

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



SPAANDERS 23 BEST

TE KOOP



Vraagprijs € 699.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 133 m²

Inhoud: Ca. 533 m³

Perceel: 208 m²

Bouwjaar: 2020

Slaapkamers: 3

Energie label: A+++

BEST, SPAANDERS 23

Zeer fraaie, energiezuinige en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 2020 gelegen op een zeer gewilde woonlocatie in de kindvriendelijke woonwijk "Dijkstraten" te Best. De woning beschikt over een energielabel A+++, een eigen oprit, inpandige garage en een keurig aangelegde achtertuin voorzien van overkapping. De woning is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een luxe open keuken, moderne badkamer en sanitair, 3 slaapkamers en een ruime open 2e verdieping waar eenvoudig extra slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.

Ligging

Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Dijkstraten, aan een verkeersarme straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en een groenvoorziening aan de overzijde, waardoor er geen directe overburen zijn. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang en speeltuin, evenals het voortgezet onderwijs en sportaccommodaties. Het gezellige dorpscentrum ligt op 10 tot 15 minuten open en biedt een breed aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en overige voorzieningen. De bereikbaarheid is uitstekend met een bushalte op loopafstand en het NS-station Best op ongeveer 1 kilometer afstand. Daarnaast zijn de A2, A58 en A50 snel en eenvoudig te bereiken, wat zorgt voor een goede aansluiting richting onder andere Eindhoven, Den Bosch en Tilburg.

Indeling woning:

Middels eigen oprit toegang tot de garage en via de keurig aangelegde voortuin toegang tot de entree van de woning.

Entree

Entree met garderoberuimte, meterkast en toegang tot de sfeervolle woonkamer, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een tegelvloer die over de gehele begane grond is doorgelegd. De vloer is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Toiletruimte

Luxe, deels betegelde toiletruimte voorzien van een modern inbouwcloset en een fonteintje.

Woonkamer

Royale en sfeervolle woonkamer met veel natuurlijke lichtinval door diverse grote raampartijen. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wanden en een spanplafond voorzien van inbouwverlichting. De achtergevel is voorzien van openslaande deuren die toegang bieden tot het ruime overdekte terras en de fraai aangelegde achtertuin.

Keuken

De prachtige open eetkeuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een fraai uitzicht over het groen, met blijvend vrij vooruitzicht. De moderne, luxe en op maat gemaakte keukeninrichting beschikt over een kookeiland met een natuurstenen kwartsiet werkblad, een rvs-spoelbak en alle denkbare inbouwapparatuur (Siemens), waaronder een vaatwasser, combi over/magnetron, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koffie machine Quooker, wijnklimaatkast en een groot formaat koelkast met groente lades.

Trappenkast:

Onder de trap is een praktische en royale inbouwkast gerealiseerd, ideaal voor extra bergruimte.

1e verdieping:

Overloop met vloerbedekking, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele 1e verdieping is tevens voorzien van vloerverwarming en koeling.

BEST, SPAANDERS 23

Slaapkamers:

De verdieping beschikt over drie slaapkamers, stuk voor stuk prettig van formaat en veelzijdig in te richten.

Slaapkamer 1: Royale ouderslaapkamer welke is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien raampartij met draai-kiep raam en airconditioning voor extra comfort.

Slaapkamer 2: Kinderkamer welke is gelegen aan de voorzijde van de woning en tevens voorzien van vloerbedekking en raampartij met draai-kiep raam.

Slaapkamer 3: Kinderkamer welke is gelegen aan de achterzijde van de woning en tevens voorzien van vloerbedekking en raampartij met draai-kiep raam.

Badkamer:

Volledig betegelde en moderne badkamer welke is voorzien van een toilet, een ruime inloofdouche en een dubbele wastafel met wastafelmeubel, designradiator en een raampartij met draai-kiep raam voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping:

Via een vaste trap is de zeer royale tweede verdieping bereikbaar. De zolder kenmerkt zich door de hoge kap en biedt uitstekende mogelijkheden om op eenvoudige wijze twee extra slaapkamers te realiseren. Dankzij twee ramen in de zijgevel is er al natuurlijk daglicht aanwezig. Daarnaast bevindt zich hier de opstelling van de wasmachine/droger evenals de warmtepomp en de mechanische ventilatie-unit met warmte-terug-win-systeem.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is voorzien van een sierbestrating, grindstroken, borders met vaste beplanting, gazon (kunstgras), en een royale overkapping van ca. 20m² voorzien van elektra, inbouwverlichting en een ruime zithoek.

