

Kronenburg

MAKELAARDIJ

“Passie voor het vak & Liefde voor uw huis”



Klimopstraat 12, Best



Beste heer / mevrouw,

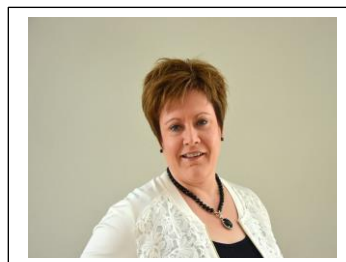
Wij danken u voor uw getoonde interesse in deze woning. Bij verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

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) 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 eindwoning met berging, voor- en achtertuin en een vrije achterom.
- 4) Woning is door de jaren goed onderhouden, 2017 houten vloer, 2018 toilet en badkamer en in 2020 de spouw geïsoleerd.
- 5) De afwerking van deze fraaie woning is sfeervol.



“Een sfeervolle eindwoning met berging en voor- en achtertuin”



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 eindwoning heeft 4 slaapkamers, een grote berging, overkapping en een vrije achterom. Het betreft een sfeervolle 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
Erker voorzijde	: bitumen dakbedekking
Vloeren	: begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdiepingvloer zijn van beton
Wanden	: stucwerk / lambrisering / wandtegels
Plafond	: stucwerk / houten aftimmering
Buitenkozijnen	: houten kozijnen, isolerende beglazing
Horren/screens	: alle ramen, de (ouder)slaapkamer en het dakkapel hebben screens
Schilderwerk	: < 2017 (buiten)

Kenmerken

Soort object	: Eindwoning
Bouwjaar	: 1962
Kadastraal bekend	: Gemeente Best Sectie H Nummer 1441
Perceelsoppervlakte	: Totaal 1 a 89 ca
Gebruiksoppervlakte woning	
Begane grond	: ca. 46 m ²
1 ^e verdieping	: ca. 37 m ²
2 ^e verdieping	: ca. 20 m ²
Totaal	: ca. 103 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: ca. 2,3 m ²
Berging	: ca. 14 m ²
Inhoud woning	: ca. 353 m ³
Parkeren	: voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving
Isolatie dak	: ja
Isolatie muren	: ja, 2020 geïsoleerd
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: ja
Verwarming en Warm water	: c.v.-ketel, van het merk Remeha, bouwjaar 2014
Energielabel	: D (definitief)
Aanvaarding	: in overleg
Vraagprijs	: € 289.000,= kosten koper

Indeling woongedeelte begane grond

- ❖ Aan de voorzijde van de woning is een voortuin met sierbestrating en grind en vaste beplanting. De **entree** van de woning is aan de voorzijde van de woning. De woning is over de volle breedte uitgebouwd, waardoor er meer ruimte in de hal en leefruimte in de woonkamer is.



- ❖ U komt de woning binnen via de **hal**, die toegang biedt tot de keuken. In de hal, bevindt zich een garderobe met daarboven kastruimte voor het bergen van spullen, toilet, meterkast (2 aardlekschakelaars en 8 groepen), trapopgang naar de 1^e verdieping met daaronder een bergkast. De hal, is afgewerkt met een tegelvloer, met stucwerk op wand en plafond.



- ❖ **Toilet** met een hangcloset en fonteintje (2018), 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 en een eetgedeelte (bar). In de keuken zit ook een loopdeur naar de achtertuin. De afwerking is een kunststof aanrechtblad, kunststof deurtjes en een rvs-spoelbak met close-in boiler. De keuken is compleet ingericht met een onderkasten, bovenkasten en inbouwapparatuur, welke bestaat uit een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. 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 houtenvloer (2017), metselwerk wanden en deels een stucwerk plafond en deels een balkenplafond.









Indeling eerste verdieping

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



- ❖ **Slaapkamer 1**, met een loopdeur naar het balkon en daarnaast zit nog een raam met dubbele beglazing. Afgewerkt met een houtkleurige laminaatvloer, wanden en plafond zijn van stucwerk.



- ❖ **Slaapkamer 2**, (ouder)slaapkamer met één grote raampartij met draai-kiep, dubbele beglazing. Op de vloer ligt een houtkleurige laminaatvloer, wanden en plafond zijn van stucwerk.



- ❖ **Slaapkamer 3**, met één grote raampartij met draai-kiep, dubbele beglazing en inbouwkast. Geheel uitgevoerd met een houtkleurige laminaatvloer en stucwerk op wanden en plafond.



- ❖ **Badkamer**, met één raampartij, de badkamer (2018) is ingericht met een inloopdouche met glazen wand, vaste wastafel, met een spiegelkast. Ventilatie via de aanwezige raampartij en via de mechanische ventilatie die aanwezig is. De badkamerwanden zijn geheel betegeld, vloer is geheel betegeld, plafond is van stucwerk.



