

TE KOOP



DE KUILEN 7
5694 NM SON EN BREUGEL

Op een schitterende vrije locatie, aan de rand van het buitengebied van Son en Breugel, vindt u deze royale vrijstaande woning met een imposant en volledig aangelegd perceel van maar liefst 9.660 m², een multifunctioneel bijgebouw en eindeloze mogelijkheden.

De woning is niet alleen keurig onderhouden en praktisch ingedeeld, maar biedt ook de kans om gelijkvloers te wonen dankzij de mogelijkheid om een slaap- en badkamer op de begane grond te creëren. Ideaal voor levensloopbestendig wonen.

Het riante bijgebouw met garage en carport leent zich perfect als hobby-/opslag of werkruimte.

Buiten geniet u volop van de rust; een fraaie tuin met jeu-de-boulesbaan, een verfrissende duik in het zwembad of heerlijk uitrusten op 1 van de terrassen.

Zien we u binnenkort voor een bezichtiging?

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Landhuis met multifunctioneel bijgebouw
Bouwperiode	1992
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd 36 zonnepanelen (420 Wp per paneel, 2022)
Energie label	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	9.660 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	245 m ² (excl. bijgebouw ad 267m ²)
Inhoud	875 m ³ (excl. bijgebouw ad 1.182m ³)



Indeling

Begane grond:

Ruimte, comfort en een doordachte indeling.

Via de overdekte entree met dubbele deuren stapt u binnen in de ruime ontvangsthal. Hier is plek voor een garderobe. De stijlvolle afwerking met gestukte wanden, een gestukt plafond met sierlijst zorgt direct voor een verzorgde indruk. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkeuken en de tv-ruimte, terwijl de trapopgang naar de bovenverdiepingen leidt.

Tv-ruimte en bijkeuken: Praktisch en sfeervol.

De tv-ruimte met tegelvloer, gestukte wanden en sierlijstplafond is een fijne plek om te ontspannen. Dankzij de diverse raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk licht. Vanuit deze ruimte loopt u door naar de bijkeuken, die is voorzien van een betegelde vloer, deels betegelde wanden en een deur naar de tuin. Aansluitend de volledig betegelde wasruimte met aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, uitstortgootsteen, meterkast, vloerverwarmingsunit en separate douche. Separate geheel betegelde toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet en fonteintje. Dit gedeelte van de woning kan eenvoudig worden omgetoverd tot slaap- en badkamer op de begane grond!

Vanuit de bijkeuken toegang tot de woonkeuken: het hart van het huis.

De ruime woonkeuken biedt genoeg plek voor een eettafel, waardoor koken en tafelen hier samenkomen en het dagelijks leven zich hier grotendeels afspeelt. De L-vormige keukenopstelling is van alle gemakken voorzien en beschikt over een koelkast, inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, Quooker en ruim voldoende kastruimte. Daarnaast heeft u vanuit de keuken toegang tot zowel de kelder als de woonkamer.



Indeling

Kelder: praktische opslagruimte met daglicht

Vanuit de woonkeuken komt u in de kelder, een praktische en koele ruimte. De kelder is volledig betegeld (zowel de vloer als de wanden) en biedt ruim voldoende stahoogte voor gemakkelijk gebruik. Door het daglicht dat via de koekoek naar binnen valt, is deze ruimte helder en aangenaam om te gebruiken. De kelder biedt volop mogelijkheden voor opslag en het creëren van een extra, goed eventileerde ruimte voor bijvoorbeeld wijn, voorraad of andere spullen.

Sfeervolle woonkamer met tuincontact

De woonkamer is royaal van opzet en voorzien van tegelvloer. De strak gestukte wanden en het sierlijstplafond geven de ruimte een verzorgde uitstraling. De Mitsubishi airco zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, terwijl de grote raampartijen aan de voor- en zijgevel voor veel daglicht zorgen. Aan de achterzijde openen dubbele openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen.

De begane grond combineert functionaliteit met sfeer en biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen! De flexibele indelingsmogelijkheden geven u de vrijheid om de ruimtes naar eigen wens in te richten, afhankelijk van uw specifieke behoeften. Bijvoorbeeld een extra slaap- of badkamer op de begane grond. Ideaal met het oog op de toekomst of voor uw gasten.



