

# TE KOOP

---



SPANVLINDERLAAN 3  
5691 RW SON EN BREUGEL

Vrijstaand wonen op een prachtige locatie met de wandelbossen om de hoek en het centrum op korte loopafstand?

Kom dan eens kijken wat deze fantastische 'Ibiza style' villa te bieden heeft!

Achter de moderne fraaie gevel vindt u o.a. een heerlijke woonkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers, extra werk-/speelruimte op de begane grond en een heerlijke, fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin mét zwembad!

Mis deze buitenkans niet!

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.050.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

---

---

## Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1999
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwisolatie Vloerisolatie HR glas
Energielabel	A

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	485 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	217 m <sup>2</sup>
Inhoud	775 m <sup>3</sup>

---



## INDELING

### **Begane grond:**

Middels de brede oprit toegang tot de overdekte entree. Ruime ontvangsthall met garderobe en uitgebreide meterkast (2021). Geheel betegelde luxe toiletruimte (2023) met vrijdragend toilet en fonteintje. De hal is afgewerkt met tegelvloer en stucwerk wanden/plafond. De hal biedt toegang tot zowel de living, keuken als de inpandige berging.

De sfeervolle modern afgewerkte living is afgewerkt met een houten vloer, structuur wanden en gashaard (Boley). De ruimte geniet veel lichtinval door de grote raampartijen en de brede schuifpui naar de tuin.

Vanuit de woonkamer middels schuifdeur toegang tot de woonkeuken. De keuken beschikt over een tegelvloer, structuur wanden/plafond en 2x loopdeur naar de tuin. De moderne U-opstelling is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en close-in boiler. Daarnaast meer dan voldoende onder- en bovenkasten. In 2021 zijn de frontjes en nagenoeg alle apparatuur vernieuwd (m.u.v. de kookplaat en boiler). Aansluitend de praktische bijkeuken met tegelvloer, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en vloerverwarmingsunit.

Separate werk-/speelruimte (deel voormalig garage) met tegelvloer en stucwerk wanden/plafond.

### **Tuin:**

Fraai en onder architectuur aangelegde privacybiedende tuin met achterom. De volledig omheinde onderhoudsvriendelijke tuin beschikt over meerdere terrassen waarvan een groot overdekt terras (2022) aan huis met lichtstraat en inbouwspots (Philips Hue). Daarnaast vaste beplanting, gazon (kunstgras) en een heerlijk (middels warmtepomp verwarmd) zwembad (3.5m bij 7m) met solardek (motor vernieuwd in 2023). Achter in de tuin is het houten tuinhuisje (2.8m bij 2.3m) gesitueerd met de opstelling van de zwembadinstallatie (vernieuwd in 2021).

### **Inpandige berging:**

De inpandig bereikbare berging (voormalig garage) is voorzien van tegelvloer, elektra, uitstortgootsteen, verwarming en sectionaaldeur naar oprit/carport.



## INDELING

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

Overloop met PVC-vloer, behang wanden, structuur plafond en een inbouwkast met opstelling HR-combiketel Atag 2016 en zonneboiler 1999. Tevens toegang tot het dakterras (16m<sup>2</sup>).

Vier slaapkamers respectievelijk 19.6m<sup>2</sup>, 10.4m<sup>2</sup>, 10.4m<sup>2</sup> en 8.5m<sup>2</sup> groot. De slaapkamers zijn alle vier afgewerkt met PVC-vloer, behang wanden en structuur plafond. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over een vaste kast en 1 met toegang tot het dakterras (v.v. hordeur). Geheel betegelde luxe badkamer (2023) met grote inloopdouche, badmeubel met duo wastafel, inbouwspots en vloerverwarming. Separate geheel betegelde moderne toiletruimte (2023) met vrijdragend toilet.

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

Middels vaste trap te bereiken. Overloop met PVC-vloer en structuur wanden. Slaapkamer 5 (15.7m<sup>2</sup> groot) is afgewerkt met PVC vloer, behang wanden, spuitwerk plafond en raam v.v. hor. Geheel betegelde nette badkamer met douchecabine, vaste wastafel, vrijdragend toilet en handdoekenradiator.

### Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde ruim opgezette bosrijke wijk "t Zand", tegenover de bossen, op korte loop-/fietsafstand van het centrum Son en verschillende soorten sportaccommodaties. Daarnaast vlakbij scholen (LO), nabij uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.



