

# Adourlaan 8

Son en Breugel, De Gentiaan

GEWOON, VAN ROON



## Highlights

- Vrijstaande villa
- Levensloopbestendig
- Semibungalow
- Riante inpandige garage met oprit
- Heerlijke tuin

B

Vraagprijs € 700.000 ,- kosten koper

Bouwjaar ± 1992 | Woonoppervlakte ± 147 m<sup>2</sup> | Perceeloppervlakte 501 m<sup>2</sup> | Inhoud ± 646 m<sup>3</sup>

# www.adourlaan8.nl

---

Van Roon Makelaardij & Taxaties biedt aan:

Vrijstaande, levensloopbestendige villa in de gewilde wijk De Gentiaan! Deze semibungalow biedt u o.a. heerlijk lichte woonkamer met open keuken, slaap- en badkamer op de begane grond, riante inpandige garage, royale oprit en heerlijke tuin rondom de woning! De woning ligt nabij uitstekende voorzieningen zoals natuur, supermarkt, sportfaciliteiten, basisscholen, uitvalswegen (A2, A50, A58) 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 hal voorzien van garderobenis en een marmeren vloer met vloerverwarming die allebei doorlopen over de begane grond. Geheel betegeld toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. Meterkast met 7 groepen, 2 aardlekschakelaars, krachtgroep en glasvezel aansluiting.

Vanuit de hal bereikt u de Z-vormige woonkamer met sfeervolle open haard, schuifpui met plissé hor en veel ramen voor natuurlijk lichtinval.





Open keuken voorzien van een hoekopstelling (circa 2016) en de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en een combioven. Bijkeuken voorzien van aansluitingen wasapparatuur, vaste kast, locatie HR-combiketel (Intergas, circa 2012), omvormer zonnepanelen, unit vloerverwarming en deuren naar de tuin en garage.

Inpandige garage (in spouw gezet; afmetingen circa 24 m<sup>2</sup> ) voorzien van een deur naar de tuin, elektrische roldeur, verwarming en een uitstortgootsteen.





Deze woning is zoals gezegd, levensloopbestendig en heeft een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond: Slaapkamer 1 (achterzijde; afmetingen circa 384 x 377 m) voorzien van een planken vloer en elektrisch bedienbare rolluiken. Geheel betegelde, fraaie badkamer (circa 2014) voorzien van inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en mechanische ventilatie. Aan de voorzijde bevindt zich nog een voormalige slaap-/werkkamer. Hier is in een later stadium een vaste trap naar de verdieping gemaakt.



## Eerste verdieping

---



Overloop voorzien van berging achter schot en een vaste kast. Ruime slaapkamer 2 (circa 18 m<sup>2</sup>) voorzien van een dakraam. Slaapkamer 3 (circa 15 m<sup>2</sup>) voorzien van berging achter schot, vaste kast en een dakraam. Vaste kast / berging voorzien van trapopgang naar de ruime bergzolder. Deze verdieping biedt de mogelijkheid om meerdere kamers en een extra badkamer te creëren!



# Tuin

---



Fraai aangelegde voortuin die voorzien is van een oprit voor meerdere auto's! Omheinde zij- en achtertuin voorzien van vaste beplanting, gazon, buitenkraantje, sierbestrating, poort en een robot grasmaaier. Fraaie veranda voorzien van glazen schuifwanden, elektra en een lichtstraat voor veel natuurlijk lichtinval!

