

# TE KOOP

---



ARDENNENLAAN 10  
5691 JN SON EN BREUGEL

Is uw gezin te groot geworden voor uw huidige woning en op zoek naar meer ruimte?

Op een perceel van maar liefst 1.201 m<sup>2</sup> ligt deze ideale gezinswoning met o.a. garage, 4 slaapkamers, 2 badkamers, kantoor én multifunctionele ruimte.

Daarnaast gelegen op een unieke locatie in de directe nabijheid van de wandelbossen!

Enthousiast geworden? Plan dan snel uw bezichtiging in.

---

### Overdracht

Vraagprijs	€ 825.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

---

---

### Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1967
Isolatievormen	Deels HR++ glas
Energie label	F

---

---

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.201 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	183 m <sup>2</sup>
Inhoud	776 m <sup>3</sup>

---



## INDELING

---

### **Begane grond:**

Middels de oprit toegang tot de overdekte entree. Ruime ontvangsthal met tegelvloer, deels schoonmetselwerk/deels houten schroten, stucwerk plafond en trapopgang. Deels betegelde toiletruimte met staand toilet. Fonteinje aanwezig direct tegenover het toilet. Vanuit de hal toegang tot zowel de living als de werkkamer.

De werkkamer (ca. 7m<sup>2</sup>) is afgewerkt met houten vloer, deels stucwerk/deels behang en tevens voorzien van meterkast.

Sfeervolle en ruime L-vormige living voorzien van parketvloer, stucwerk wanden/plafond, open haard en enkele lichtspots. Veel lichtinval middels de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin (deels voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken).

Vanuit de living toegang tot de dichte eetkeuken met tegelvloer en deels betegelde wanden. De lichte dubbele wandopstelling is uitgerust met 4-pits gaskookplaat, oven en koelkast. Daarnaast diverse onder- en bovenkasten en raam met zicht op de tuin (voorzien van rolluik). Aansluitend de bijkeuken met tegelvloer, uitstortgootsteen, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en opstelling HR-combiketel Bosch 2000.

### **Multifunctionele ruimte:**

De multifunctionele ruimte is toegankelijk middels de bijkeuken en afgewerkt met tegelvloer, schoonmetselwerk wanden en grote schuifpui naar de tuin. Tevens toegang tot de nette geheel betegelde badkamer voorzien van inloofdouche, vaste wastafel, vloerverwarming (elektrisch) en inbouwspots. Deze ruimte kan uitstekend dienst doen als bijvoorbeeld hobby- of slaapkamer!



---

## INDELING

### Tuin:

Heerlijke privacybiedende tuin rondom waarvan de achtertuin op het zuidwesten. De achtertuin is voorzien van een terras aan huis, groot gazon, vaste beplanting en vijverpartij. Daarnaast zijn er nog een buitenkraantje en een houten berghok aanwezig.

### Garage:

De garage (5m bij 3.8m) beschikt over elektra en verwarming en is toegankelijk middels openslaande deuren naar de oprit, deur naar de bijkeuken en deur (met rolluik) naar de tuin.

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

Overloop met tapijt, gestucte wanden met houten lambrisering, stucwerk plafond, 2 inbouwkasten en toegang tot de sauna.

Vier slaapkamers respectievelijk 13.6m<sup>2</sup>, 13.3m<sup>2</sup>, 10.6m<sup>2</sup> en 6.6m<sup>2</sup> groot. Slaapkamer 1 is voorzien van tapijt, behang, stucwerk plafond en inbouwkasten. Slaapkamer 2 met tapijt, stucwerk wanden/plafond, inbouwkasten en vaste wastafel. De derde slaapkamer is afgewerkt met vinyl vloer, stucwerk wanden/plafond, inbouwkasten en een aansluiting voor een wastafel. Slaapkamer 4 met tapijt, deels stucwerk/deels beplankt, deur naar het balkon v.v. rolluik, dakvenster en schuifdeur naar extra bergkamer.

Deels betegelde badkamer met ligbad, vaste wastafel en staand toilet.

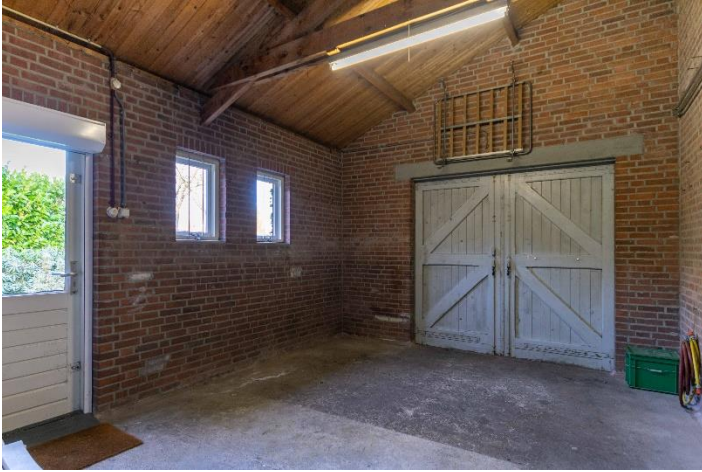
### Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde, ruim opgezette wijk "de Gentiaan". Zeer gunstige ligging met de bossen om de hoek, op korte fietsafstand van verschillende soorten sportaccommodaties, winkels en scholen (LO). Tevens nabij uitvalswegen (A2 en A50) én op circa 10 autominuten van het centrum van Eindhoven.

## FOTO'S



## BIJZONDERHEDEN



- In gewilde woonwijk 'De Gentiaan' nabij bossen en tevens op korte afstand van allerhande voorzieningen.
- Heerlijke tuin rondom waarvan de achtertuin op het zuidwesten.
- Parkeren op eigen oprit of in de garage.
- Multifunctionele ruimte met badkamer aanwezig op de begane grond.  
Mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer op de begane grond.
- Werkkamer op de begane grond aanwezig.
- Woonkeuken.
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping.
- Sauna aanwezig.
- Schilderwerk buitenzijde 2020.
- Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten. Hier is in de prijsstelling rekening mee gehouden.

# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN





# KADASTRALE KAART



## Belangrijk

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of 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**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat. Voor het stellen van een bankgarantie kan een bank kosten in rekening brengen.

### **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

