

TE KOOP



**Van Goghstraat 5
5691 DJ Son en Breugel**



KENMERKEN

In de zeer geliefde bosrijke woonwijk 't Harde Ven vindt u deze ruime geschakelde over de volle breedte uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning.

Wat deze woning zo'n fijne gezinswoning maakt:

De woning ligt aan een fraai en rustig straatje en kijkt aan de voorzijde uit op het groen. Met een eigen oprit, overdekte entree, royale leefruimtes, vier slaapkamers, een praktische kelder, garage én een fijne vrije tuin op het zuiden is dit een woning met volop ruimte en mogelijkheden.

Overdracht

Vraagprijs	€ 628.500,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

Bouw

Type object	Woonhuis, 2-onder-1-kap
Bouwperiode	1963
Isolatievormen	Dak-, spouw-, vloerisolatie HR-glas 16 zonnepanelen
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	303 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	151 m ²
Inhoud	638 m ³



INDELING

Begane grond:

Via de overdekte entree bereikt u de ontvangsthal. Hier bevinden zich de garderobe, de trappopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de toegang tot de kelder. De hal is afgewerkt met tapijt, stucwerk wanden en plafond.

De toiletruimte is vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke indeling en volledig betegeld. Hier beschikt u over een wandcloset, een vaste wastafel en raampje.

Vanuit de hal bereikt u de manshoge kelder (1.76m hoog), welke voorzien is van tegelvloer, deze bestaat uit twee (provisie)ruimtes.

De woonkamer vormt het hart van de woning en is aan de achterzijde royaal uitgebouwd. Samen met de keuken ontstaat hierdoor een mooie, U-vormige leefruimte met volop plaats voor verschillende zit- en leefgedeelten.

De woonkamer is voorzien van een houten vloer, behangwanden en een gestuct plafond met inbouwspots. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en aan de voorzijde vormt de gashaard een sfeervol element. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op een mooie manier met elkaar verbonden worden.



INDELING

Begane grond:

De royale keuken (Siematic) staat in directe verbinding met de woonkamer, bijkeuken en tuin. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met kookeiland. Het eiland biedt extra werkruimte en zorgt tegelijkertijd voor een gezellige plek waar u tijdens het koken contact houdt met de rest van de leefruimte.

De keukenopstelling beschikt over veel kastruimte, granieten werkbladen en is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser (de apparatuur is grotendeels van Miele).

De praktische bijkeuken heeft een betegelde vloer, gestucte wanden/plafond en een extra raam met daglichttoetreding (voorzien van zonnescreeen). Verder bevinden zich hier de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en zijn zowel de tuin, berging als garage vanuit deze ruimte toegankelijk. De separate berging beschikt over elektra en een extra deur naar de tuin.



INDELING

1^{ste} verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop is afgewerkt met tapijt, heeft stucwerk wanden en plafond, waarbij een gedeelte van het plafond is voorzien van inbouwspots. Vanaf de overloop heeft u toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

Alle vier de slaapkamers zijn voorzien van tapijt, behangwanden en een stucwerk plafond. Dankzij de grote raampartijen beschikken de kamers over een prettige lichtinval. Twee slaapkamers aan de achterzijde zijn daarnaast voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreeën. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde beschikt over een grote inbouwkast.

De badkamer is via een klein niveauverschil van twee treden bereikbaar. De ruimte is voorzien van volledig betegelde wanden, een lamellenplafond met inbouwspots en een grote raampartij waardoor de badkamer aangenaam licht is. U heeft hier de beschikking over een ligbad, badmeubel met dubbele wastafel, douchecabine (met massagefunctie), wandcloset en 2x een handdoeken radiator. Vanuit de badkamer is er toegang tot het platte dak met de mogelijkheid tot het creëren van een balkon/dakterras.



