



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 400.000,= K.K.**

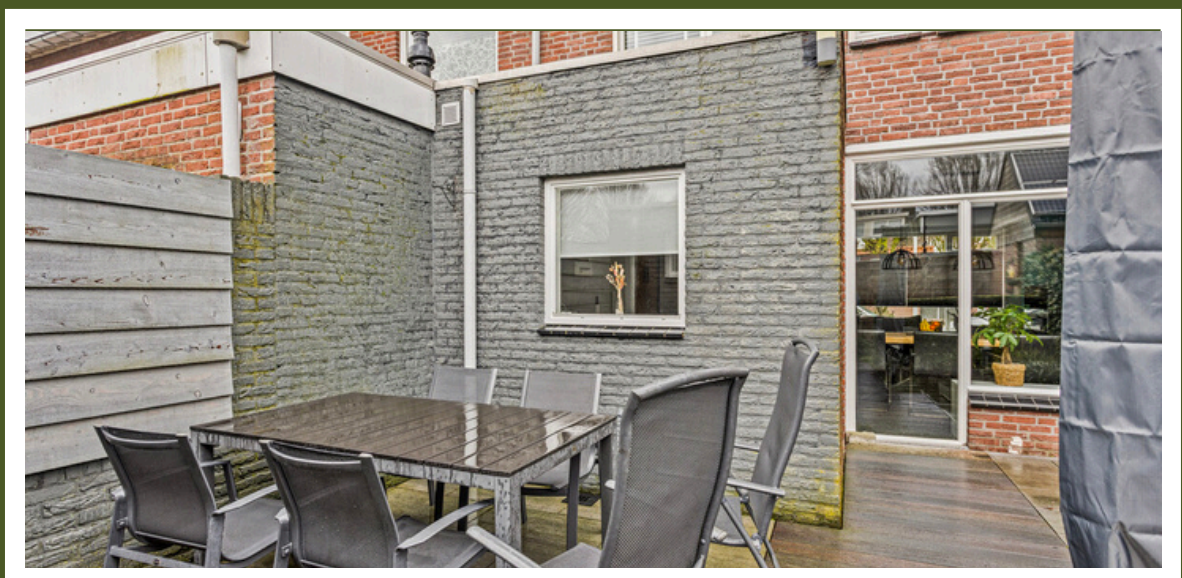
**Dr. H. Mollerstraat 45, Best**



Een instapklare tussenwoning met uitbouw en vrijstaande berging. De woning ligt in de gewilde wijk Hoge Akker. Door de uitstekende ligging op loopafstand van alle voorzieningen, scholen, snelweg, treinstation en een speelveld om de hoek zal deze woning u wel aan spreken. Niet alleen de ligging zal u aanspreken maar ook de woning zelf. De woning heeft een lichte moderne afwerking. De begane grond heeft een woonkamer, type doorzon, met een open keuken. Op de verdiepingen heeft u de beschikking over 4 slaapkamers. De badkamer is in 2019 vernieuwd. Voor- en achtertuin zijn in 2020 geheel opnieuw aangelegd. Het dak, de dakisolatie en het dakkapel zijn in 2022 vernieuwd.

Bent u op zoek naar uw eerste eigen woning? Dan is deze woning in de wijk Hoge Akker iets voor u. Netjes en zeer goed onderhouden. Alles is binnen handbereik.

Dit is een mooie woning op de ideale plek. Heeft u interesse? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging. Wij laten u graag de woning zien!



# Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw gebouwd, metselwerk
Dak woonhuis	: zadeldak gedekt met pannen
Dak aanbouw	: plat dak gedekt met bitumen
Vloeren	: vloeren uitgevoerd in beton
Wanden	: stucwerk
Plafond	: stucwerk
Buitenkozijnen	: houten kozijnen met dubbele beglazing

