

**Zeer ruime goed onderhouden twee-onder-een-kap woning.  
Rustig gelegen in aantrekkelijke groene en bosrijke  
omgeving van wijk 'Het Harde Ven.**



**Ligging : Frans Halsstraat 3, Son en Breugel.**

**Aanvaarding : in overleg**

**Perceel : 326 m<sup>2</sup> groot.  
(kad. Gem. Son en Breugel, sectie A, nr.  
1400).**

**Vraagprijs : € 645.000,- k.k.**

## KENMERKEN

|                                        |                                                                                                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 645.000,- k.k.                                                                                  |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                                                          |
| <b>Type woning</b>                     | : 2-onder-1-kapwoning                                                                               |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                                                                  |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 562 m <sup>3</sup>                                                                                |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 326 m <sup>2</sup>                                                                                |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 125 m <sup>2</sup>                                                                                |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                                                                   |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1961                                                                                              |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving                                   |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin, zonneterras 180 m <sup>2</sup> (1.800 bij 1.000 )                           |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen 20 m <sup>2</sup> (676 bij 291 cm)                                               |
| <b>Verwarming</b>                      | : Elektrische verwarming, Warmtepomp, Warmtepomp met boiler combinatie, Infrarood verwarming, Airco |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas                                             |

## LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

## GLOBALE TOELICHTING

**Zeer ruime goed onderhouden twee-onder-een-kap woning. Rustig en discreet gelegen in aantrekkelijke groene en bosrijke omgeving van wijk 'Het Harde Ven'. Voorzien van volop ruimte met vier slaapkamers en inpandige garage. Er is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Hier woont u comfortabel, energiezuinig én stijlvol – een echt gezinshuis waar u zó in kunt.**

## STRAAT EN ENTREE

De Frans Halsstraat kenmerkt zich door bewoning aan één zijde. De andere zijde bestaat uit een mooie groene haag welke de privacy bevordert. De aantrekkelijke woonstraat heeft enkel bestemmingsverkeer en is daardoor relatief rustig te noemen. Aan de voorzijde een voortuin met beplanting en een, samen met de burens, geheel in 2024 betegelde oprit. Hier bevindt zich tevens het oplaadpunt voor een elektrische auto. De entree is overdekt en leidt, behalve naar de garage ook naar de voordeur.

## GLOBALE INDELING:

### BEGANE GROND:

#### HAL

Via de overdekte entree toegang tot hal met garderobe en grijze tegelvloer. Meteen aan de linkerkant het gastentoilet; keurig betegeld en met een fonteintje. Daarnaast toegangsdeur, deels uit glas, naar de ene zijde van de keuken en de trapopgang naar boven. Tenslotte deur naar de woonkamer.

### WOONKAMER

Zeer ruime L-vormige woonkamer met PVC-vloer en veel daglicht via raampartijen aan zowel voorzijde, zijkant als achterzijde van de woning. Wanden zijn glad gestuct. In het zitgedeelte is ook een open haard, echter deze heeft enkel een decoratieve functie. Hierboven is een airco-unit geïnstalleerd welke niet enkel koelt, maar bovenal in staat is de gehele begane grond te verwarmen. De raampartij aan de achterzijde is voorzien van elektrisch bedienbare screens ten behoeve van de zonwering.

### KEUKEN

De keuken heeft een tegelvloer van grote smaakvolle grijze plavuizen. De keukeninrichting bestaat uit een aanrechtblad met spoelbak, inductieplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast, aangevuld met ruim voldoende boven- en onderkasten, waaronder een apothekerskast. Ook hier elektrische screens welke het binnenkomende daglicht kunnen temperen.

### KELDER

De keuken biedt via een trapje ook direct toegang naar de onverwacht grote kelder (plm. 9 m<sup>2</sup>) welke bewezen heeft 'droog' te zijn. Deze kelder is diep genoeg om in te bewegen en bestaat uit twee gedeeltes. Een ruimte ideaal in combinatie met de keuken voor het koel kunnen bewaren van keukenbenodigdheden en voorraad.