Indeling

1^{ste} verdieping:

De eerste verdieping biedt een praktische indeling met maar liefst vier slaapkamers, een royale badkamer en extra opbergruimte. De overloop is keurig afgewerkt met tapijt, gestukte wanden en een strak plafond. Achter het knieschot is extra bergruimte te vinden, en dankzij de dakkapel met een handbediend rolluik valt er prettig veel daglicht binnen.

Vier ruime slaapkamers (respectievelijk 18.8m², 17.6m², 16.4m² en 14.4m² groot); alle vier de slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een vinylvloer, gestukte wanden en een strak plafond. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van horren en rolluiken, waardoor u hier in alle rust kunt slapen. Bovendien hebben sommige kamers schuifwandkasten en extra bergruimte achter de knieschotten, waardoor elke vierkante meter optimaal wordt benut.

De badkamer is een verrassend ruime en verzorgde plek, volledig betegeld en voorzien van inbouwspotjes. Hier vindt u alles wat u nodig heeft: een separate douche, een vrijdragend toilet, een royaal ligbad en een praktisch badmeubel met kastruimte, inbouwspots en een vaste wastafel. Dankzij de dakkapel (met een hor) is er niet alleen veel licht, maar ook natuurlijke ventilatie.

Kortom, deze eerste verdieping combineert ruimte, comfort en praktische oplossingen, perfect voor een gezin of iedereen die graag extra kamers tot zijn beschikking heeft!



Indeling

2^e verdieping:

Middels vaste trap toegang tot de tweede verdieping, een praktische en veelzijdige ruimte met volop opbergmogelijkheden. De overloop, afgewerkt met tapijt en stukwerk wanden, wordt gekenmerkt door schuifwandkasten aan beide zijden over de volle breedte. Aan de ene kant lage kasten, aan de andere kant hoge, waardoor de ruimte optimaal benut wordt.

Aan de ene zijde van de overloop bevindt zich de bergkamer met stahoogte, bereikbaar via lage deur. De ruimte is afgewerkt met tapijt, plafondplaten en een Velux-dakvenster met verduistering zorgt voor daglicht en ventilatie. Een ideale plek voor opslag!

Aan de andere zijde toegang tot de multifunctionele kamer die kan dienen als slaap-, werk- of bergruimte. Ook hier zijn er knieschotten aan beide zijden, waardoor extra opbergruimte gecreëerd wordt en hier bevindt zich tevens de opstelling van de HR-combiketel (Vaillant, 2023). Net als in de bergkamer is er een Velux-dakvenster met verduistering, wat zorgt voor een prettige lichtinval.

Kortom: een slimme, goed ingedeelde tweede verdieping met volop mogelijkheden!



Indeling

Bijgebouw (met garage en carport):

Het riante bijgebouw, opgetrokken in traditionele metselbouw en voorzien van een zadeldak met wolfseinden en keramische dakpannen, is gebouwd in 2006 en biedt een veelzijdigheid aan gebruiksmogelijkheden. Ook is er volledige isolatie aanwezig.

De indeling van dit bijgebouw is als volgt:

Een multifunctionele ruimte die dienst kan doen als bijvoorbeeld schuur, loods of werkplaats. Vanuit deze ruimte is er de achterzijde van het gebouw een elektrisch bedienbare sectionaaldeur die toegang biedt naar de tuin. Eveneens een loopdeur direct naar het zwembad.

Er is hier een zwembadfilterinstallatie met zout-elektrolyse en een beregeningsinstallatie met ontroester opgesteld. Separate CV-combi installatie (Nefit 2015) en een eigen groepenkast voor elektra. Tevens zijn hier de omvormer t.b.v. van de zonnepanelen en de grondwaterput (voor de beregening) aanwezig. Vanuit dit gedeelte middels vaste trap toegang tot een volledig open multifunctionele ruimte (momenteel in gebruik als fitnessruimte).

