



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 365.000,= k.k.**

**Mgr. Zwijssenstraat 56, Best**



Uitgebouwde tussenwoning met een openbare parkeergelegenheid voor de deur, fraai gelegen op loopafstand van het centrum van Best. Het betreft een ruime tussenwoning met een doorzon woonkamer, keuken in de aanbouw, 4 slaapkamers, vaste trap naar 2e verdieping, met vrijstaande berging in de tuin en een achterom via de brandgang. De woning beschikt over een diepe, privacy biedende zonnige achtertuin op het zuidoosten met een zonneluifel aan de achtergevel van de woning. Deze woning heeft vrij uitzicht aan de voorzijde, ligt in een kindvriendelijke en gewilde woonwijk 'Hoge Akker' met diverse speel- en groenvoorzieningen, op korte afstand van het centrum van Best, dichtbij de winkels en alle benodigde voorzieningen. Rondom de gemeente Best zijn prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes. Daarnaast heeft Best een treinstation en een goede ligging en ontsluiting tov Eindhoven - 's-Hertogenbosch - Tilburg en Eindhoven Airport. Maak snel een afspraak voor deze woning, want dit moet u gezien hebben!!!



 **Kronenburg**  
MAKELAARDIJ

# Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Fundering	: stroken fundering
Muren	: in spouw gebouwd metselwerk
Dak woning	: pannen gedekt
Aanbouw woning	: bitumineuze dakbedekking
Begane grond	: vloer is van beton
1e verdiepingsvloer/zolder	: betonnen vloeren
Wanden	: behang, tegels en/of stucwerk
Plafond	: stucwerk of schroten
Buitenkozijnen	: houten/kunststof kozijnen met dubbel glas

# Kenmerken

Bouwjaar	: 1962
Kadastraal bekend	: Gemeente Best - Sectie H - 1784
Perceelsgrootte	: 176 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning	: 112 m <sup>2</sup>
Begane grond	: 48 m <sup>2</sup>
1e verdieping	: 39 m <sup>2</sup>
2e verdieping	: 20 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: 378 m <sup>3</sup>
Isolatie dak	: nee
Isolatie muren	: nee
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: deels dubbel glas en deels enkel glas
Kruipruimte	: nee
Ventilatie	: natuurlijk
Verwarming	: 2022
Warm water	: via c.v.-ketel, 2022
Energie label	: D
Aanvaarding	: in overleg

# Beschrijving

Begane grond:

Via de voortuin betreedt men de nette ontvangsthal van de woning. De hal is afgewerkt met fraaie, lichte tegelvloer, behang en deels stuwwerk op de wanden en het plafond. De hal biedt toegang tot de woonkamer, een trapkast met daarin de meterkast en praktische legplanken, de trapopgang naar de 1e verdieping en tot de geheel betegelde, toiletruimte met staand closet en fontein. De toiletruimte beschikt over natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie. De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en is ruim van opzet. De ruimte kan verwarmd worden met een kachel. Het is tevens een fijne lichte ruimte met een kamerbrede pui in de voor- en achtergevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien. De ruimte is verzorgd en smaakvol afgewerkt met strak stucwerk wanden in lichte tinten, een wit gestukt plafond en een lichte tegelvloer met vloerverwarming. De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft mooi vrij uitzicht op de groenvoorzieningen aan de overzijde van de straat. Aan de achterzijde van de woning zit een brede schuifpui. De ruime eethoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De grote raampartijen zorgen voor een fantastische lichtinval in de woning. De eethoek biedt toegang tot de keuken. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. De keuken, met keukeninrichting in een hoek-opstelling, beschikt over kastruimte, lades. De keuken is ingericht met een rvs gootsteen, inductie kookplaat, afzuigkap en koelkast. Ook blijft de losse combi-magnetron achter. De keuken is verzorgd afgewerkt met deels strak stucwerk op de wanden en deels wandtegels, een schroten plafond en een lichte tegelvloer.

