

TE KOOP



Ijssellaan 33
5691 HA Son en Breugel



KENMERKEN

Welkom in deze modern afgewerkte en instapklare royale tweekapper, gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje aan de IJssellaan in Son en Breugel.

Met 4 slaapkamers, vergrote woonkeuken, dakkapel aan voor-, en achterzijde, een extra ensuite badkamer op de 2e verdieping en heerlijke tuin, woont u hier in een zeer prettige, groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een ideale plek voor gezinnen!

Overdracht

Vraagprijs	€ 630.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, twee onder een kap
Bouwperiode	1969
Isolatievormen	Dakisolatie Grotendeels HR+ glas
Energie label	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	323 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	145 m ²
Inhoud	540 m ³



INDELING

Begane grond:

Via de overdekte entree betreedt u de royale ontvangsthal. De hal is modern afgewerkt met een pvc-vloer in visgraatmotief, stucwerk wanden en plafond met inbouwspots. Hier vindt u tevens de moderne toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje, de trapopgang naar boven en een praktische, netjes weggewerkte trapkast met garderobe.

De royale L-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. De ruimte is afgewerkt met een pvc-vloer in visgraatmotief, hoge plinten en gestucte wanden en plafonds. Aan de voorzijde zorgt een sfeervolle open haard voor extra warmte en gezelligheid en de openslaande deuren aan de achterzijde geven direct toegang tot de tuin.

De vergrote woonkeuken is zowel vanuit de hal als de woonkamer bereikbaar en vormt het hart van de woning. Deze lichte ruimte beschikt over grote raampartijen, is voorzien van een tegelvloer, stucwerk wanden en plafond, inbouwspots en een gezellige pelletkachel. Via een extra loopdeur bereikt u eveneens de tuin. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap (Siemens), elektrische oven (Siemens), een ruime koel-vriescombinatie (Inventum), vaatwasser, een natuurstenen werkblad met spoelbak en mengkraan en diverse onderkasten.



INDELING

Tuin:

De sfeervol aangelegde en goed onderhouden achtertuin is voorzien van meerdere zitmogelijkheden. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, perfect voor lange zomeravonden. Achterin de tuin vindt u een tweede terras, waar u op de heerlijke ingebouwde lounge met plantenbakken op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Verder beschikt de tuin over een gazon, vaste beplanting en buitenverlichting. Via de achterom bereikt u de voorzijde van de woning, waar zich tevens een praktische houten berging bevindt.

Berging:

Deze separate houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen is direct bereikbaar vanuit de inrit.



INDELING

1^{ste} verdieping:

Middels de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Het trappenhuis is stijlvol afgewerkt en voorzien van sfeervolle wandspots en stucwerk wanden. Boven aangekomen komt u uit op de overloop, die is afgewerkt met een moderne pvc-vloer, hoge plinten, gestucte wanden en plafonds, aangevuld met wandverlichting. Daarnaast beschikt de overloop over een praktische extra bergkast.

Op deze verdieping treft u drie slaapkamers. De eerste kamer, gelegen aan de voorzijde, wordt momenteel gebruikt als kleding- en wasruimte. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk en aansluitingen voor wasapparatuur.

De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is eveneens netjes afgewerkt met een laminaatvloer, hoge plinten en gestucte wanden en plafond. Deze kamer beschikt over twee handige inbouwkasten en biedt via een extra deur toegang tot het balkon. Tevens is er wateraansluiting aanwezig ten behoeve van de eventuele plaatsing van een wastafel.

De derde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond. Deze ruimte is netjes afgewerkt en beschikt over twee handige inbouwkasten.

De moderne badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. U beschikt hier over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een vrijdragend toilet en een plafond voorzien van inbouwspots.



INDELING

2^e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met extra zijgevelraam. U komt uit op de overloop welke afgewerkt is met een pvc-vloer en gestucte wanden.

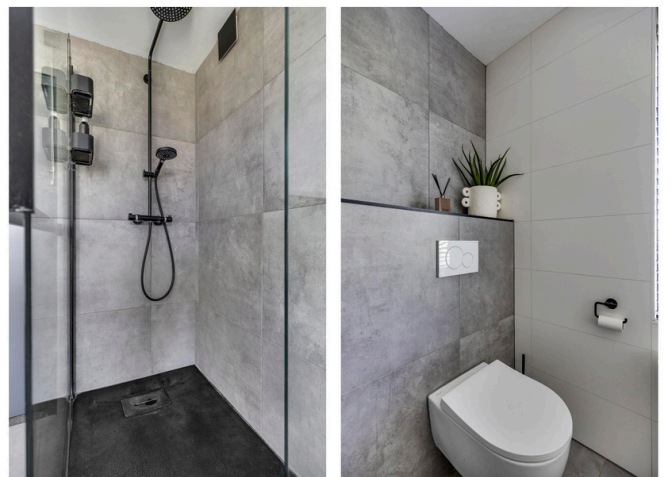
Aan beide zijden van de overloop vindt u praktische bergruimtes, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen. In één van deze ruimtes is tevens de HR-combiketel van Intergas opgesteld (2026).