Garage:

Ruime garage van ca. 20 m² is te bereiken vanuit de oprit en via een loopdeur vanuit de overkapping in de achtertuin. De garage is voorzien van een betonvloer, elektra en de omvormer van de zonnepanelen.

Kenmerken woning:

- De woning is rustig gelegen in de gewilde en kindvriendelijke wijk "Dijkstraten" te Best, een jonge wijk met enkel bestemmingsverkeer en een goed voorzieningenniveau, prettig leefklimaat en gunstige locatie t.o.v. de dorpskern, het snelwegennet en openbaar vervoer.
- Verwarming via een (lucht) warmtepomp, een duurzame en bovenal een energiezuinige manier om een woning te verwarmen en warm water te leveren.
- Nul op de meter woning, oftewel geen gas-aansluiting aanwezig.
- Ruime bovenverdieping met mogelijkheid voor het realiseren van extra slaapkamers.
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ glas.
- De woning is voorzien van 28 zonnepanelen, en beschikt over een energielabel A+++.
- Moderne open woonkeuken met alle denkbare inbouw-apparatuur.
- Ideale ligging t.o.v. diverse scholen, kinderdagverblijven, speeltuintjes, groenvoorzieningen, sportaccommodaties, winkelcentrum, NS station Best, uitvalswegen A2, A58 en A50 en zonder directe overburen!

BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23



BEST, SPAANDERS 23

PLATTEGROND

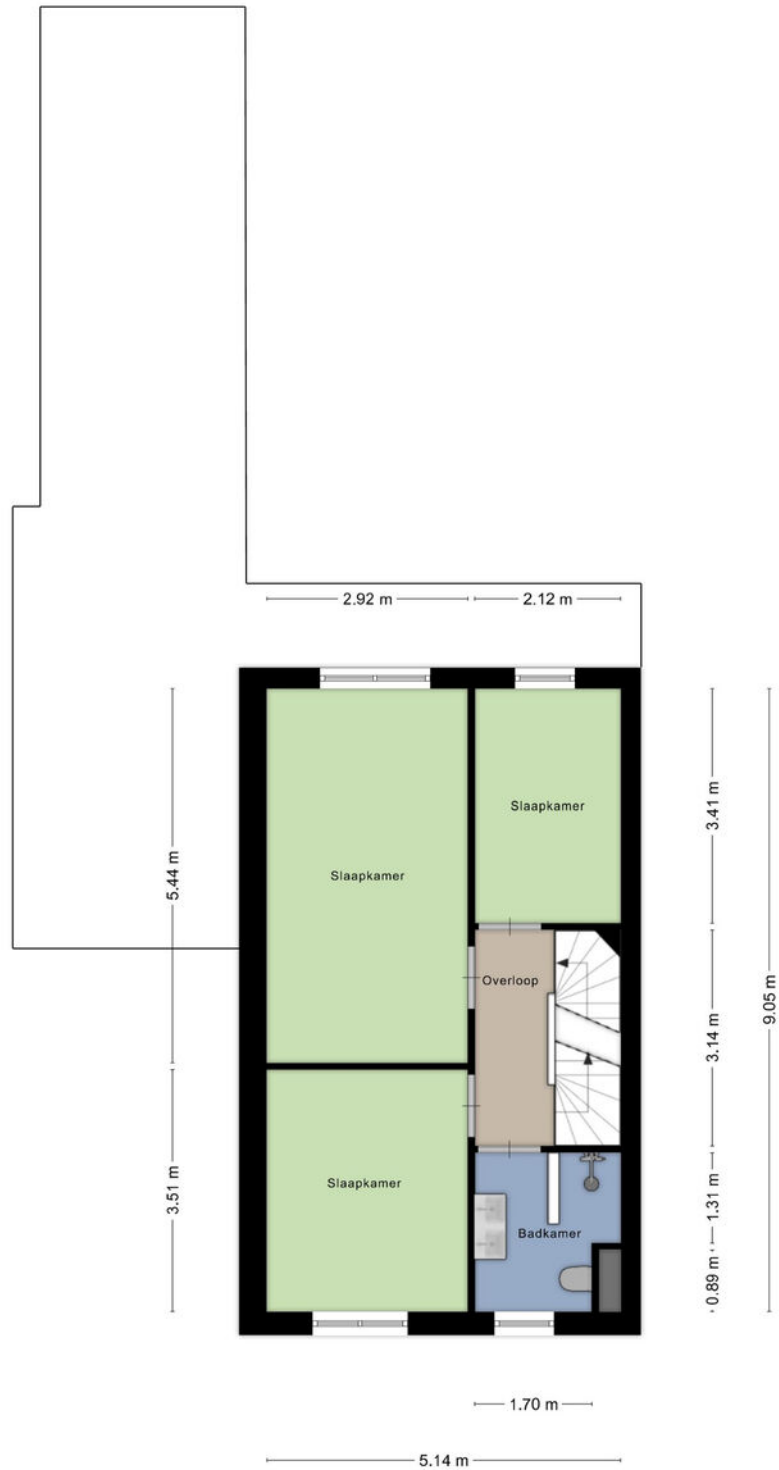


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

BEST, SPAANDERS 23

PLATTEGROND

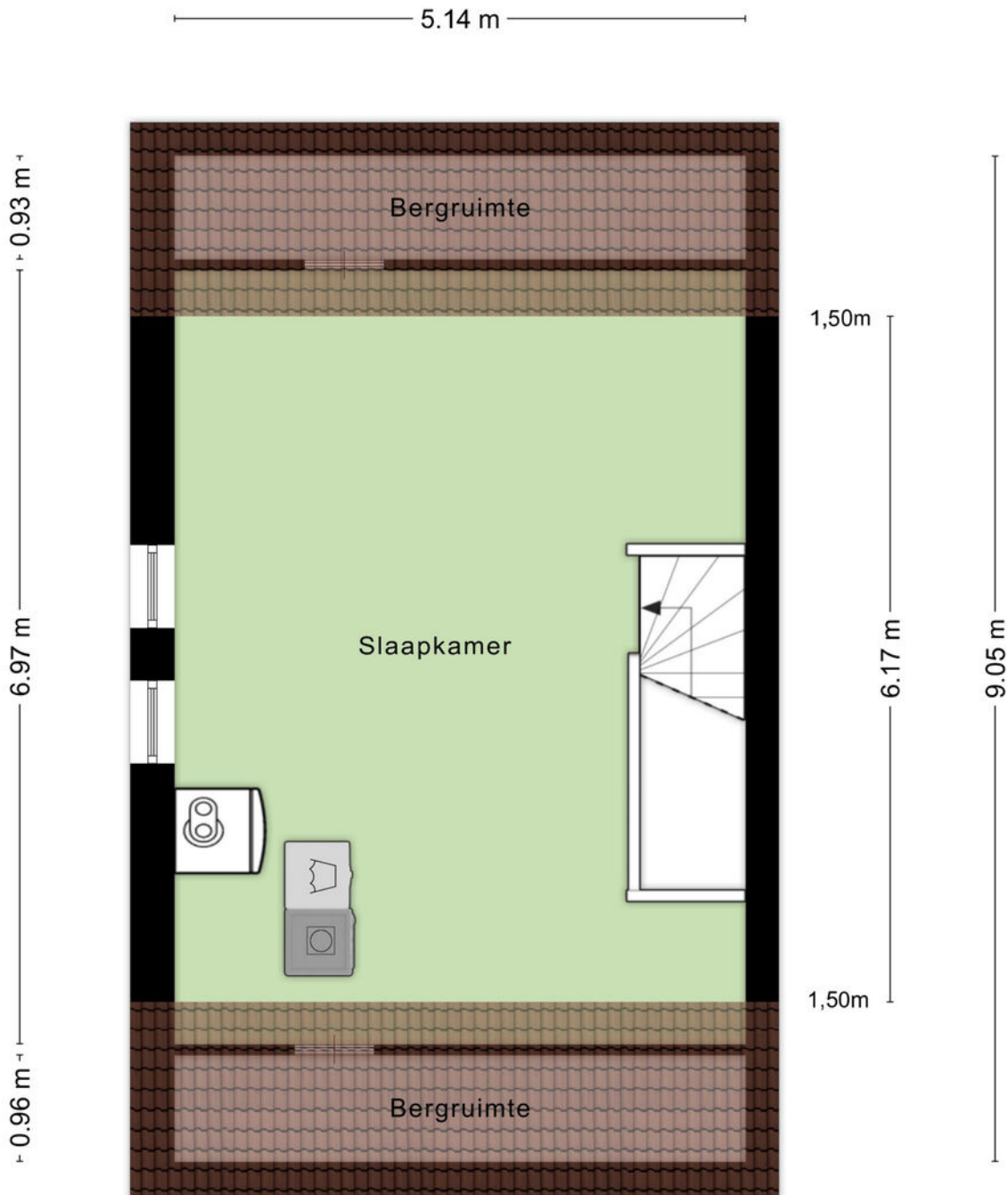


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

BEST, SPAANDERS 23

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Spaanders 23
Postcode/plaats 5684KJ, Best
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 13-05-2026
Datum meetrapport 14-05-2026
Certificaatnummer 1653503

