

K R U I J S W I J K

M A K E L A A R D I J

INFO@KRUIJSWIJKMAKELAARDIJ.NL
WWW.KRUIJSWIJKMAKELAARDIJ.NL
0499 472572

NIEUWSTRAAT 39
5691 AB SON

TE KOOP: RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL

FRAAI GELEGEN TWE EKAPPER MET UITGEBOUWDE EETKEUKEN EN
INPANDIG BEREIKBARE GARAGE; WOONOPPERVLAKTE $\pm 160 \text{ M}^2 + 20 \text{ M}^2$
OVERIG INPANDIG; TOTALE INHOUD $\pm 620 \text{ M}^3$; PERCEELGROOTTE 301 M²
WOONWIJK GENTIAAN; GROENE WOONOMGEVING



TAXATIES & HYPOTHEKEN

VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.

Begane grond:

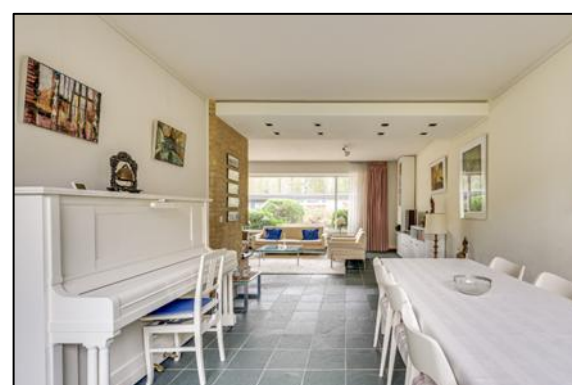
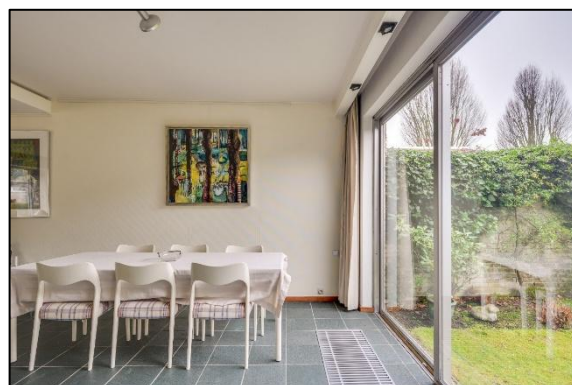
Overdekte entree, royale hal, trapopgang met spiltrap, garderobe met daarachter de meterkast, vrijdragend toilet met fontein, inbouw-verlichting en afzuiging, L-vormige woonkamer ($\pm 42 \text{ m}^2$) voorzien van openhaard, stukje verlaagd plafond met inbouw-verlichting en aluminium schuifpui naar de tuin, eetkeuken ($\pm 5,04 \times 2,94 \text{ m}$) met houten keukeninrichting voorzien van gas-op-glas kookplaat, afzuigkap, hetelucht oven, koelkast, vaatwasser, r.v.s.-spoelbak, mengkraan en handsproeier, koofverlichting en betegeld werkblad en achterwand, voorraadkast/doorloop naar de garage.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



1e verdieping:

Overloop, ouder-slaapkamer ($\pm 4,23 \times 3,51$ m) voorzien van kasten met spiegeldeuren, deur met rechtstreekse toegang tot de badkamer en deur naar balkon, slaapkamer ($\pm 3,62 \times 2,66$ m) met vaste wastafel, slaapkamer ($\pm 10,5$ m²) met aansluiting voor wastafel, vierde slaapkamer ($\pm 2,70 \times 2,66$ m) met aansluiting voor vaste wastafel, badkamer voorzien van inloop-douche (± 2020) met thermostaatkraan, douchestoeltje en douchescherm, toilet, 2 x vaste wastafel, design-radiator en aluminium plafond met inbouw-verlichting, via vaste trap naar tweede verdieping.

