

TE KOOP



Maaslaan 17
5691 HM Son en Breugel



KENMERKEN

Bent u op zoek naar een ruim bemeten tweekapper die u volledig naar eigen wens kunt aanpassen?
Dan hebben wij de perfecte woning!

Deze uitgebouwde woning beschikt over 5 slaapkamers, een badkamer op de 1e verdieping én aparte doucheruimte op de 2e verdieping. Daarnaast een vrijstaande garage, heerlijke tuin op het zuidwesten en ideale ligging in kindvriendelijke straat op korte afstand van alle denkbare voorzieningen.

Kortom een plek waar u met plezier thuiskomt! Zien we u binnenkort voor een bezichtiging?

Overdracht

Vraagprijs	€ 598.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

Bouw

Type object	Twee-onder-één-kap
Bouwperiode	1971
Isolatievormen	Volledig dubbelglas Dak-, spouwisolatie
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	383 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	183 m ²
Inhoud	596 m ³



INDELING

Begane grond:

Via de lange oprit, met ruimte voor meerdere auto's, bereikt u de overdekte entree aan de zijgevel. In de ruime ontvangsthal vindt u de garderobe, trapopgang en meterkast. Tevens is hier de toiletruimte gesitueerd, deze is deels betegeld en voorzien van een vrijdragend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer, uitgevoerd in een speelse L-vorm waardoor er een knusse zithoek (mét open haard) en apart eetgedeelte gecreëerd kunnen worden. Aan de tuinzijde is de woning uitgebouwd waardoor er een fijne tuinkamer is ontstaan. Deze beschikt over een lichtkoepel en een grote aluminium schuifpui naar de tuin. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en uitzicht.

Vanuit de hal heeft u eveneens toegang tot de keuken. Deze beschikt over een wandopstelling met 4-pits kookplaat, afzuigkap en oven. Er is een doorgeefkast naar de woonkamer én ruimte voor een zitplek. Ook hier is een lichtkoepel aanwezig voor extra daglichttoetreding. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een extra kachel en deur naar de tuin.

De gehele begane grond is grotendeels voorzien van tegelvloer met vloerverwarming en de wanden een combinatie van metselwerk/krabwerk.



INDELING

1^{ste} verdieping:

Op de eerste verdieping komt u uit op een ruime en lichte overloop. Het grote zijgevelraam zorgt voor een aangename lichtinval. Op deze verdieping vindt u maar liefst vier slaapkamers respectievelijk 14.8 m², 13.1 m², 8 m² en 6.7 m² groot.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, beide voorzien van tapijt en gestucte wanden. Eén kamer beschikt over een vaste kastenwand, de andere over een extra inbouwkast en een vaste wastafel. De 2 slaapkamers aan de voorzijde zijn eveneens voorzien van tapijt, deels stucwerk/deels krabwerk. Daarnaast biedt 1 slaapkamer rechtstreeks toegang tot de badkamer en 1 slaapkamer is voorzien van vaste kasten.

Centraal op de verdieping bevindt zich de volledig betegelde badkamer, uitgerust met een ruime douchecabine, een dubbele wastafel en een vrijdragend toilet.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.



INDELING

2^e verdieping:

De tweede verdieping verrast u met een ruime zolderkamer, ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte. De afwerking bestaat uit tapijt, deels metselwerk/deels krabwerk en een houten schrotenplafond. Dankzij het zijgevelraam en de dakkapel aan de tuinzijde is dit een lichte en aangename ruimte. Achter de knieschotten vindt u praktische bergruimte.

Tevens is er een separate afgesloten ruimte met de opstelling van de HR-combiketel (Intergas, bouwjaar 2025) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Extra comfortabel is de aanwezigheid van een eigen doucheruimte op deze verdieping, nagenoeg volledig betegeld en voorzien van een douche en een vaste wastafel.

Deze gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.



INDELING

Tuin:

De royale achtertuin biedt u een fijne plek om te ontspannen. Direct aan de woning ligt een terras met een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Verderop in de tuin bevindt zich een tweede terras, ideaal om op elk moment van de dag van zon of schaduw te genieten. De tuin is aangelegd met een gazon en vaste beplanting en beschikt bovendien over een buitenkraantje.

Garage:

Achterin de tuin staat de garage, deze is voorzien van elektra. De garage is zowel via openslaande deuren aan de oprit als via een loopdeur vanuit de tuin bereikbaar.

Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde ruim opgezette wijk "de Gentiaan". De bossen om de hoek, op korte fietsafstand van verschillende soorten sportaccommodaties en scholen (LO). Het centrum van Son en Breugel, waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen, een hapje eten of terrasje, is binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast gunstig gelegen t.o.v. de uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.

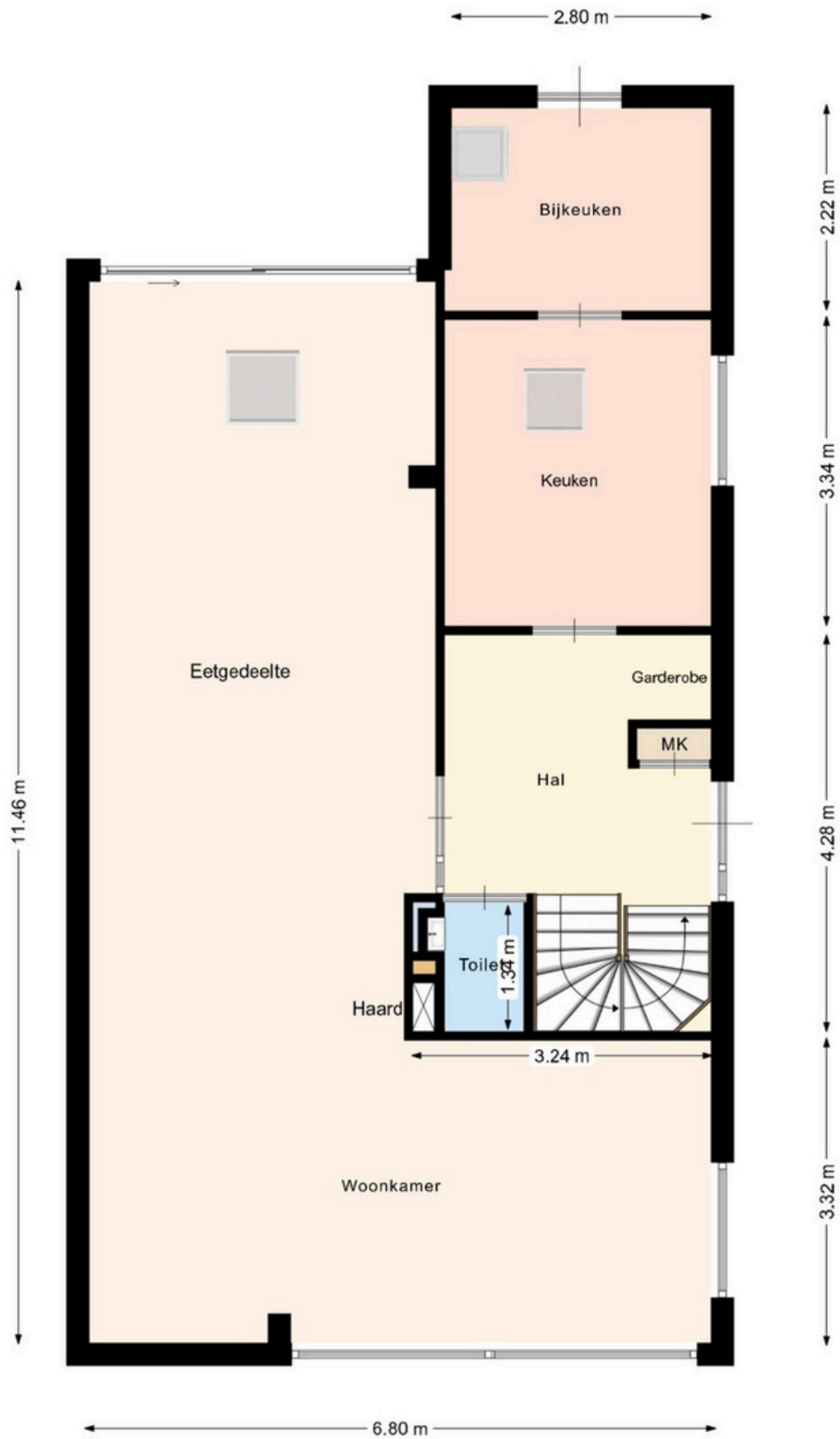


BIJZONDERHEDEN

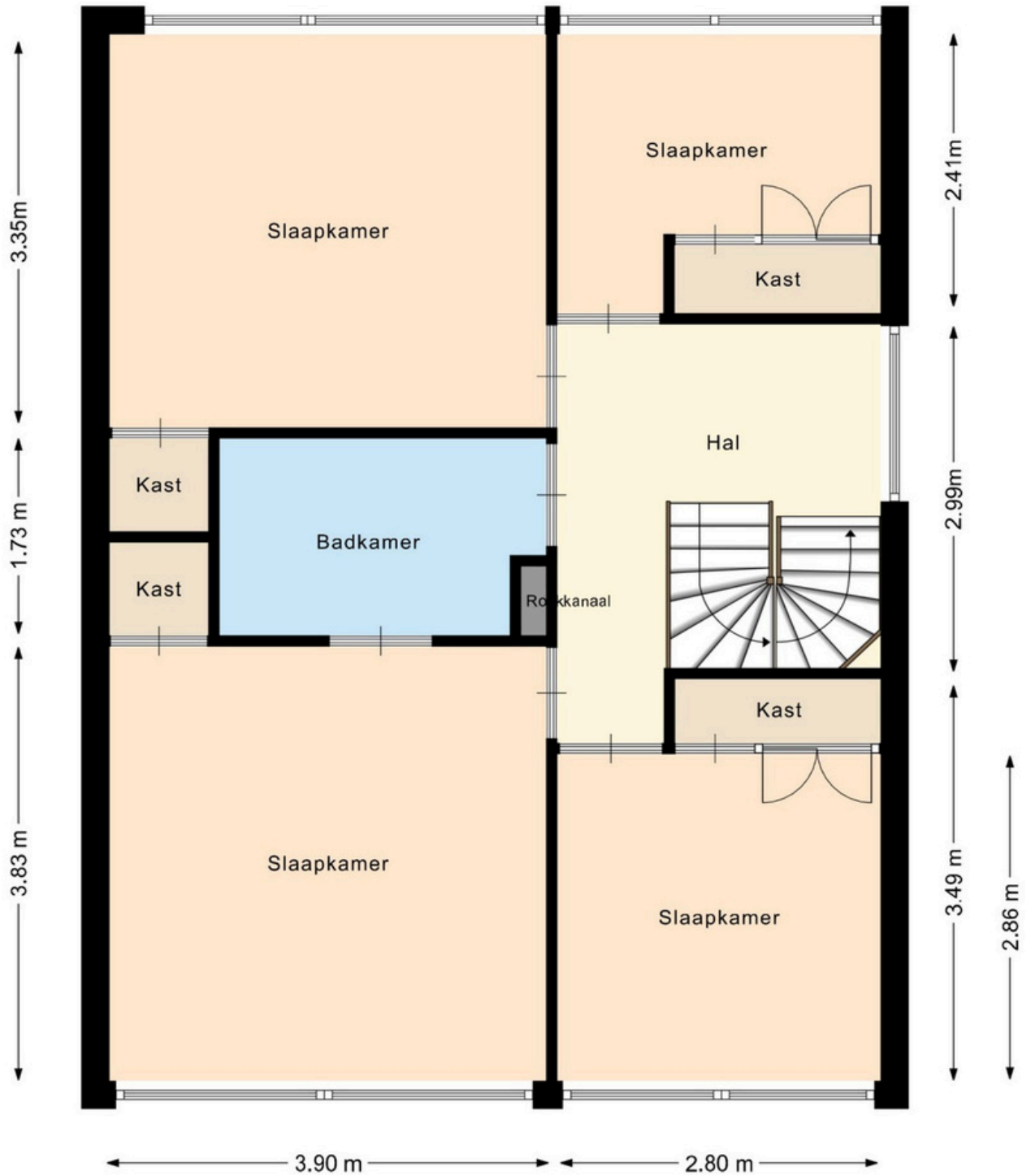


- Robuuste uitgebouwde twee-onder-één kapwoning.
- 5 slaapkamers.
- Badkamer op de 1e verdieping én aparte doucheruimte op de 2e verdieping.
- Losstaande garage en oprit voor meerdere auto's.
- Nagenoeg volledig voorzien van vloerverwarming (m.u.v. bijkeuken).
- Heerlijke tuin op het zuidwesten.
- Kortom: een royale woning met een uitstekende basis, veel ruimte en een fijne ligging, maar die vraagt om modernisering. Juist dit maakt het een unieke kans voor handige kopers en doorstromers die hun eigen woonwensen willen realiseren en hier een eigentijds thuis van willen maken.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid **niet-kwetsbaar** gebied.

