

TE KOOP



OBRECHTLAAN 1
5691 GV SON EN BREUGEL

Ziet u uzelf al wonen in deze prachtige rietgedekte villa, op deze idyllische bosrijke locatie waar de rust van natuur en de charme van deze fraaie architectuur samenkomen?

Ervaar het ultieme woongenot in deze villa met royale rietgedekte garage, riante woonkeuken, sfeervolle royale living, extra werk-/logeerkamer met doucheruimte op de begane grond, 3 slaapkamers en fraai aangelegde tuin rondom.

Overdracht

Vraagprijs	€ 995.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa
Bouwperiode	1964
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie, spouwisolatie, volledig dubbelglas (grotendeels HR++)
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	886 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	208 m ² excl. garage
Inhoud	787m ³ excl. garage



INDELING

Begane grond:

Overdekte entree middels overstek dak, royale ontvangsthall met fraaie natuurstenen vloer, stucwerk wanden, garderobenis, inbouwkast, trapopgang en ruime toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet en fonteintje. De hal biedt toegang tot de sfeervolle living en grote leefkeuken.

De royale en tuingerichte living van 55m² beschikt over diverse raampartijen en erker aan de westzijde waardoor veel lichtinval gecreëerd wordt. De vloer is afgewerkt met een massieve visgraat parketvloer, stucwerk wanden en plafond met inbouwspots, een gashaard met Franse kalkzandstenen schouw en openslaande deuren naar zonneterras.

De grootse leefkeuken van maar liefst 42m² is het hart van het huis en biedt alles wat u zich kunt wensen. Dankzij de vele ramen geniet u van een prachtig uitzicht op de schitterende tuin, waardoor binnen en buiten praktisch naadloos in elkaar overgaan. Een deel van de keuken heeft een hoog plafond met dakraam door de uitbouw, wat een gevoel van ruimte en extra licht creëert.

De keuken zelf is voorzien van hoogwaardige apparatuur en veel werkruimte, perfect voor de kookliefhebber. Daarnaast biedt de royale zitruimte voldoende plek voor grote gezinnen of vrienden om gezellig samen te eten. Deze leefkeuken is niet alleen functioneel, maar ook een uitnodigende plek waar u samen met uw dierbaren onvergetelijke momenten zult beleven.

Vanuit de leefkeuken is er een portaal naar een verdiepte kelderkast, inbouwkast met vloerverwarmingsunit. Daarnaast is er toegang tot de werk-/speel-/logeerkamer, welke ook is voorzien van een natuurstenenvloer en stucwerk wanden. Tevens bevindt zich hier een extra doucheruimte en vaste wastafel.

Garage:

De garage in spouw en met rietgedekte kap is voorzien van tegelvloer, openslaande deuren, diverse ramen, uitstortgootsteen, gevelkachel, stofzuigersysteem opstelling voor de woning en grote bergzolder.



INDELING

1^{ste} verdieping:

Overloop met vide, biedt toegang tot de slaapkamers en vlizotrap naar de bergzolder. De riante master-bedroom (ruim 26m²) is voorzien van tapijt en dakkapel, openslaande deuren naar het balkon met prachtig zicht op de tuin. Tevens beschikt de slaapkamer over een walk-in closet en deur naar de ensuite-badkamer met een douche, toilet, bidet, vaste wastafel en dakkapel.

De grote 2^e slaapkamer beschikt over een vide (afgezet met glas en doorkijk naar de keuken), stucwerk wanden en plafond met inbouwspots, vaste wastafel, bergruimte en dakkapel (Oost).

De 3^e slaapkamer (8,5m²) is momenteel in gebruik als waskamer, welke voorzien is van een grote dakkapel, vaste wastafel en bergruimte.

Bergzolder:

Vlizotrap naar bergzolder met opstelling van een NEFIT HR-combiketel met boiler (± 2005)

Tuin:

De woning wordt omringd door een schitterende tuin, ontworpen door een architect. Deze prachtige buitenruimte biedt een oase van rust en privacy met diverse terrassen die uitnodigen tot ontspanning en gezelligheid. De tuin is een lust voor het oog met een rijke diversiteit aan planten, bomen en speelgazon, zorgvuldig geplaatst om een harmonieuze en natuurlijke uitstraling te creëren.

De tuin is eveneens volledig zongericht.