Verder bevindt zich op de begane grond de ontspanningsruimte voorzien van een bar en een keuken in hoekopstelling uitgerust met een vaatwasser en oven. Daarnaast zijn er een toiletruimte met vrijdragend toilet en separate doucheruimte (ideaal in combinatie met het buitenzwembad!). Dit gedeelte is eveneens voorzien van verwarming. Vanuit hier is de grote garage toegankelijk. Deze ruime én verwarmde garage beschikt over een grote sectionaaldeur, elektra en 2 ramen met dubbelglas zodat er voldoende daglichttoetreding aanwezig is. Aansluitend de geïntegreerde carport, ideaal voor het overdekt parkeren van voertuigen en een overdekt terras.

Dit hoogwaardige en veelzijdige bedrijfsgebouw biedt een uitstekende basis voor diverse gebruiksmogelijkheden en vormt een prachtige aanvulling op het ruime perceel met landhuis en zwembad.



Indeling

Tuin:

Dit schitterende perceel van maar liefst 9.660 m² is omheind en biedt volop ruimte en privacy, te bereiken via een elektrisch bedienbare poort (met looppoort) met intercom. Het royale terrein is keurig onderhouden en perfect afgewerkt, met een mooi gazon, vaste beplanting en statige bomen. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een indrukwekkende oprijlaan die leidt naar het bijgebouw met carport en garage waar u de auto overdekt kunt parkeren.

Het perceel heeft een aantal bijzondere elementen, zoals een grote zitkuil (voormalig vijver) met lichtspots en vuurschaal. Wat dacht u van uw eigen jeu-de-boulesbaan in de achtertuin? Gezellig met vrienden of familie een potje spelen na het avondeten.

En dan het zwembad (10m bij 5m) ... Dit is niet zomaar een zwembad! Afsluitbaar middels een recent vernieuwd ecodek dat zorgt voor de verwarming van het water en geeft tevens een nette uitstraling wanneer u het zwembad niet gebruikt. Dankzij het zoutwaterfiltersysteem blijft het water schoon zonder gebruik van chloor. U kunt een verfrissende duik nemen wanneer u maar wilt! Daarnaast zijn er nog diverse terrassen waaronder een groot terras bij het bijgebouw met zonneluifel. De diverse fruitbomen en de kippenren voegen een landelijke sfeer toe.

Tenslotte is er nog een separate tuinberging voor extra opslagruimte, zijn er meerdere buitenkraantjes en een sproei-installatie (met 57 sproeiers!) aanwezig. Handig voor het onderhouden van de tuin.

Het gehele terrein is met zorg onderhouden en biedt eindeloze mogelijkheden om het buitenleven optimaal te ervaren. Kortom, een gigantisch groot perceel dat u direct in de sfeer van vrijheid en ruimte brengt.



Algemeen

Algemeen:

Agrarische bestemming (Waarde - 1)

Deze woning heeft momenteel een agrarische bestemming met waarde - 1. Dat betekent dat het gebruik op dit moment gebonden is aan agrarische doeleinden.

Belangrijk om te weten: de huidige vraagprijs is gebaseerd op de bestaande agrarische bestemming. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om zich goed te verdiepen in de mogelijkheden en randvoorwaarden die bij een eventuele bestemmingswijziging komen kijken.

Locatie:

Dit keurig onderhouden landhuis met multifunctioneel bijgebouw is gelegen op een perceel van maar liefst 9.660 m² op een zeer fraaie landelijke locatie in het buitengebied van Son en Breugel. Op loopafstand van diverse natuurgebieden maar ook op korte afstand van het centrum van Son en Breugel met allerlei voorzieningen als winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten. Ook de uitvalswegen en het centrum van Eindhoven zijn in de nabijheid gelegen.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Potentiële kopers worden nadrukkelijk geadviseerd om zelf navraag te doen bij de gemeente omtrent het actuele bestemmingsplan, het toegestane gebruik en eventuele toekomstige mogelijkheden.



