



**J.J. de Vlamstraat 215  
Best**



# **J.J. de Vlamstraat 215, Best**

***Eindwoning gelegen op een fijne woonlocatie in de wijk Hoge Akker!***

Centraal gelegen eengezinswoning ✓

Vier slaapkamers ✓

Nabij natuurgebied met fiets- en wandelroutes ✓

Op loop-/fietsafstand van diverse centrumvoorzieningen ✓

Snelle toegang tot uitvalswegen naar A2, A50 en A58 ✓

Deze centraal gelegen ruime eindwoning is voorzien van een ruime doorzon woonkamer, dichte keuken, vier slaapkamers, badkamer en een tuin met vrijstaande stenen berging en achterom.

De woning is gelegen op een fijne locatie in een levendige en kindvriendelijke wijk nabij het centrum van Best met diverse voorzieningen. De uitvalswegen naar de A2, A50 en A58 zijn met de auto snel en eenvoudig te bereiken. Via de brug om de hoek bereikt u makkelijk het uitgestrekte natuurgebied met diverse fiets- en wandelroutes.

---

## **ALGEMEEN:**

**Vraagprijs: € 375.000,- k.k.**

**Bouwjaar: 1969**

**Perceeloppervlakte: 190 m<sup>2</sup>**

**Inhoud circa: 452 m<sup>3</sup>**

**Woonoppervlakte circa: 126 m<sup>2</sup>**

**Gebouw gebonden buitenruimte circa: 3 m<sup>2</sup>**

**Externe bergruimte circa: 8 m<sup>2</sup>**

**Energie label: E**

# Begane grond

---

## Entree

Via de entree bereik je de vestibule, waarin de meterkast (4 groepen, 2 aardlekschakelaars) en garderobe zich bevinden, met doorgang naar de hal. De hal is voorzien van vloerbedekking, granol wanden en een betimmerd plafond. Verder bevinden zich hier de trapkast, de deels betegelde toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping.

## Woonkamer

De ruime doorzon woonkamer is voorzien van vloerbedekking, granol wanden, behangen plafond en geeft middels een deur toegang tot de tuin.

## Keuken

De dichte keuken beschikt over een inrichting in wandopstelling en is voorzien van een kunststof werkblad met spoelbak, gaskookplaat, afzuiging en bergkasten/-laden. Een deur geeft toegang naar de tuin.





# Eerste verdieping

---

De overloop is voorzien van vloerbedekking, granol wanden en een stucwerk plafond. Via de overloop is er toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

## Slaapkamers

De drie slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, spuitwerk wanden en stucwerk plafonds. Twee slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkast en op een slaapkamer is er een wastafel aanwezig.

## Badkamer

De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, douchecabine, wandcloset en een designradiator.











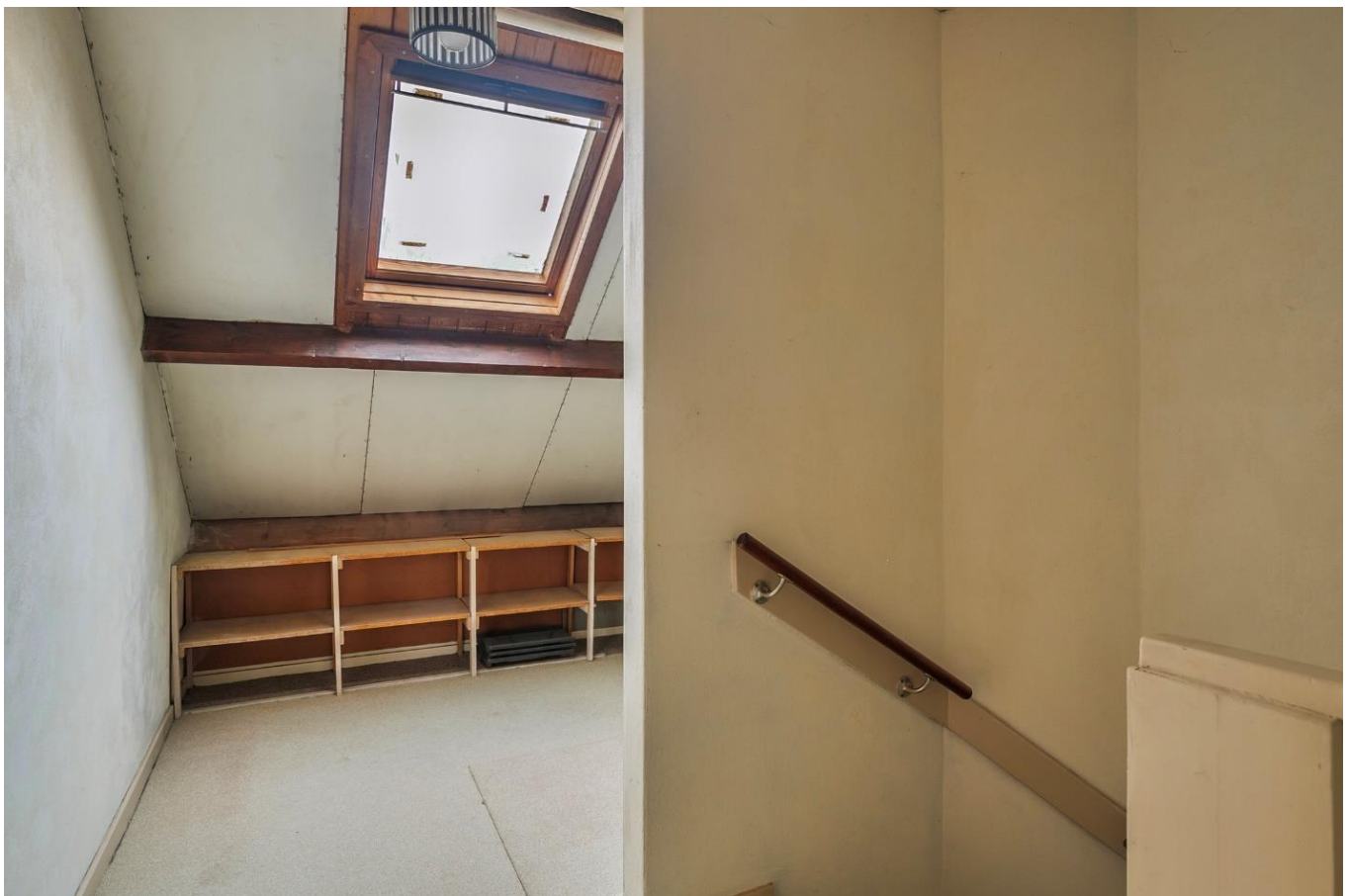
## **Tweede verdieping**

---

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder is voorzien van vloerbedekking, een dakraam, opbergruimte en de opstelling van de cv-ketel, en biedt toegang tot de vierde slaapkamer.

### **Slaapkamers**

De vierde slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en een dakkapel wat zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval.





# Tuin

---

De achtertuin met achterom is voorzien van bestrating en diverse beplantingen. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 8m<sup>2</sup>.





## **Bijzonderheden**

- Verwarming en warm water via de cv-ketel ('Bosch', 2007)
- 4 slaapkamers
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Op korte afstand van diverse centrumvoorzieningen
- De woning is zeer gunstig gelegen met uitvalswegen naar A2, A58 en A50
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



