

TE KOOP



ADOURLAAN 6
5691 RC SON EN BREUGEL



Vrijstaand wonen met comfort, ruimte én multifunctionele mogelijkheden!

Aan een rustige laan met uitsluitend vrijstaande woningen in villawijk De Gentiaan in Son en Breugel staat deze vrijstaande woning die u direct zal verrassen door de verzorgde uitstraling en het uitstekende onderhoudsniveau. Alles ademt aandacht en zorg. De woning is door de jaren heen met liefde bewoond en dat ziet u terug in elk detail: netjes, verzorgd en tiptop onderhouden.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de multifunctionele ruimte met eigen entree. Ideaal voor werken aan huis of de mogelijkheid om gelijkvloers te kunnen wonen. Een woning die meegroeit met uw woonwensen.

Overdracht

Vraagprijs	€ 824.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
Bouwperiode	1995
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Energielabel	B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	503 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	204,8 m ²
Inhoud	787 m ³



Indeling

Begane grond:

Middels de onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u de overdekte entree.

De keurige ontvangsthall beschikt over ruimte voor de garderobe, de meterkast en biedt toegang tot zowel de toiletruimte als de living. De toiletruimte is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, volledig betegeld en voorzien van een vrijdragend toilet en een fonteintje.

Vanuit de hal betreedt u de royale living. Een fijne, lichte leefruimte met een indeling die ruimte biedt voor zowel een zit- en eetgedeelte. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt in het zitgedeelte.

De diverse raampartijen (voorzien van zonnescreefs) aan meerdere zijden zorgen voor een prachtige lichtinval en een open sfeer. Daarnaast is er aan de tuinzijde een grote schuifpui (v.v. zonneluifel) met direct toegang tot het terras.

De lichte tegelvloer en het strakke stucwerk zorgen voor een verzorgde, tijdloze basis. Praktisch detail: de trapopgang naar de eerste etage is keurig uit het zicht weggewerkt.

De keuken bereikt u via een schuifdeur vanuit de woonkamer. Deze is opgesteld in een praktische hoekopstelling en uitgerust met diverse inbouwapparatuur van Bosch, waaronder een vierpits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast beschikt u over voldoende kastruimte én een handige verdiepte kelderkast.

De gehele begane grond (m.u.v. de bijkeuken/berging) is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.



Indeling

Werkgedeelte:

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het volledig afgescheiden werkgedeelte, dat zowel vanuit de woning als via een eigen ingang aan de oprit bereikbaar is. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren, maar ook perfect geschikt voor andere doeleinden zoals een hobby of levensloopbestendig wonen.

Via de aparte entree komt u in een ontvangsthall met een tegelvloer en een combinatie van gestucte en deels betegelde wanden. Hier bevinden zich twee praktische inbouwkasten en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Daarnaast is er een separate toiletruimte, volledig betegeld en voorzien van een vrijdragend toilet en een fonteintje. Vanuit deze hal heeft u toegang tot zowel de werkruimte, de keuken als de berging/bijkeuken.

De werkruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een grote pui met loopdeur naar de oprit, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een zelfstandige toegang. Een fijne, representatieve ruimte voor een kantoor of praktijk aan huis. Uiteraard kunt u hier ook denken aan een hobbyruimte of zelfs een slaapkamer op de begane grond – waarmee de woning levensloopbestendig te gebruiken is.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de berging/bijkeuken. Ook hier ligt een tegelvloer en vindt u aansluitingen voor wasapparatuur. Daarnaast zijn hier de vloerverwarmingsunit en een uitstortgootsteen aanwezig. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot de tuin én een directe verbinding met de werkruimte.



Indeling

1^{ste} verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Ook hier valt direct op hoe verzorgd het geheel is afgewerkt. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden en het plafond zijn strak gestuct.

Op deze verdieping beschikt u over maar liefst vier slaapkamers.

Slaapkamer 1 is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk en inbouwspots, een Velux dakvenster met hor, verduistering en rolluik. Achter de schuifwanden vindt u praktische bergruimte. Vanuit deze kamer is tevens de cv-/bergruimte bereikbaar, waar de HR-combiketel (Vaillant, 2009) en de mechanische ventilatie-unit zijn opgesteld.

Slaapkamer 2 is eveneens netjes afgewerkt met laminaat en stucwerk. Een fijne, lichte kamer die zich uitstekend leent als kinder-, logeer- of werkkamer.

Slaapkamer 3 beschikt over een laminaatvloer, stucwerk, een Velux dakvenster met verduistering en rolluik en een zijgevelraam voor extra daglicht.

Slaapkamer 4 (ouderslaapkamer) is voorzien van tapijt, stucwerk en heeft een deur direct naar de badkamer. Ook hier vindt u een Velux dakvenster met verduistering en rolluik, en een extra zijgevelraam.

