

# TE KOOP

---



HOUTENS 4

5691 NX SON EN BREUGEL

Aan een prachtige, brede groene laan staat deze bijzonder charmante vrijstaande woning, een plek waar comfort, ruimte en stijl samenkomen.

Hier ervaart u het ultieme gevoel van thuiskomen; een ruime leefkeuken, sfeervolle ruimtes en een prachtige tuin met overkapping die het hele jaar door uitnodigt om van te genieten.

Deze woning straalt niet alleen karakter en luxe uit, maar is ook uiterst energiezuinig met een label A+. Het is een plek die gezien én beleefd moet worden. Laat u verrassen door de mogelijkheden en ontdek de warme ambiance van deze prachtige woning.

Kom langs en ervaar zelf waarom dit uw droomhuis kan zijn!

---

### Overdracht

Prijs	Op aanvraag
Aanvaarding	In overleg

---

### Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1998
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd Warmtepomp 24 zonnepanelen
Energielabel	A+

---

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	535 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	169.6 m <sup>2</sup>
Inhoud	700.6 m <sup>3</sup>

---



## Indeling

### **Begane grond:**

Bij binnenkomst ervaart u direct de moderne en hoogwaardige afwerking van deze woning. De overdekte entree, voorzien van inbouwspots, leidt naar de ontvangsthall met een stijlvolle gietvloer die doorloopt over de gehele begane grond. De strak gestucte plafonds en wanden zorgen voor een strakke en moderne uitstraling.

De hal biedt ruimte voor een garderobe en heeft een groot zijgevelraam, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Via de trapopgang bereikt u de verdieping. De moderne, geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijdragend toilet, fonteintje en dezelfde gietvloer als in de hal. In een kastje bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming.

Vanuit de hal toegang tot de living, die in 2023 is verdeeld in een apart zitgedeelte en een eetkamer. Het knusse zitgedeelte is momenteel ingericht als TV-lounge en beschikt over een erkerruimte aan de voorzijde, wat zorgt voor extra licht en een ruimtelijk gevoel. De afwerking bestaat uit een gietvloer, gestucte wanden en plafond, en een industrieel stalen taatsdeur die toegang geeft tot de riante eetkamer.

Het eetgedeelte is licht en ruim, met openslaande deuren naar de tuin. Ook hier zijn de wanden en plafonds gestuct en voorzien van sfeervolle wandlampjes. Dit is de ideale plek voor gezellige diners met uitzicht op de tuin.

Via een industriële stalen taatsdeur komt u in de werkkamer, perfect voor thuiswerken of studeren. De werkkamer is afgewerkt met een gietvloer, gestucte wanden en plafond, en inbouwspots. Extra ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige werkomgeving.



## Indeling

De royale, moderne open keuken (ASWA, Siematic, 2023) met grote raampartijen is een echte eyecatcher. Voorzien van inbouwspots en wandlampjes, straalt deze ruimte luxe uit. Het vrijstaande kookeiland (3.70m) met eetbar (op maat gemaakt massief eiken), waarvan het eiland is v.v. van een keramisch marmerlook werkblad, beschikt over een grote Bora (PUXU) inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging en biedt volop werkruimte. Daarnaast is er een grote spoelbak en voldoende opbergruimte, waarvan de kasten zijn v.v. organisch glas met antraciet binnenwerk en luxe houten bestekinleg. Naast het royale kookeiland beschikt de keuken over een koffiecorner en diverse hoogwaardige apparatuur: Quooker voor direct kokend water, vaatwasser, grote koelkast, vrieskast, wijnklimaatkast voor perfect gekoelde wijnen en een oven voor veelzijdig koken en bakken. Ideaal voor de fanatieke thuiskok.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken voorzien van een op maat gemaakte garderobekast, een extra keukenblok met spoelbak, werkblad en een aparte hoek met maatwerk meubel voor de opstelling van wasmachine en droger (op hoogte).

De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, glad gestucte wanden en inbouwspots. De twee loopdeuren bieden directe toegang tot de tuin en overkapping.

