



Kronenburg  
MAKELAARDIJ

# Sint-Oedenrodeseweg 40, Best

| Authentieke charme, luxe wooncomfort



VRAAGPRIJS € 1.500.000 k.k.



# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1952, 1992, 1999, 2016



**Tuin ligging**  
Zuid-Oost



**Woonoppervlakte**  
336 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
1.187 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
circa 3.900 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
6 stuks



**Mogelijkheid om het  
perceel uit te breiden**



**Externe bijgebouwen**  
244 m<sup>2</sup>

## Extra bijzonderheden

Exclusieve woonboerderij - Inpandige extra leefruimte met eigen entree - Multifunctioneel bijgebouw met garage - 6 slaapkamers en meerdere badkamers - Professioneel aangelegde tuin met zwembijver en buitenleven op topniveau - Nabij A2/A50 en NS-station Best; Veelzijdig gebruik (praktijk, B&B, mantelzorg, kangoeroewonen).

**Wordt Sint-Oedenrodeseweg 40 - Best**

**uw nieuwe (T)huis ?**



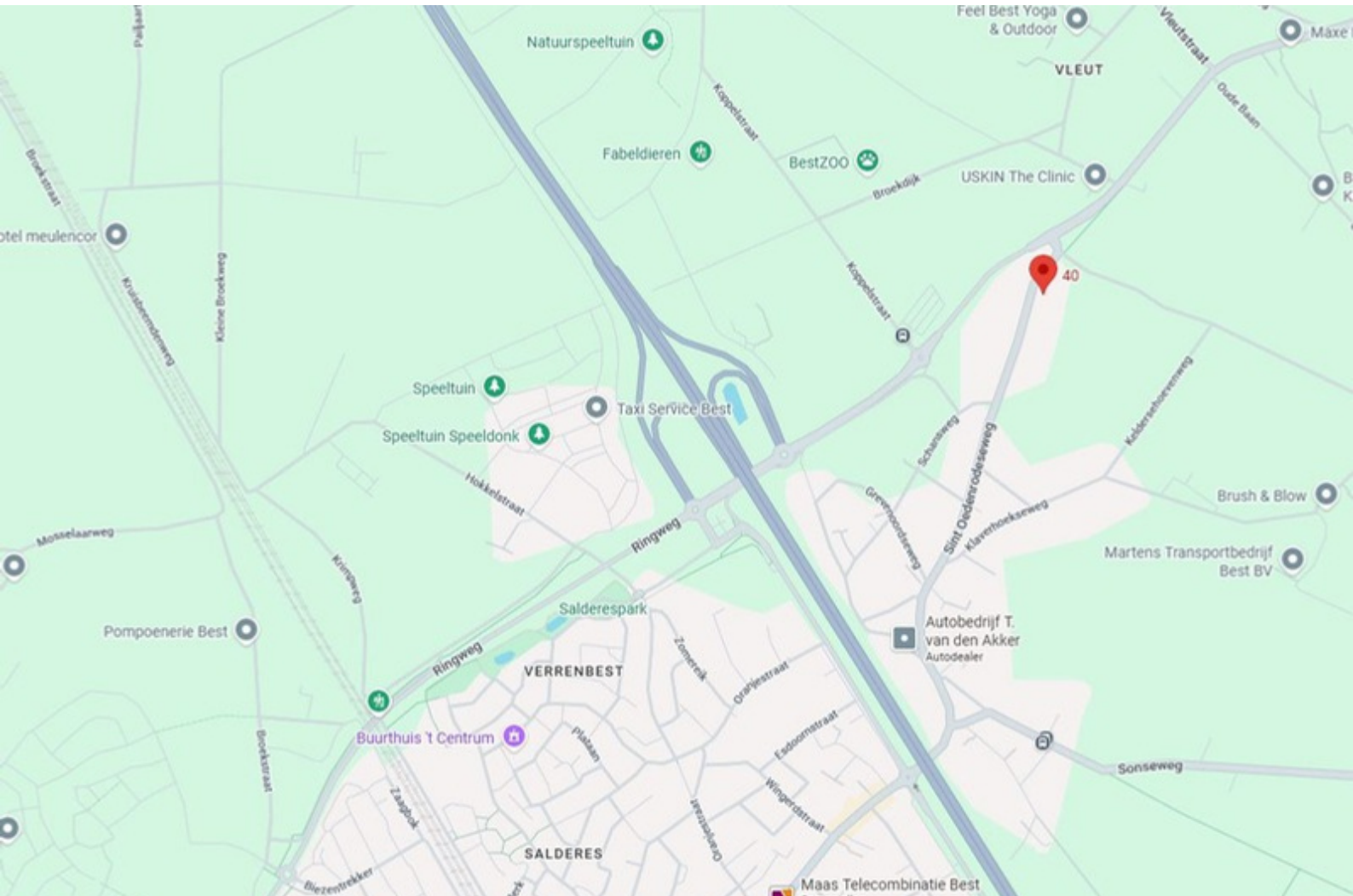


### Locatie:

Gelegen op een prachtige, groene locatie aan de St-Oedenrodeseweg in het geliefde Best, in het buitengebied waar rust, ruimte en privacy samenkomen. Hier woont u in een groene en landelijke setting met alle dagelijkse voorzieningen in de nabijheid, terwijl tevens sprake is van uitstekende verbindingen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch via de A2 en A50. Het treinstation van Best bevindt zich op korte afstand, waardoor zowel wonen in alle rust als optimale bereikbaarheid hier perfect in balans zijn.

