

TE KOOP



WESERLAAN 56
5691 MJ SON EN BREUGEL



Bent u op zoek naar een nette uitgebouwde tweekapper met volop leefruimte en flexibiliteit? Dan voelt u zich hier direct thuis. Deze verzorgde woning ligt op een fijne locatie en biedt u verrassend veel mogelijkheden.

De voormalig garage is multifunctioneel opgezet en kan perfect dienst doen als extra werk-/speelruimte of eenvoudig worden teruggebracht tot garage. Daarnaast een verzorgde tuin én parkeert u de auto op uw eigen oprit.

Wacht niet en plan vandaag nog uw bezichtiging in!

Overdracht

Vraagprijs	€ 520.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, geschakelde twee-onder-een-kap
Bouwperiode	1988
Isolatievormen	Dak-, vloer- en spouwisolatie Nagenoeg volledig dubbelglas
Energielabel	Volgt z.s.m.

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	279 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ² (incl. multifunctionele ruimte, excl. bijkeuken)
Inhoud	575 m ³



INDELING

Begane grond:

U stapt binnen in een verzorgde ontvangsthall waar direct de nette afwerking opvalt. Hier bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

Vanuit de hal loopt u door naar de royaal uitgebouwde living. Hier ervaart u direct de extra meters die deze woning nog aantrekkelijker maken. De ruimte biedt volop plaats voor een royale zithoek én een grote eettafel.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de nette keuken, opgesteld in een praktische hoekopstelling. Een echte blikvanger is het 6-pits kookfornuis van Boretti met oven en grillplaat – ideaal voor de kookliefhebber die graag uitpakt. Verder beschikt de keuken over een afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vrieskast en voldoende kastruimte waaronder een handige apothekerskast. De inbouwspotjes zorgen voor prettige verlichting tijdens het koken.

De achterzijde van de woning is volledig gericht op licht en tuinbeleving. De grote lichtstraat in de uitbouw zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval. De openslaande deuren, voorzien van plissé hordeuren, geven directe toegang tot het terras en versterken het gevoel van het buitenleven. Daarnaast zijn er inbouwspots en is hier een airco aanwezig, zodat u ook op warme dagen geniet van een aangename temperatuur.

De gehele begane grond (woongedeelte) is afgewerkt stucwerk en een natuurstenen vloer (travertin) waarvan de living is voorzien van vloerverwarming. Dit zorgt niet alleen voor een luxe uitstraling, maar ook voor optimaal comfort.



INDELING

Vanuit de woonkamer bereikt u via een portaaltje een praktische voorraadkast én de multifunctionele ruimte (voormalige garage).

Multifunctionele ruimte (voormalig garage):

De voorzijde is momenteel als slaapkamer in gebruik maar kan uitstekend dienst doen als berging-/speel-/werkkamer. De oorspronkelijke garagedeur heeft plaatsgemaakt voor een raam en een loopdeur, waardoor een volwaardige kamer met daglicht en een eigen entree is ontstaan.

Daarachter bevindt zich een tweede werkruimte (bijkeuken) met wasmachineaansluiting, een uitstortgootsteen en een keukenblokje. Indien gewenst is de tussenwand eenvoudig te verwijderen, zodat de ruimte als 1 geheel of weer als garage gebruikt kan worden.

Zowel vanuit de woonkamer als vanuit deze multifunctionele ruimte bereikt u een extra hal aan de achterzijde met een praktische inbouwkast en de toiletruimte. Het toilet is netjes afgewerkt met natuurstenen wand- en vloerafwerking en voorzien van een vrijdragend toilet, fonteintje en inbouwspotjes. Vanuit deze hal is eveneens een deur naar de achtertuin aanwezig.