De zeer ruime “ouder” slaapkamer vormt het absolute hoogtepunt van deze verdieping. De ruimte is voorzien van dakkapellen aan zowel de voor-, als achterzijde. De kamer is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond met inbouwspots.

Daarnaast is er op speelse wijze een ensuite badkamer gerealiseerd. Deze bevindt zich op een kleine verhoging en is afgewerkt met een tegelvloer. U beschikt hier over een vrijstaand ligbad, een wastafelmeubel en de slaapkamer is deels voorzien van een stijlvolle wand met designbehang.

Locatie:

Deze royale tweekapper is gelegen in een rustig hofje in de zeer gewilde en ruim opgezette wijk “de Gentiaan”. Hier vindt u de bossen, de supermarkt, de lagere school en verschillende soorten sportaccommodaties om de hoek. Tevens op korte fietsafstand van het dorp met zijn gezellige terrassen, winkels en restaurants. Nabij uitvalswegen A2 en A50 én op 10 autominuten van het centrum van Eindhoven.



BIJZONDERHEDEN

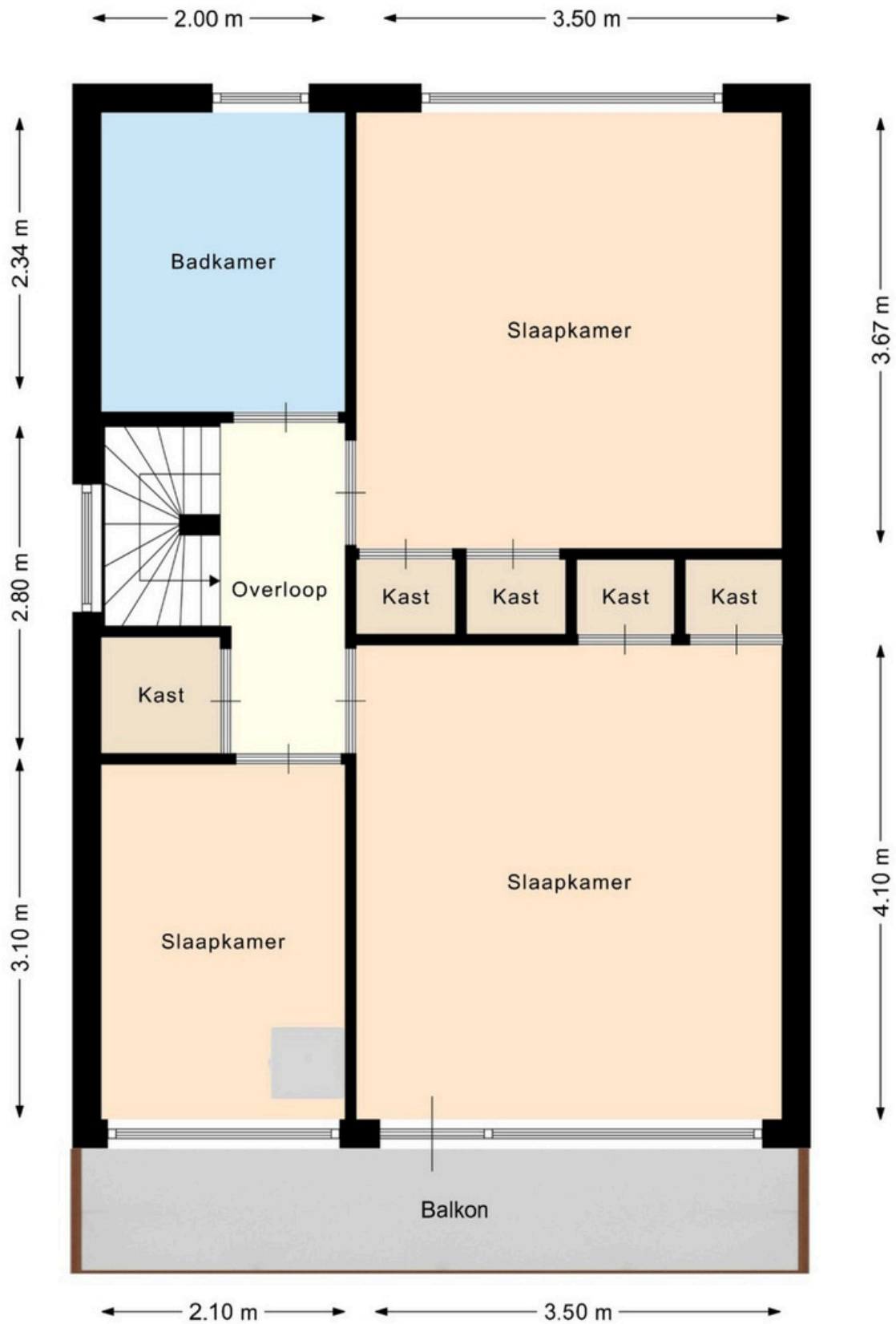


- Instapklare en goed onderhouden royale twee-onder-een-kap-woning.