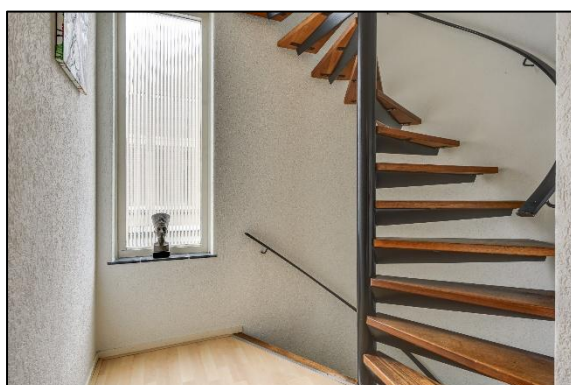
VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



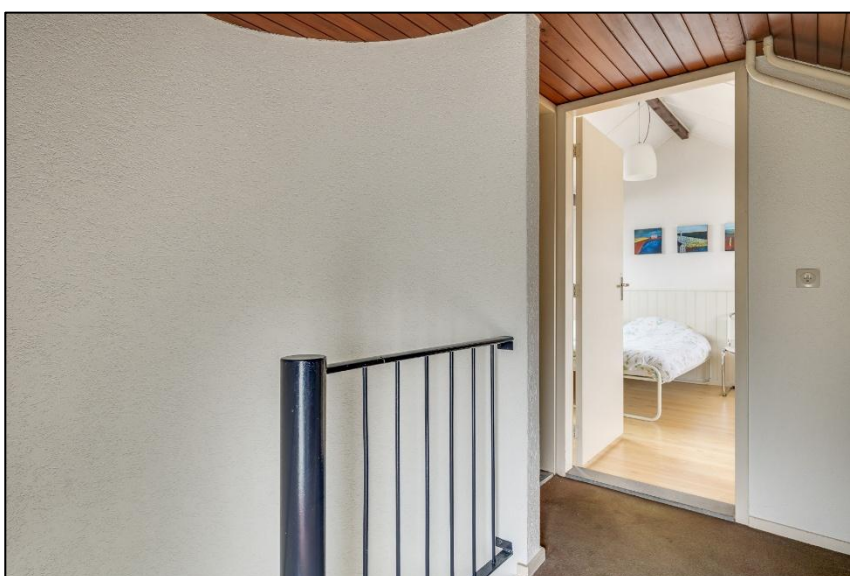
VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.

2e verdieping:

Overloop, bergruimte onder de schuine zijde van de kap, douche-/c.v.-/bergruimte met eenvoudige douche met thermostaatkraan en douchescherm, opstelling Nefit HR combi-ketel (2021; CW5), grote slaapkamer ($\pm 24 \text{ m}^2$) voorzien van vaste wastafel, groot dakraam en grote dakkapel.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.

Bijzonderheden:

- Fraai gelegen woning van het type twee onder één kap met aan de voorzijde uitzicht op bungalows met daarachter groen/bos.
- L-vormige woonkamer met openhaard en aluminium schuifpui naar de tuin.
- Eetkeuken met aluminium schuifpui naar de tuin.
- Het woongedeelte van de begane grond is voorzien van kwartsiet tegelvloeren/plavuizen.
- In 2020 is het bad verwijderd en is er een inloop-douche geplaatst.
- De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van laminaat vloeren.
- Totaal 5 slaapkamers waarvan de zolderkamer met dakkapel.
- De bitumineuze dakbedekking van de eetkeuken en garage zijn in 2020 vernieuwd en voorzien van dakisolatie.
- Begane grond grotendeels isolerende beglazing (enkele ramen HR+-beglazing). Dakisolatie en deels muurisolatie.
- HR Nefit combi-ketel (2021).
- De dakpannen en de goten van de woning zijn in 2007 vervangen + dakfolie aangebracht. Energielabel C.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.

Inpandig bereikbare garage:

- Royale garage ($\pm 6,44 \times 3,43$ resp. $3,04$ m) welke voorzien is van een werkbank, diverse kastjes, elektra, verwarming, water, aansluiting wasmachine, loopdeur naar de achtertuin en openslaande deuren naar de oprit. De garage is ook inpandig bereikbaar via een doorloop vanuit de eetkeuken.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.

Tuin:

- Achtertuin voorzien van vijverpartij, meerdere terrassen, bestrating, gazon, putje, buitenkraantje, gedateerde luifel en een houten berging.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.

Ligging:

- De woning is fraai gelegen met aan de voorzijde uitzicht op bungalows (laagbouw) met daarachter groen/bos.
- Ruim opgezette woonwijk (Gentiaan).
- In de nabijheid van diverse basisscholen, supermarkt en diverse sportaccommodaties.
- Groene / bosrijke woonomgeving.



