

TE KOOP



AMSTELLAAN 4

5691 HE SON EN BREUGEL

Deze verrassend ruime en lichte woning aan een sfeervol hofje in de populaire wijk De Gentiaan biedt u alles wat u zoekt! Maar liefst vijf slaapkamers, een lichte L-vormige woonkamer met open haardpartij, een praktische woon-/eetkeuken en een heerlijke tuin op het zuiden.

Ideaal voor gezinnen die houden van ruimte, sfeer en comfort.

Kom snel langs bij de Amstellaan 4 en laat u verrassen door de woning en zijn omgeving!

Overdracht

Vraagprijs	€ 589.000 ,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, twee-onder-een-kap woning
Bouwperiode	1969
Isolatievormen	Spouwisolatie, dakisolatie, dubbelglas
Energie label	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	302 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	177 m ² excl. berging
Inhoud	620 m ³ incl. berging



INDELING

Begane grond:

Via de oprit bereikt u de overdekte entree aan de zijgevel. In de ontvangsthall ligt een plavuizenvloer, zijn de wanden van stucwerk en een houten schroten plafond met inbouwspots. Hier vindt u de spiltrap naar de verdieping, ruime garderobe en een geheel betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje, middels schuifdeur gaat u naar de woonkamer en is er een doorgang naar de keuken.

De L-vormige lichte en royale woonkamer heeft fijne grote raampartijen en een extra zijgevelraam. De wanden zijn voorzien van stucwerk en deels schoonmetselwerk, waarin ook een vaste boeken/wandkast is gemaakt. De open haardpartij zorgt voor warmte en gezelligheid op koude dagen, en via de grote schuifpui loopt u zo de tuin in.

De ruime woonkeuken is deels betegeld en heeft een eenvoudige keukenopstelling in U vorm. Deze beschikt over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, losstaande vaatwasser en een close-in boiler. Het plafond is afgewerkt met houten schroten en inbouwspots. Vanuit de keuken is er een portaal met voorraadkast en doorgang naar de berging.

Een deel van de voormalige garage is bij de keuken getrokken, waardoor er een extra eetgedeelte is ontstaan. Deze is grotendeels afgewerkt in schoonmetselwerk wanden/deels structuur en heeft een houten schroten plafond met lichtkoepel. Vanuit hier is er een deur naar de tuin.

Tuin:

De grotendeels bestrate achtertuin is bijzonder sfeervol ingericht. Direct aan het huis ligt een ruim terras met een elektrisch bedienbare zonneluifel, ideaal om het hele jaar door buiten te kunnen zitten. Verder vindt u hier speels aangelegde borders en paadjes met een tweede terrasje achterin, zodat u altijd kunt kiezen tussen zon of schaduw. De tuin is rijk aan vaste beplanting en beschikt over een buitenkraantje en een berghok voor tuingereedschap.

Berging (voormalige garage):

De berging (deel voormalig garage) betreedt u via het portaaltje dat naar de keuken leidt of via de voorzijde middels de openslaande deuren naar de oprit, hier is ook de wasmachineaansluiting aanwezig.



INDELING

1^{ste} verdieping:

Op de overloop valt het extra zijgevelraam op dat voor veel licht zorgt, de wanden zijn afgewerkt met granol en een gestuct plafond. Aan de achterzijde bevinden zich slaapkamer 1 en slaapkamer 2, respectievelijk 7m² en 9,8m². beide voorzien van een laminaatvloer, behangwanden en een gestuct plafond.

Slaapkamer 3 (10.5m²) ligt aan de voorzijde en is eveneens keurig afgewerkt met laminaat, behang en een gestuct plafond. Vanuit het raam kijkt u hier uit over het rustige hofje. Extra handig: deze kamer beschikt over een vaste wastafel.

Slaapkamer 4 (15m²) is voorzien van tapijt, behangwanden, een gestuct plafond én een vaste kastenwand. Vanuit hier heeft u toegang tot het balkon.

De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een grote inloofdouche, een badmeubel met dubbele wastafel en kastruimte met spiegel en inbouwspots, een vrijdragend toilet en een handdoekenradiator. Het lamellenplafond met inbouwspotjes geeft de ruimte een lichte uitstraling.

2^e verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de overloop met zijgevelraam, granolwanden, houten schrotenplafond met spot en handige bergruimte. Hier vindt u eveneens de 5e slaapkamer, welke voorzien is van een dakkapel met zicht op de tuin, tapijt, houten schrotenplafond en deels behang-/deels gestucte wanden.

