

TE KOOP



AZIËLAAN 89
5691 LB SON EN BREUGEL



Bent u op zoek naar ruimte, rust en talloze mogelijkheden om van een huis jouw droomhuis te maken? Welkom aan de Aziëlaan 89 in het mooie Son en Breugel.

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning biedt alles waar een gezin zich snel thuis zal voelen.

U vindt hier o.a. een garage, 4 slaapkamers (5 mogelijk!), fijne tuin op het zuiden en zowel een badkamer op de eerste etage als een extra doucheruimte op de tweede etage!

Komt u binnenkort binnenkijken?

Overdracht

Vraagprijs	€ 568.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, geschakelde twee-onder-een-kap
Bouwperiode	1975
Isolatievormen	Grotendeels dubbelglas Spouwisolatie Vloerisolatie (PS25)
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	352 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	170 m ² excl. 27 m ² garage
Inhoud	690 m ³



Indeling

Begane grond:

Via de overdekte entree stapt u de woning binnen in de ruime ontvangsthall. Direct valt op dat de begane grond een duidelijke, authentieke sfeer heeft en u volop ruimte biedt om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren. De vloer is afgewerkt met tegels en de wanden kennen een afwisseling van krabwerk, metselwerk en granol. De houten schrotenplafonds met inbouwspots geven de ruimtes een karakteristieke uitstraling. De hal biedt toegang tot de toiletruimte en de woonkamer. Het toilet is deels betegeld en uitgevoerd met een staand toilet en een fonteintje.

De woonkamer is heerlijk ruim en biedt tal van mogelijkheden voor een nieuwe indeling. Dankzij de grote raampartijen en de deur naar de tuin geniet u hier van prettig daglicht en een fijne verbinding met buiten. Ook hier ziet u dezelfde afwerkingen terug: tegelvloer, diverse wandstructuren en het houten plafond met spotjes. De ramen aan de achterzijde van de begane grond zijn bovendien voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Aansluitend bereikt u de keuken, ingericht met een eenvoudige L-opstelling (Bruynzeel), voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak en kastruimte. Tevens is er een extra loopdeur naar de tuin.

Vanuit de keuken loopt u door naar de bijkeuken. Deze praktische ruimte beschikt over aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en biedt toegang tot zowel de tuin als de garage. Ideaal als was-/bergruimte of als schakel tussen binnen en buiten.

De gehele begane grond (m.u.v. de garage) is voorzien van vloerverwarming en isolatie (vernieuwd in 1997). Tevens beschikken de ramen aan de achterzijde over elektrisch bedienbare rolluiken en zonneschermen.



Indeling

Tuin:

De achtertuin is op het zuiden gesitueerd en heerlijk groen. De tuin is ingericht met een terras aan huis, gazon en diverse vaste beplanting. Er is een buitenkraan aanwezig en beide raampartijen aan de achterzijde beschikken over een zonneluifel, waardoor u op warme dagen comfortabel van de tuin kunt genieten. U kunt de tuin achterom bereiken via de garage en bijkeuken.

Kortom een fijne plek om te ontspannen, te tuinieren of voor spelende kinderen.

Garage:

De garage is zowel inpandig als via de oprit te bereiken en voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare roldeur. Hier bevindt zich tevens de meterkast (7 groepen) en een extra opbergkast met vloerverwarmingsunit.



Indeling

1^{ste} verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar u uitkomt op een verrassend lichte overloop. Dankzij het extra zijgevelraam valt hier prettig veel daglicht binnen. De overloop is afgewerkt met tapijt, deels krabwerk/deels granol wanden met wandlampjes en een stucwerk plafond.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers (de oorspronkelijke indeling telde vier kamers). Wilt u een extra slaapkamer, een werk- of hobbykamer? Dan is dit eenvoudig weer in de originele staat terug te brengen. Alle slaapkamers zijn voorzien van tapijt en stucwerk wanden/plafonds. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over de originele vaste kasten en 1 slaapkamer biedt rechtstreeks toegang tot de badkamer.

De badkamer is grotendeels betegeld en uitgerust met een ligbad, twee vaste wastafels en een toilet. Een fijne basis om hier een eigentijdse badkamer te realiseren.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.



