

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Schoenmakersstraat 13**

**Best**

**Uitgebouwde 2-onder-1-kap woning  
met diepe achtertuin op het  
zuidoosten, flinke vrijstaande garage  
en ruime eigen oprit.**



**Garantiemakelaars Alberti**

Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

040 295 7957

info@alberti.nl  
[www.alberti.nl](http://www.alberti.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

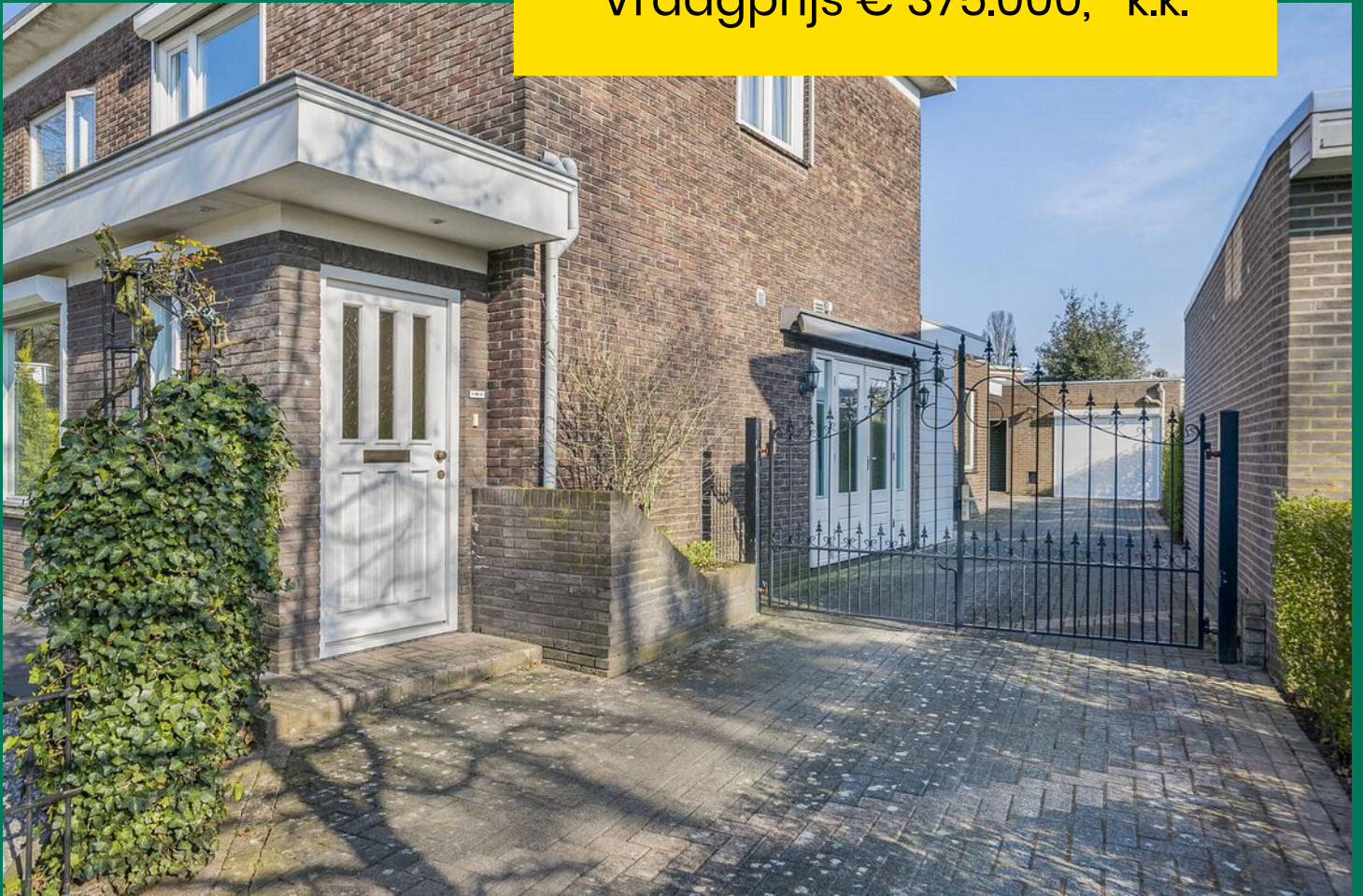
Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Alberti Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is netjes onderhouden; in omstreeks 2010/2014 is het dak vervangen. In 2011 zijn de kozijnen de 1e verdieping voorzien van kunststof kozijnen en is er een airconditioning geplaatst. De woning is gunstig in de rustige wijk 'Batadorp', met alle gewenste voorzieningen nabij en ook uitvalswegen en veel groen op loopafstand.

Vraagprijs € 375.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1935
<b>Inhoud</b>	403 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	E
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

Uitgebouwde 2-onder-1-kap woning met diepe achtertuin op het zuidoosten, flinke vrijstaande garage en ruime eigen oprit. De woning is netjes onderhouden; in omstreeks 2010/2014 is het dak vervangen. In 2011 zijn de kozijnen de 1e verdieping voorzien van kunststof kozijnen en is er een airconditioning geplaatst. De woning is gunstig in de rustige wijk 'Batadorp', met alle gewenste voorzieningen nabij en ook uitvalswegen en veel groen op loopafstand. De woning is goed bereikbaar met verschillende uitvalswegen in de buurt. Zoekt u een woonhuis met een flinke tuin en een riante garage? Kom snel kijken!