Best

Sint-Oedenrodeseweg 40





# OMSCHRIJVING

## **Uw (t)Huis aan de Sint-Oedenrodeseweg 40 te Best**

Met trots presenteren wij deze exclusieve en karaktervolle halfvrijstaande woonboerderij. Een bijzondere woning waarin authentieke charme, luxe wooncomfort en veelzijdigheid op harmonieuze wijze samenkomen. Achter de fraaie gevel onthult zich een verrassend ruim woonhuis met meerdere leefruimtes, een vrijstaande garage met aanbouw, diverse overkappingen en een schitterend aangelegde tuin, die uitgroeit tot een groene oase van rust en privacy.

Een plek waar elke ruimte een verhaal vertelt en waar binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien.

Deze unieke woonboerderij biedt een uitzonderlijke combinatie van sfeer, ruimte en hoogwaardige afwerking. De prachtige tuin met zwembijver, terrassen, dierenweides, fruitbomen en sfeervolle buitenverblijven vormt het decor voor een ontspannen levensstijl, terwijl de woning zelf alle comfort biedt die u zich kunt wensen.

Via de entree betreedt u de royale ontvangsthall met indrukwekkende open vide. De eikenhouten vloer, hoge plinten, garderobe en meterkast zorgen direct voor een stijlvolle eerste indruk. De moderne toiletruimte is voorzien van een hangcloset en fonteintje. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer vormt het warme hart van de woning. De sfeervolle schouw met gaschaard, sierlijsten aan het plafond en de hoogwaardige afwerking met modern behang en een eikenhouten vloer creëren een tijdloze en uitnodigende ambiance. De vele raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtig lichtinval en een directe verbinding met de tuin.



"Perfekte harmonie tussen karakter, luxe en een groene oase van rust en privacy"



Aansluitend bevindt zich de exclusieve leefkeuken, waar design en functionaliteit samenkomen. Het royale schiereiland met Belgisch hardstenen look werkblad vormt een echte blikvanger en nodigt uit tot uitgebreid koken en gezellig samenzijn. De op maat gemaakte keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en afzuigkap (Novy), koelkast, vaatwasser, koffiezetapparaat, stoomoven en oven-magnetron (Miele), aangevuld met het comfort van een Quooker. De natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming draagt bij aan het aangename wooncomfort, terwijl de royale kastenwand alle apparatuur op stijlvolle wijze integreert en tevens toegang biedt tot een praktische berging met verrassend veel opbergruimte en de opstelling van de cv-ketel (2011). Een ideale ruimte voor wie houdt van koken, gastvrijheid en een opgeruimd interieur.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de prachtige tuinkamer. Dankzij de lichtstraat, openslaande tuindeuren en separate loopdeur geniet u hier het hele jaar door van een schitterend uitzicht op de tuin en een ongekennde hoeveelheid daglicht. Een heerlijke plek om te ontspannen, te lezen of samen te komen met familie en vrienden.

Via een stijlvolle stalen glazen wand met taatsdeur bereikt u de sfeervolle eetkamer. Deze ruimte leent zich perfect voor lange diners en gezellige avonden in goed gezelschap. De natuurstenen vloer, inbouwkasten, hoge plinten, strak stucwerk en elektrische haard met voorzetschouw onderstrepen het exclusieve karakter. Vanuit deze ruimte is tevens toegang tot de toiletruimte en de mogelijkheid tot de aparte extra woonruimte.

Aangrenzend bevindt zich een inpandige extra leefruimte met een eigen entree aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte biedt tal van gebruiksmogelijkheden en is met dezelfde zorg en aandacht afgewerkt als het hoofdverblijf. De begane grond beschikt over een ruime hal met toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, een open keuken met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, praktische bergruimte onder de trap en een sfeervol eet- en zitgedeelte. De lichtstraat, openslaande tuindeuren en het tv-meubel met elektrische haard zorgen ook hier voor een warme en uitnodigende sfeer.



# OMSCHRIJVING

De ruime overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De praktische waskamer beschikt over aansluitingen voor witgoed.

De verdieping beschikt over meerdere comfortabele slaapkamers. Eén slaapkamer, novilonvloer en glad stucwerk op wanden en plafond. De overige slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren en strak stucwerk.

