

TE KOOP: RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL

FRAAI GELEGEN TWEEKAPPER MET AANGEBOUWDE KEUKEN, BIJKEUKEN EN CARPORT; GARAGEBOX; WOONOPPERVLAKTE 101 M² + 25 M² OVERIG INPANDIG
INHOUD WONING 458 M³; 9 ZONNEPANELEN; ENERGIELABEL B
ACHTERTUIN OP ZUIDEN MET DIRECTE TOEGANG TOT GARAGEBOX
OVERDEKT TERRAS; PERCEELGROOTTE 243 M²; WOONWIJK GENTIAAN-NOORD

TAXATIES & HYPOTHEKEN



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Begane grond:

Hal, meterkast met vernieuwde groepenkast (2023), trapopgang, trapkastje met vloerverwarmingsunit (3 groepen), toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet met fontein, L-vormige woonkamer ($\pm 37 \text{ m}^2$) voorzien van klokthermostaat, hoekraam en schuifpui naar het overdekt terras, keuken ($\pm 5 \text{ m}^2$) voorzien van MDF-keukeninrichting met inductie kookplaat (± 2018), vlakscherm afzuigkap, kleine koelkast (± 2018), carrouselkast, r.v.s.-spoelbak, spiegelwand en granieten werkblad met waterkering, bijkeuken met kastenblok, aansluiting voor vaatwasser / wasmachine, verwarming, loopdeur naar de carport en loopdeur naar de achtertuin.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

1e verdieping:

Overloop, ouder-slaapkamer ($\pm 4,80 \times 3,15$ m), slaapkamer ($\pm 3,05 \times 3,15$ m) met vaste wastafel, slaapkamer ($\pm 3,70 \times 2,10$ m) met vaste kastenwand voorzien van schuifdeuren, geheel betegelde badkamer voorzien van inloop-douche met zitmogelijkheid, draingoot, regendouche, handdouche, thermostaatkraan en douchedeur, vrijdragend toilet, vaste wastafel, spiegel, make-up spiegel, badkamerkast, vloerverwarming en design-radiator, via vaste trap naar tweede verdieping.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

2e verdieping:

Open zolderruimte met opstelling Nefit Excellent HR combi-ketel (2005), verdeler zonnepanelen, mechanische ventilatie unit, zijraam en de mogelijkheid voor het creëren van een zolder-/hobbykamer middels het plaatsen van dakramen of dakkapel. Indien er een dakraam (of dakkapel) wordt geplaatst is de zolderruimte/-kamer op 1,50 meter stahoogte woonoppervlakte geworden en dan bedraagt de totale woonoppervlakte van de woning 126 m².



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Bijzonderheden:

- Woonkamer + keuken circa 42 m².
- De hal, toilet, woonkamer en keuken zijn voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming.
- Woonkamer, keuken, bijkeuken en hal met gestukadoord plafond.
- Wandafwerking begane grond nagenoeg geheel spachtelputz.
- Slaapkamers voorzien van horren.
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is uitgevoerd in 2024; tevens zijn toen de raamkozijnen en buitendeuren aan de binnenzijde geschilderd.
- De woning is gebouwd met dak-, spouw- en vloerisolatie. Alle ramen van de woning zijn in 2024 vernieuwd met HR++ beglazing.
- Op de 1^e verdieping zijn de ramen van de slaapkamers aan de achterzijde voorzien van rolluiken.
- 9 zonnepanelen (2023).
- Energielabel B.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Tuin:

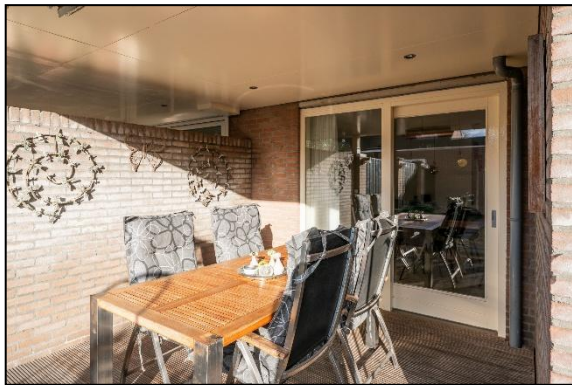
- Op het zuiden gesitueerde en privacy biedende achtertuin voorzien van een vijver, tuinberging/tuinkast, bestrating, siergrind, houten planken, kraantje, putjes en verlichting.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Overdekt terras:

