# TE KOOP



## Edelweissstraat 7
## 5691 SL  Son en Breugel

# KENMERKEN

Bent u op zoek naar een fijne plek met een goede indeling, verrassend veel ruimte en de mogelijkheid uw eigen droomstek te kunnen realiseren?
Kom dan eens kijken op de Edelweissstraat 7!
Deze over de volle breedte uitgebouwde woning beschikt o.a. over 4 slaapkamers, een ruime living en fijne tuin op het oosten.
Ziet u zichzelf hier al wonen? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging!

## Overdracht

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 418.000,-- K.K. |
| Aanvaarding | In overleg/direct |

## Bouw

| | |
|---|---|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning |
| Bouwperiode | 1964 |
| Isolatievormen | Dakisolatie (2022)<br>Spouwisolatie (2022)<br>HR++ glas (2022) |
| Energielabel | B |

## Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | 197 m² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 110 m² |
| Inhoud | 358 m³ |





## INDELING

**Begane grond:**

Via het looppad in de voortuin bereikt u de entree. De ontvangsthal is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wanden/plafond. Hier bevinden zich de meterkast (voorzien van 9 groepen en 3-fase aansluiting), de trapopgang naar de verdieping (met hieronder extra bergruimte) en de toiletruimte. Het toilet is volledig betegeld en beschikt over een staand toilet en fonteintje.

Vanuit de hal toegang tot de ruime living. De woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen, die zorgen voor een prettige lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een stucwerk plafond met sierlijst. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten op een aangename manier met elkaar worden verbonden.
Een speelse doorkijk en de toog naar de keuken zorgen voor een speelse verbinding tussen beide ruimtes, terwijl de keuken tegelijkertijd niet direct in het zicht staat.

De keuken is bijzonder ruim van opzet en uitgevoerd in een praktische U-opstelling. U heeft hier de beschikking over een 4-pits inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en oven (diverse losstaande apparatuur). Daarnaast is er voldoende kastruimte en plek om een zitje te creëren.





## INDELING

**1ste verdieping:**

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich bovendien nog een praktische inbouwkast.

De slaapkamers zijn respectievelijk 11.1m$^2$, 9.4m$^2$ en 4.6m$^2$ groot. Slaapkamer 1 (voorzijde) is afgewerkt met laminaat, stucwerk en inbouwspots. Slaapkamer 2 (achterzijde) is voorzien van laminaat, stucwerk, inbouwspots, een inbouwkast en deur naar het platte dak. De 3e slaapkamer (achterzijde) heeft tapijt, stucwerk en eveneens een inbouwkast.

De badkamer is geheel betegeld en praktisch ingericht met een douchecabine, een wastafelmeubel met vaste wastafel, staand toilet en inbouwspots.





## INDELING

**2e verdieping:**

Ook de tweede verdieping biedt extra ruimte en mogelijkheden. Via de vaste trap bereikt u de voorzolder, die is voorzien van een houten vloer. Hier bevindt zich een kast met de opstelling van de HR-combiketel Remeha (2016). Daarnaast zijn er aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur aanwezig. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en daglicht op deze verdieping.

Vanuit hier heeft u toegang tot de 4e slaapkamer. Deze beschikt over een grote dakkapel met rolluik en de vloer is voorzien van vloerbedekking. De wanden zijn afgewerkt met stucplaten die naar eigen smaak afgewerkt kunnen worden.





## INDELING

**Tuin en berging:**

De achtertuin (op het oosten) biedt diverse mogelijkheden om buiten te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een terras waar u heerlijk kunt zitten. Verder is de tuin grotendeels bestraat en aangevuld met een gazon en vaste beplanting, wat zorgt voor een afwisselende inrichting. Achter in de tuin is nog een tweede terras aanwezig, zodat u op verschillende momenten van de dag de zon of schaduw kunt opzoeken.

Hier bevindt zich tevens de stenen berging (4.3m bij 2.7m) met elektra en aansluitend een overdekt gedeelte voorzien van brede openslaande poort (achterom). Tenslotte is er direct aan de woning (achter de keuken) nog een extra tuinkamer aanwezig welke enkel buitenom te betreden is. Deze ruimte beschikt over een tegelvloer, grote raampartijen en deur naar de tuin.

