

# TE KOOP

---



STAKENBURGSTRAAT 15  
5694 NA SON EN BREUGEL

Aan een fraaie, groene laan in Son en Breugel ligt deze woning aan de Stakenburgstraat 15.

Een locatie met karakter: van oudsher een doorgaande verbinding tussen Breugel en Nuenen. Aan de voorzijde kijkt u vrij weg en tegenover de woning zorgen diertjes voor een landelijk en bijna dorps gevoel. Hier woont u rustig, maar toch met alle voorzieningen in de buurt.

Deze keurig onderhouden woning beschikt o.a. over 3 slaapkamers, een garage, oprit en fijne tuin met vrij uitzicht op weilanden.

| Overdracht  |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 430.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

| Bouw           |                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, hoekwoning                                           |
| Bouwperiode    | 1962                                                           |
| Isolatievormen | Dakisolatie (glaswol)<br>Volledig dubbelglas<br>8 zonnepanelen |
| Energielabel   | C                                                              |

| Oppervlaktes en inhoud    |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte        | 238 m <sup>2</sup>                       |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 89 m <sup>2</sup> excl. zolder en garage |
| Inhoud                    | 340 m <sup>3</sup>                       |



## INDELING

### Begane grond:

Via de entree komt u binnen in een verzorgde ontvangsthall, waar direct de keurige afwerking opvalt. De hal is afgewerkt met een houten vloer (doorgelegd over de gehele begane grond) en stucwerk wanden/plafond. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte. Deze is volledig betegeld en beschikt over een vrijdragend toilet.

Vanuit de hal heeft u toegang tot het woongedeelte. U komt eerst in de keuken, die praktisch is ingericht en direct aansluit op de woonkamer. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven, vierpits gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser. Daarnaast zorgen de inbouwspotjes voor prettige verlichting. Vanuit de keuken is er bovendien een extra loopdeur naar de tuin en is er toegang tot de verdiepte trapkast.

Middels toegang tot de woonkamer, een sfeervolle en lichte ruimte. Aan de voorzijde zorgt de erker voor extra licht en een fijne zitplek met uitzicht op de laan. De woonkamer is verder voorzien van een gashaard, die bijdraagt aan een warme en gezellige sfeer. Ook hier zijn de wanden en het plafond strak gestuct en is het plafond afgewerkt met een sierlijst, wat de ruimte extra karakter geeft. Aan de achterzijde bevindt zich eveneens een loopdeur naar de tuin met plissé hordeur.



## INDELING

### 1<sup>ste</sup> verdieping:

De eerste verdieping ademt rust en eenheid. Deze verdieping is volledig voorzien van een doorgelegde houten vloer. De afwerking bestaat uit strak gestucte wanden en plafonds, gecombineerd met stijlvolle plinten met kraaldeel. Deze verdieping beschikt over 3 slaapkamers respectievelijk 16m<sup>2</sup>, 10.4m<sup>2</sup> en 5.8m<sup>2</sup> groot.

De eerste slaapkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen en is voorzien van houten vloer en stucwerk wanden en plafond.

De tweede slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is qua afwerking gelijkwaardig en biedt extra comfort dankzij de aanwezige airconditioning (Tosot). Het raam is voorzien van een hor.

De derde slaapkamer is eveneens voorzien van een houten vloer, stucwerk en een praktische inbouwkast. Aan de achterzijde geniet u bovendien van een fraai en vrij uitzicht over de weilanden.

De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd. U beschikt hier over een ligbad, aparte douchecabine, een vaste wastafel met spiegelkast, een handdoekradiator en een vrijdragend toilet. De badkamer is afgewerkt met inbouwspots en een raam voor daglichttoetreding.

### 2<sup>e</sup> verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt u verrassend veel praktische ruimte. Hoewel de hoogte geen volledige stahoogte heeft (circa 1.70 m), is deze verdieping bijzonder functioneel ingericht.

U komt eerst op de voorzolder, die is afgewerkt met een nette laminaatvloer en Velux dakvenster. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en de opstelling van de HR-combiketel (Nefit).

Aansluitend bereikt u de tweede ruimte op deze verdieping. Ook hier is een Velux dakvenster aanwezig. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als bergruimte. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of archief. Kortom: een praktische extra verdieping die u meer bergruimte biedt dan u van buiten zou verwachten.



## INDELING

---

### Tuin:

De achtertuin is grotendeels bestraat en aangevuld met vaste beplanting waardoor het geheel verzorgd oogt en weinig onderhoud vraagt. Een groot pluspunt is het vrije uitzicht aan de achterzijde over de weilanden. Hier ervaart u een gevoel van vrijheid en ruimte, zonder directe achterburen. Een heerlijke plek om buiten te zitten en te ontspannen. Daarnaast is er praktische zij-achterom.