# Kenmerken

Bouwjaar	: 1962
Kadastraal bekend	: Gemeente Best - Sectie H - 73
Perceelsoppervlakte	: 143 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning	: 108 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 380 m <sup>3</sup>
Balkon	: 2 m <sup>2</sup>
Berging	: 9 m <sup>2</sup>
Isolatie dak	: ja, 2022
Isolatie muren	: onbekend
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: ja
Verwarming en warm water	: radiatoren, middels de c.v.-ketel, bouwjaar 2006, merk Bosch
Energielabel	: D, geldig tot 08-11-2025
Aanvaarding	: in overleg

# Beschrijving

## Begane grond:

Aan de voorzijde van de woning ligt een verzorgde aangelegde tuin (2020). De tuin bestaat uit sierbestrating en vaste beplanting. Langs de voordeur zit ook een buitenkraan. De overdekte entree geeft toegang tot de hal. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken. In de hal bevindt zich ook de trapopgang naar de verdiepingen, een garderobenis voor het hangen jassen en de meterkast (4 groepen en 1 aardlekschakelaar). De afwerking bestaat uit een tegelvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. In de hal is ook de toiletruimte. Deze is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde wanden en deels stucwerk, het plafond is ook van stucwerk. De toiletruimte is ingericht met een hangcloset en een fonteintje. De woonkamer heeft een modern afwerkingsniveau. De kamer heeft de beschikking over voldoende natuurlijke lichtinval vanwege de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Aan de voorzijde zijn voor de ramen elektrische rolluiken aanwezig. In de woonkamer is ook een praktische trapkast. De woonkamer is afgewerkt met een siergrindvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De open keuken bevindt zich in de uitbouw van de woning en is ingericht met een inbouwkeuken in hoekopstelling, voorzien van een kunststof aanrechtblad met RVS spoelbak. De keuken heeft inbouwapparatuur onder andere een 4-pits gasfornuis, een RVS afzuigkap (2023), een koelkast voorzien van een vriesvak, een combi-magnetron en om het compleet te maken een vaatwasser. Diverse boven- en onderkastjes zorgen voor voldoende bergruimte. De keuken is afgewerkt met een siergrindvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Via de loopdeur is er toegang tot de achtertuin. De achtertuin geeft een verzorgde indruk. Is in 2020 opnieuw aangelegd met tegelbestrating, hagen en borders met vaste beplanting. Een heerlijke tuin om in te vertoeven.

# Beschrijving

Eerste verdieping:

Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer, die u kunt bereiken via de overloop. De vloer is afgewerkt met een vinylvloer (2020), de wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het plafond is voorzien van stucwerk. De drie slaapkamers hebben nagenoeg hetzelfde afwerkingsniveau, namelijk een vinylvloer (2020), stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Alle kamers op de verdieping hebben handbediende rolluiken, met uitzondering van de ouderslaapkamer, daar is het rolluik elektrisch. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen. Eén van deze kamers is de ouderslaapkamer en die heeft een praktische inloopkast met schuifdeur. De andere slaapkamer heeft een balkon. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer. Deze slaapkamer heeft aansluitingen voor een wasmachine en een droger. Aan de achterzijde ligt ook de geheel betegelde badkamer (2019). Deze is ingericht met een ruime inloopdouche, een hangend closet en een dubbele wastafel in een mooi meubel. De spiegel boven de dubbele wastafel is voorzien van verlichting en verwarming. In deze badkamer is mechanische afzuiging aanwezig. Een designradiator en vloerverwarming zorgen voor de benodigde warmte en een raam zorgt voor de natuurlijke lichtinval en ventilatie.

# Beschrijving

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze verdieping is in 2022 geheel gemoderniseerd. Hier bevinden zich een ruime voorzolder met de opstelling van de cv-combiketel en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. De voorzolder is voorzien van een vinylvloer. Via de voorzolder is er toegang tot de vierde slaapkamer met een dakkapel. Er is dakisolatie aanwezig. De slaapkamer is afgewerkt met een vinylvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. In de schuinde van het dak, aan de voor- en achterzijde zijn schuifkasten gemaakt. Ideaal voor het bergen van spullen.

Op het perceel staat ook nog een vrijstaande berging. Deze berging is opgetrokken uit steen en is voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking. Er is dakisolatie aanwezig. In de berging is een betonvloer aanwezig. Tevens is deze berging aangesloten op de elektravoorziening.