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Overdekte entree. Hal met tegelvloer, stucwerk wandafwerking en raam voor extra daglicht met elektrisch rolluik. Woonkamer met tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, praktische trapkast, inbouwspots, dubbele openslaande tuindeuren aan de zijkant en aan de voorzijde een erker met elektrisch rolluik. Authentieke schouw met houtkachel. Tussen hal met trapopgang naar de 1e verdieping. Woonkeuken met tegelvloer, deels betegelde wandafwerking, deur naar de tuin en een licht koepel. Rechte keuken opstelling met verschillende inbouwapparatuur; gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi oven/magnetron en verschillende opbergkastjes en lades. Deur naar de bijkeuken en een deur naar de badkamer. Praktische bijkeuken met tegelvloer, deur naar de tuin, inbouwspots en stucwerk wandafwerking. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine. Moderne, volledig betegelde badkamer met inbouwspots, hangcloset, wastafel met meubel en ruime inloopdouche.

### 1E VERDIEPING:

Overloop met tapijt vloer, stucwerk wandafwerking en airconditioning. Slaapkamer 1 aan de voorzijde met vinyl vloer, rolluik en toilet met hangcloset. Slaapkamer 2 aan de achterzijde met achterzijde met tapijt vloer, rolluik en inbouwkast. Slaapkamer 3 aan de achterzijde met tapijt vloer, rolluik en inbouwkast.

### TUIN & GARAGE:

Nette en onderhoudsvriendelijke voortuin met siergrint en sierboompjes. Flinkke oprit welke de mogelijkheid biedt tot het parkeren van meerdere auto's en toegang biedt tot de garage achterin de tuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een fijne veranda met elektra en bestrating.

De ruime garage is voorzien van een elektrische deur, een loopdeur naar de achtertuin en lichtkoepel. Naast de achterdeur bevindt zich een kast met daarin de CV ketel (Radson, 1994) en de geiser.

### ALGEMEEN:

- Uitgebouwde 2-onder-1-kap woning met achtertuin op het zuidoosten, flinke vrijstaande garage en ruime eigen oprit.
- De woning is gunstig in de rustige wijk 'Batadorp', met alle gewenste voorzieningen nabij en ook uitvalswegen en veel groen op loopafstand.
- In 2011 zijn de kozijnen op de 1e verdieping voorzien van kunststof kozijnen en is er een airconditioning geplaatst.
- In 2010/2014 is het platdak vernieuwd.
- In 2017 is de spouw geïsoleerd.
- De woning is aan de achterzijde flink uitgebouwd en aan de voorzijde voorzien van een erker.
- Woonoppervlakte 111 m<sup>2</sup>.
- garage van 33 m<sup>2</sup>!
- Perceeloppervlakte 300 m<sup>2</sup>.
- Aanvaarding in overleg.









