

# TE KOOP

---



**Heivlinderlaan 3  
5691 RS Son en Breugel**



Geen kluslijst, geen verbouwingen...

Deze prachtige instapklare, modern afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met garage is direct te betrekken.

Met 3 slaapkamers (4 mogelijk!), sfeervolle zeer royale leefkeuken en heerlijke tuin op het zuidwesten heeft deze woning heel wat te bieden.

De kindvriendelijke ligging in gewilde wijk 't Zand nabij speelweide en de bossen maken het plaatje compleet!

Plan een afspraak in via ons kantoor en wie weet komt u hier binnenkort thuis.

---

## Overdracht

---

Vraagprijs	€ 798.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg

---

## Bouw

---

Type object	Geschakelde twee-onder-een-kap
Bouwperiode	2001
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Energielabel	A

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

---

Perceeloppervlakte	303 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	162 m <sup>2</sup>
Inhoud	653 m <sup>3</sup>

---



## INDELING

### Begane grond:

Via de oprit met ruimte voor meerdere auto's toegang tot de overdekte entree. De ontvangthal beschikt over de meterkast, trapopgang en ruimte voor de garderobe. Deels betegelde moderne toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje. De industriële taatsdeur biedt toegang tot de living.

De royale living beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval en mooi uitzicht. Aan de voorzijde is een fijne zithoek gecreëerd met een sfeervolle gashaard. Dankzij de uitbouw aan achterzijde is hier een royale leefkeuken ontstaan met volop ruimte voor een eethoek. De keuken beschikt over een moderne hoekopstelling voorzien van kookeiland met eetbar en beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging, een stoomoven, combi-magnetron, Quooker, vaatwasser, koelkast en een wijnklimaatkast. Daarnaast is er meer dan voldoende kastruimte aanwezig.

Perfect om heerlijk samen te koken, te eten en gezellig na te tafelen.

Aansluitend, middels de industriële taatsdeur, toegang tot de bijkeuken met op maat gemaakte kastenwand. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de tuin als de garage.

De gehele begane grond is afgewerkt met een PVC-vloer in visgraatmotief (voorzien van vloerverwarming), stucwerk wanden/plafond en de uitbouw is voorzien van inbouwspots.



## INDELING

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

Overloop met tapijt, stucwerk, zijgevelraam en airconditioning voor zowel verwarmen als koelen (Mitsubishi).

Op de eerste verdieping bevinden zich twee bijzonder ruime slaapkamers (voorheen 3) respectievelijk ca. 20m<sup>2</sup> en 15.2m<sup>2</sup> groot. Beide slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een houten vloer, stucwerk en voorzien van rolluiken (handbediend) en horren. Indien gewenst kunt u op eenvoudige wijze van de slaapkamer aan achterzijde weer 2 slaapkamers maken.

De moderne badkamer is in 2016 vernieuwd en deels betegeld/deels gestuct. U heeft hier de beschikking over een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, vrijdragend toilet, een handdoekenradiator en is voorzien van inbouwspots. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.



## INDELING

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

De tweede verdieping biedt een volwaardige extra kamer, mede dankzij de 2 dakkapellen met inbouwspots (v.v. handbediend rolluik) en het dakvenster. Deze ruimte is flexibel in te richten als slaapkamer, werk- of hobbyruimte en afgewerkt met een keurige laminaatvloer, stucwerk en inbouwspots. Daarnaast zijn er een airconditioning en meerdere praktische bergkasten aanwezig.

Vanuit deze kamer toegang tot de kast met opstelling HR-combiketel (Nefit) en de mechanische ventilatie-unit.



## INDELING

### Tuin:

De achtertuin (11.3m breed bij 8.2m diep) is op het zuidwesten gesitueerd en in 2023 compleet opnieuw aangelegd. U heeft hier de beschikking over een groot terras, borders met vaste beplanting en een gazon (kunstgras). De leibomen achter in de tuin zorgen voor sfeer en privacy.

Na een lange dag kunt u heerlijk ontspannen in de luxe zwembad (ter overname) of even afkoelen onder de buitendouche. Het ultieme vakantiegevoel in eigen tuin. Daarnaast zijn er nog diverse licht- en elektrapunten en een bewateringssysteem aanwezig.

### Garage:

De garage is zowel vanuit de bijkeuken als via de oprit toegankelijk. Deze is voorzien van openslaande deuren naar de oprit, elektra en verwarming. Tevens zijn hier de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur aanwezig.

### Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde ruim opgezette bosrijke wijk "t Zand", tegenover de bossen, op korte fietsafstand van het centrum Son, verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO), en nabij uitvalswegen A2 en A50 en op 10 autominuten van centrum Eindhoven.



