

THUISKOMEN



Donderhei 9
5685 GC Best



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Maximale privacy
in een woonwijk



DONDERHEI 9

Soms kom je een woning tegen die echt alles heeft. Deze vrijstaande villa aan de rand van de geliefde wijk Heivelden is zo'n plek. Gelegen aan een doodlopend straatje, omringd door groen en met vrij uitzicht zowel aan de voor- als achterzijde, geniet u hier van maximale privacy én een gevoel van vrijheid dat zelden voorkomt in een woonwijk.

Deze vrijstaande villa, oorspronkelijk gebouwd in 2000, is in 2021 met veel zorg, vakmanschap en oog voor detail volledig verbouwd en gemoderniseerd. Niet alleen het zichtbare afwerkingsniveau is van hoog niveau, ook de voorzieningen achter de schermen zijn van topklasse. Denk aan slimme installaties, luxe materialen en een afwerking waar duidelijk over nagedacht is.



Unieke vrijstaande woning in Best

SOORT WONING:	Eengezinswoning
TYPE WONING:	Vrijstaande woning
BOUWJAAR:	2000, volledig gemoderniseerd in 2021
PERCEEL:	641 m ²
WOONOPPERVLAKTE:	222 m ²
INHOUD:	818 m ³
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 4 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	Vloerverwarming geheel, warmtepomp (2021)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2021)
ENERGIELABEL:	Energie label A+++
AANVAARDING:	In overleg





BIJZONDERHEDEN:

- Unieke vrijstaande woning gelegen aan een doodlopende straat, volledig vrij en groen aan voor- en achterzijde;
- Volledig verbouwd en gemoderniseerd in 2021, zowel esthetisch als technisch;
- Onder architectuur aangelegde tuin met verwarmd buitenzwembad en luxe poolhouse;
- Creston domoticsysteem: aansturing van verlichting, zonwering, klimaat, beveiliging en veel meer;
- Vier slaapkamers waarvan één op de begane grond;
- Drie luxe badkamers;
- Goede geïsoleerde woning met energielabel A+++. 29 zonnepanelen;
- Volledig geïntegreerde installaties, slim weggewerkt in maatwerk kasten en techniekruimtes.

BEGANE GROND IN BEELD

Je komt binnen in een ruime, lichte hal die direct laat zien wat je van deze woning kunt verwachten: stijl, comfort en techniek die naadloos samenkomen. De hal is voorzien van sfeervolle verlichting met sensoren, een trappartij met subtiele wandverlichting en dubbele paneeldeuren met melkglas richting het woongedeelte. Via het domoticascherm bedien je hier alles in huis, van verlichting tot beveiliging.

De hal geeft toegang tot het moderne toilet met mozaïektegels, wandcloset en fonteinmeubel.

Het woongedeelte is opgedeeld in diverse leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de riante zithoek / cinemaruimte. Liefhebbers van film en geluid kunnen hun hart ophalen in een ingebouwde QLED-tv,

high-end geluidsinstallatie, elektrische sfeerhaard en akoestisch plafond zorgen voor de ultieme kijk- en luisterbeleving. De op maat gemaakte wandkast, inbouwbank in de erker en de schuifdeuren die er voor zorgen dat je afgesloten zit - maken het geheel compleet.

De keuken vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de woning. Dankzij de centrale ligging verbindt deze ruimte op een natuurlijke manier de woonkamer en de serre met elkaar. Het is dé plek waar je samenkomt – of je nu uitgebreid kookt, een glas wijn deelt met vrienden, of gewoon even aan het kookeiland staat te praten.

De serre is een prettige leefruimte direct bij de keuken met veel licht en uitzicht op de tuin. De strakke, hoogglans gelakte meubels en ingebouwde tv maken de ruimte af.

De sfeerverlichting en spots zijn uiteraard te bedienen via het domoticasysteem. De elektrisch bedienbare zonwering zorgt voor comfort op warme dagen.