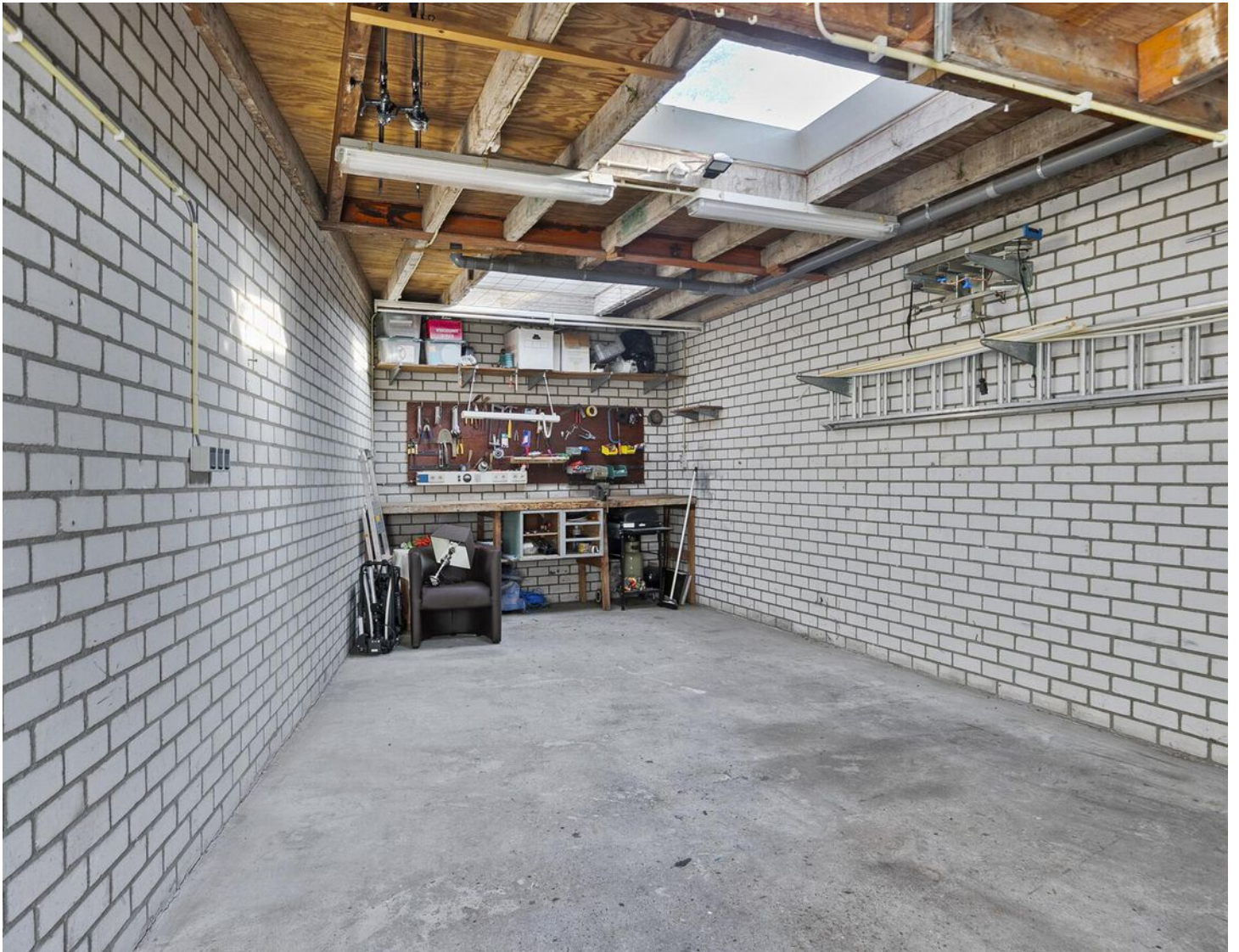
























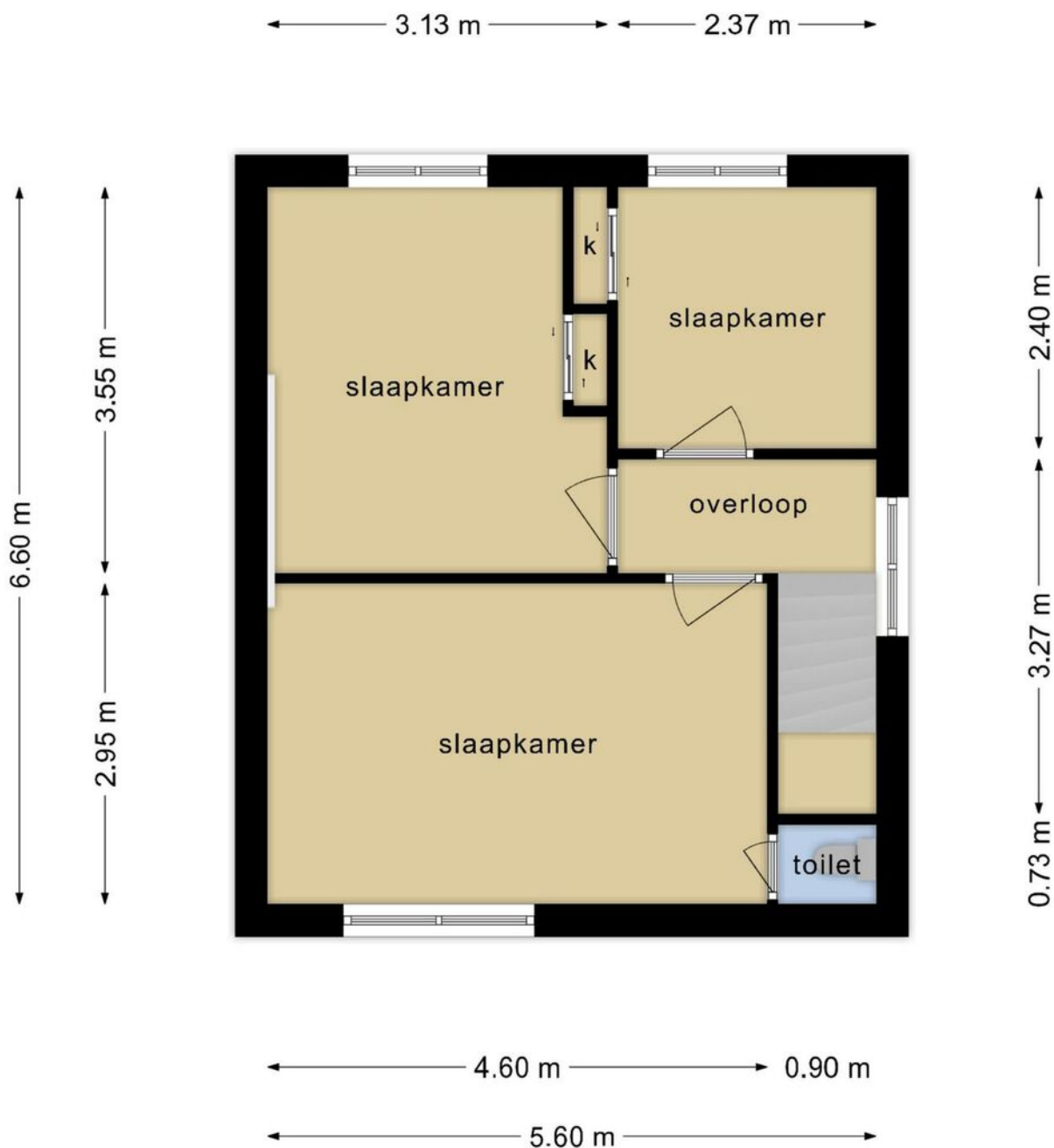


# Plattegrond



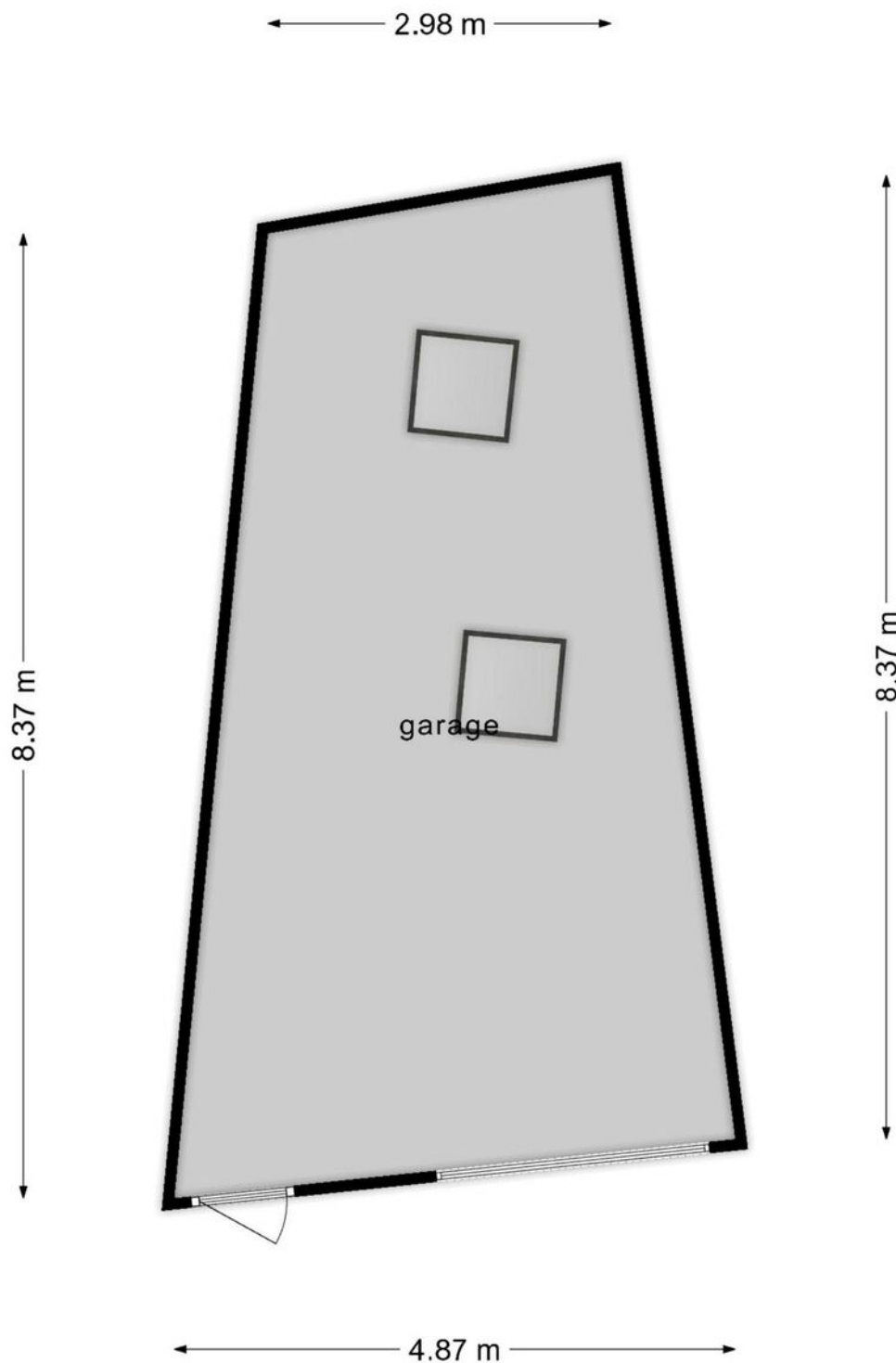
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



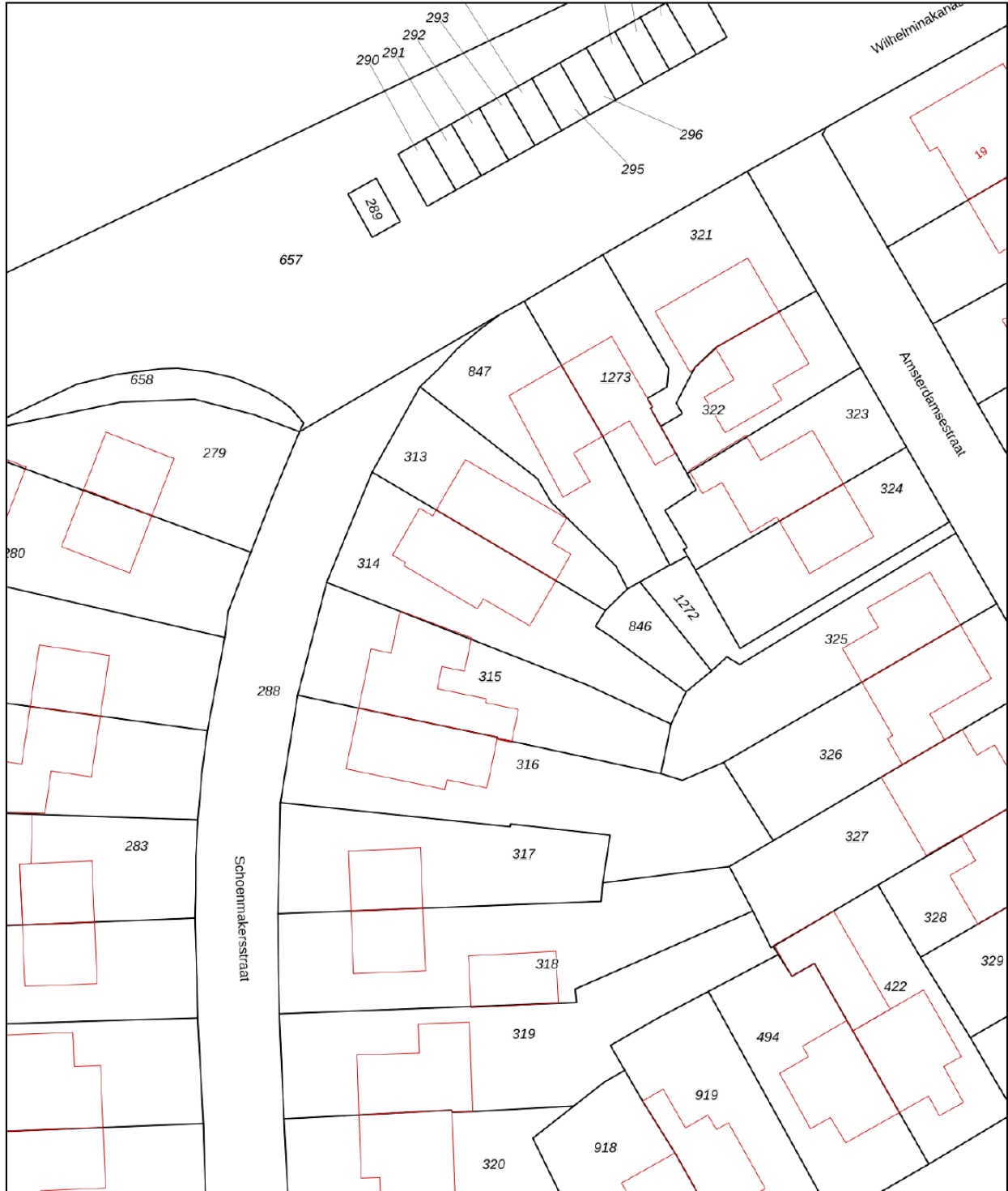
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Y.B.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Best Sectie F Perceel 314</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

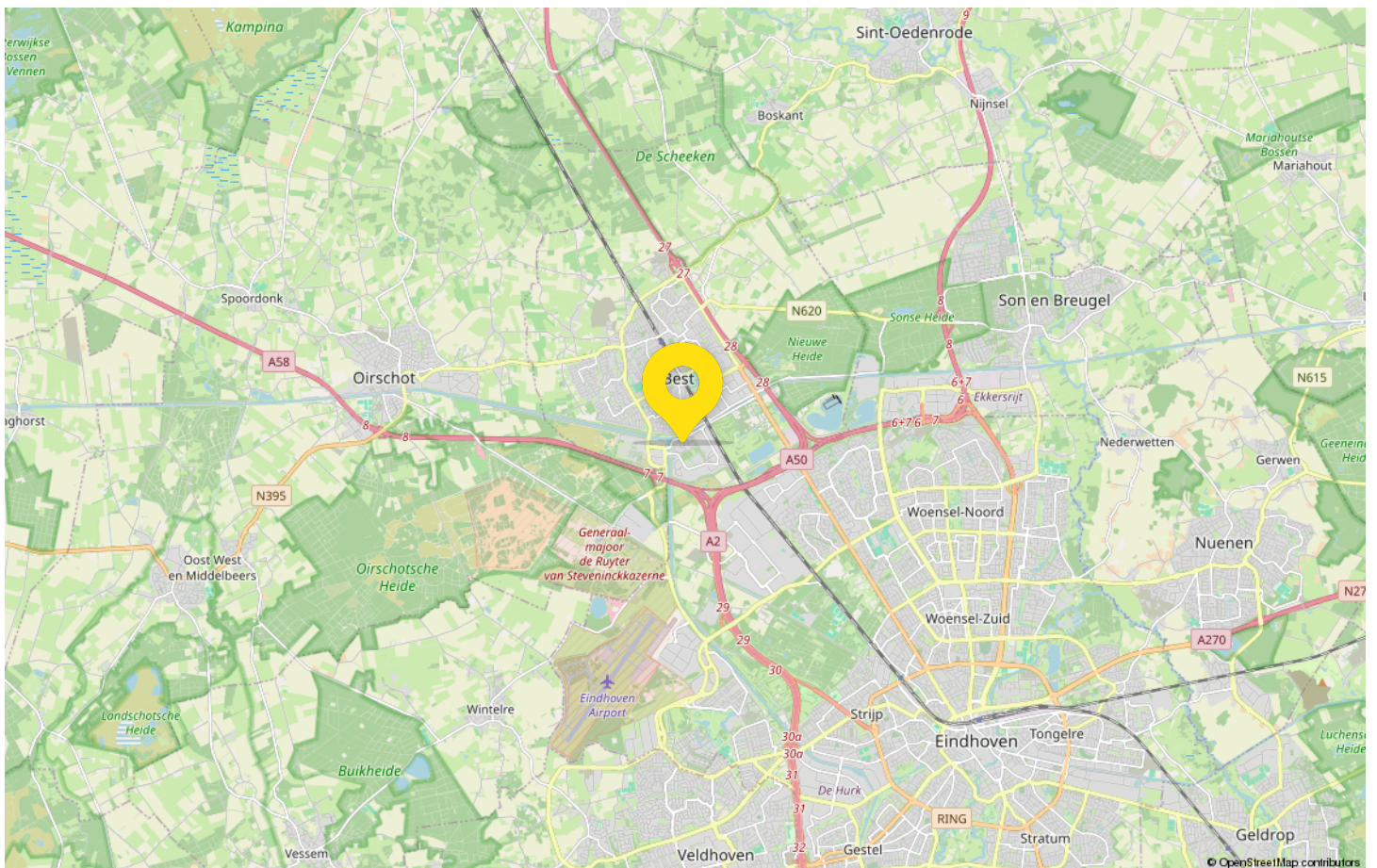
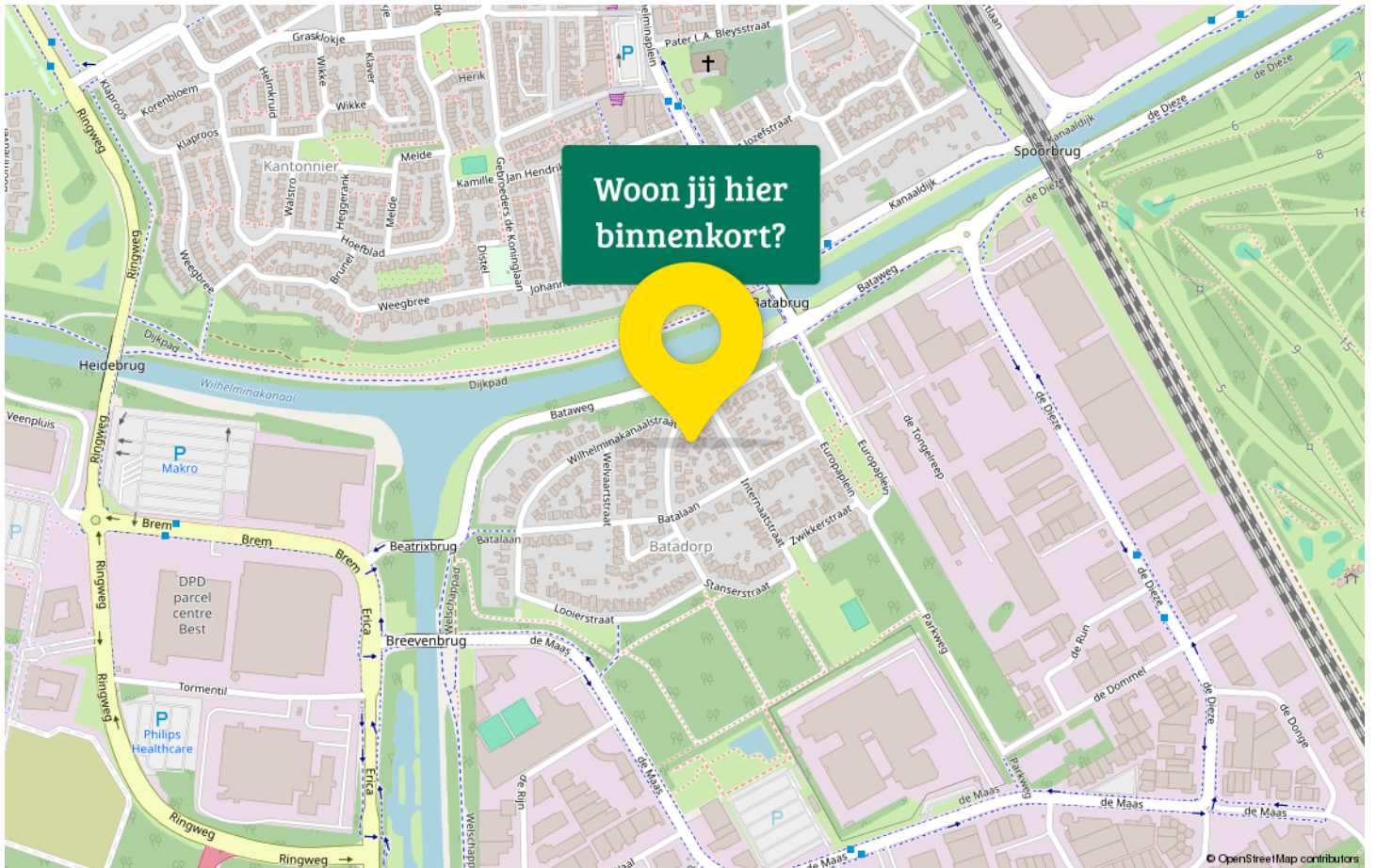
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
-	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Locatie op de kaart



# Maak kennis met het mooie Best

Best is een charmant en levendig dorp in het zuiden van Nederland, in de provincie Noord-Brabant. Het is gevestigd in een gebied dat rijk is aan geschiedenis en cultuur. Van zijn oorsprong als een klein landbouwdorp in de 19e eeuw, heeft Best zich ontwikkeld tot een bloeiende gemeenschap met meer dan 30.880 inwoners op 1 januari 2023.

De geschiedenis van Best is diep geworteld in zijn agrarische verleden. Vondsten uit de prehistorie geven aan dat het gebied al duizenden jaren bewoond is. De naam Best zelf is afgeleid van het woord 'beest', wat vee betekent en verwijst naar zijn vroegere status als vruchtbaar weidegebied.

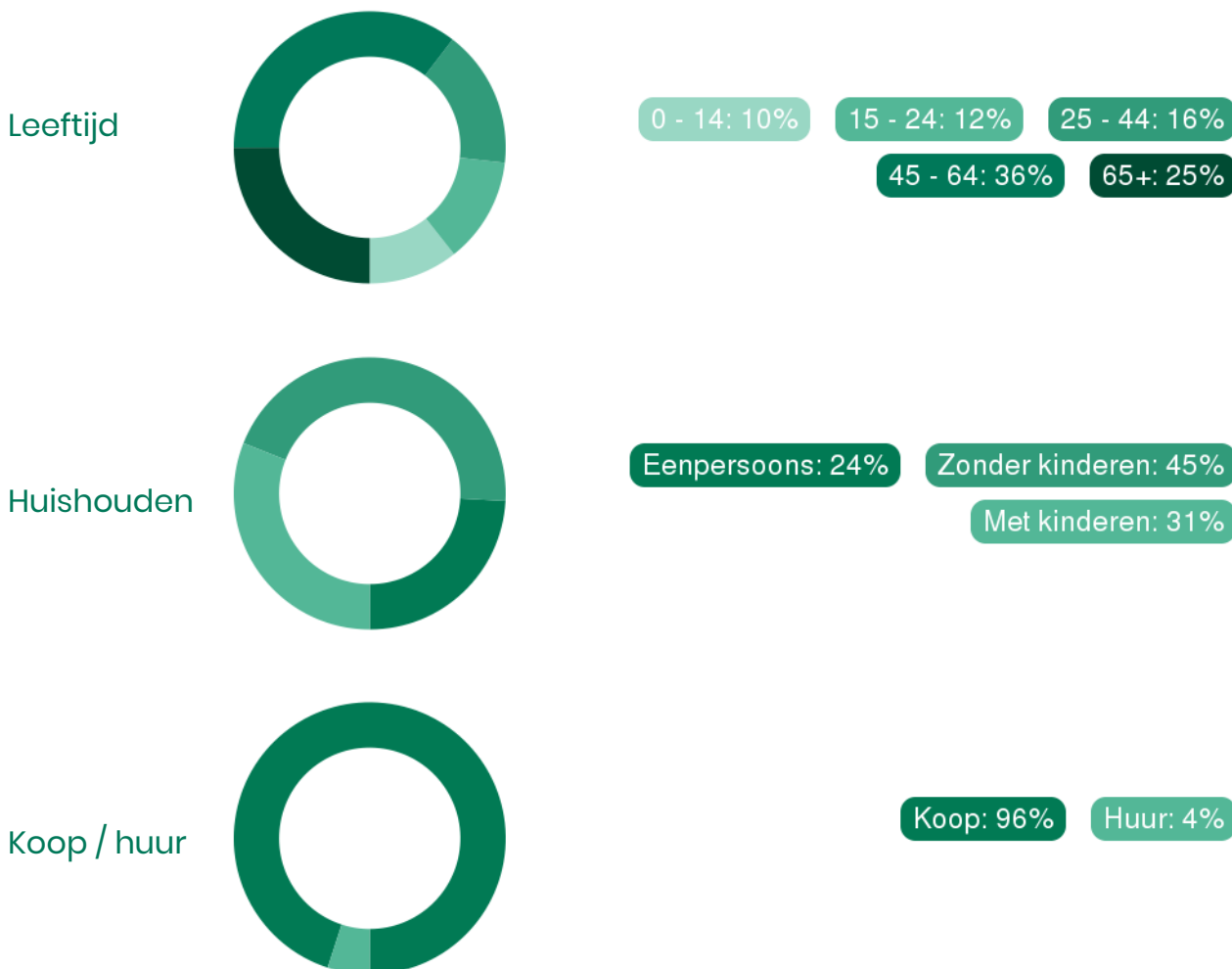


In de regio werden vroeger klompen gemaakt, dit is nog zichtbaar aan de vele populieren waarvan klompen werden gemaakt in het landschap. Dit kwam mede vanwege de zeer geschikte grond voor de aanplant van populieren, een boom die naast wilg het beste hout geeft voor het maken van klompen. Best had in 1850 23 klompenmakerijen. Nu telt Best nog enkele hiervan, met hoofdzakelijk gemechaniseerde arbeid. In Best is aan de Sint Oedenrodenseweg 23 een klein museum over klompen gevestigd. Ook is er een verwijzing in de carnavalsnaam van Best:

De inwoners van Best, bekend als Bestenaren, zijn enorm trots op hun gemeenschap. Ze waarderen de evenwichtige levensstijl die Best biedt – de vredige, dorpse charme gecombineerd met moderne voorzieningen. Inwoners van alle leeftijden vinden iets naar hun smaak, van gezellige cafés en restaurants tot uitgebreide sportfaciliteiten en culturele activiteiten. Wat betreft bezienswaardigheden, trekt Best een aantal bezoekers met zijn goed bewaarde historische sites en aantrekkelijke natuurlijke landschappen. De Sint Odulphuskerk, gebouwd in de 15e eeuw, is een prachtig voorbeeld van laatgotische architectuur.

# Statistieken

## Buurtinformatie – Best / Batadorp



51%  
man

49%  
vrouw



1,5 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 279.000



# Alberti jouw Garantiemakelaar

Alberti Garantiemakelaars helpt je graag op weg bij het kopen, verkopen of taxeren van je woning. Het vinden van de juiste makelaar kan nog wel eens lastig zijn. Je zoekt een makelaar met kennis van de lokale markt. Hij moet een uitgebreid woningaanbod hebben en jouw wensen en interesses in acht nemen.

Bij het kopen of verkopen van een huis wil je als klant natuurlijk zekerheid. Alberti Garantiemakelaars garandeert zekerheid en maakt dit meetbaar in de vorm van 5 garanties. Zo kan je zorgeloos je huis kopen of verkopen in Eindhoven, Best en omgeving.

Onze makelaars staan altijd klaar om je te helpen met het verkopen van je huis in Eindhoven, Best en omstreken. De woningmarkt is behoorlijk verzadigd geraakt in de afgelopen jaren. Juist in deze tijden is het belangrijk om een makelaar in te schakelen die garanties biedt. Alberti Garantiemakelaars garandeert een verkoop tegen de beste voorwaarden en de beste verkoopprijs. Onze verkoopmakelaars hebben jarenlange ervaring met de verkoop op de woningmarkt van Eindhoven, Best etc.

Jouw aankoopmakelaar, verkoopmakelaar en taxateur in één Alberti Garantiemakelaars is niet zomaar een makelaar. Wij willen graag meer betekenen voor onze klanten. De waardering van onze klanten staat namelijk op plek nummer 1 en daar geven wij prioriteit aan. Het is onze passie om de optimale woning voor je te vinden die aansluit op jouw wensen.

Wij geven professionele hulp bij het aankoop- en verkoopproces, maar ook voor de taxatie van je huis kan je bij ons terecht.

Zoals onze contactgarantie beschrijft: "Je kan ons altijd terecht voor een vraag.". En met altijd bedoelen wij ook echt altijd! Doordeweeks kan je zonder afspraak langskomen voor een kop koffie bij ons kantoor op de Strijpsestraat 53 te Eindhoven.



## Adresgegevens

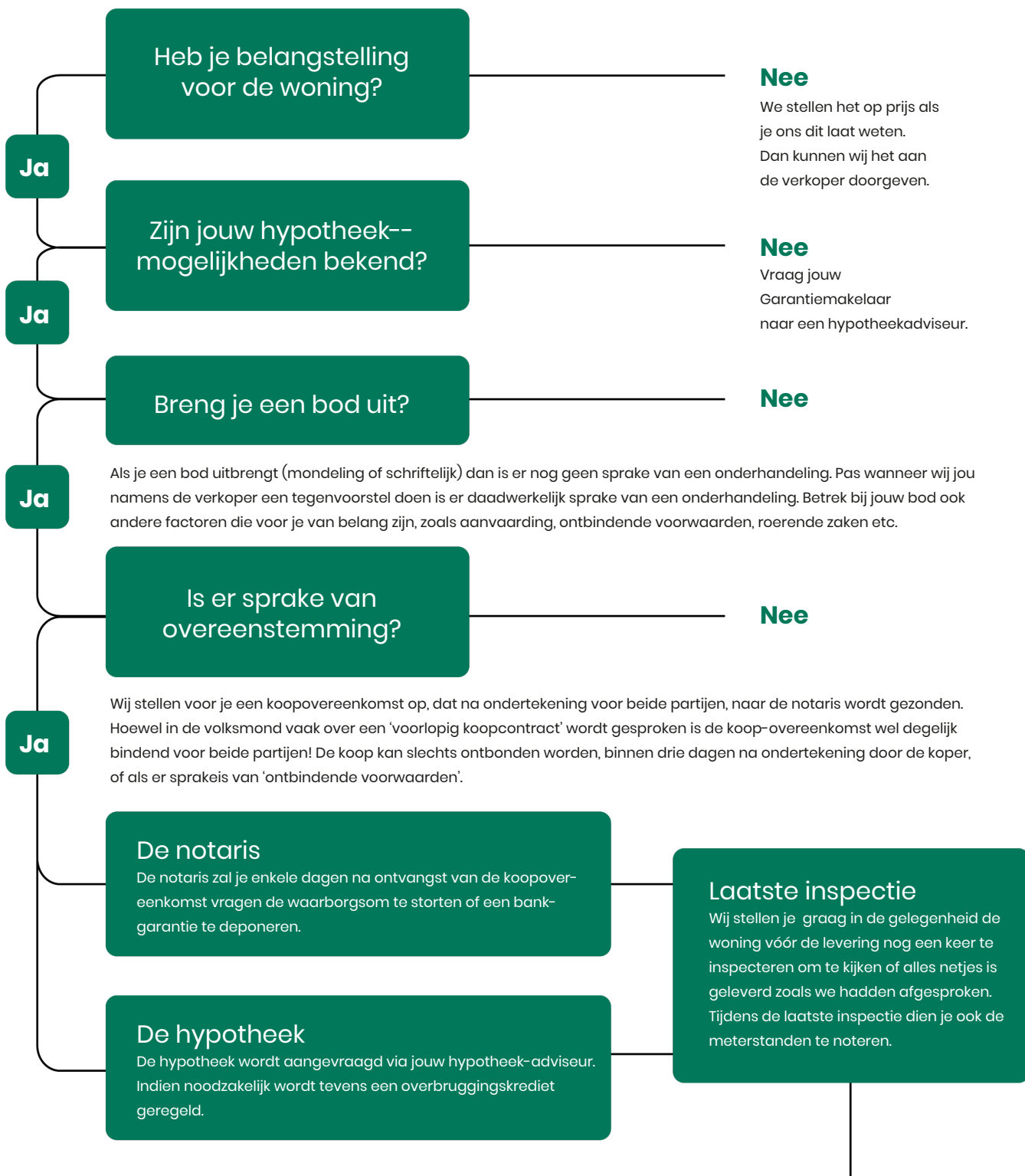
Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

## Wij zijn bereikbaar via:

040 - 295 79 57  
info@alberti.nl  
www.alberti.nl

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



## Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**040 - 295 79 57**

[info@alberti.nl](mailto:info@alberti.nl)

[www.alberti.nl](http://www.alberti.nl)



Garantiemakelaars Alberti  
Strijpsestraat 53  
5616 GL Eindhoven

040 - 295 79 57  
[info@alberti.nl](mailto:info@alberti.nl)  
[www.alberti.nl](http://www.alberti.nl)

