

TE KOOP



BISONLAAN 9
5691 GC SON EN BREUGEL



Schitterend wonen in het groen! Aan een doodlopend klein hofje staat deze vrijstaande villa met karakter, ruimte en een buitenleven om van te dromen.

Deze unieke, modern afgewerkte villa is verdeeld over 2 woonlagen en biedt een prettige leefomgeving met een royale living, open woonkeuken en volop lichtinval. Doordat het leefgedeelte zich op de eerste etage bevindt, heeft u hier veel lichtinval en een prachtig panoramisch boszicht.

Daarnaast biedt de woning 4 slaapkamers, 2 badkamers, extra werk-/speelkamer, grote multifunctionele ruimte, garage én prachtige bosrijke tuin rondom.

De Bisonlaan 9 is zo'n woning waar u meteen voelt dat alles klopt: ruimte, functionaliteit en een rustige ligging – een combinatie die u niet vaak tegenkomt.

Plan snel uw bezichtiging en wie weet ontdekt u hier uw toekomstige thuis!

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1971
Isolatievormen	Dakisolatie Triple, HR++ en HR-glas 32 zonnepanelen 345 WP per paneel
Energie label	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.333 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	275 m ²
Inhoud	1.192 m ³



Indeling

In een doodlopend hofje van de Bisonlaan, verscholen tussen het groen, ligt deze unieke vrijstaande villa. Hier komt uitsluitend bestemmingsverkeer waardoor u vanaf de eerste aanblik het gevoel heeft écht privé te wonen. Aan de voorzijde is ruim voldoende parkeerruimte en de laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.

De woning beschikt over 2 entrees. De entree aan de voorgevel biedt toegang tot de onderste woonlaag, hier bevinden zich zowel het slaapgedeelte als de multifunctionele praktijk-/werkruimte. Perfect voor wie wonen en werken wil combineren en cliënten afzonderlijk wil ontvangen. De entree aan de zijgevel is middels een speelse stenen trap bereikbaar en biedt toegang tot het woongedeelte.

De slimme indeling zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel en optimale privacy.

Begane grond (maaiveldniveau):

De entree voor de praktijk is gesitueerd aan de voorgevel en brengt u in de ontvangsthal. De hal is bijzonder ruim en afgewerkt met tegelvloer, stucwerk wanden, schuurwerk plafond, wandverlichting en grote lichtstraat. Vanuit hier is tevens de garage inpandig bereikbaar. In de hal zijn 3 inbouwkasten aanwezig, 2 voor opslag en 1 beschikt over de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Daarnaast de geheel betegelde toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

Middels 2 traptredes niveauverschil bereikt u de multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als praktijkruimte. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestucte wanden en schuurwerk plafond. De vaste kastenwand zorgt voor praktische opbergruimte. Aansluitend een separate bergruimte.



Indeling

Slaapgedeelte (maaiveldniveau):

Vanuit de hal heeft u toegang tot het slaapgedeelte op de begane grond. Er zijn maar liefst 4 slaapkamers respectievelijk 19.4 m², 12 m², 11.5 m² en 7.1 m² groot.

De kamers zijn alle vier keurig afgewerkt met een houten vloer, stucwerk wanden/plafond en inbouwspots. Hiervan beschikken 3 slaapkamers over een vaste kast en deur naar het balkon. Slaapkamer 4 (de ouderslaapkamer) heeft een extra deur naar de tuin en rechtstreeks toegang tot de 2^e badkamer.

Badkamer 1 (2002) is deels betegeld in een lichte kleurstelling en uitgerust met een ligbad, inloopdouche, vaste wastafel, handdoekenradiator en inbouwspot. Deze ruimte profiteert ook mee van het licht van de lichtstraat en het resultaat is een frisse lichte badkamer.

De 2^e badkamer (2018) is rechtstreeks vanuit de 4^e slaapkamer toegankelijk en modern afgewerkt. De grotendeels betegelde badkamer beschikt over een inloopdouche met glazen deur, vaste wastafel, vrijdragend toilet en inbouwspots.

De hal (incl. wachtgedeelte), praktijkruimte, badkamer 1 en de ouderslaapkamer zijn voorzien van vloerverwarming.



