

TE KOOP



Satijnvlinderlaan 28
5691 RT Son en Breugel

KENMERKEN

Begint hier uw nieuwe avontuur?

Deze charmante uitgebouwde hoekwoning ligt in gewilde kindvriendelijke wijk 't Zand waar rust en de natuur centraal staan.

Eenmaal binnen wacht u verrassend veel ruimte met een heerlijke woonkeuken, ruime living met meerdere zitgedeeltes en maar liefst 4 slaapkamers. Daarnaast een keurig verzorgde voor- en achtertuin én uw eigen oprit.

Kortom een prachtige plek om aan een nieuw hoofdstuk te beginnen.

Overdracht

Vraagprijs	€ 629.500,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

Bouw

Type object	Woonhuis, hoekwoning
Bouwperiode	2001
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Energielabel	B
--------------	---

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	241 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ² excl. bijkeuken/berging
Inhoud	455 m ³



INDELING

Begane grond:

Via de oprit, met ruimte voor het parkeren van uw auto, bereikt u de overdekte entree. U komt binnen in de ontvangsthal met een houten vloer, hoge plint en structuurwanden. Hier is ruimte voor de garderobe en bevindt zich de meterkast.

De speelse woonkamer is verrassend licht en praktisch ingedeeld. Aan zowel de voor- als achterzijde is een zitgedeelte gecreëerd. Daardoor is er volop ruimte om verschillende gezellige plekken te creëren, bijvoorbeeld een aparte plek voor de kinderen, terwijl iedereen toch met elkaar verbonden blijft. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk en prettig daglicht.

De woonkamer is afgewerkt met een mooie houten vloer, hoge plinten en stucwerk. Aan de tuinzijde zorgen openslaande deuren (met plissé hordeur) voor een verbinding met de tuin. Vanuit hier heeft u toegang tot het portaal met trapopgang naar de verdieping en tevens de toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

En dan komt één van de absolute verrassingen van deze woning: de royale woonkeuken! De voormalige garage is gedeeltelijk bij de woning getrokken en vervolgens is aan de achterzijde nog een uitbouw gerealiseerd. Het resultaat is een heerlijke, royale leefruimte (19,2 m²) met een echte woonkeuken als hart van het huis. De ruimte beschikt over grote raampartijen en openslaande deuren (met eveneens een plissé hordeur) naar de tuin. De PVC-vloer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor aangenaam comfort.



INDELING

Begane grond:

De keuken is opgesteld in een praktische U-opstelling (ProNorm). U beschikt hier over een 6-pits gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser (2024), Quooker, combi-oven/magnetron (2021) en koelkast. Dankzij de vele kasten is er bovendien volop bergruimte. Inbouwspotjes zorgen voor een prettige verlichting van de keuken. Kortom een heerlijke plek waar koken, tafelen, werken en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen!

Vanuit de woonkeuken bereikt u de praktische berging/bijkeuken (deel voormalig garage). Een Velux dakvenster zorgt hier voor natuurlijke lichtinval. Verder vindt u hier een extra aanrechtblok met afzuigkap, de vloerverwarmingsunit en een deur naar de oprit.



INDELING

1^{ste} verdieping:

De overloop is afgewerkt met een PVC-vloer en structuurwanden en biedt toegang tot drie slaapkamers, respectievelijk circa 17m², 8m², 12m² en de badkamer.

Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een PVC-vloer en structuurwanden. De raampartijen beschikken over horren en plissé raamdecoratie, waarmee u eenvoudig de lichtinval en privacy kunt regelen.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een airconditioning (Panasonic).

De badkamer is geheel betegeld en compleet uitgerust met een ligbad, separate douchecabine, vrijdragend toilet, badmeubel met dubbele wastafel en een handdoekenradiator.



