



## DE BONTSTRAAT 45, SON EN BREUGEL

**Vraagprijs** € 519.000 k.k.

Bouwjaar 1968

Inhoud 500 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 141 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 172 m<sup>2</sup> + 18m<sup>2</sup> (extra perceel) =  
190m<sup>2</sup> in totaal

Aanvaarding Direct

Makelaar Bas Simons



Nieuw in de verkoop bij ERA Focus makelaars, deze goed onderhouden woning beschikt over een royale uitbouw met lichtstraat, 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4), nette voor en achtertuin, dubbele garage, eigen parkeerplaats achter het perceel en de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR+ beglazing en heeft op de begane grond comfortabele vloerverwarming.

#### LOCATIE:

De woning is gelegen in een rustige straat met een vlotte doorstroming, in de wijk "De Vloed". In de directe omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Op korte loopafstand bevindt zich het centrum van Son met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Ook een supermarkt ligt op zeer korte afstand.

De ligging is daarnaast gunstig ten opzichte van natuurvoorzieningen; zowel de bossen als het kanaal zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Scholen en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Verder zijn de uitvalswegen A2 en A50 snel te bereiken en ligt het centrum van Eindhoven op circa 10 minuten rijden.



## INDELING

### BEGANE GROND:

Via de entree met kunststof voordeur betreedt u de woning. De hal is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming en granol stucwerk wanden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de toiletruimte, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, staande closet en een fonteintje.

De meterkast beschikt over moderne groepen, gas-, water- en glasvezelaansluiting.

De woonkamer is ruim opgezet met aan de voorzijde een zithoek van ca. 5,23 x 3,64 m. Het eetgedeelte heeft een afmeting van ca. 3,00 x 3,12 m en staat in open verbinding met de keuken.

De keuken (2000) is voorzien van diverse inbouwapparatuur (inductiekookplaat, oven, koel-/vriescombinatie en afzuigkap) en meet ca. 3,00 x 2,44 m.

Aan de achterzijde bevindt zich een grote uitbouw (2000) van ca. 3,69 meter diep en 5,73 meter breed, wat zorgt voor aanzienlijk extra woonoppervlak. Dankzij de aanwezige lichtstraat geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Tevens is in deze uitbouw een airconditioning geplaatst.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Let op: dit is een sfeerimpressie gemaakt met AI







## INDELING

### EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers (oorspronkelijk drie), een badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met HR + glas en nette vloer- en wandafwerking.

De hoofdslaapkamer is zeer ruim (voorheen twee kamers) en meet ca. 8,39 meter diep en gemiddeld 3,67 meter breed. In deze kamer is een airconditioning geplaatst.

De tweede slaapkamer heeft een afmeting van ca. 3,12 x 3,19 m.

De moderne badkamer (2018) is voorzien van een toilet, wastafel en een ruime inloopdouche.

### TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met opstelling van de cv-ketel (Nefit uit 2010) en extra bergruimte.

Daarnaast is er een derde slaapkamer aanwezig met een dakkapel. Deze kamer is ca. 3,90 x 3,66 m en beschikt over een wastafel.

### BUITENRUIMTE EN DUBBELE GARAGE:

De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en beplanting. De achtertuin is ca. 8 meter diep en 6 meter breed en biedt voldoende ruimte om te genieten van het buitenleven.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een eigen parkeerplaats.

De woning beschikt over een zeer ruime, verbrede en dubbele garage, voorzien van elektra en een elektrische geïsoleerde roldeur. De garage is ontstaan door samenvoeging met de voormalige schuur. De kozijnen van de garage zijn in 2022 geschilderd.







### BIJZONDERHEDEN:

- Deze woning staat leeg en is direct te aanvaarden.
- Aangezien deze woning verkocht wordt door de erfgenamer wordt er in de koopakte een zogenaamd "niet zelfbewoningsclausule" gezet. U heeft altijd het recht, mocht u dit willen, de woning bouwtechnisch te laten keuren.
- Gehele woning voorzien van rolluiken.
- Keuken geplaatst in 2000.
- Badkamer vernieuwd in 2018.
- Begane grondvloer vernieuwd (ca. 2000) met isolatie, betonvloer en vloerverwarming.
- Cv-ketel uit 2010 (Nefit), recent onderhouden (2025, erkend installateur).
- Dak ca. 15 jaar geleden vernieuwd (nieuwe pannen en dakleer op platte daken en dakkapel).
- Plat dak geïsoleerd (2000).
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR+ glas.
- Geïsoleerde elektrische garagedeur.
- Eigen parkeerplaats aan de achterzijde.







