

# TE KOOP

---



**Jufferlaan 12**  
**5692 WZ Son en Breugel**



# KENMERKEN

---

Vrijstaand wonen met veel ruimte, een modern afwerkingsniveau en optimaal comfort op een prachtige, rustige locatie met vrij uitzicht aan voorzijde.

Welkom aan de Jufferlaan 12 — deze uitstekend onderhouden woning is met zorg afgewerkt en heeft o.a. een fijne open leefkeuken, heerlijke tuin met groot overdekt terras, 4 slaapkamers, carport én riante garage.

Geen klusser en op zoek naar een instapklaar huis? Plan dan snel uw bezichtiging in.

---

## Overdracht

---

Vraagprijs	€ 915.000,-- K.K.
------------	-------------------

---

Aanvaarding	In overleg/direct
-------------	-------------------

---

## Bouw

---

Type object	Woonhuis, vrijstaand, villa
-------------	-----------------------------

---

Bouwperiode	2011
-------------	------

---

Isolatievormen	Volledig geïsoleerd 14 zonnepanelen
----------------	--

---

Energie label	A
---------------	---

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

---

Perceeloppervlakte	492 m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------

---

Gebruiksoppervlakte wonen	152 m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------

---

Inhoud	578 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

---



## INDELING

### **Begane grond:**

Via de oprit met ruimte voor meerdere auto's bereikt u de overdekte entree van de woning. In de ontvangsthall valt direct de nette afwerking op: een tegelvloer, strak gestucte wanden en een gestuct plafond. Hier bevinden zich de trapopgang naar de verdieping, een praktische garderoberuimte en de verdeler van de vloerverwarming.

De uitgebreide meterkast beschikt over 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en de glasvezelaansluiting. De moderne toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een vrijdragend toilet en een meubel met fonteintje.

Via een industriële deur betreden we het royale woongedeelte. De woonkamer is afgewerkt met een prachtige houten vloer met hoge plinten, gestucte wanden/plafond. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet de ruimte een prachtige lichtinval. Een bio ethanolhaard zorgt voor extra gezelligheid en comfort. Tevens zijn er een airco en innovatieve ventilatie-unit (ClimaRad) aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken met een wandopstelling en een royaal kook-/spoeleiland. De keuken beschikt over volop kastruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, oven, magnetron, koffieapparaat en een grote koelkast. Een heerlijke plek!

Aansluitend toegang tot de praktische bijkeuken met betegelde vloer, extra werkblad en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Deze ruimte is afsluitbaar middels een industriële schuifdeur en biedt tevens toegang tot de tuin.

De houten vloer is voorzien van vloerverwarming.



## INDELING

### **Tuin:**

De achtertuin is keurig aangelegd, gesitueerd op het oosten en biedt volop privacy. Er zijn 3 terrassen waarvan 1 groot overdekt terras aan huis. Het overdekte terras is afsluitbaar (aan de zijde van de oprit) met glazen schuifpanelen, voorzien van inbouwspotjes en een lichtstraat, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel verblijven is.

De tuin beschikt verder over een gazon, hagen en vaste beplanting. Daarnaast zijn er een buitenkraan, achterom middels afsluitbare poort (aan de voorzijde). Achter in de tuin staat een houten tuinhuis/berging voor extra opslag.

### **Garage en carport:**

De garage beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een aparte loopdeur naar de tuin. Momenteel is er in de garage een tussenwand geplaatst waardoor een separate werk-/opslagruimte is gecreëerd; deze wand is eenvoudig te verwijderen om de garage weer tot 1 grote ruimte terug te brengen.

Aansluitend de carport welke is voorzien van inbouwspots en een laadpunt t.b.v. een elektrische auto. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.



## INDELING

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

Op de overloop treffen we opnieuw een nette afwerking aan met laminaatvloer, gestucte wanden en plafond. Een zijgevelraam zorgt voor extra daglicht. De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Aan de tuinzijde ligt de royale hoofdslaapkamer met laminaatvloer, deels stucwerk/deels behang wanden en grote raampartijen (met hor). Ook hier is airconditioning aanwezig. De aangrenzende ruime walk-in closet geeft de kamer een luxe uitstraling en biedt volop opbergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer, eveneens voorzien van laminaatvloer, stuc- en behangwanden en grote raampartijen.

De moderne badkamer is volledig betegeld en keurig onderhouden. Deze is uitgerust met een royale inloopdouche met hand- en regendouche, een ligbad, een badmeubel met dubbele wastafel en een vrijdragend toilet. Een complete en comfortabele ruimte.