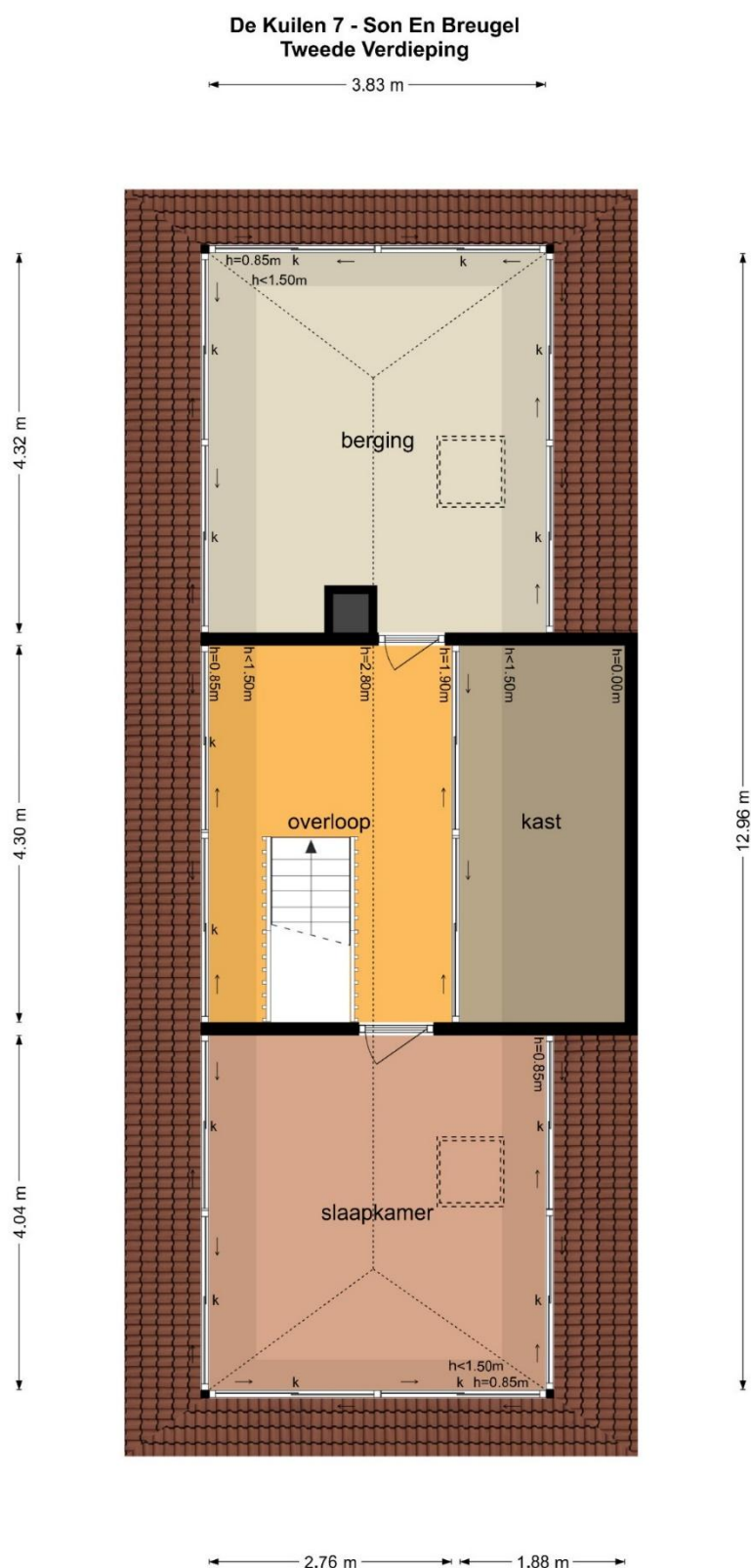


- Gelegen op een prachtige vrije locatie in het buitengebied.
- Perceel van maar liefst 9.660 m².
- Keurig onderhouden landhuis met multifunctioneel bijgebouw.
- Garage en carport (bijgebouw).
- 5 slaapkamers.
- Fijne woonkeuken.
- Mogelijkheid tot creëren extra slaap- en badkamer op de begane grond.
- Riant keurige aangelegde achtertuin met o.a. meerdere terrassen, jeu-de-boulesbaan én verwarmd zwembad.
- Vloerverwarming aanwezig in: woonkamer, keuken, hal, tv-kamer, badkamer en gehele bijgebouw.
- Inbouwapparatuur keuken circa 5 jaar oud.
- Elektra vernieuw 2005.
- Schilderwerk buitenzijde 2024.
- 36 zonnepanelen 2022.
- Alarminstallatie aanwezig (bijgebouw apart).
- Elektrisch bedienbare poort met intercom.
- Bestemming: agrarische met waarde 1.