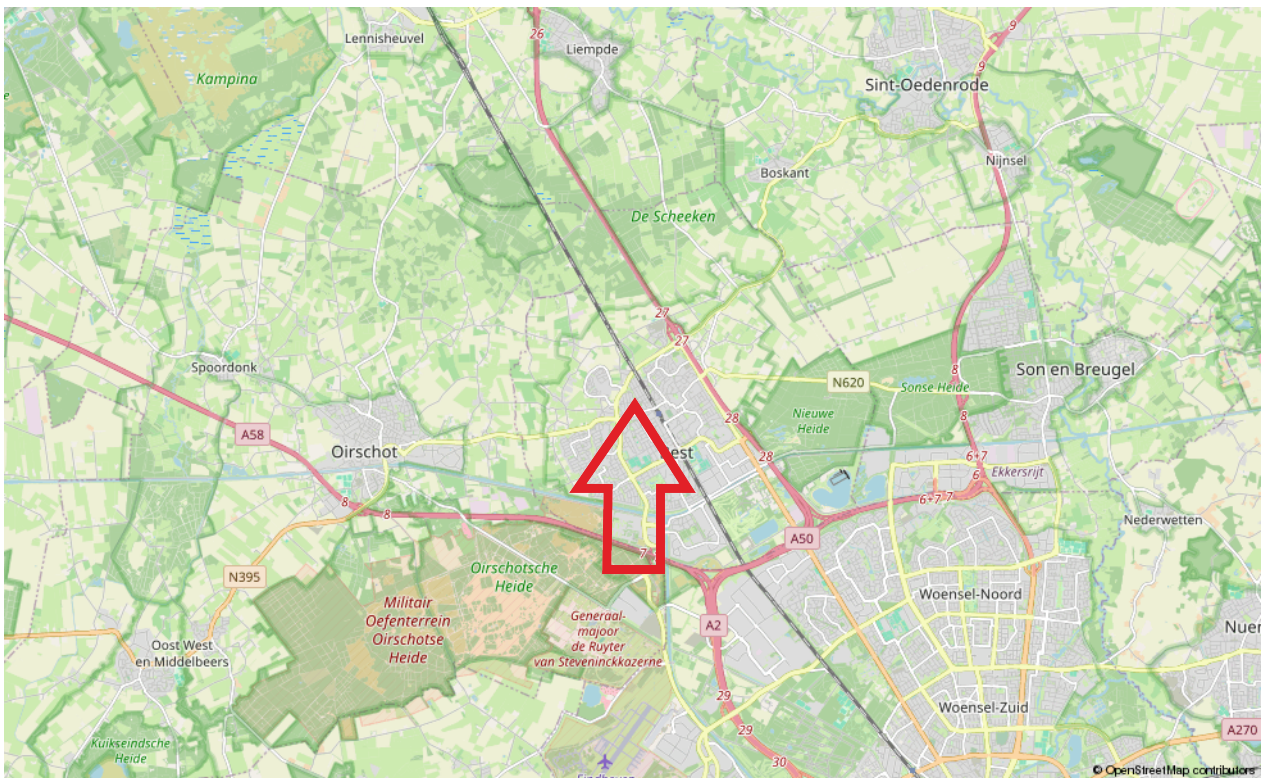
| | Totaal | |
|--|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 132,60 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 18,00 | M ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 20,60 | M ² |
| Externe bergruimte | 0,00 | M ² |
| Bruto vloeroppervlak | 215,40 | M ² |
| Bruto inhoud woning | 533,38 | M ³ |

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

BEST, SPAANDERS 23

BEREIKBAARHEID



BEST, SPAANDERS 23

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Woning | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | X | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |

BEST, SPAANDERS 23

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Elektrische installaties/verlichting | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

BEST, SPAANDERS 23

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.

BEST, SPAANDERS 23

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, opvouwbaar 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 Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

