

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: VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL

ROYALE HALFVRIJSTAANDE WONING (BOERDERIJ-TYPE) MET
SLAAPKAMER / BADKAMER OP DE BEGANE GROND EN GARAGE/BERGING
WOONOPPERVLAKTE 180 M² + 29 M² OVERIG INPANDIG; TOTALE INHOUD 760 M³
PERCEEL 474 M²; UITZICHT OP GROENVOORZIENING; WOONWIJK 'T ZAND

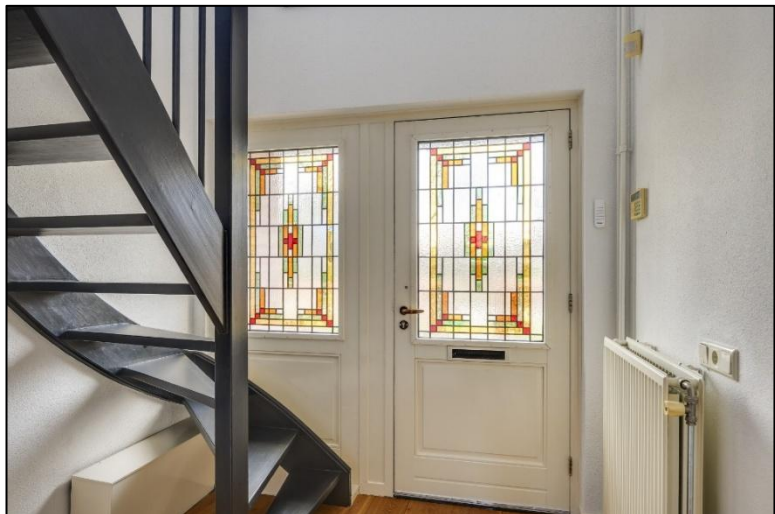
TAXATIES & HYPOTHEKEN



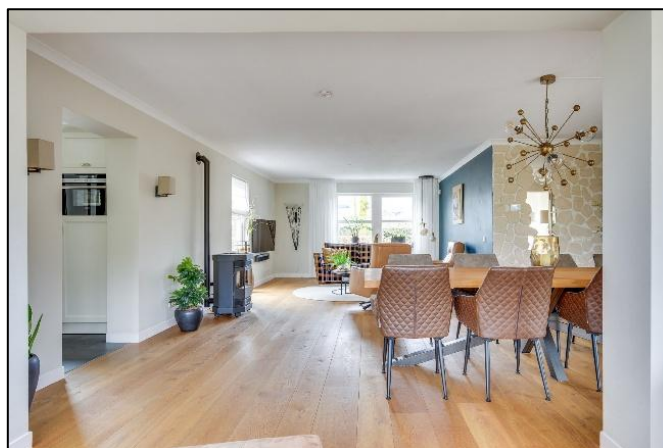
VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Begane grond:

Overdekte entree, hal met glas-in-lood ramen, trapopgang en fraaie vide, meterkast met uitgebreide groepenkast, vrijdragend toilet met fontein, uitgebouwde L-vormige woonkamer ($\pm 59 \text{ m}^2$) voorzien van eiken houten vloer, werkhoekje met bureaublad en bovenkastje, pelletkachel en openslaande deuren naar het terras, half open eetkeuken ($\pm 14 \text{ m}^2$) met MDF Siematic keukeninrichting in hoekopstelling voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, stoomoven, hete lucht oven met grill, koelkast, vaatwasser, dubbele r.v.s. spoelbak, mengkraan, natuurstenen werkblad, diverse laden en kastjes, eeteiland met natuurstenen blad, lederen treinbank, 2 stoelen en ingebouwde kasten en laden, bijkeuken met p.v.c.-vloer, aansluiting voor wasmachine, 2 vaste kasten, loopdeur naar de garage/berging en een loopdeur naar de tuin.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Slaapkamer/badkamer

begane grond:

Via hal: slaapkamer begane grond (± 4,08 x 3,47 m) voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik, inloop-kast / walk-in met inrichting voorzien van laden, kastenblok en inbouw-verlichting, luxe badkamer (2021) voorzien van inloop massage-douche met thermostaatkraan en douchescherm/-deur, dubbele wastafel met grote spiegel voorzien van ingebouwde verlichting, design-radiator en tegelvloer met elektrische vloerverwarming.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

1e verdieping:

Overloop met vide en dakkapel voorzien van op afstand bedienbare screen, slaapkamer ($\pm 5,42 \times 3,57$ resp. $4,01$ m) met dakkapel en zijraam, slaapkamer ($\pm 4,88 \times 3,57$ m) met grote dakkapel, slaapkamer ($\pm 4,30 \times 3,63$ resp. $2,97$ m) met zijraam, grote badkamer voorzien van douche met thermostaatkraan en douchescherm, toilet, 2 x vaste wastafel met spiegel en radiator, c.v.-/bergruimte met HR combi-ketel (± 2010) en mechanische ventilatie unit.



