

# TE KOOP

---



**Amerikalaan 30**  
**5691 KD Son en Breugel**



# KENMERKEN

---

Bent u op zoek naar een woning waar u zó in kunt? Dan gaat uw hart hier sneller van kloppen.

Deze keurig onderhouden, over de volle breedte uitgebouwde én sfeervolle tussenwoning is tot in de puntjes verzorgd en biedt u alles wat u zich kunt wensen: 4 slaapkamers, moderne keuken en sanitair, een garage en heerlijke tuin met fijne terrasoverkapping.

Kortom een woning die u echt gezien moet hebben!

---

## Overdracht

---

Vraagprijs	€ 508.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg

---

## Bouw

---

Type object	Woonhuis, tussenwoning
Bouwperiode	1972
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd 11 zonnepanelen (2019)
Energielabel	A

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

---

Perceeloppervlakte	231 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	149 m <sup>2</sup>
Inhoud	462 m <sup>3</sup>

---



## INDELING

### Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de overdekte entree. De ontvangsthall is keurig afgewerkt met een houten vloer, stucwerk en inbouwspots. Hier vindt u de meterkast, de trapopgang, een praktische trapkast en de moderne toiletruimte. Deze is vernieuwd in 2018, deels betegeld en voorzien van een vrijdragend toilet en inbouwspots.

Zodra u de woonkamer binnenstapt, ervaart u direct de ruimte en de gezellige sfeer. De woning is aan de achterzijde royaal uitgebouwd, waardoor er een fijne leefruimte is ontstaan. Aan de voorzijde geniet u van een knus zitgedeelte met open haard, terwijl de achterzijde zich perfect leent voor een royale eethoek met zicht op de tuin. De achterdeur met plissé hordeur brengt u naar de tuin.

De open keuken vormt het hart van de woning en is zowel praktisch als stijlvol ingericht. Met een speleiland inclusief eetbar en een wandopstelling beschikt u over volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfspots gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker (vaatwasser en Quooker vernieuwd in 2022).



## INDELING

### Tuin en garage:

De achtertuin is voorzien van 2 terrassen waarvan 1 royaal overdekt terras achter in de tuin, en 1 terras aan de zijkant in het midden van de tuin. Het overdekte terras beschikt over sfeervolle wandlampjes en biedt tevens toegang tot de achterom. Daarnaast zijn er een speelgazon, vaste beplanting en een buitenkraantje aanwezig.

Vanuit het overdekte terras heeft u toegang tot de garage. Deze is voorzien van elektra en elektrisch bedienbare sectionaaldeur naar de oprit.



## INDELING

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

Via de overloop bereikt u de eerste verdieping. Deze gehele verdieping is keurig afgewerkt en voorzien van een moderne PVC-vloer en stucwerk wanden/plafond.

Hier beschikt u over drie ruime slaapkamers. Alle kamers zijn uitgerust met een nette radiatorombouw. Bij de slaapkamer aan de voorzijde is het raam voorzien van een hor en de slaapkamer aan achterzijde heeft een vaste schuifwandkast.

De badkamer is modern en volledig betegeld (2018). U vindt hier een ruime inloopdouche, een badmeubel met spiegelkast en dubbele wastafel, een handdoekradiator en inbouwspotjes. De separate toiletruimte is voorzien van een vrijdragend toilet en inbouwspot.



## INDELING

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

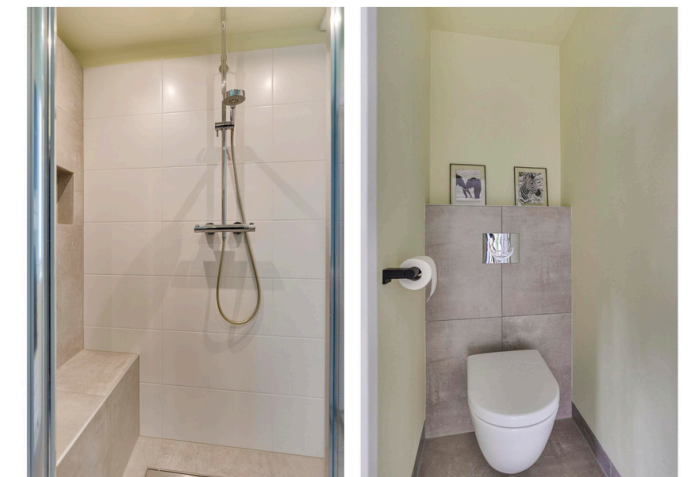
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Ook deze gehele verdieping is keurig afgewerkt met een PVC-vloer en stucwerk wanden/plafond.

