

TE KOOP



BOSLAAN 42
5691 CX SON EN BREUGEL

Stijlvol wonen op een unieke locatie aan de rand van het centrum!

Aan een prachtige groene laan met dorps karakter bevindt zich deze volledig gerenoveerde (2008) vrijstaande villa.

Stijl, ruimte en comfort komen samen op een schitterend perceel van maar liefst 1.840 m².

De villa biedt alles wat u wenst; een sfeervolle leefkeuken, extra werkkamer op de begane grond, 3 slaapkamers, 2 badkamers en garage.

De fraai aangelegde voor- en achtertuin zorgen voor privacy en een heerlijke plek om te ontspannen.

We laten u graag meer zien tijdens een bezichtiging!

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.150.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1955, in 2008 volledig gerenoveerd
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd: Gevelisolatie (EPS parels 2024) Dakisolatie (EPS platen en slimfix panelen) Vloerisolatie (EPS100-SE) HR++ glas 17 zonnepanelen (2021)
Energie label	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.840 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	185.3 m ²
Inhoud	757 m ³



INDELING

Begane grond:

Het looppad door de keurig aangelegde tuin leidt u naar de overdekte entree. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ontvangsthal. Een uitnodigende entree die meteen laat zien wat deze woning zo bijzonder maakt! De stijlvolle ruimte is afgewerkt met tegelvloer voorzien van vloerverwarming, strakke gestukte wanden, sfeervolle wandlampjes en inbouwspots. Grote raampartijen zorgen hier voor een prachtige lichtinval. Daarnaast is een praktische garderobe, uitgebreide meterkast en trapopgang naar de verdieping. Separate modern afgewerkte toiletruimte met vrijdragend toilet, fonteintje en inbouwspots.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de werkkamer die uiteraard ook als speel- of hobbykamer gebruikt kan worden. Deze ruimte is afgewerkt met een houten vloer, hoge plinten en gestukte wanden en plafond. Ideaal voor werk aan huis, creatieve bezigheden of wat extra leefruimte.

Middels een glazen pui met taatsdeur bereikt u de sfeervolle living; een combinatie van warmte en modern comfort. Het zitgedeelte straalt sfeer uit met een open haard als blikvanger. De afwerking is hoogwaardig, met een houten vloer, strak stukwerk en grote raampartijen (waarvan 1 met elektrisch bedienbare zonneluifel) die zorgen voor veel lichtinval. Openslaande deuren verbinden het zitgedeelte met de tuin, terwijl de inbouwspotjes voor een sfeervolle verlichting zorgen.

Aan de andere zijde bevindt zich de heerlijke leefkeuken. Een prettige ruimte waar u zich meteen thuis voelt. De open keuken beschikt over een Siematic hoekopstelling met kookeiland en tegelvloer voorzien van vloerverwarming. U heeft hier de beschikking over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en grote koelkast. Daarnaast meer dan voldoende kastruimte, waaronder een praktisch hoekkaststelsel met in-/uitschuifbare draaiplateaus, en een close-in boiler (Daalderop). Het eetgedeelte is afgewerkt met een houten vloer, inbouwspots en grote aluminium schuifpui met hor. Hier kunt u heerlijk tafelen met zicht op de tuin.

Vervolgens toegang tot de praktische bijkeuken met tegelvloer en toegangsdeur naar de tuin.



INDELING

Tuin:

Ruimte, privacy en groen: een tuin om van te dromen!

Zowel de voor- als achtertuin zijn fraai aangelegd en keurig onderhouden. De diepte van de voortuin biedt door de afstand tussen de woning en de straat een prettige vorm van privacy.

De parkachtige achtertuin is een fraaie groene oase. Het grote gazon wordt omlijst door smaakvolle borders met vaste beplanting, diverse haagjes, een kleine waterpartij en bomen. De tuin is deels bestraat, met meerdere terrassen om op elk moment van de dag van de zon of schaduw te genieten.

Bovendien is er een handige achterom aan de zijkant van de woning, die afsluitbaar is met een poort. Deze achterom biedt ruimte om nóg een auto te parkeren.

De tuinverlichting, buitenkraantjes (3!) en beregeningsinstallatie (met ontijzeringsinstallatie) zorgen ervoor dat de tuin van alle gemakken is voorzien.

Perfect voor tuinliefhebbers, gezinnen en wie houdt van ontspannen in een mooie, groene omgeving.