Kortom: de begane grond van deze woning is perfect afgewerkt met een eigentijdse moderne uitstraling, veel lichtinval en een praktische indeling.



## Indeling

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

De overloop is licht en ruim dankzij een extra zijgevelraam, dat zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval. De gehele overloop is afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds, alle ruimtes hebben een warme houten vloer en hoge plinten, wat een luxe uitstraling geeft.

De master bedroom straalt comfort en stijl uit. Voorzien van een dakkapel met houten shutters aan de voorzijde, biedt deze kamer veel lichtinval en uitzicht op bomen. De kamer beschikt over een royale schuifwandkast, ideaal voor kleding en accessoires, en een deur die directe toegang biedt tot de badkamer.

Slaapkamer 2 is voorzien van een Velux dakvenster met verduistering en hor en een kleine dakkapel aan de zijgevel.

Slaapkamer 3 biedt dezelfde hoogwaardige afwerking als de andere kamers, met een dakkapel aan de tuinzijde, een houten vloer en hoge plinten. Deze kamer is momenteel in gebruik als werkplek maar biedt voldoende ruimte als slaapkamer.

De vierde slaapkamer onderscheidt zich door deels behang wanden en een dakkapel met houten shutters. Ook is er een Velux dakvenster aanwezig.

De badkamer is zowel vanuit de master bedroom als de overloop bereikbaar en is een toonbeeld van luxe en comfort. Hier tref je een prachtige gietvloer met vloerverwarming aan, gecombineerd met deels betegelde wanden. Het meubel met dubbele wastafel biedt veel opbergruimte, en de inloopdouche is stijlvol afgescheiden van het wasgedeelte. Daarnaast is er een ligbad, een vrijdragend toilet en diverse op maat gemaakte was- en inbouwkasten. De dakkapel met houten shutters zorgt voor natuurlijk licht en privacy.



## Indeling

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

Middels vlizotrap te bereiken bergzolder. Een praktische plek voor het opbergen van seizoensspullen of andere benodigheden. Tevens bevinden zich hier de mechanische ventilatie-units.

### Tuin, overdekt terras en carport:

De tuin biedt volop ruimte en privacy, volledig omheind met groen en voorzien van een gazon, diverse bomen en vaste beplanting. Een groot overdekt terras/veranda (35m<sup>2</sup>, 2023 op maat ontworpen) met inbouwspots en wandverlichting vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De wand is deels afgewerkt met hout (padouk) en deels betegeld, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling. Tevens zijn hier een internetaansluiting, afvoer en wateraansluiting aanwezig. Vanuit het overdekt terras is er toegang tot de carport (25m<sup>2</sup>) welke is afgewerkt met inbouwspots. Hier is tevens een aansluiting t.b.v. oplaadpunt elektrische auto aanwezig.

### Berging:

Vanuit de bijkeuken bereik je de berging. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en verwarming. Hier bevinden zich ook de omvormer (SolarEdge) van de zonnepanelen, de opstelling van de HR-combiketel (Intergas, 2020) en een uitgebreide meterkast met glasvezelaansluiting.

### Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde ruim opgezette bosrijke wijk "t Zand". Nabij de bossen, op korte fietsafstand van het centrum Son, verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO), nabij uitvalswegen A2 en A50. Ook ASML, de Internationale school en het centrum van Eindhoven zijn binnen 10-15 minuten bereikbaar.