De tuin is geheel omsloten, voorzien van een vrije achterom en is georiënteerd op het noordwesten. De tuin is aangelegd in (2020) en bestaat uit sierbestrating, hagen en borders met vaste beplanting. Aan de achterzijde van de tuin is er de beschikking over openslaande houten deuren.

# Beschrijving

## Bijzonderheden:

- Tuin ligt op de noordwesten
- In 2022 zijn de dakpannen en het dakkapel vervangen
- Ruime berging, (9 m<sup>2</sup>), met dakisolatie.
- Buitenschilderwerk (2024)
- Schilderwerk binnen (begane grond 2020-2024/1e verdieping 2020/2e verdieping 2022)
- Snelweg A2 – A58 en A50 zijn op enkele autominuten van de woning
- Fijne woonomgeving in de woonwijk Hoge Akker
- Best heeft een zeer compleet winkelaanbod, supermarkt is op loopafstand
- C.V.-ketel is van 2006
- De woning wordt middels vloerverwarming en radiatoren verwarmd
- Aanvaarding in overleg

Dit is een prachtige woning op een mooie plek in Best. Interesse? Plan een bezichtiging via Funda. Wij laten u graag de woning zien!







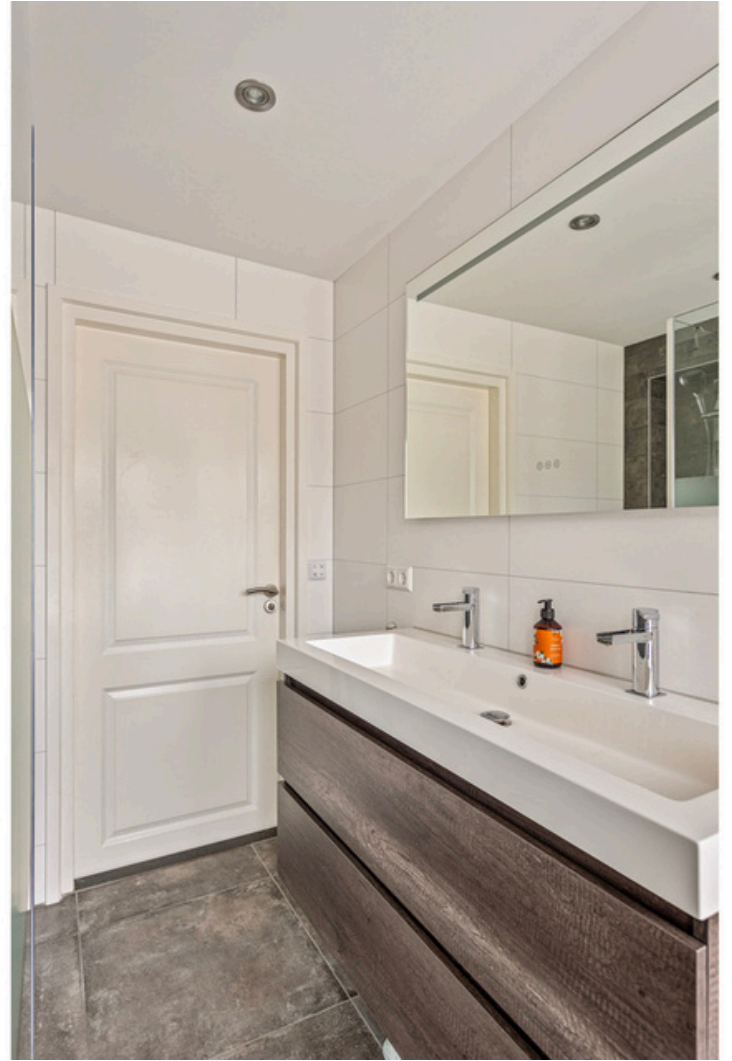














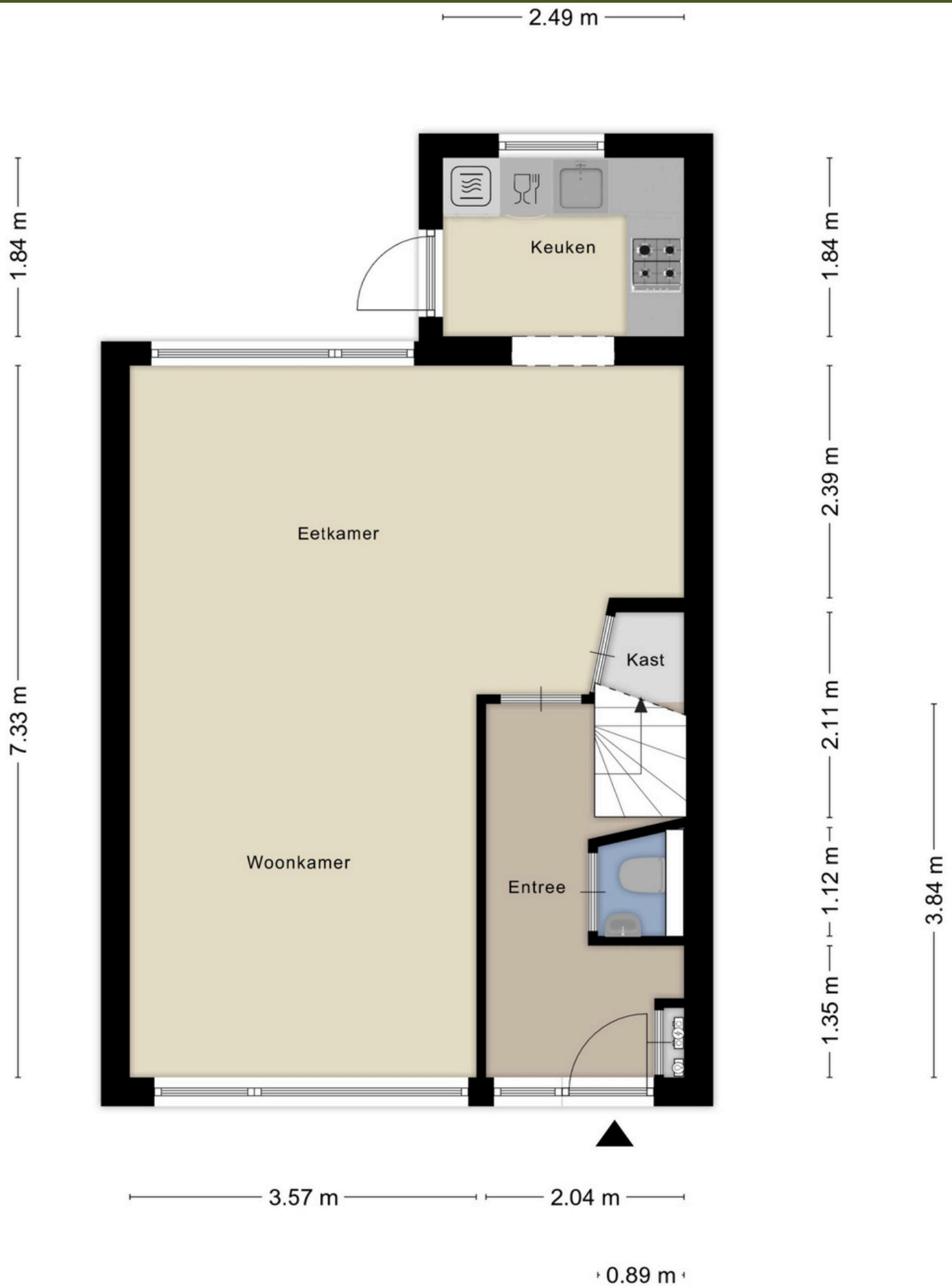








# Plattegrond



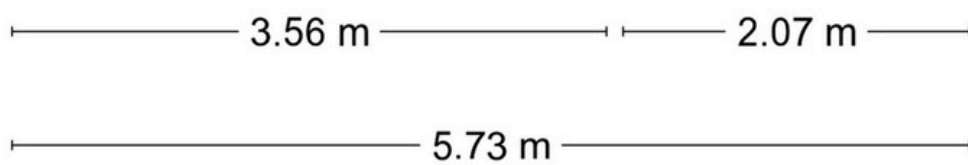
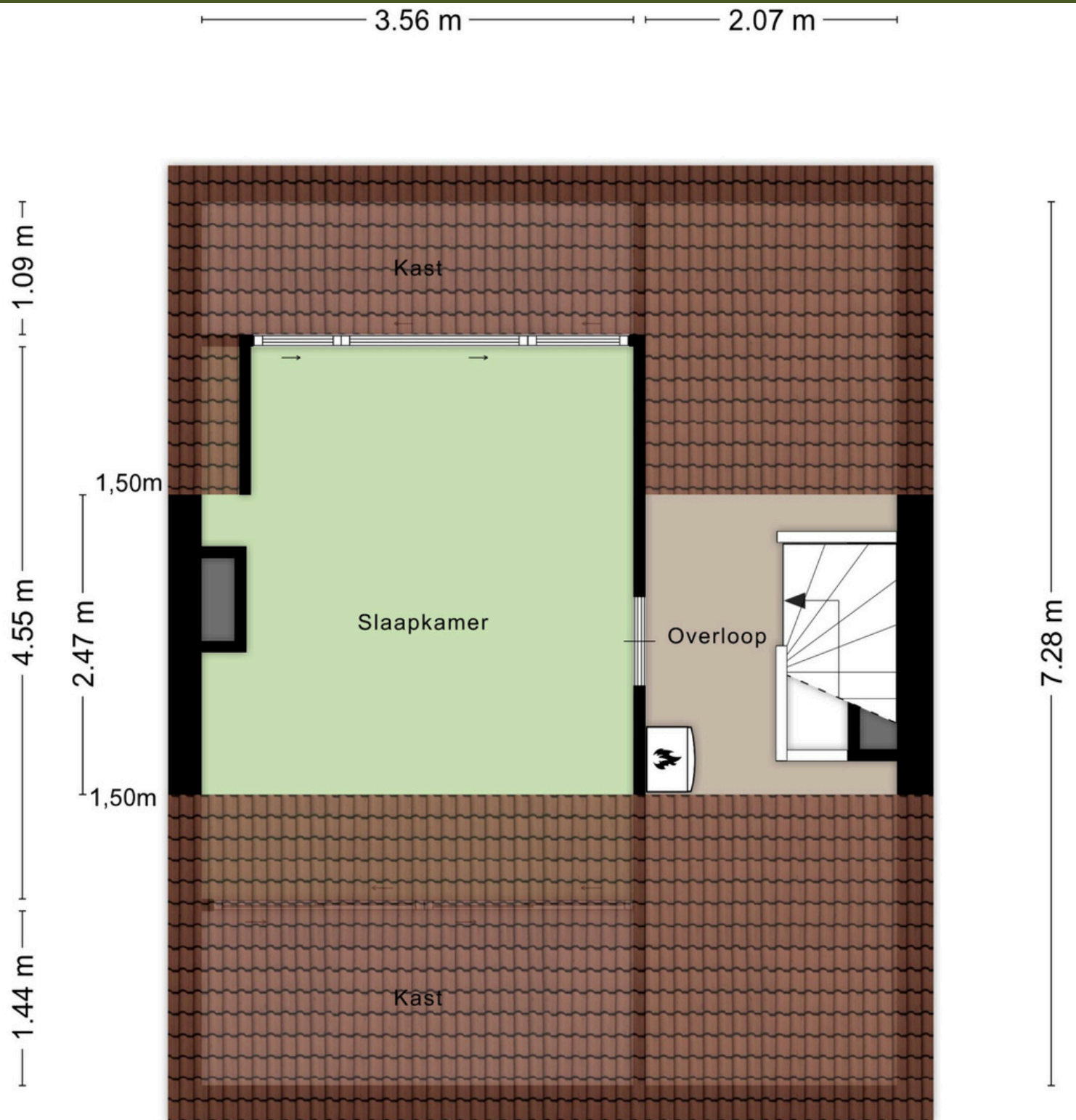
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

