

# TE KOOP

---



**Texellaan 13**  
**5691 ZL Son en Breugel**



# KENMERKEN

---

Op een sfeervolle en heerlijke rustige plek gelegen, aan een groen hofje is het fijn wonen en toch op korte afstand van scholen (LO), supermarkt, sportaccommodaties en de wandelbossen. Deze geschakelde eengezinswoning met garage, royale leefruimtes, waaronder een multifunctionele ruimte op de begane grond, en de aangename tuin maken dit huis ideaal voor gezinnen én bewoners die waarde hechten aan ontspanning en privacy.

Kom snel kijken en misschien is dit wel de plek voor jou!

---

## Overdracht

---

Vraagprijs	€ 538.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

---

## Bouw

---

Type object	Woonhuis, halfvrijstaand
Bouwperiode	1970
Isolatievormen	Dubbelglas en HR++

---

---

Energielabel	C
--------------	---

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

---

Perceeloppervlakte	309 m <sup>2</sup> (incl. garage)
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m <sup>2</sup>
Inhoud	410 m <sup>3</sup>

---



## INDELING

### Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de overdekte entree. De ruime ontvangsthuis is afgewerkt met een nette tegelvloer, vernieuwde meterkast (met driefasenaansluiting) en spiltrap naar de verdieping. Hier bevindt zich ook de keurige, volledig betegelde toiletruimte met vrijdragend toilet, fonteintje en inbouwspot. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de multifunctionele ruimte.

De speels ingedeelde woonkamer is voorzien van een parketvloer, granol wanden en inbouwspots. De sfeervolle gashaard vormt een mooi centraal element in de ruimte. Door de gedeeltelijke uitbouw met grote schuifpui en royale raampartijen is er een prettige lichtinval en optimaal zicht op de tuin.

De keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling en uitgevoerd in lichte kleurstelling. Uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, koelkast, vrieskast, vaatwasser (vernieuwd 2020) en close-in boiler (Daalderop). Dankzij het grote raam en de deur (met hordeur) naar de tuin geniet de keuken van veel daglicht en direct tuincontact.

Vanuit de keuken loopt u zo door naar de multifunctionele ruimte, ideaal als slaap-/werk-/speelkamer óf als uitbreiding van de keuken. Deze ruimte beschikt over een wastafelmeubel, diverse kastuimtes, een provisiekast en is afsluitbaar middels een schuifdeur. De open verbinding met de keuken maakt het mogelijk om er één ruim geheel van te creëren.



## INDELING

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

Middels de spiltrap bereikt u de overloop. Deze beschikt over een zijgevelraam en een praktische CV-/wasruimte met de opstelling van de HR-combiketel Nefit (2019) en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

Vanuit hier heeft u toegang tot de 3 slaapkamers, respectievelijk 14.8m<sup>2</sup>, 12.7m<sup>2</sup> en 9.1m<sup>2</sup> groot. De slaapkamers zijn alle 3 afgewerkt met tapijt en kunststof kozijnen met draai-/kiepfunctie waarvan 2 slaapkamers voorzien zijn van een hor. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over behangwanden en 1 met gestucte wanden.

De badkamer is netjes en in lichte kleurstelling uitgevoerd. U heeft hier de beschikking over een ligbad met douchespatscherm, vaste wastafel, toilet en handdoekenradiator. Dankzij het aanwezige klepraam beschikt de badkamer bovendien over prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.



## INDELING

### Tuin:

De achtertuin (op het zuiden) ligt volledig vrij en is fraai aangelegd met meerdere terrassen en een speelse combinatie van diverse steensoorten, klinkers en grindsplit. Hierdoor ontstaat een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke buitenruimte met volop mogelijkheden om van zon en privacy te genieten. Aan de achterzijde bestaat bovendien de mogelijkheid om een achterom te realiseren via een strook van circa één meter breed, grenzend aan het achtergelegen bosperceel van de gemeente.

### Garage:

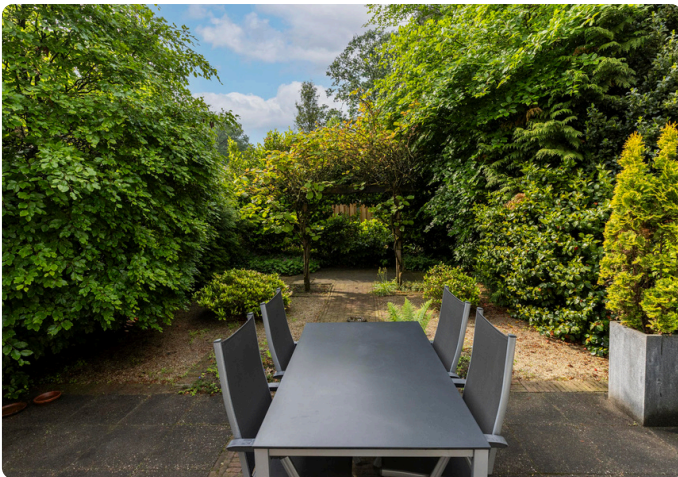
De losstaande garagebox biedt volop praktische bergruimte en is geschikt voor het stallen van een auto of fietsen. De garage ligt direct tegenover de woning en beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur (2005) en elektra.

### Locatie:

Deze woning is rustig gelegen in de gewilde wijk "De Gentiaan", aan een ruim opgezet groen hofje. De woning is op korte loopafstand van de bossen, verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO) en supermarkt. Het gezellige centrum van Son ligt op 5 minuten fietsafstand. Tevens nabij uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.



# BIJZONDERHEDEN



- Keurig onderhouden halfvrijstaande woning.
- De woning is volledig voorzien van dubbel en HR++ glas (m.u.v. voordeur en wc raampje).
- 3 ruime slaapkamers.
- Multifunctionele ruimte op de begane grond
- Vernieuwde meterkast met 3-fasen aansluiting.
- Eerste verdieping volledig voorzien van kunststof kozijnen.
- Losse garage tegenover de woning.
- Woonkamer uitgebouwd in 2002.
- Tuin op het zuiden gelegen.
- Dichtbij LO, supermarkt en verschillende sportvelden.
- Energielabel C.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid **niet-kwetsbaar** gebied.

# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: SOL



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	
— Voorlopige kadastrale grens	Vastgestelde kadastrale grens	Secctie	A
— Administratieve kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	
— Bebouwing	Administratieve kadastrale grens		
— Overige topografie	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Overige topografie		
		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.

Texellaan 13, 5691 ZL 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

Texellaan 13, 5691 ZL 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

