

# TE KOOP



OUDE SULTAN 6  
5629 KV EINDHOVEN

Zoekt u een woning met 4 slaapkamers, garage, groot zonnig dakterras én een fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten met sfeervol overdekt terras?

Deze moderne, uitgebouwde en goed onderhouden 2-onder-1 kapwoning heeft het allemaal en is tevens heerlijk rustig gelegen in gewilde woonwijk "Blixembosch".

Kom kijken en laat u verrassen!

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg, vanaf oktober

---

---

## Bouw

Type object	Woonhuis, geschakelde 2-onder-1-kap
Bouwperiode	1996
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Energiebesparende voorzieningen	HR-combiketel Remeha 2012

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	264 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	160 m <sup>2</sup>
Inhoud	609 m <sup>3</sup>

---



---

## INDELING

### **Begane grond:**

Entree, ontvangsthuis met houten vloer, structuur wanden/plafond, meterkast en trapopgang (deze is voorzien van PVC bekleding en verlichting). Moderne toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet en fonteintje. Sfeervolle living met houten vloer, structuur wanden/plafond en heerlijke lichte serre (uitbouw) voorzien van zonnescreeën op glasdelen bovenzijde en aluminium schuifpui (over de volle breedte) naar de tuin.

De centraal gelegen open keuken is voorzien van een servicewand en kook-/spoeleiland met inbouwspots en eetbar. De keukenopstelling beschikt over een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vrieskast, koelkast, vaatwasser, oven, magnetron en diverse lades en kasten. Aansluitend het eetgedeelte (serre) met zicht op de tuin en tevens toegang tot de garage.

### **Tuin:**

Fraai aangelegde tuin op het zuidoosten. De tuin is voorzien van meerdere terrassen waarvan 1 overdekt terras (5,27m bij 3,1m) met lichtkoepel, inbouwspots en verwarmingslampen. Het siergrind, de vaste beplanting, tuinverlichting en vijverpartij maken het af tot een sfeervol geheel.

Het gevoel van op vakantie zijn is hier duidelijk aanwezig.

### **Garage:**

De garage (6m bij 3m) is voorzien van een stalen kanteldeur, loopdeur naar de tuin en elektra. De garage is inpandig bereikbaar vanuit de serre.



## INDELING

---

### **1<sup>ste</sup> verdieping:**

Overloop met PVC vloer, structuur wanden/plafond en extra zijgevelraam. Drie slaapkamers allen voorzien van laminaatvloer en structuur wanden/plafond. Moderne, volledig betegelde badkamer met inloopdouche, ligbad, badmeubel met duo wastafel, vrijdragend toilet en inbouwspots.

### **2<sup>e</sup> verdieping:**

Overloop met laminaatvloer, stucwerk wanden/plafond, schuifwandkasten, grote raampartijen en toegang tot het dakterras. De overloop is voorzien van aansluiting t.b.v. wasapparatuur, opstelling HR-combiketel Remeha 2012, mechanische ventilatie-unit en airco.

Slaapkamer 4 voorzien van laminaatvloer, stucwerk wanden/plafond, vaste wastafel en kastenwand.

### **Dakterras:**

Vanaf de tweede verdieping is het dakterras toegankelijk. Het volledig bestrate dakterras is maar liefst 21 m<sup>2</sup> groot en noordwest gericht. Een heerlijke plek om van de avondzon te genieten!

### **Omgeving:**

Blixembosch is een zeer gewilde kindvriendelijke wijk met veel groenvoorzieningen en uitstekende basisscholen en hoger onderwijs op korte fietsafstand. Het kleinschalig winkelcentrum (op loopafstand) in de wijk voorziet in uw dagelijkse behoeft en groot Winkelcentrum Woensel is op slechts enkele fietsminuten afstand. Binnen 2 minuten zijn de uitvalswegen A2, A50 en A58 bereikbaar.