# Beschrijving

## 1e verdieping:

De ruime en vooral lichte overloop is afgewerkt met een kleurrijke vloerbedekking. Op de wanden zit een glasvezel behang en het plafond is voorzien van stucwerk in een frisse lichte tint. Vanuit de overloop zijn de 3 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trapopgang de voorzolder op de tweede verdieping bereikbaar. De ruime en keurig afgewerkte ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Het kamerbrede raamkozijn brengt hier heel wat prettig daglicht binnen en biedt goed zicht op de achtertuin. Deze ruimte is afgewerkt met comfortabele vloerbedekking en strak stucwerk op het plafond en glasvezel behang op de wanden. Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet. Deze slaapkamer is afgewerkt met comfortabele vloerbedekking, strak stucwerk op de wanden en een glasvezel behang op de wand.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze fijne kamer heeft eenzelfde afwerking als de overige ruimtes. De aan de voorzijde van de woning gelegen badkamer is volledig betegeld met keramische wand- en vloertegels in lichte tinten. Het plafond is voorzien van strak stucwerk. De badkamer beschikt over natuurlijke en mechanische ventilatie. Verder is de ruimte compleet ingericht met een wastafel in een meubel, mengkraan en een spiegelkast met verlichting, een inloopdouche met thermostaat kraan.

# Beschrijving woning

## 2e verdieping:

De voorzolder op de 2e verdieping biedt toegang tot een cv-/bergruimte (met cv-ketel, een opstelruimte voor de wasmachine en droger en een vaste wastafel), een praktische bergruimte en een 4e slaapkamer. Deze ruimte is afgewerkt met een novilonvloer en voorzien van een dakraam. De zolderkamer is in gebruik als een 4e slaapkamer. Een dakkapel zorgt hier voor een fijne lichtinval. Deze kamer is evenals de rest van de woning netjes afgewerkt met een novilonvloer, strak stucwerk op de wanden en het plafond. Onder de schuine van de kap bevindt zich nog heel wat praktische bergruimte.

## Buitenruimte:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige achtertuin met oriëntatie op het zuidoosten. De tuin beschikt over veel privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, gras, een erfafscheidingen van hagen, en een afsluitbare achterom. Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruim terras in sierbestrating. Dit terras is voorzien van een luifel voor de zonnige uurtjes. De tuin beschikt verder over een buitenkraan, elektravoorzieningen en tuinverlichting. In de tuin bevindt zich een ruime stenen berging met overkapping. Ideaal te gebruiken voor opslag. Een heerlijke tuin om na een lange werkdag heerlijk te kunnen genieten. De voortuin van de woning is ingericht met sierbestrating en vaste beplantingen.

# Beschrijving woning

## Omgeving:

De woning is tegenover een groenvoorziening gelegen, in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk met diverse speel-en groenvoorzieningen. Tevens is er in de directe nabijheid een basisschool te vinden. Het centrum van Best met zijn gezellige terrassen en het treinstation liggen hier niet ver vandaan. Maar ook alle andere voorzieningen als winkels, supermarkten en scholen liggen binnen handbereik. Best is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Binnen ca. 20 minuten rijden zijn de binnensteden te bereiken. De gemeente is ook rijk aan vele mooie fiets- en wandelroutes in diverse (bosrijke) natuurgebieden.



# Beschrijving woning

Woning kenmerken:

- Bouwjaar woning ca. 1962, inhoud woning ca. 378 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 12 m<sup>2</sup>, perceel 176 m<sup>2</sup>.
- Aan een rustige woonstraat gelegen, uitgebouwde met vrijstaande stenen berging, vier ruime slaapkamers en een heerlijk zonnig gelegen, privacy biedende tuin op het zuidoosten.
- Deze goed onderhouden en afgewerkte woning met vrij uitzicht aan de voorzijde ligt in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk 'Hoge Akker' met diverse speel-en groenvoorzieningen.
- Woning op korte afstand van het centrum van Best.
- Rondom Best prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes
- Best heeft een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.
- Voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein.
- Centrale verwarming middels HR combiketel (plaatsingsjaar 2022).
- Energielabel D.
- Betonnen begane grond- en 1e en 2e verdiepingsvloer.
- De houten buitenkozijnen zijn geschilderd in 2022.
- Glasvezelvoorziening aanwezig.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Broekstraat 13 5684 LW Best Tel: 06-53961078.



