Locatie:

Deze villa is gelegen in zeer gewilde, ruim opgezette bosrijke wijk "t Harde Ven". Tevens op korte fietsafstand van het centrum Son, verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO), nabij uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van het centrum van Eindhoven.

FOTO'S



Obrechtlaan 1, 5691 GV Son en Breugel

BIJZONDERHEDEN



- Prachtige riet gedekte villa met riet gedekte garage.
- Gebouwd onder architectuur van Paul Roenthaler.
- Grote garage voor het stallen van een auto, werkplek of het creëren van een hobbyruimte. De garage is in 2005 gerealiseerd.
- In bosrijke gewilde wijk “t Harde Ven” en de wandelbossen om de hoek.
- 4 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met doucheruimte op de begane grond.
- Riante leef-/woonkeuken die is aan- en verbouwd in 2005.
- Schitterende, onder architectuur aangelegde tuin rondom.
- LO op korte loopafstand, alsmede het centrum van Son.
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen, sportaccommodaties etc.
- Alarminstallatie aanwezig

PLATTEGRONDEN



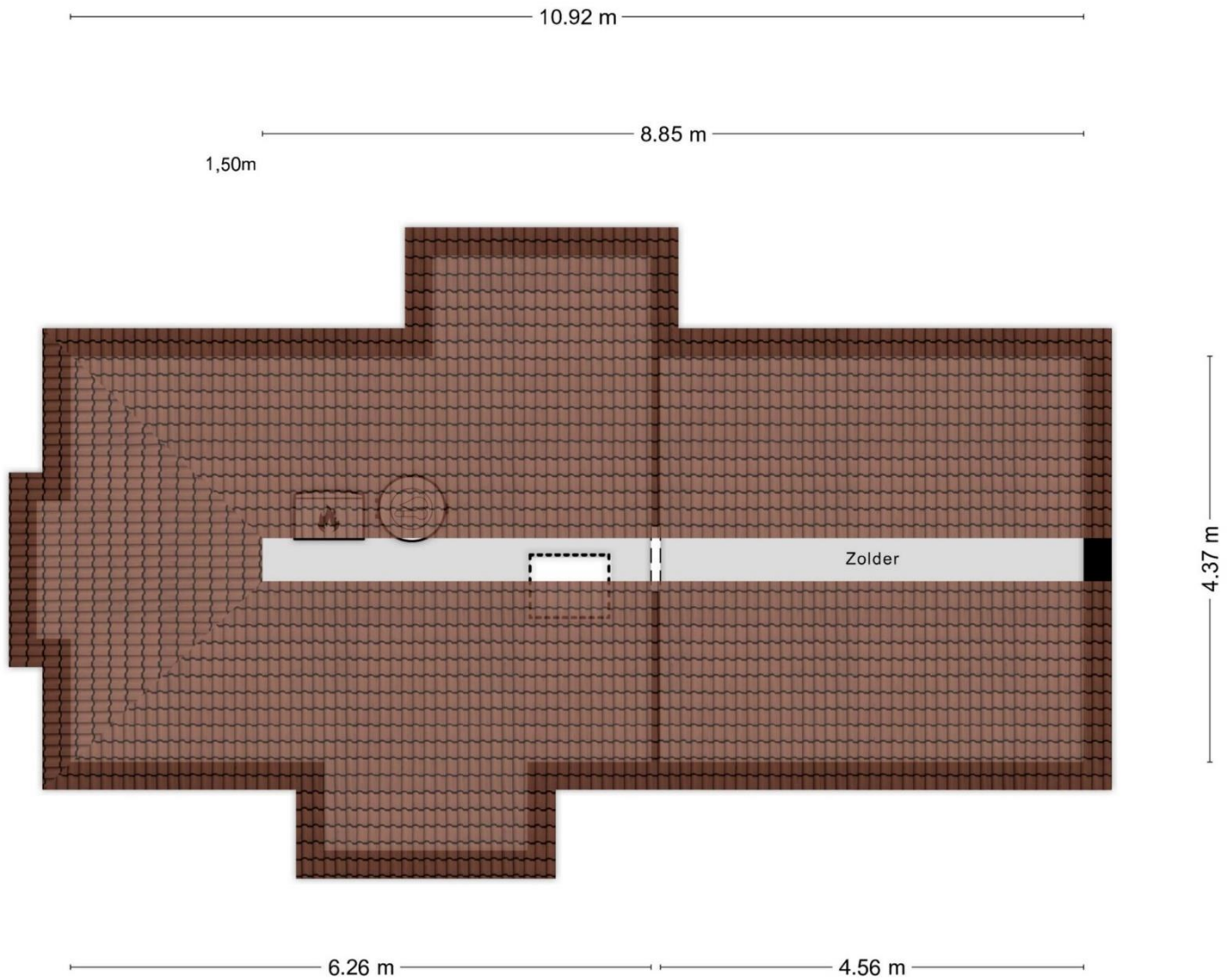
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



