



NACHTEGAALLAAN

3

BEST



Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.  
Aanvaarding in overleg

# ALGEMENE INFORMATIE



Bouwjaar  
1966

Isolatie  
dakisolatie

Verwarming  
middels CV-combiketel  
(Nefit Topline, 2007); radiatoren  
en convectiverwarming

Perceeloppervlakte  
2621 m<sup>2</sup>

Inhoud  
ca. 1.536 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte  
ca. 306 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
ca. 108 m<sup>2</sup>

Gebouwbonden buitenruimte  
ca. 33 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
ca. 31 m<sup>2</sup>







LIVING





# EETGEDEELTE



# KEUKEN



## KELDER



## INPANDIGE GARAGE



# 5 SLAAPKAMERS



# MASTER BEDROOM









**BADKAMER ENSUITE**



**TWEEDE BADKAMER**



# BUITENLEVEN









### NACHTEGAALLAAN 3, BEST

Karakteristiek wonen in het Koekoeksbos omringd door een groene omgeving - 'its all about the details!' Deze woning onderscheidt zich door haar veelzijdigheid, royale woonoppervlakte, vijf ruime slaapkamers, twee badkamers, inpandige garage en een achtertuin die optimale privacy biedt.

De woning is gelegen in de Bestse villawijk 'Koekoeksbos' aan een verkeersluwe en rustige straat. Het centrum van Best is binnen enkele minuten rijafstand te bereiken. Daarnaast bevindt een 18-holes golfclub zich op steenworpafstand en liggen diverse basisscholen en een middelbare school op korte afstand. Middels de nabij gelegen uitvalswegen A2, A50 en A58 situeert u zich in het middelpunt van de Brabantse stedenrij - Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Tilburg.

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd door het eerste karakteristieke detail van deze woning; de klassieke dambordvloer in combinatie met de wenteltrap naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich een elegante toiletruimte, voorzien van een authentieke raampartij. Aangrenzend aan de toiletruimte treft u een separate ruimte met fonteintje wat zorgt voor een chique indeling.

Stap binnen in het leefgedeelte. De living wordt omringd door riante raampartijen waardoor deze ruimte geniet van natuurlijk daglicht in overvloed. Dankzij de openslaande deuren staat het eetgedeelte in directe verbinding met het buitenleven en geniet u van een rustgevend uitzicht op de groene achtertuin. De living is verder voorzien van een tegelvloer en een sfeervolle schouw.

Aangrenzend de living situeert zich de keuken, met tevens een uitzicht op de achtertuin. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en voorzien van een oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en dubbele spoelbak.

Via de keuken bereikt u de hal die als knooppunt fungeert tussen de kelder, de bijkeuken en het royale terras met overkapping. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de deur naar de inpandige garage en tevens een toegangsdeur naar de achtertuin.

De inpandige garage is voorzien van een elektrische deur en biedt parkeerruimte voor twee auto's, maar leent zich ook uitstekend voor een beroep of hobby aan huis. Hier situeert zich tevens de CV-opstelling (Nefit Topline, 2007).

### Eerste verdieping

De authentieke wenteltrap geeft u toegang tot de overloop van de eerste verdieping, de overloop geniet veel daglicht dankzij de charmante raampartij aan de bovenzijde van de trapopgang. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerbedekking, met uitzondering van de sanitaire ruimtes.

De master bedroom is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning en beschikt over diverse inbouwkasten en dubbele openslaande deuren naar een zonnig Franse balkon. Vanuit de master bedroom heeft u toegang tot de semi badkamer ensuite, bestaande uit een ligbad, bidet en een dubbele wastafel met kastenruimte.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog vier volwaardige slaapkamers, waarvan er twee zijn uitgerust met een eigen wastafel. Aan de linkerkzijde treft u een ruime slaapkamer met dubbele openslaande deuren naar het Franse balkon.

De tweede badkamer omvat een douchecabine en een wastafel, aangrenzend bevindt zich een separate toiletruimte en een inbouwkast.

### Tweede verdieping

Middels een vaste trap in een van de slaapkamers aan de achterzijde bereikt u de zolder die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning.

### Buitenleven

Bij betreding van de oprit blijft het nog mysterieus welke verrassing zich aan de achterzijde van de woning ontvouwt. De volledig omheinde achtertuin vormt een uniek tafereel, omlijst door volwassen bossage, een royaal gazon en een imposante eikenboom in het hart van het perceel. Ook qua privacy voldoet deze groene oase aan de hoogste verwachtingen. Middels de diverse toegangsdeuren, eigen achterom of de riant pui in de living betreedt u het royale terras van de woning die u diverse mogelijkheden biedt op het gebied van indeling, daarnaast beschikt het terras over een overkapping met warmtelampen.