# FOTO'S

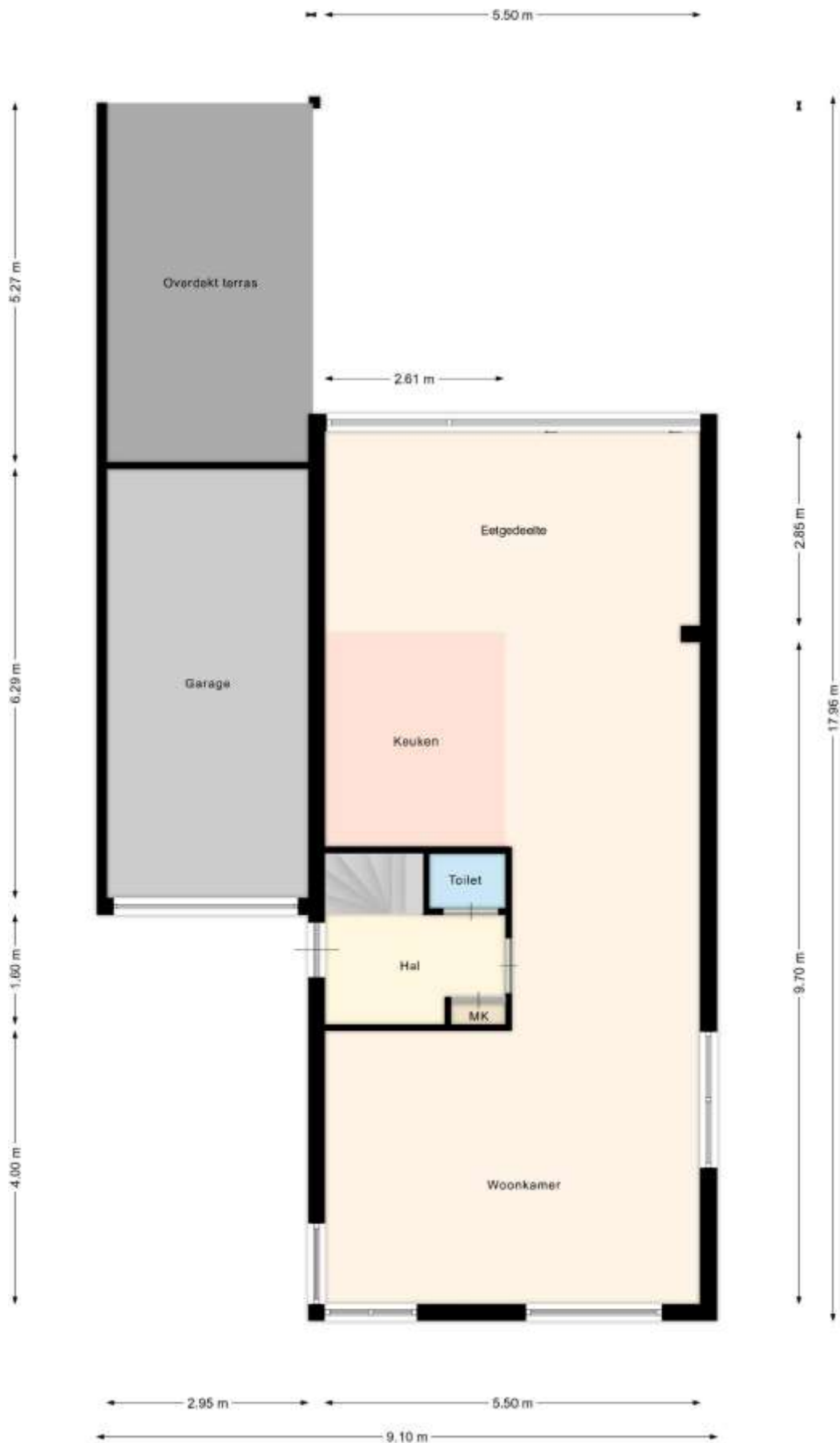


## BIJZONDERHEDEN

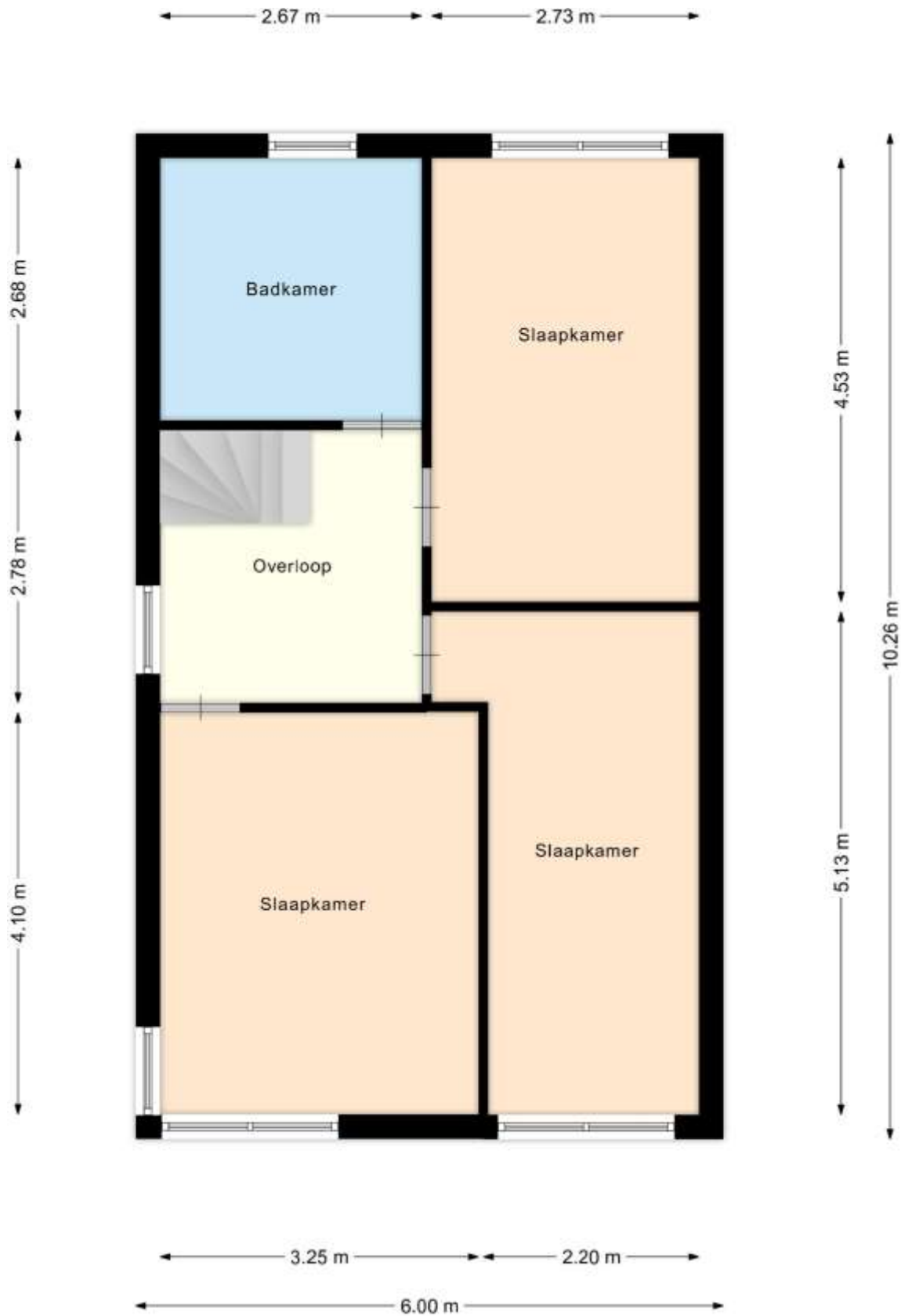


- Gelegen in gewilde wijk “Blixembosch” op loopafstand van kleinschalig winkelcentrum.
- Keurig onderhouden ruim opgezette 2-onder-1 kapwoning.
- Vier ruime slaapkamers.
- Uitbouw aan achterzijde middels serre.
- Parkeren op eigen oprit.
- Inpandig te bereiken garage.
- Fraai aangelegde tuin op het zuidoosten met heerlijk overdekt terras.
- Groot dakterras aan voorzijde 2<sup>e</sup> verdieping.
- Platdak terrasoverkapping 2021.
- Schilderwerk buitenzijde 2019.
- Badkamer 2010.
- Airco op de 2<sup>e</sup> verdieping.