VERVOLG RIJNLAAN 34 TE SON EN BREUGEL.

Bouwjaar: ± 1970.

Woonoppervlakte: ± 160 m² + 21 m² overige inpandige ruimte.

Totale inhoud: ± 620 m³.

Perceelgrootte: 301 m².

Vraagprijs: € 579.500,= K.K.

Aanvaarding: In overleg (± juni 2026).

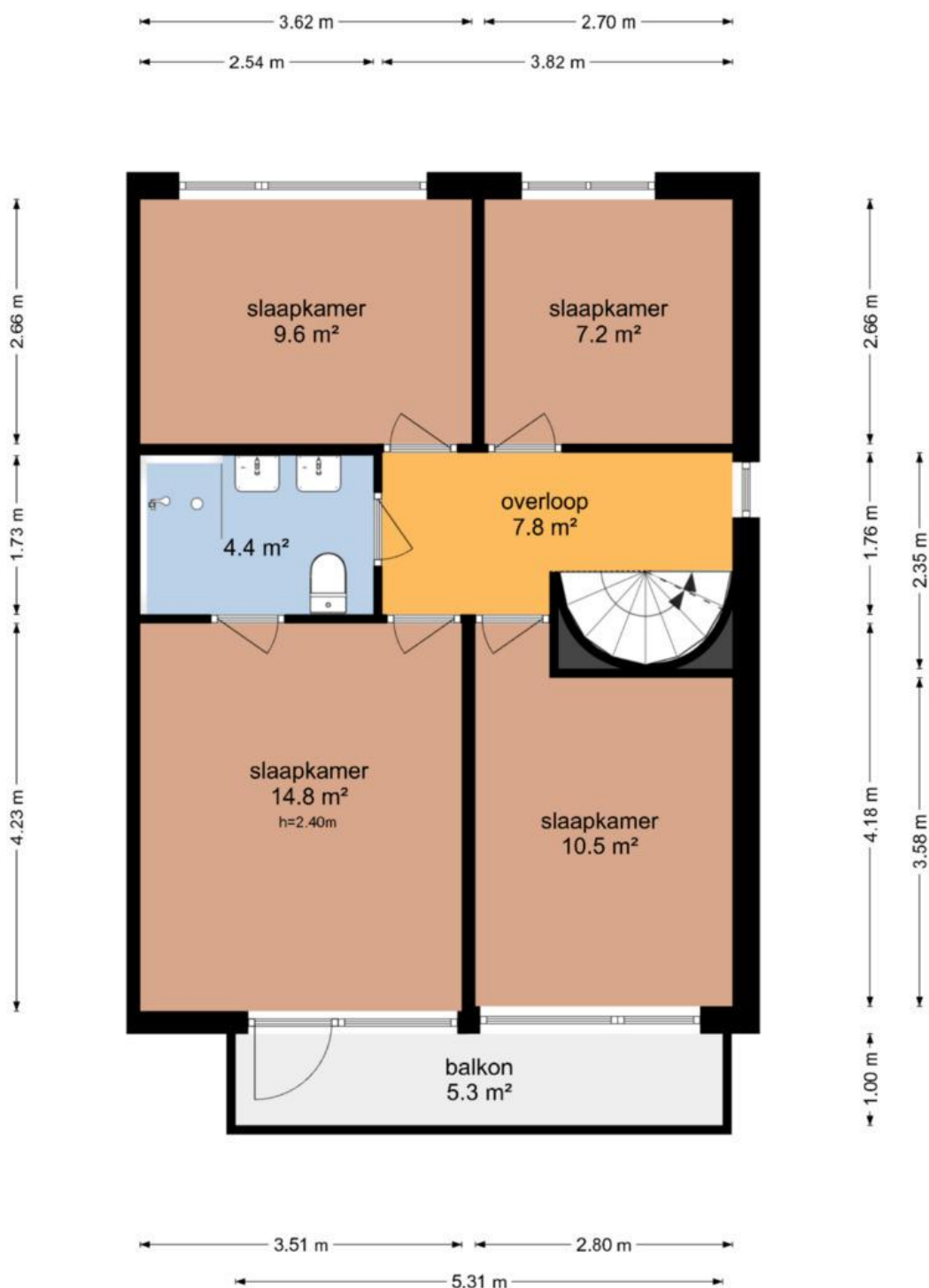
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rijnlaan 34 - Son en Breugel
Begane Grond



