



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 1.150.000 k.k.**

Sint Oedenrodeseweg 57, Best





Aan de rand van het fraaie natuurgebied de Scheeken, een kleinschalig landschap met weiden, bos, akkerlanden, melkveebedrijven en boomkwekerijen, in het buurtschap de Vleut bevindt zich deze unieke en idyllische riet gedekte woonboerderij op een perceel van ruim 2.055 m<sup>2</sup>. De vrijstaande boerderij heeft, een boomgaard met fruitbomen, moestuin en een royale bloementuin. Aan de achterzijde een vrije uitkijk over landerijen en al het natuurschoon. De woning is desgewenst gelijkvloers te bewonen. Een vrijstaand buitenverblijf maakt diverse invullingen mogelijk. De laatste grote renovatie dateert van 1997. Uitvalswegen richting Eindhoven en Den Bosch zijn op enkele autominuten gesitueerd en een divers schoolaanbod is er in een straal van enkele kilometers. Voorzieningen als supermarkt, winkels en speciaalzaken bevinden zich in het centrum van Best. Kortom dit moet u gezien hebben!!



# Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw gebouwd metselwerk
Dak woning en bijgebouw	: zadeldak met riet (2010-1997) en pannen gedekt
Vloeren	: begane grond is van beton, 1e en 2e verdiepingvloer zijn van hout
Wanden	: stucwerk / wandtegels
Plafond	: houten balken met houten delen of stucwerk
Buitenkozijnen	: Houten kozijnen met voorzet ramen, stalramen zijn van staal met enkel glas

## Kenmerken

Bouwjaar woonboerderij	: 1972
Bouwjaar buitenverblijf	: 1997
Gemoderniseerd	: 1997
Kadastraal bekend	: Gemeente Best - Sectie G - 466
Perceelsoppervlakte	: 2055 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning	
Begane grond	: 129 m <sup>2</sup>
1e verdieping	: 100 m <sup>2</sup>
Inpandige garage	: 23 m <sup>2</sup>
Totaal	: 252 m <sup>2</sup>
Buitenverblijf	: 62 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	: 29 m <sup>2</sup>
Gebouw Gebonden Ruimte	: 13 m <sup>2</sup>
Berging	: 21 m <sup>2</sup>
Isolatie dak	: ja
Isolatie muren	: ja, 2020
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: ja, voorzetglas
Verwarming en warm water	: c.v.-ketel, (Remeha, bouwjaar 2016)
Energielabel	: C (definitief)
Aanvaarding	: in overleg, kan op korte termijn





Stijlvol & Landelijk  
Wonen

 **Kronenburg**

MAKELAARDIJ



# Beschrijving

## Indeling woonboerderij:

Royale entree aan de voorzijde met hal, toegang tot de trapopgang naar de verdieping, vaste garderobekast, meterkast en trapkast onder de trapopgang naar de verdieping, vanuit de hal toegang tot de L-vormige woonkamer met een schouw waarin de gaskachel, woonkeuken met passend keukenblok in hoekopstelling met een sfeervol AGA-fornuis, koelkast en vaatwasser. Het uitzicht over de bloementuin en de landerijen vanuit de woonkamer en keuken is prachtig te noemen. Kom je achterom dan kom je eerst in het portaal met een natuurstenen gootsteen en toilet. De bijkeuken is ideaal voor voorraad en aansluitingen voor witgoed. De ouder-slaapkamer is aan de achterzijde van de woning, met aangrenzende een badkamer met een ligbad, douche, bidet en dubbele wastafel. De auto kan in de inpandige verwarmde garage en heeft openslaande (elektrisch) houten deuren, een vaste trap geeft ruimte voor opslag van spullen of zoals nu een werkplaats om te hobbyen. Het gehele voorhuis is voorzien van een tegelvloer, stucwerk op de wand, houten balken plafond met houten planken of stucwerk. De eerste verdieping heeft een speelse overloop met dakkapel, vaste kasten en vlizo naar de zolder. Twee slaapkamers met wastafel en vaste kasten. Zolderruimte welke ook geschikt gemaakt kan worden als een slaapkamer. Badkamer is geheel betegeld, met een douche, wastafel en een separaat toilet. De verdiepingvloeren zijn van hout met daarop vloerbedekking, stucwerk op de wanden en een balken plafond met stucwerk. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap, hier is ruimte voor het bergen van spullen en de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha, 2016).

