

# TE KOOP

---



LIMBURGLAAN 30  
5691 KR SON EN BREUGEL



Op een fijne locatie in Son en Breugel, in een rustige straat, vindt u deze keurig onderhouden en praktisch ingedeelde woning.

Met volwaardige woonruimtes, een onderhoudsvriendelijke tuin met overdekt terras en vrij uitzicht aan voorzijde heeft u hier een goede basis om helemaal uw eigen thuis te creëren!

Nieuwsgierig naar wat deze woning u te bieden heeft? Neem contact met ons op dan leiden we u graag rond tijdens een bezichtiging!

**Overdracht**

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Vraagprijs  | € 418.500,- k.k. excl. garage |
| Aanvaarding | In overleg                    |

**Bouw**

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning         |
| Bouwperiode    | 1971                                            |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Volledig voorzien van dubbelglas |
| Energielabel   | C                                               |

**Oppervlaktes en inhoud**

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Perceeloppervlakte        | 193 m <sup>2</sup> excl. perceel garage |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 125 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud                    | 413 m <sup>3</sup>                      |



## Indeling

### Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de overdekte entree. De ontvangsthall is afgewerkt met tegelvloer en stucwerk wanden/plafond. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische garderobekast en de volledig betegelde toiletruimte. Deze is voorzien van een vrijdragend toilet, fonteintje en inbouwspot. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden/plafond en beschikt over een open trapopgang naar de verdieping. Dankzij de speelse Z-vormige indeling kunt u hier uitstekend een zit- en eetgedeelte creëren. De raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en prettig uitzicht. Het raam aan de voorzijde beschikt daarnaast nog over een zonneluifel (handbediend).

Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd, geplaatst in een praktische L-opstelling. Deze is compleet uitgevoerd met een vierpits inductiekookplaat, vlakscherp afzuigkap, oven, koelkast, aparte vrieskast en een vaatwasser. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig en beschikt de keuken over een extra loopdeur naar de tuin.

### Tuin en berging:

De achtertuin is keurig aangelegd en nagenoeg volledig bestraat, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke buitenruimte. Langs de zijanten zijn borders met vaste beplanting aangebracht. Achterin de tuin treft u een stenen berging (3.2m bij 2.8m), voorzien van elektra en deur naar de tuin. Aansluitend is hier een sfeervol overdekt terras gerealiseerd – een fijne plek om beschut buiten te zitten. De tuin beschikt over een achterom en er is een buitenkraan aanwezig.



---

## Indeling

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

Op de eerste verdieping komt u op de overloop, afgewerkt met een lamelparket vloer en stucwerk wanden/plafond. Hier bevinden zich drie slaapkamers respectievelijk 14m<sup>2</sup>, 12.4m<sup>2</sup> en 9.3m<sup>2</sup> groot.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens voorzien van een lamelparket, stucwerk wanden/plafonds en grote raampartijen met zicht op de tuin. De slaapkamer aan de voorzijde is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden/plafond, vaste wastafel en tevens een grote raampartij met vrij uitzicht. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ruime afsluitbare inloopdouche, badmeubel met vaste wastafel, een vrijdragend toilet en handdoekenradiator. Dankzij het aanwezige raam is er natuurlijke ventilatie en daglicht.

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

De tweede verdieping biedt verrassend veel leefruimte. Op de voorzolder ziet u een nette afwerking met laminaatvloer, gestucte wanden en een houten schrotenplafond. Aansluitend bevindt zich de berg-/CV-ruimte met een vinylvloer, vier-pans dakraam en de opstelling van de HR-combiketel (Nefit, 2024). Aan de andere zijde van de overloop is een 2<sup>e</sup> (kleinere) bergruimte met de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en hier is tevens de mechanische ventilatie-unit opgesteld. Daarnaast beschikt deze verdieping over nog eens twee slaap-/werkkamers (beide circa 8.6m<sup>2</sup> groot). De kamers zijn allebei afgewerkt met laminaatvloer, stucwerk en een dakkapel. De slaapkamer aan voorzijde beschikt bovendien over bergruimte achter het knieschot.

### Locatie:

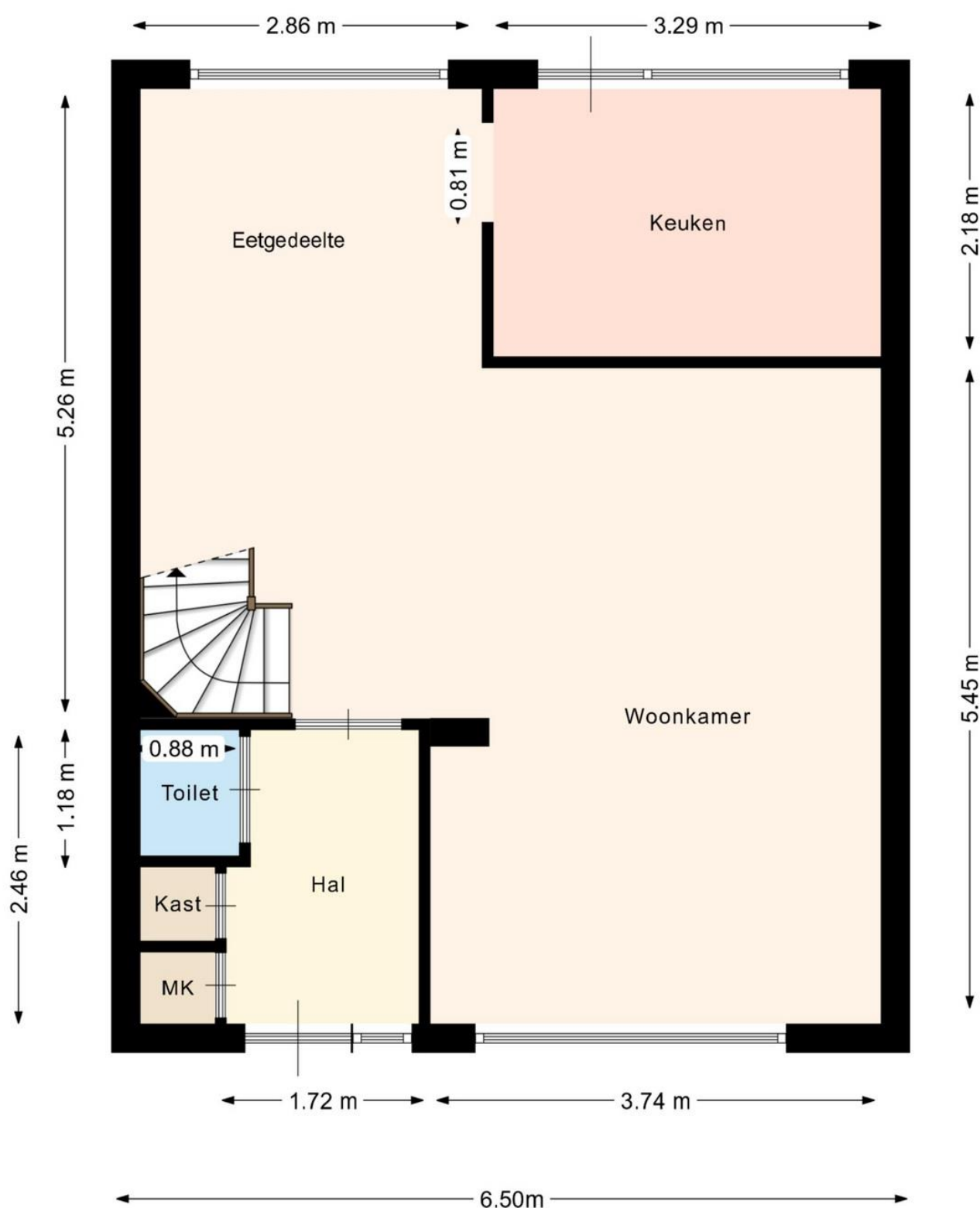
Deze woning is gelegen aan een rustige groene laan in de zeer gewilde, ruim opgezette wijk "De Gentiaan". Nabij de bossen, op korte fietsafstand van het centrum Son, verschillende soorten sportaccommodaties, supermarkt en scholen (LO). Eveneens nabij uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.

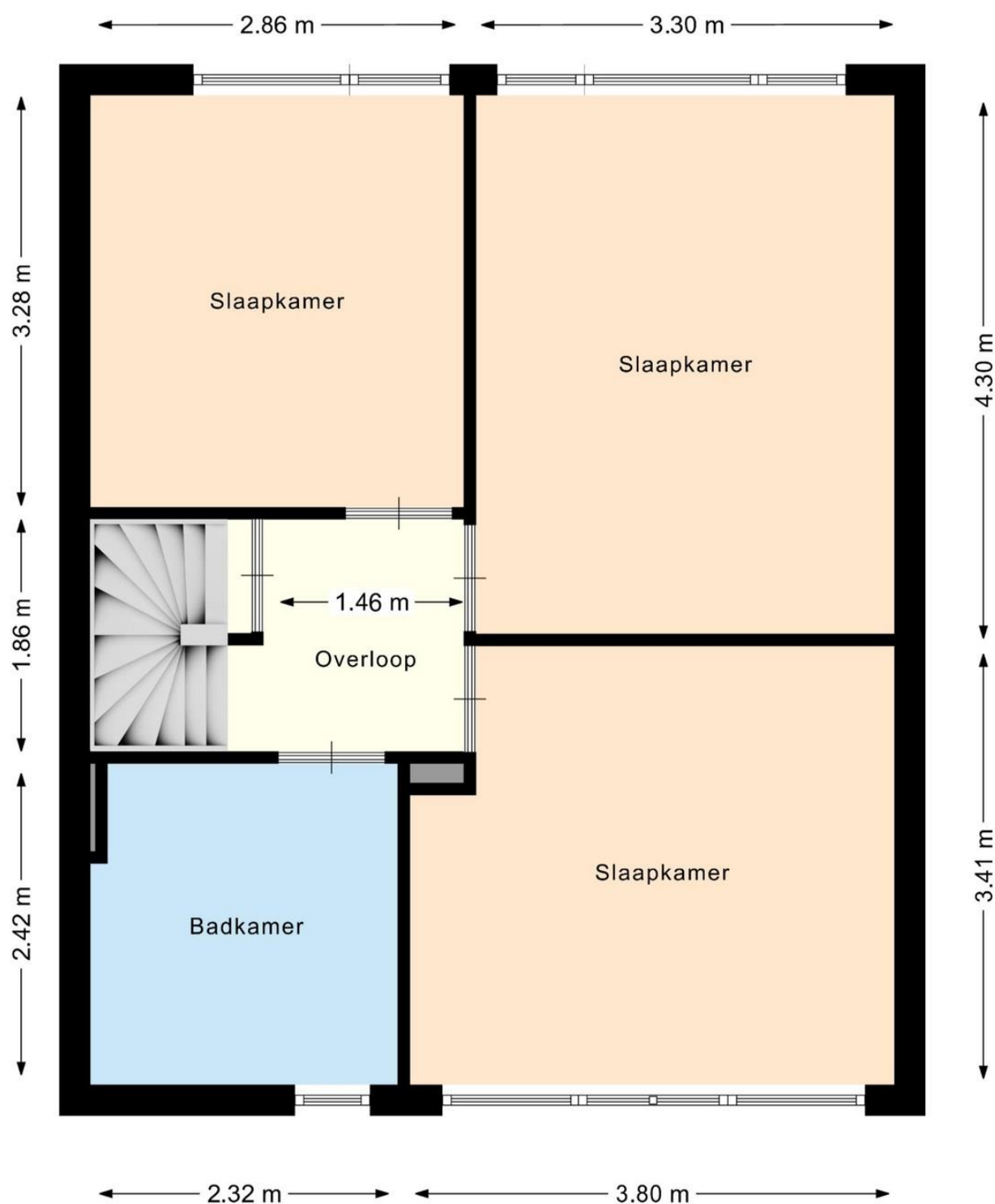


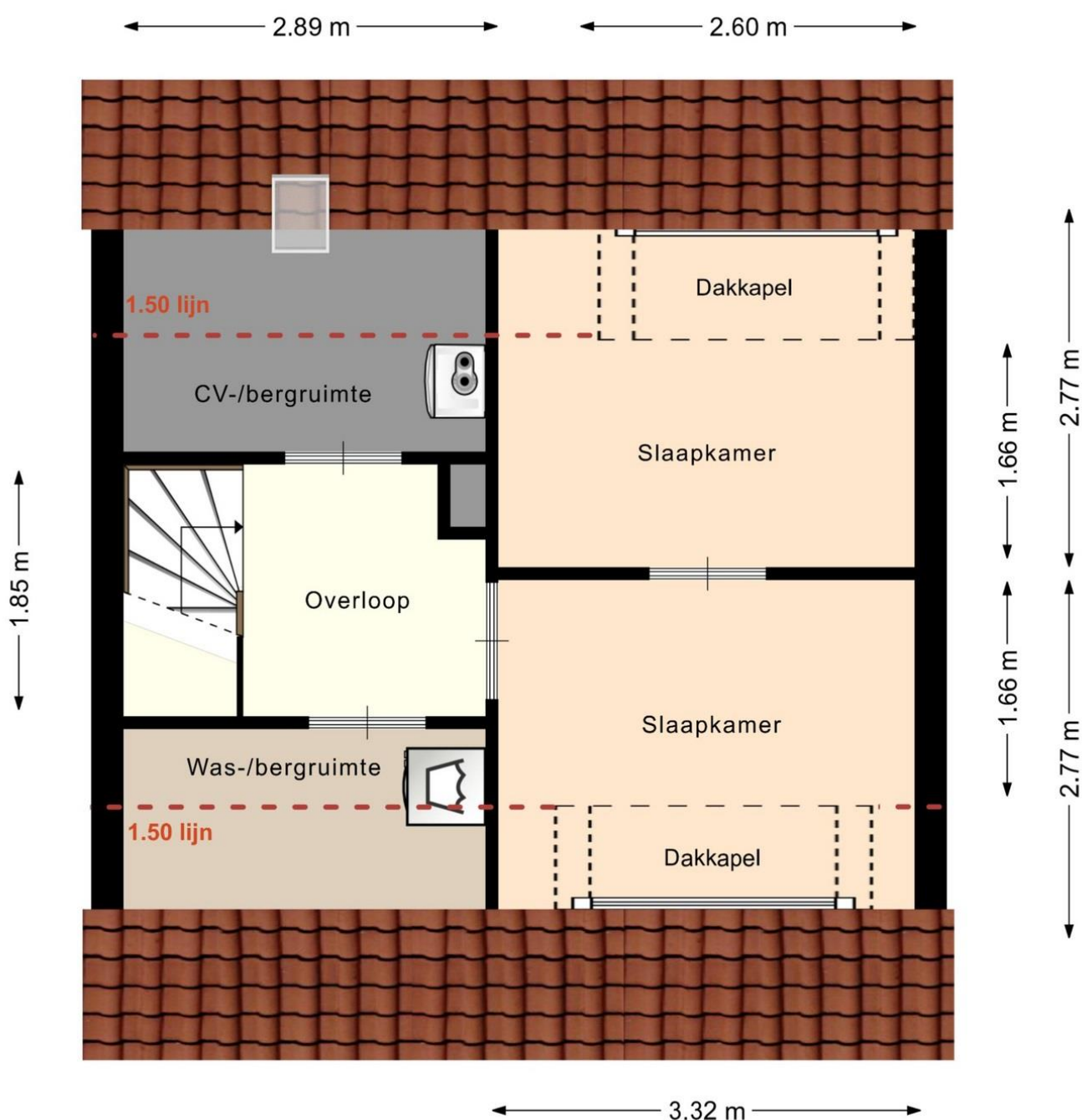
## Bijzonderheden



- Keurig onderhouden woning.
  - Gelegen in een kindvriendelijke buurt.
  - Scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen in de directe nabijheid.
  - Met 5 slaapkamers zijn er volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's.
  - Fijne achtertuin met sfeervol overdekt terras en berging.
  - HR-combiketel 2024.
  - Energielabel C.
  - Koelkast en vaatwasser recent vernieuwd.
  - Aan het naast gelegen garagepleintje is een garage gelegen, welke separaat kan worden aangekocht. De garage is tevens voorzien van elektra (eigen woning).
- Indicatie waarde € 30.000,-.









## 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](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

