

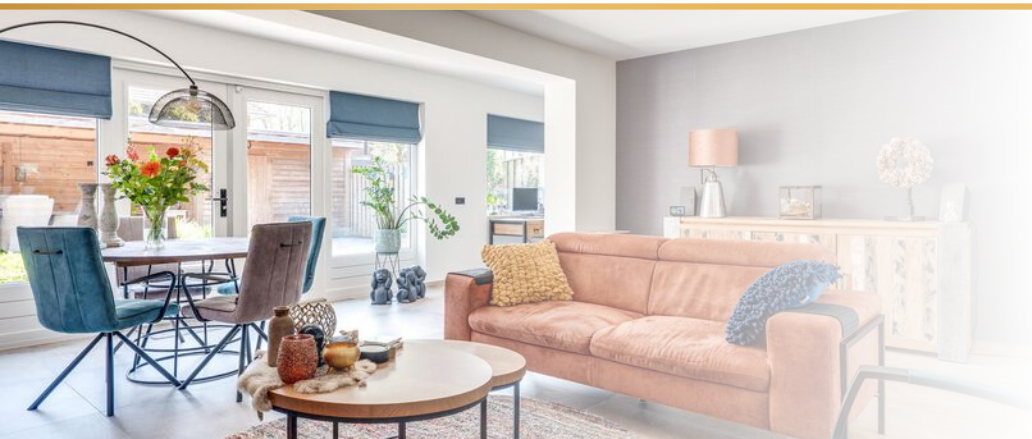
BINNENKUKKEN

Bij

Vlinderlaan 57, Son En Breugel

Wordt dit jouw

thuis?



Debbie Mels
Lommers Makelaars





Hey hallo

Over Vlinderlaan 57, Son En Breugel

Op een fijne en kindvriendelijke locatie in Son en Breugel staat deze verzorgde woning met verrassend veel ruimte! De woning beschikt over drie slaapkamers, een royale zolder-verdieping, een zonnige tuin met overkapping én comfortabele vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer. Met maar liefst 12 zonnepanelen en een energielabel B is dit een duurzame én energiezuinige keuze. Een ideale gezinswoning waar je zó in kunt!

Wonen aan de Vlinderlaan 57 betekent genieten van rust én gemak. Deze fijne woning ligt in een kindvriendelijke en groene woonwijk, met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Voor je boodschappen hoef je nooit ver, supermarkten en winkels zijn binnen een paar minuten te bereiken. Ook op het gebied van onderwijs zit je hier goed: basisscholen zijn op 5 fietsminuten gelegen, en voor voortgezet onderwijs ben je binnen 20 minuten fietsen op de juiste plek. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen met diverse sportclubs en recreatievoorzieningen in de directe omgeving. Of je nu graag voetbalt, tennist of gewoon lekker wandelt in het groen, het kan allemaal in de buurt. Daarnaast is de ligging ook ideaal voor forenzen: de uitvalswegen richting Eindhoven en de A50 zijn snel bereikbaar, en het openbaar vervoer is goed geregeld. Zo woon je rustig, maar met de stad altijd binnen handbereik.



Omschrijving

BEGANE GROND:

Zodra je de voordeur opent, voel je het meteen: dit is een huis waar je je thuis gaat voelen. De entreehal is verzorgd en overzichtelijk, met aan de ene zijde de meterkast en aan de andere zijde de doorgang naar de woonkamer. De royale woonkamer is licht en uitnodigend, voorzien van een moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Dankzij de openslaande deuren naar de achtertuin loopt binnen moeiteloos over in buiten. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een ruime aanbouw die slim is ingedeeld. Aan de tuinzijde is een gezellige eetkamer gecreëerd. Direct ernaast is een multifunctionele werkkamer of speelkamer: een rustige plek om te werken, studeren of voor de kinderen om zich terug te trekken. Vanuit deze ruimte is er bovendien toegang tot een praktische berging. Aan de voorzijde van de woning vind je de stijlvolle en compleet uitgeruste keuken. Deze is een droom voor kookliefhebbers: uitgevoerd met een composiet werkblad, een royaal spoeleiland en een apart kookeiland. Uiteraard ontbreekt het hier niet aan moderne inbouwapparatuur: een koelkast, inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser én een quooker voor direct kokend water maken het plaatje compleet. Ook in de keuken geniet je van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename sfeer tijdens het koken. Onder de trap is een extra bergruimte aanwezig. Vanuit de woonkamer bereik je via een afgesloten opgang het portaal, waar zich de nette toiletruimte bevindt. Hier begint ook de trapopgang naar de eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping biedt volop ruimte en comfort. Hier bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en biedt een fijn uitzicht op de rustige straatzijde. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, de hoofdslaapkamer en een kinder,- of logeerkamer. Extra prettig: twee van de drie kamers zijn uitgerust met airconditioning. De volledig betegelde badkamer is stijlvol en praktisch ingedeeld. Je vindt hier een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een modern wastafelmeubel met dubbele wastafel.

TWEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping is een verrassend ruime én functionele aanvulling op de woning. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden, evenals de opstelling van de CV-ketel. Daarnaast biedt deze etage volop bergruimte achter de kapschuinte, waardoor je gemakkelijk dozen, koffers of seizoensspullen uit het zicht kunt opbergen. De ruimte is netjes afgewerkt en leent zich, naast het praktische gebruik, ook uitstekend voor het creëren van een hobbyruimte of zelfs een extra slaapkamer.

BIJZONDERHEDEN:

- energielabel B
- 12 zonnepanelen
- CV-ketel 2009
- keuken en woonkamer vernieuwd in 2022
- begane grond en badkamer met vloerverwarming
- tuin op het oosten met overkapping

www.vlinderlaan57.nl



Bijzonderheden

Woonoppervlakte

133 m²

Perceel

246 m²

Bouwjaar

1999

Energielabel

B

Soort woonhuis

eengezinswoning

Soort bouw

tussenwoning

Bouwjaar

1999

Perceel

246 m²

Inhoud

488 m³

Energielabel

B

Isolatie

volledig geïsoleerd

Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

Oppervlakte

133 m²

Ligging

In rustige woonwijk

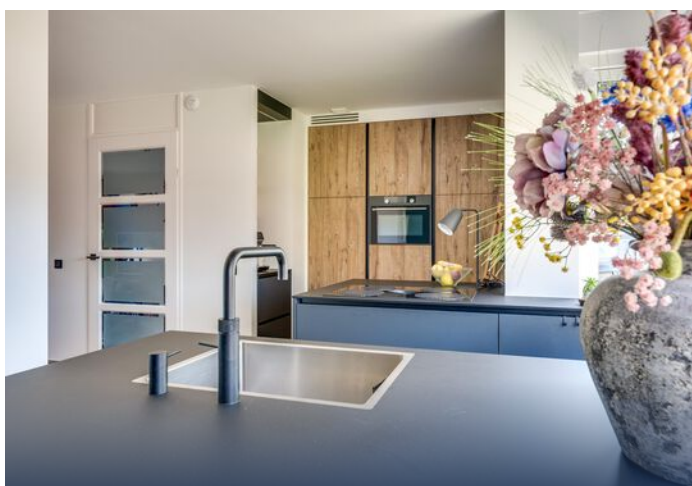








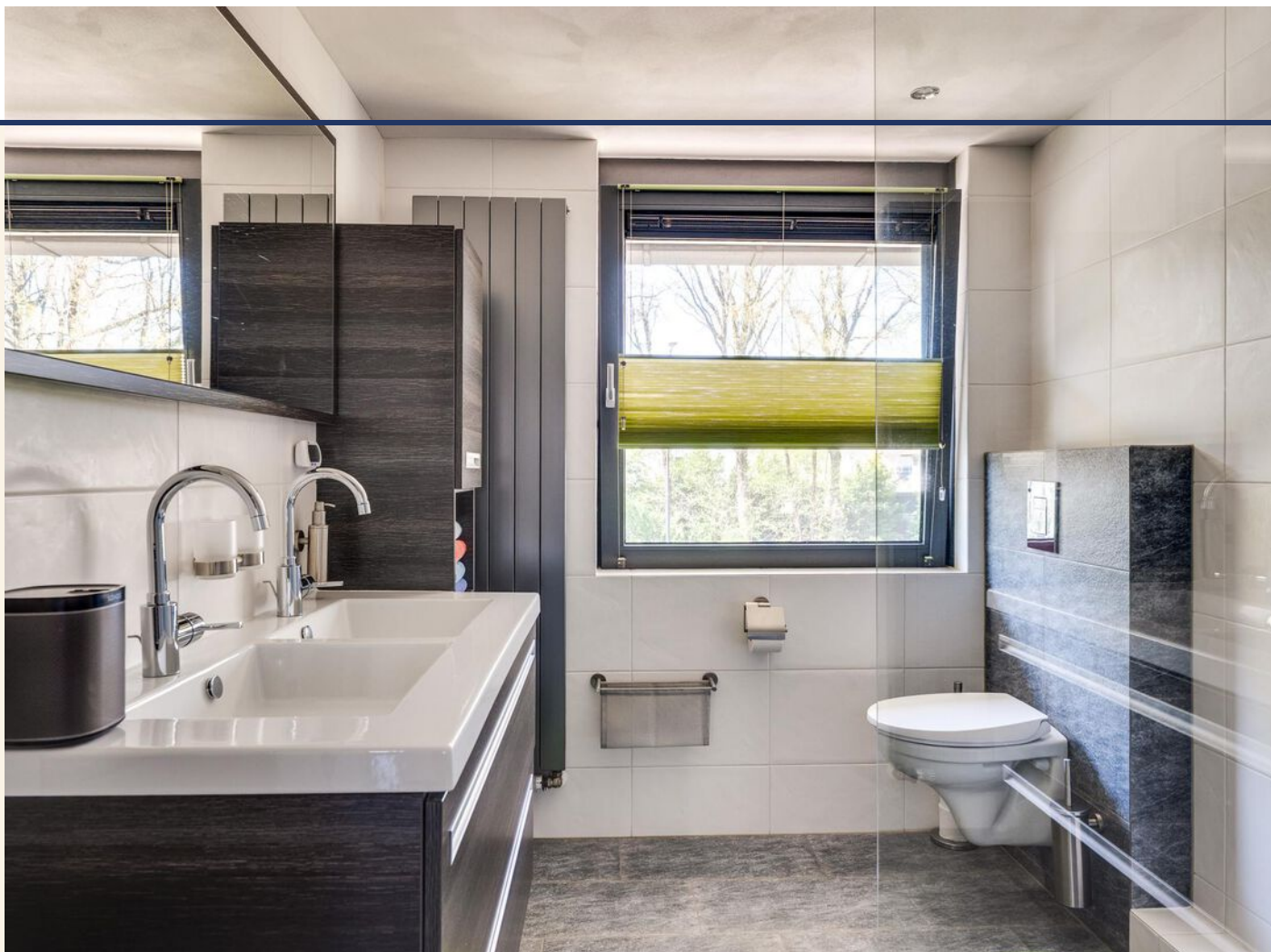
Keuken met kook-, en spoeliland en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