# PLATTEGRONDEN

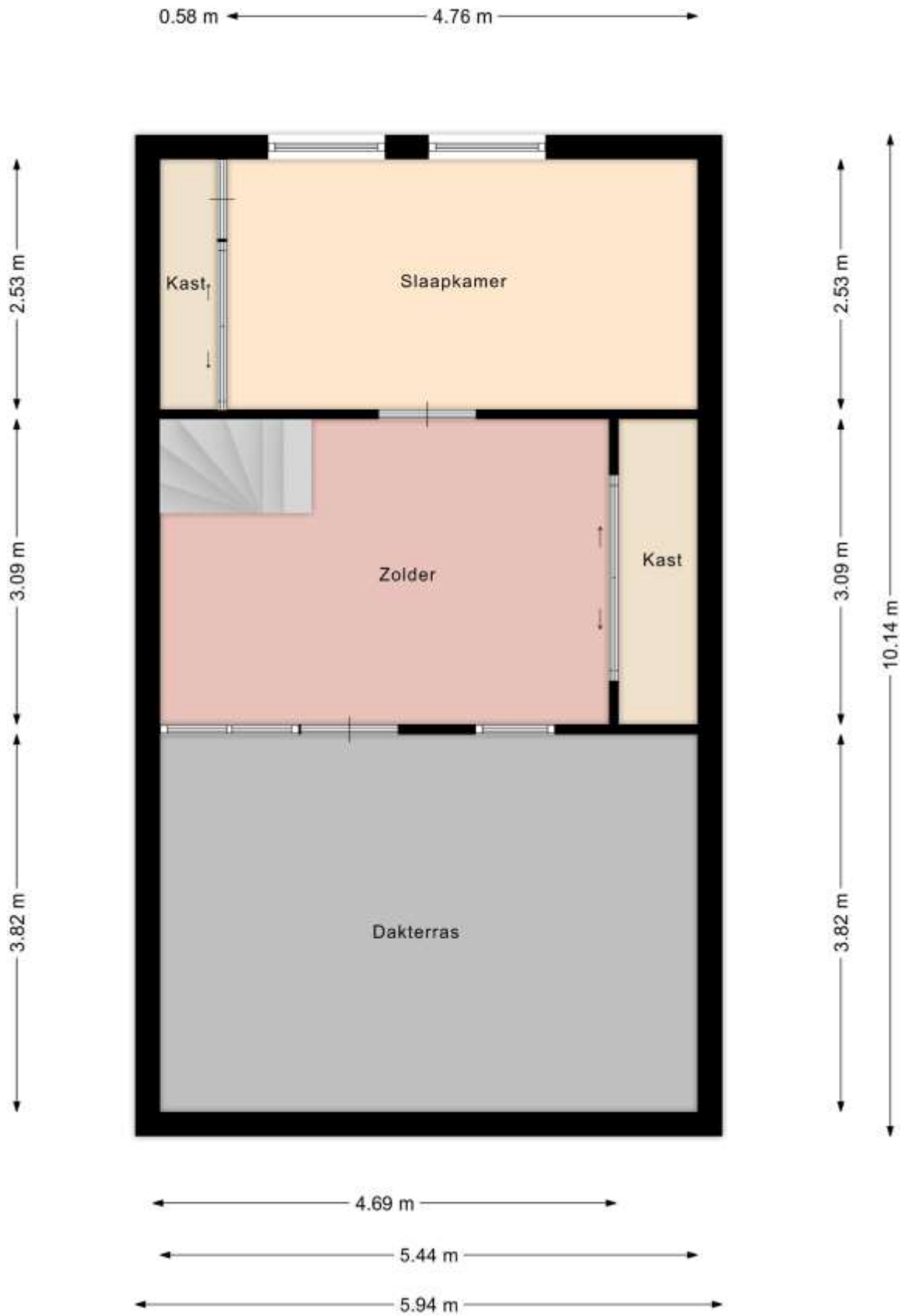


# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART



## Belangrijk

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

*Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (aan tekst en tekeningen), dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.*

## Geachte geïnteresseerde,

### **Bezichtiging**

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om op voorhand de directe woonomgeving te bekijken alvorens u een afspraak voor een bezichtiging plant. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk verzoeken wij u dan ook binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven. Ook wanneer u geen interesse heeft.

### **Onderzoekplicht koper**

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoekplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Desgewenst liggen op ons kantoor ter inzage; kadastraal uittreksel en eigendomsbewijs.

### **Bedenkijd:**

In het kader van de wet "wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door de bedenktijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat de mondelinge overeenkomst is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten tekenen.

### **Waarborg/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen 8 weken na het bereiken van de mondelinge overeenstemming (datum koopovereenkomst), een waarborgsom te storten in handen van de door hem aangewezen notaris, groot 10% van de koopsom. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen ter grootte van dit bedrag. Indien de ontbindende voorwaarden worden overeengekomen, zullen deze voor een periode van maximaal 6 weken na de mondelinge overeenkomst worden opgenomen.

### **Verantwoording**

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en worden aan meerdere partijen tegelijk verstrekt. Laat u adviseren door een deskundige, neem uw eigen VBO makelaar mee.

### **Afspraak**

Voor een bezichtiging kunt u met ons een afspraak maken telefonisch op 0499-477777 of per mail [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl). Laat de bezichtiging bij voorkeur bij daglicht plaatsvinden zodat u alle aspecten van de onroerende zaak goed kunt bekijken.

**Met vriendelijke groet,**

**Sol Makelaardij B.V.**

**Koen Sol**

Heeft u nog vragen?  
Neem dan contact op met ons!

**Sol Makelaardij B.V.**

Boslaan 1  
5691 CT Son

- ✓ [www.solmakelaardij.nl](http://www.solmakelaardij.nl)
- ✓ [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl)
- ✓ 0499-477777

