

# TE KOOP



PLUTOSTRAAT 8  
5694 SV SON EN BREUGEL

Deze instapklare, modern afgewerkte twee-onder-een-kapwoning is ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabele en moderne leefomgeving.

De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers, extra werkkamer op zolder én een garage.

Daarnaast kunt u van het buitenleven genieten in de fijne tuin op het zuidoosten.

Interesse? Neem contact met ons op voor meer informatie of het inplannen van een afspraak.

### Overdracht

Vraagprijs	€ 545.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee-onder-een-kap
Bouwperiode	1971
Isolatievormen	Volledig dubbelglas (HR++) (m.u.v. slaapkamerraam voorzijde) Vloerisolatie (PIF80) Spouwisolatie Dakisolatie (garage)
Energielabel	C

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	298 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	161 m <sup>2</sup> excl. garage en werkkamer
Inhoud	570 m <sup>3</sup>



## Indeling

### **Begane grond:**

Overdekte entree. Ruime ontvangsthall met garderobe, meterkast (2009) en trapopgang. Moderne deels betegelde toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

De royale living is zowel aan de voor- als achterzijde uitgebouwd! Het zitgedeelte aan voorzijde beschikt over een erker en sfeervolle houtkachel. Aan de achterzijde het eetgedeelte met een brede lichtstraat, inbouwspots en openslaande deuren naar de tuin (v.v. plissé hordeuren). Aansluitend de doorgang naar de moderne keuken.

De keuken beschikt over een luxe servicewand en kook-/spoeleiland (Arclinea, 2008) met eetbar. De keukenopstelling is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat (Smeg), afzuigkap, vaatwasser (Bosch), oven, stoomoven (met vaste wateraansluiting), warmhoudlade en grote koelkast. De aanwezige apparatuur is grotendeels van Gaggenau.

De gehele begane grond is voorzien van tegelvloer met vloerverwarming.

### **Tuin:**

De achtertuin is op het zuidoosten gesitueerd en voorzien van een tweetal terrassen waarvan 1 terras aan huis met zonneluifel (handbediend) en een tweede overdekt terras (5.95m bij 3.23m). Daarnaast een gazon en achterom middels de garage. Een heerlijke plek om tot rust te komen.

### **Garage:**

Vanuit de keuken toegang tot de garage. De garage is voorzien van openslaande deuren naar de oprit en een extra loopdeur naar de tuin. Tevens voorzien van opstelling HR-combiketel Nefit (2008, in 2022 volledig gereviseerd) en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.



## Indeling

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

Overloop met tapijt, structuur wanden, zijgevelraam en wandlamp. Drie ruime slaapkamers respectievelijk 14.2m<sup>2</sup>, 11.8m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup> groot. De kamers zijn alle drie voorzien van laminaatvloer met hoge plint, behang wanden, stucwerk plafond en een inbouwkast. De slaapkamer aan voorzijde beschikt daarnaast over een deur naar het balkon en de slaapkamer aan achterzijde over een hor en rolluik.

Moderne geheel betegelde badkamer (2023) voorzien van inloopdouche, badmeubel met vaste wastafel, vrijdragend toilet, spiegel met indirecte verlichting en inbouwspots.

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

Middels vaste trap te bereiken. Overloop met tapijt, structuur wanden, lamellenplafond met inbouwspots en toegang tot de bergruimte. Extra kantoor-/werkkamer met tapijttegels, behangwanden, Velux dakvenster en bergruimte.

De vierde slaapkamer is 16.6m<sup>2</sup> groot en afgewerkt met laminaat en structuur wanden. Aan de voorzijde een Velux dakvenster en aan de tuinzijde een grote dakkapel met kunststof kozijnen. Tevens beschikt de kamer over inbouwspots en een airco.

### Locatie:

Deze eengezinswoning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in wijk "het Eigen" in Breugel, nabij uitvalsweg Planetenlaan. Tevens op 5 minuten fietsafstand van het centrum Son, verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO), nabij uitvalswegen A2 en A50 en op circa 12 autominuten van centrum Eindhoven.