INDELING

Tuin:

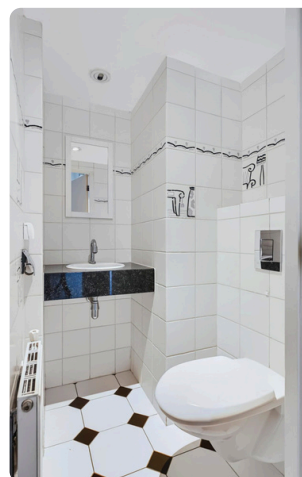
De vrij gelegen achtertuin (geen directe achterburen) is het op zuiden gesitueerd en beschikt over een gazon en diverse soorten vaste beplanting. Direct aan de achtergevel bevindt zich een terras voorzien van een elektrisch bedienbare zonneluifel. Vanuit de tuin loopt een bestraat pad naar de poort aan de achterzijde. Via deze poort bereikt u een aangrenzend gemeentelijk groengebied met een achterom (waarvoor in de eigendomsakte een erfdienstbaarheid van voetpad is vastgelegd). Aan de ene zijde loopt deze richting de Dr. Berlagelaan en aan de andere zijde richting een pleintje (De Bazelstraat) waar tevens extra mogelijkheid tot parkeren is. De combinatie van het vele groen, de vrije ligging en de praktische achterom maakt dit een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Tenslotte is er nog een praktisch buitenkraantje aanwezig.

Garage:

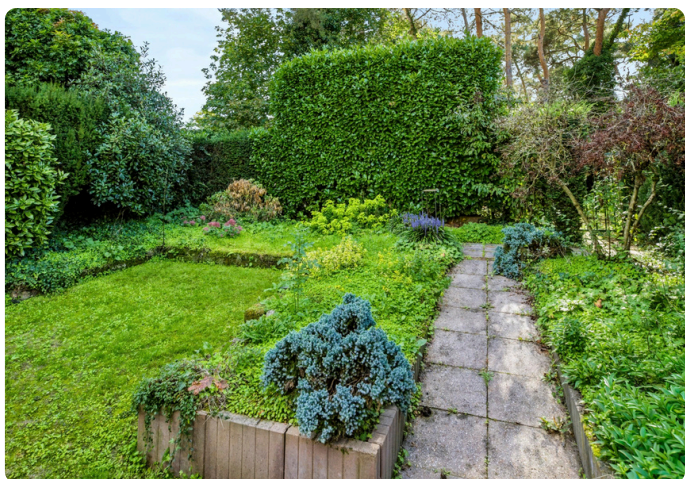
De garage (2.5m bij 4.1m) is voorzien van een elektrisch bedienbare kanteldeur naar de oprit, verwarming en wateraansluiting. Tevens bevinden zich hier de meterkast (met 3-fase aansluiting), de omvormer van de zonnepanelen en de opstelling van de HR-combiketel Nefit (1999). Vanuit de garage is er rechtstreeks toegang tot de bijkeuken.

Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde, bosrijke wijk "t Harde Ven". Deze wijk staat bekend om zijn groene karakter en rustige woonomgeving. Hier woont u midden in het groen, met de wandelbossen letterlijk om de hoek, terwijl het gezellige centrum van Son en Breugel, scholen en sportvoorzieningen zich op korte loopafstand bevinden. Daarnaast bereikt u in korte tijd de uitvalswegen A2 en A50 én bent u in circa 15 autominuten in het centrum Eindhoven.



BIJZONDERHEDEN



- Gelegen in de zeer gewilde wijk 't Harde Ven, direct grenzend aan de bossen en op loopafstand van het centrum. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke omgeving met een basisschool op korte loopafstand.
- Over de volle breedte uitgebouwd aan achterzijde.
- Uitgebreide Siematic keuken.
- 4 slaapkamers.
- 16 zonnepanelen.
- Garage en tuinberging.
- Praktische bijkeuken en manshoge kelder.
- Alarminstallatie aanwezig.
- Vrije achtertuin op het zuiden gelegen met achterom naar achterliggende groenvoorziening met voetpad.
- Energielabel C.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