De voorzolder is voorzien van een dakkapel, vaste kastenwand met daarin de opstelling van de HR-combiketel Remeha (2015), de omvormer voor de zonnepanelen en de aansluitingen voor uw wasapparatuur. Tevens is er nog een extra bergkast aanwezig.

Tenslotte bereikt u de vierde slaapkamer. Dankzij de grote dakkapel (met hor) aan de tuinzijde geniet u hier van extra ruimte en veel natuurlijk licht, waardoor deze kamer zich perfect leent als volwaardige slaapkamer, werk- of hobbykamer. Ook hier zijn vaste schuifwandkasten en inbouwspotjes aanwezig.

### Locatie:

Deze woning is gelegen in de zeer gewilde en ruim opgezette wijk “de Gentiaan”. Hier vindt u de bossen om de hoek. Tevens op korte fietsafstand van verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO), nabij uitvalswegen A2 en A50 én op 10 autominuten van centrum Eindhoven.

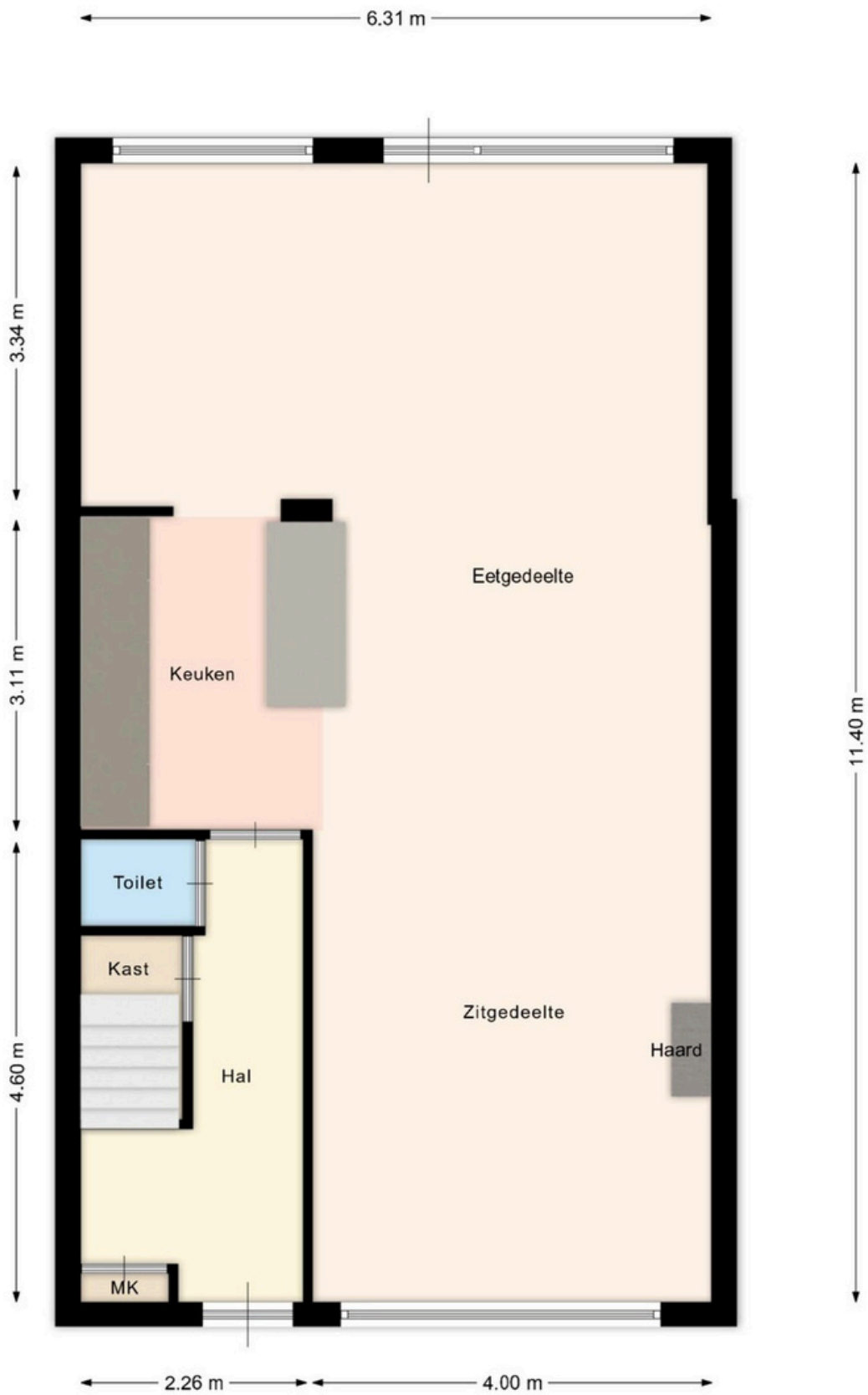


# BIJZONDERHEDEN

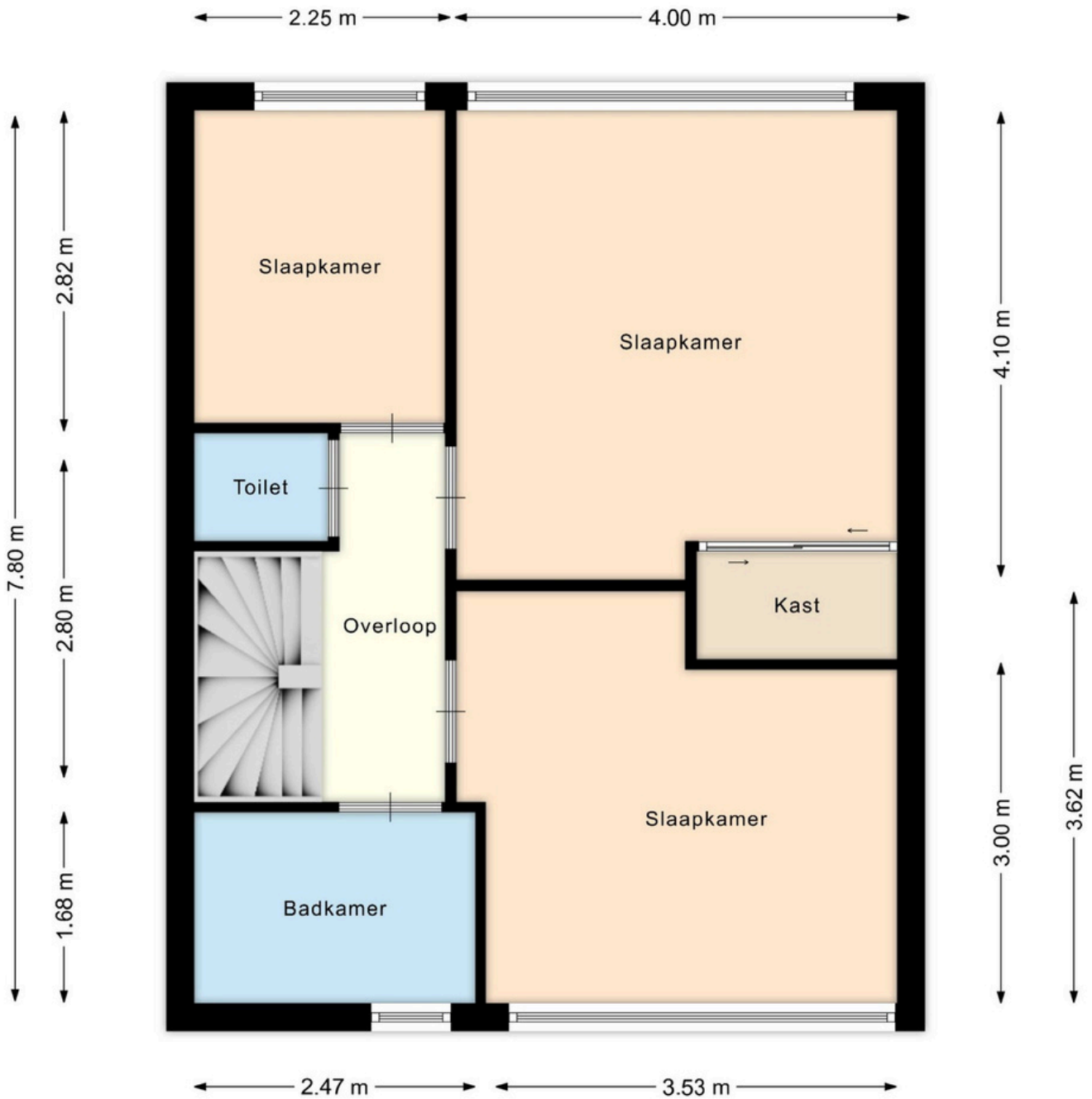


- Bijzonder sfeervolle, keurig onderhouden en instapklare woning!
- Over de volle breedte uitgebouwd aan de achterzijde.
- Dakkapel over de volle breedte aan de achterzijde.
- Uitstekende ligging ten opzichte van scholen, sport, bossen en uitvalswegen.
- 4 slaapkamers.
- Garage met oprit.
- 11 zonnepanelen (2019) 305 Wp per paneel.
- Schilderwerk binnenzijde 2024-2025.
- Dak garage vernieuwd in 2024.
- Schilderwerk buitenzijde 2023.
- Sanitair vernieuwd 2018.
- Keuken en meterkast vernieuwd 2014.
- Gehele woning voorzien van stucwerk.
- Energielabel A.