Direct bij de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met ingerichte laundry. Strak afgewerkt met inbouwkasten, lichtkoepels, sensorverlichting en slimme ventilatie. Installaties t.b.v. verwarming e.d. zijn fraai weggewerkt in de kasten. Toegang tot de oprit.

Op de begane grond bevindt zich een extra multifunctionele kamer met badkamer. Ideaal als gelijkvloerse oplossing, logeerkamer, speelkamer of werkkamer. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel, wandcloset en fraaie mozaïekaccenten.

















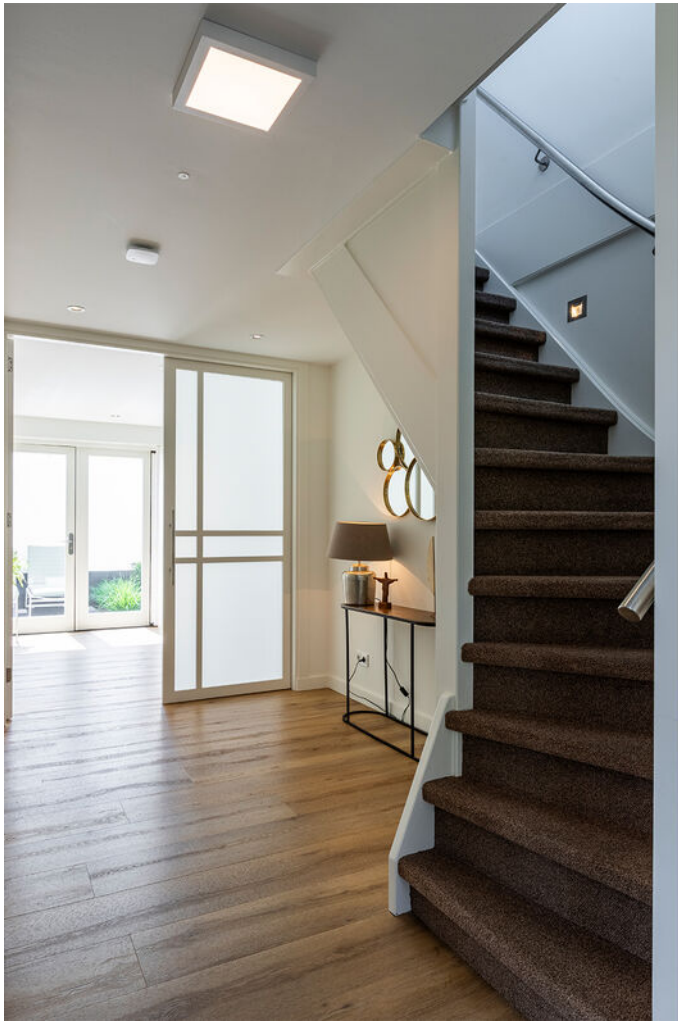












EERSTE VERDIEPING IN BEELD

De overloop is royaal van opzet en voelt licht en aangenaam dankzij de slimme verlichting, de dakkapel met elektrisch bedienbare plissé raambekleding en het moderne domoticasysteem waarmee ook hier alles eenvoudig te bedienen is.

De hoofdslaapkamer is ruim en luxe. Maatwerk inbouwkasten bieden volop opbergruimte zonder concessies te doen aan stijl. De geïntegreerde Samsung QLED-tv, plafondspots en elektrische gordijnen en rolluiken zijn allemaal gekoppeld aan het domoticasysteem, zodat je alles naar wens kunt instellen. Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot een heerlijk balkon, dat volledig vernieuwd is – inclusief dakbedekking, balustrade en vlonder.

De ensuite badkamer is een plaatje: modern afgewerkt, ruim van formaat en van alle gemakken voorzien. Denk aan een dubbele inloofdouche met regen- en handdouche, een breed wastafelmeubel, hangtoilet met geurafzuiging (Duofresh), apart hangkastje en glasmosaïek-accenten.