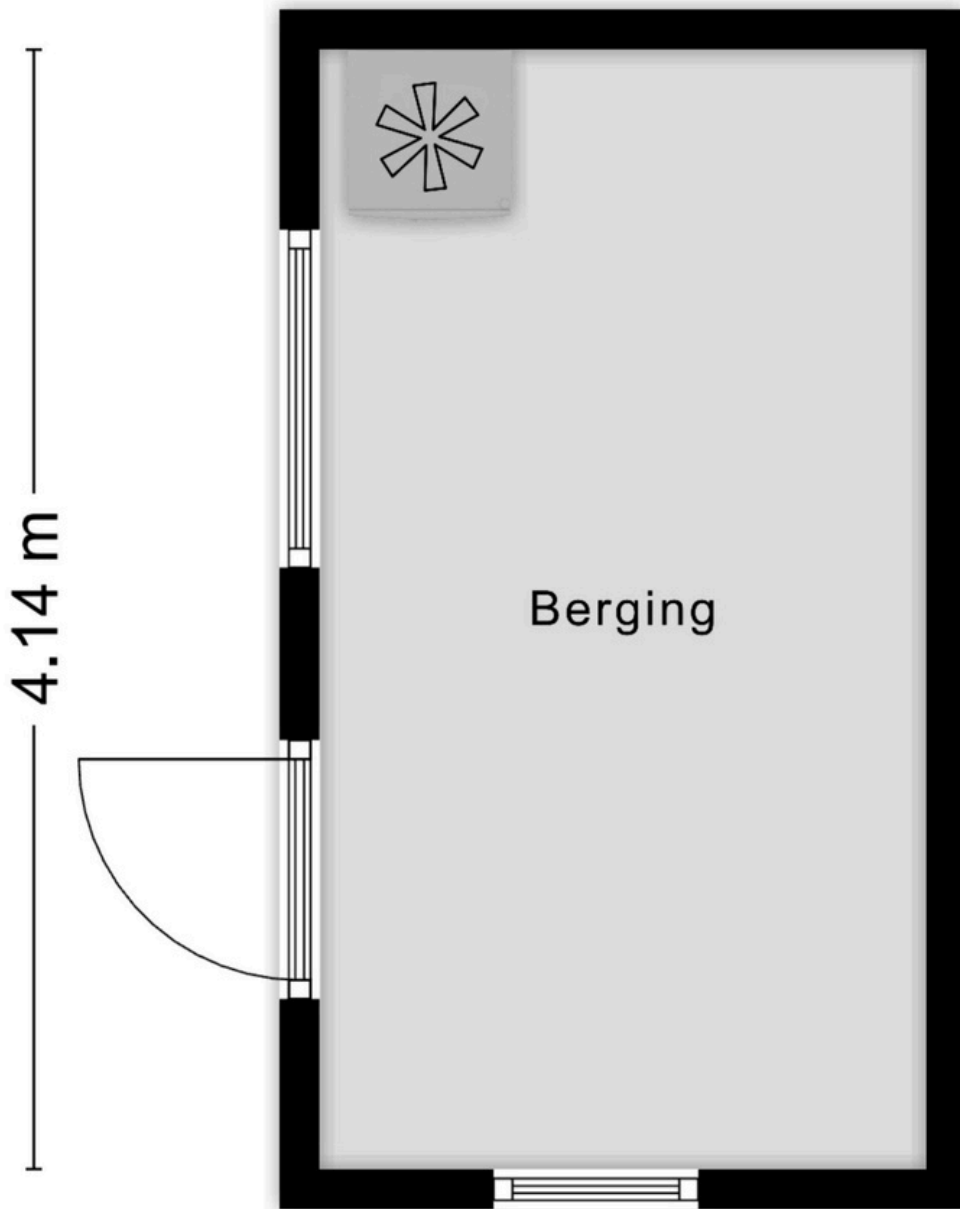
# Plattegrond



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

# Plattegrond

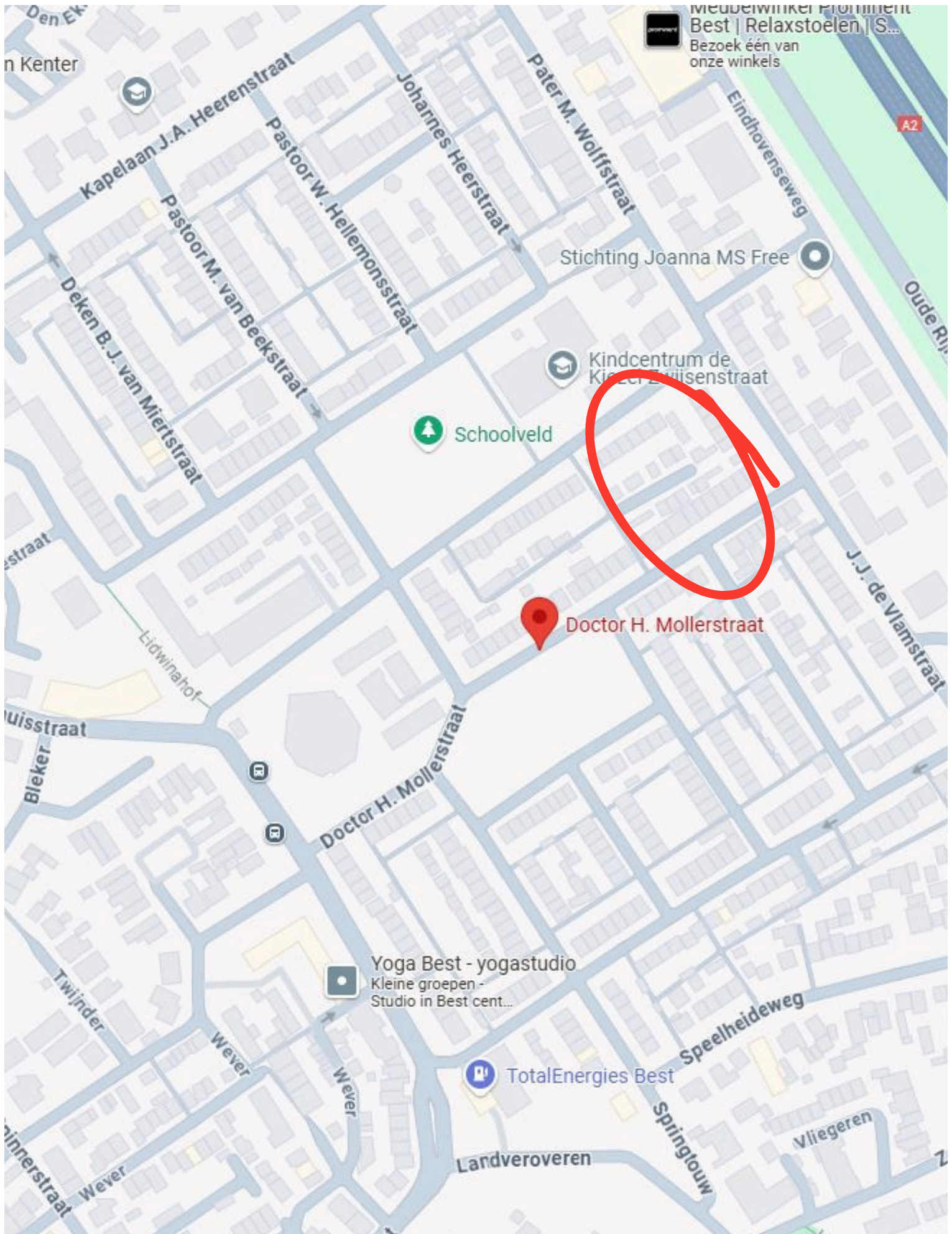
2.24 m



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



# Plattegrond



## 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, bv. financiering en/of bouwtechnische keuring

## 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. 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 verkoop-documentatie, 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?

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.



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Broekstraat 13, 5684 LW 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*