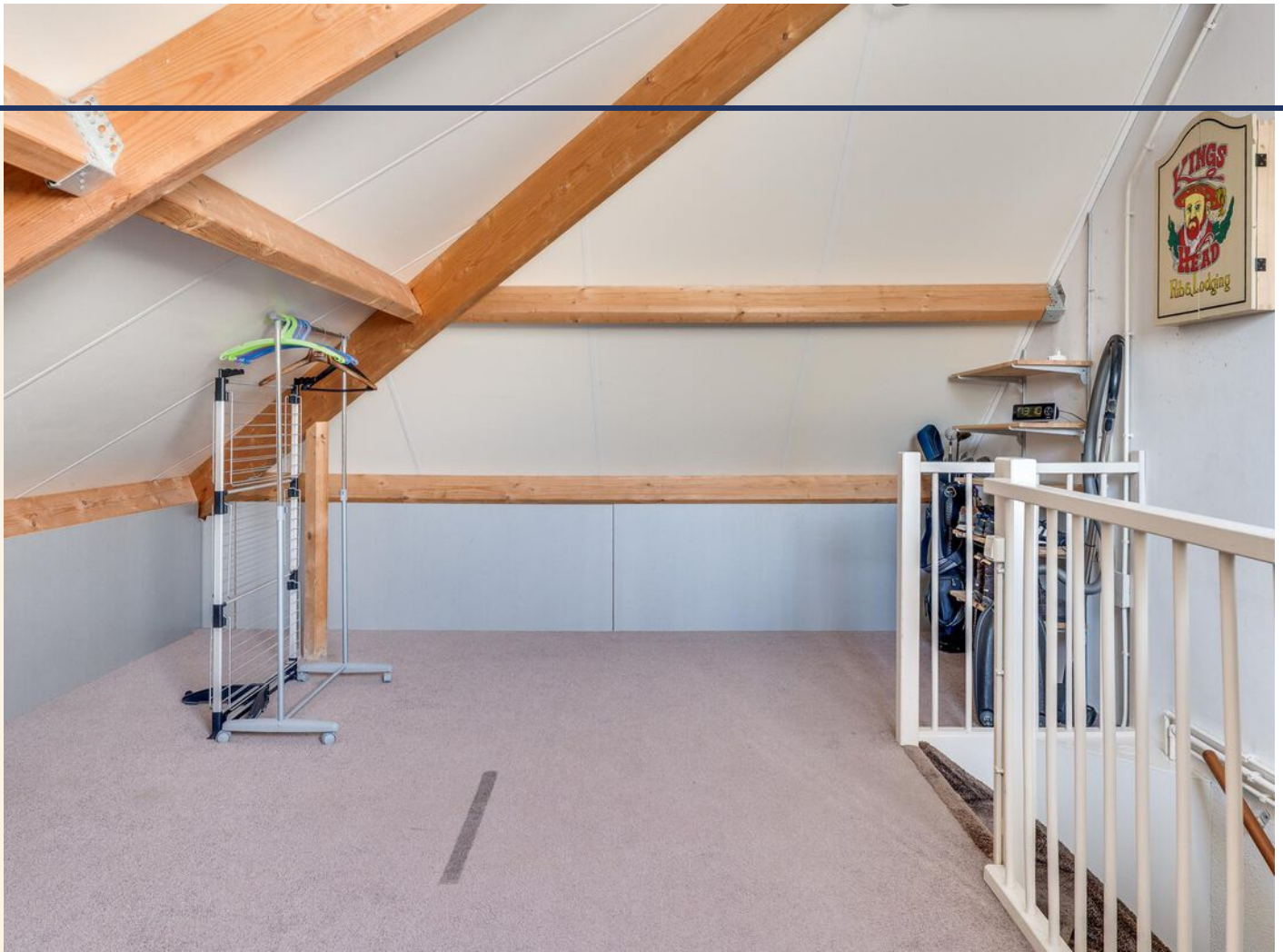




*Eerste verdieping voorzien van 3 slaapkamers
en een moderne badkamer*