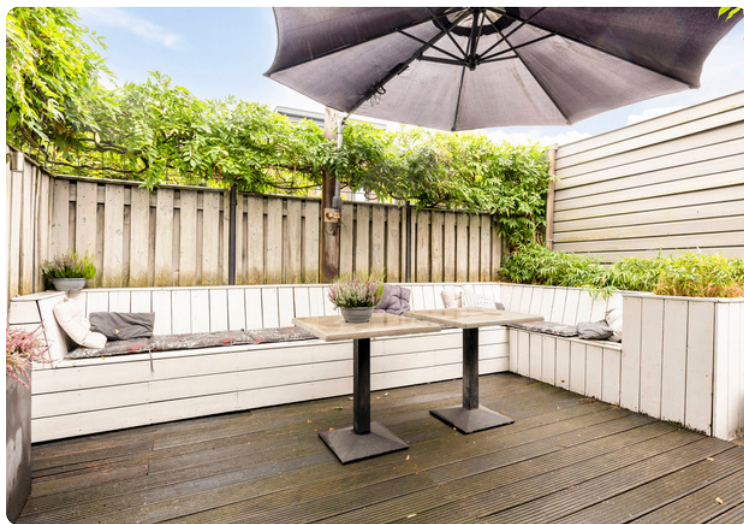
INDELING

2^e verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Op de voorzolder ligt eveneens een PVC-vloer en zijn de wanden afgewerkt met een combinatie van structuur en behang. Een Velux dakvenster, voorzien van hor en verduistering, zorgt voor natuurlijk licht. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en is er extra bergruimte aanwezig.

De vierde slaapkamer is een mooie extra ruimte binnen deze woning. Ook hier ligt een PVC-vloer, de wanden zijn voorzien van behang. De grote dakkapel (met hor en verduistering) zorgt voor veel licht en extra ruimte. Een leuk detail is de nis met vaste wastafel en inbouwspotjes. Door middel van een tussenwandje (indien gewenst een eenvoudig te verwijderen) is er extra bergruimte met legplanken gecreëerd. Ook is hier, keurig uit het zicht, de HR-combiketel Nefit 2022 opgesteld. Tenslotte is er nog bergruimte achter de knieschotten.



INDELING

Tuin en berging:

Ook de achtertuin is met zorg onderhouden en biedt 2 fijne terrassen om van het buitenleven te genieten. Het geheel is voorzien van kunstgras en vaste beplanting.

De overstek van de uitbouw is voorzien van inbouwspotjes, waardoor u ook in de avonden sfeervol buiten kunt zitten. Verder zijn er een buitenkraan en een houten berging (4.1m bij 2.97m) met **achterom** aanwezig.

Locatie:

Wijk 't Zand is volgens velen dé plek om in Son en Breugel op te groeien. Een autoluwe buurt met jonge gezinnen om u heen, speeltuintjes op loopafstand, basisscholen vlakbij en supermarkten binnen handbereik. Kiest u voor buiten spelen, wandelen of fietsen? In de directe omgeving vindt u volop groen en de wandelbossen om de hoek. Tegelijkertijd bent u via goede uitvalswegen zo op de snelweg richting Eindhoven. Heerlijk centraal, zonder in te leveren op rust en veiligheid.