- Privacy inrit (geen aangrenzende oprit met de burenen).
- Gelegen in gewilde wijk “De Gentiaan” en kindvriendelijk hofje.
- Lager onderwijs op steenworp afstand.
- De bossen om de hoek.
- 4 slaapkamers!
- Dubbele kunststof dakkapel op 2e etage.
- Moderne afwerking door de gehele woning.
- Heerlijke tuin met meerdere terrassen en achterom.
- Leefkeuken!
- Voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- Kortom: sfeervol en met oog voor detail ingericht. De verzorgde afwerking en ruimte zorgen direct voor een prettig gevoel. Een woning die je echt moet ervaren.

PLATTEGRONDEN

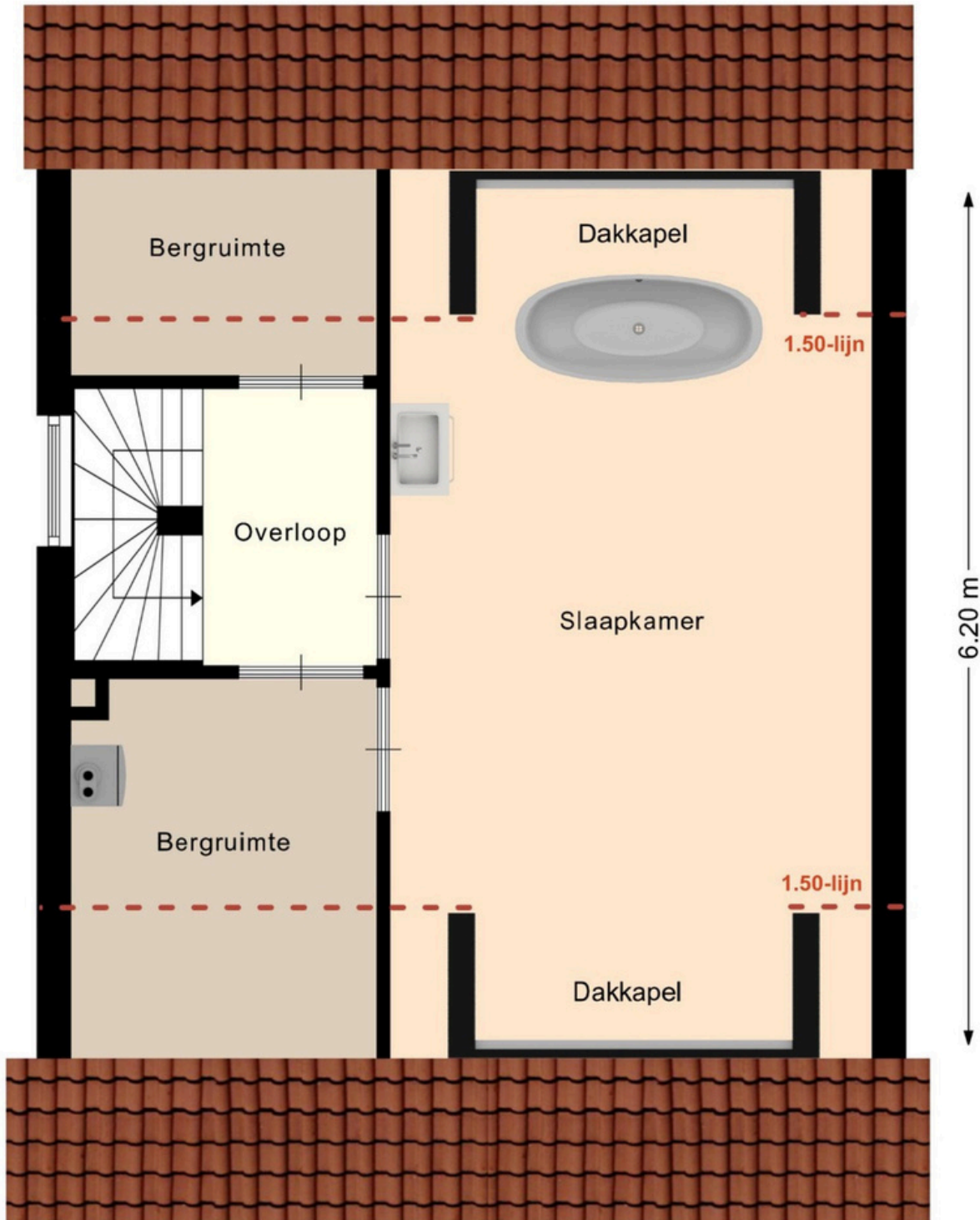


PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

← 2.16 m → ← 3.50 m →



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Op te leveren: 10/10/2020



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2069	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 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.

Ijssellaan 33, 5691 HA 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

IJssellaan 33, 5691 HA 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

