

# TE KOOP

---



BOSLAAN 36  
5691 CX SON EN BREUGEL

Aan de Boslaan 36 ontdekt u een woning die u zeker zal verrassen.

Achter de voorgevel schuilt een bijzonder ruime, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met een speelse indeling, meerdere leefruimtes, slapen op de begane grond én een prachtige combinatie van tuin, binnentuin en privacy. Daarnaast op een ideale locatie direct aan de rand van het centrum van Son en Breugel.

Hier woont u comfortabel, gelijkvloers (indien gewenst), met alle ruimte om te leven, te genieten en te ontspannen én uitermate geschikt voor mantelzorg.

We laten u graag alles zien tijdens een bezichtiging!

#### Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 858.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

#### Bouw

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, twee-onder-een-kap               |
| Bouwperiode    | 1939                                       |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Spouwisolatie<br>Dubbelglas |
| Energie label  | C                                          |

#### Oppervlaktes en inhoud

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte        | 910 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 197,3 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                    | 835,6 m <sup>3</sup> |



## Indeling

### Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van deze woning. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ontvangsthal met een karakteristieke granieten vloer, stucwerk op de wanden en een houten schroten plafond. In de hal bevindt zich tevens de meterkas (8 groepen, 2x aardlek + glasvezelaansluiting). Vanuit hier heeft u toegang tot het woongedeelte én de trapopgang naar de verdieping.

Via de ontvangsthal bereikt u de zitkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Dit is een fijne, lichte ruimte waar u dankzij de meerdere raampartijen aan zowel de voor- als zijgevel geniet van een prettige hoeveelheid daglicht. De zitkamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden/plafonds en inbouwspots. Een fijne plek om te ontspannen en tot rust te komen.

Vanuit de zitkamer loopt u door naar de praktische bijkeuken. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een verdiepte trap-/kelderkast, ideaal voor extra provisie- of bergruimte. Het houten schroten plafond is voorzien van een vlizoluik naar een bergvliering (naast de extra opslagruimte, is hier de HR-combiketel Intergas 2017 opgesteld). De bijkeuken is voorzien van een aanrechtblad met spoelbak, de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en vaste kasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is.

Aansluitend bevindt zich de doucheruimte, welke geheel is betegeld en is voorzien van een douchecabine en toilet met fonteintje.

Vervolgens komt u in de keuken met ruimte voor een eetgedeelte, een heerlijke plek waar comfort en functionaliteit samenkomen. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer, inbouwspots en solartube. Via zowel de loopdeur als de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de binnentuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De keukenopstelling is royaal en biedt bijzonder veel opbergruimte d.m.v. kasten en lades. U beschikt hier over een vijfspots gaskookplaat met afzuigkap, anderhalve spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, een vaatwasser op hoogte en een multifunctionele oven. Kortom van alle gemakken voorzien!



## Indeling

Vanuit het keukengedeelte loopt u door naar het volledig aangebouwde achterste deel van de woning.

U komt hier in een indrukwekkend grote woonkamer met een warme bamboe vloer, een strak plafond met inbouwspots en openslaande deuren (v.v. plissé hordeur) naar de achtertuin. De vele raampartijen (waaronder de bovenlichten) zorgen voor een prachtige lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. Dit is een heerlijke leefruimte waar u moeiteloos meerdere zit- of leefhoeken kunt creëren en optimaal genieten van het contact met buiten. Of wat dacht u van een atelier of werkplek?

Middels een aparte toegang vanuit het keukengedeelte bereikt u het slaapgedeelte. Een comfortabele slaapkamer afgewerkt met tapijt (katoen van besouw), stucwerk, een vaste kastenwand, lichtkoepel én airconditioning. Vanuit de slaapkamer heeft u direct toegang tot de badkamer, welke volledig is betegeld en is uitgerust met een ligbad met douchespatscherm, een vrijdragend toilet, een vaste wastafel en handdoekenradiator. Een praktische indeling die levensloopbestendig wonen op de begane grond mogelijk maakt.



## Indeling

### Tuin (achterzijde):

De achtertuin is fraai en verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, een vijverpartij, volwassen bomen en diverse vaste beplanting. Dankzij de verschillende zitplekken kunt u hier op elk moment van de dag van zon of schaduw genieten. Er is een groot zonneschermbaan aanwezig, meerdere buitenkranen en een achterom. Daarnaast beschikt de tuin over een buitenberging én een extra tuinhuisje, dat uitstekend geschikt is als logeerplek, hobbyruimte of extra opslag.

### Binnentuin:

Uniek is de binnentuin die vanuit de keuken bereikbaar is. Deze sfeervolle buitenruimte beschikt over een groot overdekt terras, slingerende paadjes, beukenbomen en diverse vaste beplanting. Een beschutte plek waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het buitenleven, ongeacht het seizoen.

### Carport/oprit:

Naast de woning ligt een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's. Tevens is er een carport aanwezig met aansluitend de achterom naar de binnentuin.



## Indeling

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

Op de eerste verdieping komt u uit op de overloop, afgewerkt met tapijt, gestucte wanden en een houten schroten plafond. Daarnaast beschikt de overloop over een vaste wastafel, inbouwkast en vlizoluik naar de bergzolder. Deze verdieping beschikt over 3 slaapkamers. De slaapkamers zijn alle 3 afgewerkt met tapijt, stucwerk en houten schroten. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over rolluiken en 1 slaapkamer over een dakkapel.

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

Middels vlizotrap te bereiken bergzolder. Deze royale zolder biedt een ideale opslagruimte voor bijvoorbeeld de vakantieoffers of uw seizoenspullen.

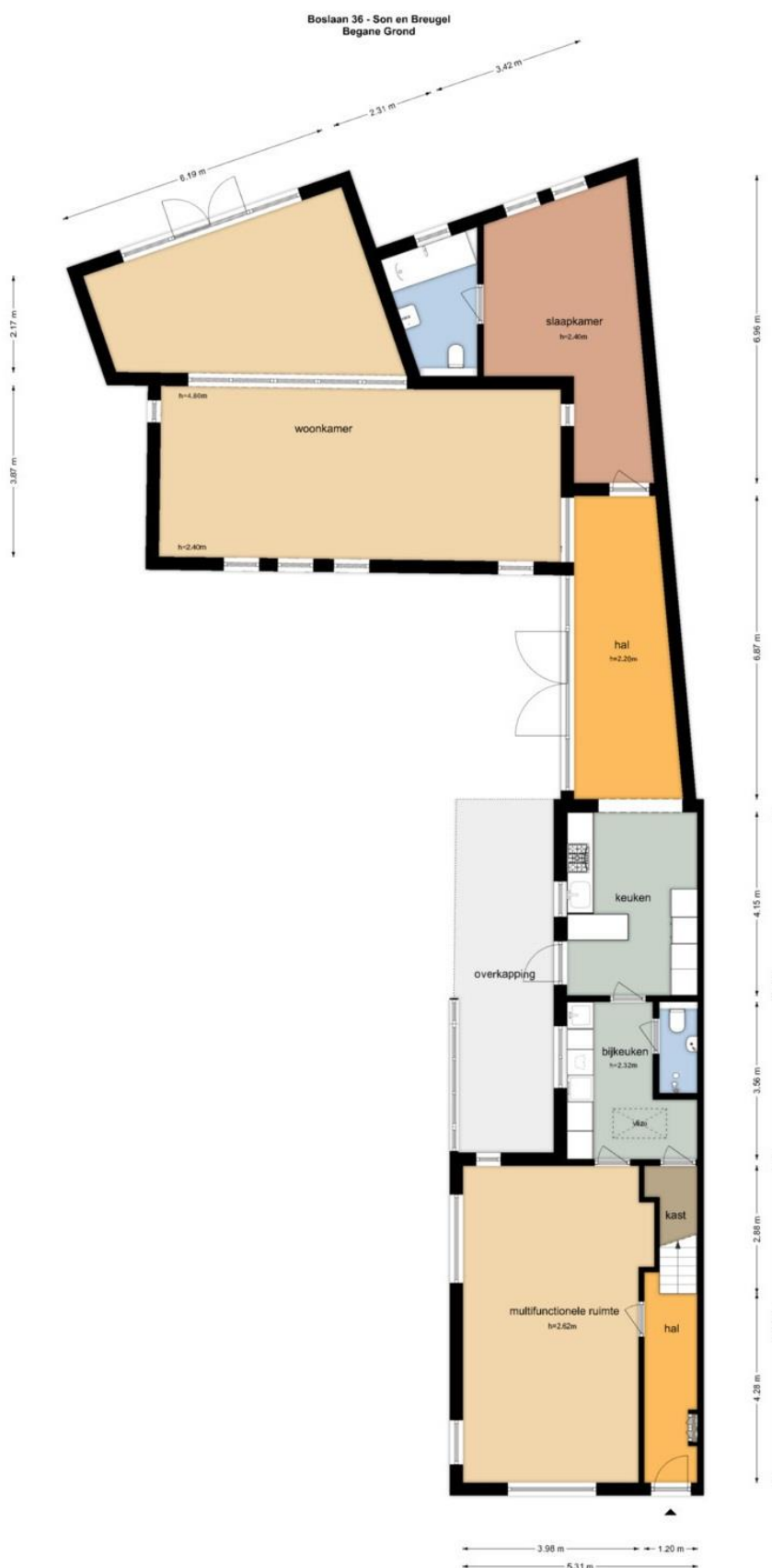
### Locatie:

Deze uitgebouwde twee-onder-een-kap woning is gelegen direct aan de rand van het gezellige centrum van Son en Breugel. Van gezellige terrasjes en sfeervolle restaurants tot diverse winkels en een supermarkt – alles ligt binnen handbereik. Daarnaast zijn er in de directe nabijheid sportaccommodaties, de dokterspost en scholen (LO) aanwezig. Tevens op korte afstand van de uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.





- Toplocatie direct aan de rand van het centrum.
- Perceel van maar liefst 910 m<sup>2</sup>.
- Hoofddak vernieuwd eind 2018 (dakbeschot, isolatie en pannen).
- Eind 2025 platte dak aanbouw vernieuwd.
- Airco aanwezig op de slaapkamer begane grond.
- Levensloopbestendig: slaap- en badkamer op de begane grond.
- Extra doucheruimte op de begane grond.
- Drie slaapkamers op de eerste etage.
- Fijne tuin én binnentuin.
- Parkeren op eigen oprit met carport.
- Een woning met verrassend veel ruimte, een flexibele indeling en een uitzonderlijke combinatie van binnen- en buitenleven. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook volop leefruimte zoekt voor het hele gezin.

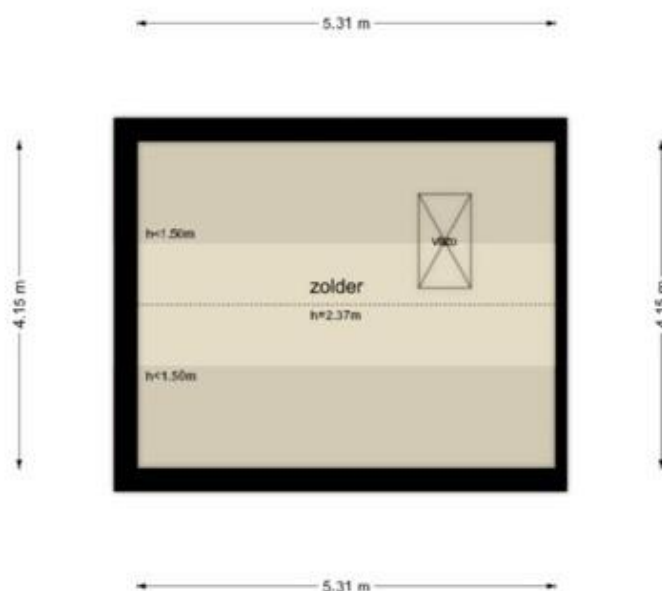


De plattegronden zijn geproduceerd voor oriëntatieve doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.dijckens.nl



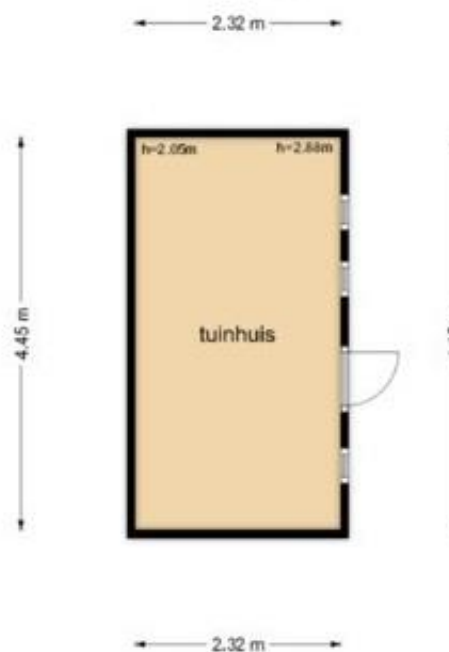
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectinfo.nl

**Boslaan 36 - Son en Breugel  
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectinfo.nl

**Boslaan 36 - Son en Breugel  
Tuinhuis**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectinfo.nl



## 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

