

Eind 2

Son en Breugel, 't Eind

GEWOON, VAN ROON



Highlights

- Authentieke lang-gevelboerderij uit 1834
- Warmtepomp
- 30 Zonnepanelen
- Eigentijds maar karakteristiek

B

Vraagprijs € 1.375.000,- kosten koper

Bouwjaar ± 1834 | Woonoppervlakte ± 393 m² | Perceeloppervlakte 21.649 m² | Inhoud ± 1869 m³

www.eind2.nl

Een beeldschoon plaatje, deze authentieke, gemoderniseerde langgevelboerderij uit 1834 met bijgebouwen, tuin en weiland (percelen bijna 22.000 m²)! Karakteristiek en toch eigentijds wonen aan 't Eind in Breugel, dat kan hier omdat de boerderij grondig is gerenoveerd waarbij het pand is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, warmtepomp en 30 zonnepanelen (energielabel B) zonder de onmiskenbare charme van de woning aan te tasten.

Daarnaast beschikt de woonboerderij over een multifunctioneel bijgebouw dat tal van mogelijkheden biedt, van mantelzorgwoning en gastenverblijf tot kantoor of praktijk aan huis. Deze woning ligt op een prachtige locatie grenzend aan een uitgestrekt natuurgebied, binnen de bebouwde kom en toch nabij uitstekende voorzieningen zoals natuur, basisscholen, supermarkt, sportfaciliteiten, uitvalswegen, etc!

Meer info:



Ontdek de buurt rondom de woning, met handige informatie over de afstand naar winkels, scholen, bushaltes, natuur, sportscholen, enzovoorts!

Daarnaast vindt u informatie over de zonnegrens en de zonnestand op verschillende momenten van de dag en in het jaar. Dit geeft u een idee van de lichtinval in en rond de woning.

Verdiep u ook in de buurtstatistieken, zoals het type huishouden, de bouwperiode en andere relevante gegevens.

Begane grond



Ruime entree/hal voorzien van trapopgang en fraaie natuurstenen vloer die doorloopt over de begane grond. De boerderij heeft praktisch overal vloerverwarming (behalve in de bijkeuken). Compleet vernieuwde meterkast met 18 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel aansluiting. Technische ruimte / bergkast voorzien van unit vloerverwarming. Deels betegeld toilet voorzien van wandcloset, mechanische ventilatie en fonteintje. Grote, moderne badkamer (2009) met een riante inloopdouche, luxe vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met meubel en designradiator.



Begane grond



Lichte woonkamer van circa 32 m² voorzien van een schouw met authentieke gietijzeren kachel en fraai tegelwerk dat direct de aandacht trekt.





De aangrenzende woonkeuken van circa 19 m² is één van de gezelligste plekjes van deze boerderij! Er is alle ruimte voor een goede eettafel en er is een hoekopstelling (2009) met hardstenen aanrechtbladen en de volgende inbouwapparatuur: groot gasfornuis met grill en diverse ovens, koelkast, vaatwasmachine, magnetron, Quooker en ingebouwd koffiezetapparaat met vaste wateraansluiting.

Praktische bijkeuken voorzien van tegelvloer, aansluitingen wasapparatuur, vaste kastenwand en uitstortgootsteen. Tweede hal / achterportaal met deur naar de tuin. Deels betegeld toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.





In het voormalige stalgedeelte bevindt zich nu een royale multifunctionele kamer van maar liefst 65 m². Hier is de historie nog tastbaar door de bewaarde stalraampjes, constructiebalken in het zicht en de houten luiken aan de buitenzijde. Deze ruimte beschikt over een eigen keukenblok en biedt, samen met de extra slaap-/werkkamer op de begane grond (circa 17 m²), volop mogelijkheden voor extra woonruimte, kantoor/praktijk, etc!