PLATTEGRONDEN

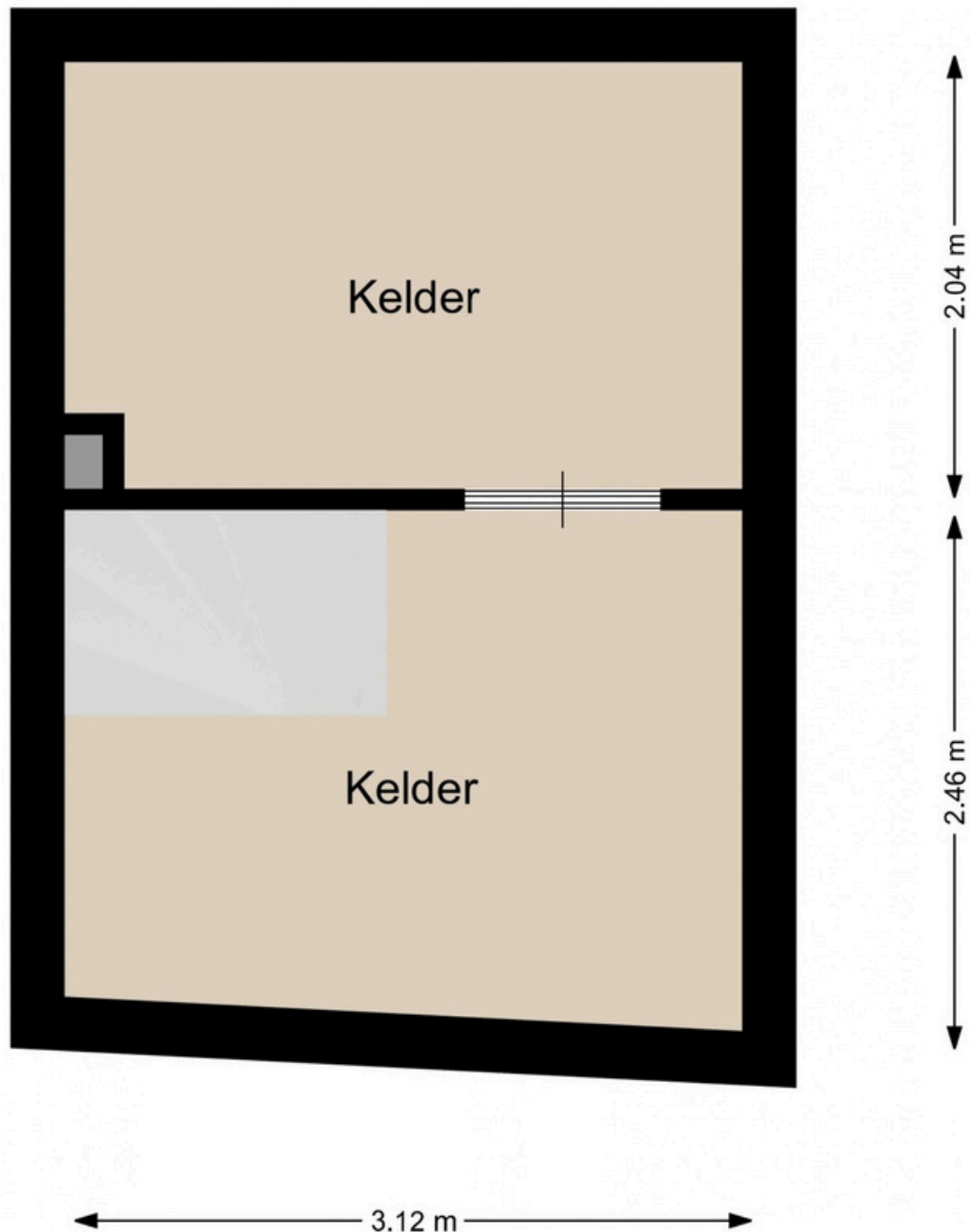


Van Goghstraat 5, 5691 DJ Son en Breugel



PLATTEGRONDEN





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Goghstraat 5



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	4680
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel
Na aanvraag 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 databankrecht



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.

Van Goghstraat 5, 5691 DJ 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.

Bedenktime

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

Van Goghstraat 5, 5691 DJ 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