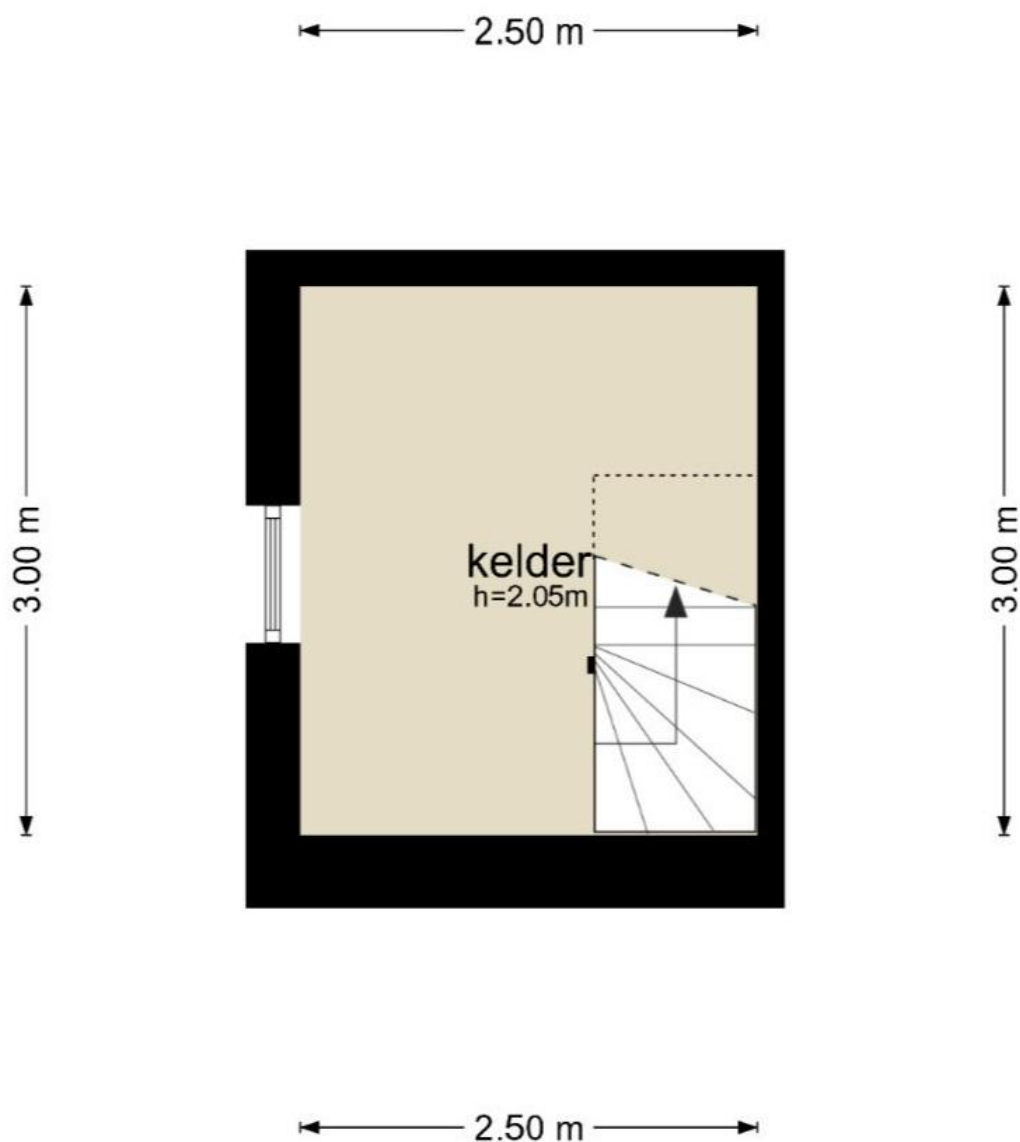
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