De complete badkamer is uitgevoerd met een royale inloofdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet met fonteintje. De combinatie van comfort en een praktische indeling maakt deze verdieping uitermate geschikt voor het hele gezin.

De extra leefruimte beschikt eveneens over een eigen verdieping met een overloop voorzien van een schuifkast. De badkamer is ingericht met een douche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en aansluitingen voor witgoed. De ruime slaapkamer met vloerbedekking heeft een fantastisch uitzicht.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping van het hoofdverblijf. De overloop beschikt over praktische bergruimte achter de schuine kap en in het plafond zit een luik. Daarnaast bevinden zich hier meerdere bergingen en twee extra slaapkamers. Separate toiletruimte. Eén slaapkamer beschikt over een dakraam en inloopkast en kastruimte achter de knieschotten. De andere slaapkamer biedt toegang tot een extra zolderruimte. Tevens bevinden zich hier de cv-installatie (2016) en de ventilatie-unit van de aparte extra woonruimte.

De ruime overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De praktische waskamer beschikt over aansluitingen voor witgoed.



## Ruimte voor werk, hobby en ontspanning



Het multifunctionele bijgebouw vormt een waardevolle aanvulling op het geheel. De garage met aanbouw biedt volop mogelijkheden en is voorzien van een tegelvloer en airconditioning (2024)

Bij binnenkomst treft u een ontvangstruimte die uitstekend gebruikt kan worden als kantoor of hobbyruimte. Daarnaast zijn er diverse bergingen met vaste kastruimte, een toiletruimte, en een separate technische ruimte met filterinstallatie zwembad. De garage zelf biedt voldoende plaats voor het stallen van voertuigen, fietsen of het uitoefenen van uiteenlopende hobby's.

Aan de tuinzijde bevindt zich een sfeervolle overkapping met een prachtig uitzicht over de tuin. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

Op de verdieping bevindt zich een royale zolderruimte met dakraam, keukenblok (warm en koud water) en praktische berging onder de schuine van het dak.



*"Hier wordt buitenleven  
een dagelijkse luxe"*



De fraai aangelegde tuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van dit bijzondere object. Met veel zorg en oog voor detail is een buitenruimte gecreëerd waarin sfeer, comfort en natuur perfect samenkomen.

Deze groene oase van rust en privacy biedt alles wat u zich kunt wensen. De combinatie van een prachtige vijver, gazons, vlonders, hardgebakken bestrating, plantenbakken, borders en meerdere terrassen zorgt voor een bijzondere buitenbeleving. Diverse overkappingen nodigen uit om op elk moment van de dag van het buitenleven te genieten, terwijl de buitenkeuken de ideale plek vormt voor lange zomeravonden met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt het perceel over fruitbomen, dierenweides, dierenverblijven, tuinverlichting en een beregeningsinstallatie, waardoor zowel liefhebbers van tuinieren als dierenliefhebbers hier volledig tot hun recht komen. Achter de overkapping bij de extra leefruimte bevindt zich bovendien praktische bergruimte voor tuingereedschap, beregeningsinstallatie, buitendouche en fietsen.

De veelzijdige indeling van deze woonboerderij biedt bovendien volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen. Of u nu op zoek bent naar ruimte voor een aan huis gebonden beroep, een praktijk of kantoor aan huis, een bed & breakfast, mantelzorg, thuiswonende kinderen of een kangoeroewoning; deze bijzondere woning past zich moeiteloos aan uw wensen aan. Een plek waar wonen, werken en zorgen op harmonieuze wijze samenkomen, zonder concessies te doen aan comfort, privacy en zelfstandigheid.



# Bijzonderheden

- Exclusieve halfvrijstaande woonboerderij met karakter en uitstraling;
- Royale leefruimtes met hoogwaardige afwerking;
- Luxe leefkeuken met Belgisch hardstenen look werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Miele-apparatuur bestaande uit een koelkast, vaatwasser, koffiezetapparaat, stoomoven en oven-magnetron, inductiekookplaat en afzuigkap van Novy, aangevuld met een Quooker;
- Natuurstenen vloer met vloerverwarming in de keuken;
- Sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren;
- Prachtige tuinkamer met lichtstraat en direct tuincontact;
- Stijlvolle eetkamer met stalen glazen wand en taatsdeur;
- 6 slaapkamers en volop bergruimte;
- Inpandige extra leefruimte met eigen entree;
- Vrijstaande garage met aanbouw, kantoorruimte en verdieping;
- Garage voorzien van airconditioning (2024);
- Diverse overkappingen en multifunctionele buitenruimtes;
- Professioneel aangelegde tuin met zwembijver, terrassen en buitenkeuken;
- Dierenweides en dierenverblijven aanwezig;;
- De beglazing op de begane grond aan de achterzijde, met uitzondering van de tuindeuren in de woonkamer en de extra woonruimte zijn voorzie van zonwerende beglazing.
- Beregeningsinstallatie met beregeningscomputer (Rainbird, leidingwater) en tuinverlichting;
- Zonnepanelen op de garage (32 stuks, 2015, omvormer 2024);
- Beveiligingscamera's en brandbeveiliging aanwezig;