### Garage en carport:

Vanuit de tuin heeft u toegang tot de garage uitgevoerd in spouw, volledig geïsoleerd en voorzien van een tegelvloer. De garage is voorzien van verwarming, zodat het behalve een praktische opbergruimte is, ook interessant is voor bijvoorbeeld het uitvoeren van een hobby. Daarnaast zijn er openslaande deuren naar de oprit, een loopdeur naar de tuin en is er een bergverlating aanwezig. Aansluitend aan de garage is er een carport gerealiseerd. Deze carport beschikt over lichtkoepels en is aan de straatzijde afgesloten. Ideaal voor het overdekt parkeren van een auto of het stallen van fietsen.

### Locatie:

Deze woning is gelegen aan de doorgaande weg richting Nederwetten/Nuenen, met vrij uitzicht aan de achterzijde op de landerijen en op korte fietsafstand van het centrum Son of klein centrum in Breugel, waar u supermarkten, winkels, restaurants, dokterspost en andere benodigdheden in de buurt heeft. Tevens op circa 15 autominuten van centrum Eindhoven.

## FOTO'S

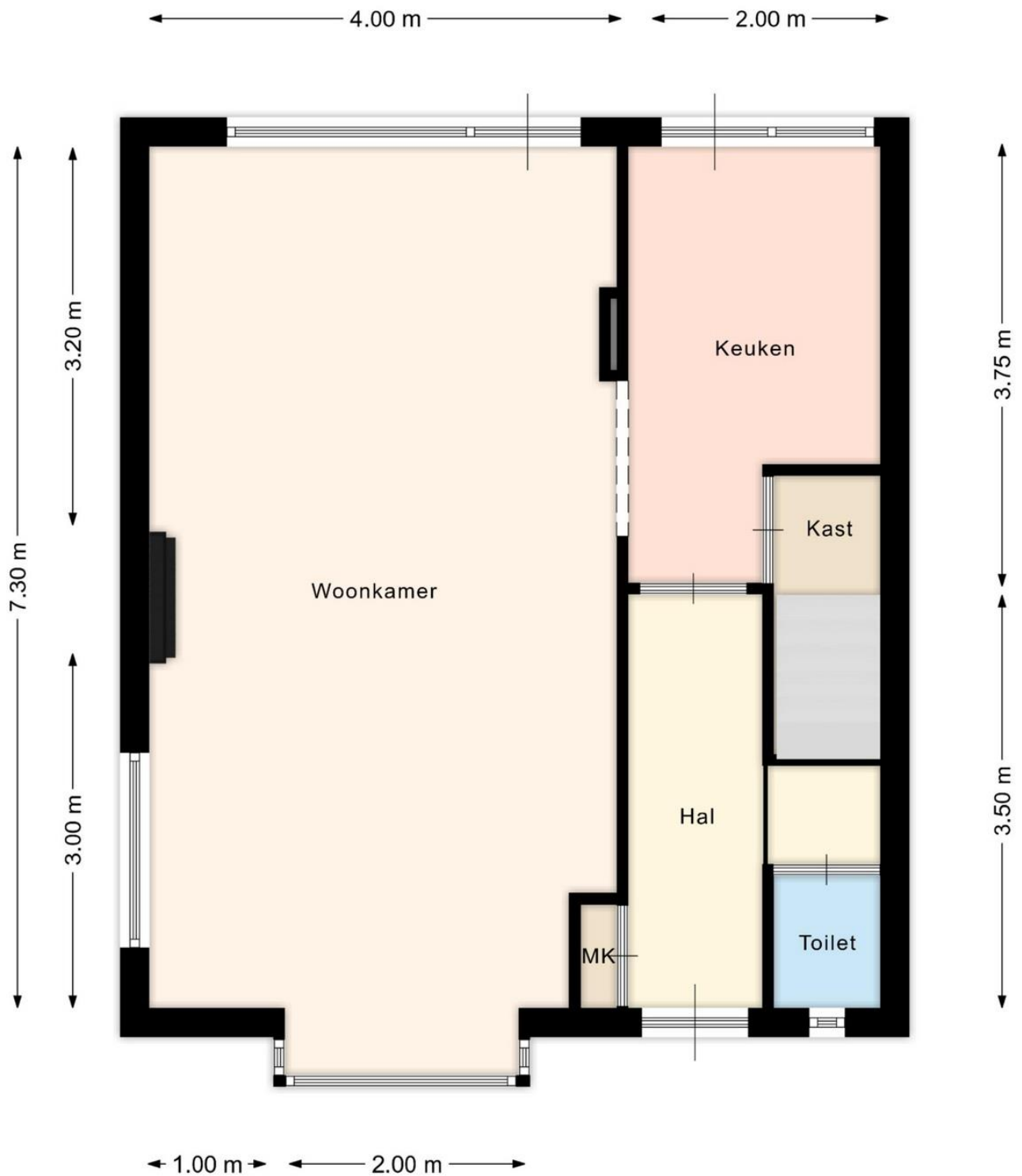


## BIJZONDERHEDEN

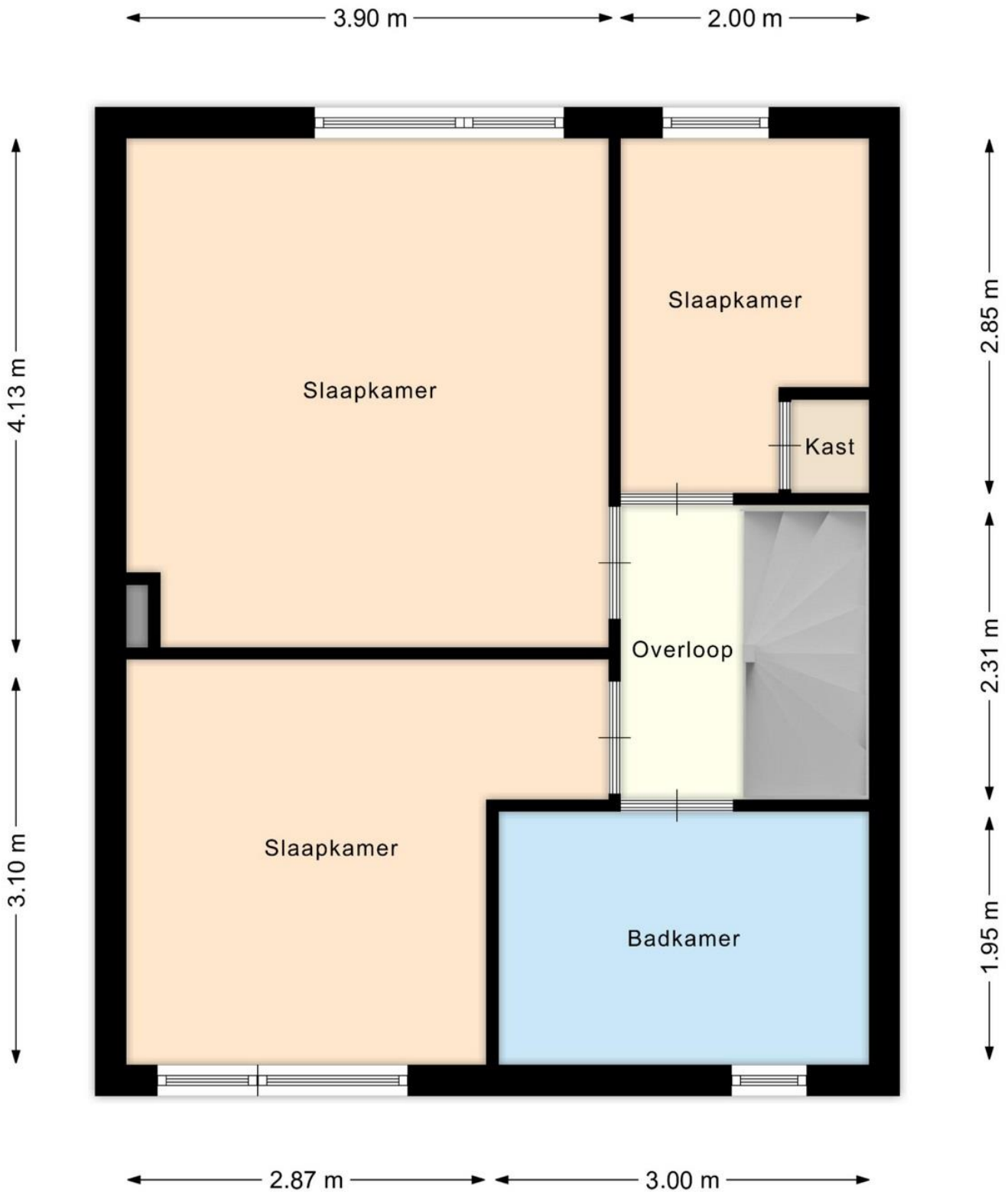


- Keurige instapklare hoekwoning.
- Fijne locatie op korte afstand van allerlei voorzieningen.
- Prachtig vrij uitzicht aan achterzijde over de weilanden.
- Ruime garage met vloering voorzien van verwarming.
- Carport en oprit.
- 8 zonnepanelen.
- 3 slaapkamers.
- Ruime bergzolder bereikbaar middels vaste trap.