## Indeling buitenverblijf:

In 1997 opnieuw gebouwd met authentieke bouwmaterialen en vormt één geheel met de woonboerderij. Openslaande tuindeuren geven toegang tot het sfeervolle ingerichte buitenverblijf met gaskachel in een schouw een keukenblok en toilet. Boven deze fantastische ruimte is een grote bergzolder met vaste trap. Het overkapte terras laat je genieten op de zomerse dagen. Dit buitenverblijf biedt de mogelijkheid tot mantelzorg, Bed & Breakfast, een aan huisgebonden beroep, een heerlijke thuiswerkplek, maar ook fantastisch om hier heerlijk samen te zijn.

# Beschrijving

Bloementuin - boomgaard - moestuin:

De voortuin ligt op het zuiden, de achtertuin op het noordwesten, de moestuin op het oosten. De woonboerderij is aangekleed met een boomgaard met fruitbomen, moestuin en een royale bloementuin. De bloementuin bestaat uit veel mooie volwassen bomen en de aangelegde tuin heeft mooie passende beplanting. De boomgaard zorgt voor heerlijk vers fruit en wat is mooier om zelf je groenten te verbouwen in de moestuin. Als de zomers heel zonnig en droog zijn, dan is het mogelijk om de tuin te sproeien. Achter het buitenverblijf staat nog een berging waar het benodigde gereedschap voor onderhoud kan worden neergezet.