**Locatie:**

Deze fijne gezinswoning is gelegen in een rustige kindvriendelijke straat in wijk “de Vloed”. De woning ligt op korte afstand van alles wat het dagelijks leven makkelijk maakt: scholen, winkels, sportverenigingen, gezellige horeca én volop groen om lekker te wandelen of te spelen. Daarnaast zijn ook de uitvalswegen (A2 en A50) en het centrum van Eindhoven in korte tijd te bereiken.









# BIJZONDERHEDEN

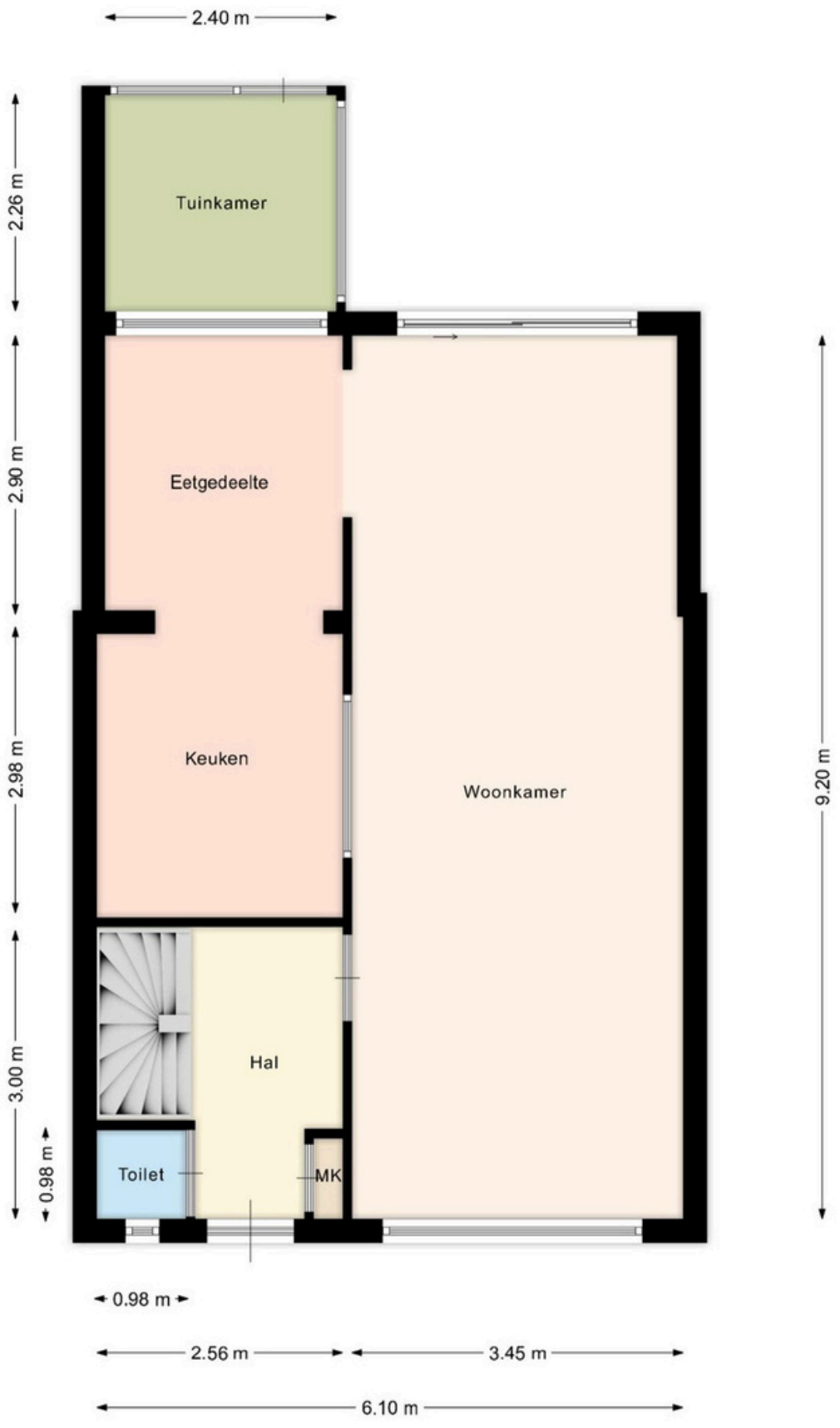




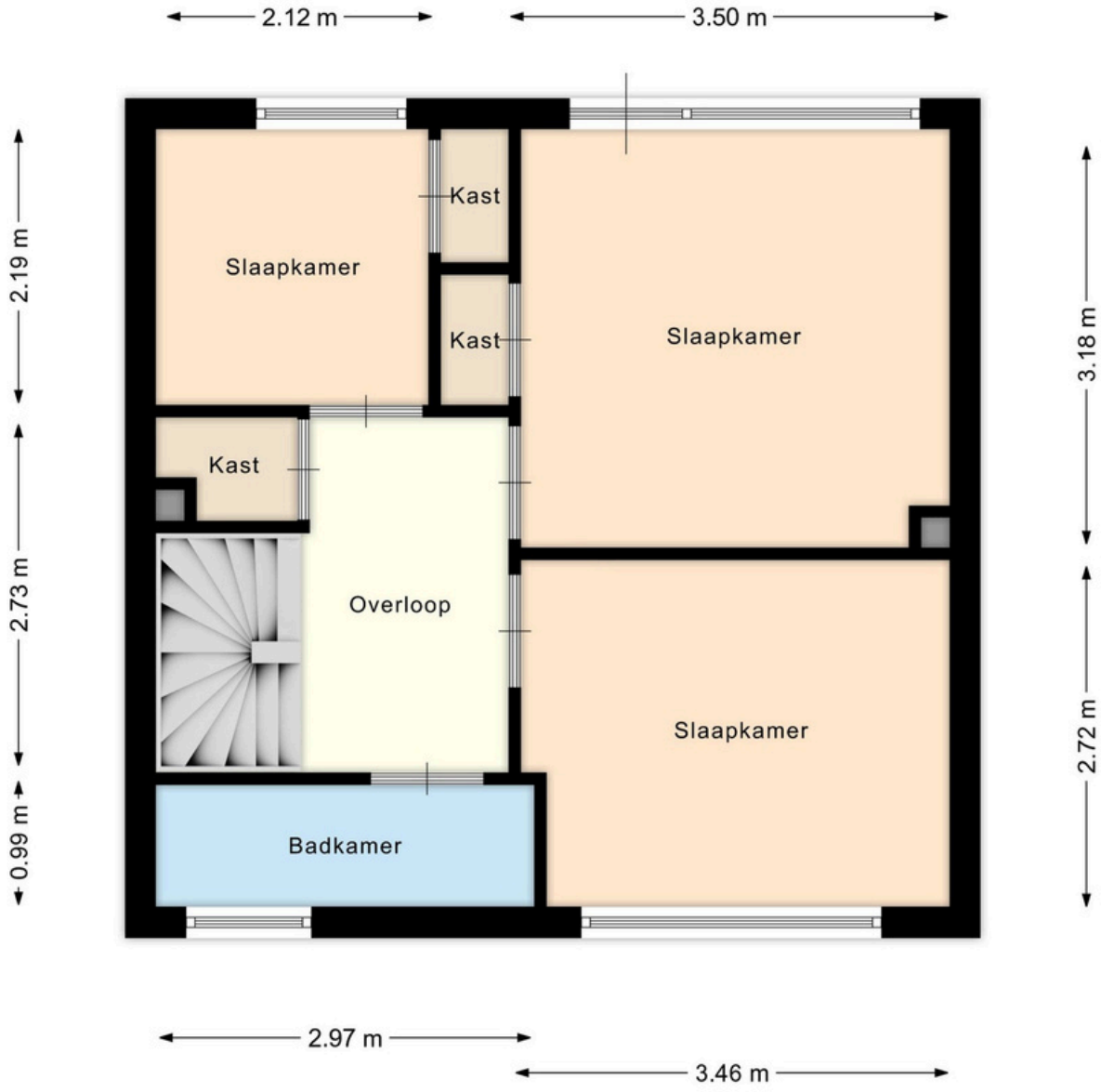