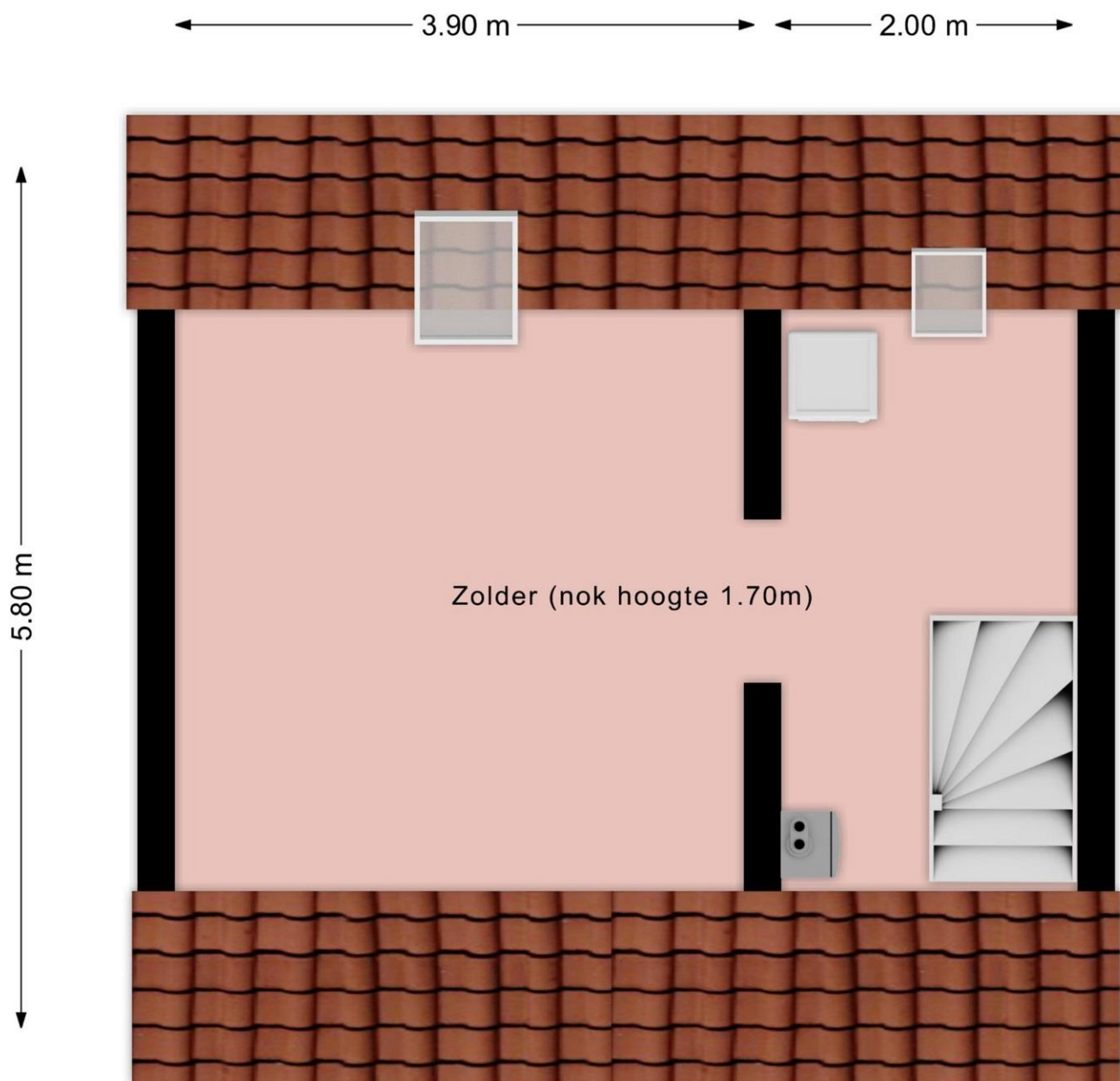
# PLATTEGRONDEN



## PLATTEGRONDEN



## PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stakenburgstraat 15



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |                                                                                       |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Perceelnummer                    |                     |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Huisnummer                       |                     |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Son en Breugel                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | E                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 2409                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |                     |  |

## 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.*

Stakenburgstraat 15, 5694 NA 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](mailto: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](http://www.solmakelaardij.nl)
- ✓ [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl)
- ✓ 0499-477777

