

TE KOOP



Weserlaan 50
5691 MJ Son en Breugel

KENMERKEN

Welkom in deze ruime en sfeervolle geschakelde twee-onder- een-kap woning
voorzien van 4 slaapkamers, garage, leefkeuken en zonnige verzorgde tuin!
Daarnaast bijzonder energiezuinig en top gelegen in de kindvriendelijke gewilde wijk “De Gentiaan”
mét vrij uitzicht aan voorzijde.

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

Bouw

Type object	Woonhuis, tweekapper
Bouwperiode	1988
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie Muurisolatie Volledig dubbel glas
Energielabel	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	269 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	145 m ²
Inhoud	476 m ³



INDELING

Begane grond:

Via de voortuin komt u bij de entree. De ontvangsthall is voorzien van een houten vloer (beuken), de wanden deels zijn afgewerkt met behang en deels met lambrisering. Hier bevindt zich tevens de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal betreedt u de woonkamer. Deze is sfeervol afgewerkt en heeft een houten vloer, gestucte wanden en een stucwerk plafond. Grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast, die tevens ruimte biedt voor een garderobe.

Aansluitend bereikt u de royale leefkeuken. De sfeervolle keuken is voorzien van een tegelvloer, gestucte wanden en inbouwspots boven het werkblad. De ruime hoekopstelling beschikt over een vierpits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast (Liebherr), een combi-oven, anderhalve spoelbak met mengkraan en close-in boiler (Daalderop). Daarnaast een groot werkblad, diverse onder- en bovenkasten en een praktische carrouselkast. Middels achterdeur met plissé hordeur bereikt u de tuin.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een extra portaaltje, in gebruik als bijkeuken. Hier treft u een extra werkblad en kastruimte. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot de garage en tot de toiletruimte, die grotendeels is betegeld en is voorzien van een toilet en een fonteintje.



INDELING

Tuin:

De royale privacy biedende achtertuin is verzorgd aangelegd. Direct aan de woning bevindt zich een groot terras, verder is de tuin ingericht met een speelgazon, borders met vaste beplanting, vijverpartij, pergola en achter in de tuin bevindt zich een tweede terras en houten tuinhuis voor extra opbergmogelijkheden, tevens zijn er in de tuin op verschillende plekken stroomvoorzieningen.

Garage/berging:

De garage is voorzien van een keukenblok met afvoer, close-in boiler en kastruimte, elektra en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld het plaatsen van een extra vriezer of het stallen van fietsen. Via de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de oprit waar tevens een aansluiting aanwezig is t.b.v. het laden van een elektrische auto (nader overeen te komen).



INDELING

1^{ste} verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Deze is afgewerkt met een laminaatvloer en de wanden zijn deels voorzien van structuurbehang en deels stucwerk. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en een structuurplafond.

De tweede, eveneens royale slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt ook over een laminaatvloer. De wanden zijn hier deels afgewerkt met behang en deels gestuct. De grote kunststof dakkapel zorgt voor extra ruimte en een mooi uitzicht op de tuin. Daarnaast zijn er praktische bergkasten gecreëerd, wat zorgt voor extra opberggemak. De derde slaapkamer is eveneens keurig afgewerkt met een laminaatvloer en gestucte wanden.

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een ligbad met regendouche met thermostatische kraan (Grohe 2025), een vrijdragend toilet en een badmeubel met vaste wastafel. Tevens is de badkamer voorzien van een designradiator, mechanische ventilatie en een extra opbergmeubel.



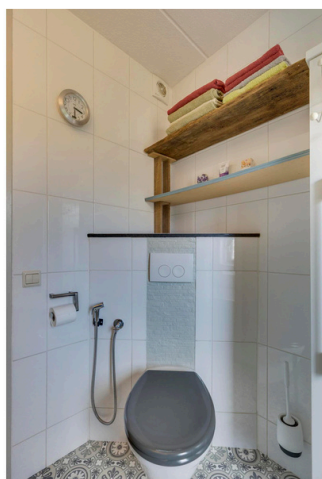
INDELING

2^e verdieping:

Middels de vaste trap bereikt u de tweede etage. Hier komt u uit op een ruime, open zolderverdieping die verrassend veel mogelijkheden biedt. De vloer is netjes afgewerkt met laminaat en de wanden zijn voorzien van structuurbehang wanden. Op het voorste gedeelte bevindt zich de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. Tevens treft u hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de recent vernieuwde CV-ketel met een extra hybride warmtepomp (beide REMEHA 2025). In het achterste gedeelte, de zolderkamer, zorgt een groot Velux dakvenster voor een prettige lichtinval. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig achter de knieschotten en zijn er extra kasten gecreëerd, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

Locatie:

Deze woning is rustig gelegen in gewilde en kindvriendelijke wijk 'de Gentiaan' met vrij uitzicht aan voorzijde. 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.