Aan de andere zijde van de overloop bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide zijn heerlijk licht dankzij de grote raampartijen tot aan de vloer. Inbouwkasten zorgen voor praktische opbergruimte, en ook hier is aan alles gedacht: elektrische rolluiken, dimbare plafondarmaturen en draaikiepramen.

De tweede badkamer is ideaal voor kinderen of gasten. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een ruime douche met glazen wand, wastafelmeubel en een hangtoilet met Duofresh-systeem. Een dakkapel met draai-kiepraam zorgt voor daglicht en ventilatie.

Vliering

Boven de eerste verdieping bevindt zich een ruime vliering, bereikbaar via een vlizotrap. Op zolder is een groot deel van de technische installatie op zorgvuldige wijze weggewerkt. Denk aan de omvormer voor de zonnepanelen, een geluidsarme mechanische ventilatiebox en andere technische voorzieningen.

De houten vloer is verhoogd afgewerkt, wat zorgt voor praktisch gebruik zoals het opslaan van seizoensspullen, koffers of archiefdozen.















TUIN IN BEELD

De fraai aangelegde tuin is ontworpen door een tuinarchitect en biedt meerdere terrassen met keramische tegels, ingebouwde terrasheaters, een volledig geautomatiseerd beregeningssysteem en stijlvolle verlichting – alles uiteraard bedienbaar via domotica.

Het verwarmde zwembad is een eyecatcher: onderhoudsarm, met ingebouwde trap, rolluik, ledverlichting en automatische waterbehandeling.

Het poolhouse is een verlengstuk van het wooncomfort: voorzien van pantry, tv, Sonos, glazen schuifwanden en verwarming – een perfecte plek om te loungen of gasten te ontvangen.

In de tuin geniet je van optimale privacy. Geen inkijk, geen directe burens in het zicht en gelegen op het zuidwesten. Het is een plek om tot rust te komen en te genieten van het buitenleven. De toegang tot de tuin is fraai en veilig afgewerkt met automatische poorten (inclusief separate looppoort).