# De woning



**Kozijnen  
hout**



**Schilderwerk  
woning: 2022**



**Zadeldak met wolfseind  
pannen gedekt**



**Alarminstallatie  
aanwezig**



**Vloeren  
betonnen vloeren  
2e en 3e verdieping hout**



**Aanvaarding  
in overleg**



**Brandbeveiling aanwezig**

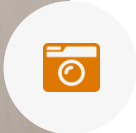


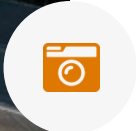
# PLATTEGROND



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











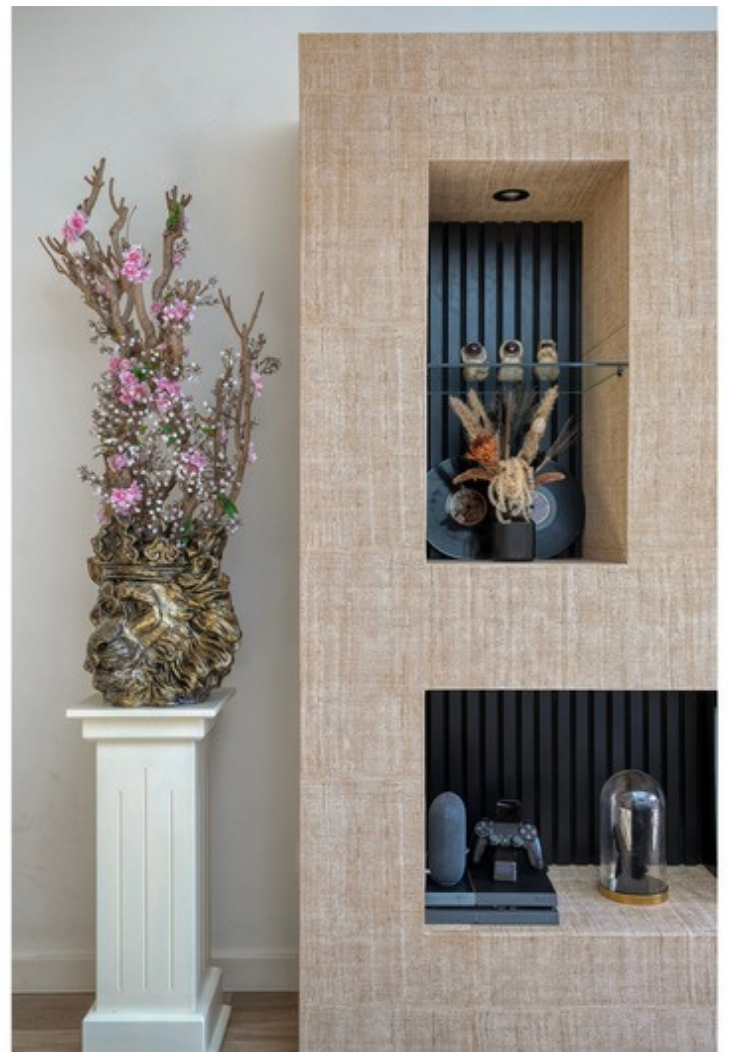
Toegang naar de extra woonruimte



Toegang naar de extra woonruimte









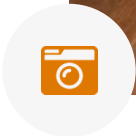
# PLATTEGROND

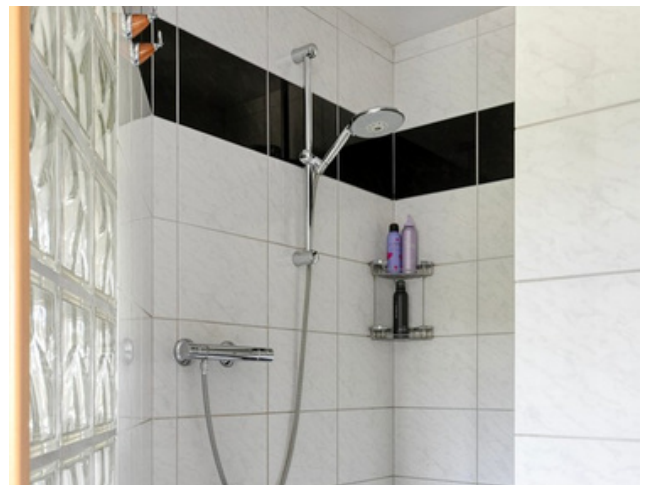
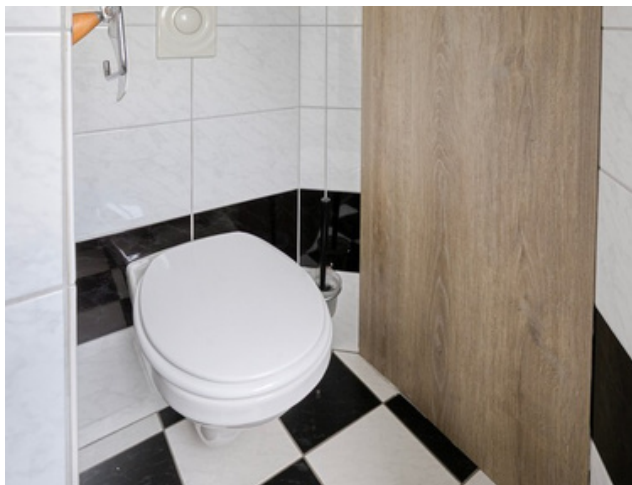
