Tuin:

De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct aan huis bevindt zich een aluminium terrasoverkapping (4.6m bij 3m) met inbouwspotjes en lichtdoorlatende polycarbonaatplaten, waardoor u hier beschut én licht zit. Het kunstgras gazon, de vaste beplanting en het buitenkraantje maken het geheel compleet. Achter in de tuin staat een houten berging (ca. 12m²) voorzien van elektra en aansluitend een tweede overkapping (4m bij 3.6m) – perfect voor extra opslag, het stallen van fietsen of het creëren van een knusse loungeplek.



INDELING

1^{ste} verdieping:

De overloop is netjes afgewerkt met tapijt, stucwerk en spuitwerkplafond. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers respectievelijk 15m², 12.4m² en 10.1m² groot.

De slaapkamers zijn alle drie voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. Hiervan beschikt 1 kamer over een grote dakkapel (kamer boven garage).

Centraal op de verdieping treft u de moderne volledig betegelde badkamer (2016). Hier beschikt u over een royale inloopdouche, een eigentijds badmeubel met duo wastafel, vrijdragend toilet, vloerverwarming en handdoekenradiator. De inbouwspotjes en de spiegel met verlichting versterken het moderne karakter. Bovendien is er een raam aanwezig dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.

2^e verdieping:

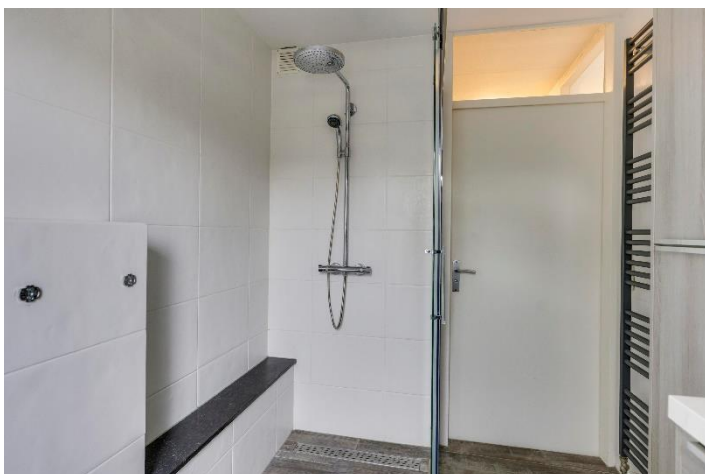
Via de vaste trap bereikt u de royale open zolderruimte (18.5m²) die u tal van mogelijkheden biedt. Of u nu behoefte heeft aan een extra slaapkamer, rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte: het kan allemaal. De ruimte is voorzien van een airco-unit (Tosot). Daarnaast treft u hier de opstelling van de HR-combiketel van Nefit (2025) en extra aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

De vloer is afgewerkt met tapijt waarbij het gedeelte rondom de cv-ketel en de wasmachineaansluiting is betegeld. Dankzij het grote Velux dakvenster met verduistering valt er daglicht binnen en kunt u de ruimte eenvoudig naar wens afschermen. Achter de knieschotten vindt u bovendien praktische bergruimte – ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of koffers.

Locatie:

Deze woning is rustig gelegen in gewilde en kindvriendelijke wijk 'de Gentiaan'. Zeer centraal ten opzichte van sportvoorzieningen, supermarkt, spa faciliteiten, basisscholen, natuurgebieden en openbaar vervoer. Tevens op korte afstand van uitvalswegen zoals de A50 en A2.

