

TE KOOP



Koningin
Julianaweg
27 + 27a
Best

Vraagprijs
€ 695.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Koningin Julianaweg 27 en 27a te Best. Deze brochure is onder het voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

Bovenwoning
met op de
begane grond
bedrijfsruimte

Wonen en werken op één locatie! Deze maisonnette met uitermate grote bedrijfsruimte biedt absoluut vele mogelijkheden. Het betreft hier een heerlijke lichte bovenwoning met 2 slaapkamers, een royaal privacy biedend en zonnig dakterras en een riante bedrijfsruimte op de begane grond, die momenteel een kantoorruimte, een grote garage/opslagruimte en een winkel/kapperszaak met eigen entree herbergt. Dit alles is gelegen in de levendige wijk 'Wilhelminadorp' en aan een winkelstraat met veel bedrijvigheid.

Daarnaast heeft Best diverse scholen, sportvoorzieningen (zwembad, atletiekbaan en sportvelden) en een eigen treinstation. Bovendien heeft Best een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg.



- Bouwjaar ca. 1950
- Inhoud woning + bedrijfsruimte ca. 1399 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 96 m²
- Gebruiksoppervlakte bedrijfsruimte ca. 300m² (incl. grote garage)
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 165 m²
- Perceel 315 m²
- Energielabel B

Overdekte
entree naar
winkel en
woning



Op straatniveau is naast de winkelentree op nr. 27 ook een separate overdekte voordeur (nr. 27a) te vinden voor de bovenwoning en de andere bedrijfsruimten.

Nette
ontvangsthal
woning begane
grond



De nette ontvangsthal van de woning op de begane grond is belegd met een donkergrijze tegelvloer, voorzien van crèmewit gestuukte wanden en een plafond met wit houten delen. De hal beschikt over een garderobe nis en biedt toegang tot een gangzone naar een erachter liggend kantoor/bedrijfsgedeelte, de meterkast en een vaste trapopgang leidt direct naar de overloop van het woongedeelte op de eerste verdieping.

BEGANE GROND: ONTVANGSTHAL

WOONGEDEELTE



Overloop,
toiletruimte en
heerlijke lichte
woonkamer

De overloop is afgewerkt met een bruine vloerbedekking en wit stucwerk op de wanden en het plafond. Vanuit hier heeft men toegang tot de woonkamer en de volledig en in neutrale tinten betegelde nette toiletruimte met staande closet en fonteintje.



Bij het betreden van de gezellige woonkamer valt meteen de heerlijke hoeveelheid natuurlijk lichtinval op. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van meerdere raamkozijnen met glas in roedeverdeling (kunststof kozijnen met draai/kantel ramen, HR++ beglazing) die het daglicht diep de ruimte in brengen. De kozijnen zijn hier voorzien van uitneembare jaloezieën (2024).

WOONGEDEELTE

Zithoek aan
straatzijde



Aan de voorzijde is de zithoek te vinden met mooi zicht op de winkel-/woonstraat. Dit is een aangename verblijfsruimte, ruim van opzet, met een lichtbeige keramische tegelvloer, een wit gestuukt plafond en spachtelputz wanden in een crème witte tint.



Ruime zithoek
met pellet kachel

De zithoek beschikt bovendien over een fraaie pelletkachel (2016) die de living (naast de centrale verwarming) in de koudere maanden van een aangename stralingswarmte kan voorzien. Deze wordt ter overname aangeboden.

WOONGEDEELTE



Woonkeuken
aan achterzijde
woning

De woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze heeft goed zicht op het uitermate grote dakterras. De brede pui (kunststof kozijn) met dubbele openslaande tuindeuren zorgt ook hier voor een prettige lichtinval en tevens voor een directe toegang tot de buitenruimte.



De ruimte kent eenzelfde verzorgde afwerking als de zithoek en biedt plek voor een vrijstaande opstelling van een grote eettafel.

WOONGEDEELTE

Woonkeuken
met toegang
tot groot
dakterras



De keuken met keukeninrichting in een rechte opstelling beschikt over veel kastruimte met crème witte geprofileerde fronten en over een zwart granieten werkblad met dito spatwand en aanrechtverlichting.