## **GARAGE**

Deze is toegankelijk via zowel voor- als achterzijde en is nagenoeg volledig geïsoleerd. In de garage bevindt zich tevens de gemoderniseerde meterkast met 8 groepen en een aardlekschakelaar. Tevens bevindt zich hier de wasmachine aansluiting. De vloer bestaat geheel uit tegels. In de garage bevindt zich tevens een slimme thuisbatterij die naast energieopslag van de 17 zonnepanelen ook handelt op de energiemarkt waardoor inkomsten worden gegenereerd. Daarnaast staat er een zeer efficiënte warmtepompboiler welke de woning geheel voorziet van warmtapwater.

## **ACHTERTUIN**

De woning heeft een grote achtertuin, bestaande uit zonneterras met Zuid-ligging en speelse indeling met hoogteverschillen. Aan de achterzijde is geen aangrenzende bewoning hetgeen de privacy door het groen van de dennenbomen ten goede komt.

## **VERDIEPING**

### **OVERLOOP**

Via een gesloten trap vanuit de hal wordt de overloop van de verdieping bereikt. Op deze overloop bevindt zich tevens een airco-unit welke qua capaciteit toereikend is om de gehele verdieping te verwarmen. Op de overloop bevinden zich meerdere inbouwkasten welke volop ruimte verschaffen voor het opbergen van spullen. In één kast bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen. Op de overloop, maar ook doorlopend naar alle belendende vertrekken, ligt vloerbedekking. Meteen rechts na de trap is de badkamer.

### **BADKAMER**

Deze bestaat uit een modieuze, smaakvolle inrichting bestaande uit een dubbele wastafel, geïntegreerd in meubel, toilet en douche. Op de vloer een mooie zwarte tegel. Daglichttoetreding via geblindeerde ramen. Afvoer van vochtige lucht via mechanische ventilatie en klappaampje. Tevens voorzien van een comfortabel infraroodpaneel. De badkamer is voorzien van een elektrisch rolluik.

### **SLAAPKAMERS**

Alle vier de slaapkamers hebben een volwaardig karakter en zijn ruim van afmeting. Slaapkamers 1 en 4 zijn raampartijen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Slaapkamer 1 bevindt zich boven de garage en heeft een aangrenzend dakterras aan de achterzijde van de woning. Door het enigszins verlaagde niveau heeft deze kamer een vooral intiem en gezellig karakter.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft daglicht via een raampartij aan de zijkant.

Slaapkamer 3 bevindt zich eveneens aan de voorzijde en beschikt over een tweetal inbouwkasten én grenst aan de voorzijde aan een klein balkon.

Slaapkamer 4 is momenteel in gebruik als ouderslaapkamer en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook deze heeft inbouwkasten.



**MAKELAARS**

040-222 37 77

## **BIJZONDERHEDEN:**

### **VERDUURZAMING**

Er is veel aandacht geschonken aan verduurzaming van de woning in de vorm van diverse isolatieverbeteringen en slimme installaties. Denk hierbij aan; dak-, vloer- en muurisolatie, 17 zonnepanelen, volledig HR++ glas, slimme thuisbatterij van 20 kW, warmtepompboiler van 220 liter, airconditioning (lucht-lucht warmtepomp) op beide woonlagen en elektrische zonwerking aan de zuidzijde. De verduurzaming heeft geleid tot zeer lage energiekosten en een woning die volledig gasloos is. Daarnaast geeft de aanwezigheid en het gebruik van airco-units veel warmtecomfort en leiden tot een lage energierekening. De zonnepanelen (17 stuks) dragen fors bij aan het opwekken van eigen energie voor zowel de woning als een elektrische auto. Voor inzicht in alle aspecten van verduurzaming wordt verwezen naar het geactualiseerde energierapport (label A).

## **WIJK EN LOCATIE**

Deze woning ligt in de zeer gewilde groene en bosrijke wijk "t Harde Ven". Hiervandaan loopt u zo de wandelbossen in. Ideaal voor natuurliefhebbers, mensen met kinderen en hondenbaasjes. Het centrum van Son en Breugel ligt tegelijkertijd op fietsafstand en kent alle aanwezige voorzieningen zoals winkels, horeca, supermarkten etc. Son en Breugel heeft veel scholen en sportaccommodaties en kent een rijk verenigingsleven. Bovendien ligt het slechts op korte afstand van belangrijke uitvalswegen als de A50 en de A2. Daarnaast bereikt u in ongeveer 5 autominuten het meubelplein 'Ekkersrijt' en op circa 10 autominuten het centrum van Eindhoven. Verder heeft Son en Breugel een zeer strategische ligging ten opzichte van de hightech zone van Eindhoven en Veldhoven (ASML).