## INDELING

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

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. De lichte overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en beschikt over een groot Velux dakraam dat zorgt voor aangename lichtinval. Hier bevindt zich een badmeubel met vaste wastafel en kastruimte, met daarachter netjes weggewerkt de mechanische ventilatie-unit. Tevens is er toegang tot de cv-kast met de HR-combiketel van Intergas (bouwjaar 2011).

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers.

De eerste slaapkamer beschikt over een laminaatvloer, gestucte wanden en plafond met deels een behangaccent. Een groot Velux dakvenster met verduistering en een extra gevelraam zorgen voor veel licht en ventilatie. Ook hier is een airconditioning (Panasonic) aanwezig.

De tweede slaapkamer is eveneens netjes afgewerkt met laminaatvloer, deels stuc- en deels behangwanden, een Velux dakvenster met verduistering en een zijgevelraam. Achter de knieschotten bevindt zich praktische bergruimte.

### Locatie:

Deze woning is gelegen in gewilde wijk "Sonniuspark". De wijk kenmerkt zich o.a. vanwege de uitstekende bereikbaarheid richting uitvalswegen en het openbaar vervoer waardoor bijvoorbeeld ASML en het centrum van Eindhoven snel bereikbaar zijn. Daarnaast op korte afstand van de bossen, scholen (lo), verschillende sportaccommodaties en het gezellige centrum van Son. Hier vindt u diverse terrassen, restaurants en winkels voor de dagelijkse boodschappen.



# BIJZONDERHEDEN



- Instapklaar.
- Modern afwerkingsniveau.
- 4 slaapkamers.
- Royale achtertuin en achterom.
- Vrije ligging aan voorzijde met speeltuintje op steenworp afstand.
- Houten vloer begane grond v.v. vloerverwarming.
- 3x airco (warmen en koelen) aanwezig.
- Oprit en carport voor het parkeren van meerdere auto's.
- Grote garage.
- Aansluiting laadpunt elektrische auto aanwezig.
- Shutters en op maat gemaakte raambekleding blijven achter.
- 14 zonnepanelen (2024).