*Zolderverdieping met opstelling CV en
wasapparatuur en voldoende opbergruimte*



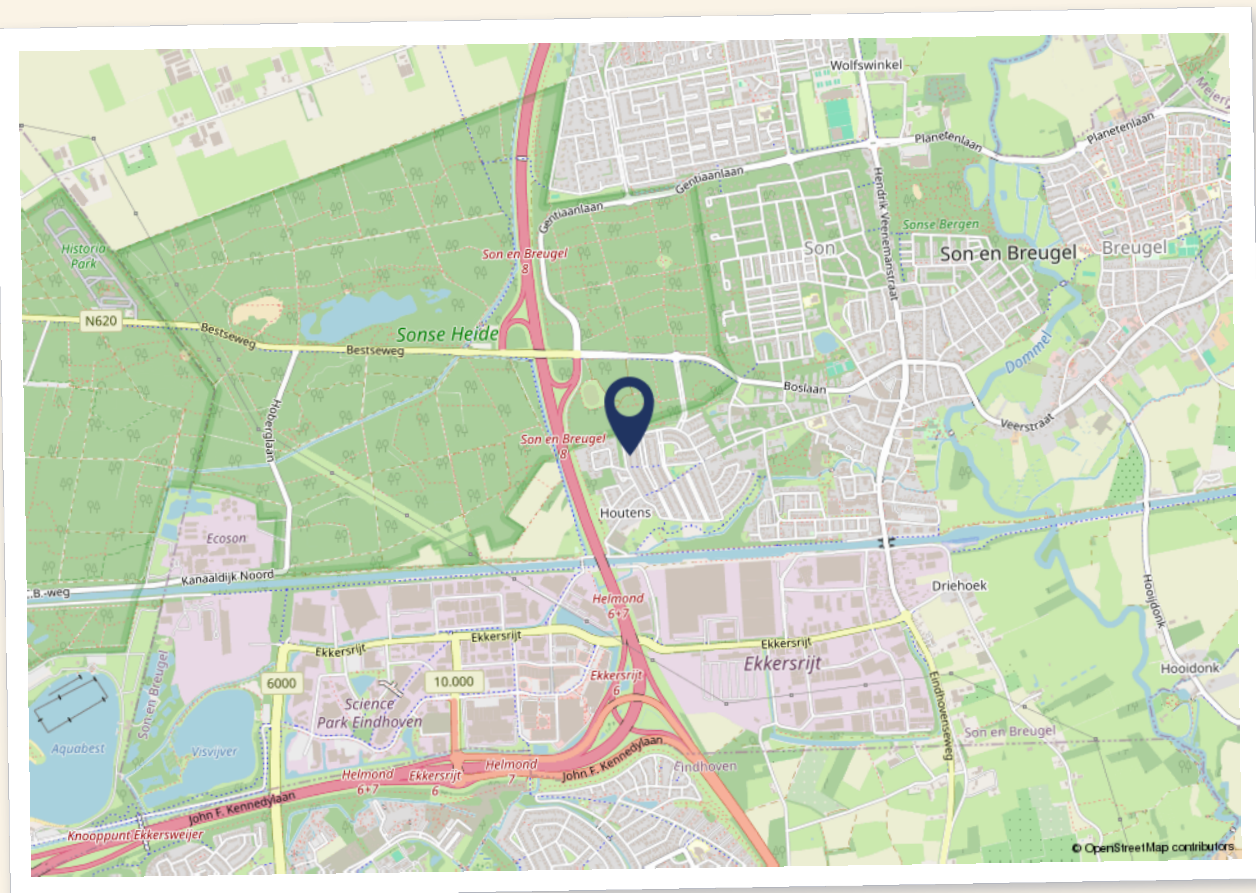
TUIN:

De fraai aangelegde achtertuin is een echte eyecatcher en biedt alles wat je nodig hebt om optimaal te genieten van het buitenleven. Gelegen op het oosten, profiteer je hier van een fijne ochtendzon. De tuin is zeer netjes aangelegd: strakke sierbestrating wordt afgewisseld met een verzorgde, vaste beplanting die het hele jaar door zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een stijlvolle overkapping, waar je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. Grenzend aan deze overkapping is een praktische bergruimte gerealiseerd, ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair, gereedschap of fietsen.

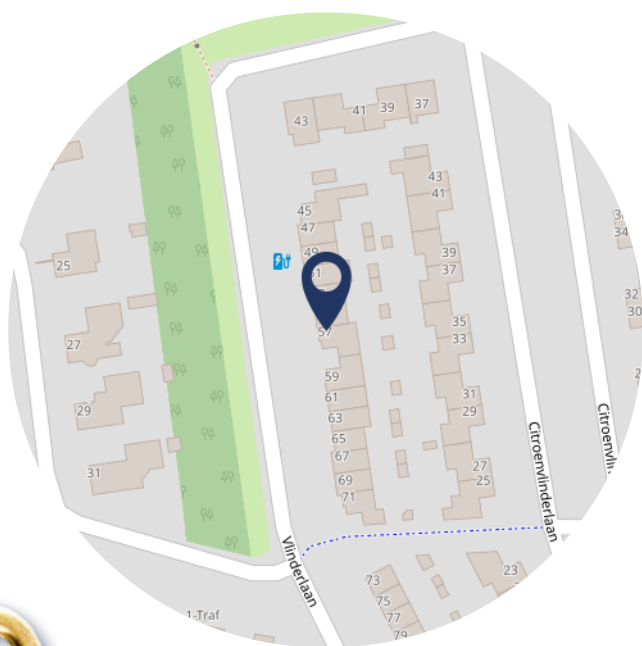




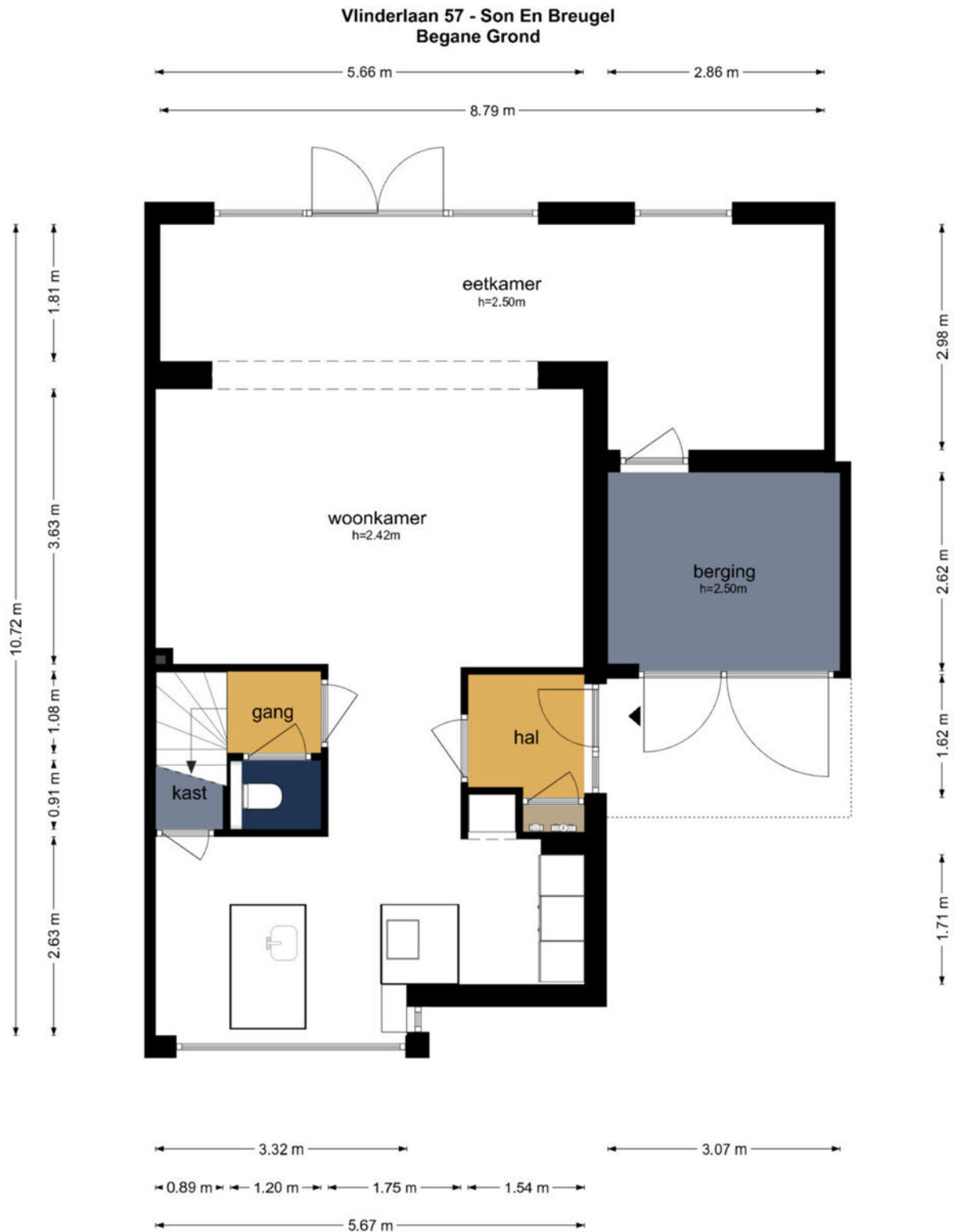
Locatie op de kaart



WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE LOCATIE?