Indeling

Woongedeelte (verhoogd gelegen):

Middels de entree aan de zijgevel komt u in de ontvangsthall. Deze is afgewerkt met een leistenen vloer, inbouwspots en grote raampartijen. Vanuit hier bereikt u direct het woongedeelte.

Het woongedeelte is het hart van de woning: een royale lichte leefruimte die wonen, eten en koken naadloos met elkaar verbindt. De grote living is onderverdeeld in een zit- en eetgedeelte terwijl de open keuken hier direct naadloos op aansluit. Het resultaat is één indrukwekkende sfeervolle ruimte waar u samenkomt met familie of vrienden.

De ruimte is grotendeels afgewerkt met een fraaie marmoleum vloer (Piet Boon) en deels voorzien van natuurstenen vloer (eet- en kookgedeelte), daarnaast gestucte wanden en een stucwerk plafond. In het zitgedeelte bevindt zich tevens een sfeervolle doorkijk haard (aangesloten op de CV-installatie). De grote raampartijen (vrijwel volledig te openen bij het eetgedeelte) én het feit dat de villa zich op de eerste etage bevindt, zorgen voor veel lichtinval en een prachtig zicht op de omliggende tuin.

De open keuken (Van Diessen, 2020) is uitgevoerd in een hoekopstelling met extra kookeiland. U beschikt hier o.a. over een groot 6-pits kookfornuis met oven, stoomoven, combi-oven, koelkast, vrieskast en vaatwasser (Siemens). Daarnaast is er voldoende opbergruimte en zijn er inbouwspotjes aanwezig. De lichtstraat zorgt voor een schitterende lichtinval waardoor de keuken een heldere, open plek is. Vanuit hier is er middels een vaste trap (afsluitbaar) toegang tot de onderste woonlaag.

Vanuit de hal is er tevens toegang tot een extra multifunctionele ruimte. Momenteel is deze in gebruik als televisiekamer maar de ruimte kan ook uitstekend dienst doen als werk-/speel- of hobbykamer. De afwerking bestaat eveneens uit de fraaie marmoleum vloer, stucwerk en inbouwspots.

Daarnaast zijn er nog vaste kasten met schuifwanden aanwezig om meer privacy te kunnen creëren en is er toegang tot de moderne toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

De keuken en het eetgedeelte zijn voorzien van vloerverwarming.



Indeling

Tuin:

Rondom deze villa strekt zich de heerlijke tuin uit die zich als een groen decor om het huis heen vouwt. Hier geniet u van een sfeervolle, bosachtige setting met diverse bomen, hagen en paden die het buitenleven echt tot leven brengen. Het geheel voelt royaal, volwassen en uiterst privé – een tuin die in elk seizoen iets moois te bieden heeft.

U beschikt hier over twee grote terrassen, elk met een eigen sfeer en functie. Of u nu in de zon wilt zitten of liever in de schaduw ontspant: u heeft altijd een fijne plek om te genieten van rust, natuur en het uitzicht op het groene decor. Eén van de terrassen is bovendien uitgerust met een grote pizza-oven – een fantastische toevoeging voor iedereen die houdt van lange zomeravonden, gezellig eten en buiten koken.

Het speelse gazon vormt een mooie open plek in de tuin en is ideaal voor spelende kinderen, loungen of simpelweg genieten van de rust. Daarnaast zijn er nog een vijver en een buitenkraantje aanwezig.

Berging:

Aan de voorzijde van de villa is er toegang tot de grote houten (Robinia) berging met meer dan voldoende opslagruimte. Dankzij de royale toegangsdeur (2.8 m breed en 2.7 m hoog) leent de ruimte zich uitstekend voor bijvoorbeeld het stallen van een caravan of aanhanger.

Garage:

De inpandig bereikbare garage is voorzien van openslaande deuren naar de oprit, elektra en de meterkast. Een perfecte plek voor uw auto, hobby of opslag.