In de achtertuin bevindt zich verder een stenen berging. Ook een extra houten berging geeft de mogelijkheid tot het opbergen van uw tuingereedschap.

Laat u verrassen door de ruimte en rust welke deze woning u te bieden heeft. Droom weg bij wat misschien wel uw toekomstige thuis zal zijn.



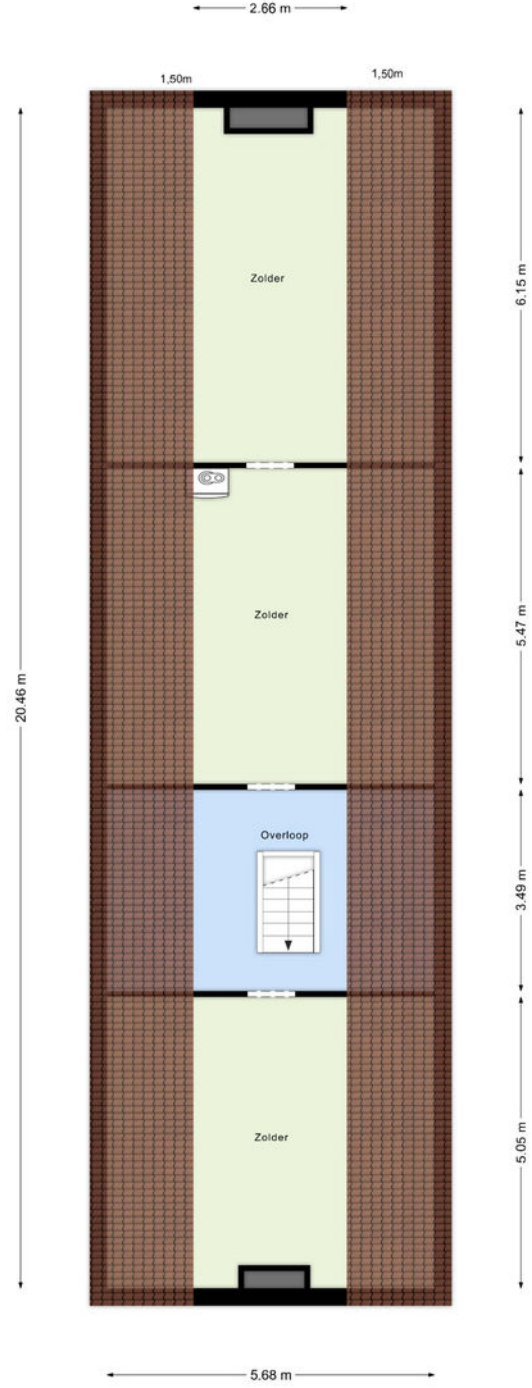
**PLATTEGROND  
BEGANE GROND**

Tekening is indicatief, hieeraan kunnen geen rechten worden ontleend.