De badkamer is keurig en verzorgd uitgevoerd in een lichte kleurstelling en grotendeels betegeld. De ruimte is royaal van opzet en compleet ingericht met een ligbad, een aparte douchecabine, een dubbele wastafel, inbouwspots en een handdoekradiator. Bovendien is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

2^e verdieping:

Middels de vaste trap bereikt u de open en verrassend ruime zolderverdieping. De ruimte is afgewerkt met tapijt en Velux dakraam met hor en verduistering. Achter de knieschotten vindt u praktische bergruimte, netjes weggewerkt achter schuifwanden.

Momenteel wordt deze verdieping met name gebruikt als bergruimte, maar u kunt hier moeiteloos meer van maken. Denkt u aan een fijne speelkamer voor de kinderen, een hobbyruimte, een rustige thuiswerkplek of zelfs een extra slaapkamer. Een multifunctionele verdieping die u geheel naar eigen wens kunt invullen.



Indeling

Tuin en berging:

Zowel de voor- als de achtertuin zijn keurig aangelegd en uitstekend onderhouden. De voortuin vormt het verzorgde visitekaartje van de woning en heeft een ruime oprit, waar u met gemak drie auto's op eigen terrein kunt parkeren. Bij de oprit aan de voorzijde bevindt zich tevens een buitenkraantje.

De achtertuin is een fijne, groene buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten. Direct aan de woning ligt een terras (met zonneluifel), perfect voor een gezellige lounge- of eethoek. Verder beschikt de tuin over een gazon, vaste beplanting en sfeervolle tuinverlichting. Ook hier is een buitenkraan aanwezig.

Tevens is er een houten tuinhuis/berging aanwezig welke is voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en gereedschap of als extra hobbyruimte. De tuin beschikt bovendien over een achterom.

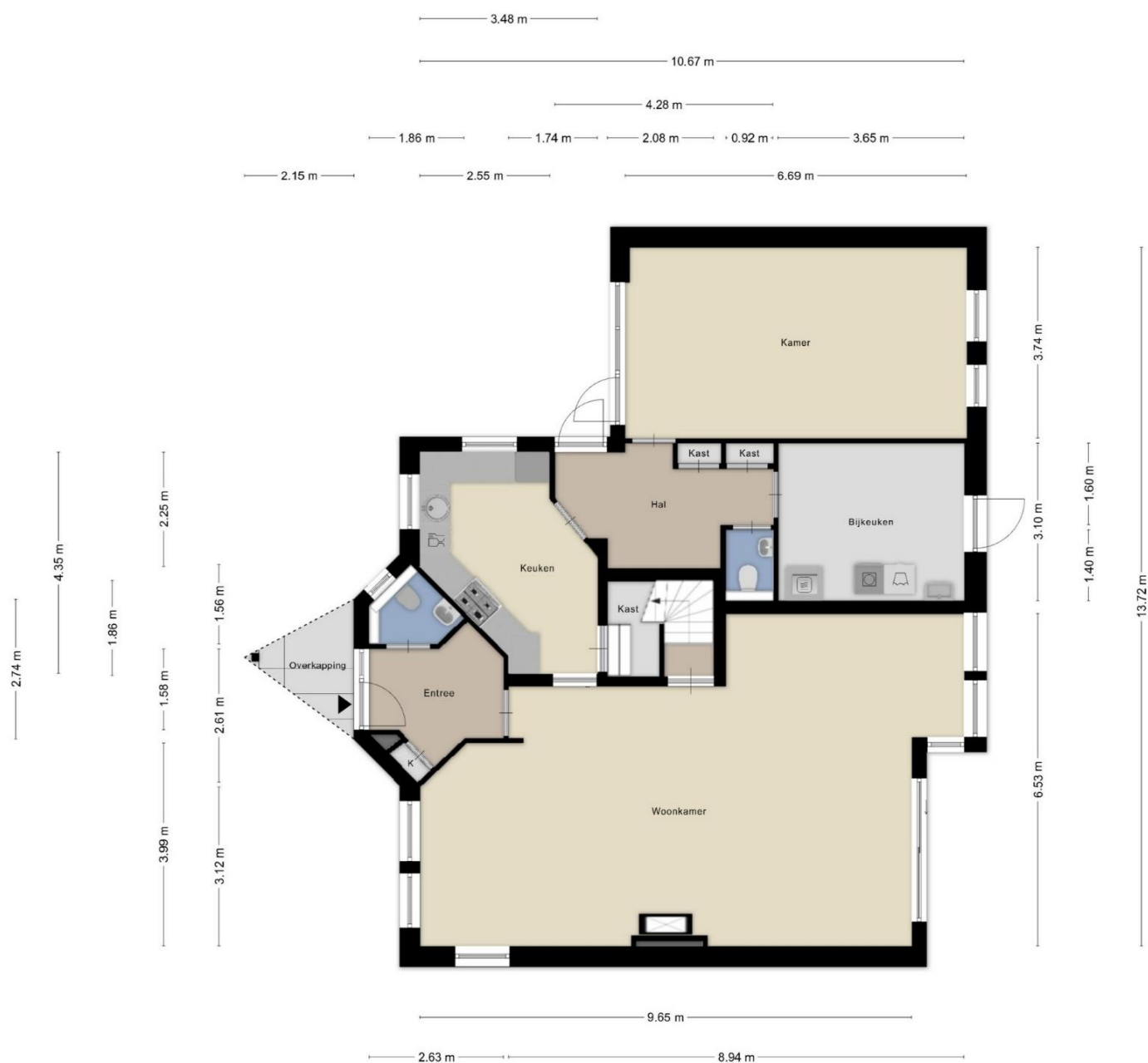
Locatie:

Deze woning is gelegen in de wijk 'De Gentiaan', een groene en jonge wijk, dichtbij allerlei voorzieningen zoals een supermarkt, buurtcentrum, voetbal- en hockey velden, een tennisvereniging en diverse basisscholen. Daarnaast bent u binnen enkele minuten op grote uitvalswegen richting het noorden en Eindhoven.