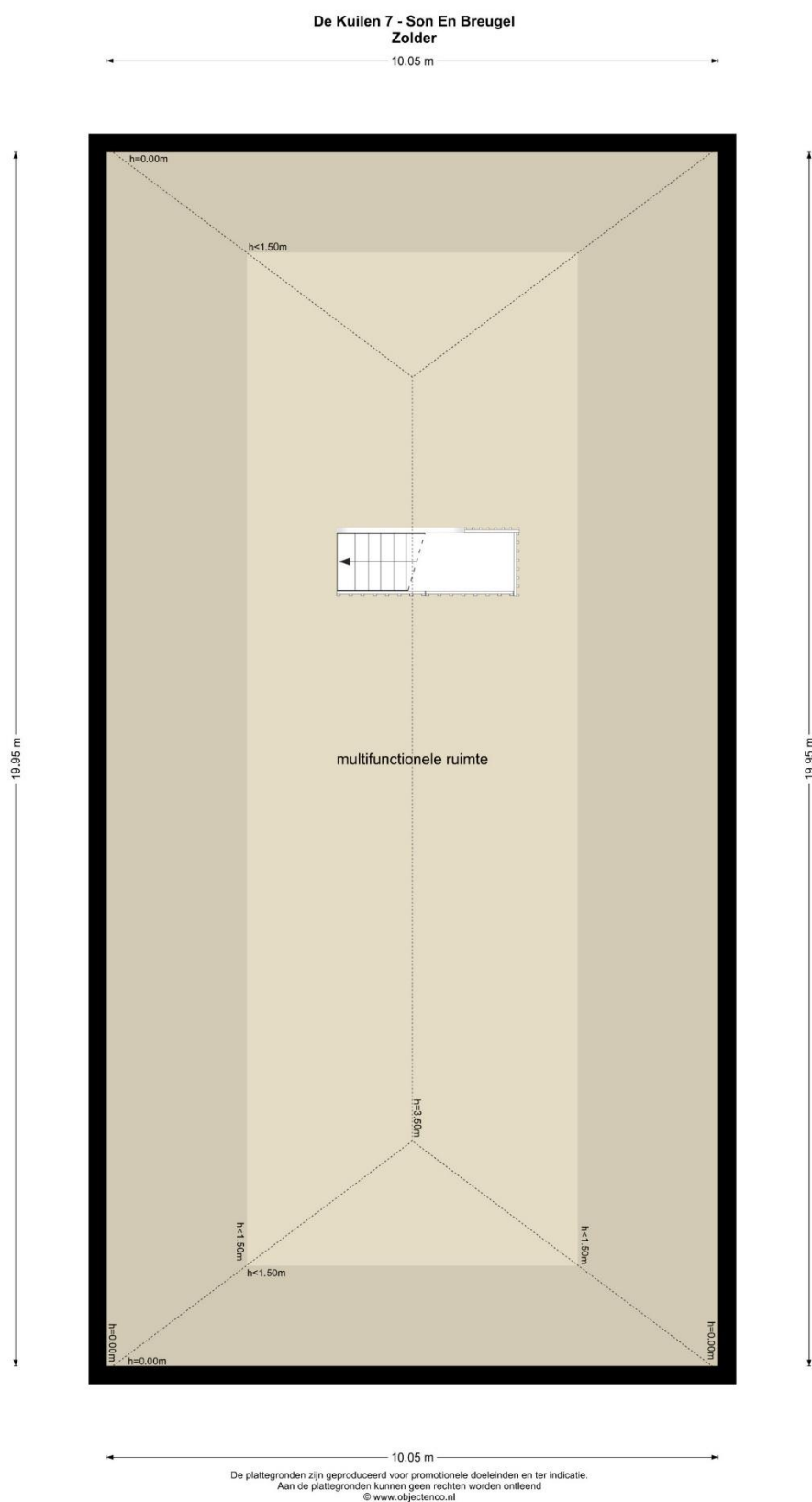
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

De Kuilen 7 - Son En Breugel Kelder



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







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.

Bedenktijd

In het kader van de wet “wet koop onroerende zaken” wordt de koper beschermd door de bedenktijd 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 Vastgoed Nederland 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