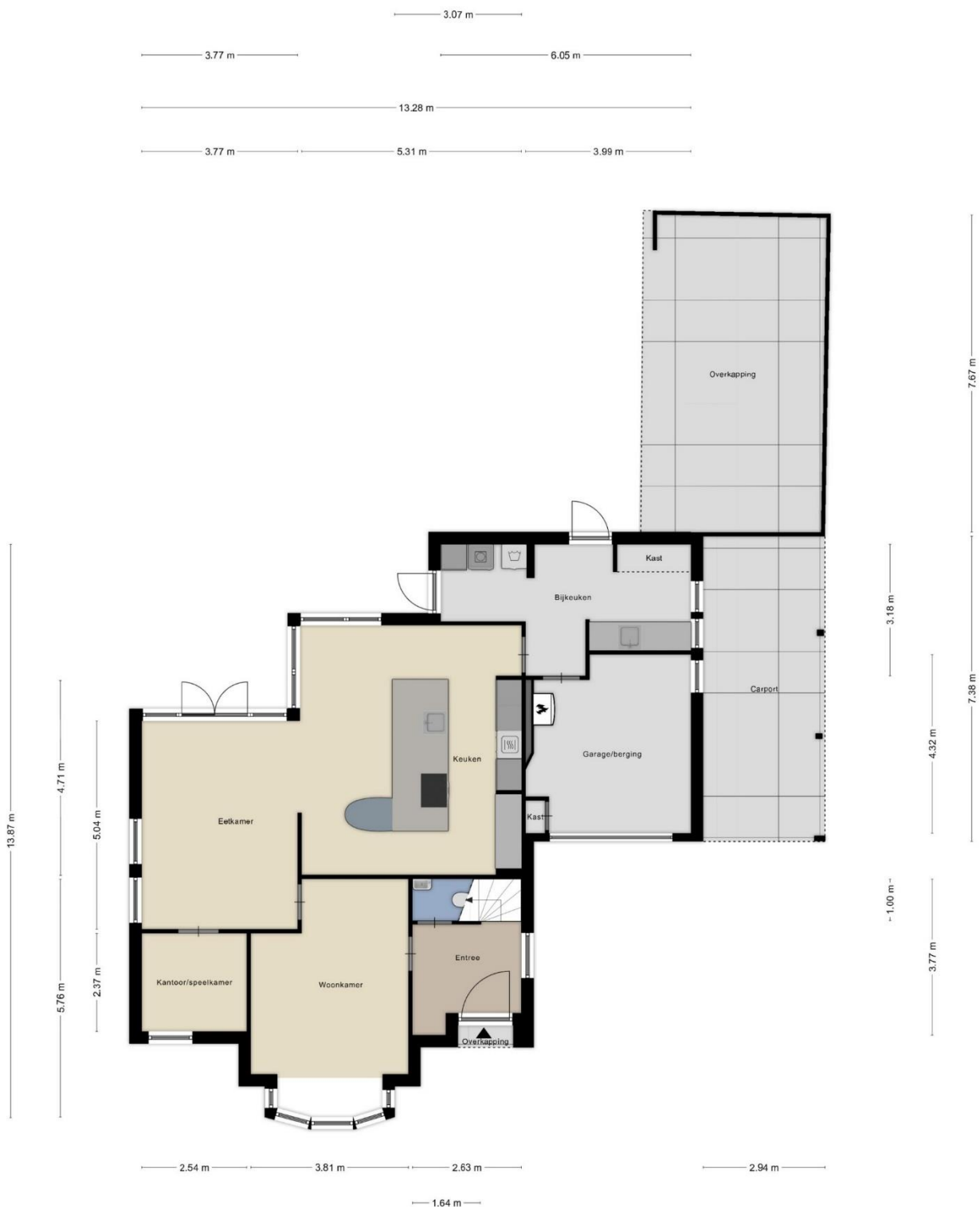


## Bijzonderheden



- Instapklare modern en luxe afgewerkte villa.
- Fraaie ligging in bosrijke wijk 't Zand nabij allerlei voorzieningen.
- Gehele woning voorzien van HUE ledverlichting.
- Grote luxe afgewerkte terrasoverkapping/veranda 2023.
- Carport (2023) met inbouwspots en aansluitpunt voor het opladen van een elektrische auto.
- Meterkast en elektra vernieuwd 2024.
- 24 zonnepanelen (2024) 435 Wp per paneel.
- Warmtepomp 2024.
- Schilderwerk buitenzijde 2024.
- Alle raambekleding (nagenoeg nieuw!) blijft achter (shutters, gordijnen, jaloezieën).
- 4 slaapkamers.
- Bijzonder energiezuinig!
- Energielabel A+.