# PLATTEGROND



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

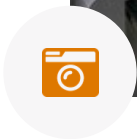






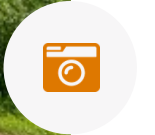












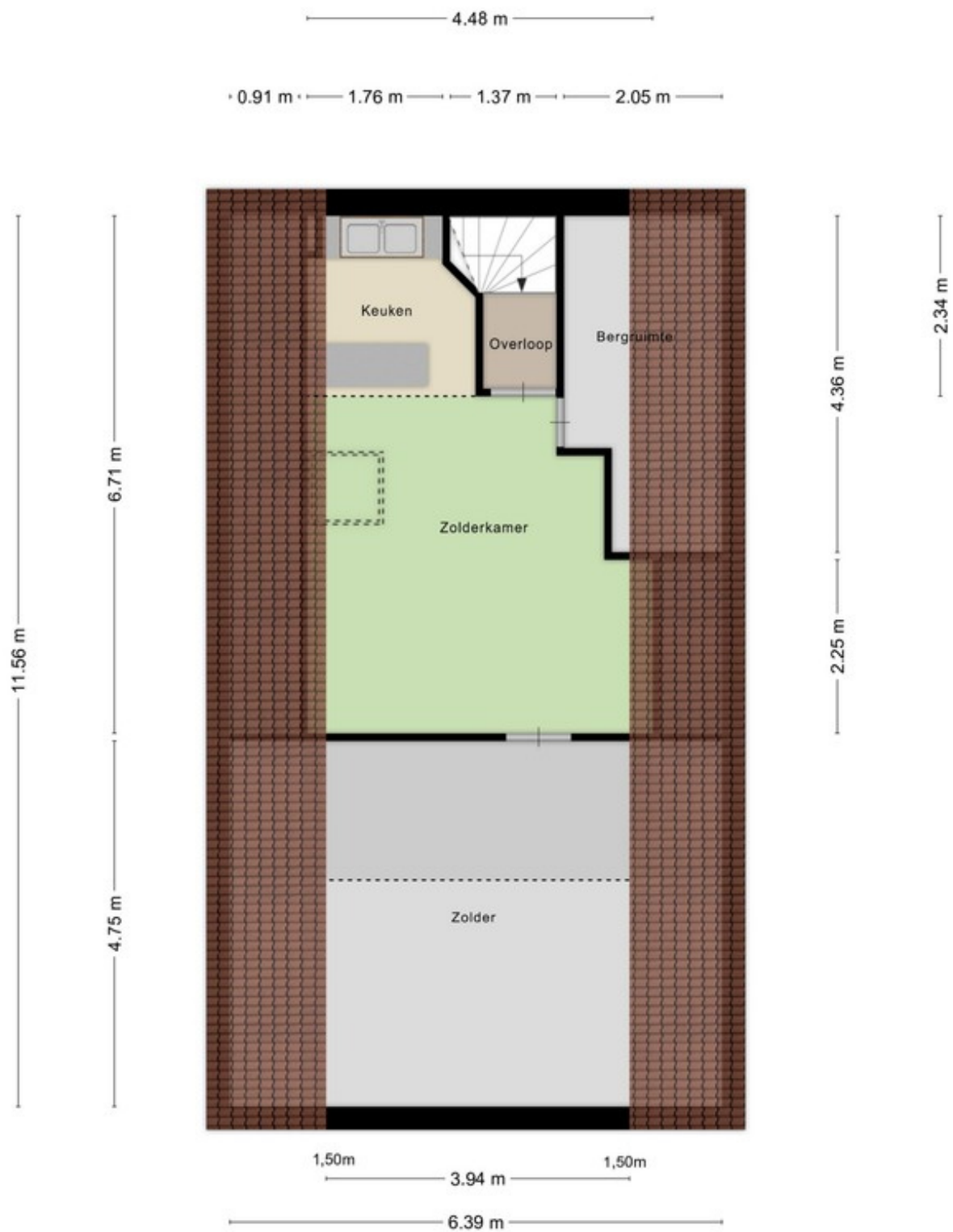
# PLATTEGROND



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



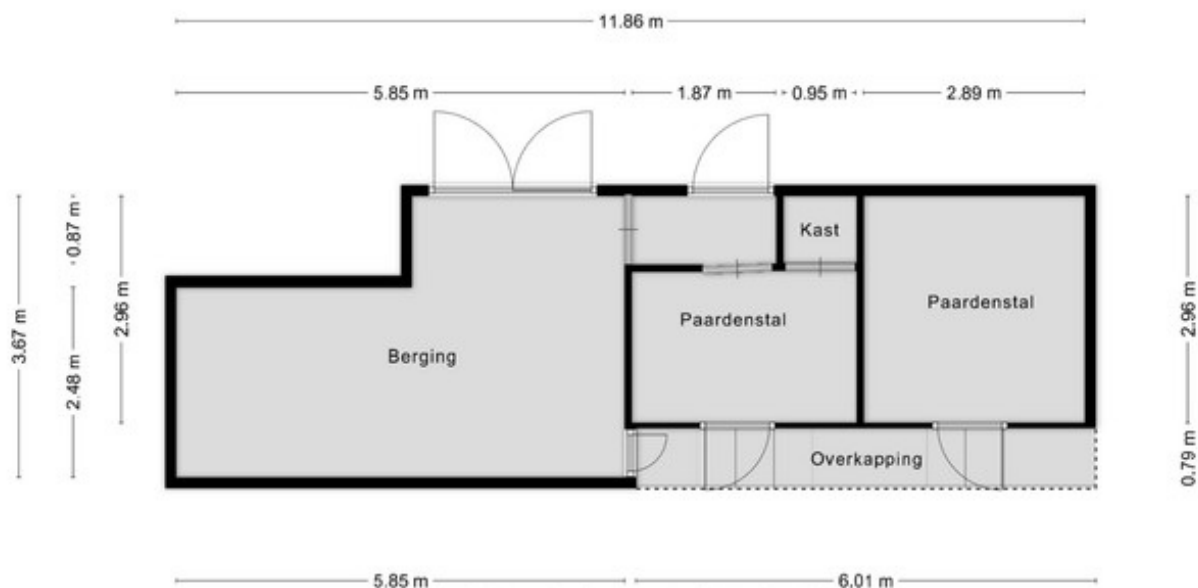
# PLATTEGROND



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



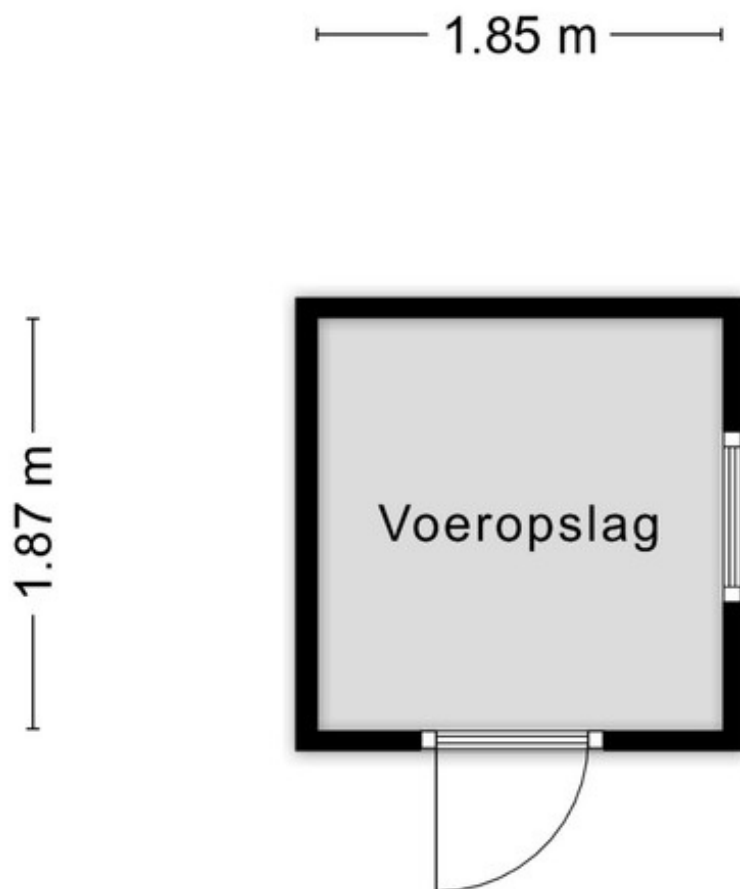
# PLATTEGROND



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



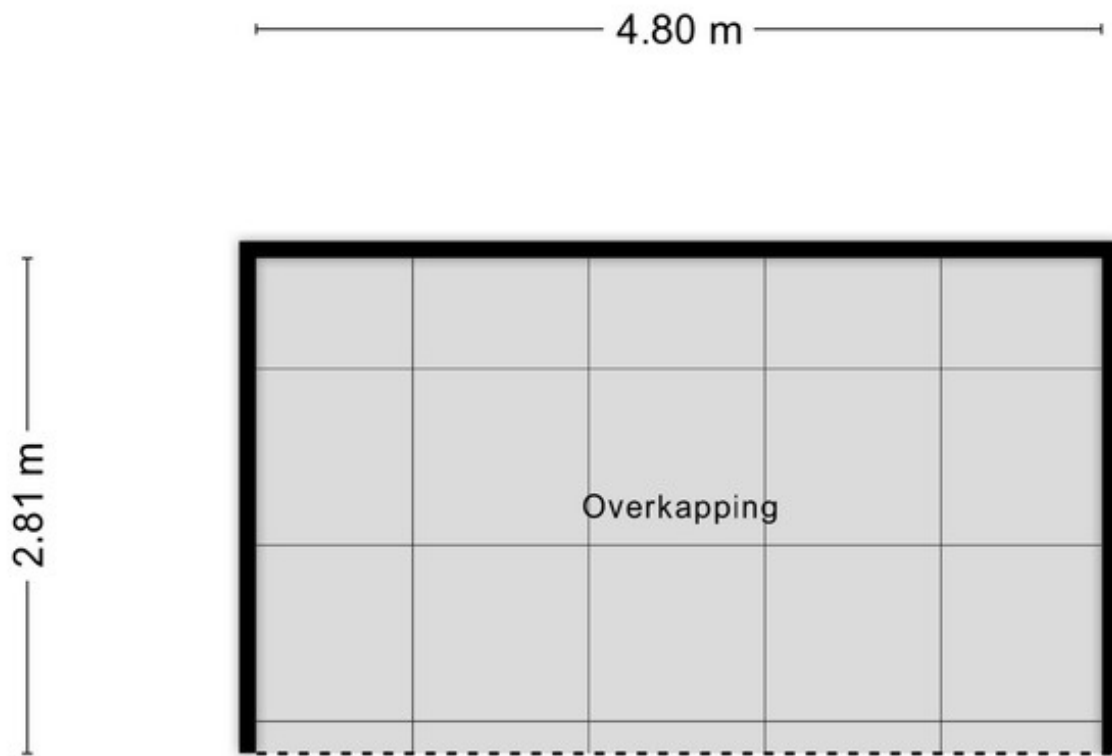
# PLATTEGROND



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



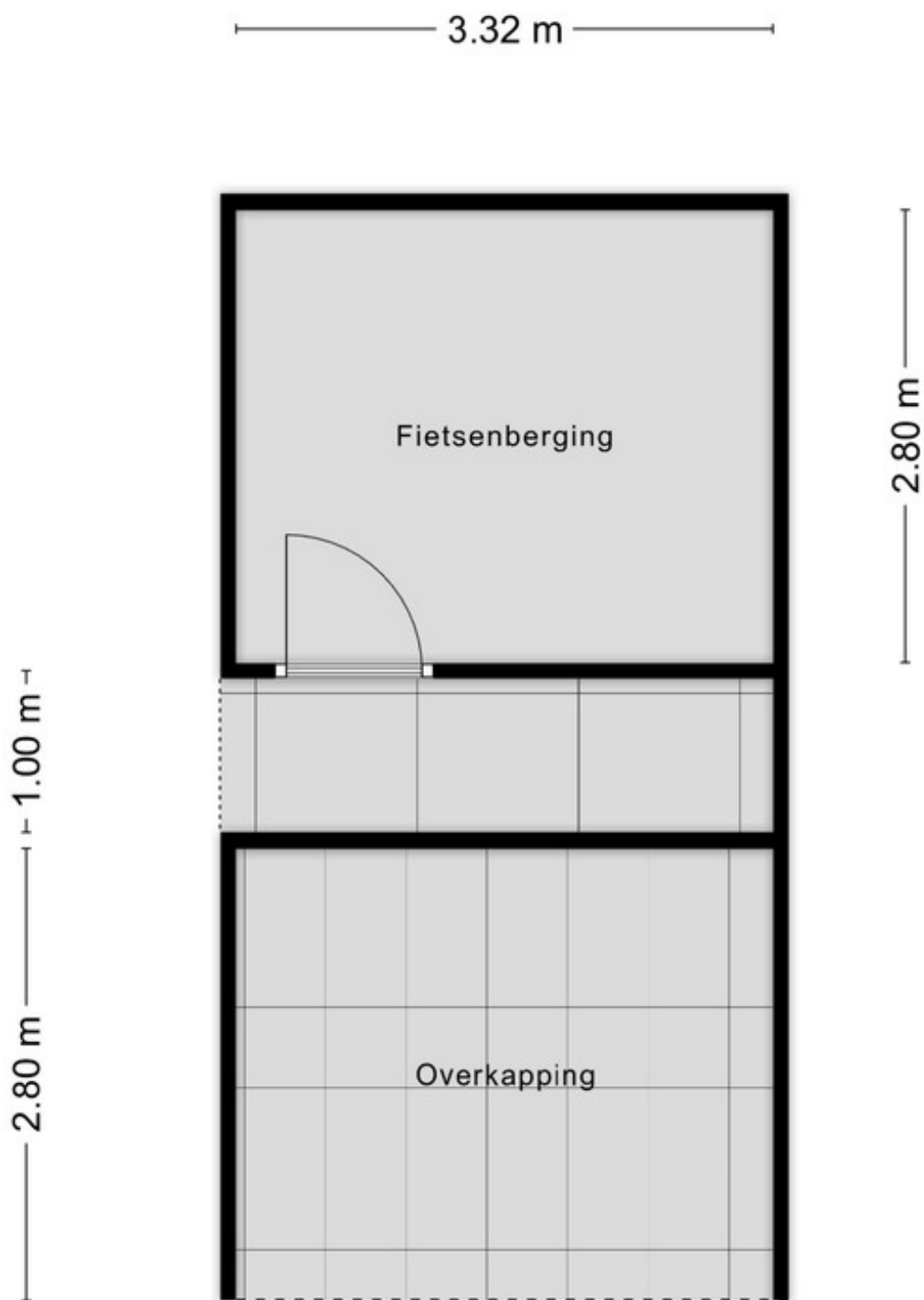
# PLATTEGROND



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



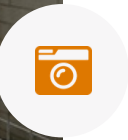
# PLATTEGROND



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













# KADASTRALE KAART

---



# Duurzaamheid



**Zonnepanelen**  
32 stuks, 2015



**Dak- vloer en gevelisolatie**  
ja, 1992



**HR-ketel**  
2011 & 2016



**Beglazing**  
HR++ beglazing, deels  
zonwerend



**Energie label**  
A, 16-04-2036



**Verwarming**  
ja, vloerverwarming en  
radiatoren



**Koeling**  
ja, airco in het bijgebouw  
2024



# ALGEMENE INFO

---

## **Verkoopprocedure – hoe werkt het?**

De informatie die u ontvangt van Kronenburg Makelaardij en de verkoper is bedoeld als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Ook wanneer u de vraagprijs biedt, betekent dit niet automatisch dat de woning aan u wordt gegund.

De verkoper behoudt zich het recht voor om een bod te accepteren, een tegenbod te doen of het biedingsproces voort te zetten. Pas wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de prijs als de voorwaarden, komt er een koopovereenkomst tot stand.

Wilt u een bod uitbrengen? Dit kan eenvoudig en veilig via [Move.nl](https://www.move.nl).

## **Wat vermeldt u bij een bod?**

Bij het uitbrengen van een bod ontvangen wij graag de volgende informatie:

- Het bedrag van uw bod
- De gewenste opleverdatum
- Eventuele overname van roerende zaken, zoals meubels of apparatuur
- Eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financiering of een bouwkundige keuring

## **Wat gebeurt er bij akkoord?**

Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw bod, stelt Kronenburg Makelaardij de koopakte op. Hierin wordt doorgaans opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gesteld bij de notaris.

Eventuele ontbindende voorwaarden dienen bij het uitbrengen van het bod te worden vermeld. Alleen dan kunnen deze worden opgenomen in de koopakte.

## **Belangrijke informatie voor kopers**

Uw eigen onderzoek

Als koper bent u zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderzoek naar de woning. Dit betreft onder andere de bouwkundige staat, juridische aspecten en uw financiële mogelijkheden. Zorg ervoor dat u vooraf inzicht heeft in uw financiële ruimte. Het inschakelen van een eigen aankoopmakelaar kan hierbij waardevolle ondersteuning bieden.

# ALGEMENE INFO

---

## Over deze brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen kleine afwijkingen of onjuistheden voorkomen. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Ook kunnen afmetingen op plattegronden enigszins afwijken, bijvoorbeeld als gevolg van schaalverkleining.

## Bedenktime bij aankoop

Sinds 1 september 2003 heeft u als koper recht op een wettelijke bedenktijd van drie dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopakte. Binnen deze termijn kunt u zonder opgave van redenen afzien van de aankoop.

## Na de bezichtiging

De eigenaar stelt het op prijs om te vernemen wat uw indruk van de woning is. Wij ontvangen uw reactie graag binnen enkele dagen na de bezichtiging, zodat wij u zo goed mogelijk verder kunnen begeleiden.

## Maak een bezichtiging afspraak

Wilt u deze prachtige woning aan de Sint-Oedenrodeseweg 40 te Best bezichtigen? Neem contact op met Kronenburg Makelaardij: Telefoon: 06-53961078  
E-mail: [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl)

Wij plannen graag een persoonlijke rondleiding voor u in.



# Kronenburg

## MAKELAARDIJ

### WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Vraag nu een gratis waardebepaling aan!*

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl) of telefonisch via **06.53961078**.

Naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_ Woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_