### **ALGEMEEN:**

- \* Woonoppervlak: 125 m<sup>2</sup>
- \* Perceeloppervlakte 326 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 562 m<sup>3</sup>
- \* Bouwjaar: 1961
- \* Energielabel: A+

\* Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag;

\* 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. Van toepassing zijn



**MAKELAARS**

040-222 37 77

de NVM voorwaarden.



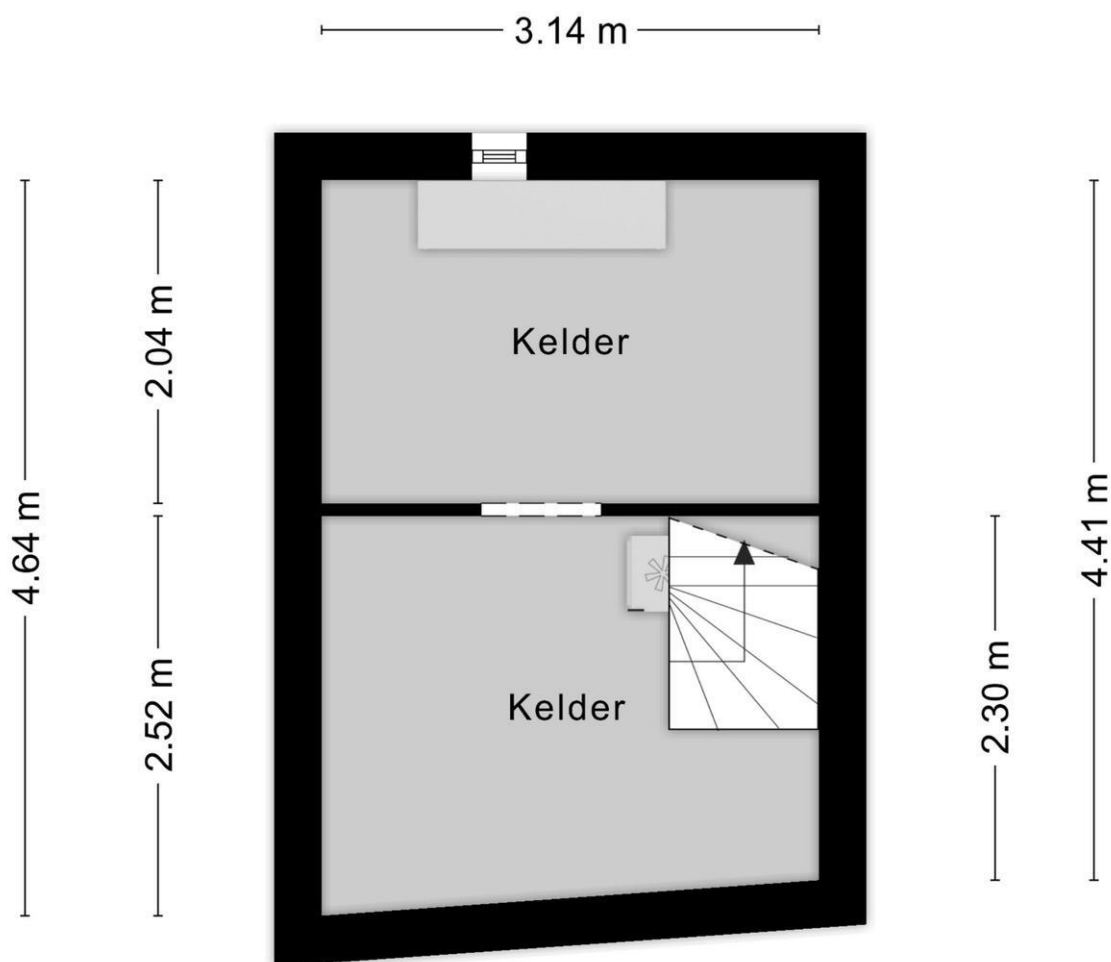


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zbber www.zbber.nl