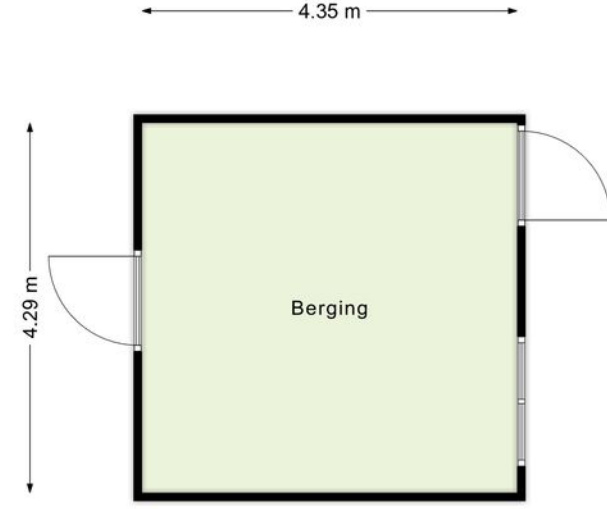
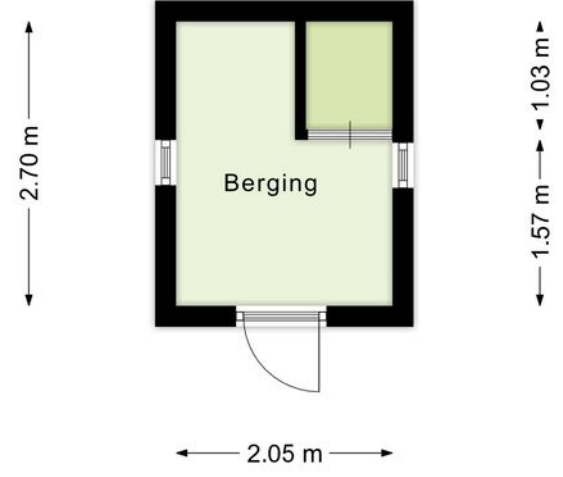
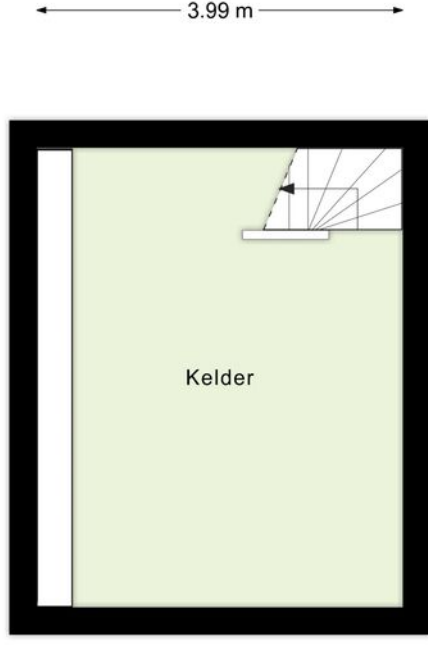
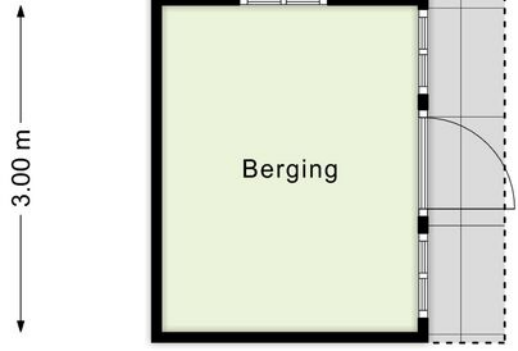
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Tekening is indicatief, hieraan  
kunnen geen rechten worden  
ontleend.



