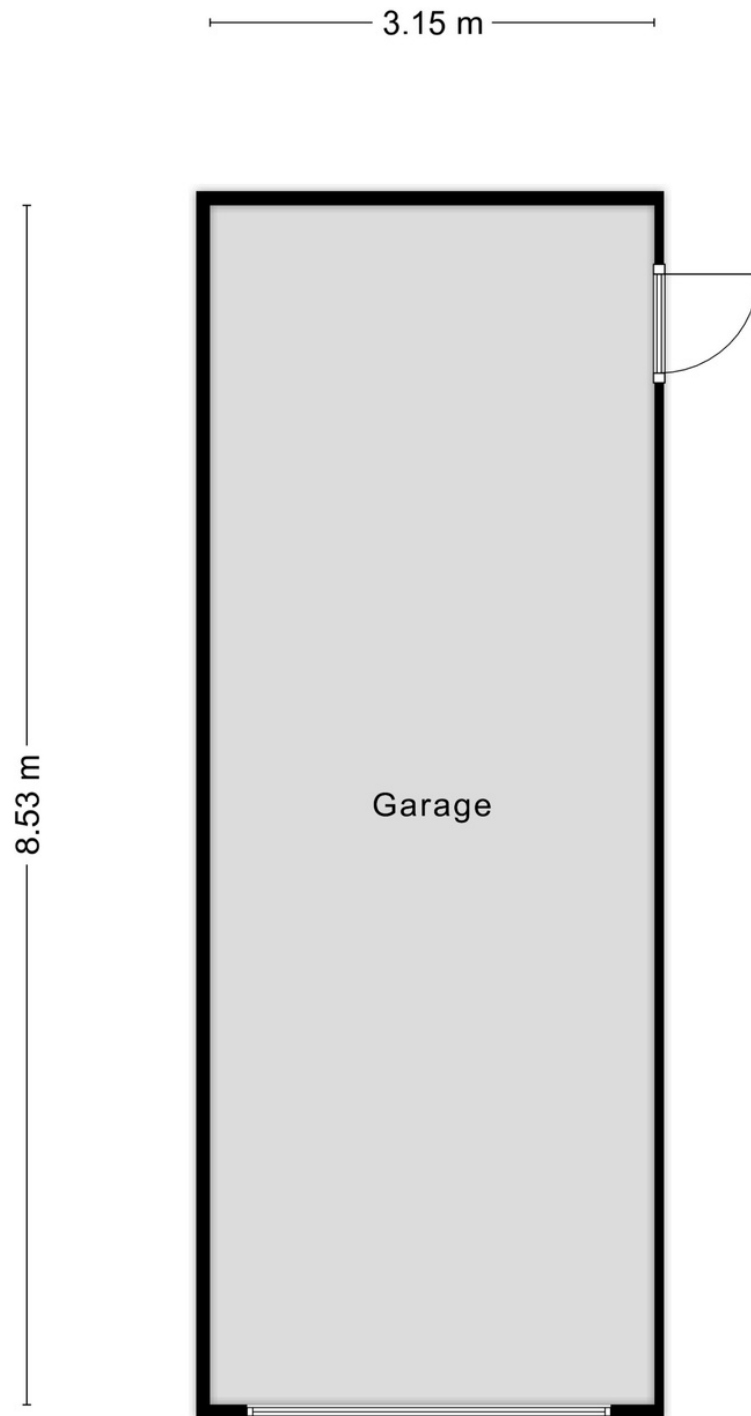
4.79 m

5.68 m



3.49 m 2.12 m

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

In de koopovereenkomst worden de volgende artikelen opgenomen:

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 59 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

## Asbestclausule

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest verwerkt kan zijn. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het verkochte het bestendige praktijk was asbest(cement)houdende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.

## Niet-zelbewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## 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.

## Bieding

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

Geboden koopsom

Datum sleuteloeverdracht

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.

## 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.

## 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, 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?

Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt.





# Kronenburg

MAKELAARDIJ



Broekstraat 13, 5684LW BEST

T: 06-53961078

E: [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl)

[www.kronenburgmakelaardij.nl](http://www.kronenburgmakelaardij.nl)



vastgoedpro 

Bank: NL76 RABO 0120428261 | KVK 17189393 | BTW-ID NL001685236B63