Keuken met
eigentijdse
keukeninrichting

De keuken is ingericht met een 4- pits gaskookplaat (2015), een rvs afzuigkap in schouwmodel (Whirlpool, 2023), een vaatwasser (Whirlpool, 2023), en een rvs spoelbak, een koelkast (Whirlpool, 2005) en een combi oven/magnetron (Whirlpool, 2023).

WOONGEDEELTE



Grote
badkamer met
natuurlijk
daglicht en een
bubbelbad

De badkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is bereikbaar vanuit de woonkeuken en ruim van opzet. De ruimte is voorzien van natuurlijk lichtinval, dimbare inbouwverlichting, een design radiator en is volledig betegeld met een witte wandtegel (incl. sierband) en een donkergrijze tegelvloer.



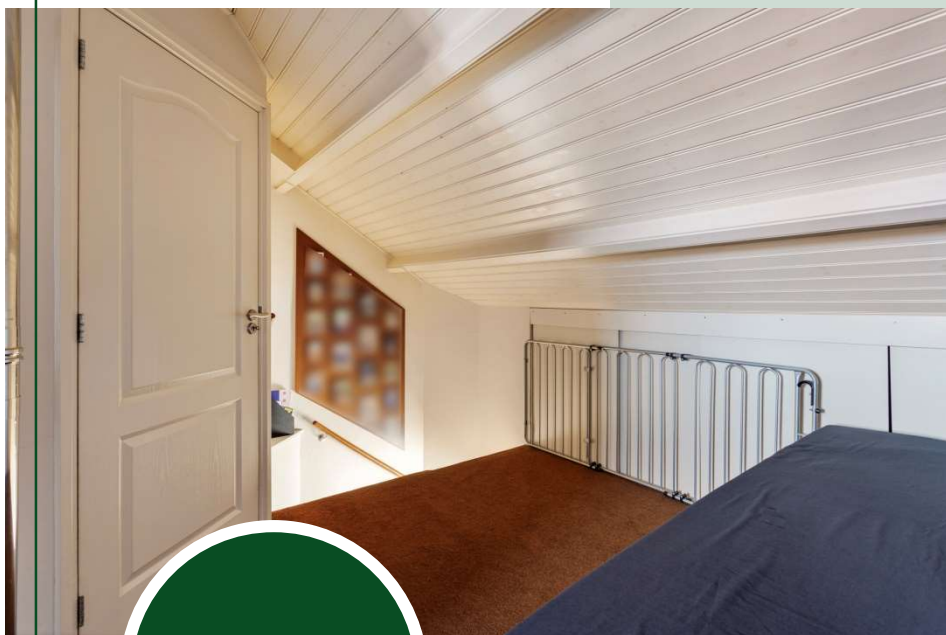
Verder is de ruimte ingericht met een breed wastafelmeubel met 2 kranen, een brede spiegel, een kunststof hoekbad (bubbelbad) met thermostaatkraan en handdouches en een ruime douchecabine met thermostaatkraan en openslaande glazen deuren. Daarnaast is er een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

WOONGEDEELTE

Open
trapopgang
woonkamer
naar 2^e
verdieping



Via een vaste trapopgang in de woonkamer bereikt men de overloop op de 2^e verdieping.



Keurige
overloop

De keurige overloop beschikt over bergruimte onder de dakhelling, mooi weggewerkt achter schuifpanelen en biedt toegang tot een technische ruimte (met cv ketel en opstelruimte voor de wasmachine en droger) en 2 slaapkamers.

VERDIEPING 1 + 2: WOONKAMER + OVERLOOP

WOONGEDEELTE



De ouderslaapkamer is met ca. 18 m² absoluut ruim bemeten. Een prettig licht en rustig gelegen vertrek welke is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde van de woning.

Ruime en keurige ouderslaapkamer



Daarbij beschikt de slaapkamer over airconditioning (2021), een rolluik en heel wat praktische bergruimte onder de dakhelling achter deuren aan weerszijden van de ruimte. De kamer is verzorgd afgewerkt met zachte, lichte kleurtonen op de wanden en het plafond en belegd met een lichtbeige vloerbedekking.