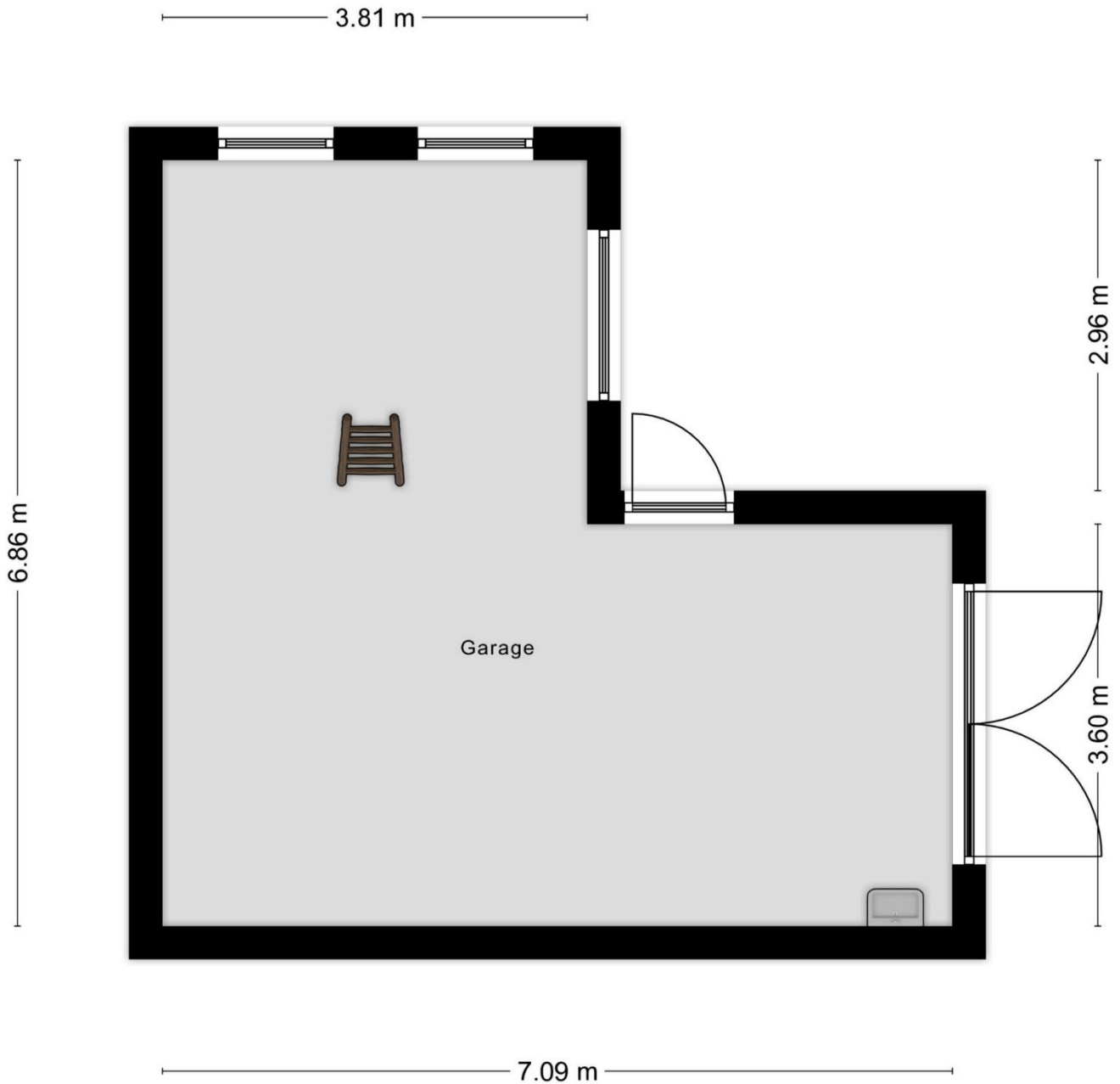
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