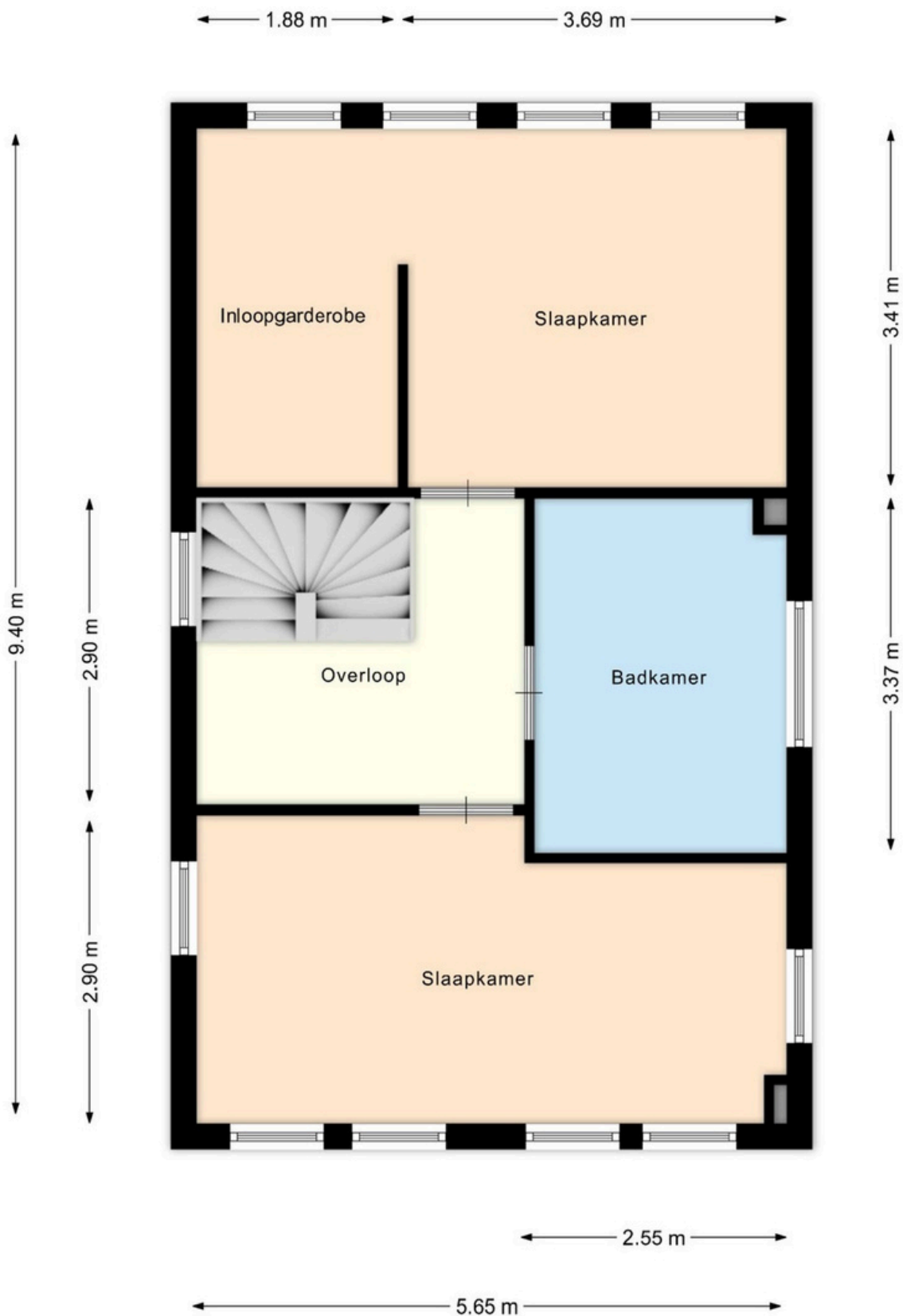
Jufferlaan 12, 5692 WZ Son en Breugel



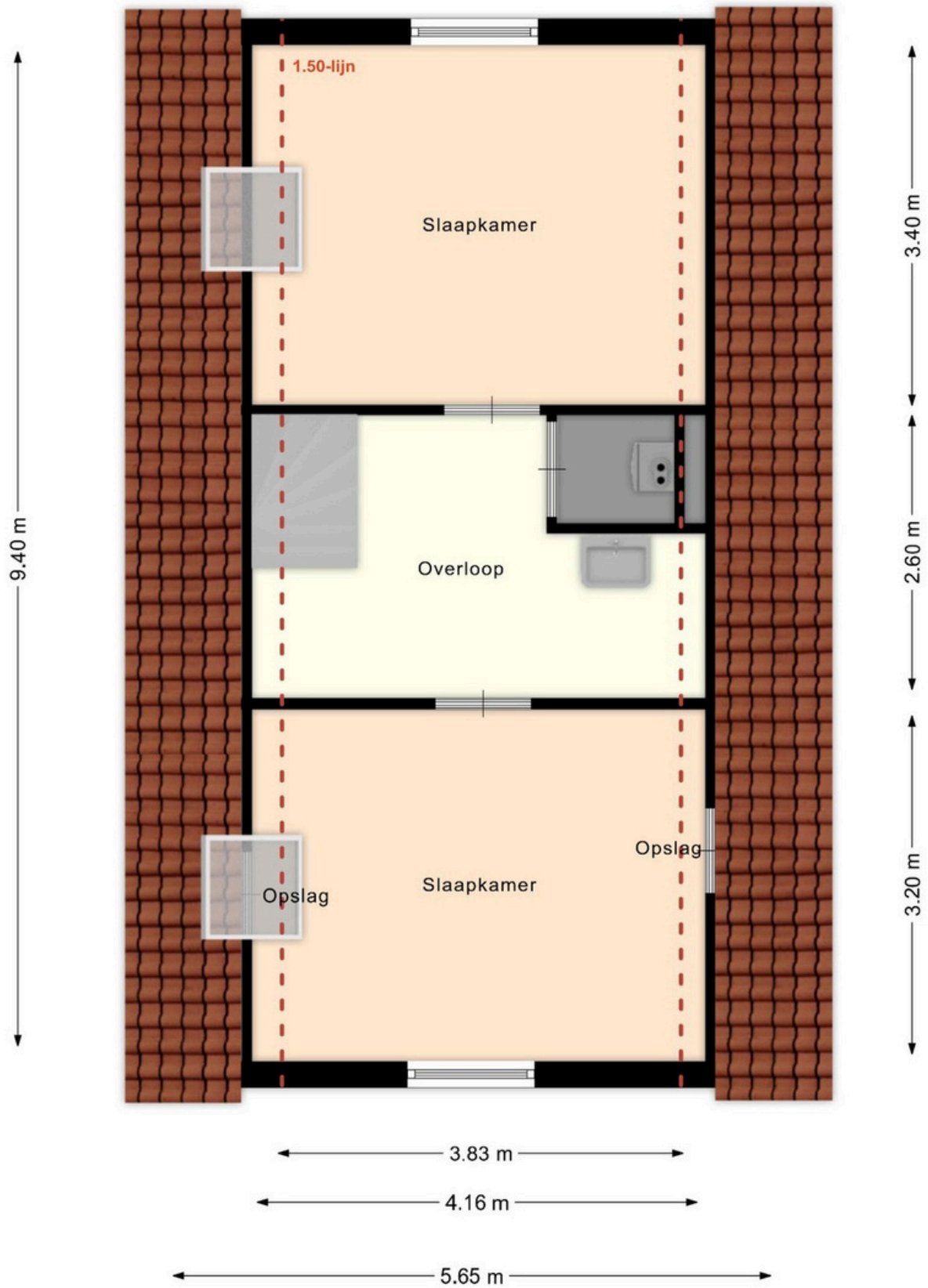
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