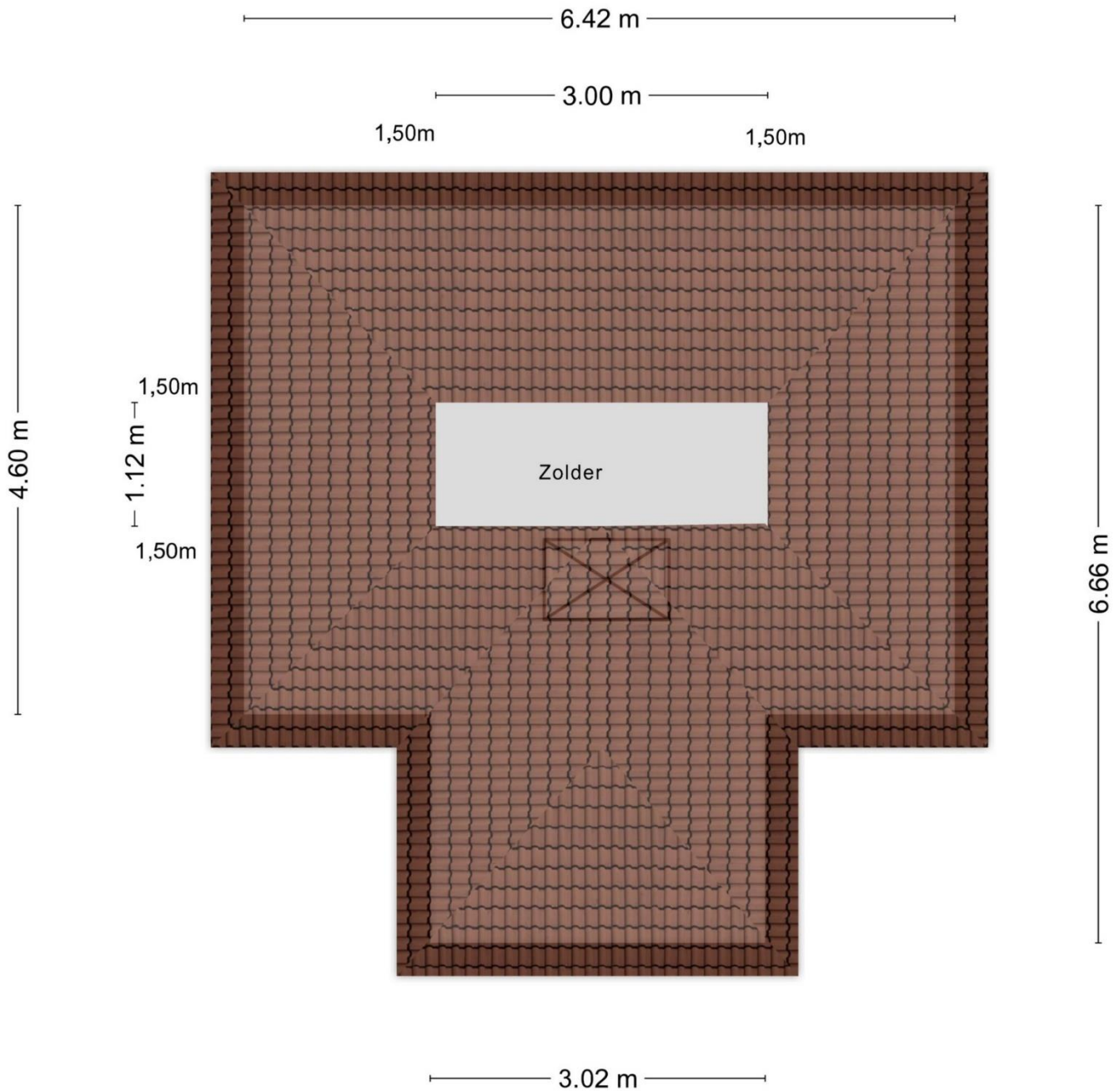


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houtens 4



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6292	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

## 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

