PIET HEINSHOF 3
BEST



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	**1966**
Type:	**tussenwoning**
Kamers:	**6 (waarvan 4 slaapkamers)**
Inhoud:	**ca. 360 m³**
Gebruiksoppervlakte wonen:	**ca. 105 m²**
Perceeloppervlakte:	**158 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte:	**ca. 18 m²**
Externe bergruimte:	**ca. 24 m²**
Verwarming:	**c.v.-ketel**
Energielabel	**B**

BEST / Ruime woning met groen uitzicht

Deze verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning heeft de afgelopen jaren diverse verbeteringen ondergaan. Zo is de badkamer in 2025 volledig vernieuwd, is in 2020/2021 een dakopbouw gerealiseerd en beschikt de woning over een nieuwe serre. Ook de onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen, de airconditioning en de cv-ketel uit 2019 dragen bij aan het wooncomfort. Met vier slaapkamers, een afzonderlijke werk-/hobbykamer, een diepe achtertuin en twee bergingen biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. Bovendien woon je hier aan een rustige, kindvriendelijke straat, direct tegenover een groen plantsoen met speelvoorzieningen.

LOCATIE

De woning is gelegen aan het Piet Heinshof in Best, een rustige en kindvriendelijke woonstraat met een groen plantsoen en parkeergelegenheid direct tegenover de woning. De volwassen bomen en het vele groen geven de omgeving een prettige uitstraling.
In de nabije omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Ook het centrum van Best, het NS-station en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

INDELING

BEGANE GROND

HAL/ENTREE

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. Onder de trap bevindt zich een praktische verdiepte provisiekast.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is modern afgewerkt en voorzien van een wandcloset.

WOONKAMER

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prettig uitzicht op het groene plantsoen aan de overzijde. Dankzij de grote raampartij valt er volop daglicht binnen. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer en biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek. De open verbinding met de keuken en het eetgedeelte aan de achterzijde zorgt voor een aangename, ruimtelijke indeling.

KEUKEN

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met aansluitend het eetgedeelte. De keuken is geplaatst in 2009 en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met houtkleurige kastfronten, een werkblad en diverse boven- en onderkasten.
De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie- kookplaat, afzuigkap en een in 2024 vernieuwde koelkast. Daarnaast is er een aansluitmogelijkheid voor een oven.
Het aangrenzende eetgedeelte biedt voldoende ruimte voor een royale eettafel. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en zicht op de achtertuin. Via de achterdeur is de serre direct bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

SLAAPKAMERS

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. De kamers beschikken over een prettige lichtinval en zijn praktisch in te delen. Ze bieden voldoende mogelijkheden voor gebruik als ouder-, kinder- of logeerkamer.
De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning (Mitsubishi Inverter) en alle slaapkamers beschikken over elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wasmachine-aansluiting.

BEST / Ruime woning met groen uitzicht

BADKAMER
De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt met grootformaat wand- en vloertegels in een combinatie van lichte en donkere tinten, aangevuld met warme houtaccenten. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel met opbergruimte, een spiegelkast, een designradiator en mechanische ventilatie. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval. De badkamer is tevens voorzien van een wandcloset.

TWEEDE VERDIEPING
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de in 2020/2021 gerealiseerde dakopbouw is hier een verrassend ruime verdieping ontstaan. Op de overloop bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha, 2019).

SLAAPKAMER
De royale vierde slaapkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor er volop daglicht binnenvalt. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. De aanwezige airconditioning zorgt voor extra comfort tijdens koude of warme dagen.

WERK-/HOBBYKAMER
De tweede kamer op deze verdieping is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of studeerkamer. Ook deze ruimte profiteert van de extra ruimte die door de dakopbouw is ontstaan.

VLIERING
Via de vlizotrap op de overloop bereik je de vliering. Een handige ruimte voor het opbergen van diverse spullen.

TUIN EN BERGINGEN

VOORTUIN
De verzorgde voortuin is aangelegd met sierbestrating en diverse groenblijvende en bloeiende beplanting.

ACHTERTUIN
De diepe achtertuin op het zuidoosten is ingericht met een combinatie van sierbestrating, gazon en groene borders. Direct achter de woning bevindt zich de nieuw gerealiseerde serre met verlichting, die zich uitstrekt over vrijwel de volledige breedte van de woning. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, zodat je ook bij minder mooi weer beschut van het buitenleven kunt genieten. Verder naar achteren biedt de tuin ruimte voor een tweede zitgedeelte. Het gazon en de beplanting zorgen voor een aangename, groene uitstraling.

BERGINGEN
Achter in de tuin bevinden zich twee stenen bergingen. Deze zijn voorzien van een gasaansluiting en elektra en bieden volop ruimte voor fietsen, gereedschap, tuinmeubilair en andere spullen. De grootste berging beschikt over een achteruitgang.

BIJZONDERHEDEN
- Rustige, kindvriendelijke ligging tegenover een groen plantsoen;
- Vier slaapkamers en een afzonderlijke werk-/ hobbykamer;
- Dakopbouw gerealiseerd in 2020/2021;
- Badkamer volledig vernieuwd in 2025;
- Nieuwe serre aan de achterzijde van de woning;
- Geheel voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en deuren;
- Airconditioning geplaatst in 2020;
- Cv-ketel vernieuwd in 2019;
- Beschikt over energielabel B;
- Keuken geplaatst in 2009, koelkast vernieuwd in 2024;
- Diepe achtertuin met twee stenen bergingen;
- Achterom via de berging;
- Diverse voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar.











































Plattegrond begane grond



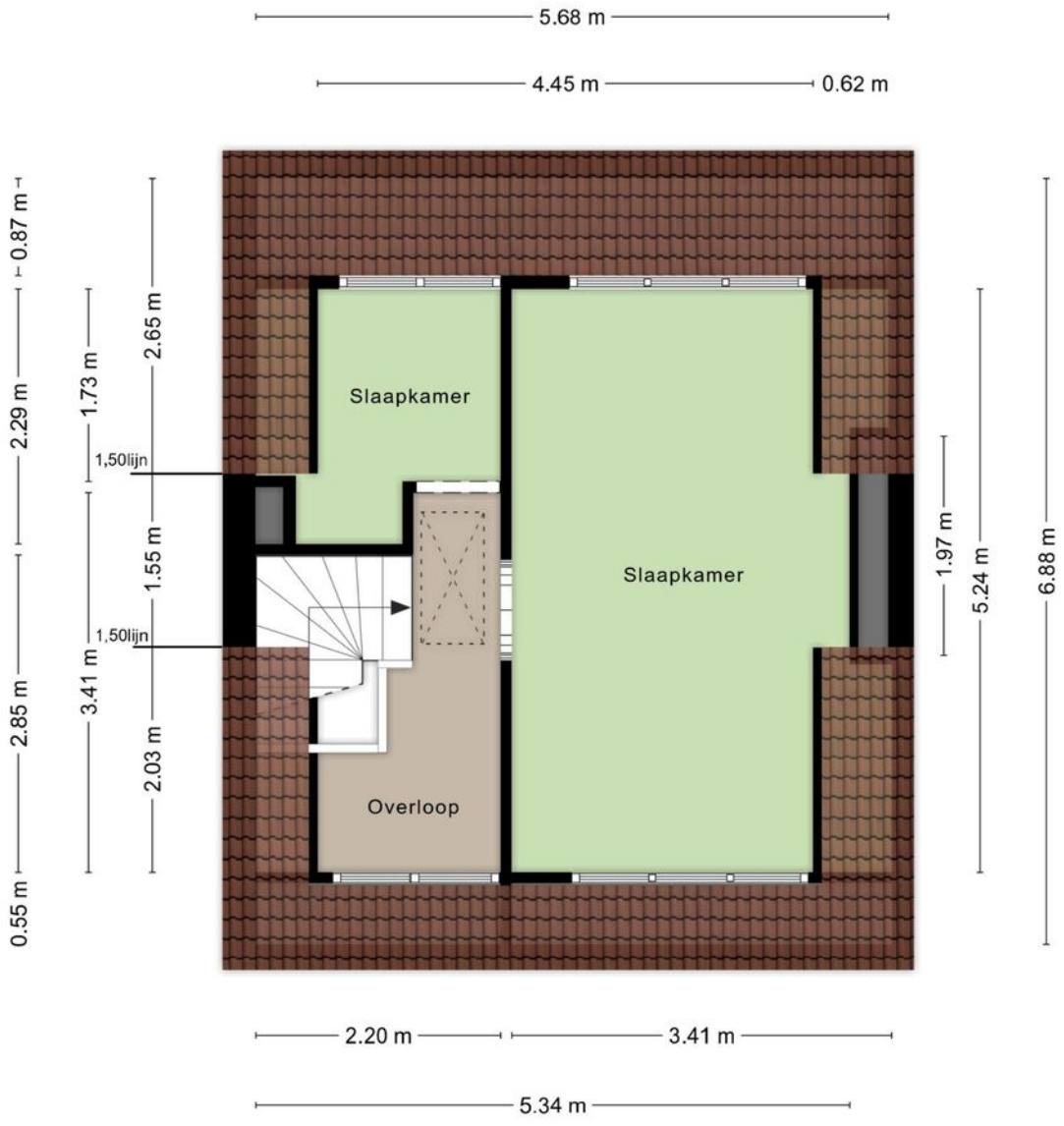
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond eerste verdieping



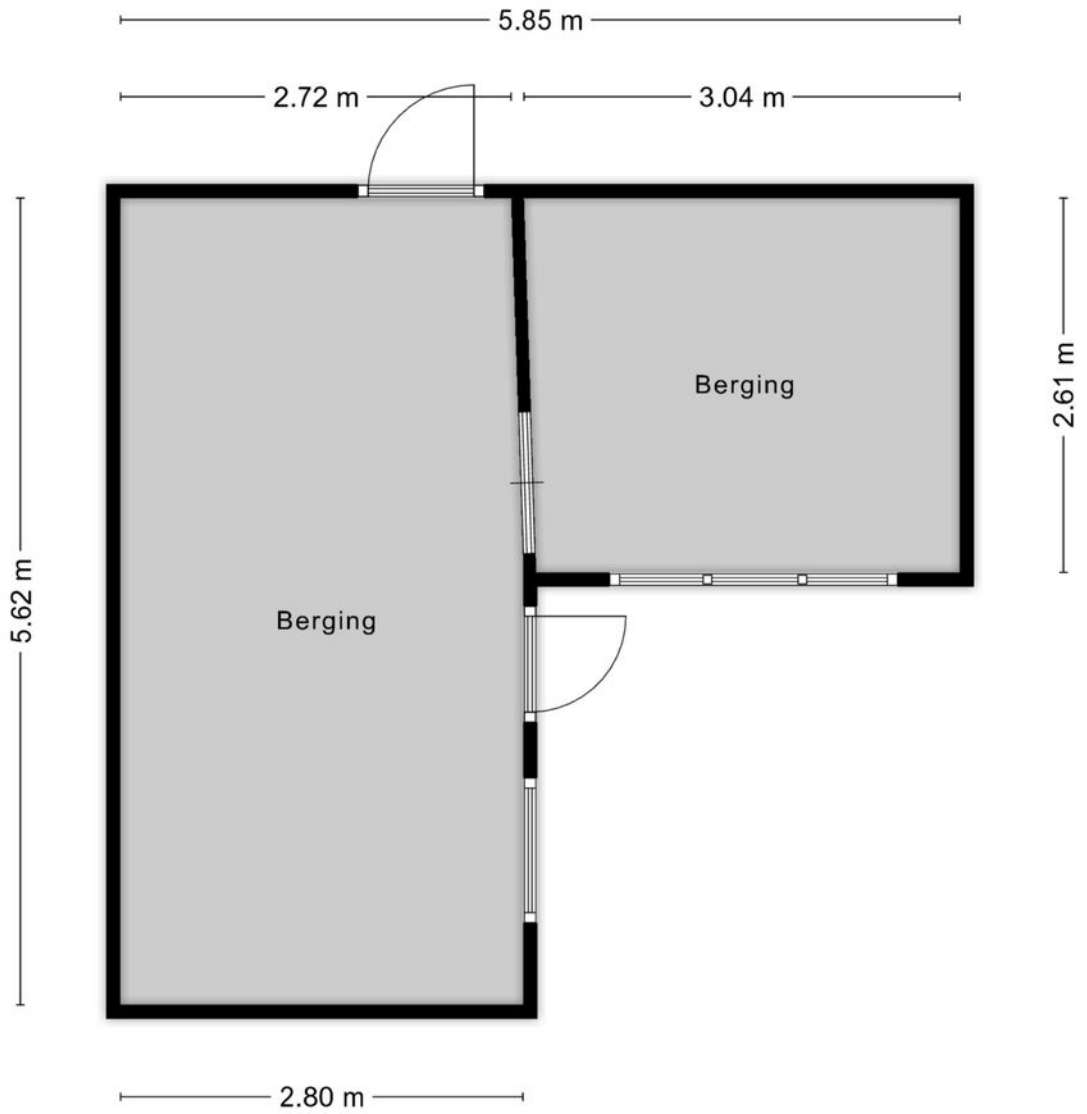
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond bergingen



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen met bewegingsenoren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Algemene informatie

BROCHURE / VOORBEHOUDEN

Deze brochure is met zorg samengesteld en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is mede gebaseerd op gegevens die door verkoper, derden en/of openbare bronnen zijn verstrekt.

Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, voor zover wettelijk toegestaan.

Genoemde maten, oppervlakten, inhoud, jaartallen en overige gegevens zijn indicatief. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en is vrij om hiervoor een eigen makelaar of deskundige in te schakelen.

BIEDPROCES / BIEDLOGBOEK

Het biedproces verloopt volgens het Protocol Transparant Bieden. Biedingen worden vastgelegd in het biedlogboek. Na afloop van het verkoopproces ontvangen kandidaat-kopers, conform de geldende richtlijnen, inzicht in het geanonimiseerde biedlogboek.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte vast te stellen. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan afwijkingen in de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

NVM VOORWAARDEN

Op onze dienstverlening zijn de actuele Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van de NVM van toepassing.

FINANCIERING

Het is raadzaam dat een kandidaat-koper vooraf inzicht heeft in de financiële mogelijkheden alvorens een bod uit te brengen. Indien gewenst kunnen wij kandidaten in contact brengen met een onafhankelijke financiële dienstverlener.

WAARBORGSOM / BANKGARANTIE

Na het financieringsvoorbehoud dient de koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten of stellen, ter grootte van 10% van de koopsom.

VRAGEN?

Voor vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging kun je uiteraard contact met ons opnemen.

VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel
Telefoon
0411 212 601
Email
info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

NVM