## LIJST VAN ZAKEN

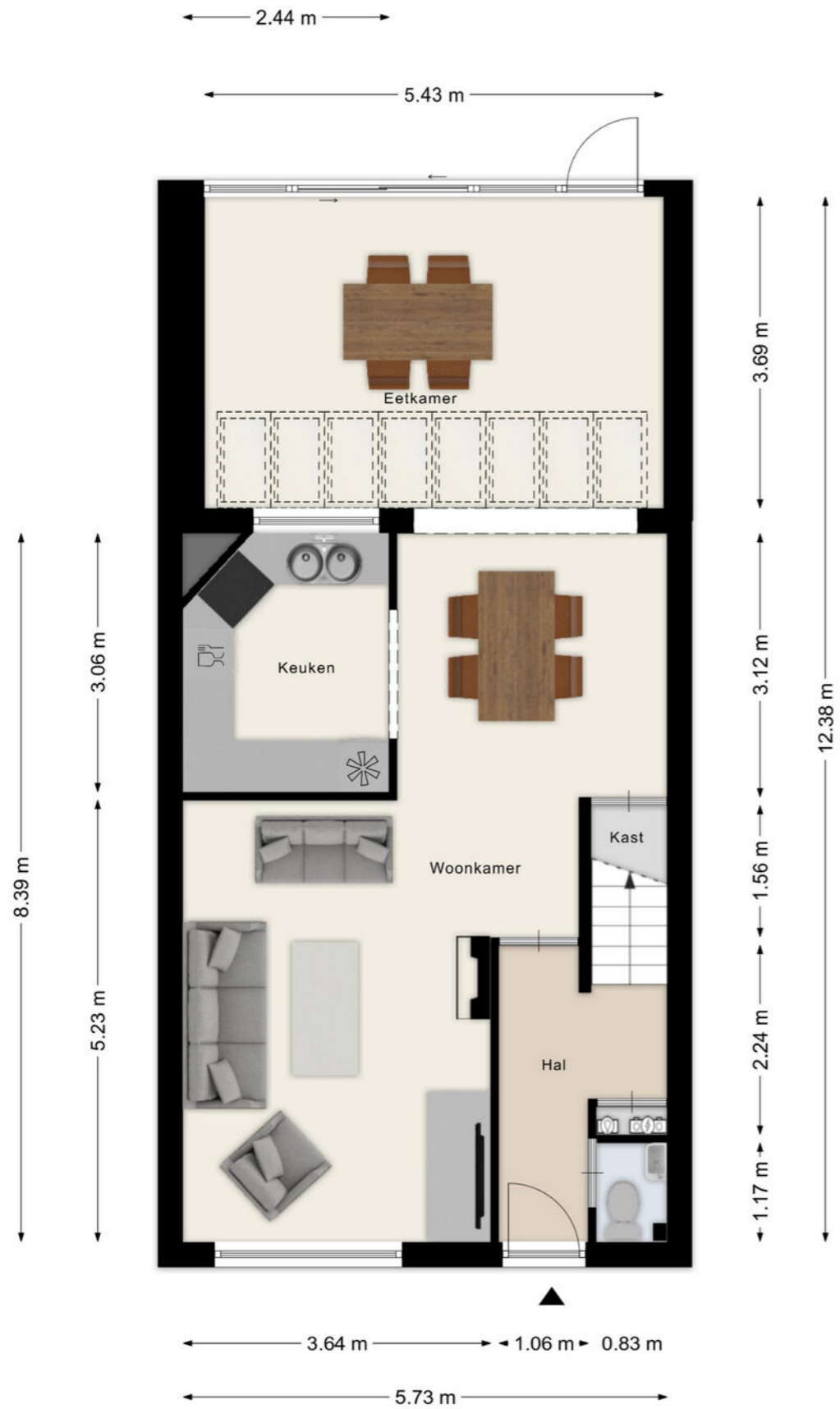
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



## PLATTEGROND



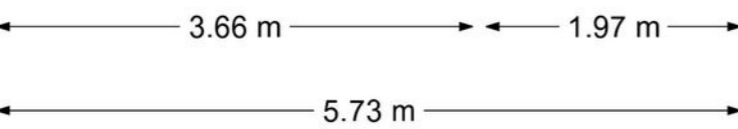
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## PLATTEGROND