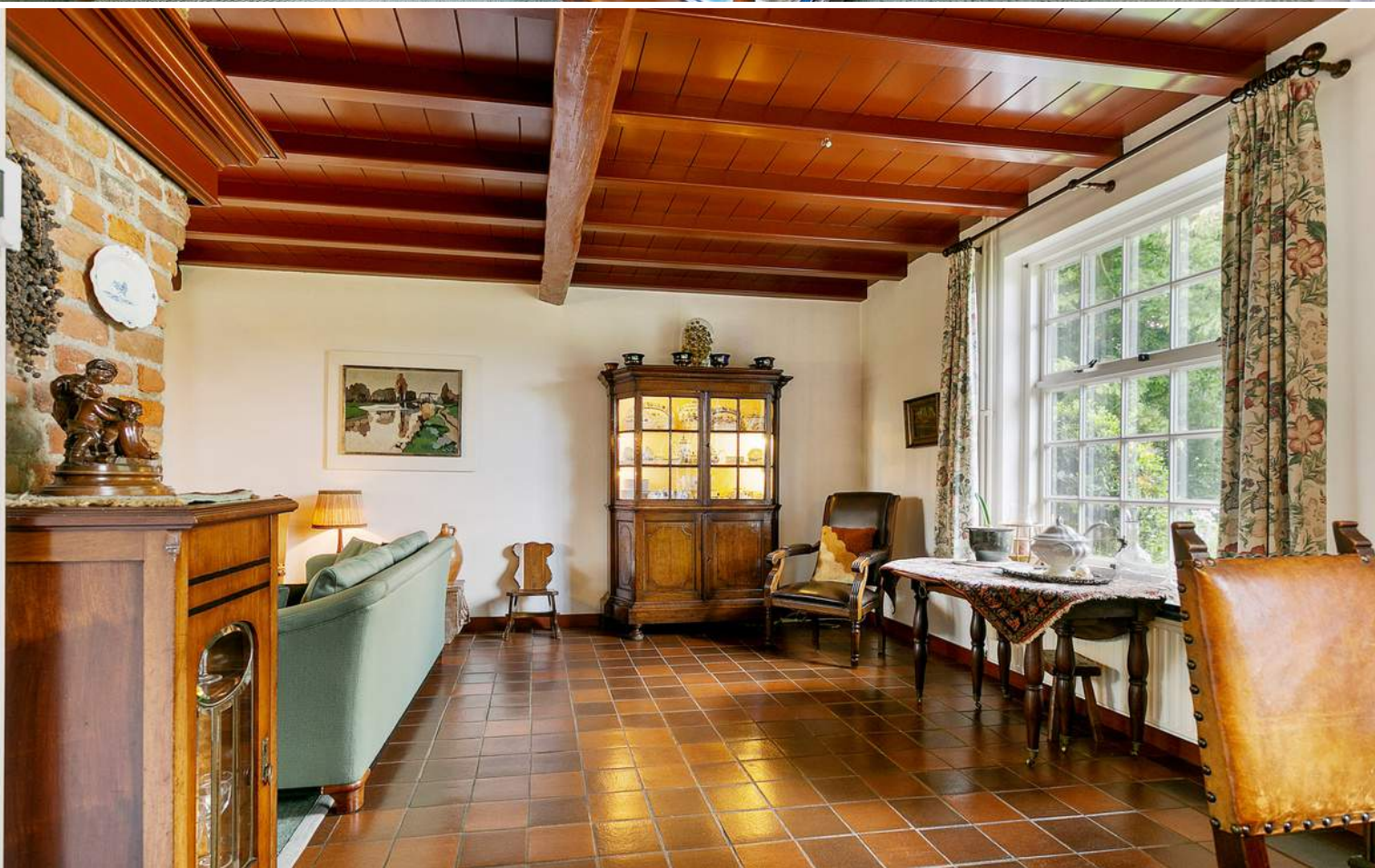


















































































# Plattegronden





# Plattegronden



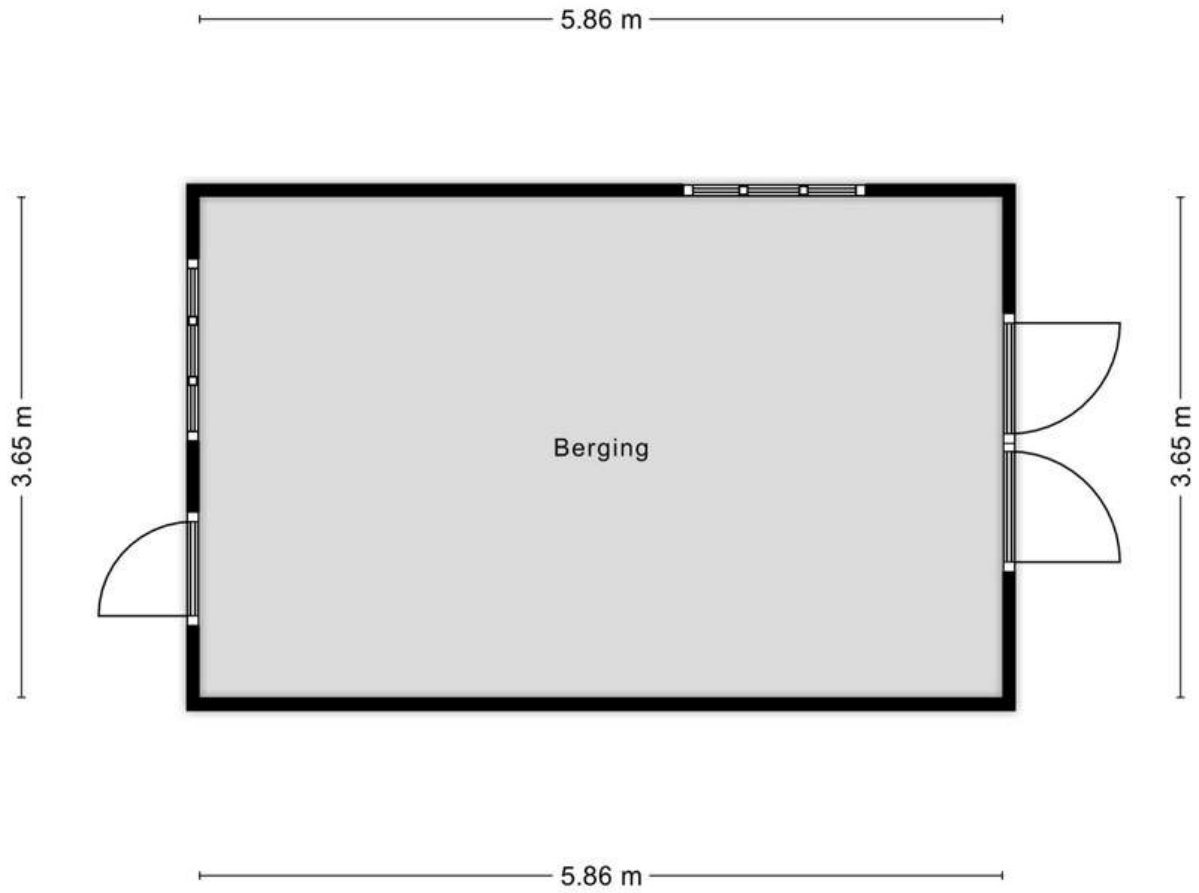


# Plattegronden



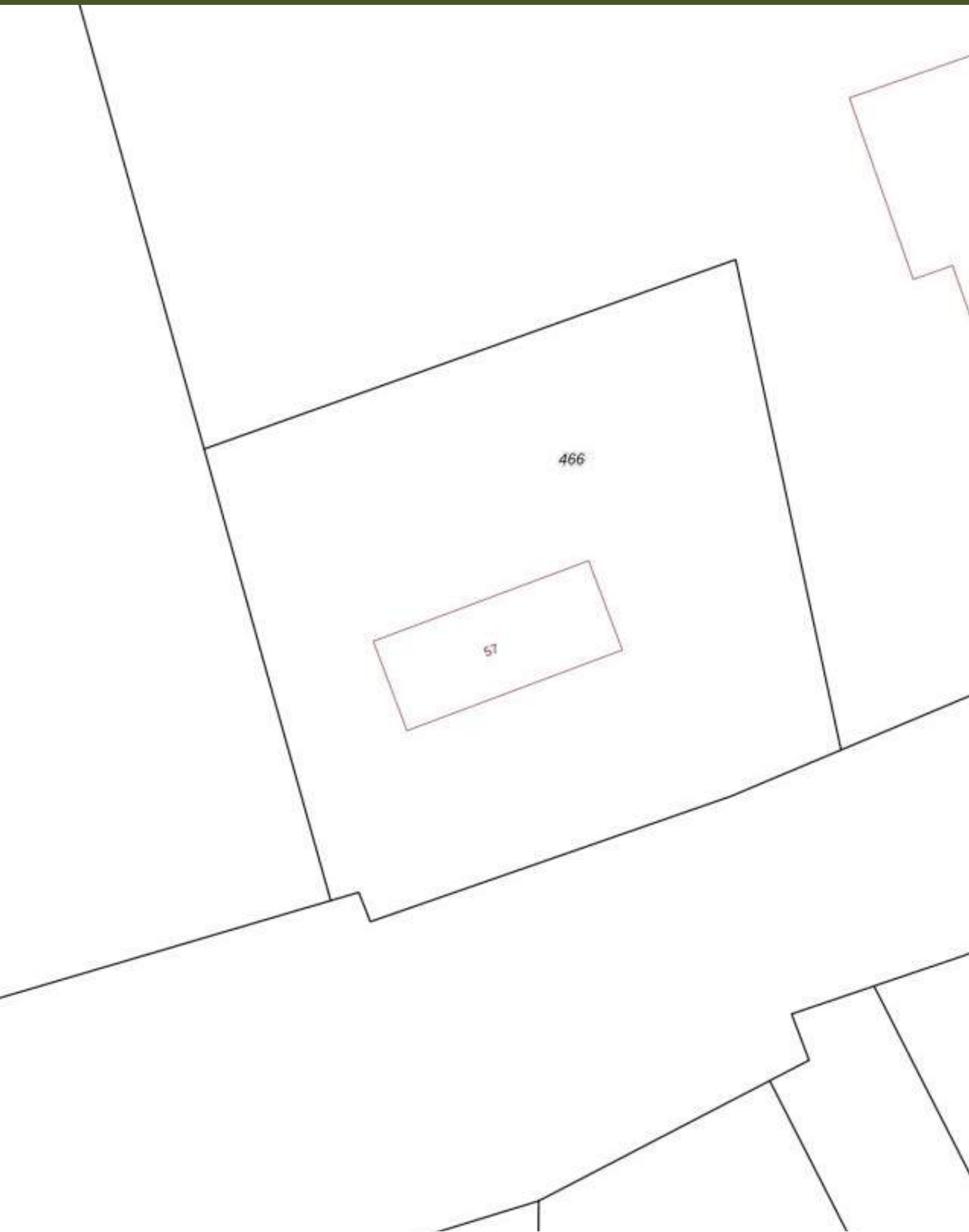


# Plattegronden





# Kadastrale kaart





# Algemene info

## 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 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 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, 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)