Garage:

Middels de royale oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's toegang tot de garage. De garage (halfsteens) is praktisch ingericht met openslaande deuren naar de oprit, een loopdeur naar de tuin, daglichttoetreding, elektra en een uitstortgootsteen. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag of hobby's.



INDELING

1^{ste} verdieping:

De overloop met vide beschikt over veel lichtinval dankzij de dakramen en biedt toegang tot alle ruimtes.

Drie ruime slaapkamers; alle afgewerkt met laminaatvloer, hoge plint en stucwerk wanden/plafond.

De royale master bedroom biedt alle luxe die u wenst. Grote raampartijen met een hor zorgen voor veel lichtinval en ventilatie. Extra comfort wordt geboden door de aanwezige airconditioning (Mitsubishi, 2020). Aansluitend is een praktische inloopgarderobe gecreëerd. Vanuit deze slaapkamer direct toegang tot badkamer 1. De volledig betegelde luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel, douche, vrijdragend toilet en een raam met hor. Daarnaast voorzien van vloerverwarming en inbouwspots.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde, deze kamer beschikt over een dakkapel én een extra zijgevelraam, wat zorgt voor een heerlijk lichte ruimte. Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorzijde en beschikt eveneens over een dakkapel.

Badkamer 2 is volledig betegeld en praktisch ingericht met een douchecabine, vrijdragend toilet en vaste wastafel. Een dakkapel biedt extra daglicht en zicht op de tuin. Separate wasruimte met tegelvloer, dakkapel en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

2^e verdieping:

Middels vlizotrap te bereiken bergzolder (stahoogte). Hier vindt u niet alleen de opstelling van de HR-combiketel Nefit (bouwjaar 2008), maar ook de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. Dankzij het geïsoleerde dak en de nette afwerking met dakplaten biedt deze zolder extra opbergruimte. Ideaal voor al uw seizoensspullen of hobbybenodigdheden!



INDELING

Locatie:

Deze prachtige, volledig gerenoveerde villa is gelegen direct aan de rand van het gezellige centrum van Son en Breugel. Van gezellige terrasjes en sfeervolle restaurants tot diverse winkels en een supermarkt – alles ligt binnen handbereik. Daarnaast zijn er in de directe nabijheid sportaccommodaties, de dokterspost en scholen (LO) aanwezig. Tevens op korte afstand van de uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.

FOTO'S



BIJZONDERHEDEN



- Prachtige in 2008 volledig gerenoveerde en met zorg onderhouden villa.
- Toplocatie direct aan de rand van het centrum.
- Perceel van maar liefst 1.840 m².
- 17 zonnepanelen.
- Aluminium kozijnen v.v. HR++ glas.
- Alarminstallatie aanwezig.
- Airco (2020) aanwezig op de ouderslaapkamer.
- Betegelde deel begane grond en badkamer 1 beschikken over vloerverwarming.
- 3 slaapkamers.
- 2 badkamers.
- Extra speel-/werkkamer op de begane grond.
- Fijne leefkeuken.
- Vrijstaande garage en oprit voor meerdere auto's.
- Fraai aangelegde tuin rondom.