Eerste verdieping

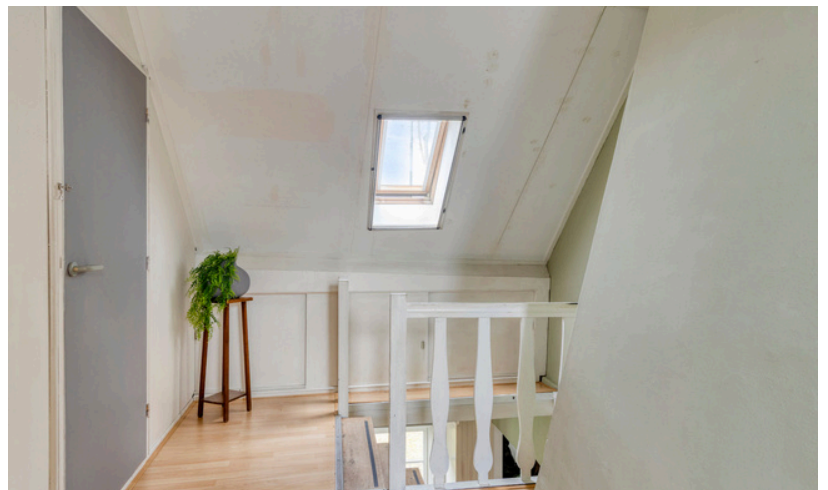


Ruime overloop voorzien van dakramen en berging achter schot. Riante master bedroom (afmetingen circa 5,8 x 4,7 m) met 3 riante inbouwkasten en dakramen. Even opgelet: een gedeelte van de verdiepingsvloer loopt af. Dit is met name het geval in de grote slaapkamer. Dit kan worden opgelost met een nieuwe verdiepingsvloer, maar ook kan de bestaande vloer worden uitgevlakt.





Slaapkamer 2 (achterzijde; afmetingen circa 3,23 x 3,36 m) voorzien van dakraam en berging achter schot. Slaapkamer 3 (voorzijde; afmetingen circa 3,23 x 2,57 m) voorzien van dakraam en berging achter schot.



Bergzolder



Bereikbaar vanuit de multifunctionele kamer met een vaste trap, een zeer royale bergzolder (afmetingen circa 7,11 x 6,43 m)! Hier is uiteraard veel bergruimte en is de locatie van de warmtepomp (Panasonic, bouwjaar circa 2022). Hier kan desgewenst circa 48 m² extra woonoppervlakte worden gecreëerd.



Bijgebouw



Het volledig in spouw uitgevoerde bijgebouw (dak vernieuwd en geïsoleerd in 1991) kan dienst doen als een volwaardige extra woning. Met een eigen keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer is dit de ideale plek voor mantelzorg, een gastenverblijf of een kantoor / praktijk aan huis. De woonoppervlakte van dit gebouw bedraagt circa 147 m², waarvan circa 93 m² op de begane grond en circa 54 m² op de verdieping.

U betreedt het huis in de woonkeuken met een eenvoudig keukenblok en aansluitingen wasapparatuur. Ruime woonkamer met grote raampartijen voor veel natuurlijk lichtinval en loopdeur naar de tuin. Slaapkamer voorzien van inbouwkast.



Eenvoudige badkamer voorzien douche, toilet en vaste wastafel. Hal met trapopgang. Separaat, geheel betegeld toilet.

De verdieping over de gehele breedte biedt extra potentie en is voorzien van de locatie HR-combiketel (Remeha, circa 2023). Naast het bijgebouw staat een oude schuur die aan vervanging toe is.

Tuin



De rondom gelegen landelijke tuin op het zuiden nodigt uit tot genieten! Er is een sfeervol overdekt terras met houtkachel, gazon, vaste beplanting, elektrische toegangspoort en beregeningsinstallatie die via een app te bedienen is. Daarnaast is er in 2010 een bijgebouw geplaatst bestaande uit garage, dubbele carport en berging: dubbele carport (afmetingen circa 6,68 x 5,69 m) met autolader. Goed geïsoleerde garage (afmetingen circa 6,90 x 4,24 m) voorzien van elektra, openslaande deuren, omvormer zonnepanelen en extra meterkast. Berging (afmetingen circa 3,01 x 4,24 m) voorzien van elektra.