- Een zeer ruime (gezinswoning) gelegen in autoluw straatje in het villa gedeelte in wijk “De Gentiaan”.
- Multifunctionele ruimte op de begane grond met mogelijkheid voor thuiswerken, praktijk aan huis of gelijkvloers wonen.
- 4 ruime slaapkamers op de 1^e etage v.v. hor, rolluiken en verduistering.
- Grote badkamer.
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. bijkeuken/berging) en badkamer.
- Uitstekend onderhouden.
- 3 parkeerplekken op eigen terrein.

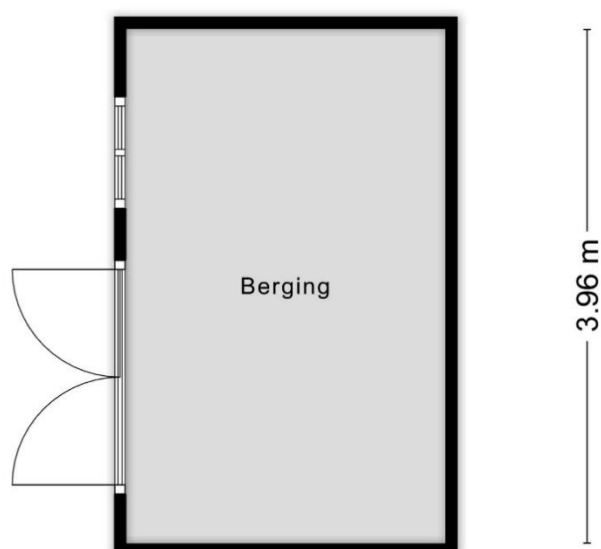
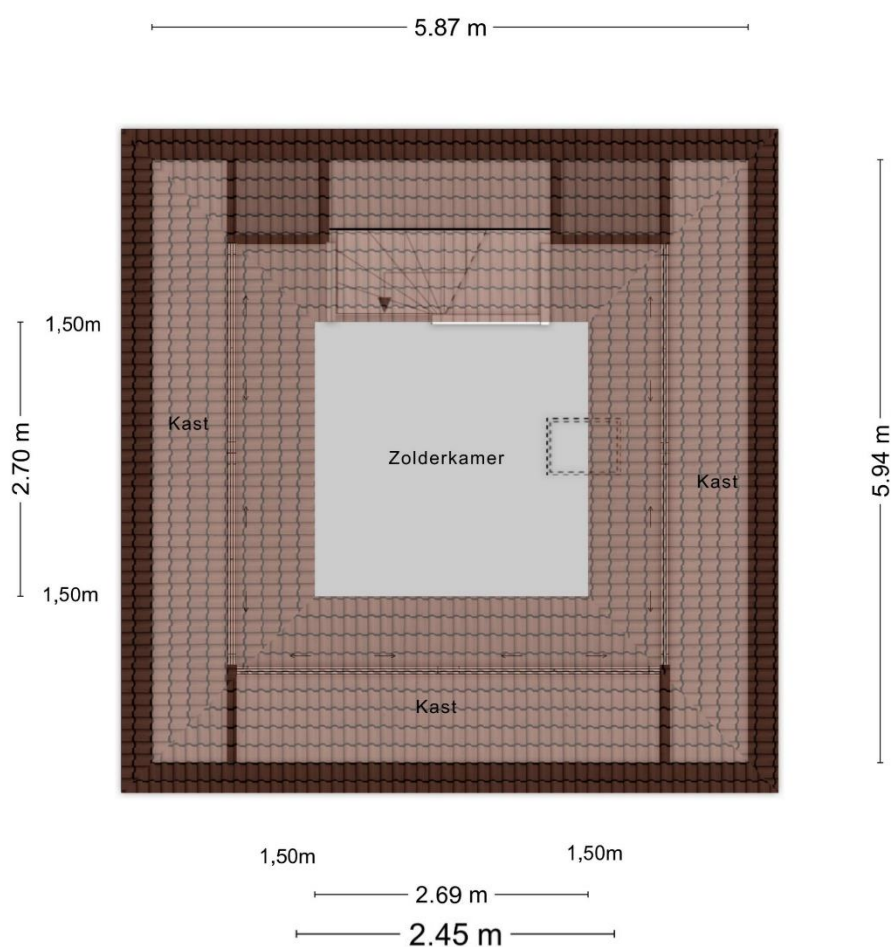


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



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

