

TE KOOP



AZIELAAN 55
5691 LB SON EN BREUGEL



Deze verrassend ruime over de volle breedte uitgebouwde en keurig verzorgde woning aan de Aziëlaan 55 in Son en Breugel wilt u absoluut zien.

Van de kunststof kozijnen tot de moderne afwerking, vloerverwarming, slaapkamers, garage, uitbouw over de volle breedte en overdekt terras: alles is tot in detail verzorgd.

Binnen én buiten ademt het huis comfort, licht en gebruiksgemak.

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

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

Overdracht

Vraagprijs	€ 478.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, kwadrantwoning
Bouwperiode	1970
Isolatievormen	Dak, vloerisolatie, HR++ glas
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	198 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ²
Inhoud	474 m ³



Indeling

Begane grond:

Via de keurige voortuin bereikt u de overdekte entree. De ontvangsthall is netjes afgewerkt met een tegelvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Hier treft u de meterkast, trapopgang, praktische trapkast en een deels betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.

De woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en voorzien van een tegelvloer. Glad gestucte wanden/plafond en extra lichtinval dankzij inbouwspots en solartubes en deze zorgen voor een moderne uitstraling. Via de schuifpui én een separate loopdeur heeft u direct toegang tot de tuin.

De moderne open keuken in lichte L-opstelling beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, combimagnetron en een 4-couvert vaatwasser – heeft veel kastruimte en is praktisch en verzorgd ingericht.

De begane grond m.u.v. de hal is voorzien van vloerverwarming.

Tuin:

De achtertuin is tot in de puntjes onderhouden en biedt voor ieder moment van de dag een fijne plek. Direct aan huis bevindt zich een royale terrasoverkapping, compleet met inbouwspots voor sfeervolle verlichting in de avond. Achter in de tuin vindt u een tweede, kleiner terras, ideaal als extra lounge- of zitplek.

Het gazon is netjes aangelegd en wordt volledig omsloten door een verzorgde schutting en met op 5 plaatsen tuinverlichting, wat zorgt voor privacy en een kindvriendelijke omgeving. Een buitenkraantje is aanwezig en via de achterom bereikt u eenvoudig het garagepleintje.

Garage:

Achter in de tuin staat de stenen garage, eveneens keurig verzorgd en voorzien van elektra en water. De garage heeft een loopdeur naar de tuin én een elektrisch bedienbare sectionaaldeur richting het pleintje.



Indeling

1^{ste} verdieping:

Via de vaste trap, voorzien van automatische trapverlichting, komt u op de eerste verdieping. Ook hier is de afwerking keurig doorgetrokken: een doorlopende laminaatvloer met hoge plinten, glad gestucte wanden en een strak plafond zorgen voor een moderne en rustige uitstraling.

Op de overloop bevindt zich een separate, deels betegelde toiletruimte.

De drie slaapkamers zijn instapklaar en identiek afgewerkt met laminaatvloeren, hoge plinten, gestucte wanden en plafonds. Alle kamers beschikken over kunststof kozijnen met draaikiepfunctie, horren en elektrisch bedienbare rolluiken. Daarnaast heeft de slaapkamer aan de voorzijde een praktische inbouwkast, terwijl de slaapkamer aan de tuinzijde is voorzien van een vaste kastenwand.

De grotendeels betegelde badkamer is ingericht met een ligbad met douchefunctie, een wastafelmeubel met vaste wastafel én twee extra badkamermeubels, wat zorgt voor veel bergruimte. Een raam biedt zowel daglicht als natuurlijke ventilatie.

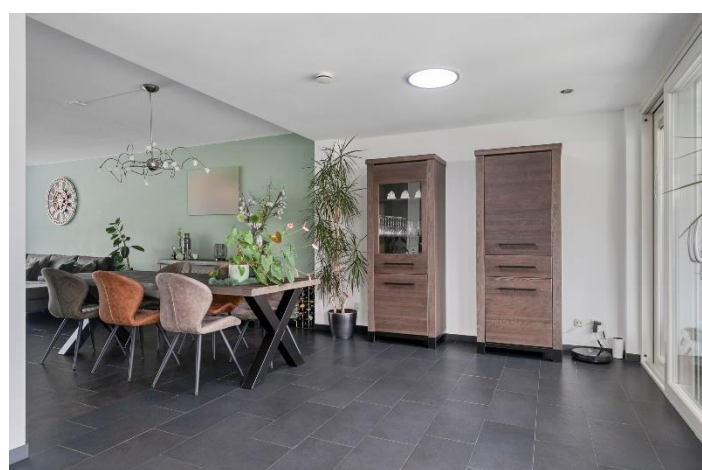
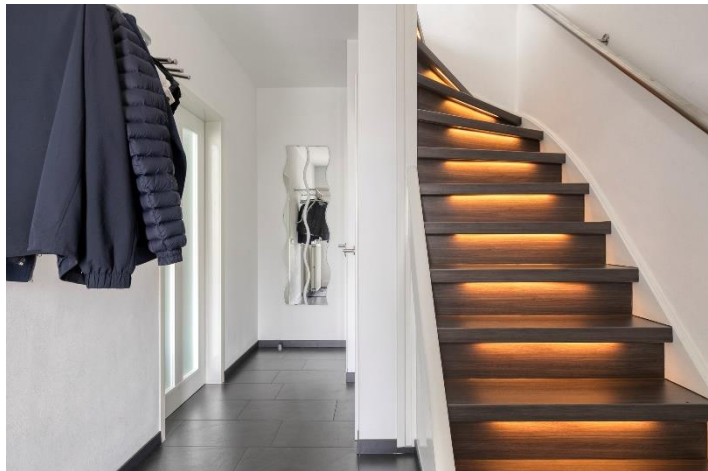
2^e verdieping:

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. De overloop is afgewerkt met laminaat, hoge plinten, gestucte wanden en een gestuct plafond. Hier vindt u bergruimte achter knieschot en de CV-/wasruimte met aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, alsmede de opstelling van de HR-combiketel (Nefit, 2019). Een Velux dakvenster met verduistering zorgt voor licht en ventilatie.

De royale zolderkamer is keurig afgewerkt met laminaat, gestucte wanden/plafond, inbouwspots en bergruimte achter het knieschot. Er is een airco (Mitsubishi 2025) aanwezig en een grote dakkapel met handbediend rolluik.

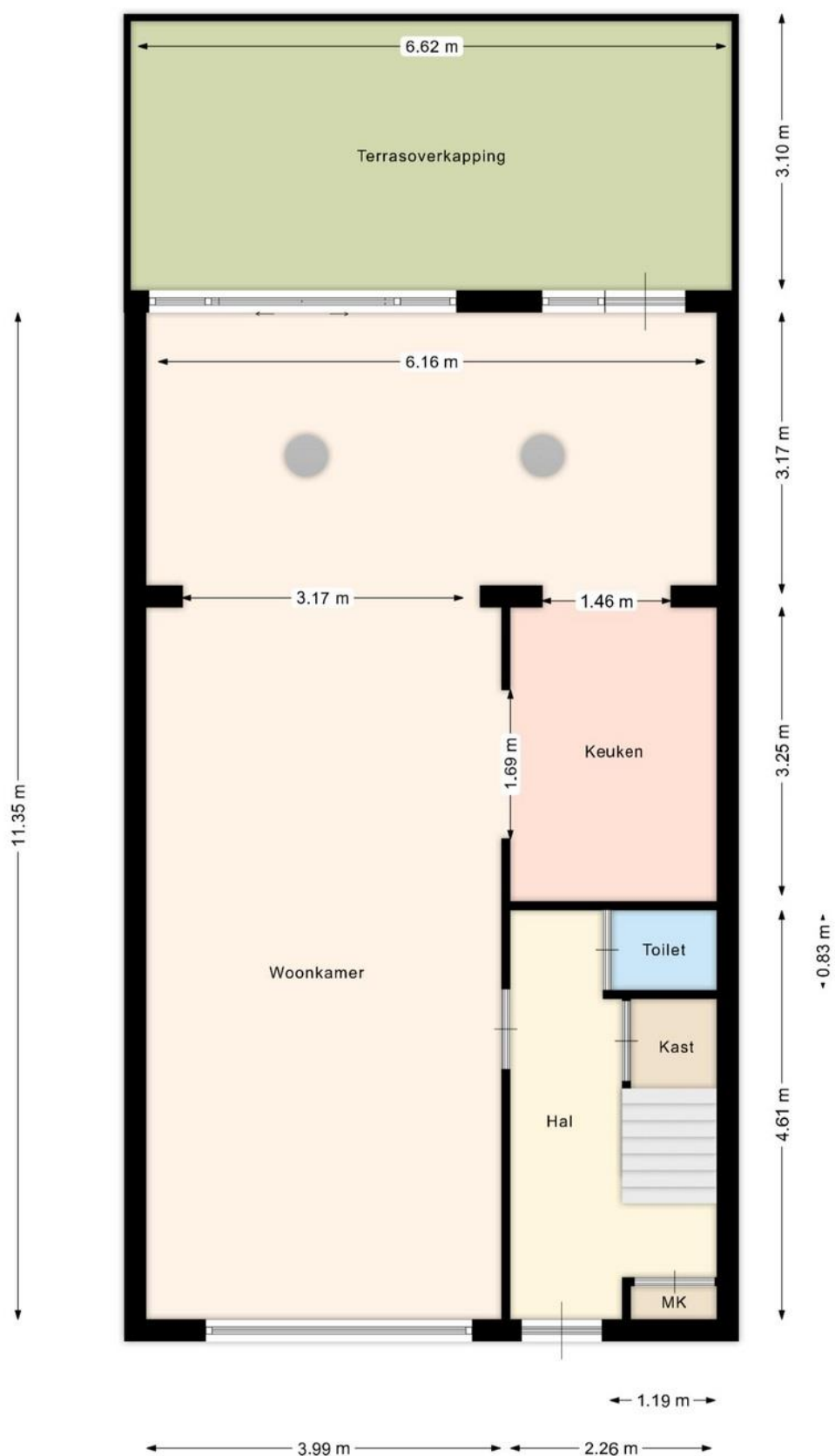
Locatie:

Deze woning is rustig gelegen aan een brede laan met groenstrook aan voorzijde in gewilde en kindvriendelijke wijk 'de Gentiaan'. Zeer centraal ten opzichte van sportvoorzieningen, supermarkt, spa faciliteiten, basisscholen, natuurgebieden en openbaar vervoer. Tevens op korte afstand van uitvalswegen zoals de A50 en A2.