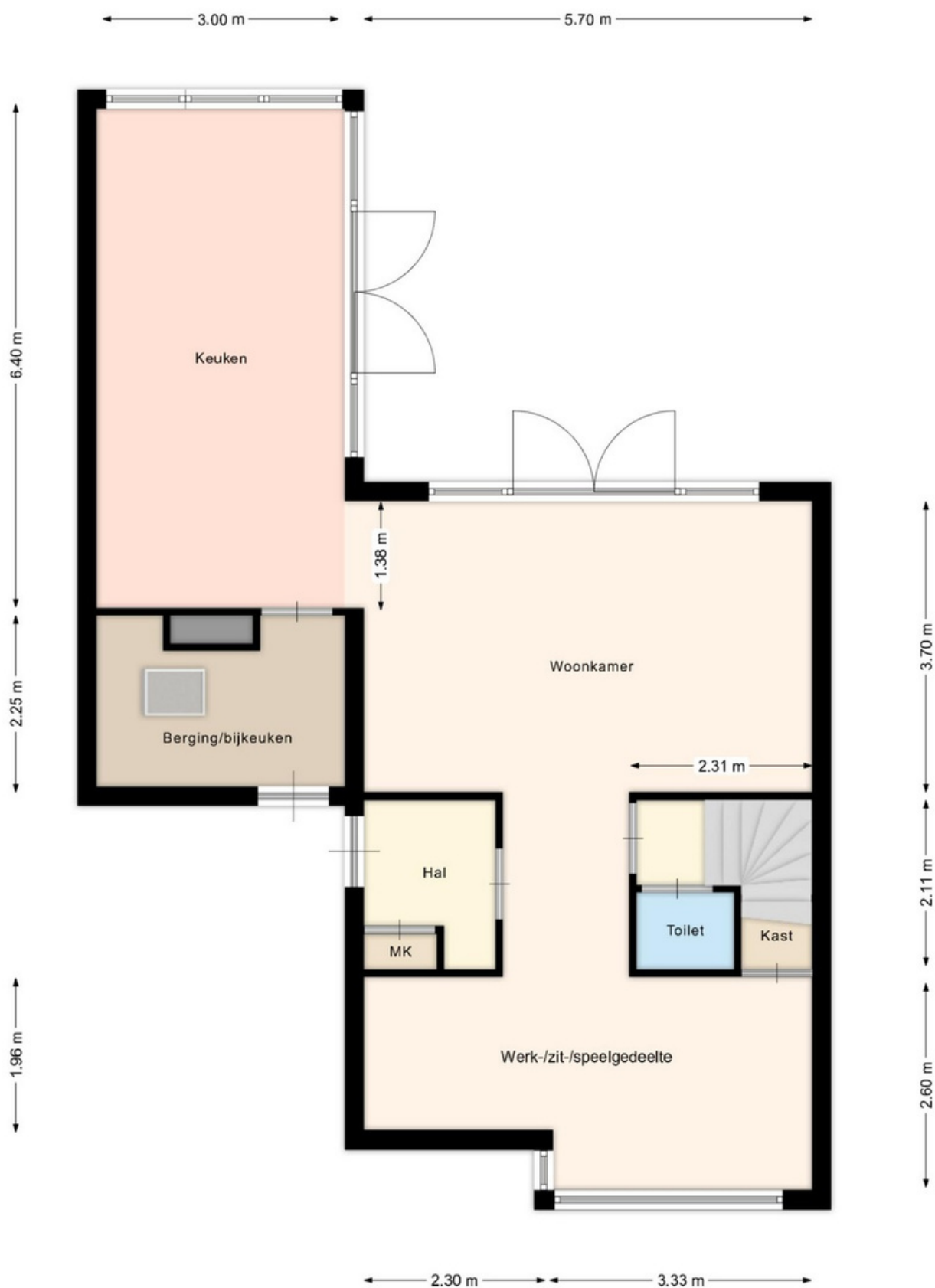


BIJZONDERHEDEN

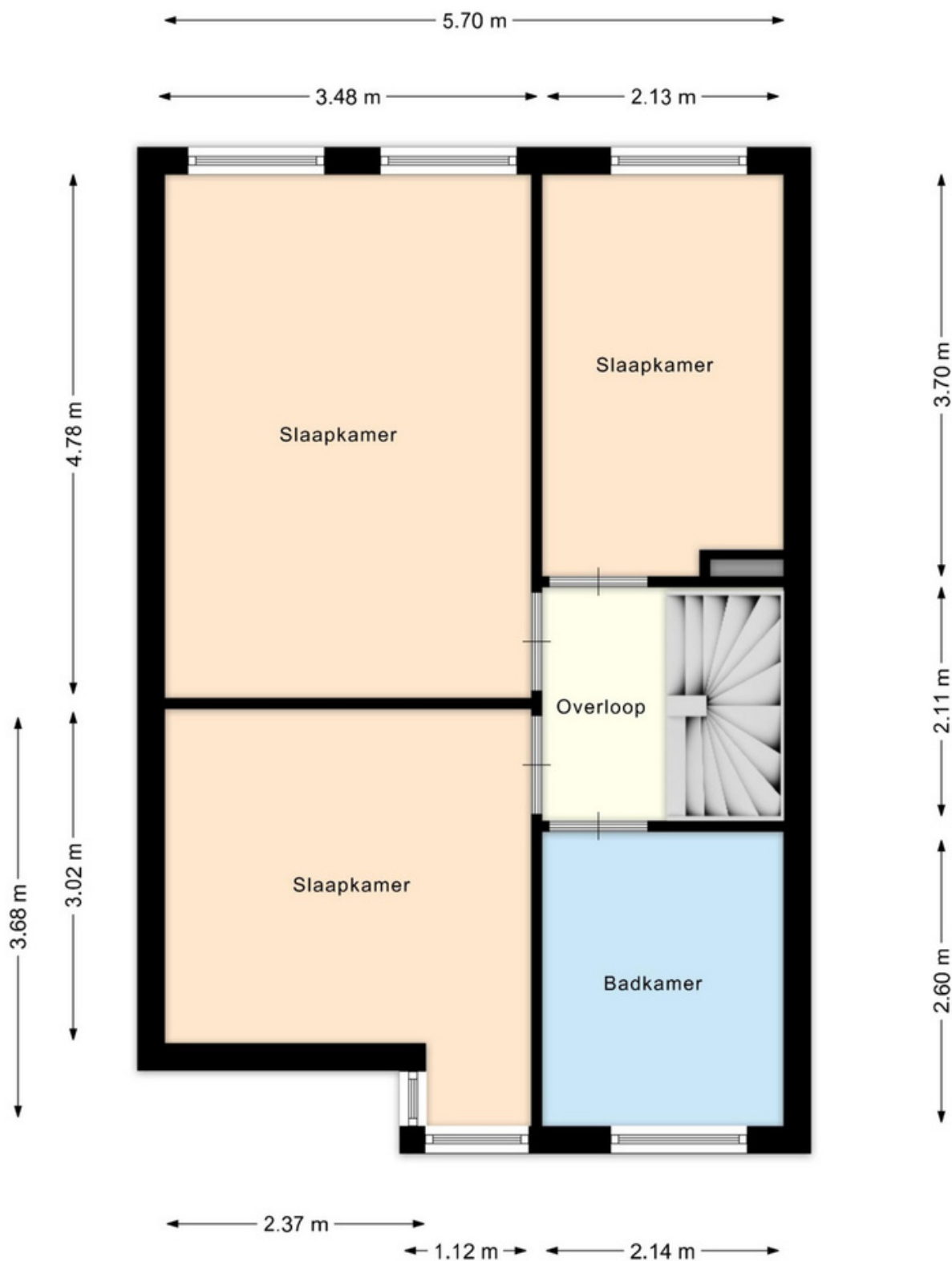


- Zeer gewilde wijk 't Zand!
- Gunstige ligging ten opzichte van bossen en uitvalswegen.
- Eigen oprit.
- Uitgebouwd aan de achterzijde begane grond (2008).
- Keurige voor- en achtertuin (mét buitenkraantjes).
- Eigen oprit.
- 4 slaapkamers.
- Heerlijke woonkeuken met vloerverwarming.
- Speelse living met meerdere zitmogelijkheden.
- Airconditioning aanwezig slaapkamer achterzijde eerste etage.
- Schilderwerk buitenzijde 2023.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