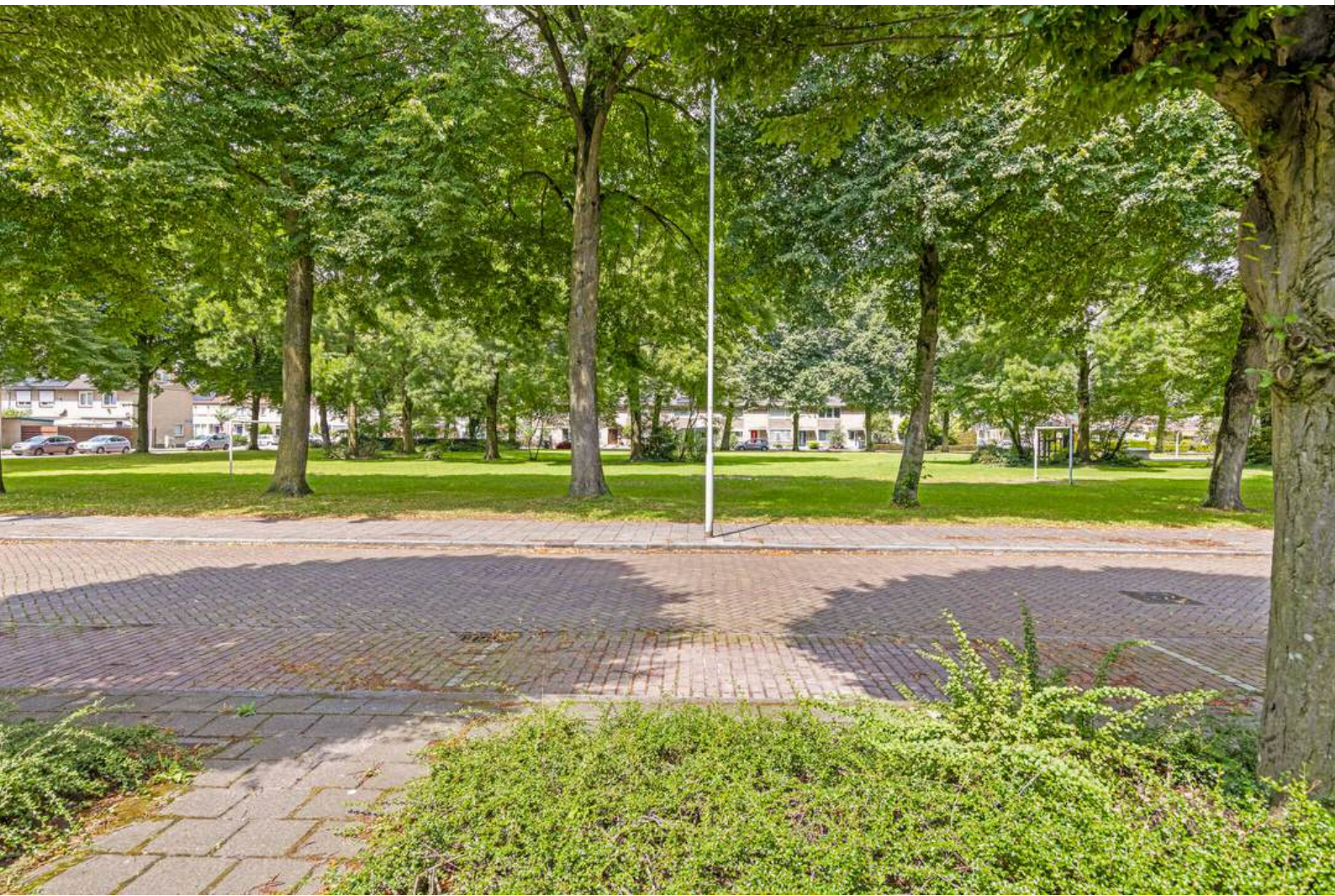
















# Kadastraal plan

876



# Plattegrond

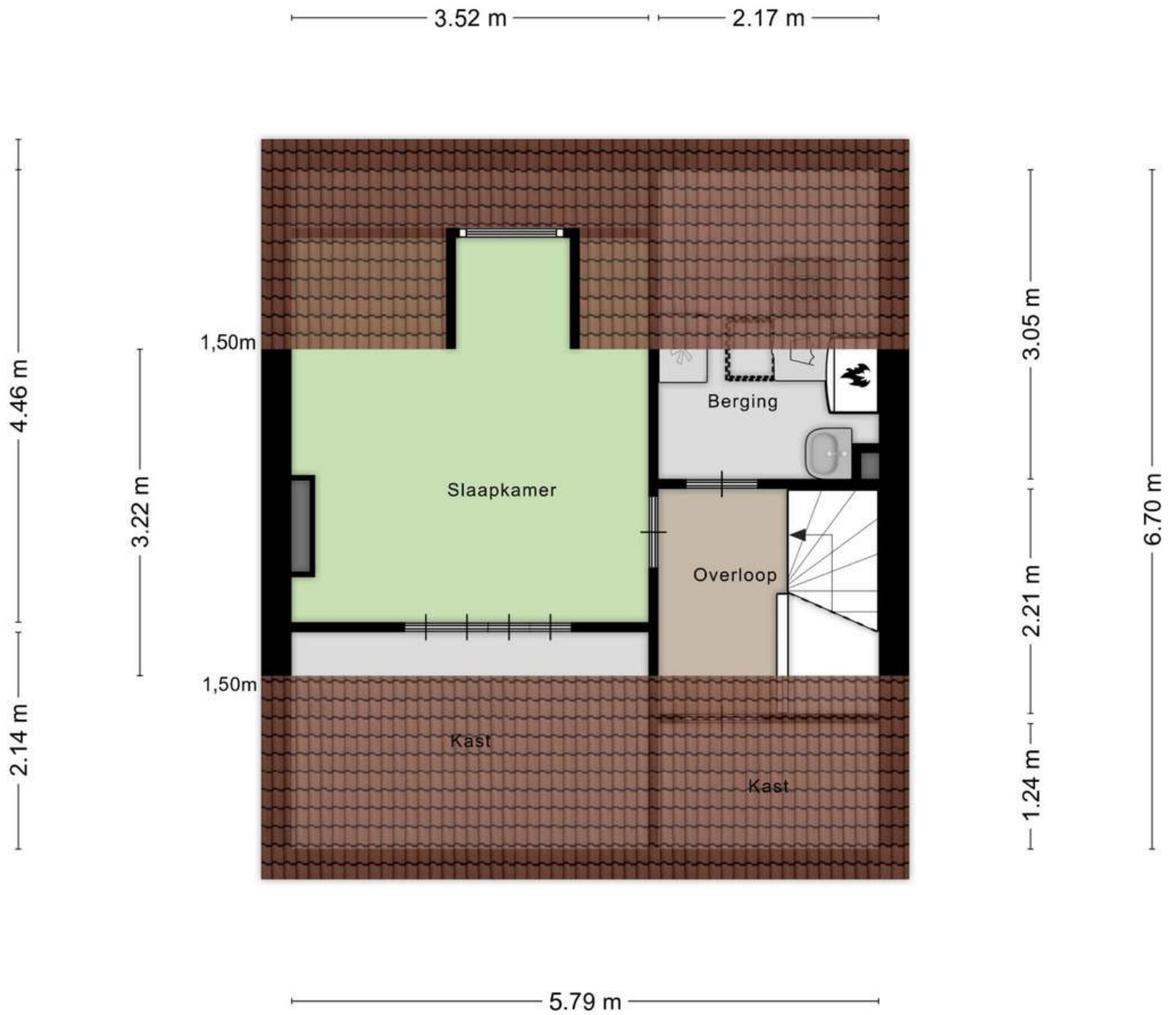


# Plattegrond



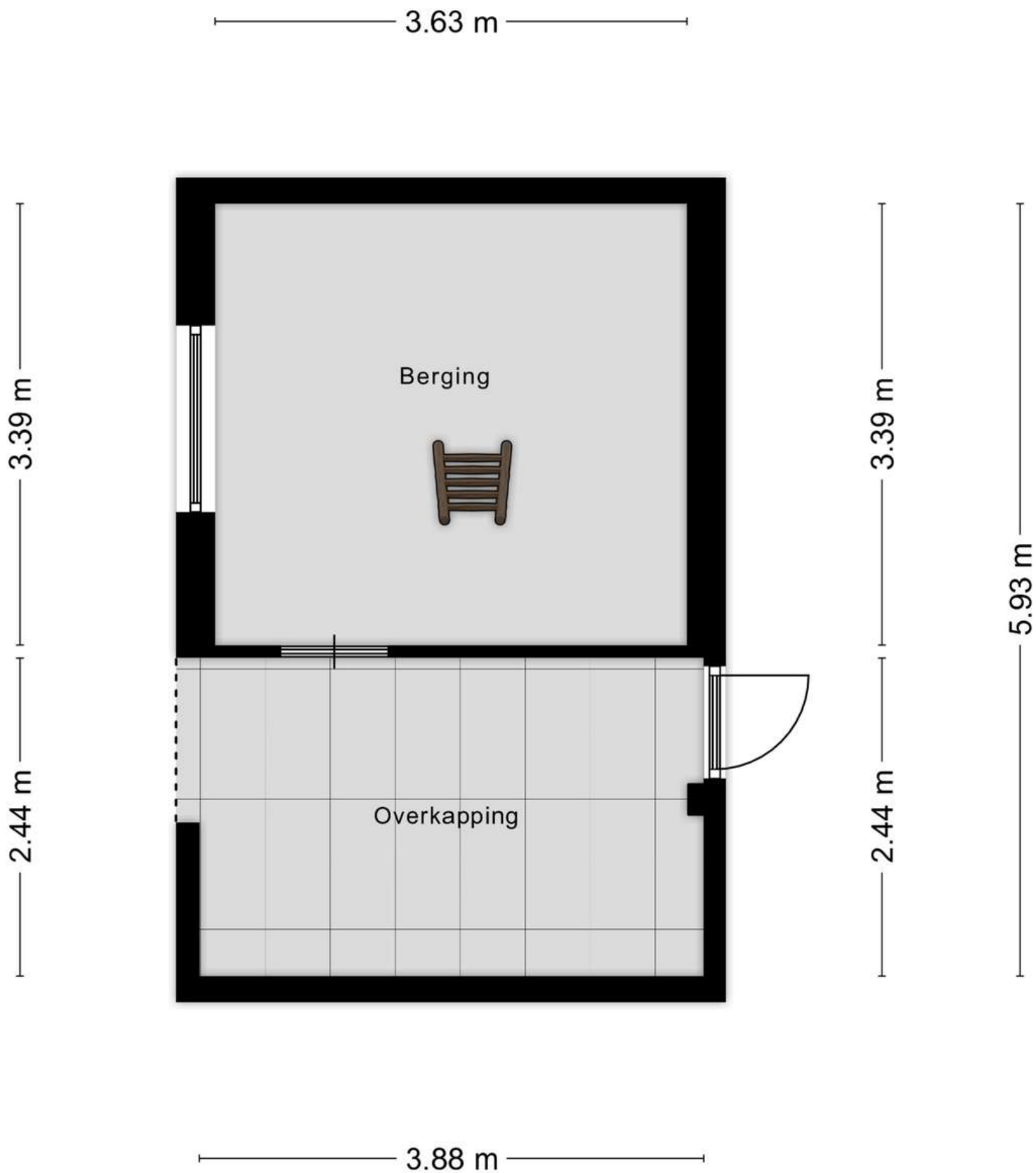
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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)

In de koopovereenkomst worden de volgende artikelen opgenomen:

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 51 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

## Asbestclausule

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest verwerkt kan zijn. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het verkochte het bestendige praktijk was asbest(cement)houdende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.

## 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 sleuteloeverdracht

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.

## 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.

## 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.





# 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