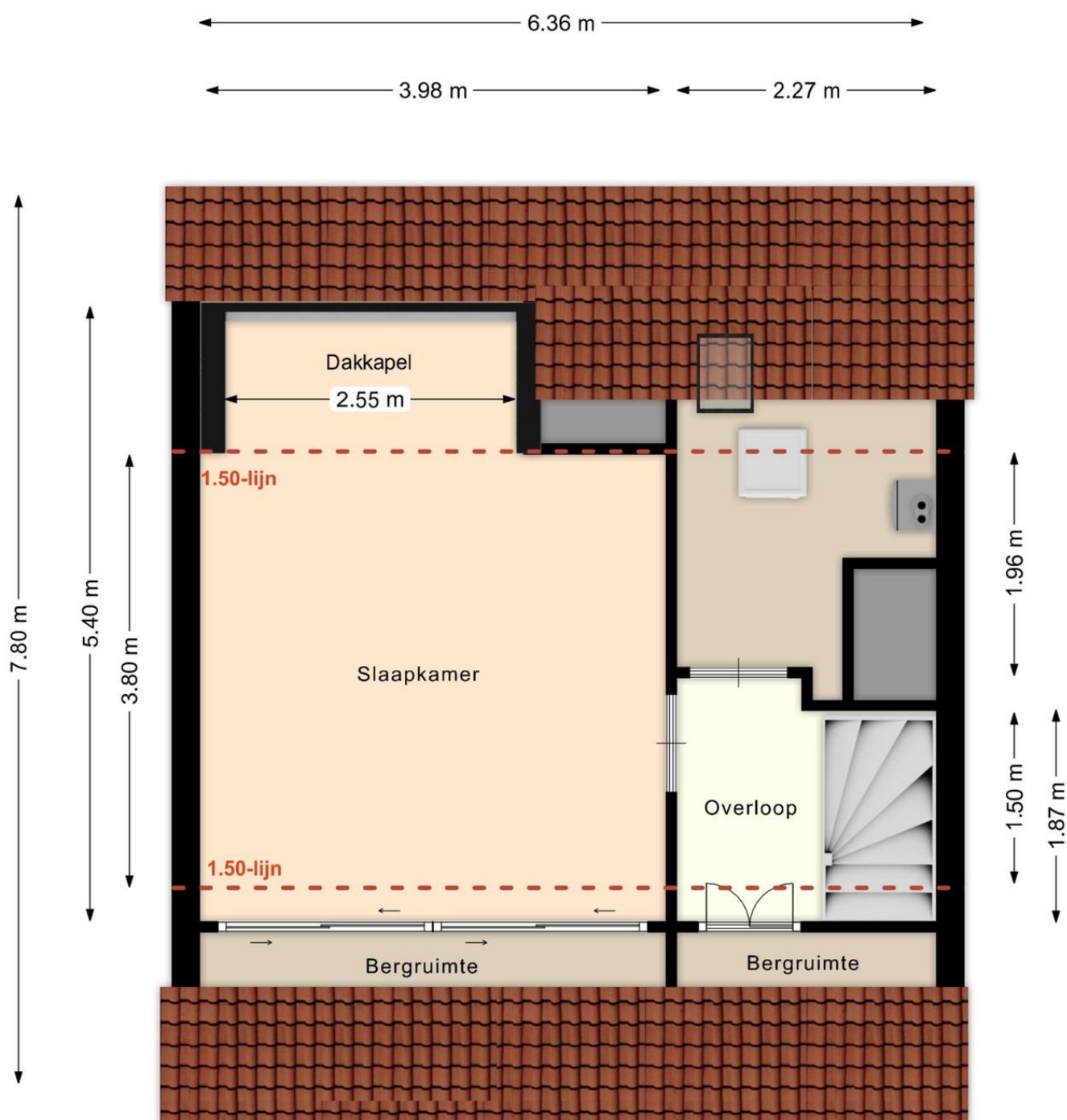




- Instapklaar en strak afgewerkt.
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiep functie en HR++ glas.
- Vloerverwarming begane grond m.u.v. de hal.
- Grote uitbouw (2015) aan achterzijde over de volle breedte.
- Pannendak (incl. tengels en panlatten) vernieuwd 2020.
- Bitumen dakkapel en garage vernieuwd in 2022. Uitbouw en overkapping 2015.
- Binnen riolering vernieuwd 2018.
- Overdekt terras met inbouwspots.
- 1^e en 2^e verdieping rolluiken en horren op alle kamers.
- Zolderkamer met airco 2025.
- Nette keuken met complete inbouw apparatuur.
- Achterom naar garage pleintje.
- Kindvriendelijke wijk.







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

