

# TE KOOP

---



VIJVERLAAN 13  
5691 ER SON EN BREUGEL

Wonen in een oase van rust, omringd door groen met de wandelbossen om de hoek en de levendigheid van het centrum op loopafstand!

Aan de rand van het centrum van Son in plan 'Vijverpark', op een perceel van 741 m<sup>2</sup> ligt deze keurig onderhouden villa.

Zoekt u een woning met o.a. 4 slaapkamers, een extra werk-/speelkamer op de begane grond, garage en een prachtig aangelegde tuin?

Dan zien we u hier binnenkort voor een bezichtiging!

#### Overdracht

Vraagprijs	€ 898.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

#### Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1994
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Energielabel	A

#### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	741 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	161 m <sup>2</sup> excl. garage en bergzolder
Inhoud	703 m <sup>3</sup>



## Indeling

### **Begane grond:**

Middels looppad in de voortuin toegang tot de entree. Ruime ontvangsthal met garderobe en trapopgang naar de eerste etage. Geheel betegelde toiletruimte met vrijdragend toilet, fonteintje en inbouwspots. Vanuit de hal toegang tot de sfeervolle woonkamer en het kantoor.

De sfeervolle woonkamer beschikt over een schuifpui naar de tuin en grote raampartijen rondom met een fraai zicht op de parkachtige tuin. Daarnaast een openhaard partij, inbouwspots en toegang tot het kantoor en de keuken (beide middels schuifdeur).

Praktische kantoor-/werk-/speelruimte met grote raampartijen en schuifdeur naar de woonkamer.

Vanuit de woonkamer toegang tot de leefkeuken. De nette keukenopstelling is uitgevoerd in lichte kleurstelling en beschikt over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Daarnaast diverse onder- en bovenkasten, opbouwspots én ruimte voor het plaatsen van een eettafel. Aansluitend de geheel betegelde bijkeuken met pantryblok, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, deur naar de tuin en deur naar de garage.

De gehele begane grond is afgewerkt met PVC-vloer en structuur wanden/plafond.





## Indeling

---

### **Tuin:**

Ontdek de perfecte buitenruimte.... Genieten van het groen in uw eigen prachtig aangelegde parkachtige achtertuin. De tuin beschikt over meerdere zitjes waaronder een terras aan huis met een klein overdekt gedeelte. Daarnaast een prachtig gazon, fraaie vijverpartij en een diversiteit aan vaste beplanting. Tevens zijn er een buitenkraantje, beregeningsinstallatie en achterom via het zijpad of de garage. Achter in de tuin is nog een houten tuinhuisje/berging voor bijvoorbeeld het tuingereedschap.

### **Garage:**

De garage (6.05m bij 3.2m) beschikt over een kanteldeur met geïntegreerde loopdeur, elektra en verwarming. Tevens bevinden zich hier de opstelling van de HR-combiketel Atag 2016 en de meterkast.



## Indeling

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

Overloop met laminaatvloer, structuur wanden/plafond, gevelraam en vlizotrap naar de bergzolder.

Vier slaapkamers respectievelijk 15.2m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 9.7m<sup>2</sup> en 8.5m<sup>2</sup> groot. De slaapkamers zijn alle voorzien van laminaatvloer, stucwerk wanden (m.u.v. 1 slaapkamer: deze is voorzien van behang en extra (losliggende) linoleum vloer over het laminaat ter bescherming, structuur plafond en bergruimte (knieschot). Hiervan beschikt 1 slaapkamer tevens nog over een dakkapel en een inbouwkast. De ouderslaapkamer heeft inbouwspots.

Geheel betegelde badkamer met ligbad, douchecabine, badmeubel met veel opbergruimte, dubbele wastafel en inbouwspots. Separate geheel betegelde toiletruimte met vrijdragend toilet en meubel met fonteintje.

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

Middels vlizotrap te bereiken grote lichte bergzolder met verwarming en daglichttoetreding middels bovenlichten.

### Locatie:

Deze woning is gelegen in een rustige groene laan direct aan de rand van het gezellige centrum van Son. Op korte loopafstand van de wandelbossen en het centrum Son met o.a. terrassen en allerhande winkels voor de dagelijkse boodschappen. Nabij verschillende soorten sportaccommodaties, uitvalswegen (A2 en A50), OV op steenworpafstand én op circa 15 autominuten van centrum Eindhoven.







