

# TE KOOP



GRONINGENLAAN 13  
5691 KH SON EN BREUGEL

De verrassend ruime en moderne instapklare twee onder een kap woning type "Schuurkes" met 5 slaapkamers, 2 badkamers en prachtig aangelegde tuin is gelegen op groot perceel in de gewilde wijk "de Gentiaan" nabij de bossen, uitvalswegen, sportgelegenheden en supermarkt.

**Overdracht**

Vraagprijs	€ 648.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

**Bouw**

Type object	Woonhuis, twee-onder-een-kap
Bouwperiode	1974
Isolatievormen	Dak-, vloer-, spouwisolatie, volledig dubbelglas
Energielabel	B

**Oppervlaktes en inhoud**

Perceeloppervlakte	466 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	170 m <sup>2</sup> excl. 27 m <sup>2</sup> garage
Inhoud	697 m <sup>3</sup>



## Indeling

### Begane grond:

Via de privé-inrit voor meerdere auto's bereikt u de overdekte entree van de woning. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime, lichte ontvangsthal met veel glas en middels een spiltrap toegang tot de 1<sup>e</sup> verdieping en een modern toilet met vrijdragend toilet en fonteintje en nis. De hal is tevens voorzien van een lichtkoepel en een garderobenis.

De royale U-vormige woonkamer is ruim opgezet en biedt veel lichtinval door diverse raampartijen. Een grote raampartij in het eetgedeelte biedt prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin. De vloer is volledig geïsoleerd en voorzien van nieuwe vloerverwarming en lichte tegelvloer. De wanden zijn strak afgewerkt met stucwerk en deels granol, terwijl het plafond eveneens strak gestuct is. In de woonkamer bevindt zich een sfeervolle gashaard, die ook eventueel als open haard gebruikt kan worden.

De woonkamer loopt over in een ruime, open keuken met een L-vormig keukenblok en een apart werkblok. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en magnetron. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken, met een vaatwasser, aansluitingen voor wasapparatuur en een doorgang naar de royale garage en de tuin.

De begane grond is volledig voorzien van nieuwe vloerverwarming en isolatie.

### Tuin:

De fraai aangelegde tuin is een eyecatcher en biedt rust, privacy en een fraai uitzicht vanuit de woonkamer en keuken. De diepe achtertuin is Zuid west gericht en biedt terrassen, speelgazon en borders met een diversiteit aan planten en struiken.

### Garage:

De ruime garage van maar liefst 27 m<sup>2</sup> beschikt over een afgewerkte vloer, een inbouwkast, meterkast met 7 groepen, de omvormer van de zonnepanelen is hier opgesteld en een elektrisch bedienbare, geïsoleerde sectionaaldeur.



## Indeling

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

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, waarvan 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van screens. De overloop is royaal en licht, afgewerkt met tapijt, stucwerk wanden en plafonds. De masterbedroom biedt direct toegang tot de vernieuwde, moderne badkamer'2014. Deze is voorzien van een inloopdouche, badmeubel met dubbele wastafel met 2-tal laden en spiegelkastjes met verlichting, een vrijdragend toilet en moderne betegeling.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

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

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De voorzolder biedt veel bergruimte en een aparte volledig betegelde doucheruimte met douche en wastafel. De zolderkamer is voorzien van een grote dakkapel, tapijttegels en extra bergruimte achter de knieschotten. Hier bevindt zich ook een aparte cv-ruimte met een Bosch HR-ketel uit 2007.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

### Locatie:

Deze fijne twee onder een kap woning is gelegen op een hoek in een autoluw straatje in zeer gewilde ruim opgezette wijk "de Gentiaan". De bossen om de hoek, op korte fietsafstand van verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO) en supermarkt, tevens nabij uitvalswegen A2 en A50 én op 10 autominuten van centrum Eindhoven.