Het aangrenzende weiland van circa 20.000 m² maakt het plaatje compleet. Vanaf uw eigen perceel kijkt u uit over de uitgestrekte weilanden richting de Breugelse Beek en het achterliggende natuurgebied.



Algemeen



- De woning beschikt over een nieuw energielabel B (geldig tot 2036). Om dit te realiseren, heeft de boerderij een grondige transformatie ondergaan: de volledige begane grondvloer is verwijderd, opnieuw geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is circa 2009 het dak volledig geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen en riet, zijn er spouwmuren met isolatie geplaatst en is de woning grotendeels uitgerust met hardhouten kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
 - De boerderij is klaar voor de toekomst dankzij een moderne lucht-water warmtepomp uit 2022 met een extra boilervat.
 - Op de carport en garage liggen maar liefst 30 zonnepanelen (2014), die jaarlijks gemiddeld 6066 kWh aan stroom opwekken. Hiermee wordt niet alleen voorzien in het eigen verbruik, maar kan ook de aanwezige laadpaal voor een elektrische auto optimaal worden benut.
 - Het stalgedeelte van de boerderij is verbouwd in 2001; het woongedeelte in 2009 en de garage/carport gebouwd in 2010.
 - Koper dient er rekening mee te houden dat er in de koopovereenkomst zoals gebruikelijk een bankgarantie / waarborgsom van 10% van de koopsom wordt opgenomen.
 - Er zal bij het opstellen van de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
 - Een bijzonder charmante en verduurzaamde woonboerderij met zeer veel ruimte en mogelijkheden, prachtig gelegen aan het Eind in Breugel!
 - Woonoppervlakte totaal circa 393 m², waarvan circa 246 m² woonboerderij en circa 147 m² bijgebouw.
 - Inhoud circa 1869 m³.
 - Perceeloppervlakte 21.649 m².
 - Bouwjaar circa 1834.
 - Aanvaarding in overleg.
-