Op deze verdieping bevindt zich ook een doucheruimte met douchecabine en vaste wastafel, extra bergruimte én een CV-berghok met de HR-combiketel (Nefit, 2018).

Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde ruim opgezette wijk "de Gentiaan" in kindvriendelijk hofje. De bossen om de hoek, op korte fiets of loop afstand van verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO). Op korte fietsafstand van het centrum Son waar u al uw benodigde boodschappen kunt doen of heerlijk een terrasje pikken of restaurant bezoeken. Eveneens nabij uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.

FOTO'S



BIJZONDERHEDEN

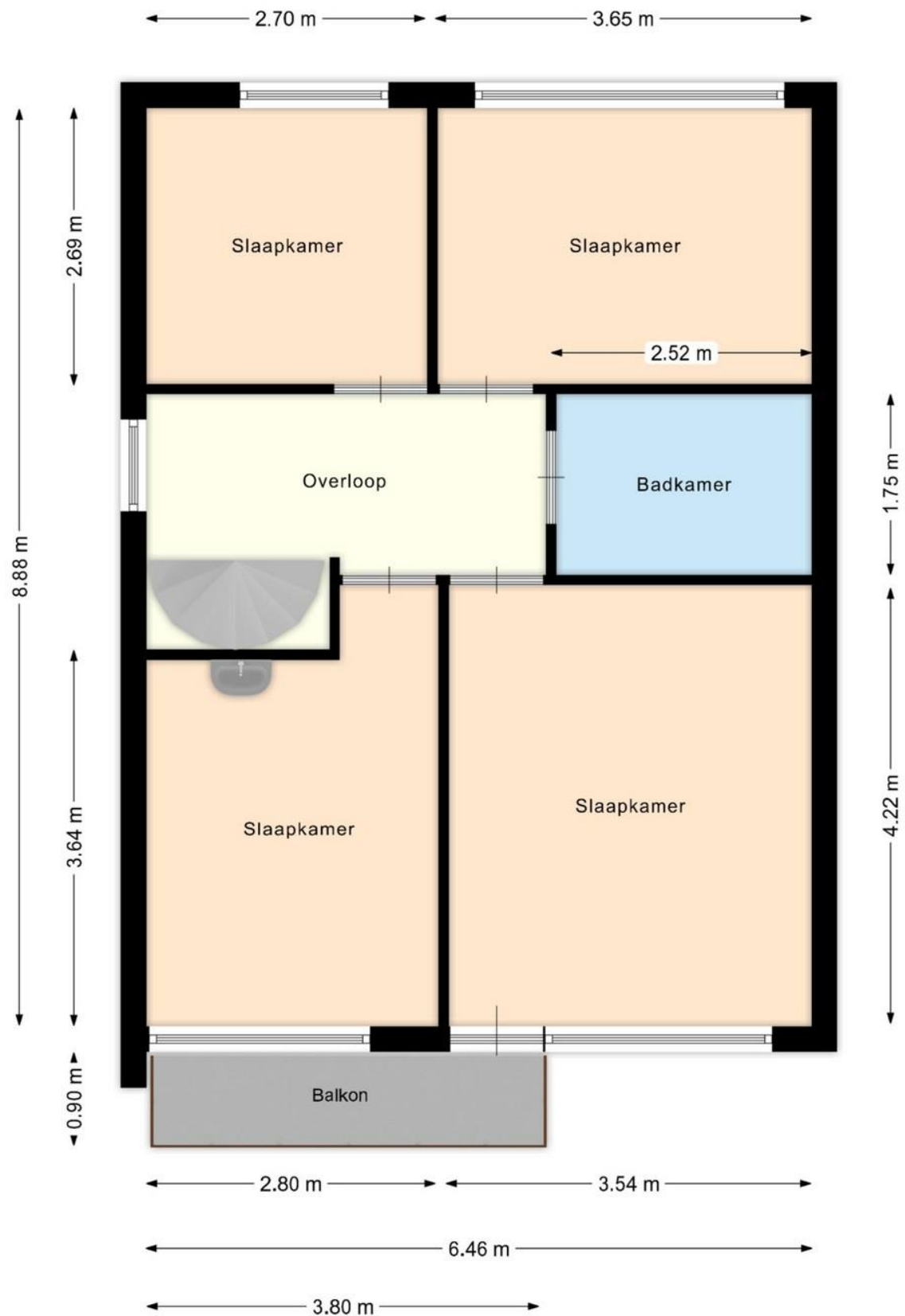


- Maar liefst vijf slaapkamers.
- Veel lichtinval door grote raampartijen en extra zijramen.
- L-vormige woonkamer met open haardpartij.
- Gezellige woon-/eetkeuken.
- Nette badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche én handdoekenradiator
- Extra doucheruimte op zolder.
- Verzorgde, sfeervolle tuin op het zuidoosten met zonneluifel en meerdere zitplekken.
- Gelegen aan een rustig hofje in De Gentiaan, Son en Breugel.
- Speeltuintje voor de kinderen in het hofje.