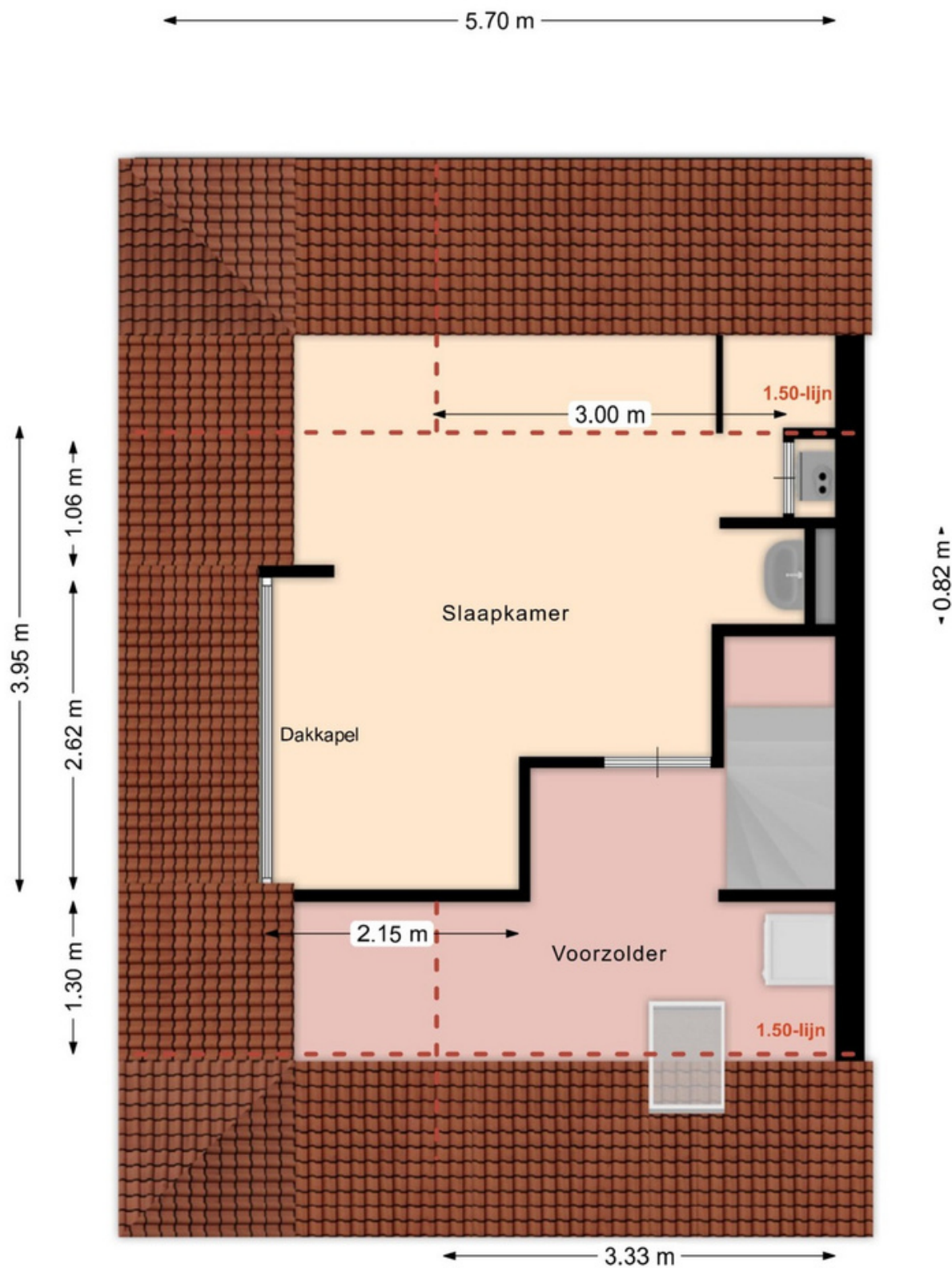
PLATTEGRONDEN



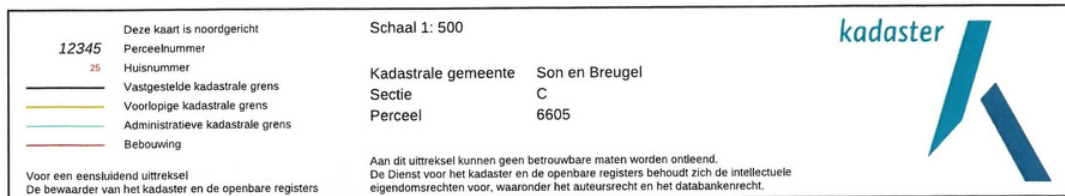
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



Uw referentie: satijnvlinderlaan 28



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

Satijnvlinderlaan 28, 5691 RT 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