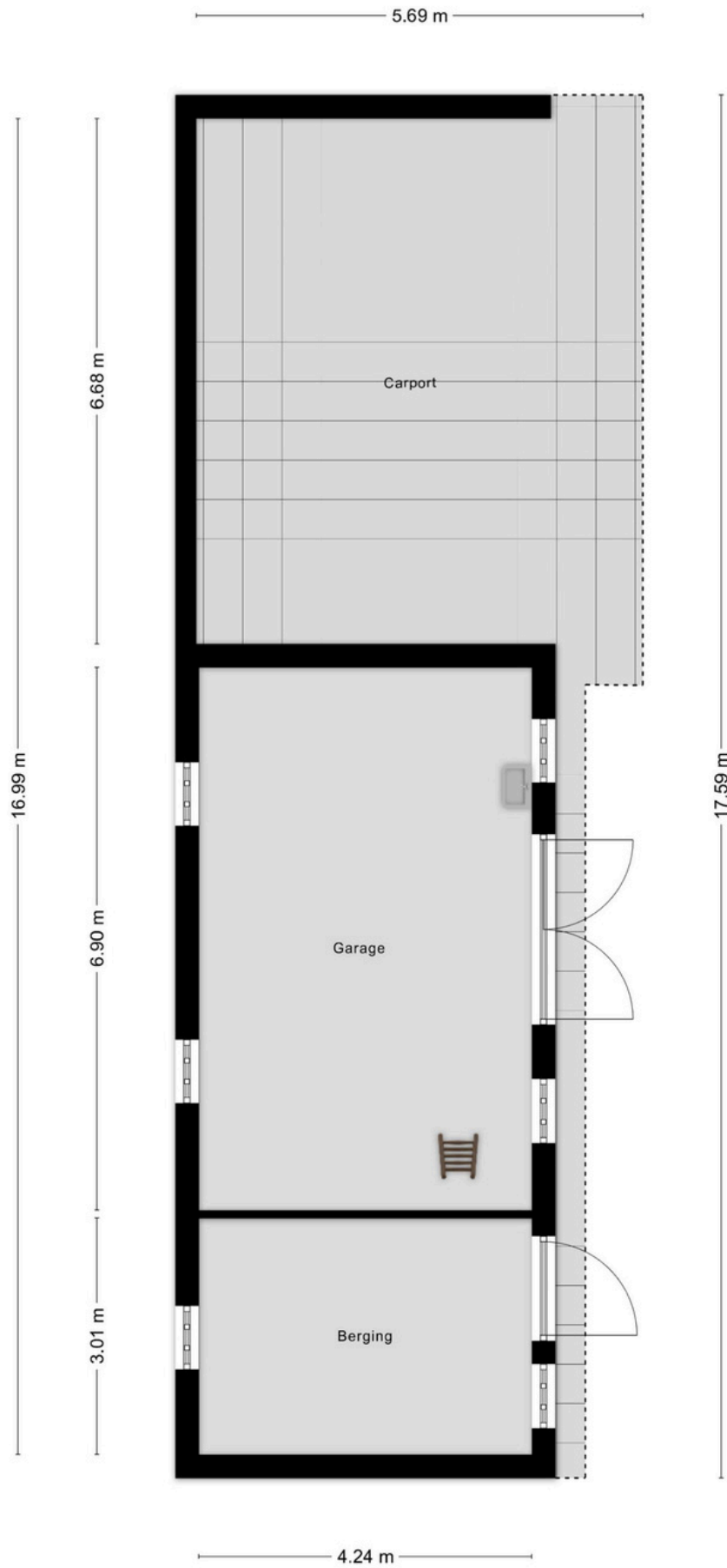


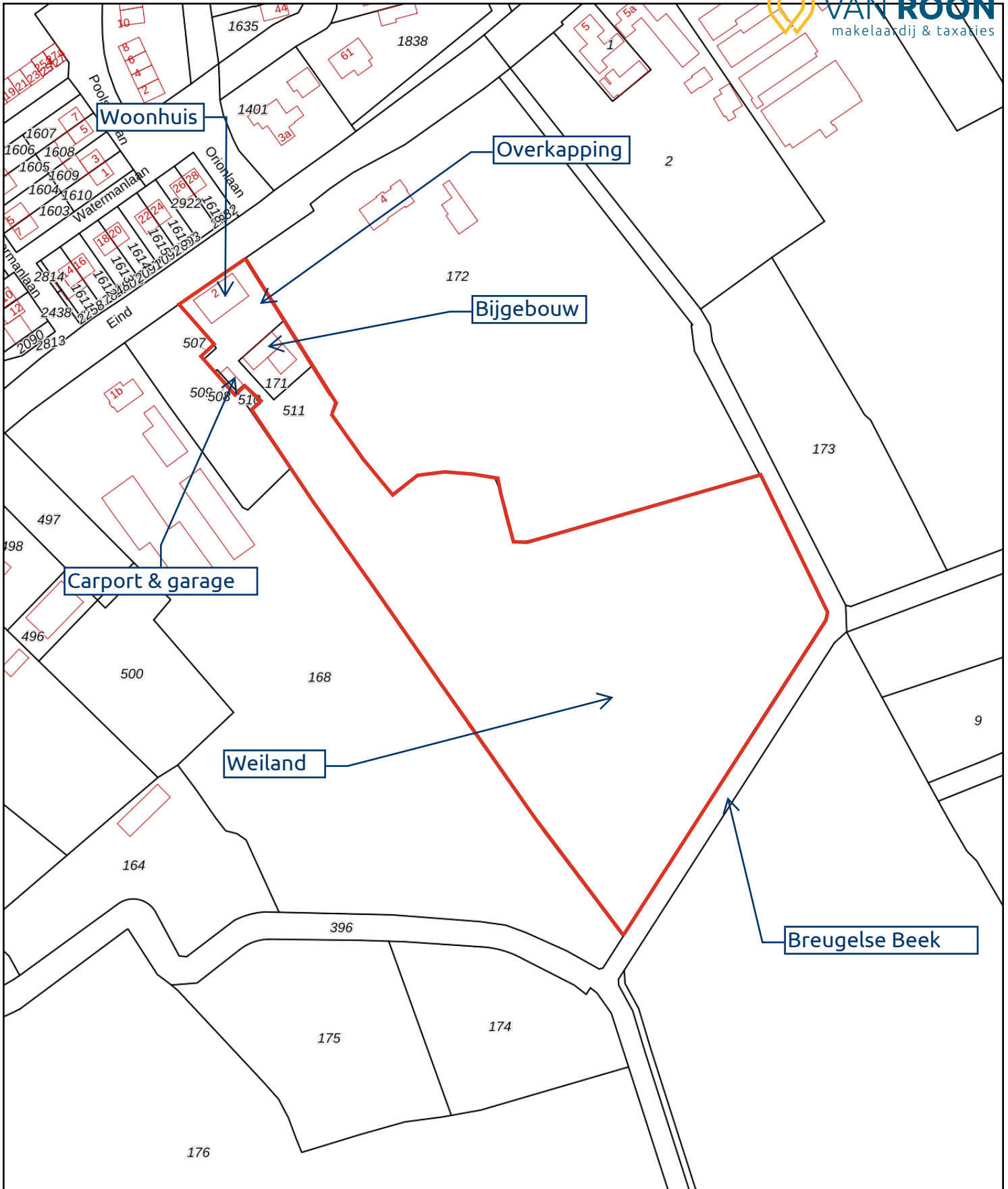


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





0 20 40 60 80 100m

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Kadastrale gemeente Son en Breugel
Sectie F
Perceel 511

Het resultaat van de bezichtiging

Omdat de verkoop van de woning ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid is, zouden wij het op prijs stellen indien u binnen enkele dagen na de bezichtiging even zou willen reageren.

Deze brochure & eventuele afwijkingen

Wilt u naar aanleiding van de informatie in deze brochure de woning bezichtigen dan kunt u contact opnemen met ons kantoor voor het maken van een afspraak.

De beschrijvingen, jaartallen, afmetingen, inhoud, woonoppervlakte etc. die in de brochure en op internet staan weergegeven zijn indicatief en dienen slechts voor een eerste indruk. Hier kan de koper geen rechten aan ontleen. Eventuele afwijkingen kunnen door de koper niet worden verhaald op de verkoper of op de verkopend makelaar. Koper heeft de gelegenheid om deze gegevens te verifiëren tijdens de bezichtiging(en), of tenminste voor het aangaan van de koopovereenkomst. In de op te stellen koopakte wordt een artikel opgenomen met deze strekking.

Bankgarantie / waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst dient de koper bij de notaris een schriftelijke bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Uw eigen NVM-Makelaar & Inspectie

Wij adviseren u zich te laten begeleiden door een eigen NVM-Makelaar en het object bouwkundig en milieutechnisch te laten inspecteren.

Uw huidige woonsituatie

Mocht u vragen hebben met betrekking tot uw huidige woonsituatie, de verkoop van uw woning, de koop van een woning, uw hypotheekmogelijkheden, etc., dan kunt u contact opnemen met ons kantoor voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

Gratis waardebepaling!

Tevens kunnen wij u – geheel vrijblijvend - een gratis waardebepaling aanbieden. U wilt toch ook weten wat uw woning waard is en wat uw koop- en verkoopmogelijkheden zijn!

T: 0499-490 200 of 040-7440200

E: info@vrmt.nl

I: www.vrmt.nl

Onze score:
9,4