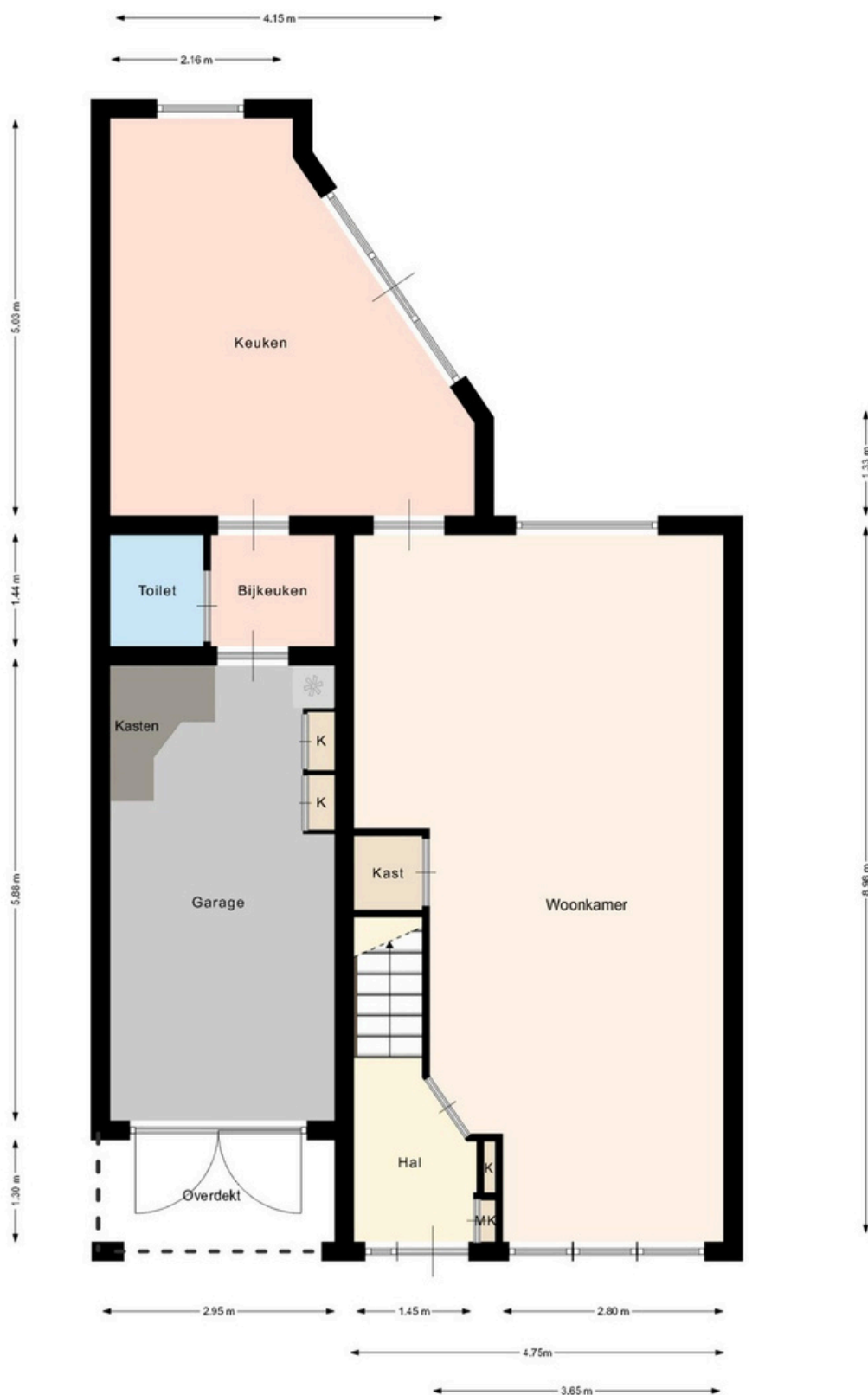


BIJZONDERHEDEN

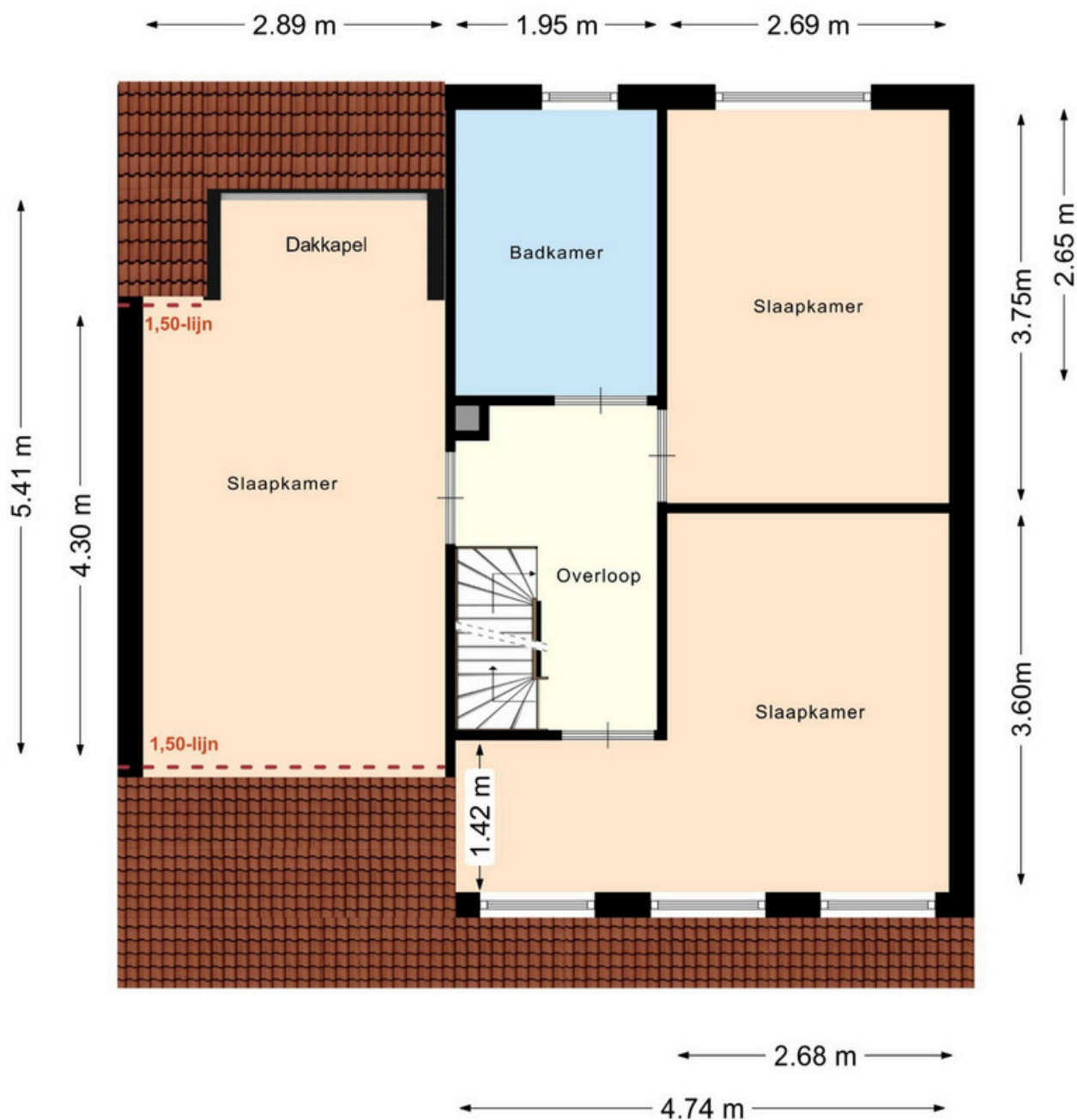


- Een kindvriendelijke en rustige omgeving nabij bossen, sport etc.
- Vrij uitzicht aan voorzijde.
- Energielabel A.
- 10 zonnepanelen aan voorzijde 2019.
- Leefkeuken met grote raampartijen.
- Ruime privacy biedende achtertuin.
- 4 slaapkamers.
- CV-ketel met een extra hybride warmtepomp (REMEHA 2025). (+/- 200 m³ gasverbruik per jaar)
- Aansluiting aanwezig voor opladen elektrische auto (nader overeen te komen).
- Extra keukenblok in garage met afvoer en close-in boiler.
- Schilderwerk buitenzijde 2023.
- Vernieuwde meterkast met 3-fase aansluiting. (2025)
- Zeer nette woning!