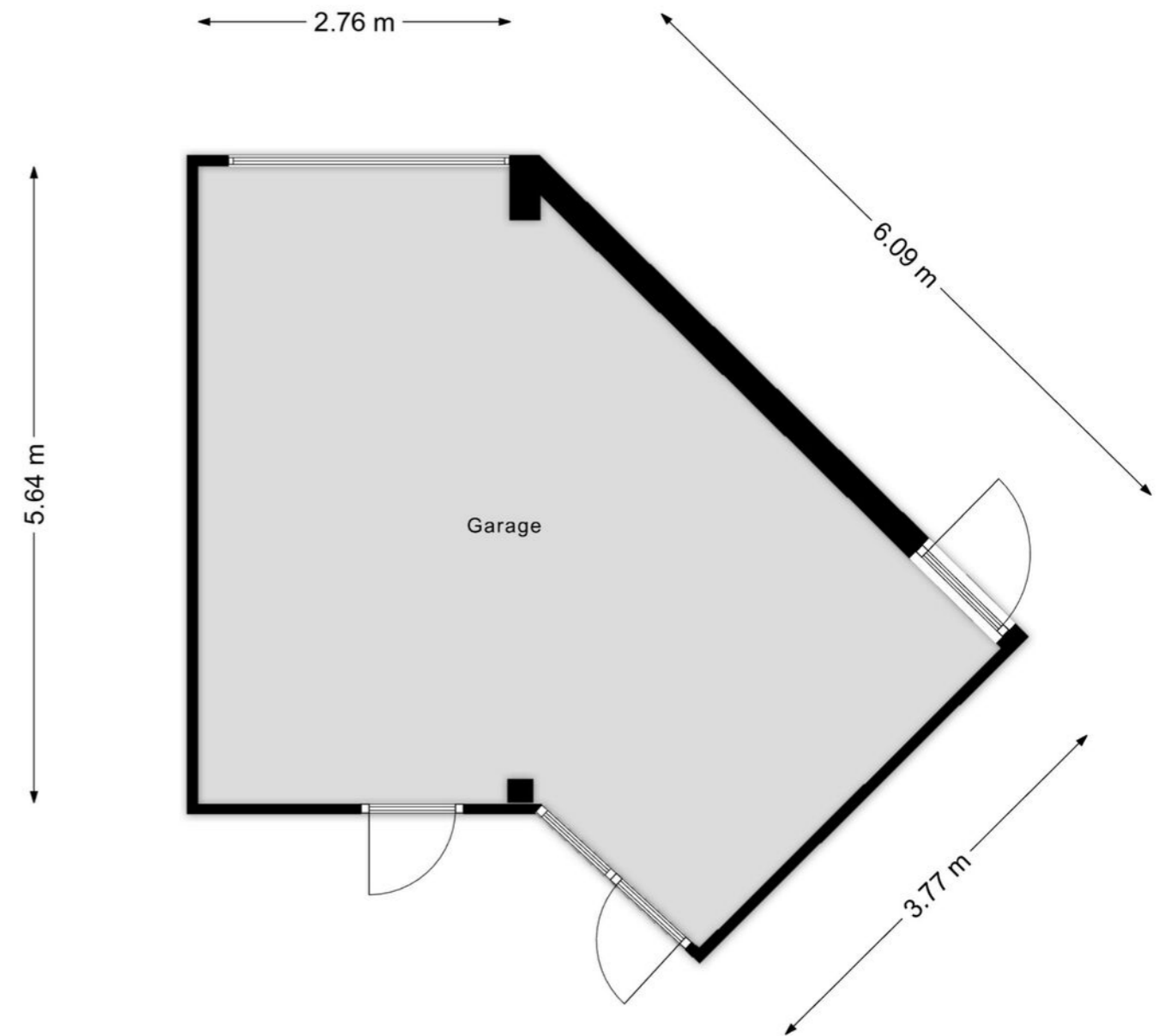
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## PLATTEGROND



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

## PLATTEGROND



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



### Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**FOCUS**  
makelaars

### ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

T 040-2180078

E [eindhoven@erafocus.nl](mailto:eindhoven@erafocus.nl)

I [www.erafocus.nl](http://www.erafocus.nl)