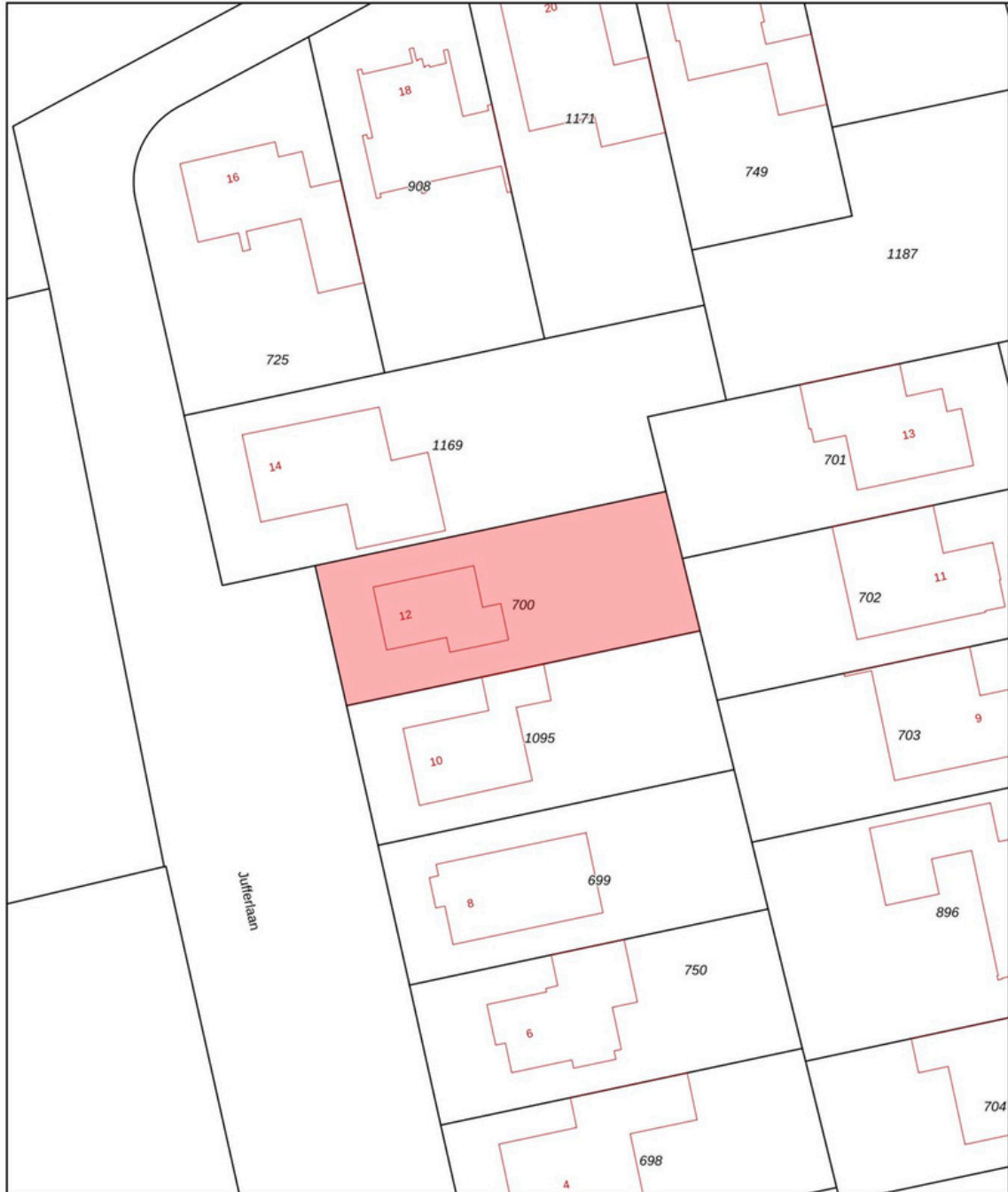



# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 700	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend 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.

Jufferlaan 12, 5692 WZ 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 bedenkijd 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

Jufferlaan 12, 5692 WZ Son en Breugel



Heeft u nog vragen?  
Neem dan contact met ons op!

**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