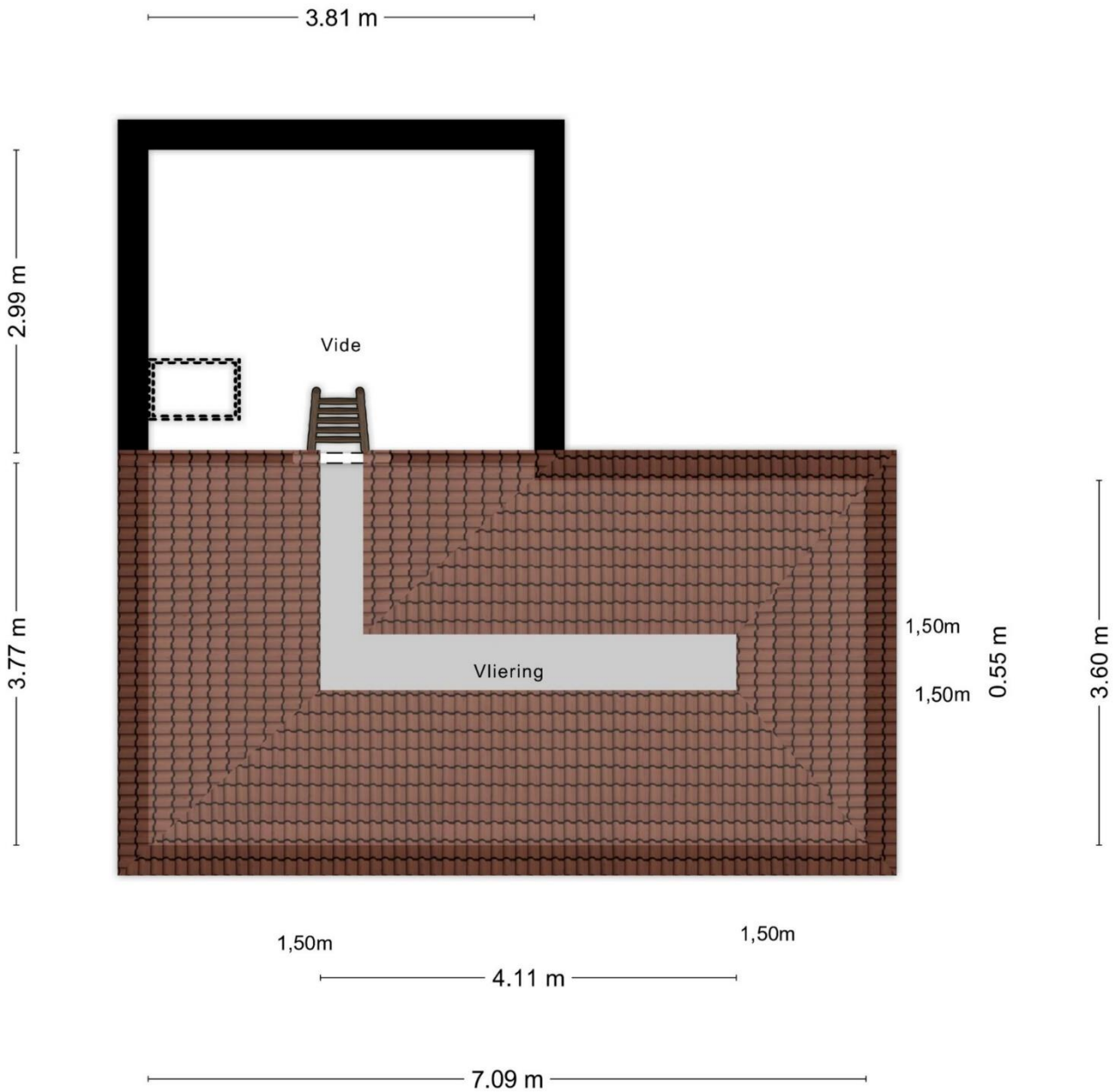
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Obrechtlaan 1



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1643	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<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 databankenrecht.</small>	

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. 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
- ✓ info@solmakelaardij.nl
- ✓ 0499-477777

