

TE KOOP



POEMALAAN 2
5691 GH SON EN BREUGEL

Wonen in een oase van rust en Natuur.

Rijdend door een schilderachtige boslaan arriveert u bij deze vrijstaande woning.

Geniet van deze vrijstaande woning in de geliefde bosrijke wijk "T Harde Ven, omringd door prachtige bospercelen. Met een royale oprijlaan, een losstaande garage en een perceel van maar liefst 1416m² biedt deze woning ultieme rust en privacy.

Op korte afstand tot het centrum, wandelbossen en uitvalswegen.

Met ruimte voor modernisering is dit uw kans om een droomplek te creëren op een unieke locatie.

Overdracht

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

Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1964
Isolatievormen	Dak en spouwisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.416 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	214.8 m ²
Inhoud	945.7 m ³



INDELING

Begane grond:

Bij aankomst valt direct de lange oprijlaan en overdekte entree op, gecreëerd door het balkon van de bovenverdieping. Zodra u de ruime hal binnenstapt, voelt u de warme uitstraling van deze woning: een lichte natuurstenen vloer, een sierlijke spiltrap naar boven en een meterkast met 12 groepen. Het nette toilet met vrijdragend closet en fonteintje zijn eveneens in de gang aanwezig.

De royale L-vormige woonkamer is een echte blikvanger. Grote raampartijen tot aan de vloer zorgen voor een overvloed aan licht, en kijken uit op een heerlijke volop privacy biedende tuin, terwijl de sfeervolle open haard en de warme parketvloer een knusse ambiance creëren. Via de aluminium schuifpui heeft u toegang tot het zonneterras, wat deze ruimte zowel zomers als 's winters perfect maakt. De woonkamer is verder voorzien van gestuukte wanden en plafonds.

Aan de oostzijde van de woning vindt u de ruime keuken, met grote raampartij en dubbele wandopstelling met de volgende inbouwapparatuur; een oven, inductiekookplaat, RVS schouwkap, vaatwasser en dubbele spoelbak. De vloer is voorzien van een lichte natuurstenen vloer. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken en is er een trap die naar de lager gelegen garage leidt.

De bijkeuken biedt ruimte voor uw wasmachine, een handige uitstortgootsteen en een Nefit HR-combiketel (2008). Vanuit hier loopt u door naar de achtertuin of naar het royale atelier.

En wat voor een atelier! Deze unieke ruimte, gelegen twee treden lager dan het woongedeelte, heeft een hoog plafond, vloerverwarming en een lichtstraat die een zee van daglicht binnenlaat. Met grote schuifpuien en zijramen leent deze ruimte zich perfect als werk- of hobbyruimte.



INDELING

Tuin:

De fraai royale en volop privacy biedende tuin gelegen op een hoekperceel is een oase van rust, perfect om te ontspannen en te genieten. Het perceel combineert praktische elementen moeiteloos met sfeervolle details, waardoor het zowel functioneel als uitnodigend is. Hier ervaar je het ultieme buitenleven! En wat dacht u van het zicht op een bosperceel!

Garage:

De inpandige garage is slim geïntegreerd in het ontwerp van de woning en bevindt zich in een lager gelegen deel, deels onder de keuken en de woonkamer. Vanuit de keuken leidt een trap naar deze praktische ruimte. Of je nu extra bergruimte nodig hebt, een compacte garage zoekt, of een knusse plek wilt creëren voor je hobby's – hier kun je alle kanten op!

Daarnaast vind je in de tuin een ruime, vrijstaande garage. Deze is voorzien van elektra, een kanteldeur en twee ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Een ideale ruimte voor het stallen van een voertuig, het uitvoeren van klussen of het opbergen van spullen!



INDELING

1^{ste} verdieping:

De eerste verdieping ademt ruimte en charme, met een royale overloop die toegang biedt tot een prachtig balkon aan de voorzijde, dat zich over de volle breedte van het huis uitstrekt en wordt gesierd door een elegante gietijzeren reling. Vanuit de overloop bereikt u de volgende kamers:

Slaapkamer 1

Een ruime kamer met een klassieke uitstraling, voorzien van stalen kozijnen met enkel glas, strak gestuukte wanden en plafonds, en afgewerkt met comfortabele vloerbedekking.

Slaapkamer 2

Net zo stijlvol als slaapkamer 1, maar met extra luxe: openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde, voorzien van dubbelglas en een praktische, royale inbouwkast voor al uw opbergwensen.

Slaapkamer 3 – Masterbedroom

De grootste kamer op deze verdieping combineert dezelfde hoogwaardige afwerking met extra grandeur. Ook deze slaapkamer heeft openslaande deuren naar het prachtige balkon, wat een heerlijk ruimtelijk gevoel creëert, tevens voorzien van dubbelglas.

Badkamer 1

De eerste badkamer is ruim opgezet en volledig betegeld. Hier vindt u een ligbad, douchecabine en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Het plafond is voorzien van aluminium lamellen met inbouwspots.

Badkamer 2

Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.

Tevens bevindt zich nog een extra separate geheel betegelde toiletruimte met vrijdragend closet en fonteintje op deze verdieping.

De overloop is voorzien van een grote inbouwkast, ideaal voor extra opbergruimte.



INDELING

Locatie:

Deze keurig onderhouden sfeervolle villa is gelegen in zeer gewilde en ruim opgezette groene en bosrijke wijk "t Harde Ven". Hiervandaan loopt u zo de wandelbossen in, tevens op korte fietsafstand van het centrum Son, verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO) en nabij uitvalswegen A2 en A50. Daarnaast bereikt u in ongeveer 5 autominuten het meubelplein "Ekkersrijt" en op circa 10 autominuten het van centrum Eindhoven.

FOTO'S



BIJZONDERHEDEN



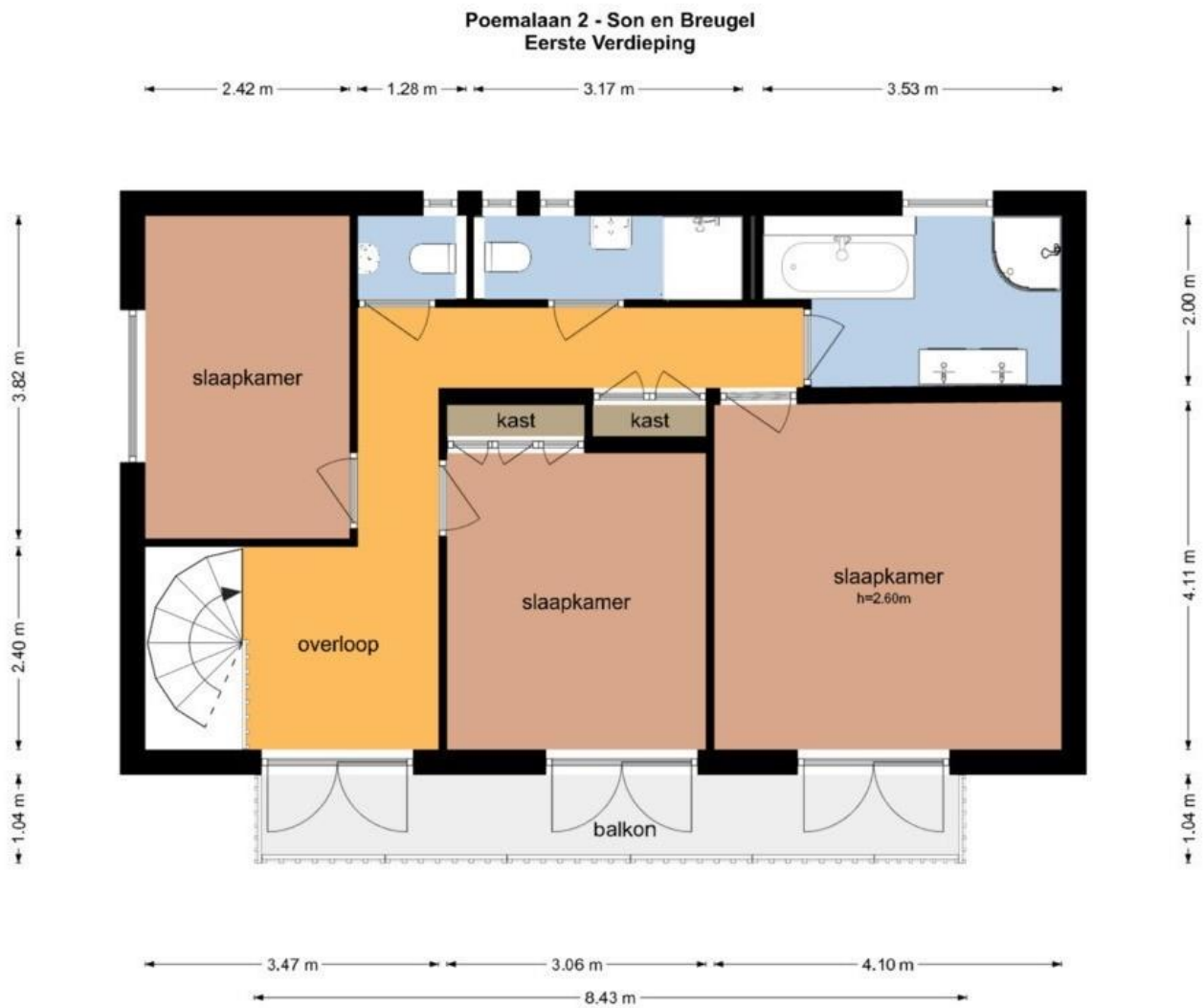
- Deze villa biedt alles wat u nodig heeft voor een comfortabel gezinsleven!
- Zeer gunstig gelegen in gewilde bosrijke wijk op een volop privacy biedend hoekperceel.
- 2 badkamers.
- Ideale multifunctionele ruimte/atelier, ideaal voor hobby of werk.
- Omringd door bospercelen.
- Vrijstaande en inpandige garage.
- Groot perceel.
- Een unieke kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte, en natuur.
- Ruimte voor modernisering naar eigen wens.

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

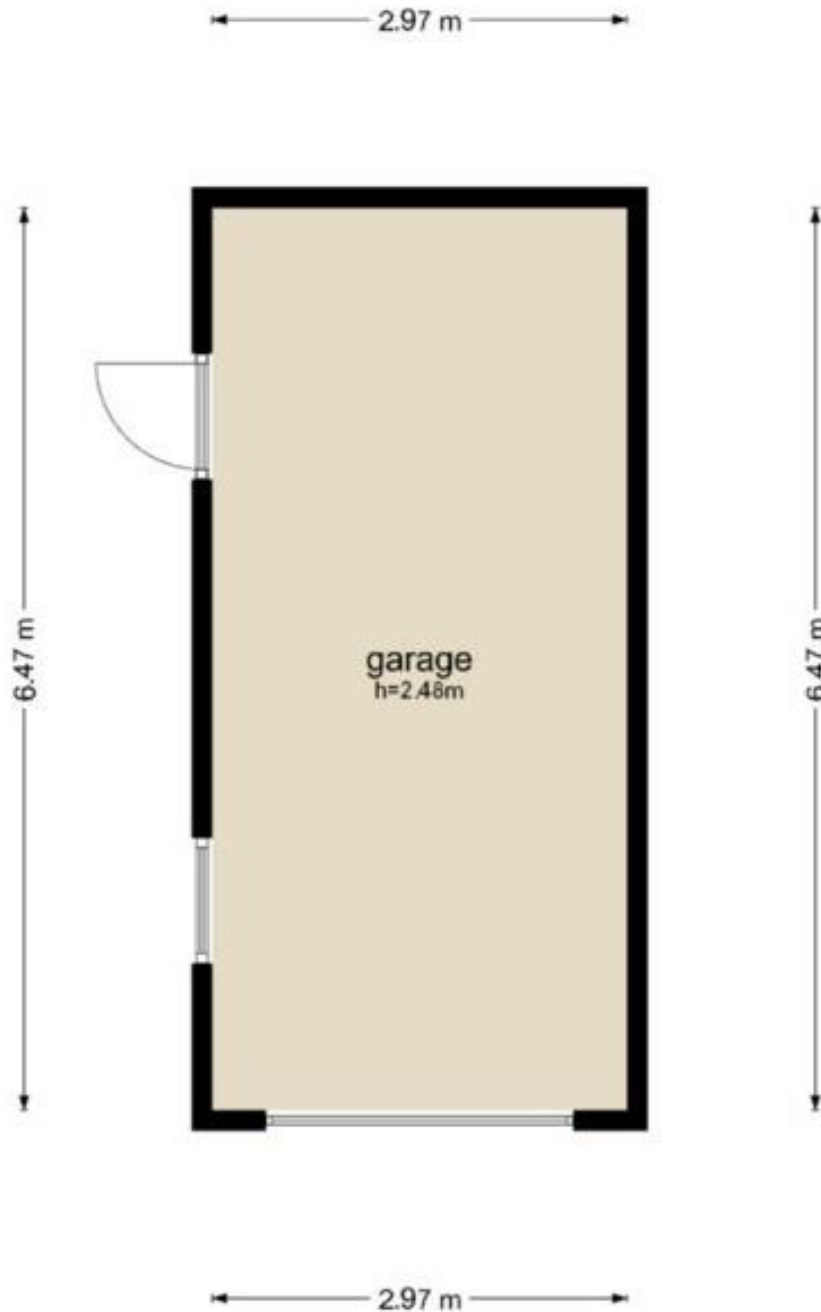
PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

Poemalaan 2 - Son en Breugel Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

Poemalaan 2 - Son en Breugel Kelder-Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART



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