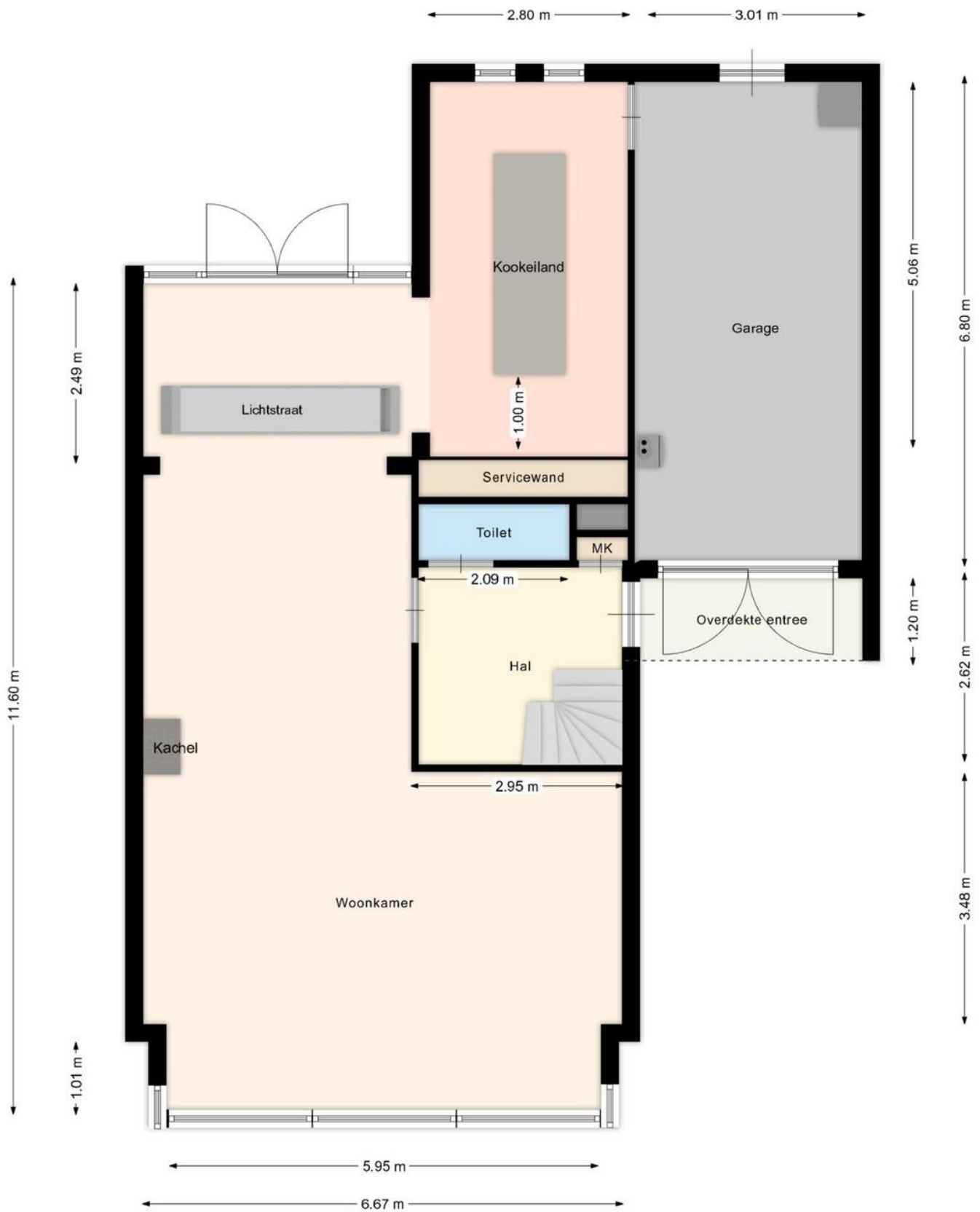


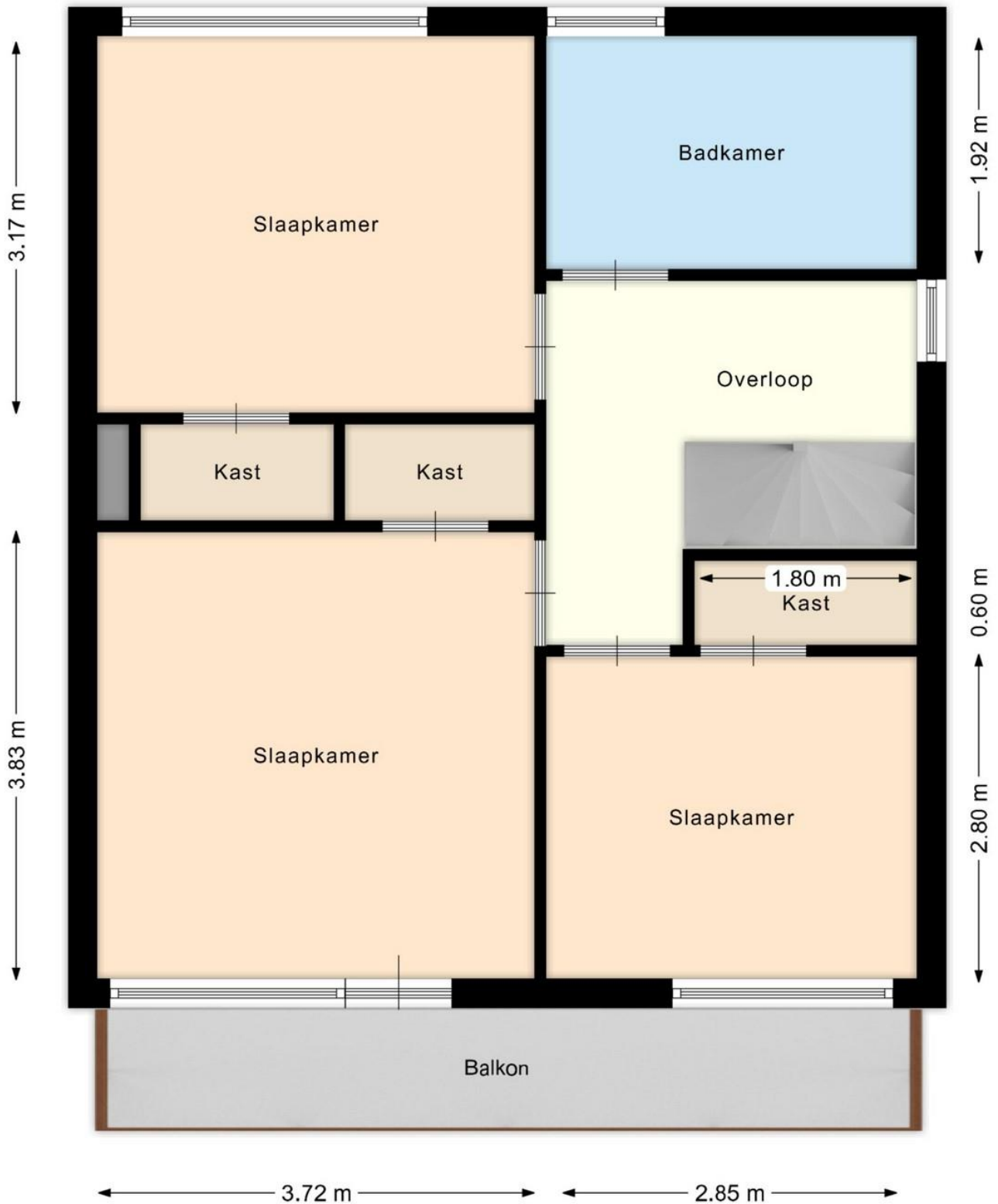




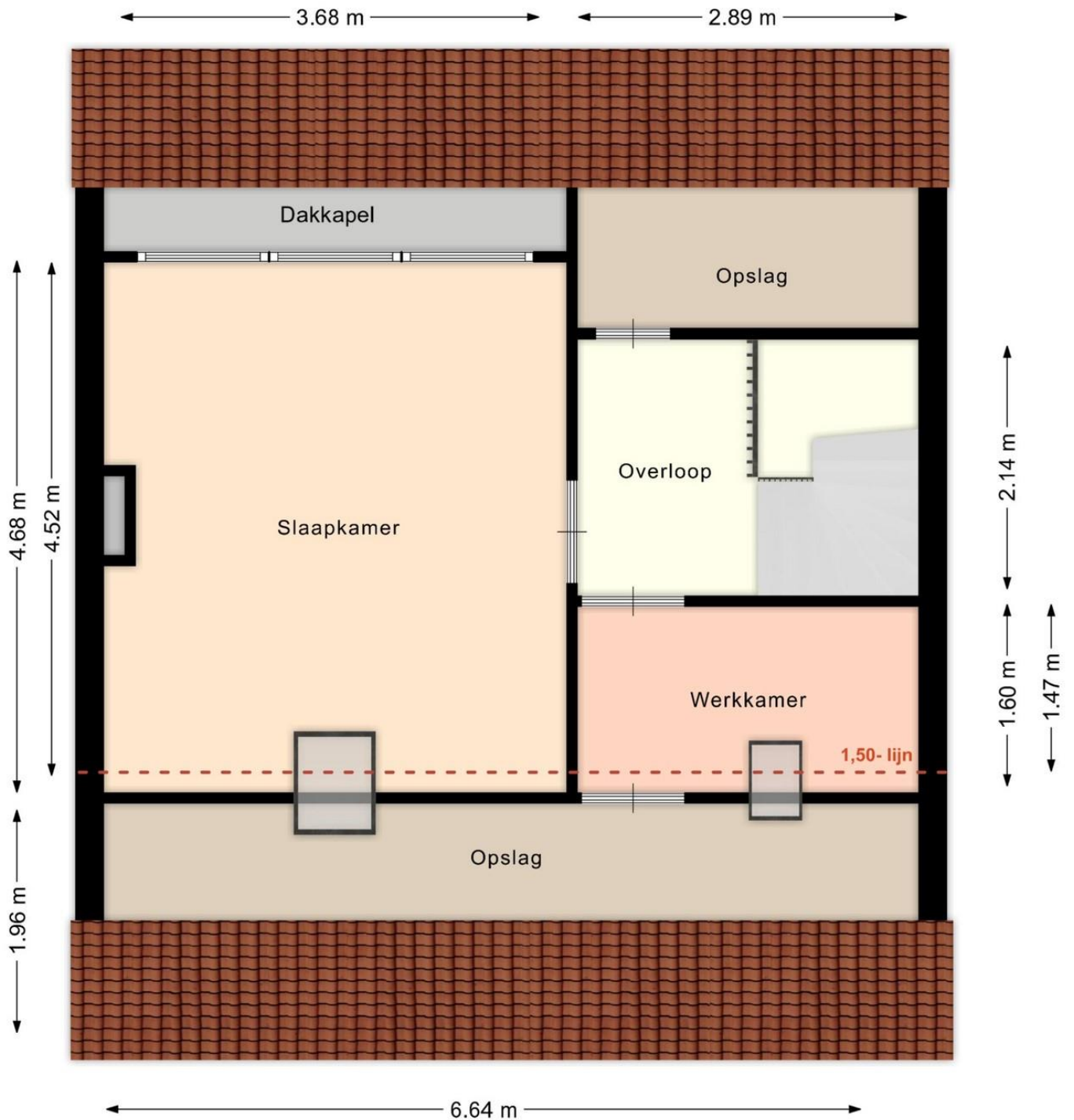
- Instapklaar en modern afwerkingsniveau.
- Luxe keuken.
- Moderne badkamer 2023.
- Rustig gelegen in kindvriendelijke wijk “Het Eigen” nabij lagere school en supermarkt.
- 4 slaapkamers.
- Ruime eigen oprit.
- Plat dak garage geïsoleerd en vernieuwd 2024.
- Extra werkkamer op de 2<sup>e</sup> etage.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Schilderwerk binnenzijde 2024.
- Schilderwerk buitenzijde 2019.
- Achtertuin op het zuidoosten met bijzonder sfeerful houten overdekt terras.

# Plattegronden











## 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.

### **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 bedenkijd 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.

### **Eerlijk Bieden**

Sinds januari 2023 zijn we verplicht een biedlogboek bij te houden. In het biedlogboek worden de ingezonden biedingen vastgelegd door een onafhankelijke derde partij (in ons geval Eerlijk Bieden). Nadat de verkoop definitief is (na afloop van de ontbindende voorwaarden), wordt het biedlogboek (geanonimiseerd) gedeeld met alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht. Het biedlogboek maakt het verkoopproces zo inzichtelijk en controleerbaar.

### **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