## PLATTEGROND ZOLDER VERDIEPING

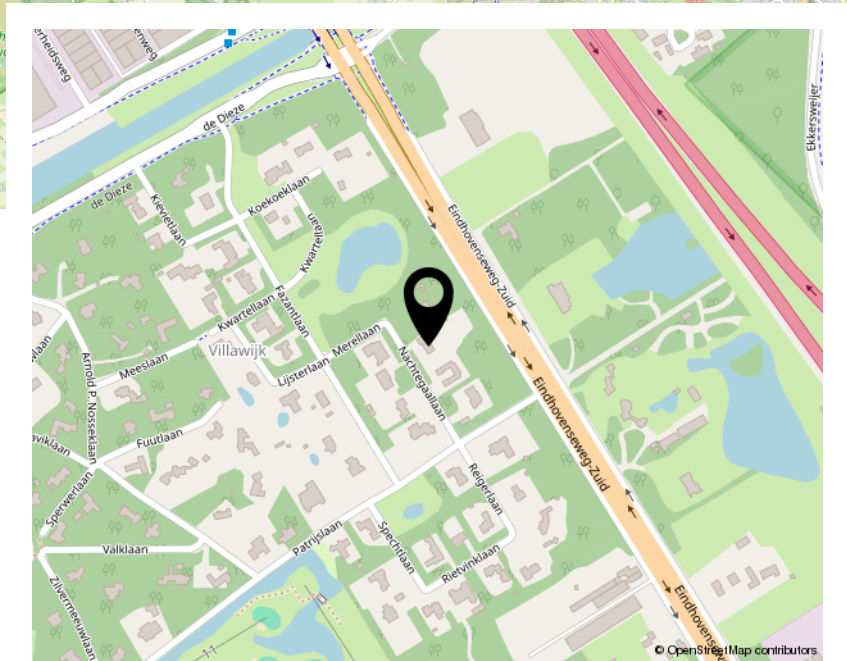
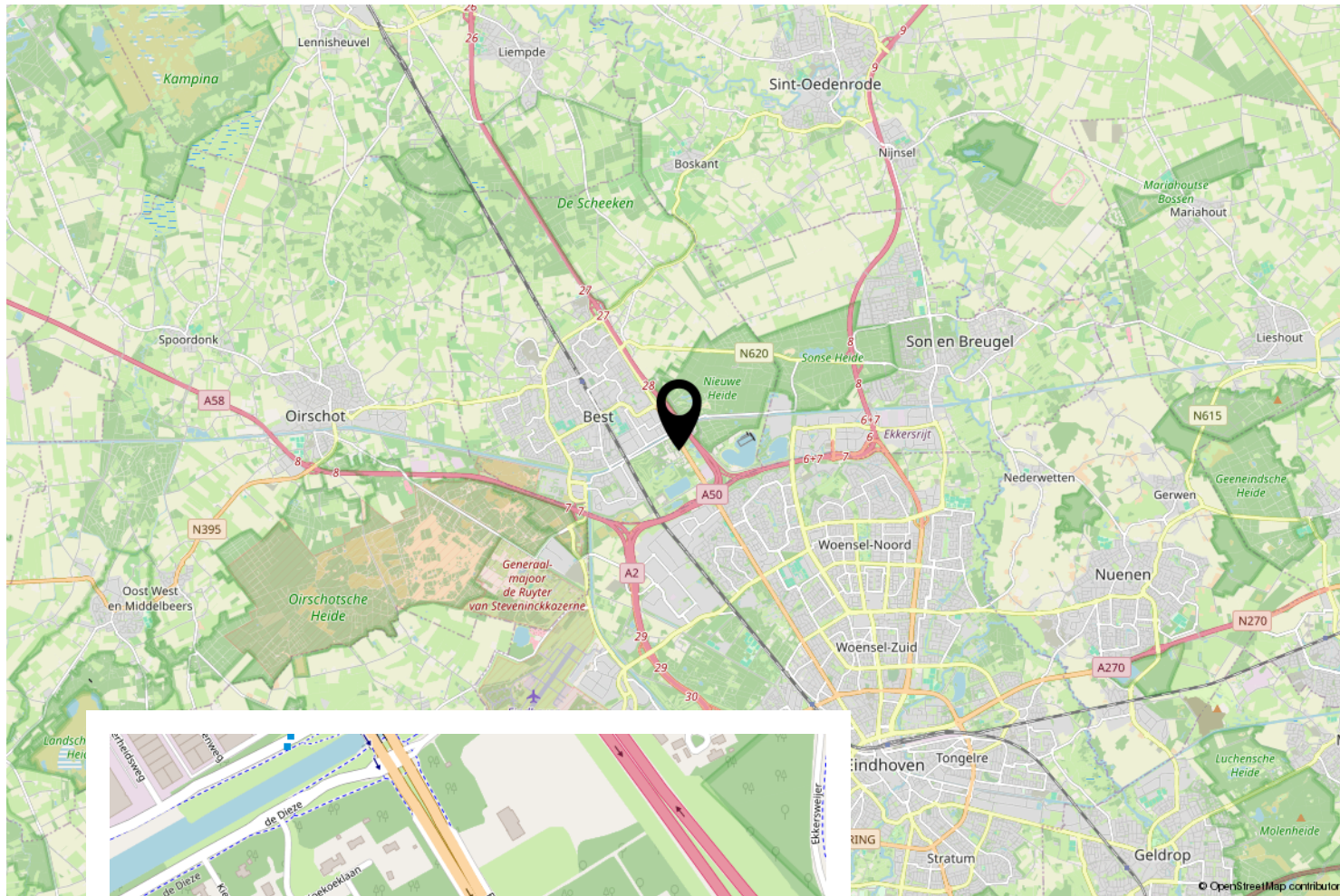
Tekening is indicatief, hieraan  
kunnen geen rechten worden  
ontleend.



← 1.13 m → 0.82 m


# PLATTEGROND BERGING/KELDER

Tekening is indicatief, hiearaan kunnen geen rechten worden ontleend.