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

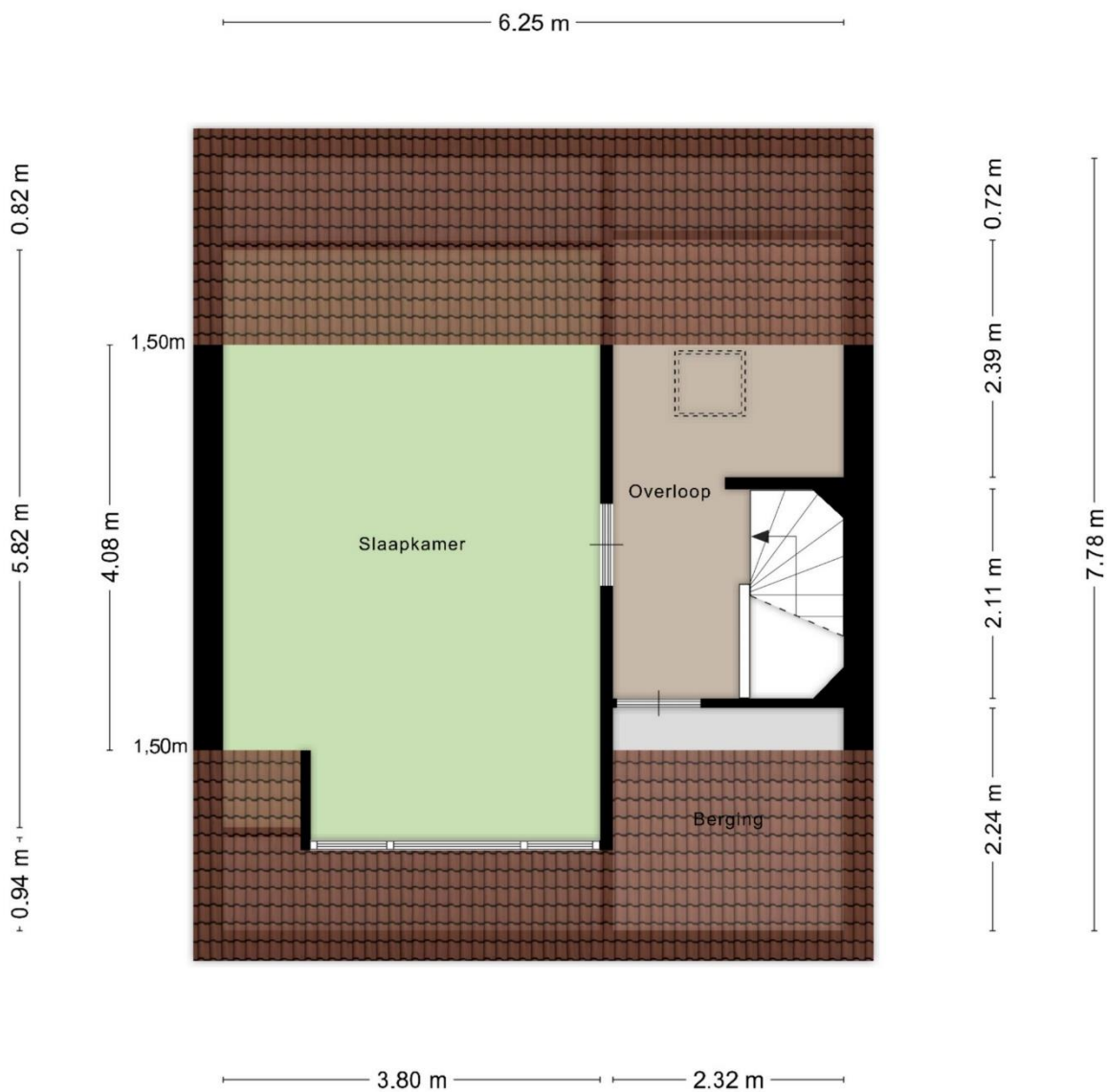
Begane grond





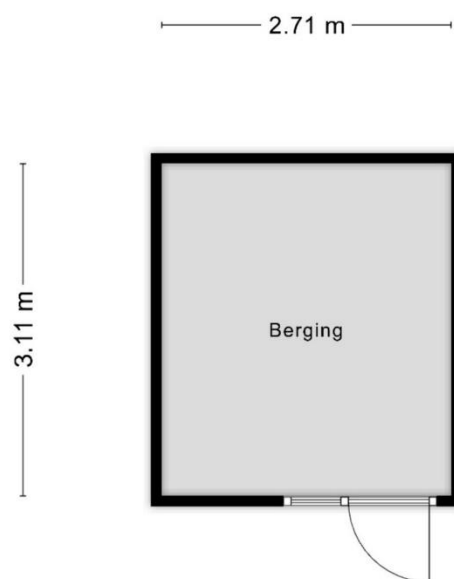
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

Berging



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

Begane grond met tuin

## Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van MGM Makelaardij b.v. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	J.J. de Vlamstraat 215
Postcode/plaats	5683 HL, Best
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	10-12-2024
Datum meetrapport	10-12-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	126,00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	2,70	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8,40	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	168,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	452,13	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Best</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3711</p> <p>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.</p>	
--	--	---

## **Algemeen**

- Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld en geeft u een globale indruk van de woning. Genoemde gegevens en maten zijn slechts ter indicatie en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.
- Wanneer deze brochure uw nadere interesse heeft gewekt, maken wij graag een afspraak met u voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende gebeurtenis. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- **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 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".
- Indien tot koop van de woning wordt overgegaan, vraagt verkoper vooraf aan koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt uiteraard met het transport van de woning bij de notaris in mindering gebracht op de koopsom.
- Als u een huis koopt, ontmoet u in de regel de makelaar van de verkopende partij. Die is er niet om uw belangen te behartigen, maar om de verkoper te adviseren. Overweegt u de aankoop van een huis? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee.
- Mocht u naar aanleiding van deze brochure geen verdere belangstelling hebben, maar u bent wel op zoek naar een (specifieke) woning, belt u dan gerust om u in te laten schrijven in ons zoekersbestand. Natuurlijk kunt u ons totaalaanbod bekijken op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) of op onze eigen website: [www.mgmmakelaardij.nl](http://www.mgmmakelaardij.nl)
- Uiteraard bekijken wij ook geheel vrijblijvend de mogelijkheden met betrekking tot de verkoop van uw huidige woning. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een hypotheekadviseur omtrent de financieringsmogelijkheden.

Voor meer informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

MGM Makelaardij B.V.  
Hoofdstraat 1  
5683 AA BEST  
Tel: 0499-330 330  
[www.mgmmakelaardij.nl](http://www.mgmmakelaardij.nl)  
[info@mgmmakelaardij.nl](mailto:info@mgmmakelaardij.nl)