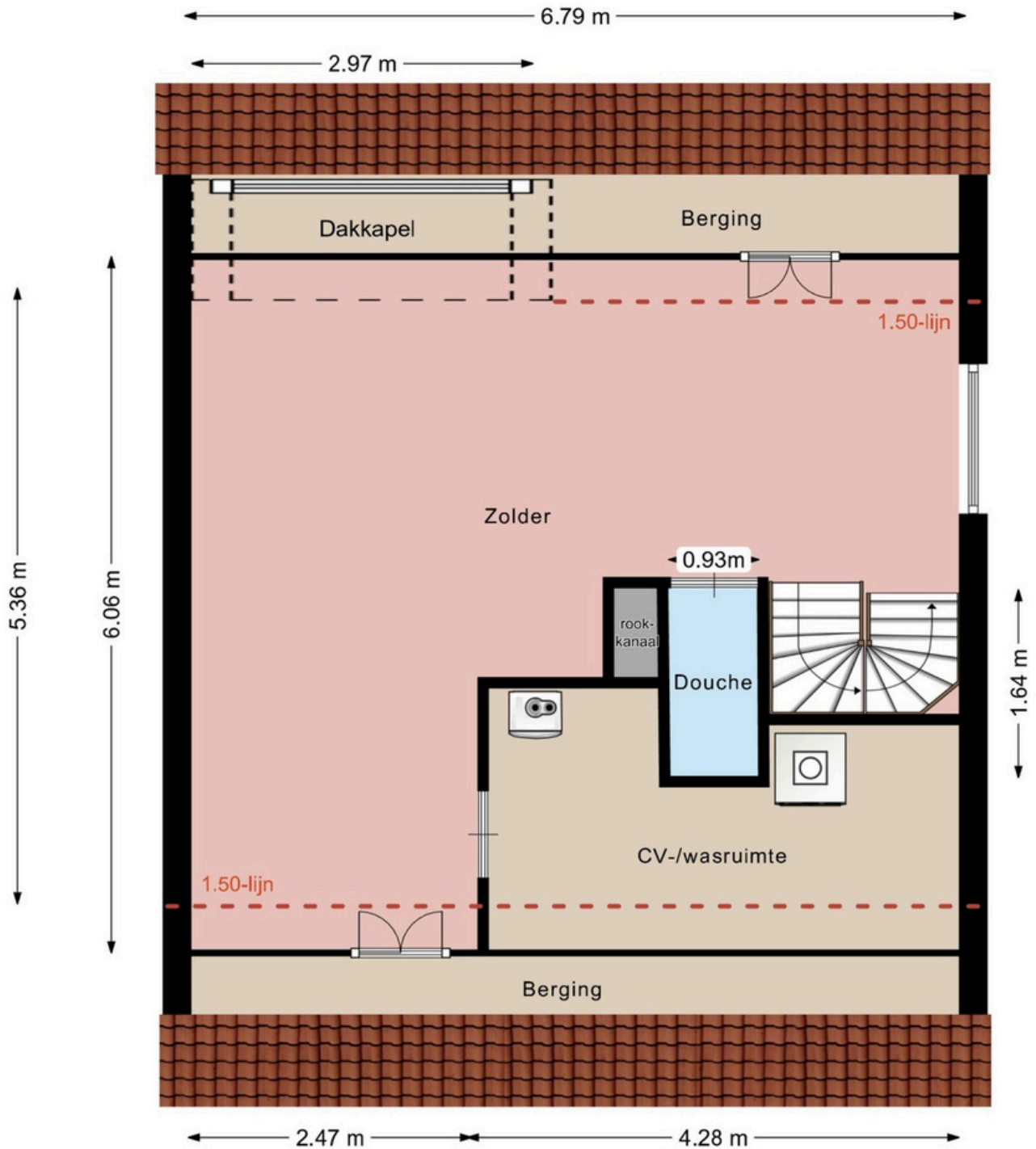
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN








KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maaslaan 17



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2212	
	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.

Maaslaan 17, 5691 HM 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.

Bedenkijd

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. 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

Maaslaan 17, 5691 HM 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