# Algemeen

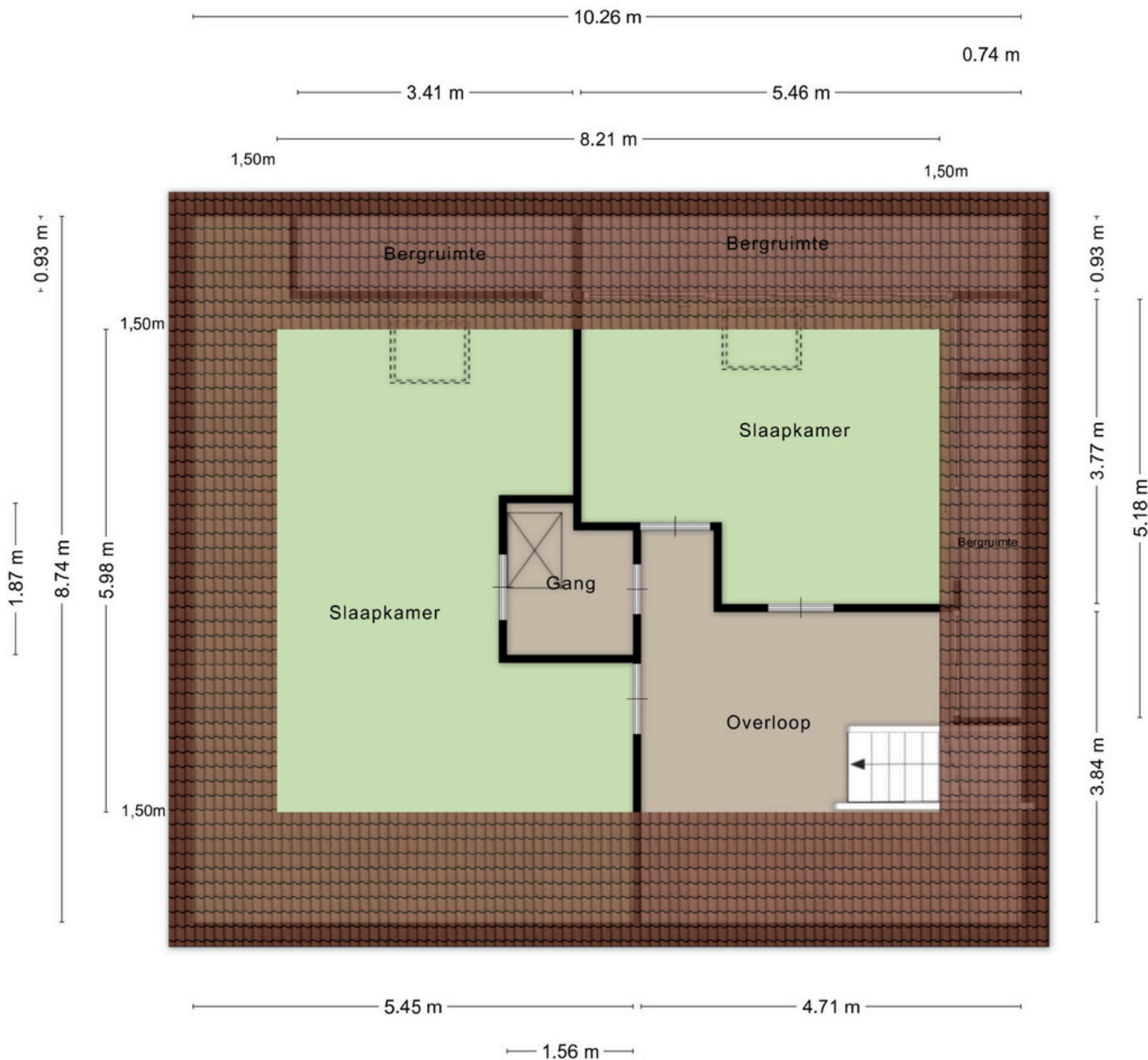
---



- Deze woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie. Daarnaast is de gehele woning voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen (de kozijnen zijn voor het laatst geschilderd in mei 2024!).
  - De woning is voorzien van energielabel B, geldig tot 2036.
  - De woning is voorzien van 12 zonnepanelen (circa 2018); hiermee drukt u uw energierekening enorm!
  - Bij het tot stand komen van de prijs is rekening gehouden met kosten voor modernisering van de woning. Er zal bij het opstellen van de koopovereenkomst een ouderdoms- en niet-bewoningsclausule worden opgenomen. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
  - Koper dient er rekening mee te houden dat er in de koopovereenkomst zoals gebruikelijk een bankgarantie / waarborgsom van 10% van de koopsom wordt opgenomen.
  - Een fraaie semibungalow met veel mogelijkheden op een geweldige locatie in De Gentiaan!
  - Woonoppervlakte circa 147 m<sup>2</sup>; exclusief inpandige garage circa 24 m<sup>2</sup>.
  - Inhoud woonhuis circa 646 m<sup>3</sup>.
  - Perceeloppervlakte 501 m<sup>2</sup>.
  - Bouwjaar circa 1992.
  - Aanvaarding in overleg.
-