# FOTO'S



## BIJZONDERHEDEN



- Instapklare goed onderhouden woning.
- Gelegen in kindvriendelijke populaire wijk 't Zand.
- Gelegen aan doodlopend straatje.
- Vloerverwarming in de hal, keuken en badkamer op de 1<sup>e</sup> etage.
- Sanitair vernieuwd 2023 (m.u.v. de badkamer op de 2<sup>e</sup> etage).
- Gehele woning gekeimd in 2022.
- 24 zonnepanelen 2021.
- Meterkast 2021.
- Aansluiting laadpaal elektrische auto aanwezig.
- Zwembad inclusief ondergrondse leidingen vernieuwd 2020. Verwarming middels warmtepomp en solardek.
- 5 slaapkamers & 2 badkamers.
- Alarminstallatie aanwezig.
- Heerlijke woonkeuken.
- Extra werk-/speelruimte op de begane grond.
- Fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke tuin met terrasoverkapping en zwembad.
- Voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein (oprit en carport).

# PLATTEGRONDEN



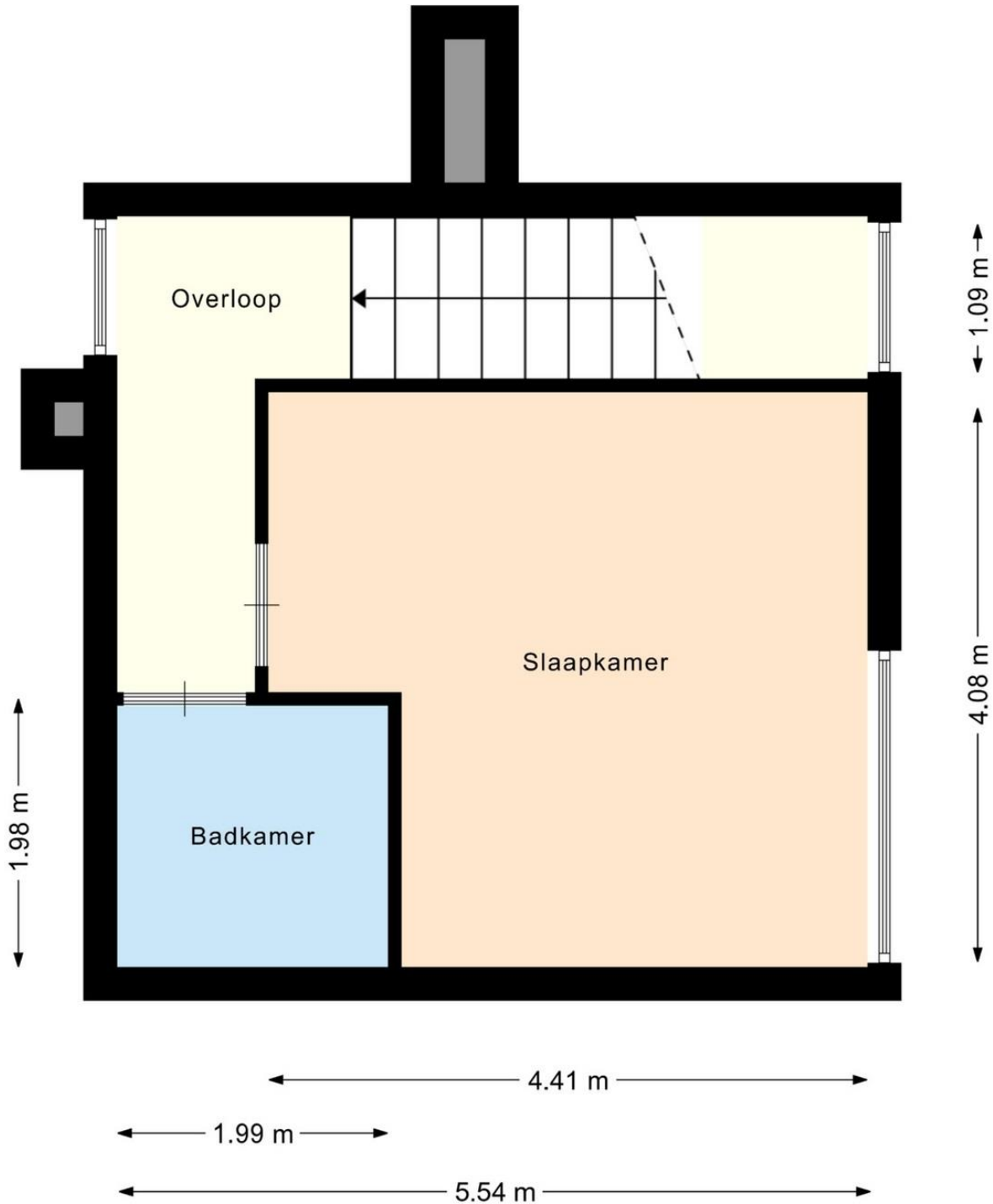


# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spanvlinderlaan 3



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6427	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een reproductie uitreksel  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreksel 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.

## 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