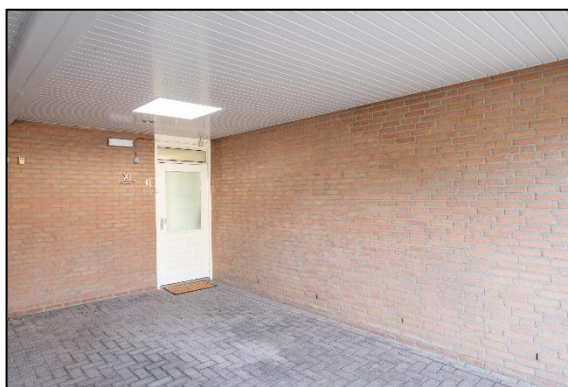
- Via een schuifpui vanuit de woonkamer bereikbaar overdekt terras + grote overstek aan de gehele achterzijde (totaal $\pm 17 \text{ m}^2$) voorzien van elektra en inbouwverlichting.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Carport:

- Naast de woning bevindt zich een carport ($\pm 20 \text{ m}^2$) voorzien van een lichtkoepel, elektra en verlichting.



Garagebox:

- Op de achterzijde van het perceel is een garagebox gesitueerd welke direct vanuit de achtertuin toegankelijk is. De garagebox is voorzien van een gaskachel, uitstortgootsteen, elektra (eigen groepenkast), raam naar de tuin en een kanteldeur met een loopdeur naar het garageplein.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Ligging:

- De woning is fraai gelegen in woonwijk "De Gentiaan-Noord" en in de nabijheid van een groenvoorzieningen/ speelveld.
- In de nabijheid bevinden zich een supermarkt, diverse basisscholen en sportaccommodaties.



VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Bouwjaar: 1990.

Woonoppervlakte woning: $\pm 101 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2$ overige inpandige ruimte op de 2^e verdieping. Indien er een iets groter zijraam of een extra dakraam wordt geplaatst dan bedraagt de totale woonoppervlakte 126 m^2 .

Inhoud woning: $\pm 458 \text{ m}^3$ (exclusief garage en carport).

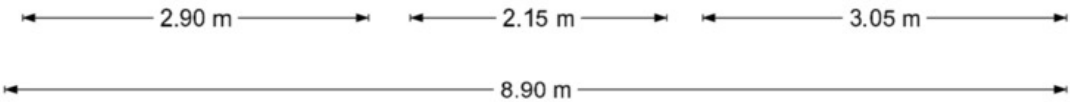
Perceelgrootte: 243 m^2 .

Vraagprijs: € 539.000,= K.K.

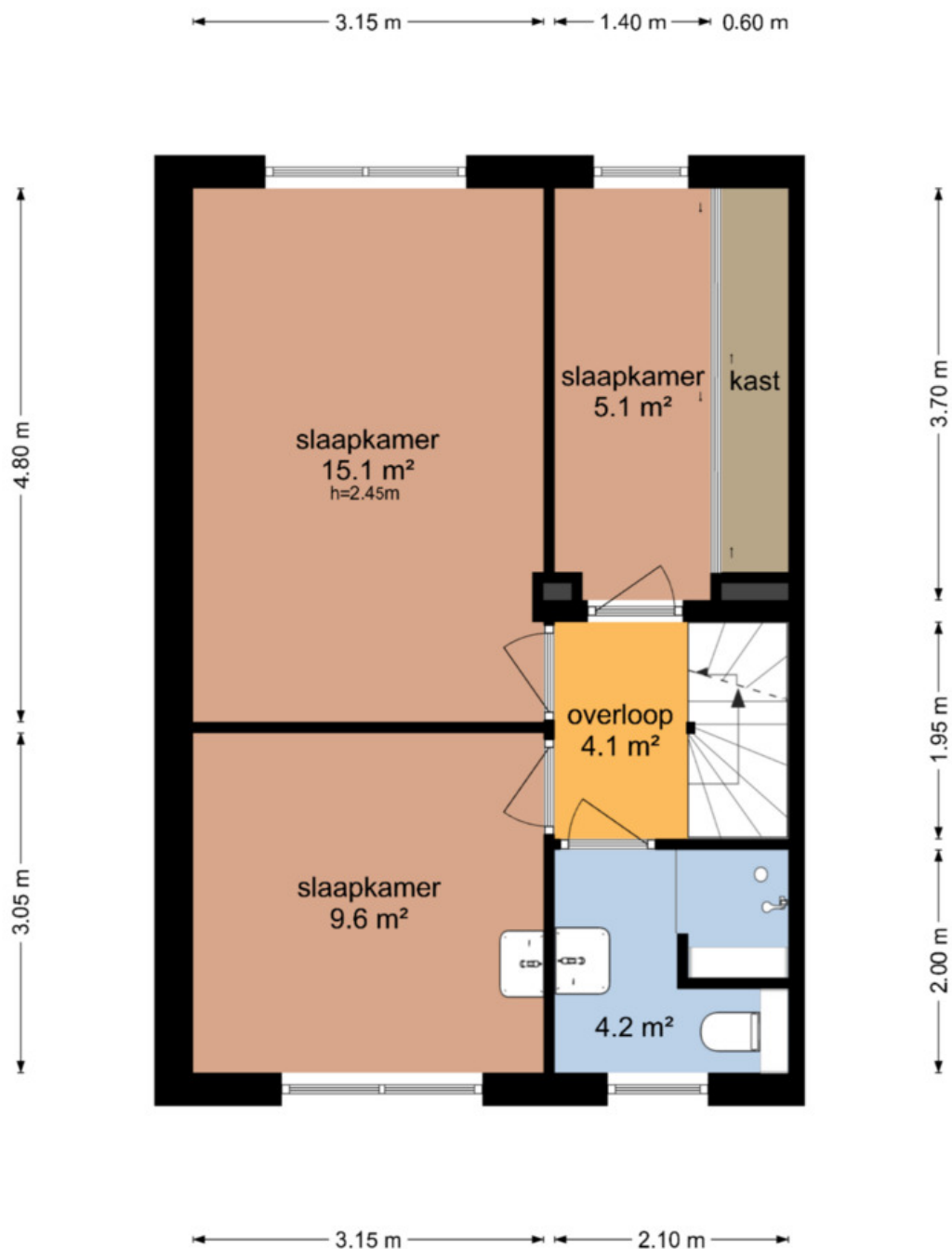
Aanvaarding: In overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rhonelaan 11 - Son en Breugel
Begane Grond