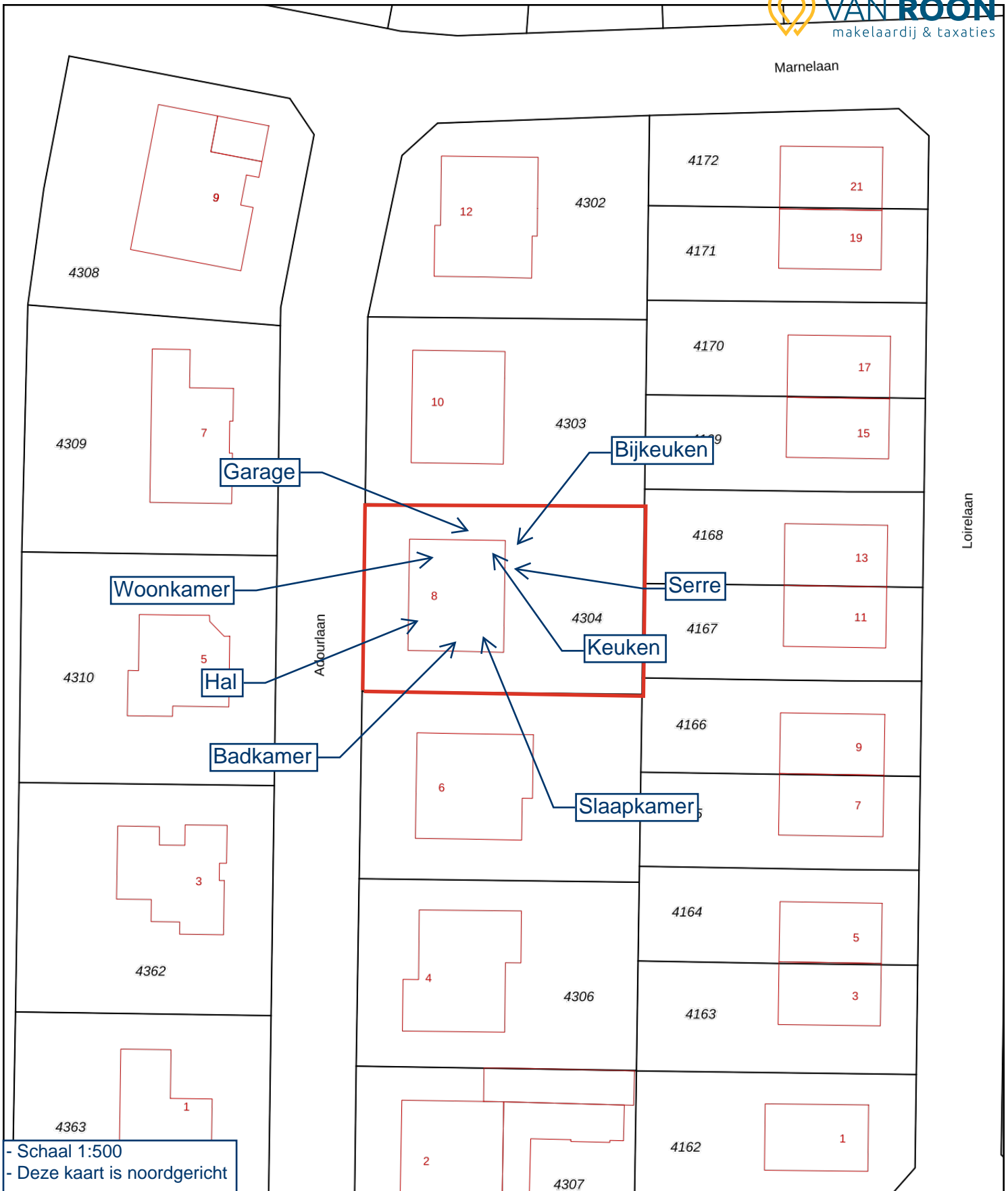


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

Marnelaan



- Schaal 1:500  
- Deze kaart is noordgericht

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

Kadastrale gemeente Son en Breugel  
Sectie A  
Perceel 4304

## 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](mailto:info@vrmt.nl)**

**I: [www.vrmt.nl](http://www.vrmt.nl)**

*Onze score:*  
**9,4**