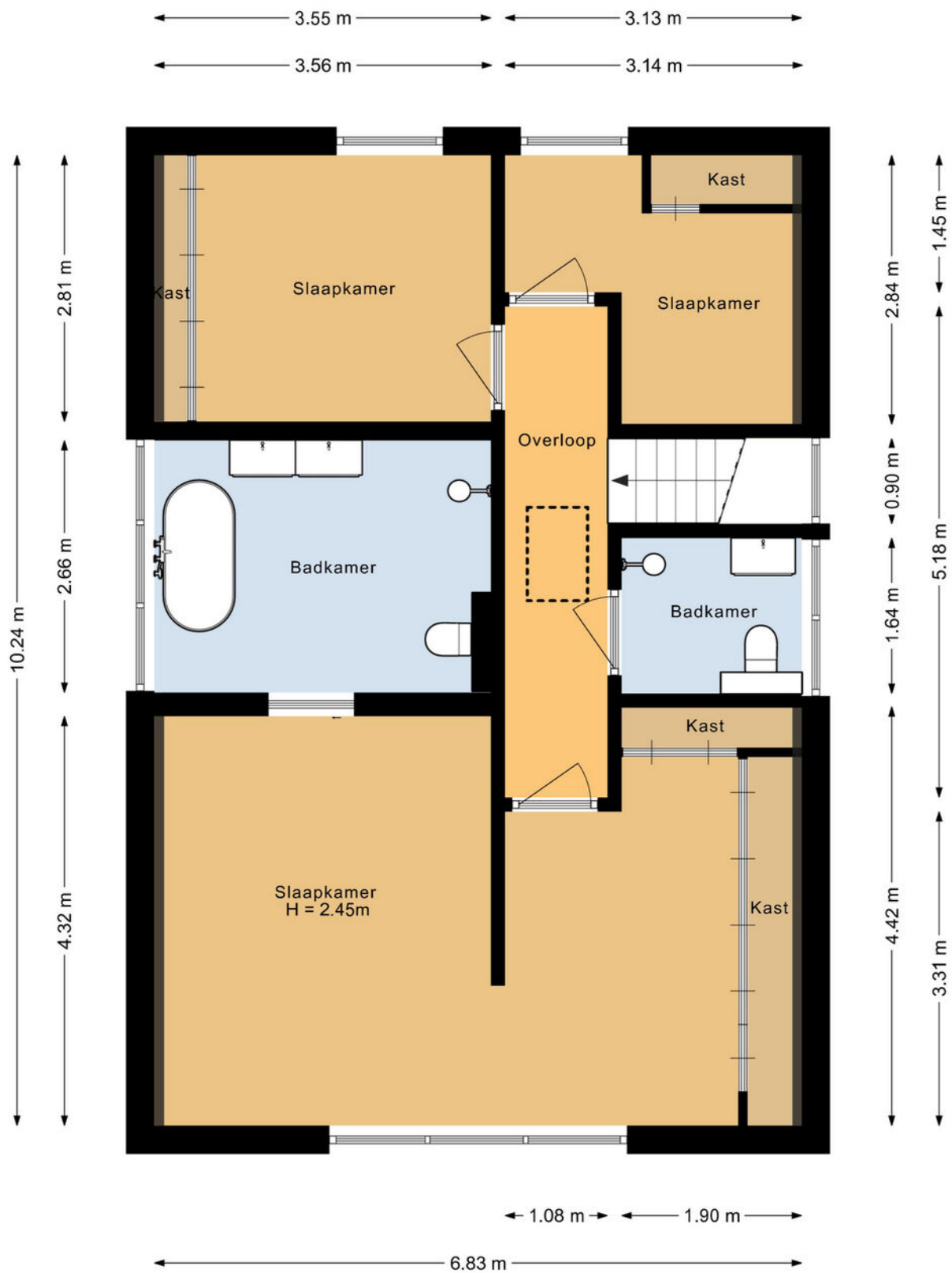


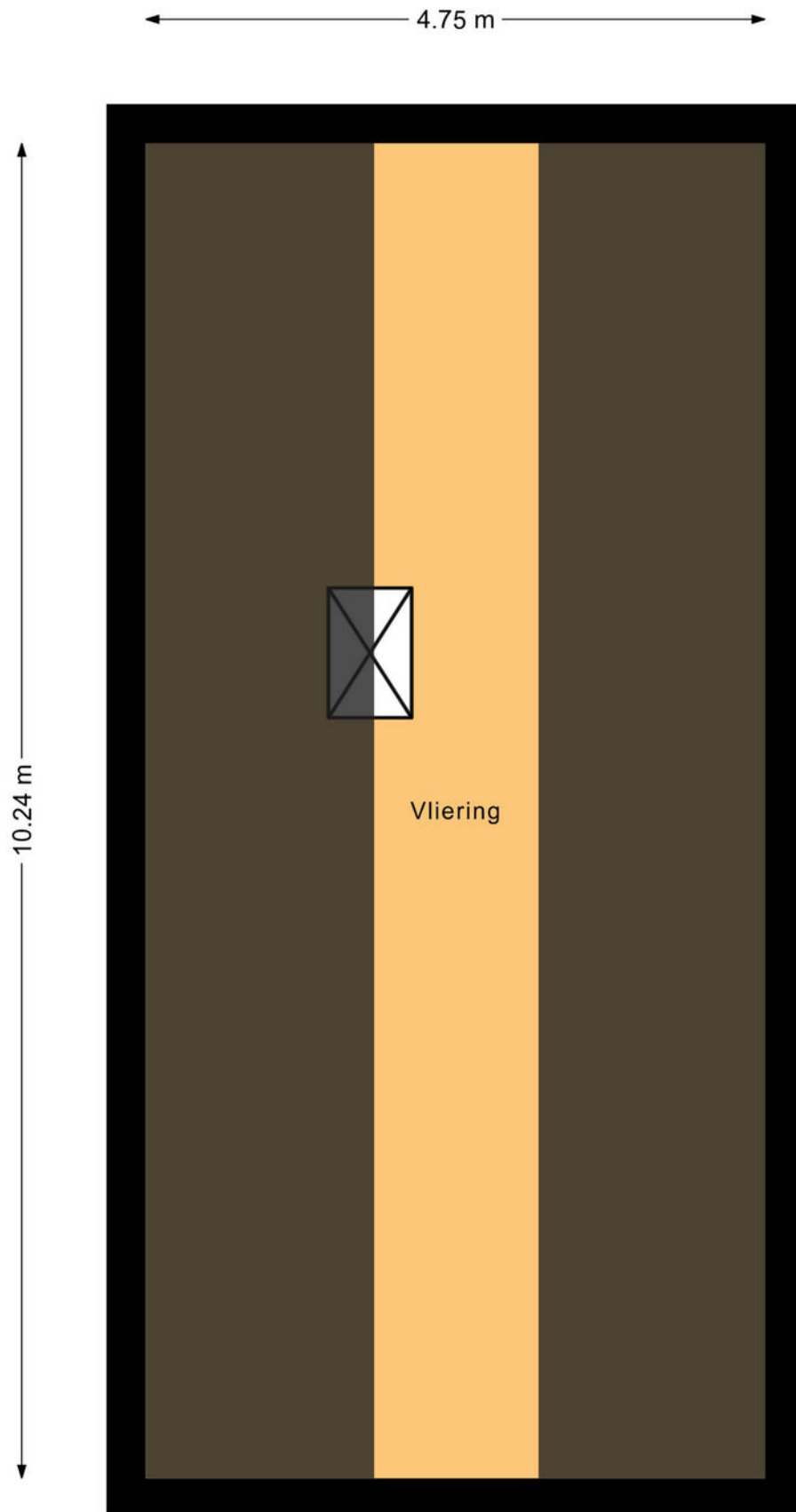


PLATTEGROND



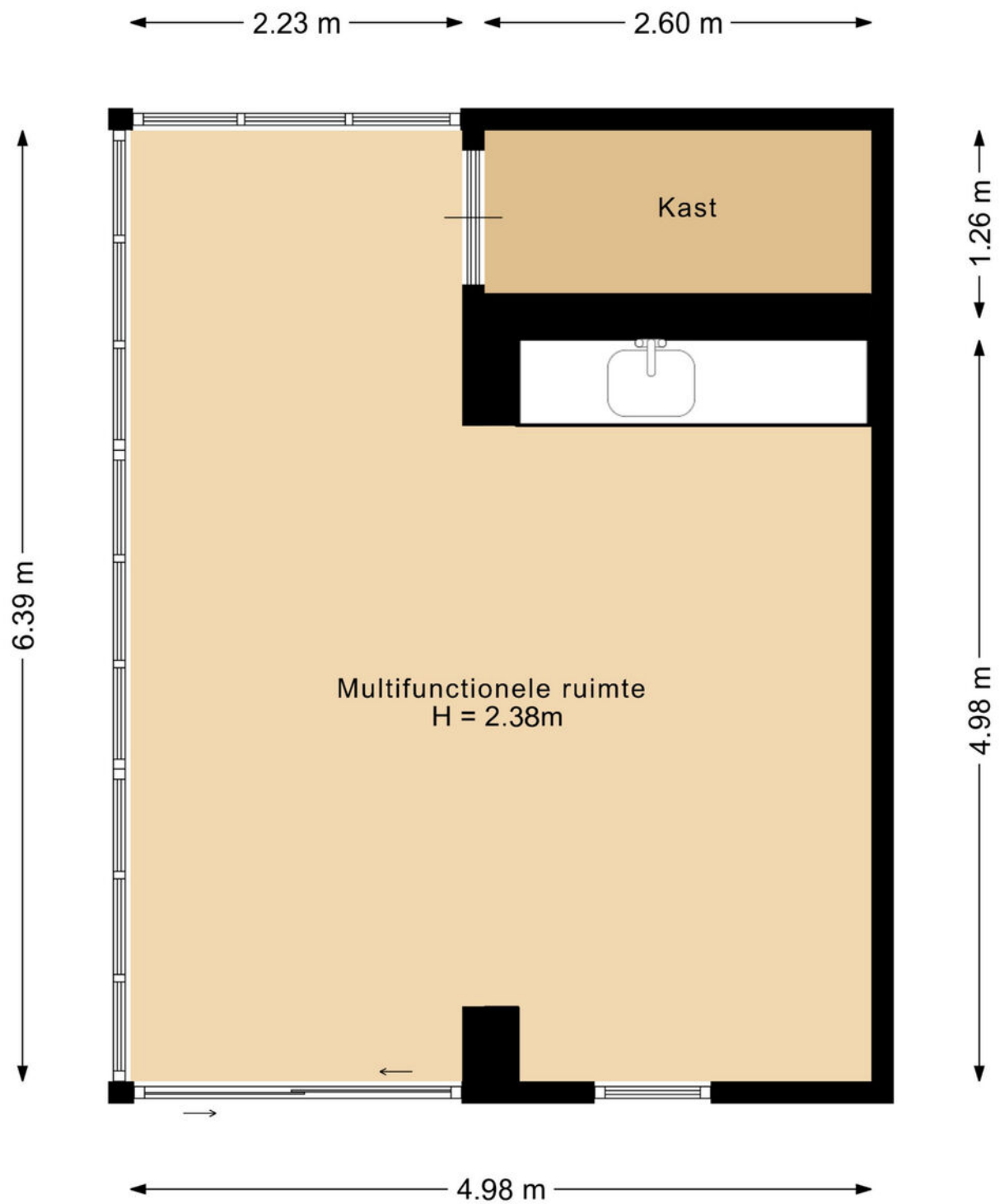
Begane grond





Vliering

PLATTEGROND



Poolhouse

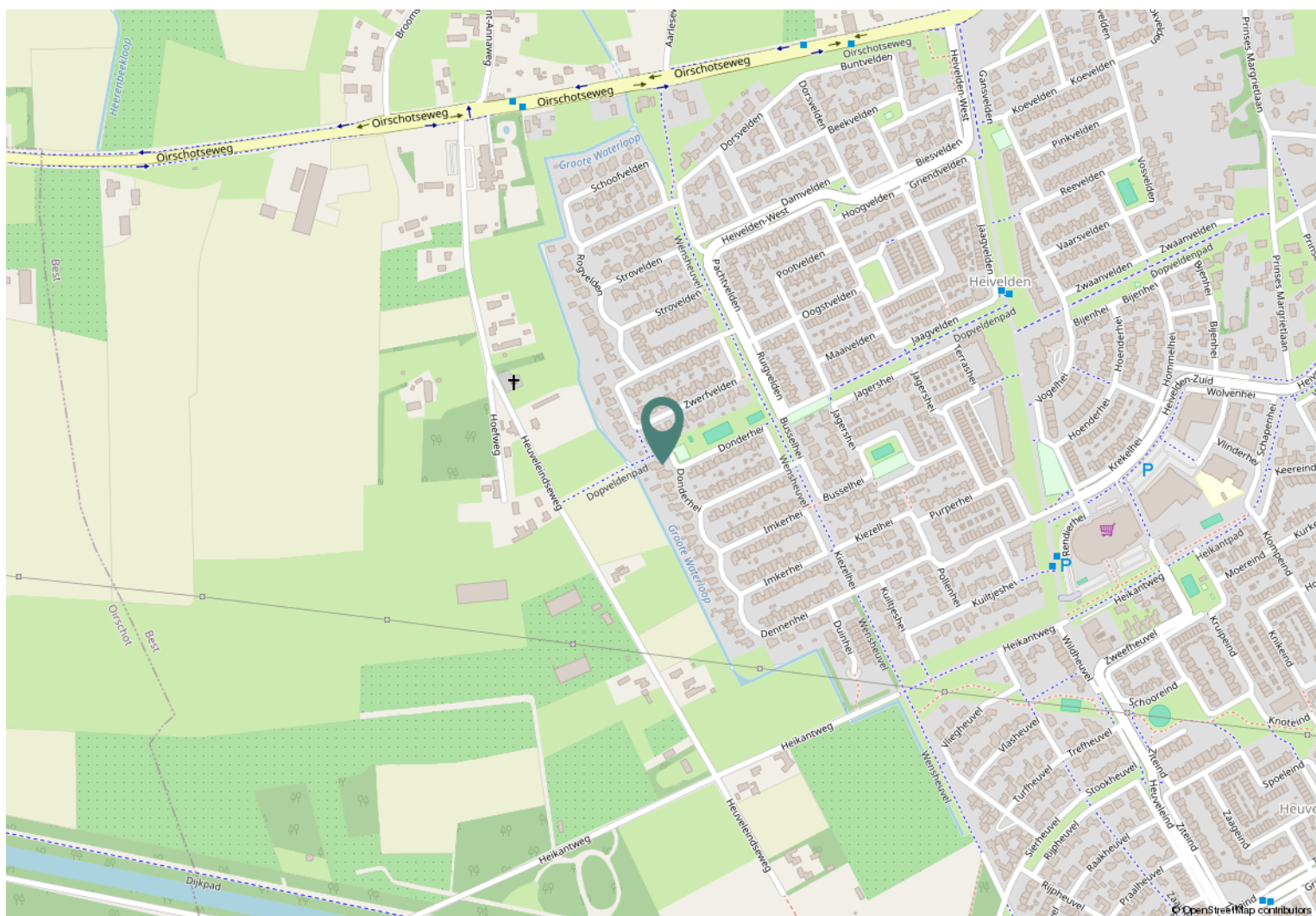


Begane grond + tuin

WONEN IN BEST

Deze vrijstaande woning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Heivelden in Best. De wijk staat bekend om haar rustige en groene karakter, met volop ruimte en privacy, maar ook met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich meerdere basisscholen, kinderdagverblijven, speeltuintjes en sportvoorzieningen, wat de wijk bijzonder aantrekkelijk maakt voor (jonge) gezinnen.

Op loop- en fietsafstand tref je diverse winkels, supermarkten en eetgelegenheden. Het gezellige centrum van Best ligt op slechts enkele minuten rijden en biedt een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en culturele voorzieningen. Ook is er een goede aansluiting op het openbaar vervoer en zijn uitvalswegen richting Eindhoven, Tilburg en Den Bosch gemakkelijk bereikbaar via de nabijgelegen A2 en A58.

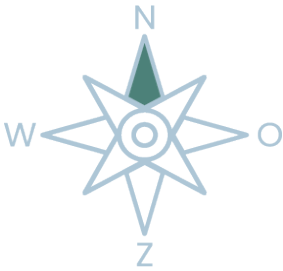


Gemeente: Best

Sectie: K

Nummer: 2599

App. index: -



Kadastrale kaart

Uw referentie: Donderhei 9



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Best
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2599
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.			





Benieuwd naar het verkoopproces?

VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of Irene@vanakenmakelaardij.nl. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend.

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'.

Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met

kennis van zaken. Combineer dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver)koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Irene van Aken Makelaardij B.V.
Dreefstraat 49
5581 BG Waalre
T +31 40 845 62 48
info@vanakenmakelaardij.nl
www.vanakenmakelaardij.nl

BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachties te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt. Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.



Tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze wordt over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.



IRENE VAN AKEN
MAKELAARDIJ

Als het voelt als
thuis komen dan weet
je dat je op het juiste
adres bent.
Irene van Aken