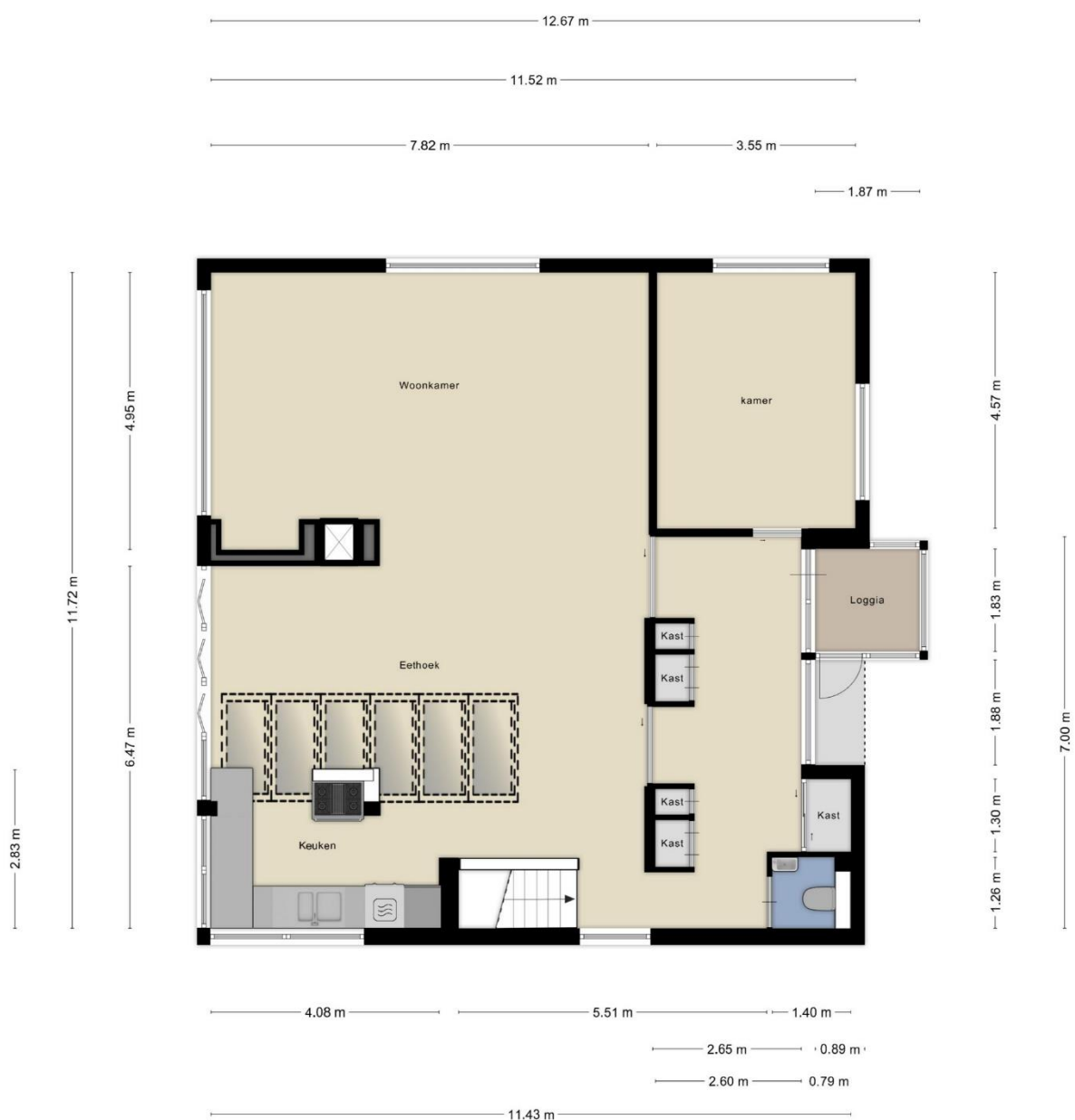
Locatie:

Deze fraaie villa is gelegen in zeer gewilde, ruim opgezette en bosrijke wijk “t Harde Ven”. Hiervandaan loopt u zo de wandelbossen in, tevens op korte fietsafstand van het centrum Son, verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO) en nabij uitvalswegen A2 en A50. Daarnaast bereikt u in ongeveer 5 autominuten het meubelplein “Ekkersrijt” en op circa 10 autominuten het van centrum Eindhoven.