Indeling tweede verdieping

- ❖ **Overloop**, via een vaste trap, dakkapel één raampartij, c.v.-opstelling (Remeha, bouwjaar 2014), aansluitingen voor de wasmachine en droger en toegang tot de slaapkamer. Geheel uitgevoerd met vloerbedekking, stucwerk wanden en plafond.



- ❖ **Slaapkamer 4** 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, overkapping, berging (14 m² met water en elektra) en vaste beplanting. De tuin is geheel omsloten met een gemetselde afscheiding met een houten poort.





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.

Bedenkijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenkijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenkijd 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 avonden en op zaterdag of zondag te woord te staan.



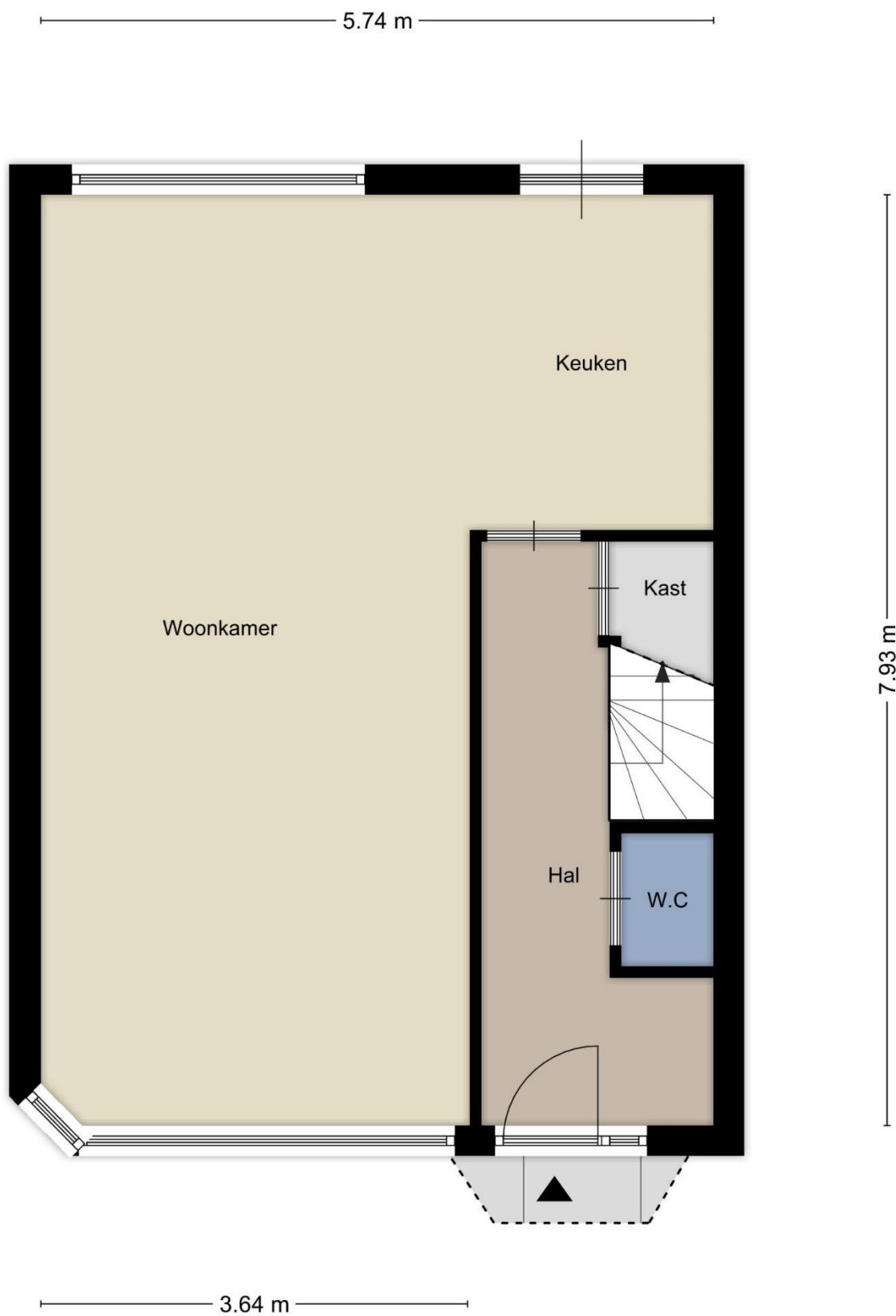
Broekstraat 13, 5684 LW BEST

T 06 53 96 10 78

info@kronenburgmakelaardij.nl

www.kronenburgmakelaardij.nl

Plattegrond begane grond



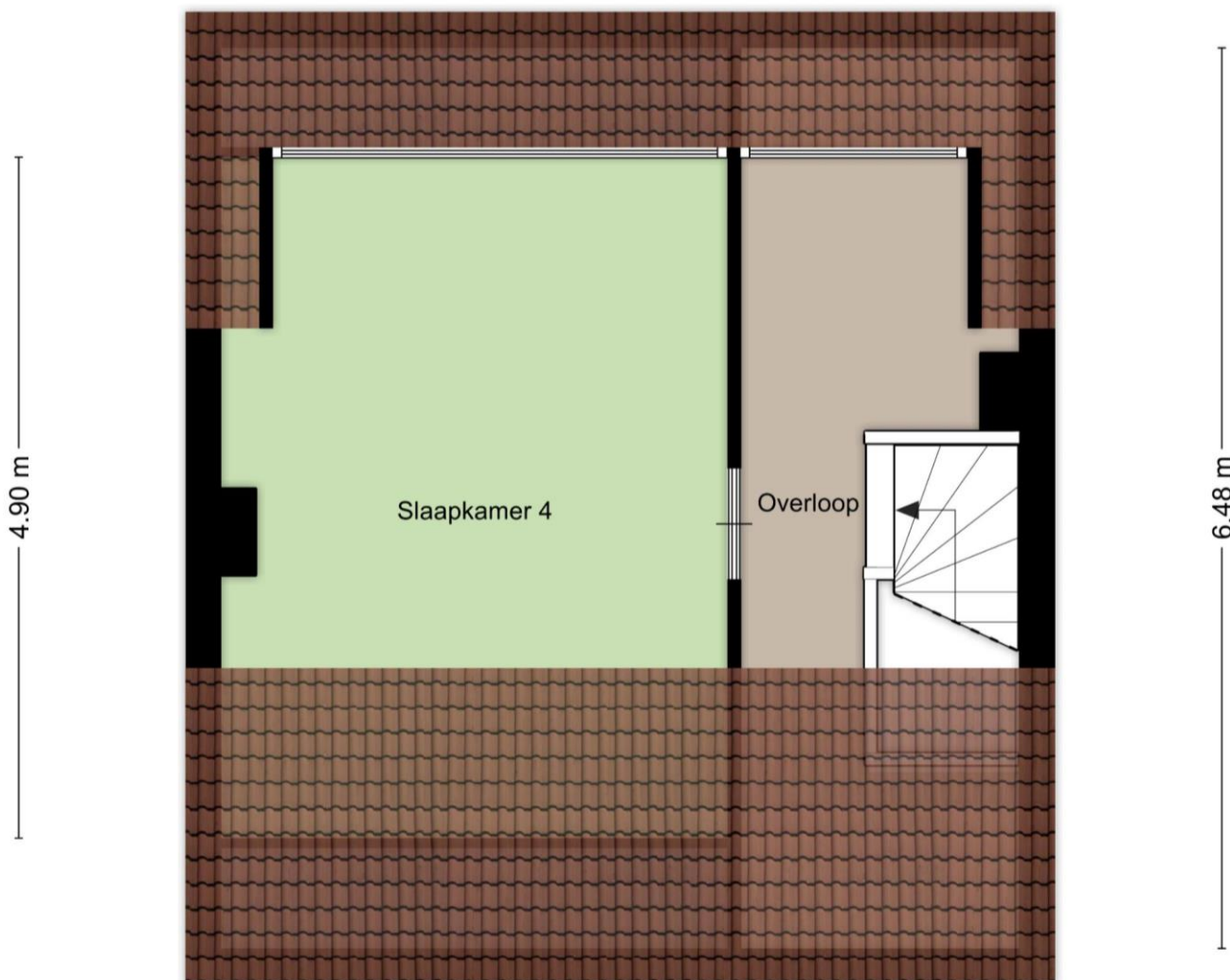
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping

5.74 m

5.00 m



3.64 m 2.00 m

Roerende zaken Klimopstraat 12

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

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t
Bekabeling en leidingen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinverlichting	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tap- en stopkranen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachinekraan (met beluchter)	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaatkranen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires, planchet, spiegels	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche- / badscherm	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafels(s) met accessoires	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelverlichting	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilet met accessoires / toiletbril / toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer, laminaatvloer	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kurkvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zeil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Vensterbanken	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
Milieubox	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vuilcontainer(s)	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenbrievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Inbouwkast zolder	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 x kledingkast	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank en kast in berging	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stellingkast berging	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwkast slaapkamer 3	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwkapstok	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hordeur keuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Diepvries Boven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>