WOONGEDEELTE



Slaapkamer 2

Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de achterzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet (ca. 10 m²).



Ook dit vertrek heeft een draai/kantel raam en een rolluik. Dit was voorheen de badkamer en alle voorzieningen zijn daar nog aanwezig wanneer gewenst. De afwerking bestaat hier uit blauwe vloerbedekking, een wit schuurwerk plafond en wanden met crème wit behang.

WOONGEDEELTE

Privacy
biedend
dakterras



Aan de achterzijde van deze maisonnette bevindt zich op de 1^e verdieping een buitengewoon royaal dakterras. Een heerlijk zonnige en privacy biedende buitenruimte waar het aangenaam en rustig verblijven is.



Riant dakterras

Het dakterras is ingericht met vlonders (composiet), een kunstgazon en voorzien van een buitenkraan en elektravoorzieningen.

WOONGEDEELTE



En direct aan de achtergevel is tevens nog een riant overdekt terras in kunststof constructie aanwezig.

Royale
terrasover-
kapping



Deze terrasoverkapping is voorzien van een licht-doorlatend dak, verlichting en biedt alle ruimte voor een grote eettafel of een royale lounge-set.

BEDRIJFSGEDEELTE



Gangzone naar
kantoorruimte

Middels een 15 meter lange gang op de begane grond (bereikbaar vanuit de ontvangsthal van de woning) kunt u naar een bedrijfsgedeelte welke momenteel in 2 delen is opgedeeld.



Grote bedrijfs-
/kantoorruimte

Het eerste deel is ca. 64 m² groot en voorzien van een systeemplafond (2020) met inbouwverlichting en een groot dakraam wat zorgt voor veel natuurlijk lichtinval. De wanden zijn deels voorzien van schoon metselwerk en stucplaten en op de vloer ligt een donkergrijze vloerbedekking. De ruimte beschikt over een separate, deels betegelde toiletruimte met een voorportaal.

BEDRIJFSGEDEELTE



Kantoorruimte
met
keukenblok

Maar ook is er een eenvoudig, recht keukenblok aanwezig met een betegelde achterwand, welke is voorzien van een rvs gootsteen (warm water middels boiler), een vaatwasser, koelkast en aanrechtverlichting.

De ruimte wordt momenteel verwarmd door een recent geplaatste airconditioning (2024) en een palletkachel maar er is ook nog een gasaansluiting aanwezig.



Dit bedrijfsgedeelte is in te zetten voor diverse gebruiksmogelijkheden. Te denken valt hier bijvoorbeeld aan een schoonheidssalon, pedicure, webshop aan huis maar ook een kantoor(aan huis) of een atelier behoren tot de mogelijkheden.

Via dubbele deuren is vanuit hier het achterste deel van het pand te bereiken, waar nog eens heel wat bedrijfsvloeroppervlakte te vinden is.

BEDRIJFSGEDEELTE

Grote garage/
opslagruimte



Het betreft hier een ca. 4 m. hoge garage/opslagruimte welke voorzien is van een loopdeur in de achtergevel en een brede en 2.75 meter hoge elektrisch bedienbare sectionaal garagedeur. Hier kunt u met uw bedrijfswagen/bus makkelijk naar binnen. De ruimte biedt plek voor het stallen van 4 auto's, maar is ook ideaal voor het stallen van een camper, caravan of aanhanger.



Garage met
brede en hoge
elektrisch
bedienbare
garagedeur

De toegang tot deze ruimte is gevestigd aan een breed pad (straat: Koerierspad) welke toegankelijk is voor vrachtverkeer waardoor laden en lossen van producten mogelijk is. Dit bedrijfs gedeelte heeft een gevlinderde betonvloer, een eenvoudig keukenblok met koud wateraansluiting, een lichtkoepel en beschikt over een bescheiden bergvliding (via vaste trap bereikbaar) met toegang tot het dakterras op de 1^e verdieping.