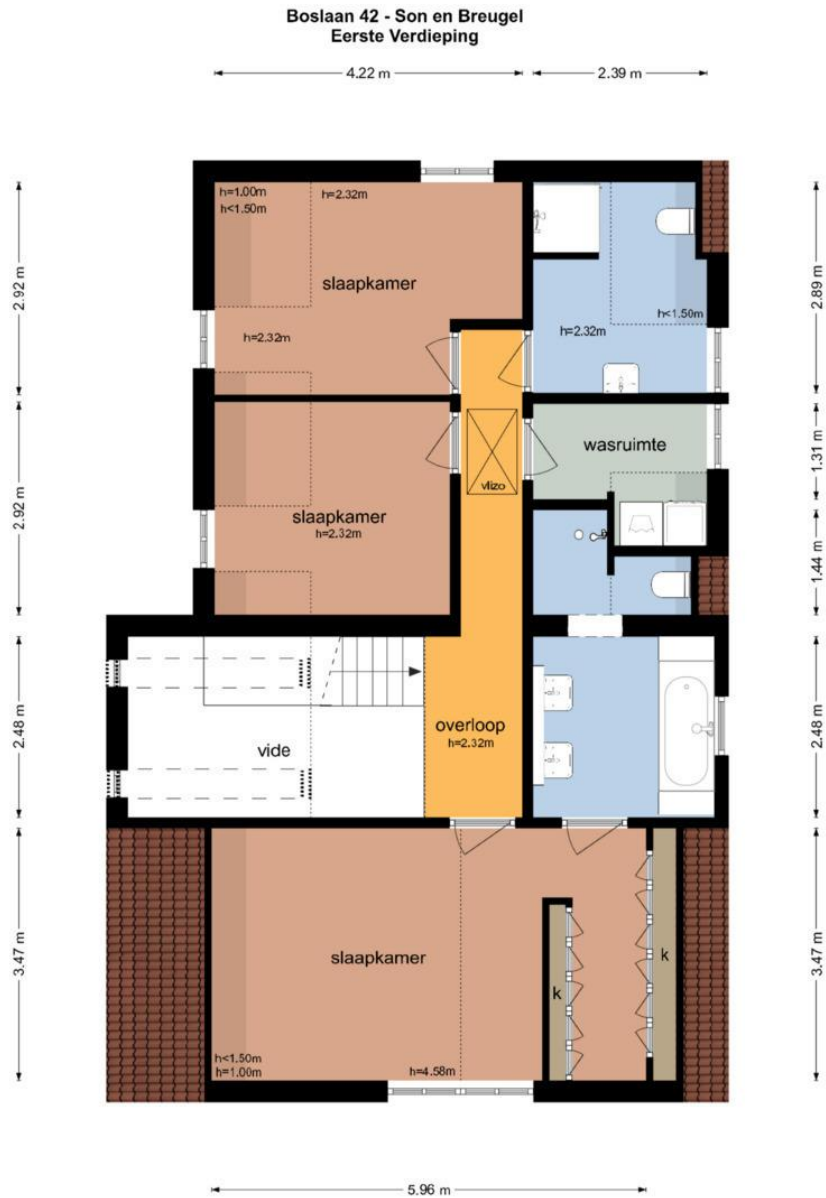
PLATTEGRONDEN

Boslaan 42 - Son en Breugel
Begane Grond



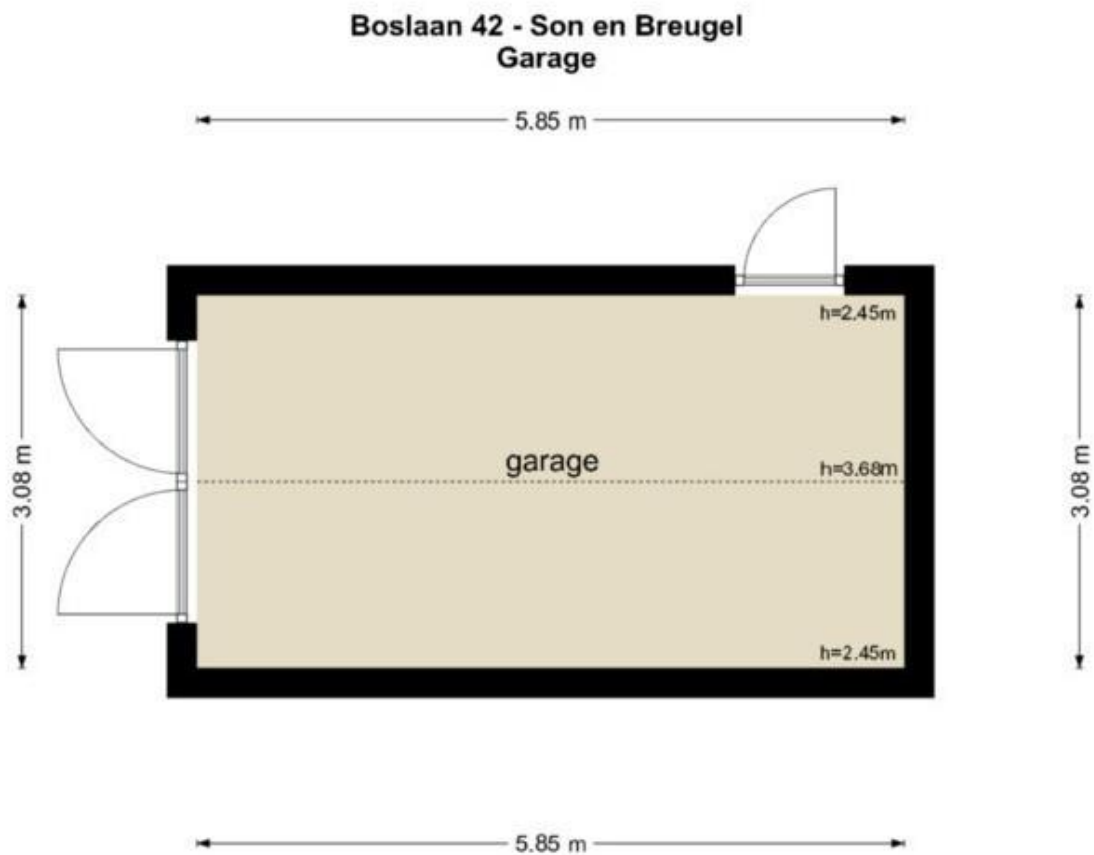
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