FOTO'S



BIJZONDERHEDEN

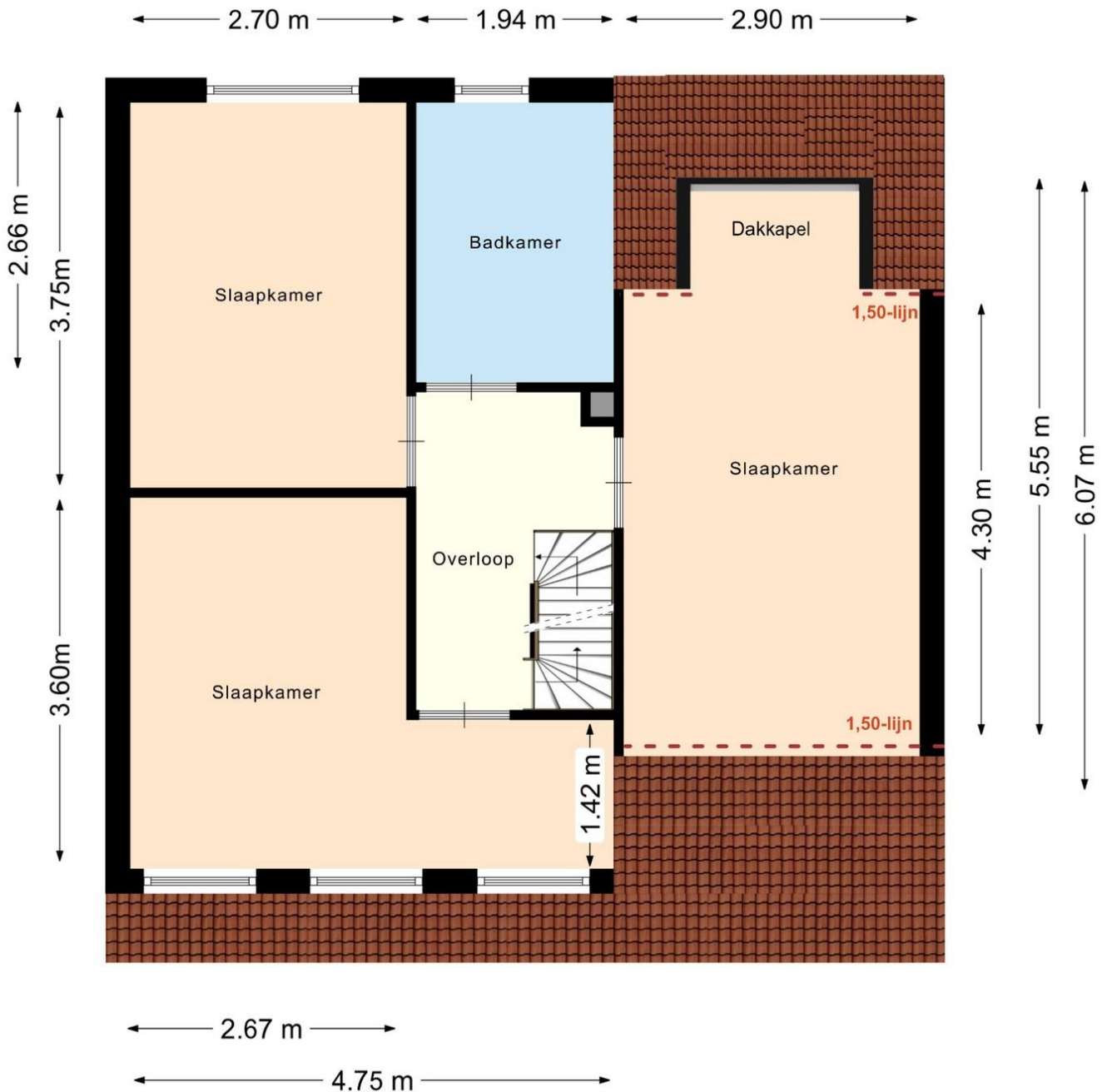


- Gunstige ligging in kindvriendelijke en gewilde wijk 'De gentiaan' nabij allerlei voorzieningen.
- Over de volle breedte uitgebouwd aan de achterzijde.
- Keurig onderhouden.
- Eigen oprit.
- Multifunctionele ruimte met mogelijkheid voor extra werk-/speelruimte of eenvoudig terug te brengen tot de originele garage.
- Living en badkamer voorzien van vloerverwarming.
- 2x airco aanwezig.
- HR-combiketel 2025.
- Fijne achtertuin met 2x overdekt terras.