BEGANE GROND: GARAGE/OPSLAGRUIMTE

BEDRIJFSGEDEELTE



Garage met
toegang tot
Koerierspad en
vliering

Dit is wederom een ruimte met vele gebruiksdoeleinden. Te denken valt bijvoorbeeld aan een opslagruimte voor een klusbedrijf. Hier kan men makkelijk alle spullen kwijt.

Indien wenselijk, is het mogelijk een scheidingswand te plaatsen tussen de loopdeur in de achtergevel en het middelste bedrijfsdeel om zo een eigen toegang te creëren voor de laatst genoemde.



In 2023 is het dakleer van de garage vernieuwd en zijn er maar liefst 20 zonnepanelen geplaatst (omvormer tevens in de garage). Deze zonnepanelen voorzien momenteel het middelste en achterste deel van de bedrijfsruimtes en het bovengelegen appartement van stroom, maar kan zodanig aangepast worden dat ook het winkelgedeelte hiermee van stroom kan worden voorzien.

BEGANE GROND: GARAGE/OPSLAGRUIMTE

BEDRIJFSGEDEELTE

Winkelgedeelte
/Kapperszaak
met eigen
entree



Tot slot is er nog het winkelgedeelte/kapperszaak. Deze beschikt over een eigen overdekte entree aan de winkelstraat en is ca. 120 m² groot. De ruimte is voor de komende 4,2 jaar nog verhuurd, dat betekent dat uw komende maandlasten in elk geval deels verminderd gaan worden met de huuropbrengst hiervan. Dit bedrijfsgedeelte is voorzien van een eigen meterkast (incl. krachtstroom) en een eigen gas- en elektra aansluiting.



Woning met
bedrijfsruimten
aan levendige
winkelstraat

Daarnaast is er een alarmsysteem aanwezig en rolluiken. Achter in de ruimte bevinden zich nog een bergruimte, een geheel betegelde keukenruimte met een modern keukenblok (incl. gootsteen, afzuigkap) in hoekopstelling en 2 toiletruimtes. Al met al een mooi object met wonen en bedrijfsvoering op 1 plek, mooi gelegen op een aantrekkelijke, levendige woon-, werk- en winkellocatie!

