

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel.040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

Lid van:



BESTSEWEG 11 SINT-OEDENRODE

TE KOOP



Vraagprijs € 975.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 239 m²

Inhoud: Ca. 1053 m³

Perceel: 5690 m²

Bouwjaar: 1966

Slaapkamers: 3

Energie label: D

SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**

Op zoek naar een ruime, veelzijdige en uitstekend onderhouden woning met een uitzonderlijk grote tuin? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime woning biedt volop leefruimte, meerdere multifunctionele ruimtes, een moderne open keuken en badkamer én een riant perceel met veel privacy!

Ligging:

De woning is gelegen op een uitstekende locatie in het buitengebied op de rand tussen de gemeente Best en Sint-Oedenrode. Hier woont u op een landelijke locatie waar u kunt genieten van vrije uitzichten en de rust en ruimte die het buitengebied u te bieden heeft, maar woont u toch op korte afstand van voorzieningen. Ook de ontsluitingswegen zijn vanaf deze locatie goed en snel bereikbaar (op ca. 2,8 km afstand van de A2 en ca. 7,6 km vanaf de A50).

INDELING:

Begane grond:

Entree:

Via de entree betreed je de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de woonkamer en de zitkamer aan de voorzijde, waardoor je meteen een goede indruk krijgt van de ruime opzet van de woning.

Woonkamer:

Royale lichte woonkamer met veel raampartijen en ruimte voor een ruime zit- en eethoek. De kamer staat in open verbinding met de keuken en biedt directe toegang tot de centrale hal.

Zitkamer:

Vanuit de entree bereik je de aparte zitkamer aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is ideaal als tweede woonkamer, tv-kamer of een rustige plek om te ontspannen. Door de ligging biedt deze kamer extra privacy en flexibiliteit binnen de woning.

Multifunctionele ruimte 1:

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een multifunctionele ruimte. Deze kamer kan op verschillende manieren worden gebruikt, bijvoorbeeld als werkruimte, hobbykamer, speelkamer of extra leefruimte.

Keuken:

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is in 2018 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, voldoende werkruimte en praktische kastruimte. De open indeling maakt het een fijne plek om te koken terwijl je in contact blijft met de rest van de leefruimte.

Bijkeuken:

Vanuit de keuken bereik je de tussenhall, die een centrale verbinding vormt tussen het woon- en werkgedeelte. In deze hal bevindt zich het toilet, dat voor extra comfort is uitgerust met vloerverwarming, evenals een kast met aansluitingen en aparte elektravoorzieningen voor wasmachine en droger. Grenzend aan de hal ligt de praktische bijkeuken met volop extra bergruimte. Vanuit hier heb je bovendien direct toegang tot de royale multifunctionele ruimtes aan de achterzijde van de woning.

Multifunctionele ruimte 2:

Op de begane grond bevindt zich een royale multifunctionele ruimte. Deze ruimte is zeer geschikt als kantoor aan huis, hobbyruimte of praktijkruimte.

Multifunctionele ruimte 3:

Daarnaast is er nog een derde ruime multifunctionele ruimte op de begane grond. Ook deze ruimte biedt tal van mogelijkheden.

SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**

Garage:

Op het perceel bevindt zich een royale vrijstaande garage die voldoende ruimte biedt voor het parkeren van een auto. Dankzij de ruime opzet en de prettige hoogte is er daarnaast volop plek voor het opbergen van fietsen, gereedschap en tuinmateriaal. De praktische overkapping aan de voorzijde maakt het geheel compleet en biedt extra beschutting.

Tuin & weiland:

De woning beschikt over een zeer ruim en diep perceel met veel groen en optimale privacy. Door de indeling en de grote oppervlakte is er ruimte voor meerdere terrassen, een speelweide en zelfs het houden van kleinvee of paarden in het achtergelegen gedeelte. In de tuin bevindt zich bovendien een overkapt tuinhuis/prieeel, een heerlijke plek om beschut van het buitenleven te genieten.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische kastruimte.

Slaapkamer 1:

De eerste slaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De kamer heeft een prettige lichtinval.

Slaapkamer 2:

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en kan uitstekend dienen als slaapkamer, logeerkamer of werk- of studeerkamer.

Slaapkamer 3:

De derde slaapkamer is eveneens een prettige en functionele ruimte. Dankzij de praktische indeling is deze kamer uitstekend geschikt als kinderkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld als werk- of studeerkamer.

Badkamer:

De badkamer is in 2017 volledig vernieuwd en is modern uitgevoerd met een inloofdouche, wastafel, wastafelmeubel en toilet. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING:

Zolder:

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze verdieping biedt praktische extra bergruimte voor het opbergen van spullen.

Algemeen:

- Het woonhuis beschikt over energielabel C, terwijl het bijgebouw is voorzien van energielabel D.
- Royale en veelzijdige woning op een enorm perceel met veel privacy;
- De keuken is geheel vernieuwd in 2018;
- De badkamer is geheel vernieuwd in 2017;
- 12 zonnepanelen aanwezig;
- Carport geplaatst in 2022;
- In de tuin staat een sfeervol tuinhuis/prieeel;
- Ruime vrijstaande garage.