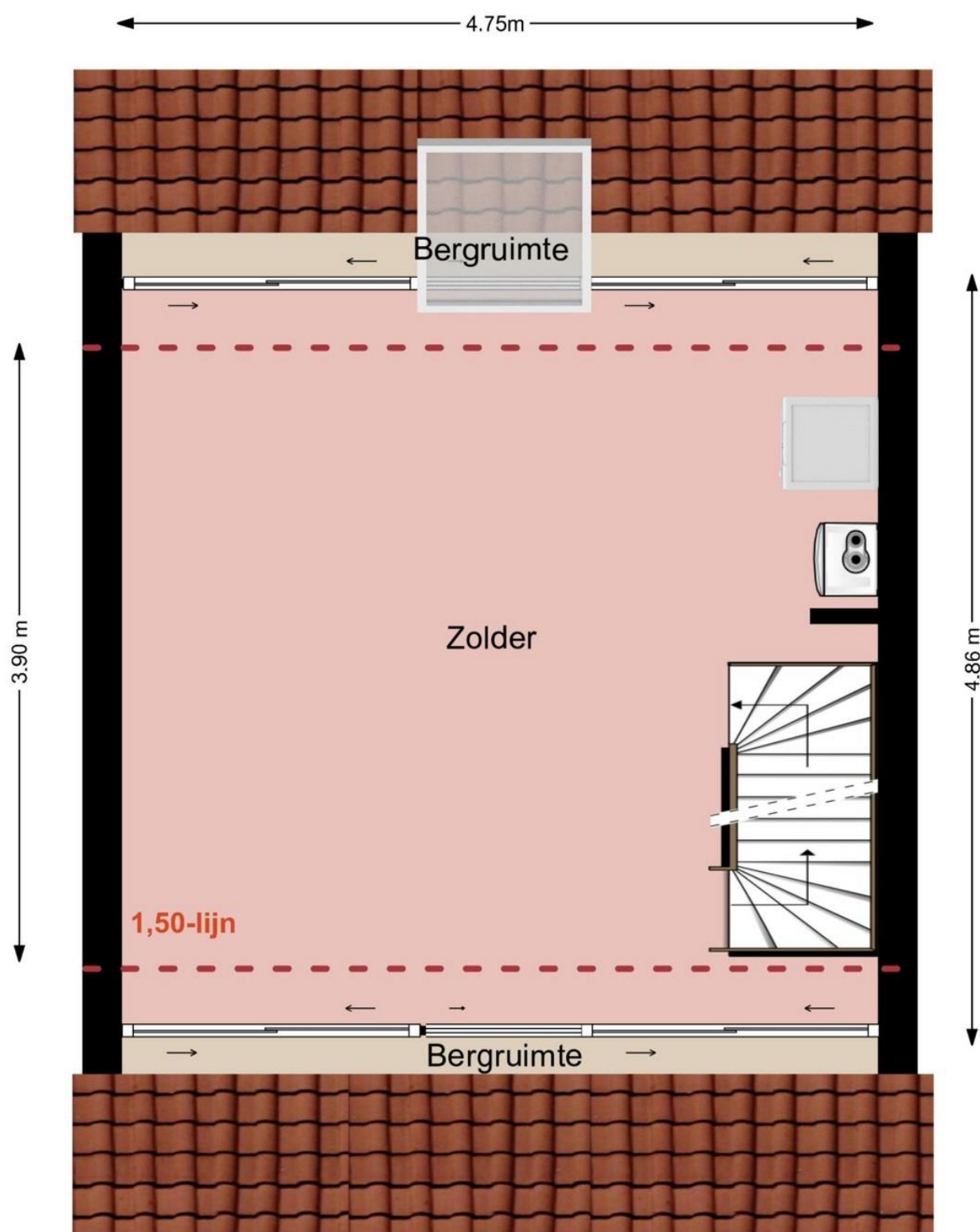
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: westerlaan 56



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3778	
	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.

Westerlaan 56, 5691 MJ 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