BEGANE GROND: WINKEL/KAPPERSZAAK

WONING KENMERKEN

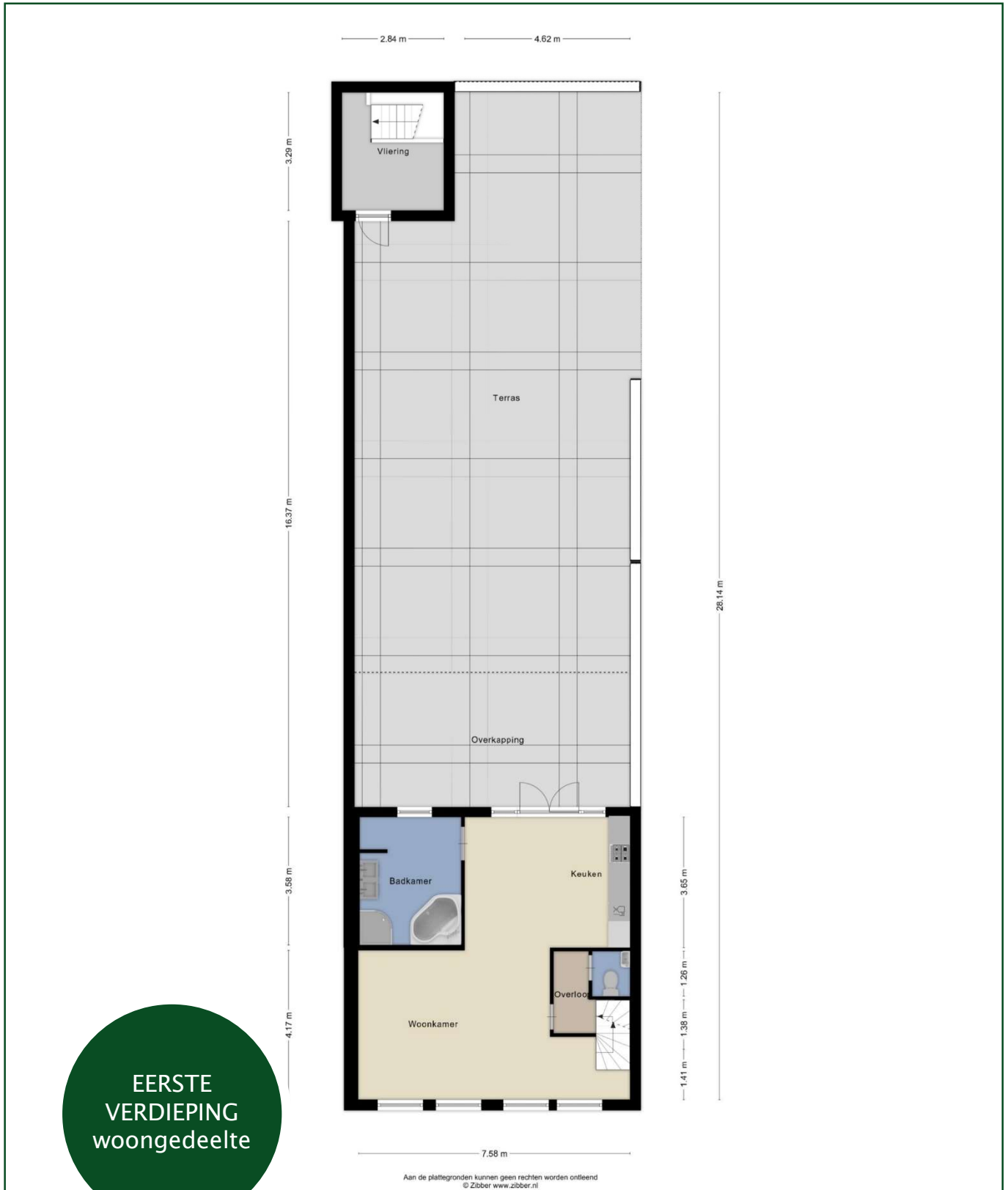
- Bouwjaar woning ca. 1950, inhoud woning ca. 1399 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 96 m², gebruiksoppervlakte bedrijfsruimte ca. 300 m² (incl. de grote garage/opslagruimte), gebouw gebonden buitenruimte ca. 165 m², perceel 315 m²
- Wonen en werken op één Locatie
- Maisonnette en uitermate grote bedrijfsruimte met vele mogelijkheden.
- Het betreft hier een heerlijke lichte bovenwoning met 2 slaapkamers, een royaal privacy biedend dakterras op het oosten met grote terrasoverkapping en een riante bedrijfsruimte op de begane grond, die momenteel een kantoorruimte, een grote garage (voor meerdere auto's)/opslagruimte en een winkel/ kapperszaak met eigen entree herbergt
- Gelegen in de levendige wijk 'Wilhelminadorp' en aan een winkelstraat met veel bedrijvigheid
- Best heeft diverse scholen, sportvoorzieningen (zwembad, atletiekbaan en sportvelden) en een eigen treinstation op korte afstand
- Best heeft een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg
- Voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein, direct voor de deur

- Centrale verwarming en warm water middels HR combiketel, type Bosch, plaatsingsjaar 2007
- Energielabel B
- 20 Zonnepanelen t.b.v. woning, geplaatst in april 2023, Solar Edge
- Vernieuwd meterkast: 9 groepen, aardlekvoorzieningen, geen slimme meters.
- Begane grond (bedrijfsgedeelte) is voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing
- Woning (1^e en 2^e verdieping) is voorzien van kunststof draai/kiep raamkozijnen met isolerende HR++ beglazing
- Betonnen begane grondvloer, 1^e verdiepingsvloer deels beton (woning) deels hout (bedrijfsgedeelte), houten 2e verdiepingsvloer
- Airconditioning: in ouderslaapkamer woning en in kantoorruimte (bedrijfsgedeelte) begane grond, merk Tosot
- Pellet kachel aanwezig: woonkamer 1^e verdieping, plaatsingsjaar ca. 2016, merk Edilkamin, ter overname
- Handmatig bedienbare rolluiken: hele voorgevel en slaapkamers
- Glasvezelvoorziening: tot in woonkamer aangelegd, niet aangesloten
- Schilderwerk buitenzijde: in goede staat
- Schilderwerk binnenzijde: in goede staat