- Unieke ligging in bosrijke wijk 't Harde Ven.
- Perceel van maar liefst 1.333 m² groot
- Plat dak (bitumen) vernieuwd en geïsoleerd in 2020.
- 32 PV panelen 2021.
- Het triple glas en de lichtstraat eerste etage hebben een warmte-/zonwerende coating.
- Laadpaal elektrische auto aanwezig.
- Schilderwerk buitenzijde 1^e etage 2021, begane grond 2018.
- Vloerverwarming aanwezig: praktijkruimte, wachtkamer, hal, kinderbadkamer, ouderslaapkamer (beneden). Keuken en eetkamer (boven).
- De haard is aangesloten op de CV-installatie en kan gebruikt worden om te verwarmen.
- Grote multifunctionele ruimte op de begane grond en extra werk-/speelkamer op de eerste etage.
- 4 slaapkamers.
- 2 badkamers.
- Garage én grote berging aanwezig.



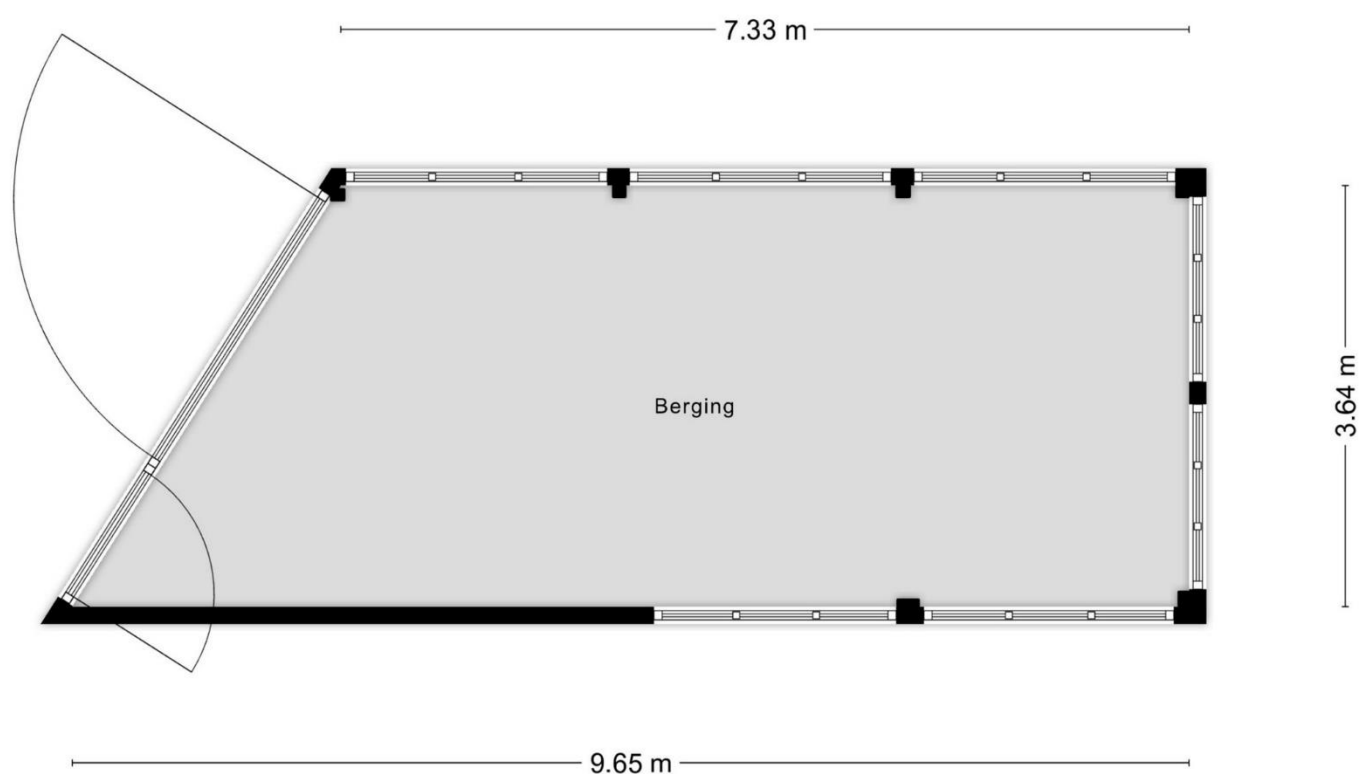
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.vastgoed.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



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.

Bisonlaan 9, 5691 GC Son en Breugel



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