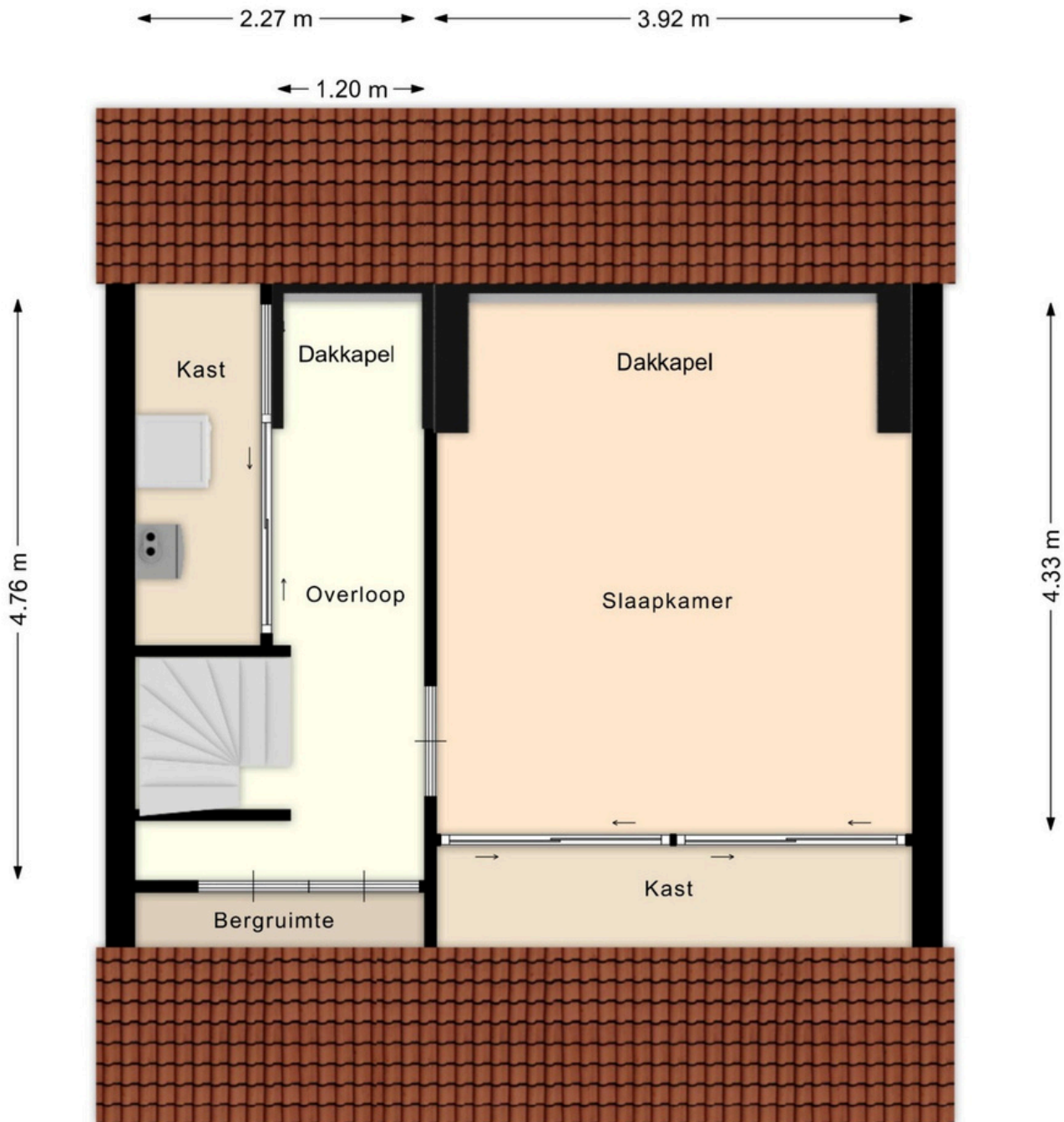
# PLATTEGRONDEN



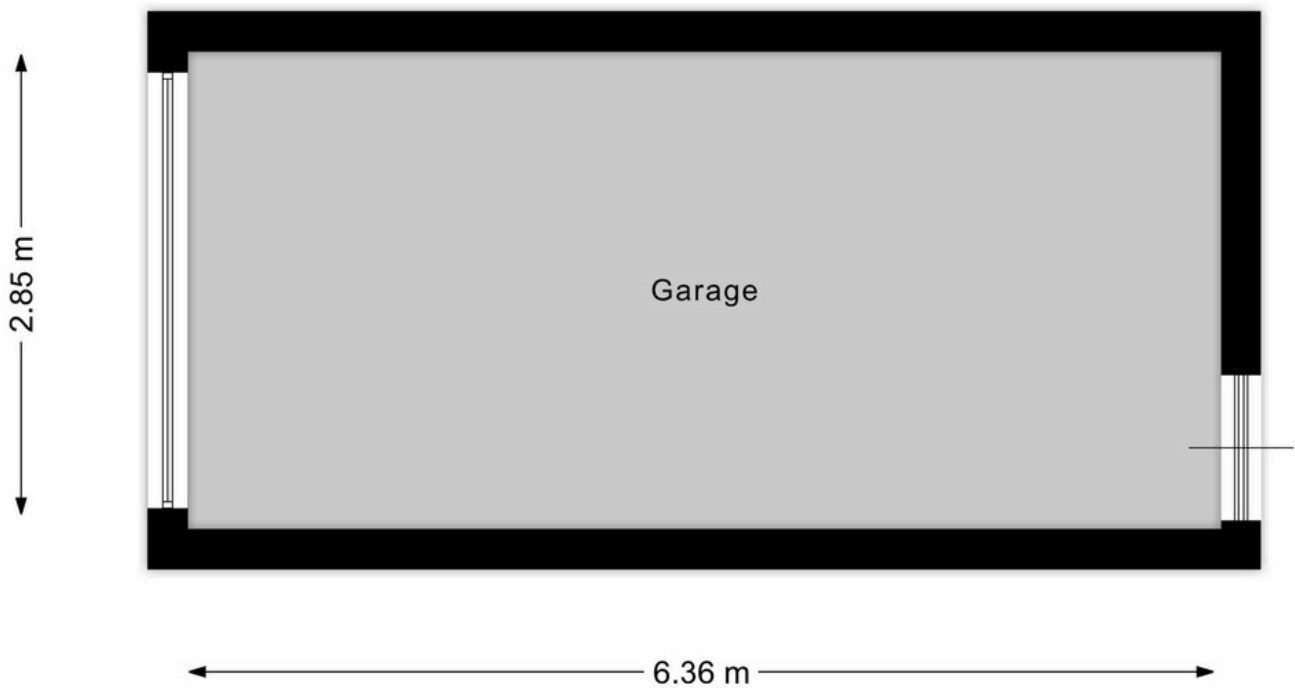
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente		SON EN BREUGEL
25 Huisnummer	Sectie		A
— Kadastrale grens	Perceel	2896	
— Bebouwing			
— Overige topografie			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>	<small>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.</small>		

## 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.

Amerikalaan 30, 5691 KD 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](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

Amerikalaan 30, 5691 KD 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