# BIJZONDERHEDEN



- Instapklare, populaire tweekapper in kindvriendelijke wijk 't Zand.
- Uitgebouwd aan achterzijde begane grond.
- Modern en luxe afwerkingsniveau.
- Op korte loopafstand van de speelweide.
- De wandelbossen om de hoek.
- School (LO) in directe omgeving.
- Eigen oprit met ruimte voor 2 auto's en een aansluiting voor een laadpaal elektrische auto aanwezig.
- Airconditioning op de eerste en tweede etage.
- 3 slaapkamers, 4 mogelijk!
- Alarminstallatie.
- Gehele begane grond v.v. vloerverwarming (uitgebouwde gedeelte elektrische vloerverwarming).
- Recent uitgevoerd schilderwerk (2023).
- Fijne royale woonkeuken!
- Heerlijke onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten (in 2023 aangelegd).
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid **niet-kwetsbaar** gebied.

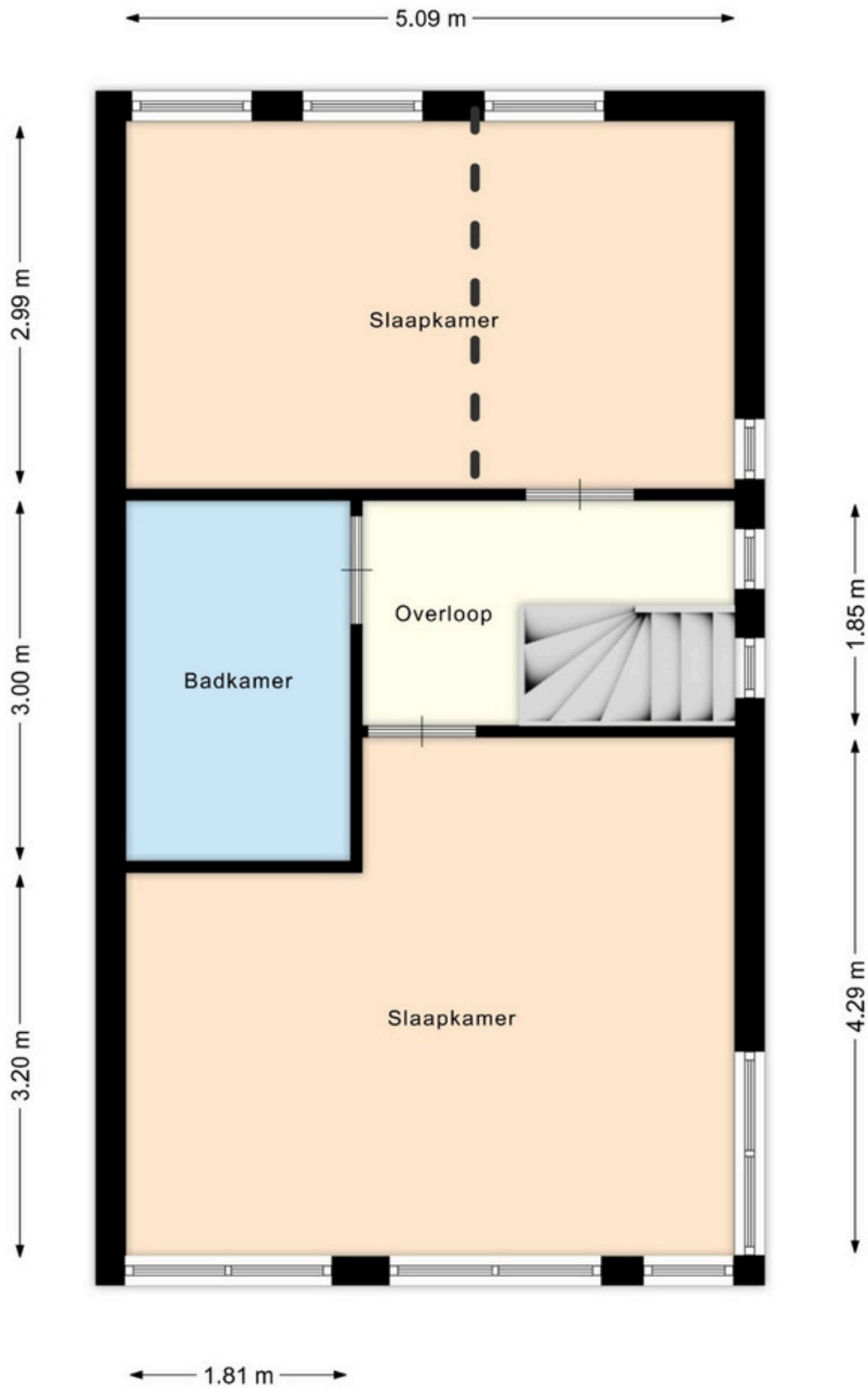
# PLATTEGRONDEN



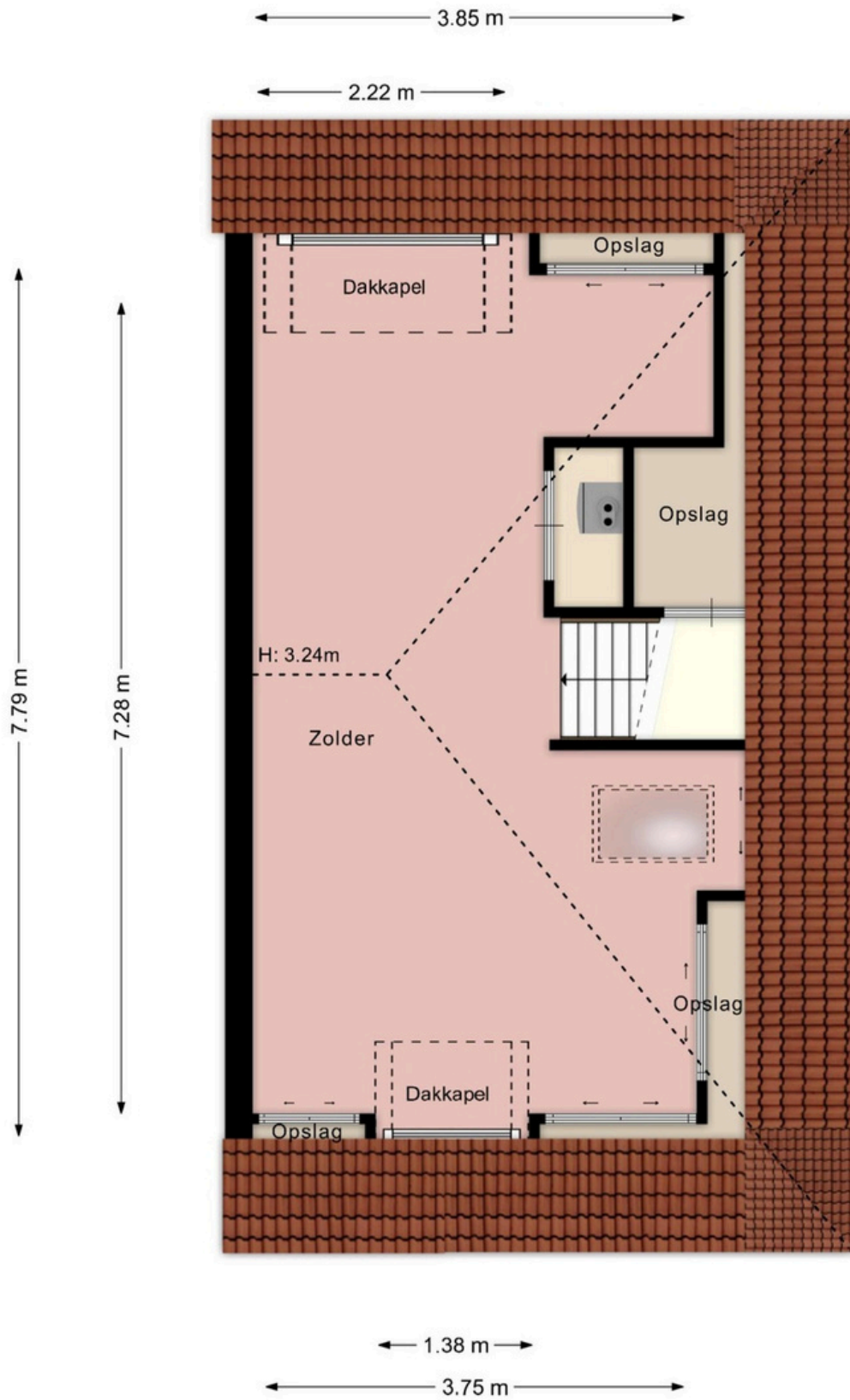
Heivlinderlaan 3, 5691 RS Son en Breugel



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heivlinderlaan 3



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Son en Breugel Sectie C Perceel 6624	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd 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.

Heivlinderlaan 3, 5691 RS 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

Heivlinderlaan 3, 5691 RS 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