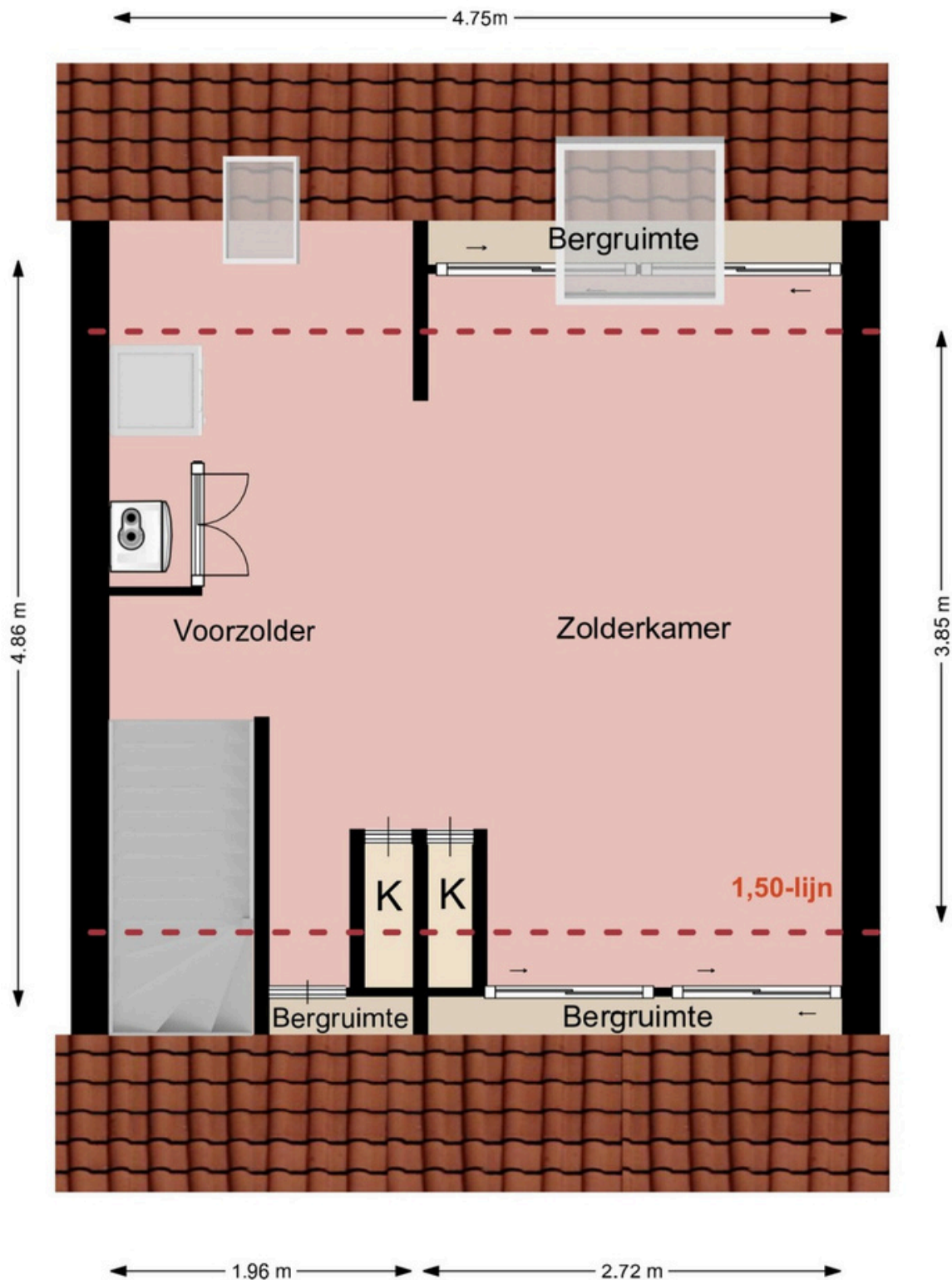
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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.

Weserlaan 50 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.

Bedenktime

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

Weserlaan 50 5691 MJ 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
- ✓ info@solmakelaardij.nl
- ✓ 0499-477777