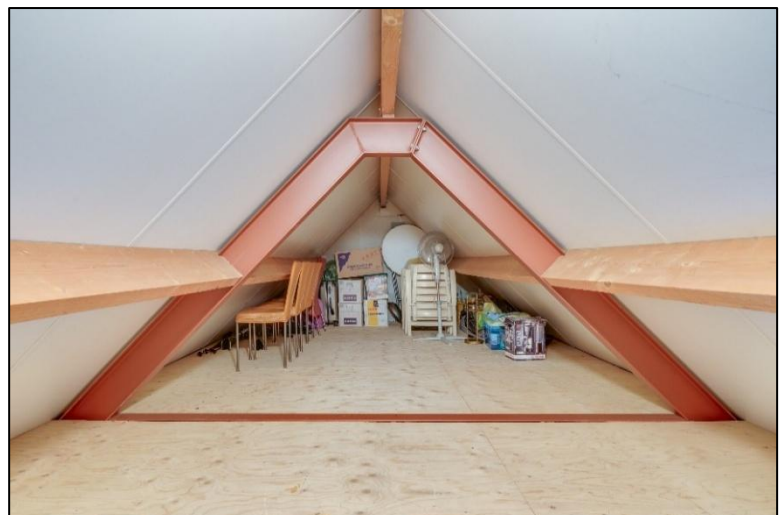
VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Bergvliering:

Met vlizotrap te bereiken, volledig begaanbare bergzolder (hoogte onderkant nokbalk $\pm 1,74$ m) met opstelling verdeler zonnepanelen.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Bijzonderheden:

- De woning heeft een slaapkamer op de begane grond met inloopkast / walk-in alsmede aansluitend een luxe badkamer (2021) met vloerverwarming.
- Fraaie woonkamer ($\pm 59 \text{ m}^2$) met pelletkachel en veel licht-inval.
- Gelijkvloerse levensloopbestendige woning.
- Woonkamer en hal eikenhouten vloer (2012) ; keuken en bijkeuken p.v.c.-vloer (2019).
- Eetkeuken ($\pm 14 \text{ m}^2$) met luxe MDF Siematic keukeninrichting (2012) met eeteiland.
- Het zijraam van de woonkamer en het keukenraam zijn voorzien van een screen. Diverse markiezen aan de voor- en zijgevel. Aan de achtergevel 2 grote elektrisch bedienbare zonneluifels.
- 1^e verdieping 3 royale slaapkamers met laminaatvloeren en de 2^e badkamer.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025.
- 2 x vernieuwde mechanische ventilatie / afzuiging (2022).
- De bitumineuze dakbedekking is in 2022 vernieuwd.
- De woning is gebouwd met het Politiekeurmerk Veilig wonen en voorzien van dak-, spouw-, vloer- en HR glasisolatie (deels vervangen door HR+ en HR++). Energielabel A.
- 16 zonnepanelen (2022).



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Garage/berging:

- Royale inpandig bereikbare garage/berging voorzien van vaste kasten, gietvloer, elektra, openslaande deuren naar de oprit en een loopdeur naar achtertuin. Oprit voor meerdere auto's.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Tuin:

- Fraai aangelegde achtertuin voorzien van meerdere terrassen met sierbestrating, grind, verlichting, elektra, buitenkraan, putje en een looppoort naast de garage naar de oprit.
- Aangelegde voortuin, welke in 2023 opnieuw is aangeplant en voorzien van kraantje, elektra en grote oprit met grind en de mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Ligging:

- Gunstige ligging met uitzicht op groenvoorziening/parkje met speelplek.
- Verkeersarme straat / semi-fietspad.
- Ruim opgezette en kindvriendelijke groene woonwijk 't Zand.
- Gunstige ligging ten opzichte van snelwegen, bossen en een basisschool.



VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 TE SON EN BREUGEL.

Bouwjaar: ± 1999; uitbouw woonkamer 2003.

Woonoppervlakte: ± 180 m² + 29 m² overige inpandige ruimte.

Totale inhoud: ± 760 m³.

Perceelgrootte: 474 m².

Vraagprijs: € 875.000,= K.K.

Aanvaarding: In overleg.

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.

Vuurvlinderlaan 2 - Son en Breugel
Begane Grond



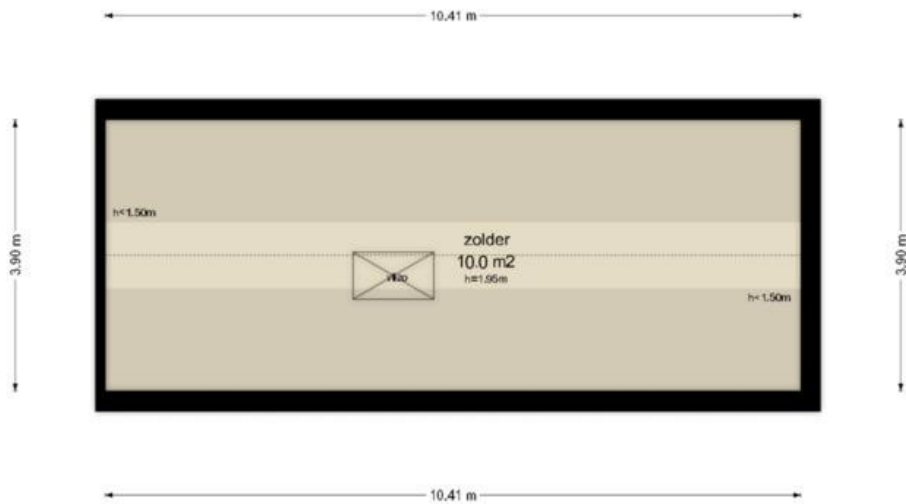
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Vuurvlinderlaan 2 - 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

Vuurvlinderlaan 2 - 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



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Son en Breugel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6400</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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.

VERVOLG VUURVLINDERLAAN 2 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 VUURVLINDERLAAN 2 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 gedeponereerd. 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.