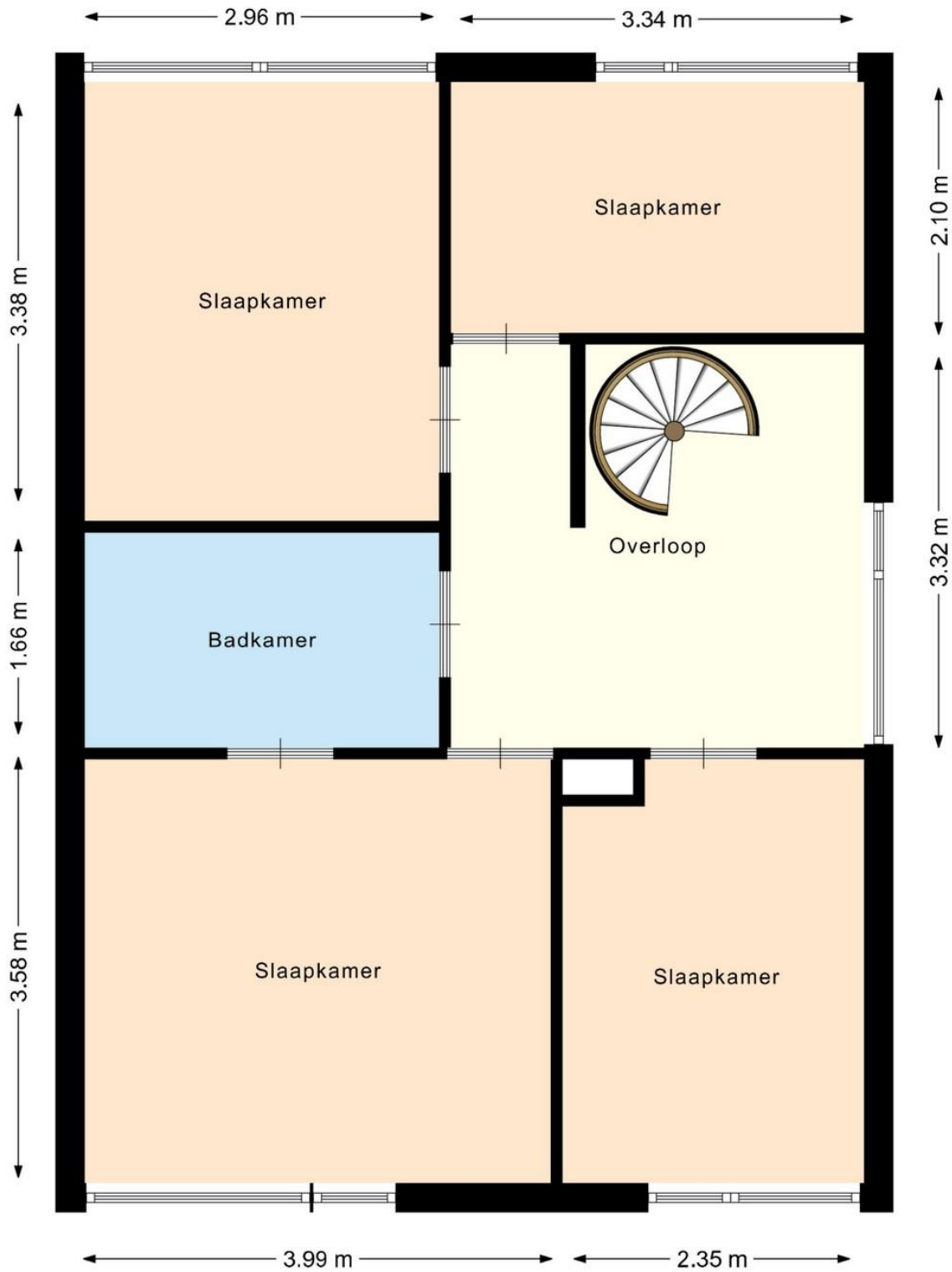


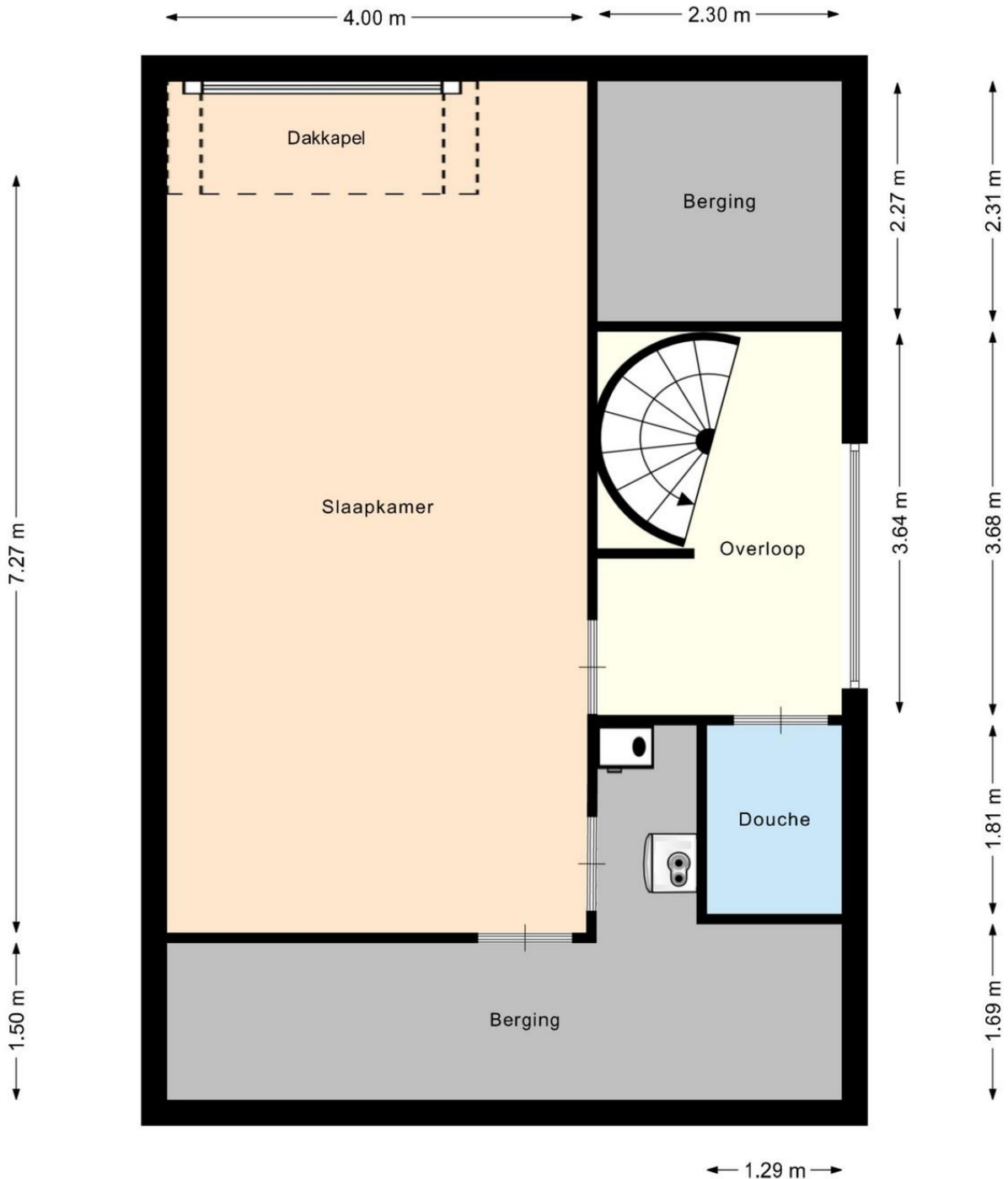
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming.
- Gehele woning v.v. HR++ glas.
- Nieuwe vloerisolatie met vloerverwarming b.g.g.
- Sfeervolle gashaard (ook geschikt als open haard).
- 16 zonnepanelen 2022.
- Royale en lichte ruimtes.
- Deze instapklare woning biedt comfort, ruimte en een moderne uitstraling, ideaal voor gezinnen of iedereen die houdt van ruimte.
- Grote achtertuin op het zuidwesten.
- Dubbele ankerloze spouwmuur met buurpand, dus geen geluid overlast!
- Eigen oprit met volledige privacy, gescheiden van burens.











Kadastrale kaart

Uw referentie: Groningenlaan 13



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Son en Breugel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2956</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