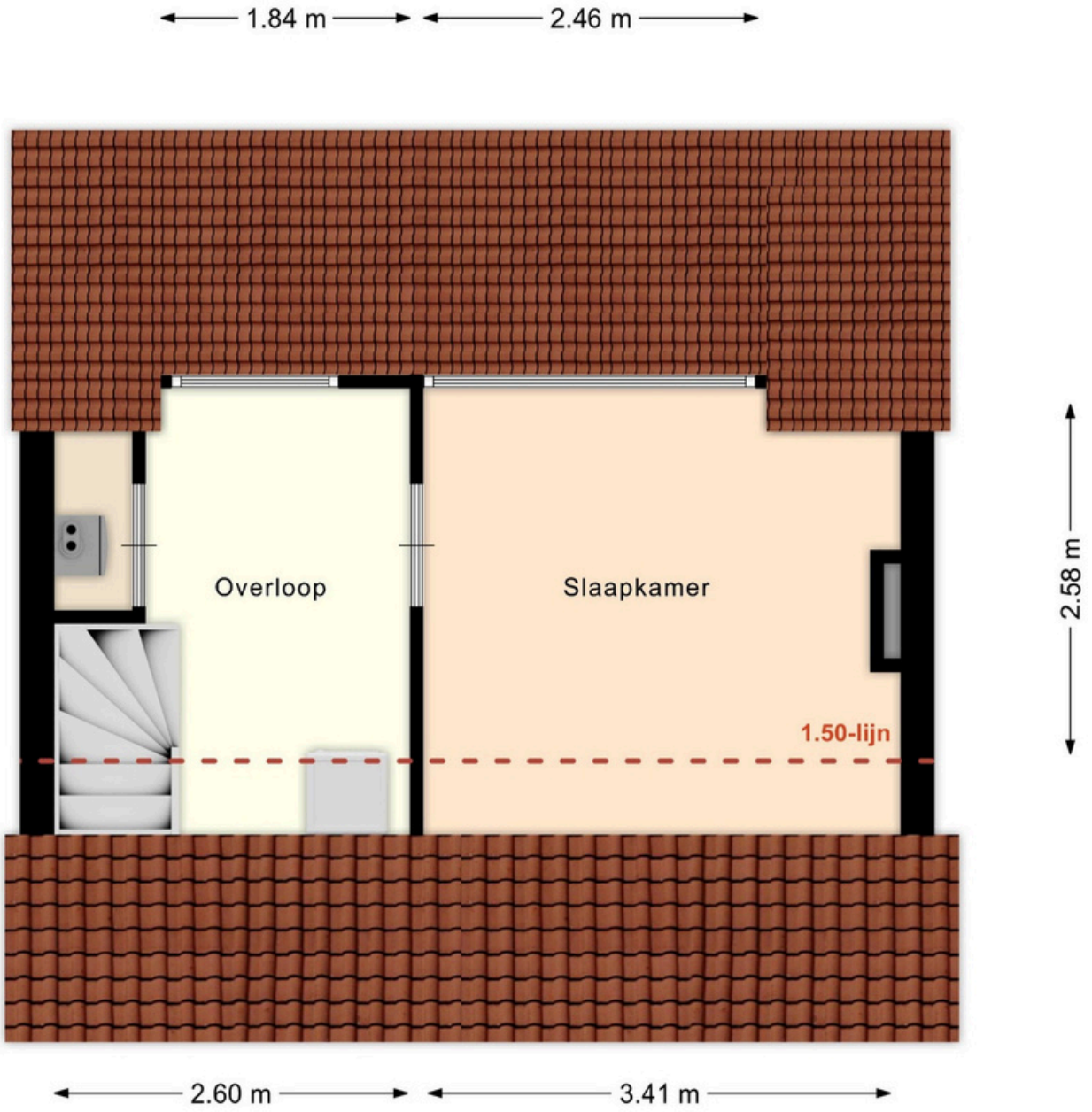
- Rustige ligging in kindvriendelijke straat en tevens op korte afstand van het centrum, groenvoorzieningen en de uitvalswegen.
- Over de volle breedte uitgebouwd aan achterzijde waardoor een bijzonder ruime leefruimte op de begane grond is ontstaan.
- 4 slaapkamers.
- Volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas (2022).
- Dak en spouw geïsoleerd in 2022.
- Achtertuin op het oosten.
- Stenen berging en extra brede achterom.
- Energielabel B.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

# PLATTEGRONDEN




Edelweissstraat 7, 5691 SL Son en Breugel


2.12 m
3.50 m
2.19 m
2.73 m
0.99 m
3.18 m
2.72 m
Kast
Slaapkamer
Kast
Slaapkamer
Kast
Overloop
Slaapkamer
Badkamer
2.97 m
3.46 m


1.84 m
2.46 m
Overloop
Slaapkamer
1.50-lijn
2.58 m
2.60 m
3.41 m

# KADASTRALE KAART




**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.

**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

Edelweissstraat 7, 5691 SL 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