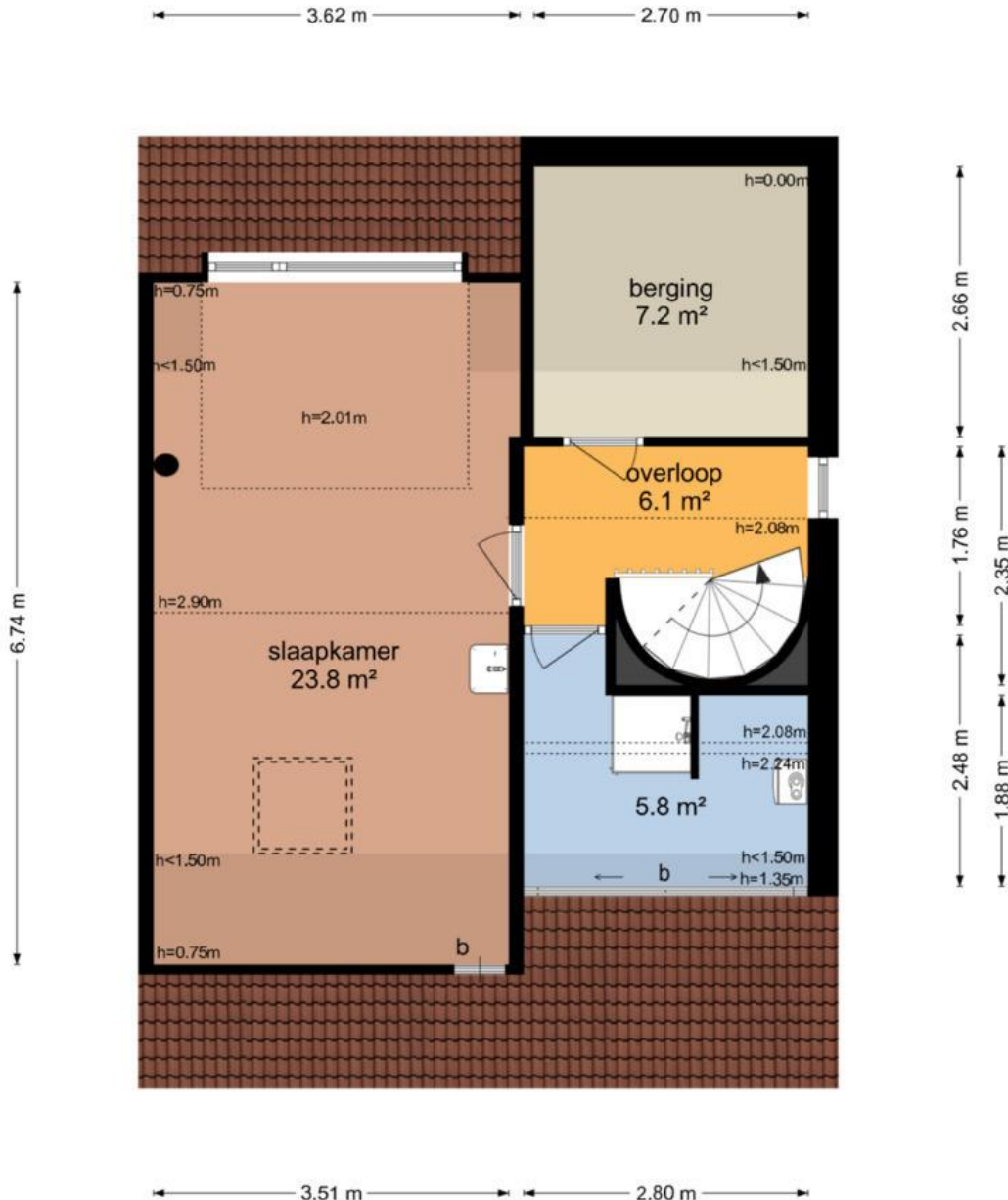
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Rijnlaan 34 - 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

Rijnlaan 34 - 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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Son en Breugel

A

2251

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026

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.

kadaster

VERVOLG RIJNLAAN 34 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 RIJNLAAN 34 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.