Indeling

2^e verdieping:

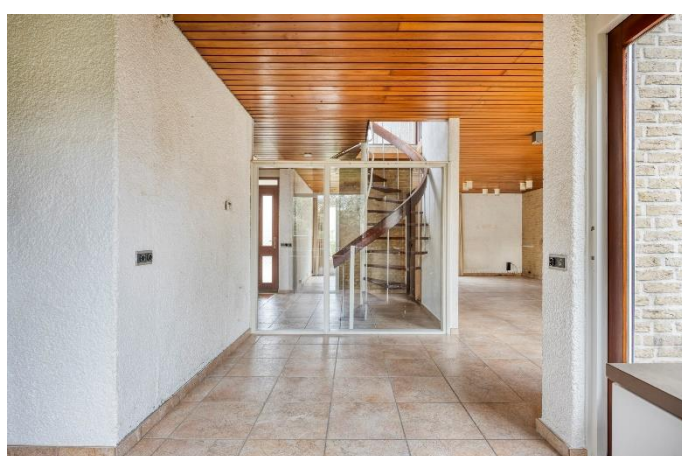
Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Ook hier komt u eerst op de overloop, opnieuw voorzien van een extra zijgevelraam voor aangenaam daglicht. De vloer is afgewerkt met vinyl en de wanden zijn gestuct. Aan beide zijden is bergruimte aanwezig, ideaal voor koffers, seizoensspullen of extra opslag. Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte doucheruimte met een douche en vaste wastafel – praktisch voor logés of oudere kinderen.

De zolderslaapkamer vormt een volwaardige extra kamer en is voorzien van een grote dakkapel aan de tuinzijde, wat zorgt voor veel licht en ruimte. De vloer is momenteel onafgewerkt en de wanden zijn deels gestuct en deels behangen, waardoor u deze kamer volledig naar eigen smaak kunt afwerken. Er is extra bergruimte aanwezig én een separate technische ruimte met de opstelling van de HR-combiketel (Nefit, 2013) en de mechanische ventilatie-unit.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Locatie:

Deze woning is rustig gelegen aan een mooie laan in gewilde en kindvriendelijke wijk 'de Gentiaan'. Zeer centraal ten opzichte van sportvoorzieningen, supermarkt, spa faciliteiten, basisscholen, natuurgebieden en openbaar vervoer. Tevens op korte afstand van uitvalswegen zoals de A50 en A2.