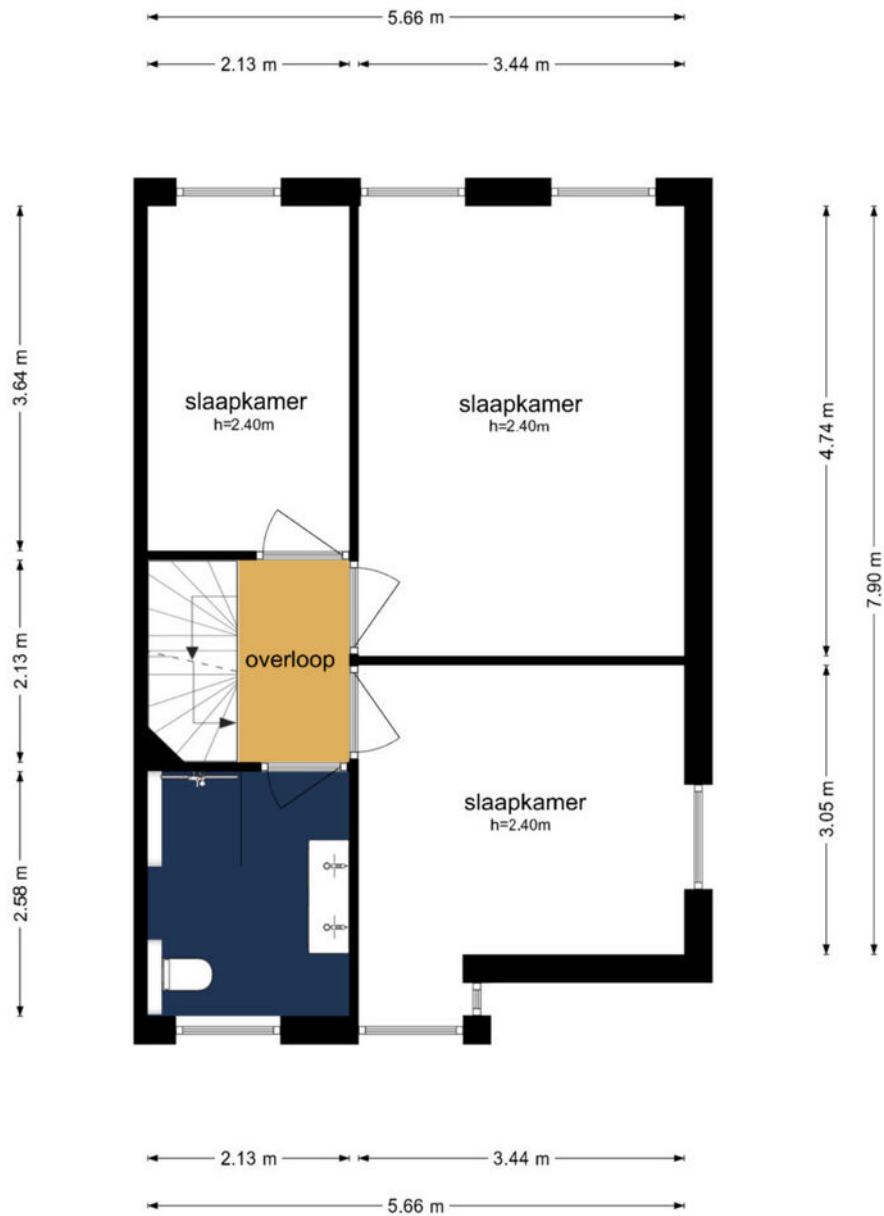


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vlinderlaan 57 - Son En Breugel Eerste Verdieping

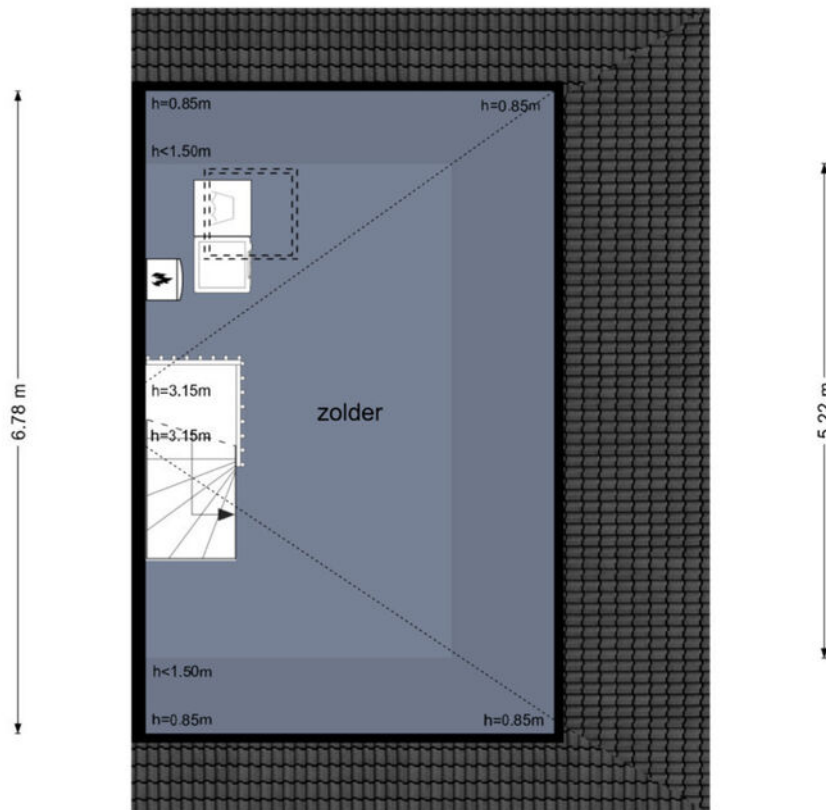


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Vlinderlaan 57 - Son En Breugel Tweede Verdieping