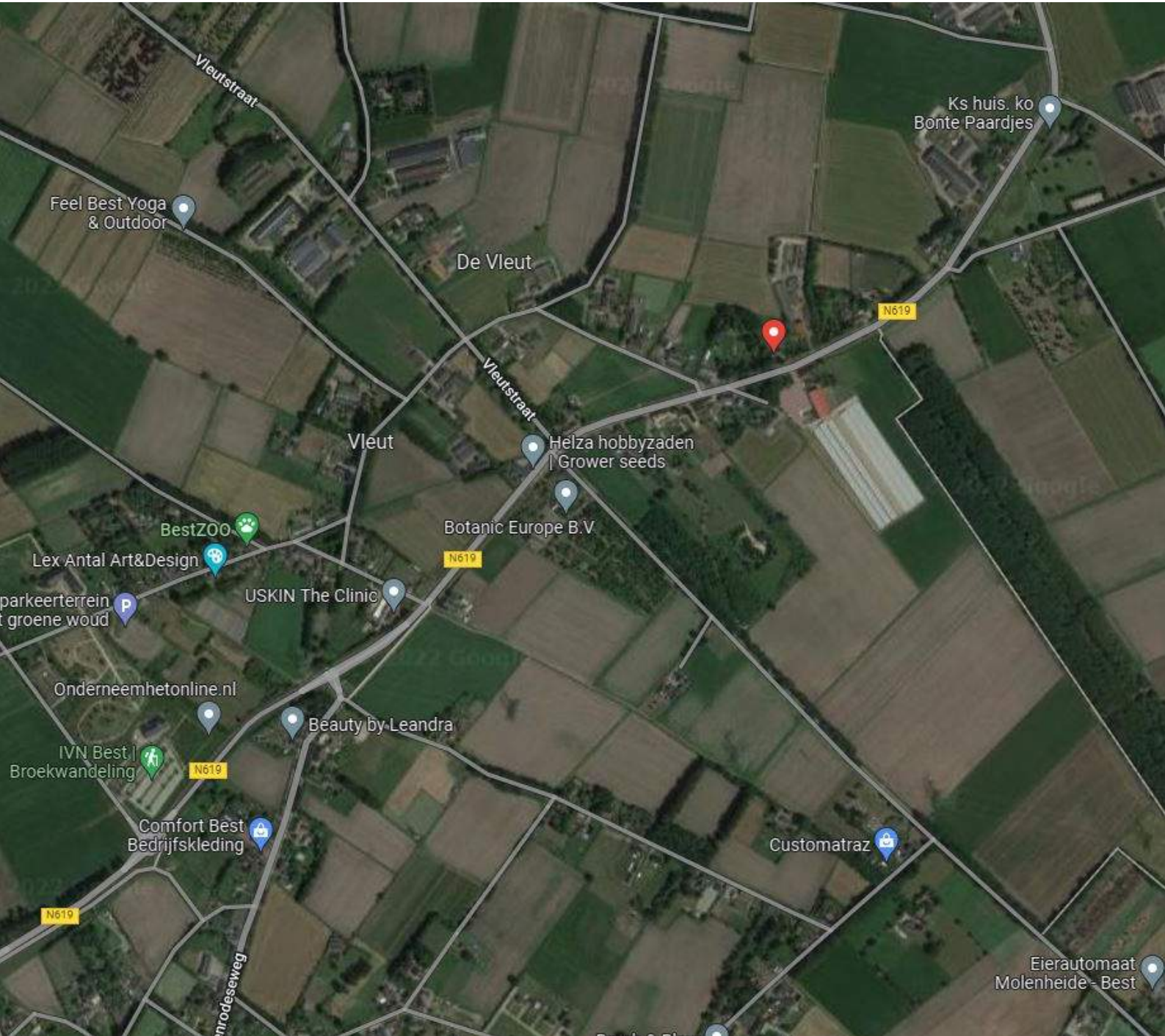
Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenkijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenkijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

## 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.



# Algemene info







# 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