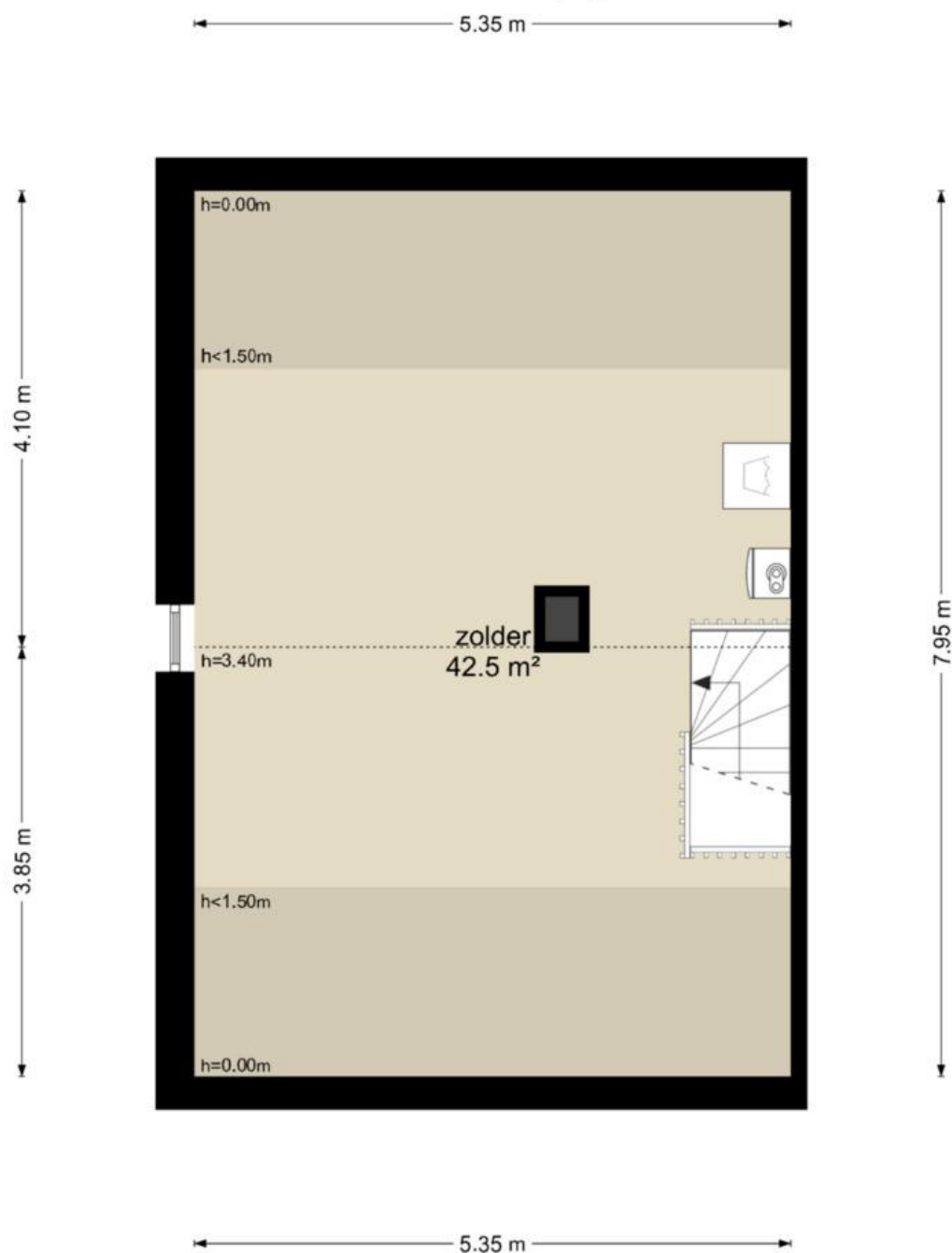


Rhonelaan 11 - Son en Breugel
Eerste Verdieping



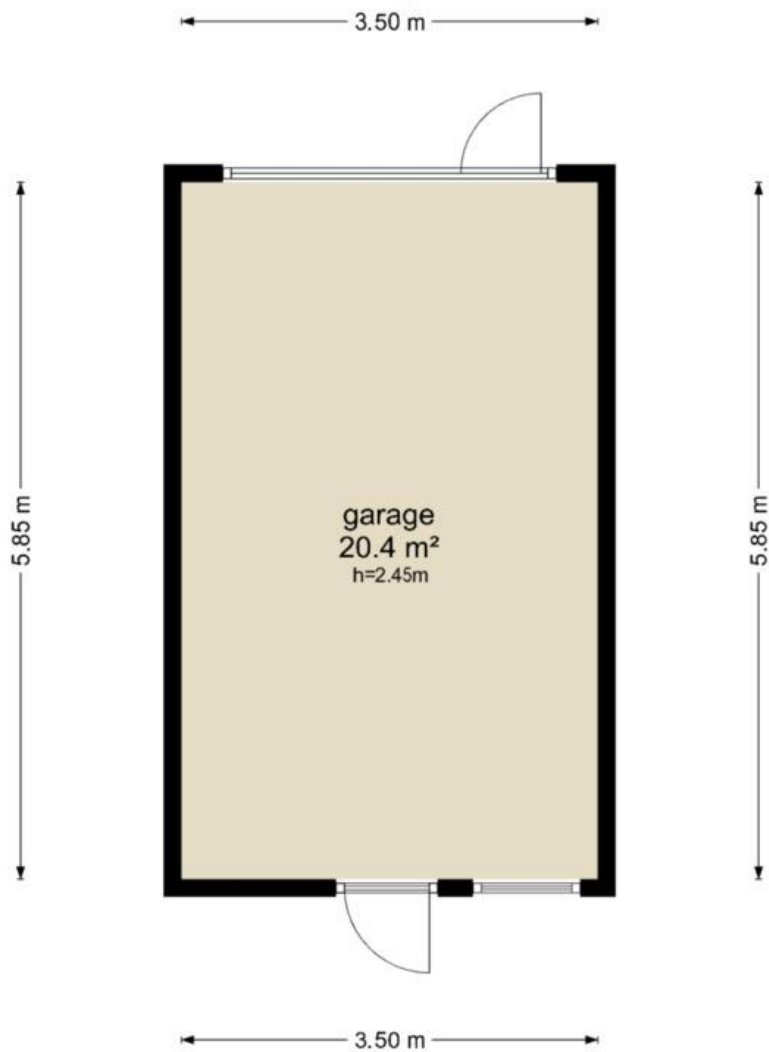
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Rhonelaan 11 - Son en Breugel
Tweede Verdieping**

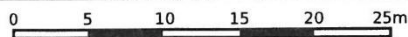


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Rhonelaan 11 - Son en Breugel
Garage**



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



kadaster

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.

VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

AANVULLENDE INFORMATIE & CLAUSULES

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat is overeengekomen door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en de Vereniging Eigen Huis.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Biedlogboek

Bij een verkoopprocedure waarbij u wordt uitgenodigd om een schriftelijk bod uit te brengen worden de biedingen door ons ingevoerd in een extern biedlogboek "MOVE". Hiermee voldoen wij aan de wettelijk vereisten zijnde een eerlijk en transparant biedingsproces. Op verzoek worden de biedingen anoniem openbaar gemaakt voor de bidders als de verkoop definitief is.

Plattegronden

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de (BBMI) Meetinstructie. Deze meetinstructie is een afgeleide van de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Onderzoeksplicht

De verkoper van een woning heeft een informatieplicht. De koper heeft echter een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang kunnen zijn voor een aankoopbeslissing. Koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of informatie die o.a. via openbare registers en/of gemeente kenbaar zijn.

VERVOLG RHÔNELAAN 11 TE SON EN BREUGEL.

Waarborgsom

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen worden deze opgenomen in de koopakte.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen is aan koper bekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule bij woningen voor 1993

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1993, nemen wij standaard een 'asbest mogelijk clausule' op in de koopovereenkomst: 'In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien'.

Verontreinigingsclausule

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.