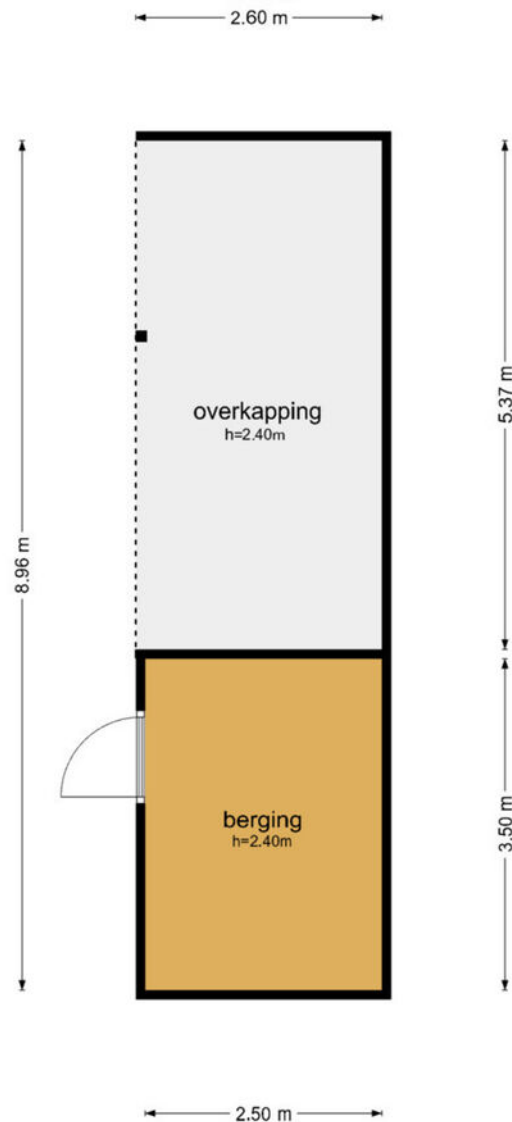
4.31 m



3.23 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vlinderlaan 57 - Son En Breugel Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlinderlaan 57



0 5 10 15 20 25m

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 6344



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025
De bewaarder 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 databankenrecht.

Nog even dit

De verkoper van deze woning heeft ons kantoor het vertrouwen gegeven om de verkoop te mogen begeleiden. En deze woning is misschien wel jouw droomhuis. We vertellen je met enthousiasme graag alles over deze woning. Ook alle documentatie kun je bij ons opvragen of terugvinden op de woningwebsite of in Move. Natuurlijk wil je ook graag weten wat je financiële mogelijkheden zijn. Ook daar kunnen we je mee helpen. Zoek je nog een adviseur of wil je graag weten wat de waarde is van je eigen woning? Bespreek het met ons en wij kijken waar we je in kunnen adviseren. Deskundige hulp is belangrijk en wij als NVM Makelaar kunnen je daarbij helpen.

De verkoper laat je graag een kijkje nemen in zijn/haar woning. Zowel de verkoper als wij nemen daar graag de tijd voor, want jij bent nieuwsgierig hoe deze woning er precies uit ziet. Maar natuurlijk ook wat voor gevoel je krijgt als je door de woning loopt. Daarom zouden wij het zeer op prijs stellen als je na enkele dagen een reactie wilt geven wat je van de woning vindt. Het is een kleine moeite om even een belletje, appje of email te sturen, wat erg gewaardeerd wordt door de verkoper.

Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Wanneer de koopakte door koper en verkoper is getekend wil de verkoper graag zekerheid. Daarom is koper verplicht om binnen 6 weken nadat de koopovereenkomst is getekend een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten van 10% van de koopsom.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomst niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

De brochure is opgemaakt om je een zo goed mogelijk beeld te geven van de woning. De informatie in de brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden.

Wij gaan zorgvuldig te werk bij het samenstellen, maar er kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Zie de NVM consumentenvoorwaarden op www.debbiemels.nl.



BELLEN

040-2948000



APPEN

06-83796172



MAILEN

eindhoven@lommersmakelaars.nl



LANGSKOMEN

Aalsterweg 22, Eindhoven





Dames van de lijstjes én de wijntjes

Drie dames sterk, dat is het team van Debbie Mels Lommers Makelaars. De makelaar die het anders aanpakt. Deze toppers gaan verder dan alleen een stralende glimlach, al staat ze die prachtig. Ze rennen op sneakers de benen uit hun lijf om alle klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn. Of het nu gaat over de verkoop of juist de aankoop van een woning. Of misschien wel beide, want ook de begeleiding van het totaalproces is mogelijk. Elke situatie wordt grondig besproken. Met een

duidelijk stappenplan en een wie-doet-wat-lijstje zijn alle belangrijke acties zo helder als witte wijn. Debbie, Natasja en Gamze werken onvermoeid en gestructureerd. Wat iemands woondroom ook is, deze dames boeken succes door met aandacht te luisteren, hun klanten goed en eerlijk te adviseren en elke dag te doen wat zij beloven: het aankopen of verkopen van die droomwoning. Een vrouw een vrouw, een woord een woord. En daar wordt met elkaar, en met klanten vaak op geproost.

Wij houden van feiten en *cijfers*



- ▶ **Drie** enthousiaste dames
- ▶ Meer dan **2000** tevreden opdrachtgevers
- ▶ Gemiddelde score van **9.5** voor zowel aankoop en verkoop
- ▶ **44.628** WhatsAppjes ontvangen & verstuurd
- ▶ Wijntjes om successen te vieren
– **tel kwijt** –

Notities





Wij gaan voor

goud

Volg je ons al?



**Bekijk onze
website!**



Aalsterweg 22
5615 CG Eindhoven

040 294 80 00
www.debbiemels.nl
eindhoven@lommersmakelaars.nl

Scan mij! ↗