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

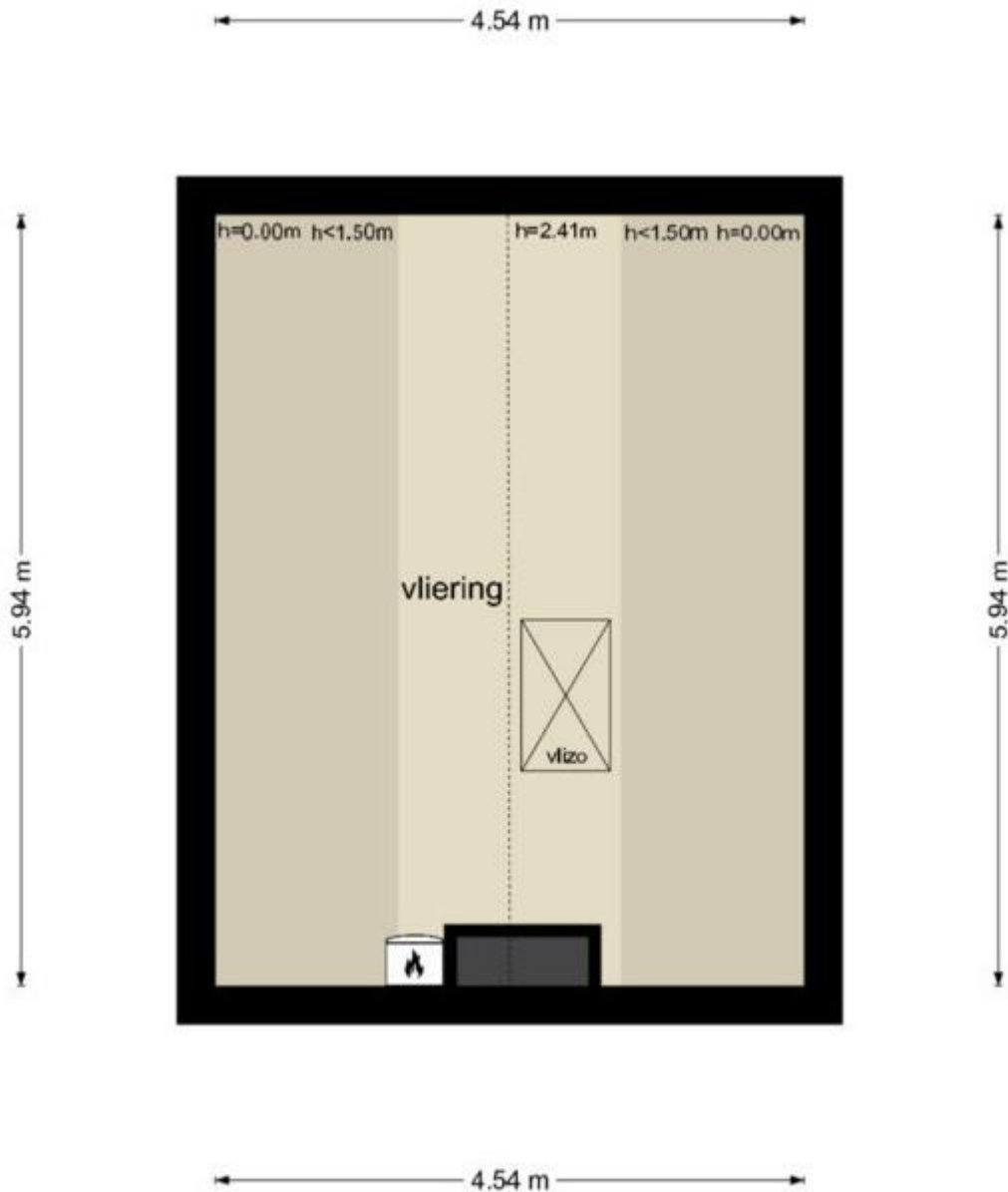
PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN

Boslaan 42 - Son en Breugel Tweede Verdieping




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boslaan 42



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4083	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

Boslaan 42, 5691 CX Son en Breugel



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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