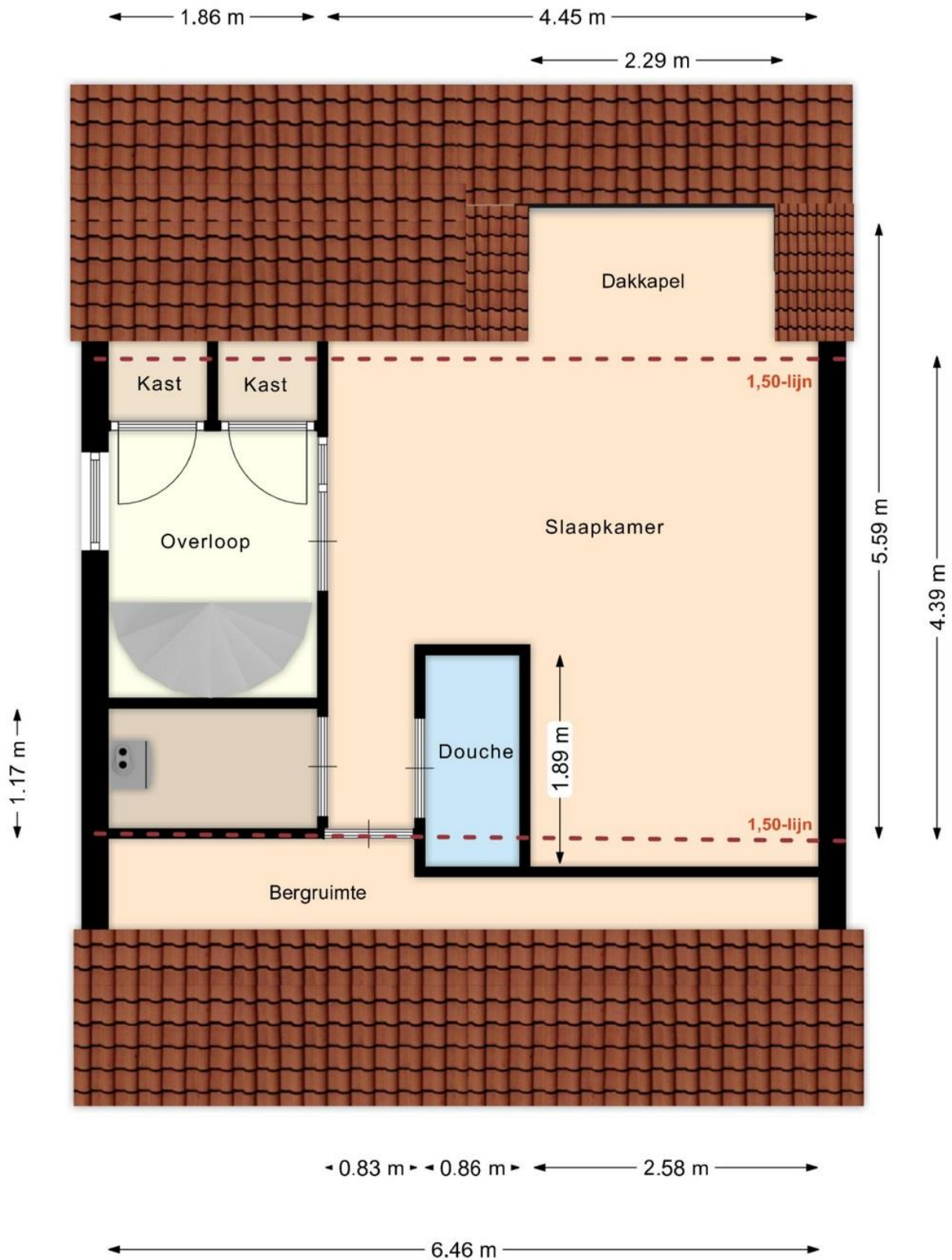
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN





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