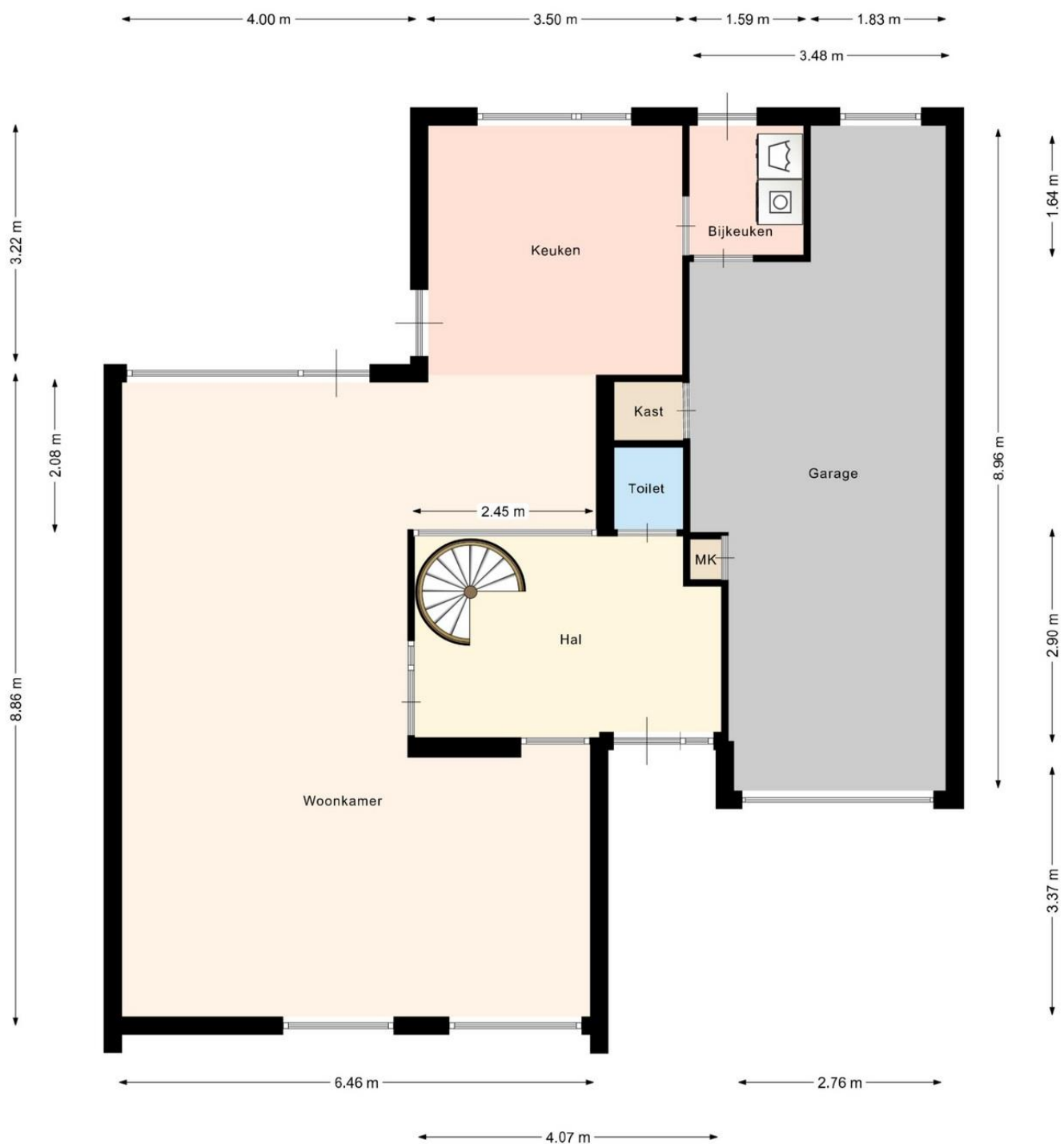


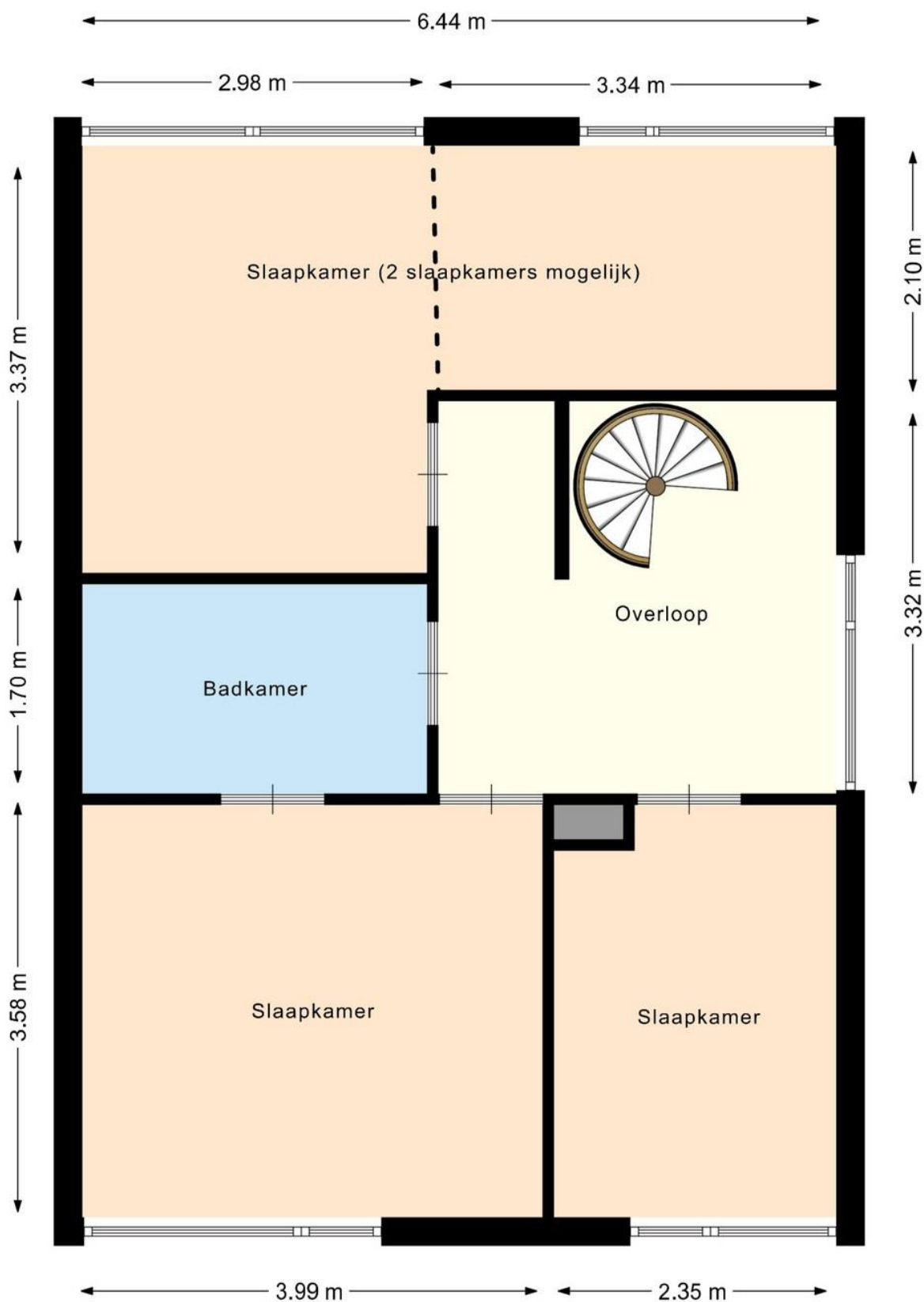
Bijzonderheden

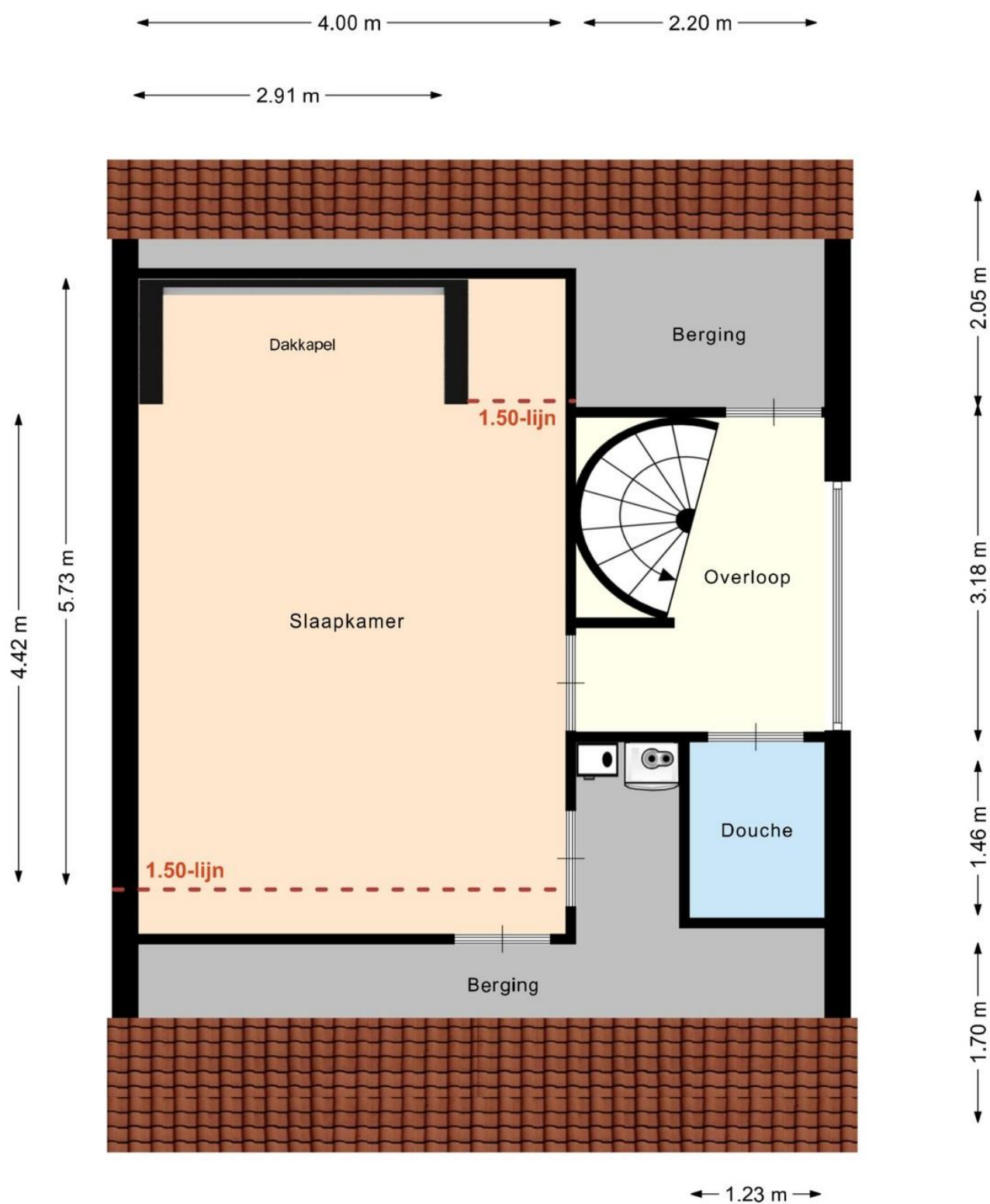


- Gunstige ligging in “De Gentiaan” op korte afstand van allerlei voorzieningen.
- Dubbele ankerloze spouwmuur met het buurpand.
- Parkeren op uw eigen oprit en/of in de garage.
- 4 slaapkamers, 5 mogelijk!
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming (vernieuwd op de begane grond).
- Platdak garage vernieuwd in 2024.
- Badkamer op de eerste etage én extra doucheruimte op de tweede etage.
- Fijne achtertuin op het zuiden.
- De koper dient rekening te houden met moderniseringskosten, hier is in de prijsstelling rekening mee gehouden.

Plattegronden









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

Heeft u nog vragen?
Neem dan contact op met ons!

Sol Makelaardij B.V.

Boslaan 1
5691 CT Son

- ✓ www.solmakelaardij.nl
- ✓ info@solmakelaardij.nl
- ✓ 0499-477777