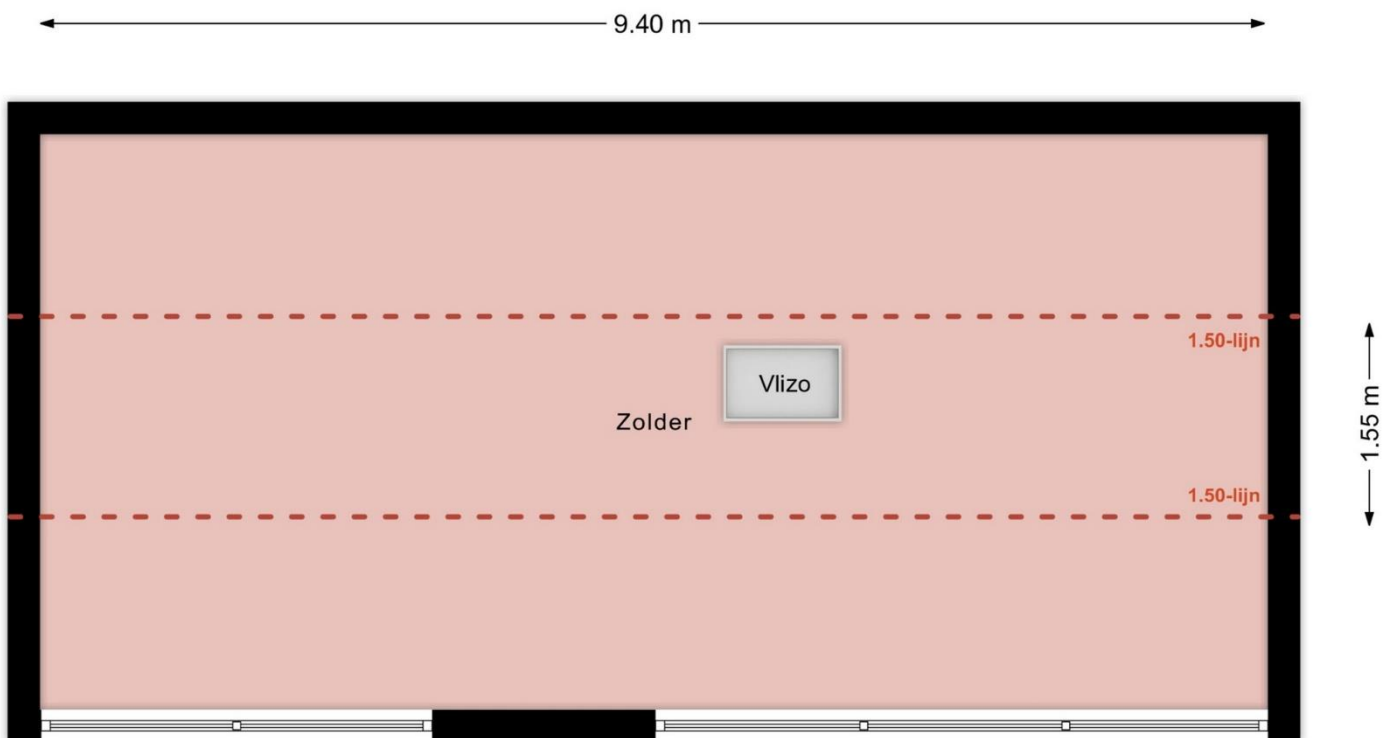


- Toplocatie!
- Rustig gelegen aan de rand van het centrum van Son met allerhande voorzieningen op loopafstand.
- Aan prachtige groene laan gelegen.
- Wandelbossen om de hoek.
- Keurig onderhouden.
- Vier slaapkamers.
- Veel lichtinval.
- Extra werk-/speel-/hobbykamer op de begane grond.
- Fraai aangelegde parkachtige tuin op het westen met volledige privacy.
- Garage en eigen oprit.
- Schilderwerk buitenzijde 2021.
- Een bezichtiging waard!










Kadastrale kaart



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 4410	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd 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](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