BEGANE GROND
nr. 27A,
bedrijfsruimte

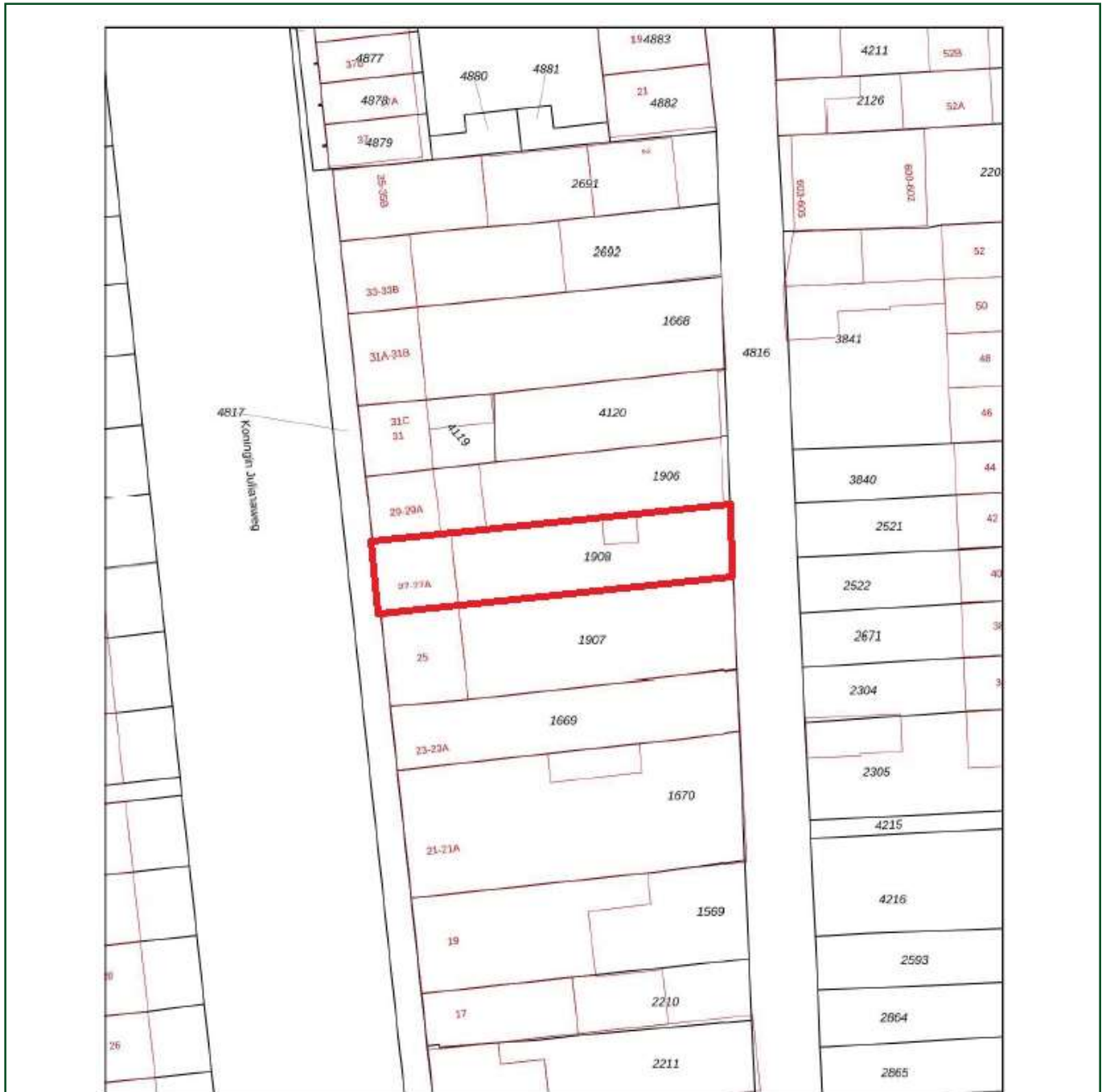






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEDE
VERDIEPING
woongedeelte



**KADASTRALE
KAART
SECTIE C
PERCEEL 1908**

0 5 10 15 20 25m

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Best
Sectie C
Perceel 1908



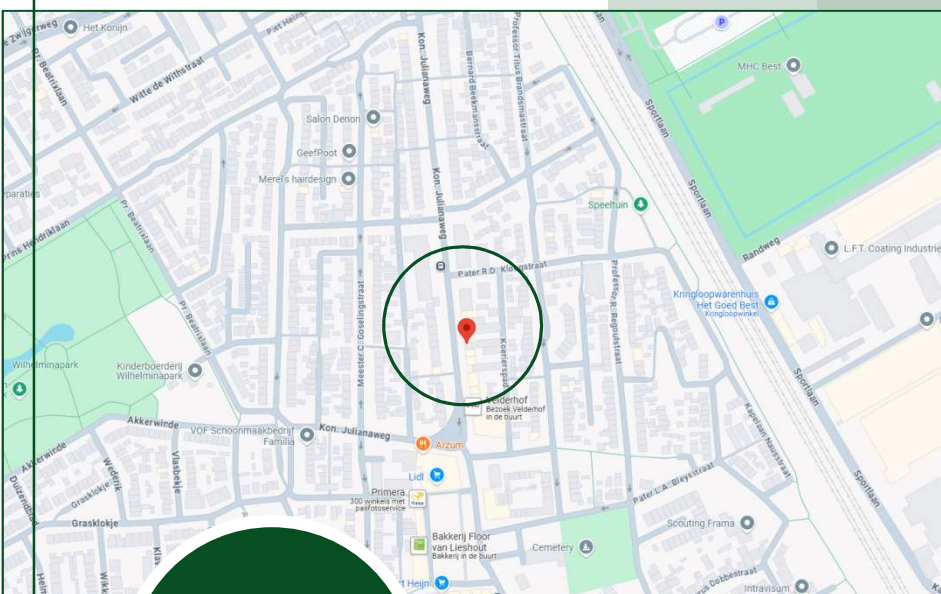
Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Gemeente Best



Dorps wonen met veel voorzieningen, maar ook dicht bij de stad én de rust van de natuur. Alle bestemmingen zijn binnen handbereik door de ligging tussen de snelwegen A2 en A58, een ondergronds treinstation in het centrum en Eindhoven Airport. Best is van alle gemakken voorzien: basisscholen, een middelbare school, een ruim winkelaanbod, musea, een bibliotheek, een bioscoop, sportvoorzieningen en vele recreatiemogelijkheden.

Best is een toegangspoort tot het Nationaal Landschap Het Groene Woud en maakt deel uit van de Brainport regio, het hightech hart van Brabant.



Koningin Julianaweg
27+ 27a Best

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan
een afspraak
gemaakt worden
via ons kantoor

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij, verkopers stellen het daarom zeer op prijs als een kijker binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons laat weten wat zijn of haar ervaringen zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Voorwaarden

Koopakte	Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Vastgoed PRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
Notaris	De koper is vrij in zijn keuze voor een notaris.
Waarborgsom	Binnen ca. 6 weken na overeenstemming dient koper in handen van de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.
Financierings- voorbehoud	Het is gebruikelijk dat een koper, voor een bod gedaan wordt op een woning, zich van zijn financieringsmogelijkheden op de hoogte heeft gesteld. In de koopovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.
Oplevering	De woning zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
Baten / lasten	Bij de notariële overdracht worden baten, lasten en canons verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. De meest voorkomende zijn de onroerend zaakbelasting en milieuheffingen. Bij appartementen wordt ook de bijdrage van de Vereniging van Eigenaren verrekend.
Algemeen	Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding. De overeenkomst is pas geldig als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben.