

TE KOOP



ORIONLAAN 51
5694 LM SON EN BREUGEL

Wie op zoek is naar een vrijstaande en uitgebouwde geschakelde eengezinswoning waar je als gezin kunt groeien, zal zich direct thuis voelen aan de Orionlaan 51.

Deze uitstekend en met liefde onderhouden woning is royaal van opzet met riante leefruimte en de grote tuin is volledig vrij gelegen (géén achterburen).

Ziet u zichzelf hier al wonen? Kom gerust eens kijken, want deze comfortabele en zeer verzorgde woning moet u gewoon zélf ervaren.

Overdracht

Vraagprijs	€ 715.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand
Bouwperiode	1985
Isolatievormen	Dakisolatie Vloerisolatie Spouwisolatie HR++ glas 15 zonnepanelen (300 Wp per paneel)
Energie label	B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	497 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	153 m ² excl. garage
Inhoud	550 m ³



Indeling

Begane grond:

U bereikt de entree via de oprit met carport welke is voorzien van lichtkoepel en inbouwspotjes.

Bij binnenkomst komt u in de ontvangsthall met ruimte voor de garderobe en toegang tot de eerste verdieping. Daarnaast bevinden zich hier de meterkast en een keurige toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal toegang tot de woonkamer. De woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en biedt een royale leefruimte met meerdere zitgedeeltes. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek met gashaard gecreëerd en aan de achterzijde de heerlijke tuinkamer met grote lichtstraat, inbouwspots en openslaande deuren naar de tuin. Een heerlijke plek met veel lichtinval om elk moment van het jaar van de tuin te kunnen genieten.

Vervolgens komt u in de open keuken. De keurige hoekopstelling is uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, close-in boiler en meer dan voldoende kastruimte. Het plafond is voorzien van inbouwspots, er is een speelse doorkijk naar de woonkamer én ruimte voor een eethoek.

Aansluitend de praktische bijkeuken met extra werkblad, kastruimte en 2^e koelkast met vriesvak. Tevens zijn hier de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur aanwezig en heeft u vanuit de bijkeuken toegang tot zowel de garage als de achtertuin.

De gehele begane grond (m.u.v. de garage) is afgewerkt met tegelvloer voorzien van vloerverwarming, spachtelputz wanden en stucwerk plafond.



Indeling

Tuin:

De woning beschikt over een diepe, verzorgde achtertuin die volledig is omheind en veel privacy biedt. Direct aan het huis vindt u de fijne terrasoverkapping (ca. 18m²) met lichtdoorlatende polycarbonaat platen en inbouwspots, ideaal om zowel overdag als 's avonds comfortabel buiten te zitten. Onder deze overkapping hangt bovendien een elektrisch bedienbare zonneluifel zodat u altijd zelf de zon en schaduw kunt regelen.

De tuin is keurig aangelegd met een gazon, diverse paadjes, hagen en borders met vaste beplanting. Voor extra sfeer is er een vijverpartij aanwezig. Een houten tuinhuisje (ca. 2.7m bij 2.5m) biedt handige opslagruimte, en achterin de tuin is een mogelijkheid voor een extra terrasje.

Praktisch is ook goed geregeld: de tuin beschikt over in totaal drie waterpunten – aan de achtergevel, bij het tuinhuis en aan de voorzijde onder de carport – zodat bewatering en onderhoud eenvoudig zijn.

Garage en carport:

De garage/berging (4.2m bij 3m) is voorzien van een stalen kanteldeur met geïntegreerde loopdeur, elektra en verwarming. Tevens is hier de vloerverwarmingsverdeler aanwezig. Aansluitend de oprit met carport (5.5m bij 3m) voorzien van lichtkoepel en inbouwspots.



Indeling

1^{ste} verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop. Deze voelt prettig licht dankzij het zijgevelraam en is netjes afgewerkt met tapijt, spachtelputz wanden en een stucwerkplafond. Vanaf hier heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn respectievelijk 15.3m², 12.5m² en 7.1 m² groot en alle drie keurig afgewerkt met tapijt, spachtelputz wanden en stucwerk plafond. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over een praktische vaste kastenwand en dakkapel. Daarnaast heeft de grote slaapkamer aan voorzijde een elektrisch bedienbaar rolluik en beschikt de slaapkamer aan achterzijde over extra bergruimte bereikbaar middels een luik. Hier is tevens de mechanische ventilatie-unit opgesteld.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. U beschikt hier over een ligbad, een aparte douchecabine, een vrijdragend toilet en een badmeubel met vaste wastafel en inbouwspots. Het Velux dakvenster biedt natuurlijke ventilatie en extra daglichttoetreding.



Indeling

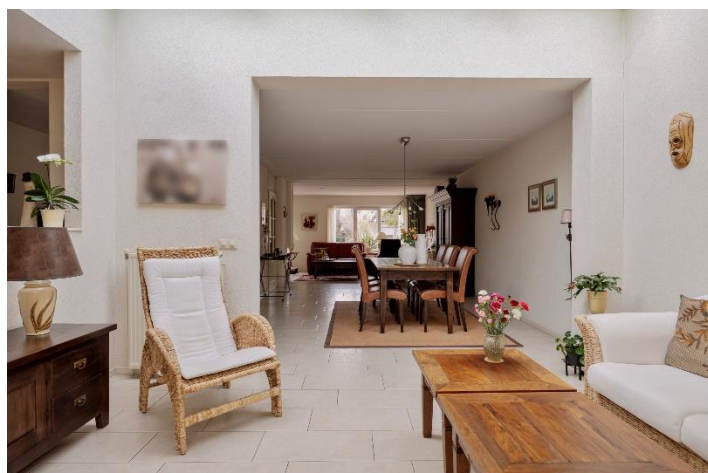
2^e verdieping:

De vaste trap geeft toegang tot de overloop op de tweede etage. Aan beide zijden van de overloop bevinden zich luiken die toegang bieden tot extra bergruimte. Tevens vindt u hier de opstelling van de HR-combiketel (Intergas, 2010), de omvormer van de zonnepanelen en extra aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Het Velux dakvenster zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie op deze verdieping.

Daarnaast vindt u hier een fijne zolderslaapkamer (ca. 11 m² groot), eveneens voorzien van tapijt en een Velux dakvenster met verduistering. Deze ruimte beschikt over een vaste wastafel en biedt een comfortabele en lichte 4^e slaapkamer.

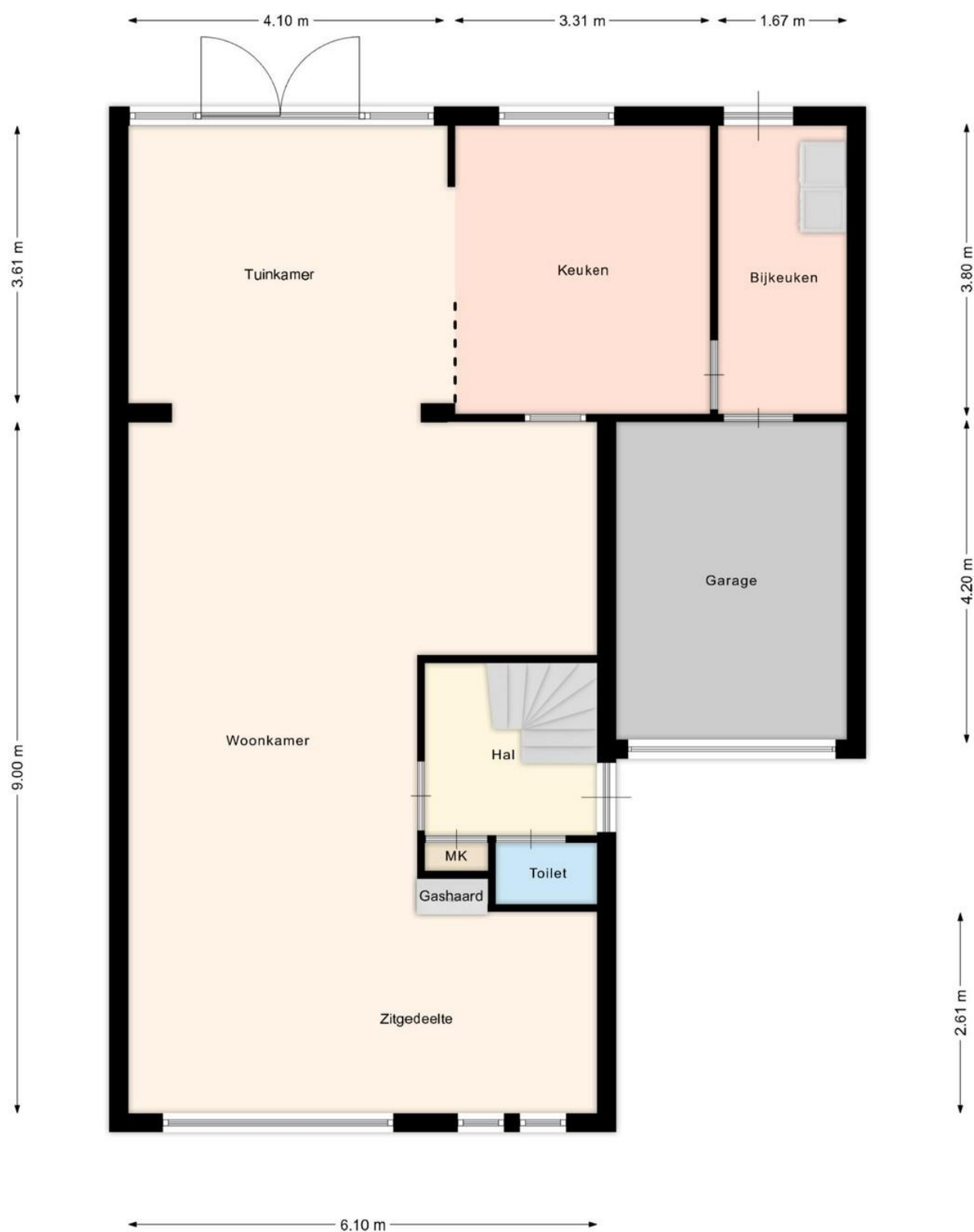
Locatie:

Deze vrijstaande woning is mooi gelegen in een autoluwe en ruim opgezette straat met enkel bestemmingsverkeer. In kindvriendelijke en ruim opgezette wijk "t Eigen". Extra pluspunt is de vrije ligging aan achterzijde. Nabij diverse groenvoorzieningen met speelruimte, op korte fietsafstand van supermarkt, verschillende soorten sportaccommodaties en scholen (LO). Op korte afstand van uitvalswegen A2 en A50 én op circa 20 autominuten van centrum Eindhoven.

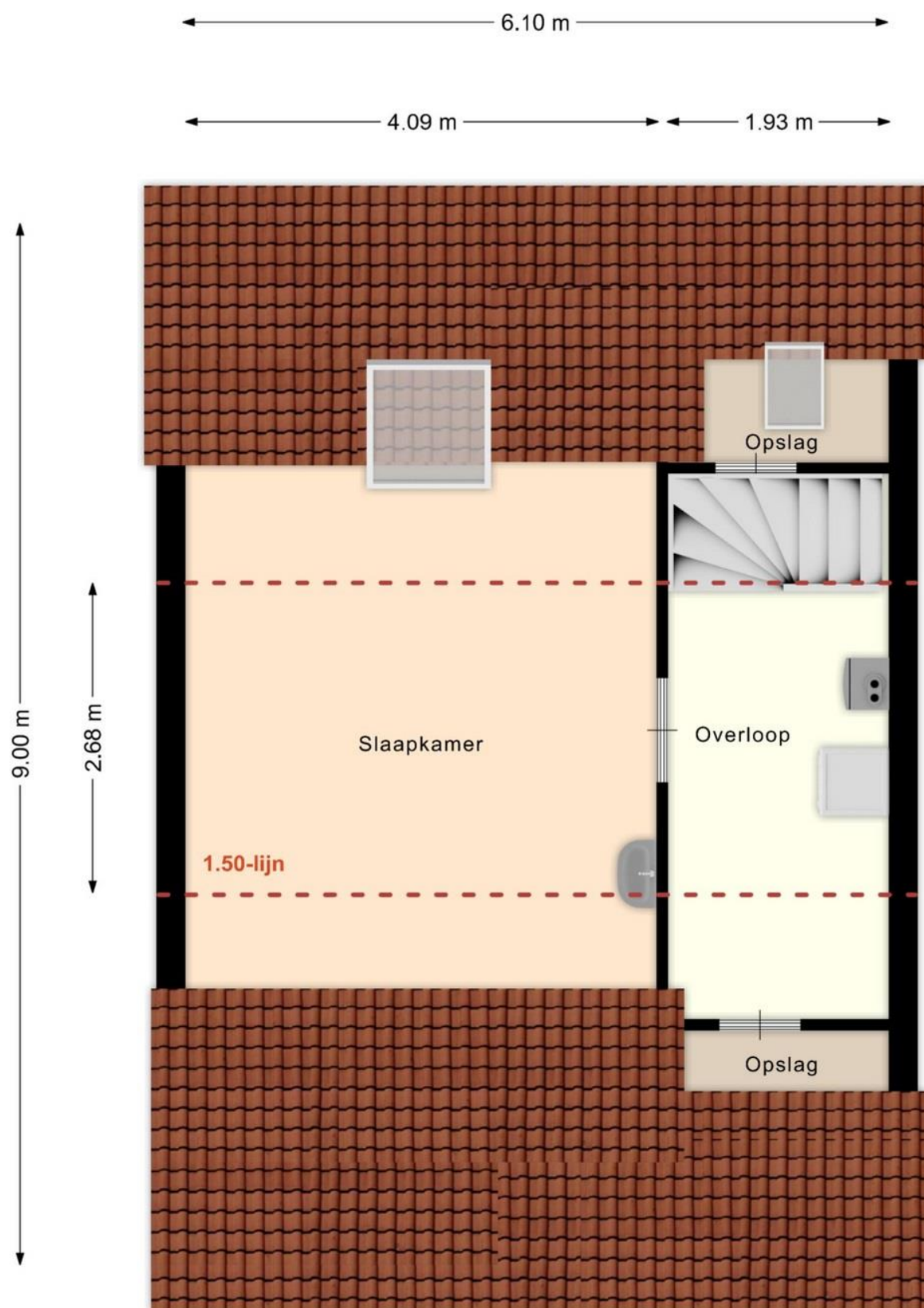




- Keurig onderhouden vrijstaande woning.
- Rustige ligging in kindvriendelijke wijk.
- Vrij uitzicht aan achterzijde.
- Uitgebouwd over de volle breedte begane grond (2002).
- 15 zonnepanelen (2019).
- 4 slaapkamers.
- Gehele begane grond v.v. vloerverwarming (m.u.v. garage).
- Achtertuin op het zuidoosten.
- Elektrisch bedienbare zonneluifel en zonnescreen aanwezig begane grond achterzijde. Elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig op de grote slaapkamer aan voorzijde eerste etage.
- Nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen. Achterzijde begane grond voorzien van hardhouten kozijnen. Schilderwerk hiervan dateert van augustus 2025.
- Energielabel B.







Kadastrale kaart

Uw referentie: orionlaan 51



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1642	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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. 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