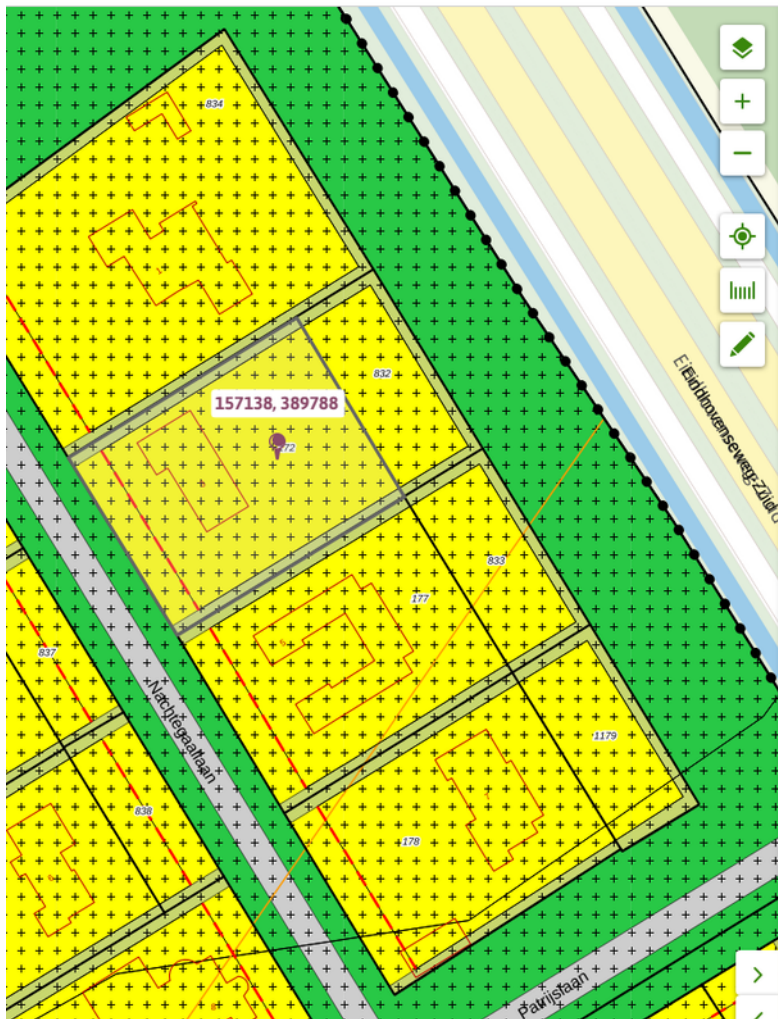


# SITUERING



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>1 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Best</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 172</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
--	--	---

# KADASTRALE KAART



## Koekoekbos, Villawijk en omgeving, Partiële herziening

Bestemmingsplan - Gemeente Best



meer kenmerken ▾

vastgesteld 21-09-2015 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

Waarde - Archeologie 4 >

Wonen - Villa >

Bouwvlakken (1) ^

bouwvlak >

Gebiedsaanduidingen (1) ^

luchtvaartverkeerzone - ILS >



**BESTEMMING  
OMGEVINGS LOKET**

### **Koopovereenkomst**

Koopcontract volgens standaard NVM: model koopovereenkomst voor bestaande eengezinswoning (model 2026).

### **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

### **Waarborgsom bankgarantie**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

### **Notaris**

Door koper aan te wijzen.

### **Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Algemeen**

Aan tekst en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, alle informatie is slechts een uitnodiging voor meerdere informatie en/of bezichtiging, gegevens worden aan meerdere personen verstrekt. Tekeningen zijn indicatief, slechts bedoeld om u inzicht te geven. Door de brochure opmaak kunnen de tekeningen verschalen.

### **Ouderdomsclausule Asbestclausule**

Een ouderdomsclausule wordt als standaard opgenomen in het koopcontract hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw en isolatiekwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de NVM koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, voor het risico van de koper. In de woning zijn asbesthoudende materialen verwerkt.

### **Niet-zelfbewoningsclausule**

Een niet-zelfbewoningsclausule wordt als standaard opgenomen in het koopcontract hetgeen betekent dat de inlichtingen die bekend zijn vanuit verkopende partij niet door de laatste bewoner zijn gedaan. Koper wordt geattendeerd op het feit dat de verkopende partij welke de inlichtingen heeft verstrekt het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Disclaimer

Aan de informatie en mededelingen in deze brochure van Lelieveld Makelaardij en haar samenwerkingsverbanden en gelieerde ondernemingen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Hetzelfde geldt voor informatie of websites van derden en/of andere informatie waarnaar verwezen wordt, en ook voor de inhoud van flyers, nieuwsbrieven en andere commerciële uitingen.

## Contactpersonen



Ilse Coehorst



Moniek van Beers

Te bereiken via telefoonnummer: 0499 - 57 74 00



Wenst u uw woning ook op een originele wijze effectief te verkopen?

Neem dan contact met ons op:

E [info@lelieveldmakelaardij.nl](mailto:info@lelieveldmakelaardij.nl) • I [www.lelieveldmakelaardij.nl](http://www.lelieveldmakelaardij.nl)



Helvoirtseweg 183C  
5263 EC Vught  
T 073 - 656 05 91



Stationsplein 1  
5061 HG Oisterwijk  
T 013 - 521 02 22



Rijkesluisstraat 19A  
5688 EC Oirschot  
T 0499 - 577 400