• N.B. De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten. Daarom adviseren wij u dringend – indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs – dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen.

SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



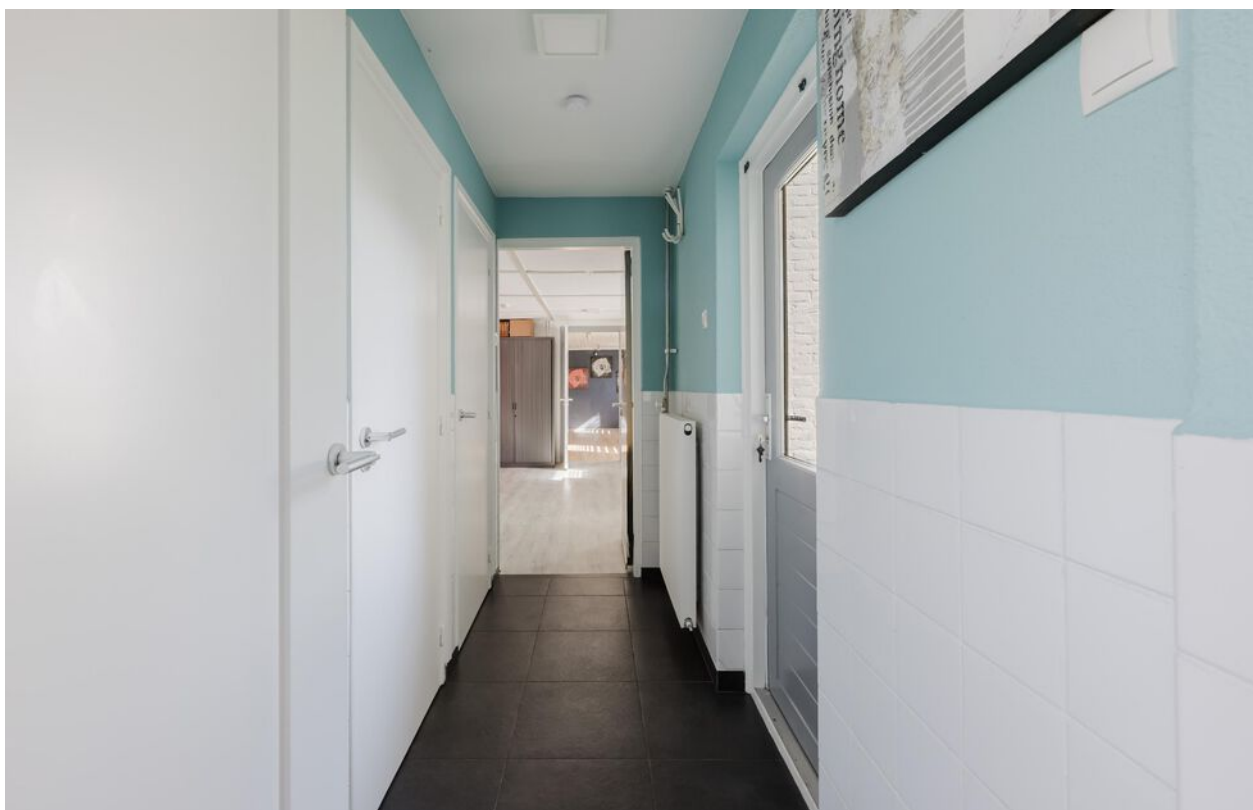
SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



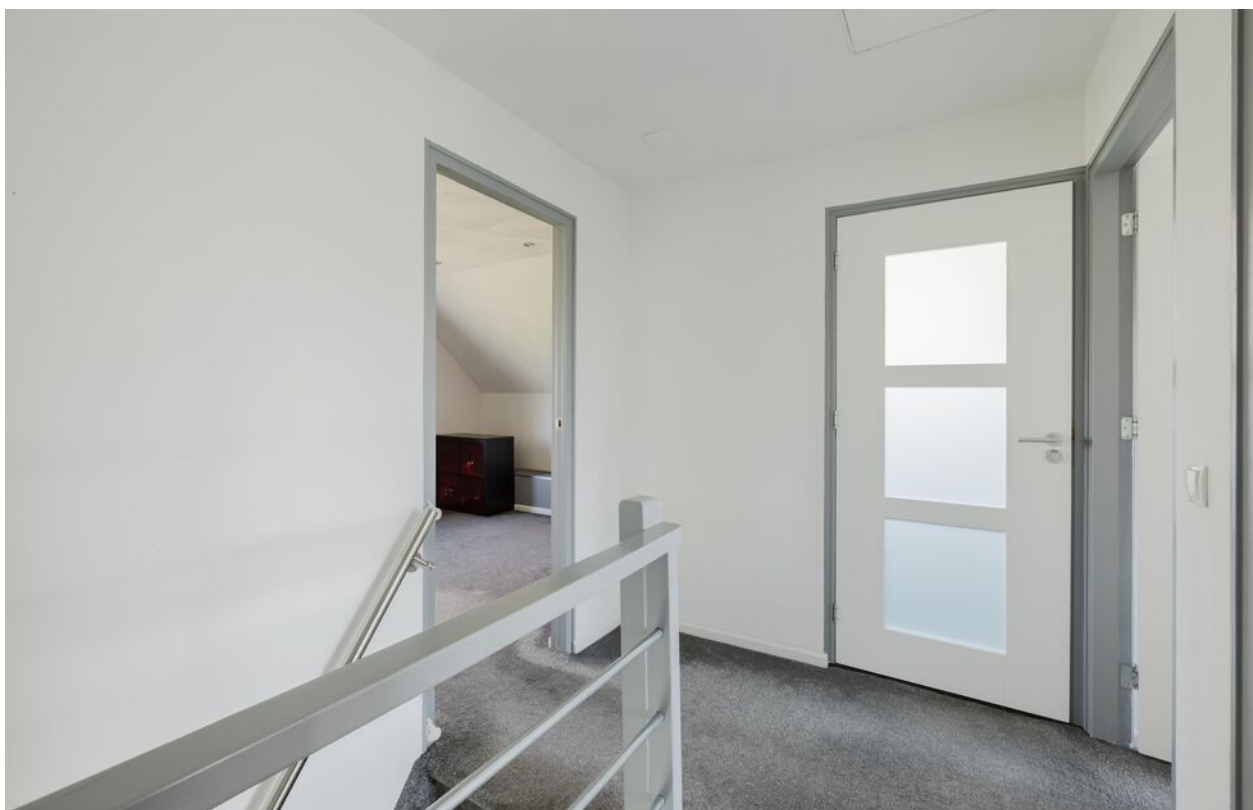
SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



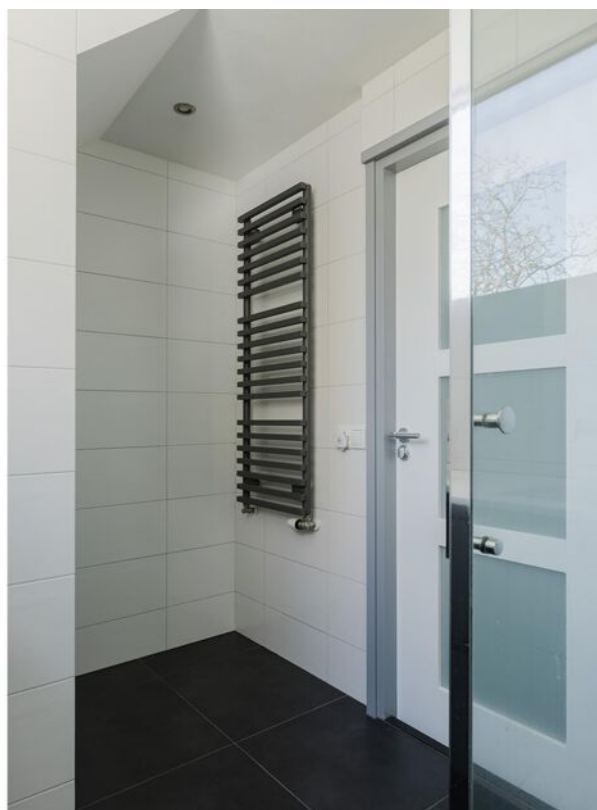
SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**

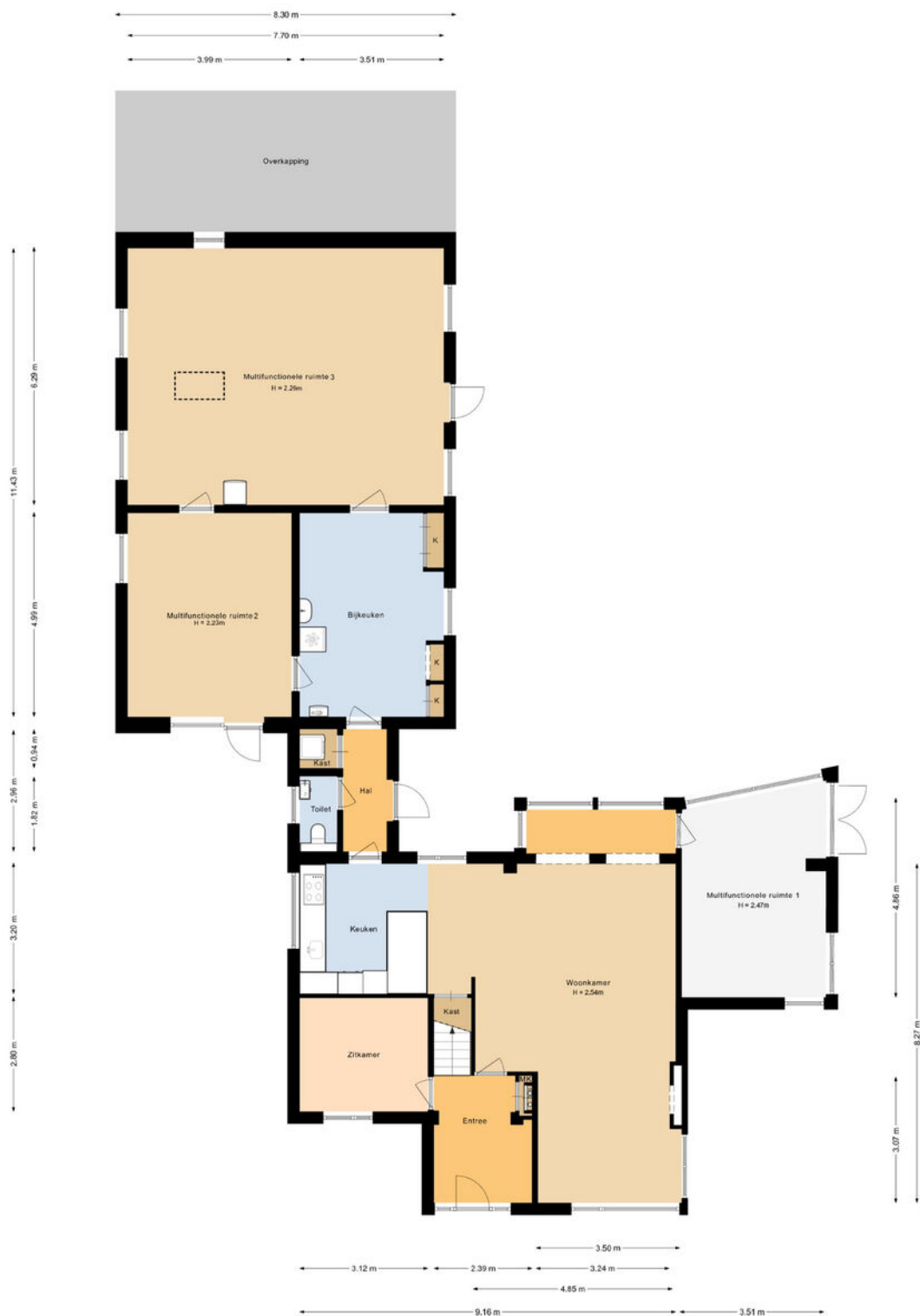


SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**



SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

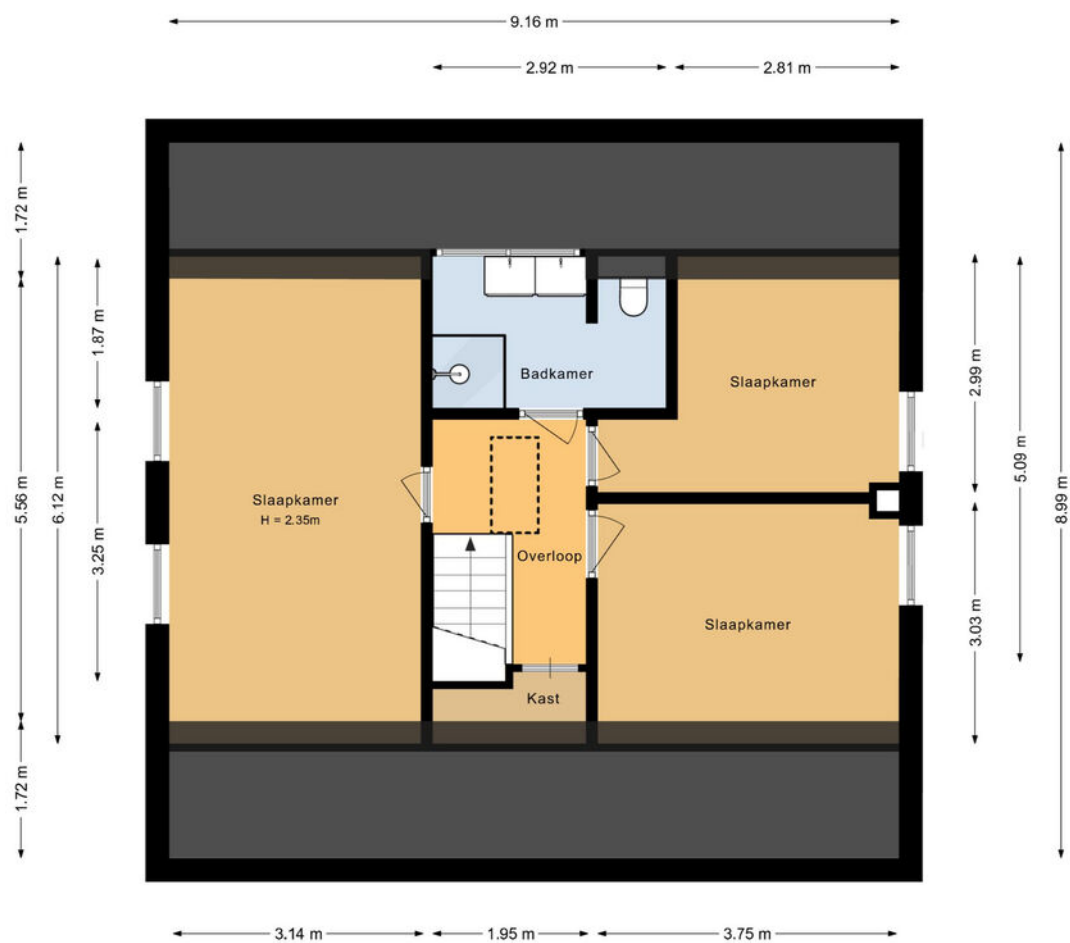
PLATTEGROND



Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

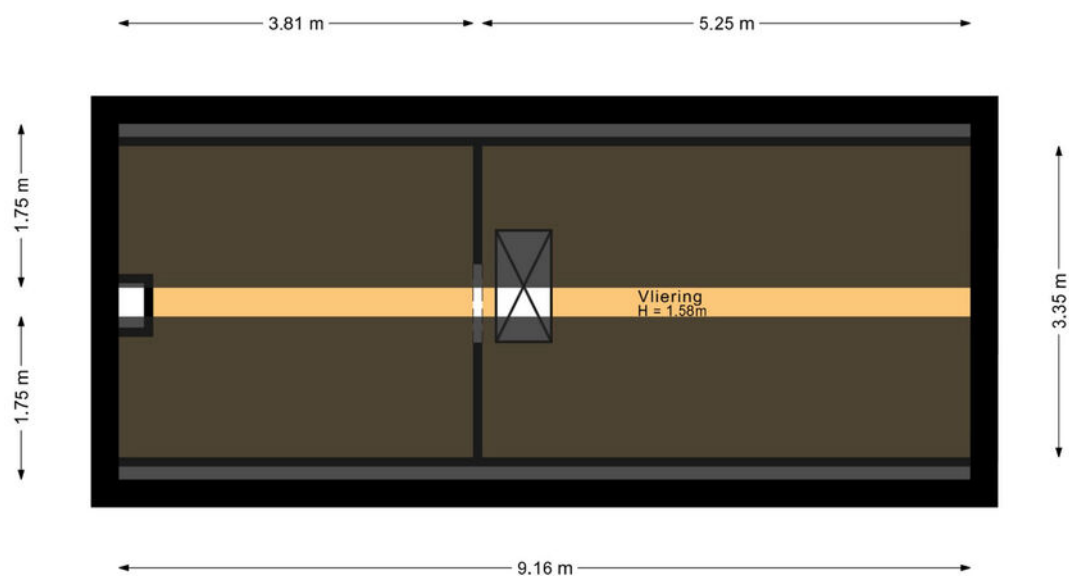
PLATTEGROND



Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**

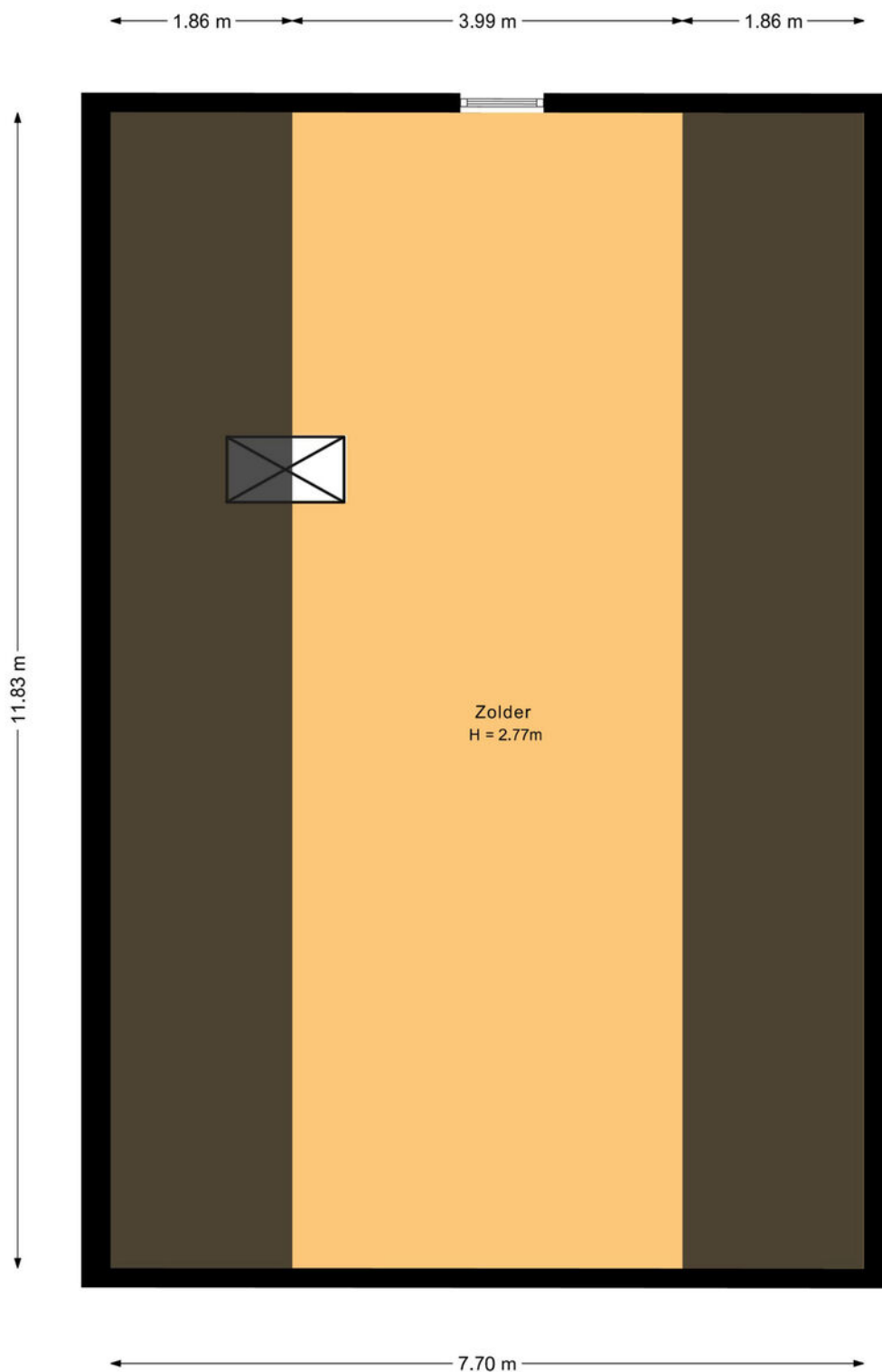
PLATTEGROND



Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**

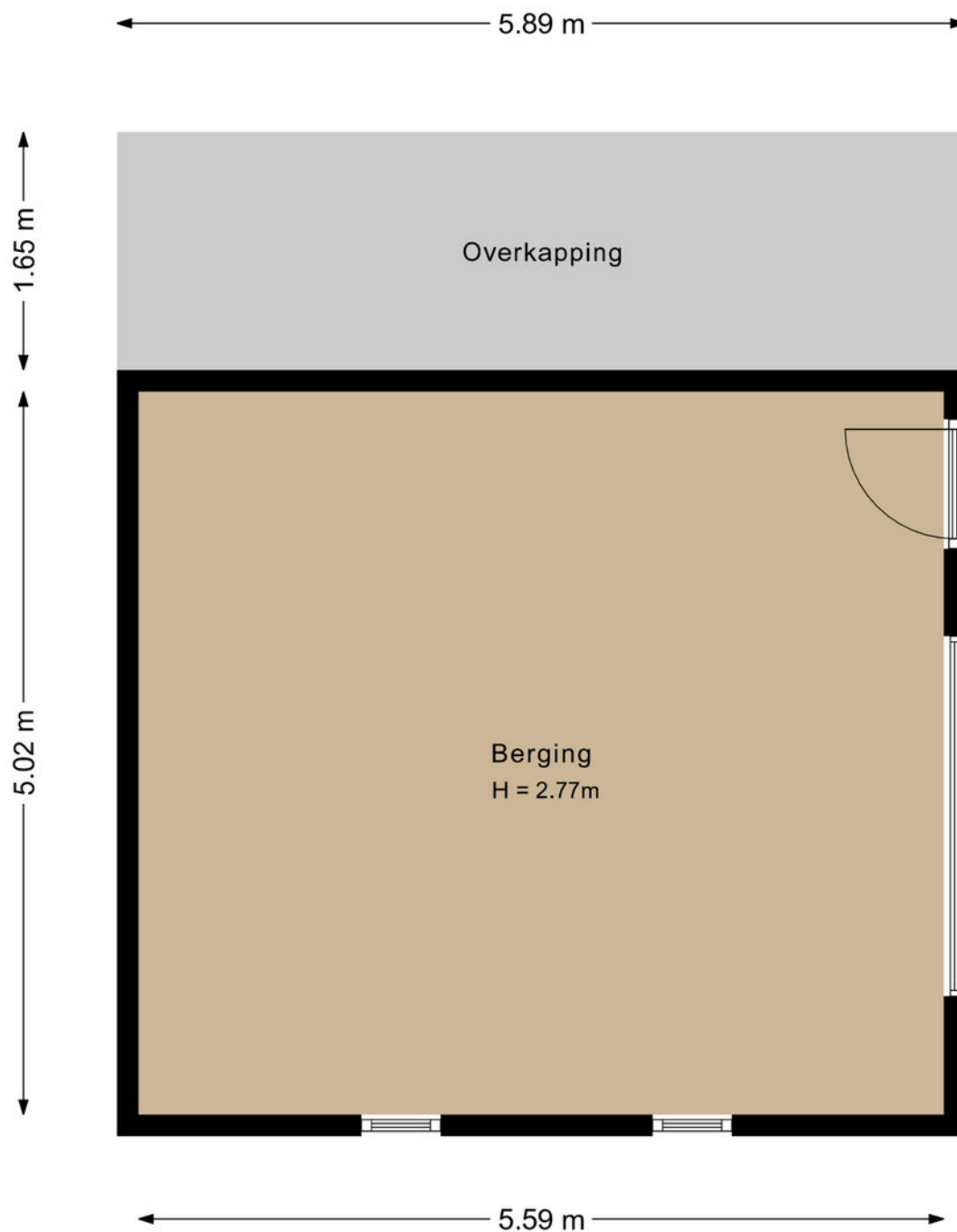
PLATTEGROND



Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**

PLATTEGROND



Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

MEETRAPPOR

Meetcertificaat

Lens & Label
FASTGOEDFOTOGRAFIE & ENERGIELABELS
Meetrapport

Lens & Label heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

Soort object: Woning
Adres: Bestseweg 11
Postcode/plaats: 5492 VH Sint-Oedenrode
Datum van meetopname: 05.03.2026
Datum van meetrapport: 10.03.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	238.95	m ²
Overige inpandige ruimte	50.04	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m ²
Externe bergruimte	28.06	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	317.05	m ²
Inhoud	1053.71	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

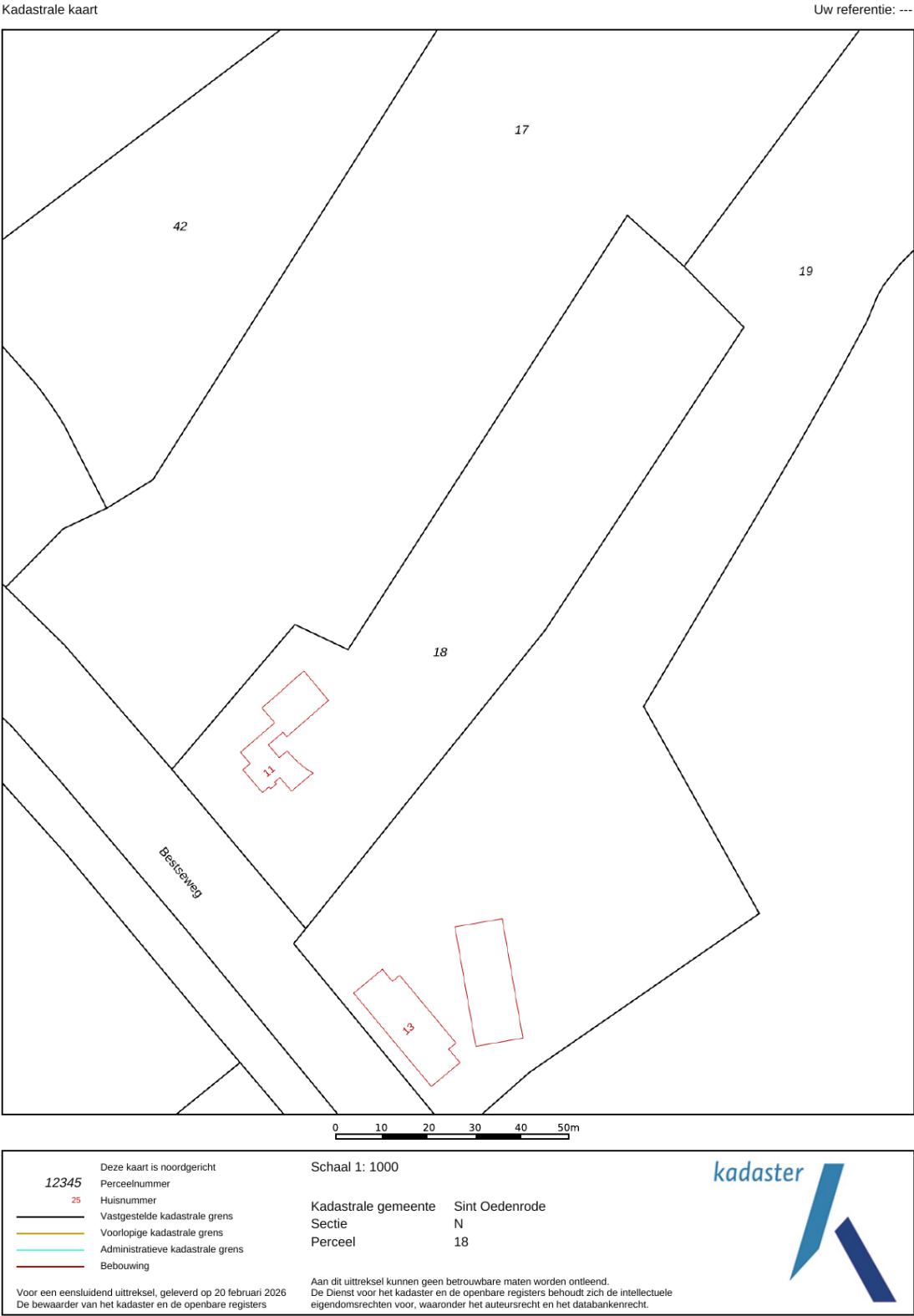
Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

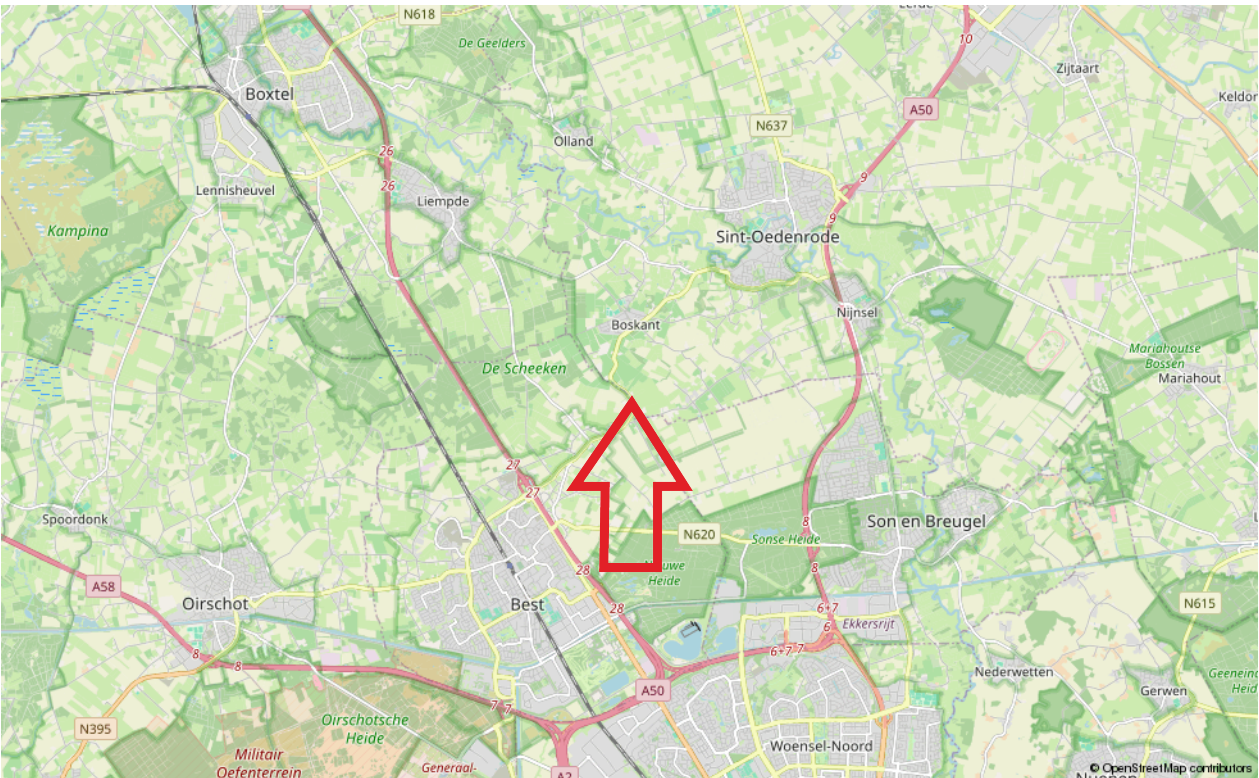
SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

KADASTRALE KAART



SINT-OEDENRODE, **BESTSEWEG 11**

BEREIKBAARHEID



SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Inwendig/interieur			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Begroening			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Toegangspoort elektrisch op afstand bediend	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Carport/ overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

Brochure:

De inhoud van deze brochure dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering voor u belangrijk is, adviseren wij u om de afmetingen tijdens een bezichtiging te controleren. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontlenen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

Bezichtiging:

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

Onderzoeksplicht:

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen.

Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 7 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel:

Huiseigenaren zijn verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de woning een geldig (definitief) energielabel te overhandigen. Per 1 januari 2022 is het verplicht om bij elke publicatie waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden te vermelden wat het definitieve energielabel is van het object. Financiering: Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om – ter vergelijking – met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan.

SINT-OEDENRODE, BESTSEWEG 11

Toelichting gebruiksoppervlakten:

Wonen (= woonoppervlakte)

Woonoppervlakten hebben een duidelijke woonfunctie. Denk aan woonkamer, hal, keuken, slaapkamers, badkamer. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte.

Overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Externe bergruimte

Externe bergruimte heeft geen woonfunctie. De ruimte dient gescheiden te zijn van het hoofdgebouw. Met externe bergruimte wordt onder andere een vrijstaande garage en schuur bedoeld.

Algemene informatie

Het gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Is het voor u belangrijk om de maten exact te weten, dan adviseren wij u dit aan ons door te geven of de maatvoering ter plaatse op te nemen.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES