



hoeveel makelaar wil jij?



# BEST Kerkhofpad 3 A



funda

# Kenmerken & specificaties



Inhoud	355 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2000
Energielabel	A

- ✓ Rustige locatie midden in het centrum
- ✓ Voldoende parkeergelegenheid
- ✓ Fijne tuin
- ✓ Grote woonkamer met luxe keuken
- ✓ Twee slaapkamers met ieder een badkamer
- ✓ Mooie praktische indeling
- ✓ Luxe afwerking
- ✓ Voldoende bergruimte















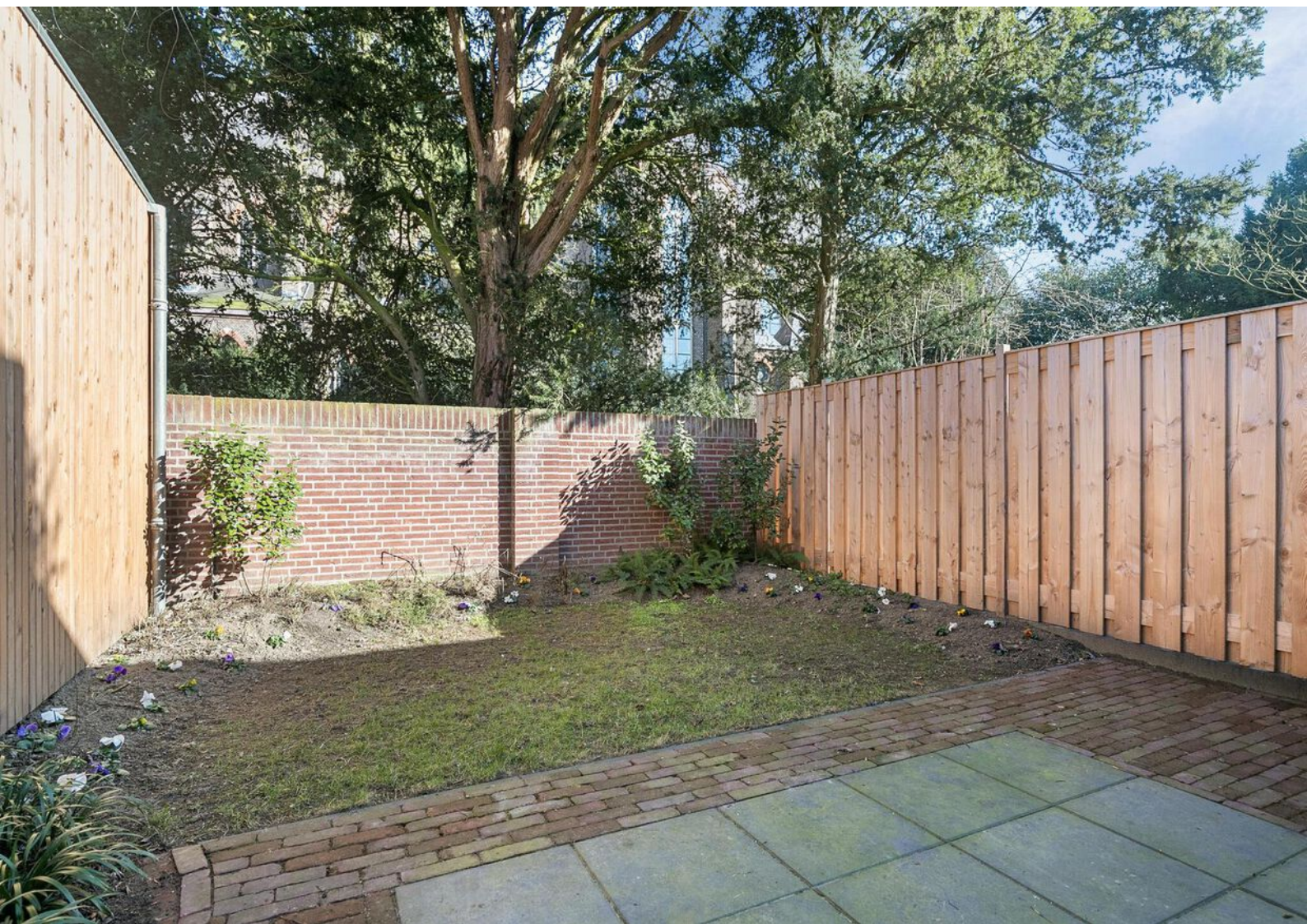






















# Omschrijving

Ruim en compleet gerenoveerd appartement met twee slaapkamers, gelegen op enkele traptreden boven de begane grond van het kleinschalige appartementencomplex 'Odulphushuis' aan het Kerkhofpad in Best.

Het appartement heeft een slim doordachte indeling en omvat onder meer een royale woonkamer met open keuken, een grote slaapkamer met badkamer ensuite, een extra (slaap)kamer met badkamer in het souterrain en een heerlijke tuin van 36,5 m<sup>2</sup>.

Deze woning is het vijfde en tevens laatste appartement van dit kleinschalige complex dat wordt opgeleverd en verkocht.

## LIGGING

De ligging is werkelijk fantastisch. Het gebouw wordt omringd door de prachtige tuin van de Odulphuskerk en ligt op steenworp afstand van het centrum en het centraal station. Er is voldoende parkeergelegenheid in de buurt, maar er is ook een mogelijkheid om op eigen terrein een parkeerplaats of garage te kopen.

## INDELING

Gemeenschappelijke ruimte:

Via enkele traptreden kom je bij de gemeenschappelijke entree. Hier vind je de brievenbussen en de intercominstallatie. In de hal bevindt zich het trappenhuis. De trap naar beneden leidt naar de bergingen. Daar heb je een eigen berging van 15 m<sup>2</sup>. In de gemeenschappelijke hal bevindt zich de voordeur van het appartement. Op de eerste verdieping van het trappenhuis is een leuk balkon voor gemeenschappelijk gebruik.

De woning:

Je komt de woning binnen in de hal. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de slaapkamer, het separaat toilet, de berging, de wasruimte én een trap naar beneden. De royale en lichte woonkamer van maar liefst 48 m<sup>2</sup> heeft openslaande tuindeuren naar de prachtige tuin van 36,5 m<sup>2</sup>. De tuin grenst aan de grote groene parochietuin. De praktische én smaakvolle keuken met kookeiland staat in open verbinding met de woonkamer en beschikt over luxe inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, oven, koelvriescombinatie en een kokend waterkraan. De grote slaapkamer van 16 m<sup>2</sup> bevindt zich aan de voorkant van het appartement en heeft ruimte voor een mooi weggewerkte kastenwand, een soort 'doorloop' kastenkamer. De aansluitende badkamer heeft een inloopdouche, een designradiator en een badkamermeubel met spiegel. In de royale berging bevindt zich de cv ketel en de mechanische ventilatie-unit. Er is een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. De trap leidt naar het souterrain waar zich een extra kamer van 16 m<sup>2</sup> bevindt. Deze kan gebruikt worden als tweede slaapkamer en heeft een handige badkamer. Natuurlijk kan de ruimte ook prima gebruikt worden als hobby- of werkkamer. Het gehele appartement is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds en heeft een prachtige en sterke pvc vloer in licht eiken uitvoering. Alles is compleet nieuw en zit strak in de lak.

## **EXTRA**

Aan de linkerkant van het gebouw is de gemeenschappelijke fietsenberging. Ook zijn hier enkele parkeerplaatsen en een separate garagebox. Zowel de parkeerplaatsen als de garage komen te koop zodra het laatste appartement verkocht is.

## **LOCATIE**

Appartementencomplex 'Oudphushuis' ligt midden in het centrum met alle voorzieningen letterlijk om de hoek. Supermarkten, winkels, horeca én het NS station zijn op loopafstand. De bereikbaarheid is goed. Het snelwegennet rondom Eindhoven is met de auto goed bereikbaar (A2, A58 en A50).

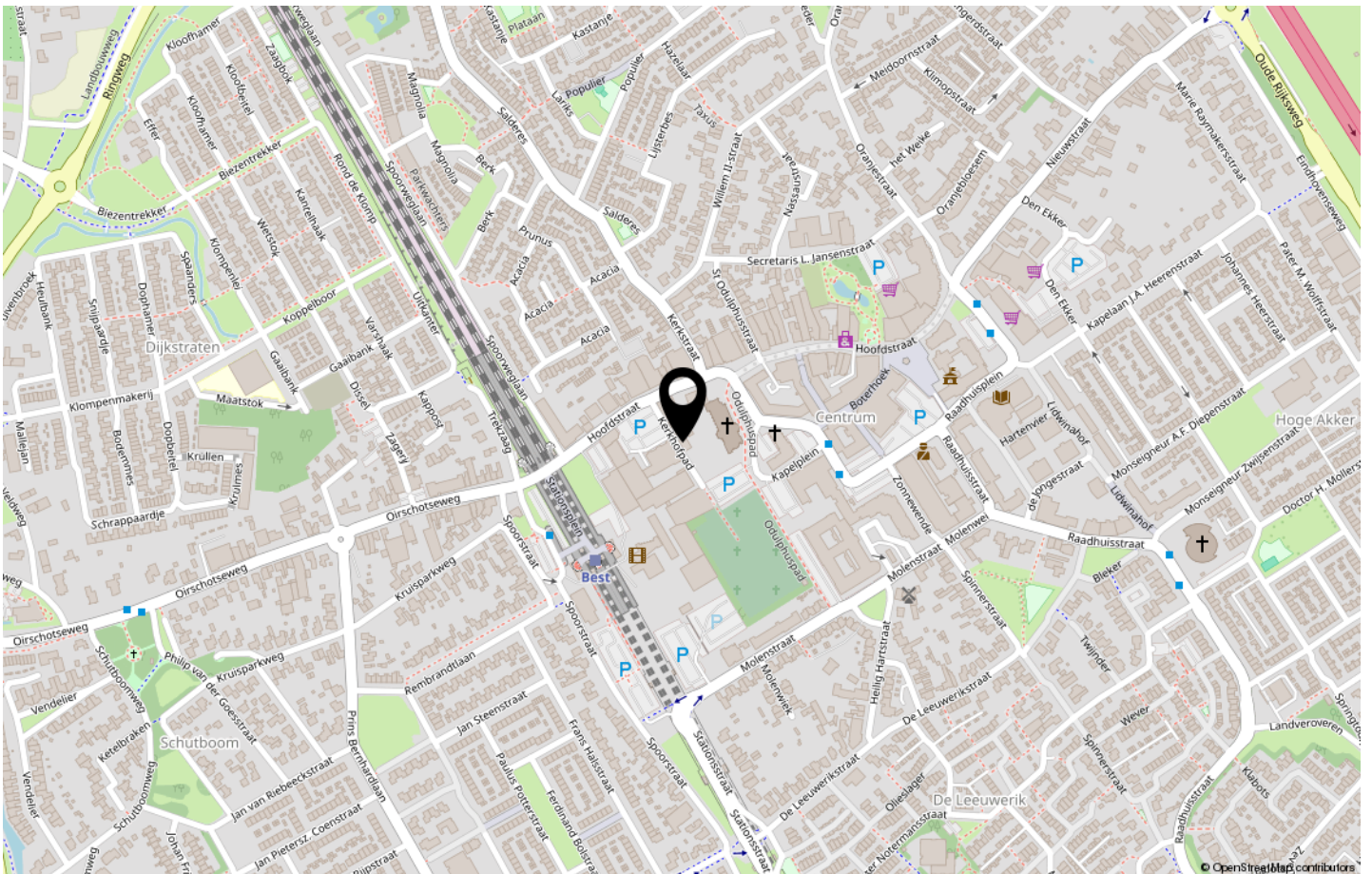
Het appartement ligt midden in het centrum en toch aan een rustig pad in een groene omgeving met voldoende parkeergelegenheid. Het pad is doodlopend voor auto's, maar doorgaand voor fietsers en voetgangers.

# Kenmerken

Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	355 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Soort woning	benedenwoning
Bouwjaar	2000
Tuin	achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2024
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A

# Locatie

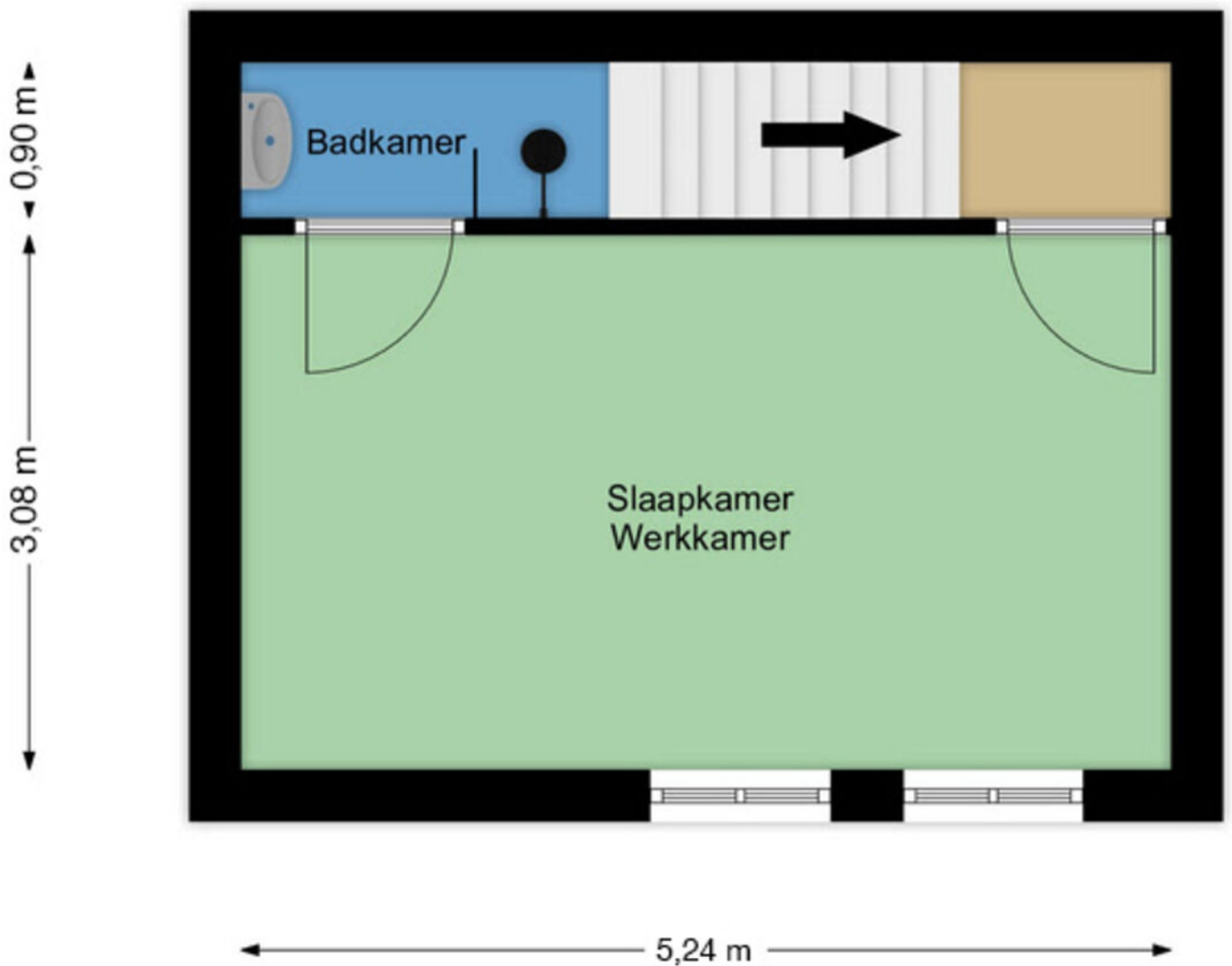
Kerkhofpad 3 A, 5683 AH Best



# Plattegronden



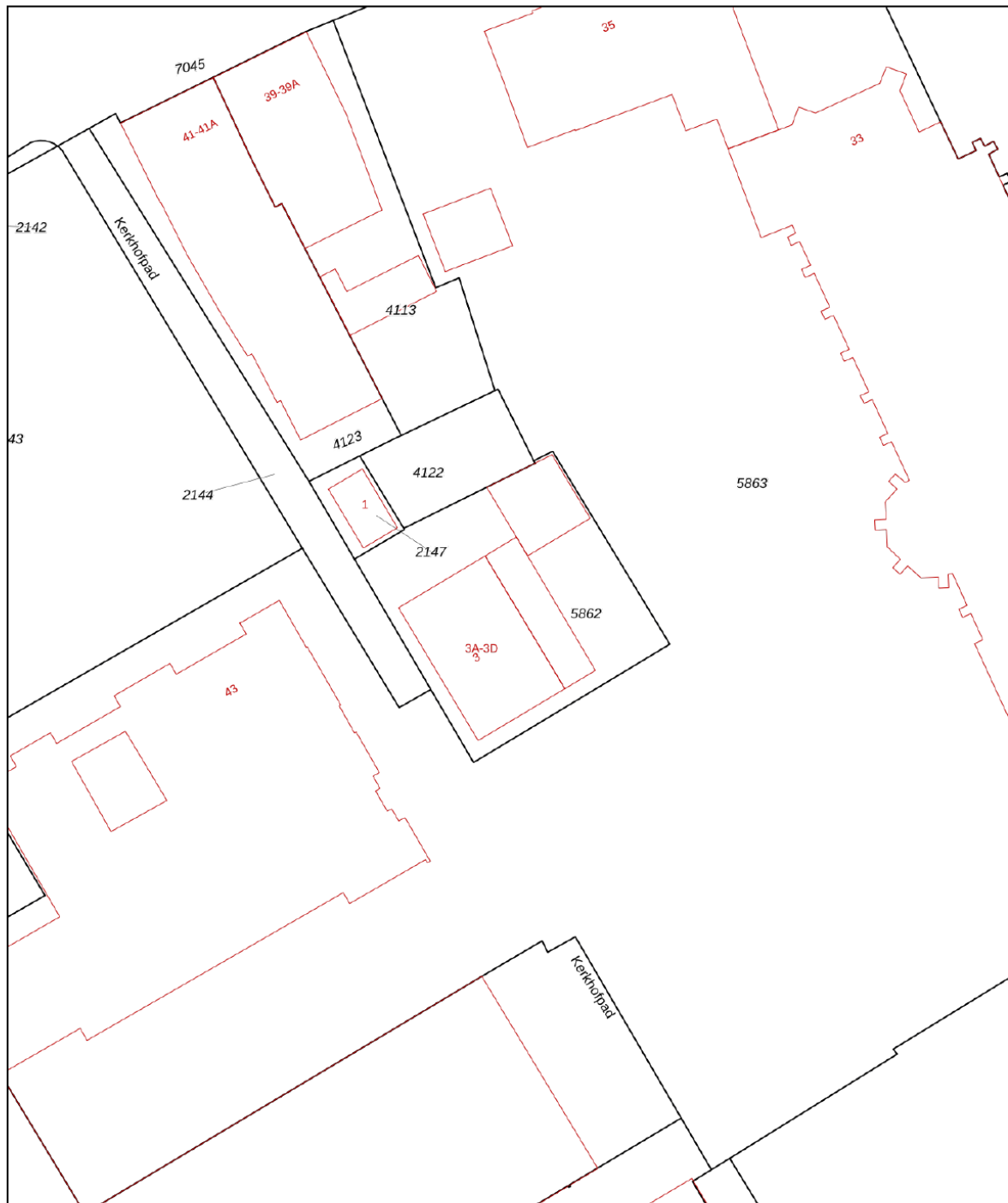
# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkhofpad 3a




0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Best
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5862
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025  
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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp boven eettafel		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Kokend waterkraan	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievbus	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl).



# Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

## Woning kopen

### Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl), of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

## Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeklen met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: [www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeklen](http://www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeklen). Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



# Verkoopvoorwaarden

## Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

## Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

## Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

## Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

## Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

## Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

## Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

# Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A  
5245 PA ROSMALEN

073-8200730  
info@makelaar073.nl  
www.makelaar073.nl