

# TE KOOP

---



**De Wadden 9**  
**5691 ZJ Son en Breugel**



# KENMERKEN

---

Verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning met royale extra ruimte achter het huis, ideaal als salon, praktijk, kantoor aan huis of luxe berging.  
Deze instapklare en gunstig geprijsde gezins-/starterswoning ligt op een rustige en kindvriendelijke toplocatie nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en natuur. Dankzij de moderne afwerking, fijne leefruimte en uitbreidingsmogelijkheden is dit een woning met volop potentie.  
De ruime zolderverdieping biedt namelijk eenvoudig de mogelijkheid tot het realiseren van twee extra slaapkamers middels een dakkapel aan de voorzijde.

---

## Overdracht

---

Vraagprijs	€ 478.500,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

---

## Bouw

---

Type object	Woonhuis, hoekwoning
Bouwperiode	1991
Isolatievormen	Dak-, spouw-, vloerisolatie Dubbelglas
Energielabel	B

---

---

## Oppervlaktes en inhoud

---

Perceeloppervlakte	168 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	116 m <sup>2</sup>
Inhoud	396 m <sup>3</sup>

---



## INDELING

### **Begane grond:**

Via de verzorgde, onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthal beschikt over een meterkast, trapopgang afgewerkt met stijlvolle overzettreden en een keurig afgewerkte, volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

De royale woonkamer is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer, spachtelputz wanden en biedt een lichte comfortabele leefruimte.

Aan de achterzijde is de woning over de volledige breedte uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Via de openslaande deuren bereikt u de onderhoudsvriendelijke achtertuin.

De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd met een complete opstelling, natuurstenen werkbladen, veel kastruimte en inbouwspots. Daarnaast beschikt de keuken over een groot kookfornuis met oven, afzuigkap, magnetron, koelkast en vaatwasser.

**De gehele begane grond is voorzien van natuurstenen vloer met vloerverwarming.**



## INDELING

### 1<sup>ste</sup> verdieping:

Middels de trap bereikt u de overloop welke toegang biedt tot alle ruimtes op deze verdieping. Hier is tevens een airco unit opgesteld.

Hier bevinden zich 3 slaapkamers van respectievelijk ca. 11.8m<sup>2</sup>, 10.9m<sup>2</sup> en 5m<sup>2</sup> groot. Alle kamers zijn keurig afgewerkt met een doorgelegde laminaatvloer v.v. hoge plinten, strak stucwerk op wanden en plafonds. Verder zijn de slaapkamers voorzien van rolluiken.

De complete badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche en regen- en handdouche, badmeubel met vaste wastafel en een vrijdragend toilet. De ruimte is deels betegeld en deels voorzien van strak stucwerk, wat zorgt voor eigentijdse uitstraling. Daarnaast is er een te openen raam aanwezig voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Verder is de badkamer uitgerust met inbouwspots en elektrische vloerverwarming.



## INDELING

### 2<sup>e</sup> verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de volwaardige tweede verdieping welke eveneens keurig is afgewerkt. De voorzolder beschikt over de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en tevens een kast met de opstelling van de HR-combiketel Nefit (2020).

Aansluitend de vierde slaapkamer, dankzij de brede dakkapel (welke doorloopt over de voorzolder) is hier een verrassend ruime slaapkamer ontstaan. De slaapkamer is voorzien van pvc-vloer, stucwerk, inbouwspots, rolluiken en praktische bergruimte. Tevens is er een airco aanwezig voor zowel verwarmen als koelen.



## INDELING

### Tuin en berging:

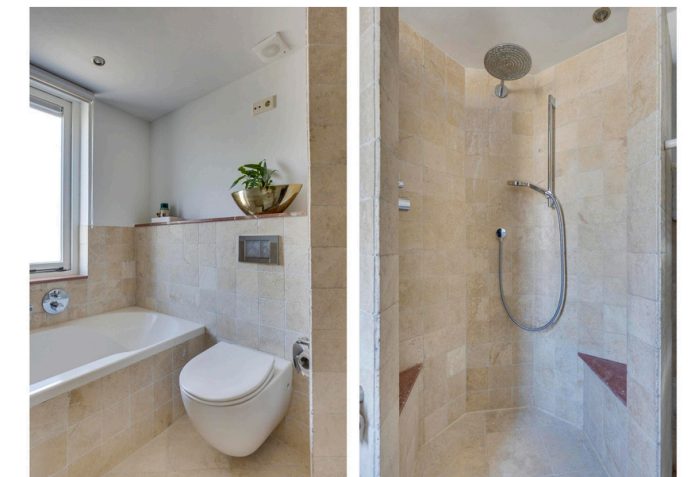
De tuin is volledig omheind en onderhoudsvriendelijk aangelegd met keurige bestrating en achterom.

Achter in de tuin bevindt zich een vernieuwde en vergrote berging, opgetrokken in spouwmuur en daarmee degelijk en goed geïsoleerd uitgevoerd. De berging is voorzien van dubbele openslaande deuren, een raam voor daglichttoetreding en elektra. Dankzij de afwerking en het formaat is deze ruimte niet alleen ideaal als berging, maar ook uitstekend geschikt voor gebruik als hobbyruimte, werkplek of praktijk aan huis.

Aansluitend het overdekte terrasje waar u heerlijk beschut van de zon kunt genieten.

### Locatie:

Deze hoekwoning is gelegen in een rustige kindvriendelijke straat in zeer gewilde, ruim opgezette wijk "De Gentiaan". Nabij verschillende soorten sportaccommodaties, supermarkt en scholen (LO). Op korte fietsafstand van het centrum van Son waar u al uw benodigde boodschappen kunt doen, heerlijk een terrasje kunt pikken of een restaurant bezoeken. Eveneens nabij uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van het centrum van Eindhoven.

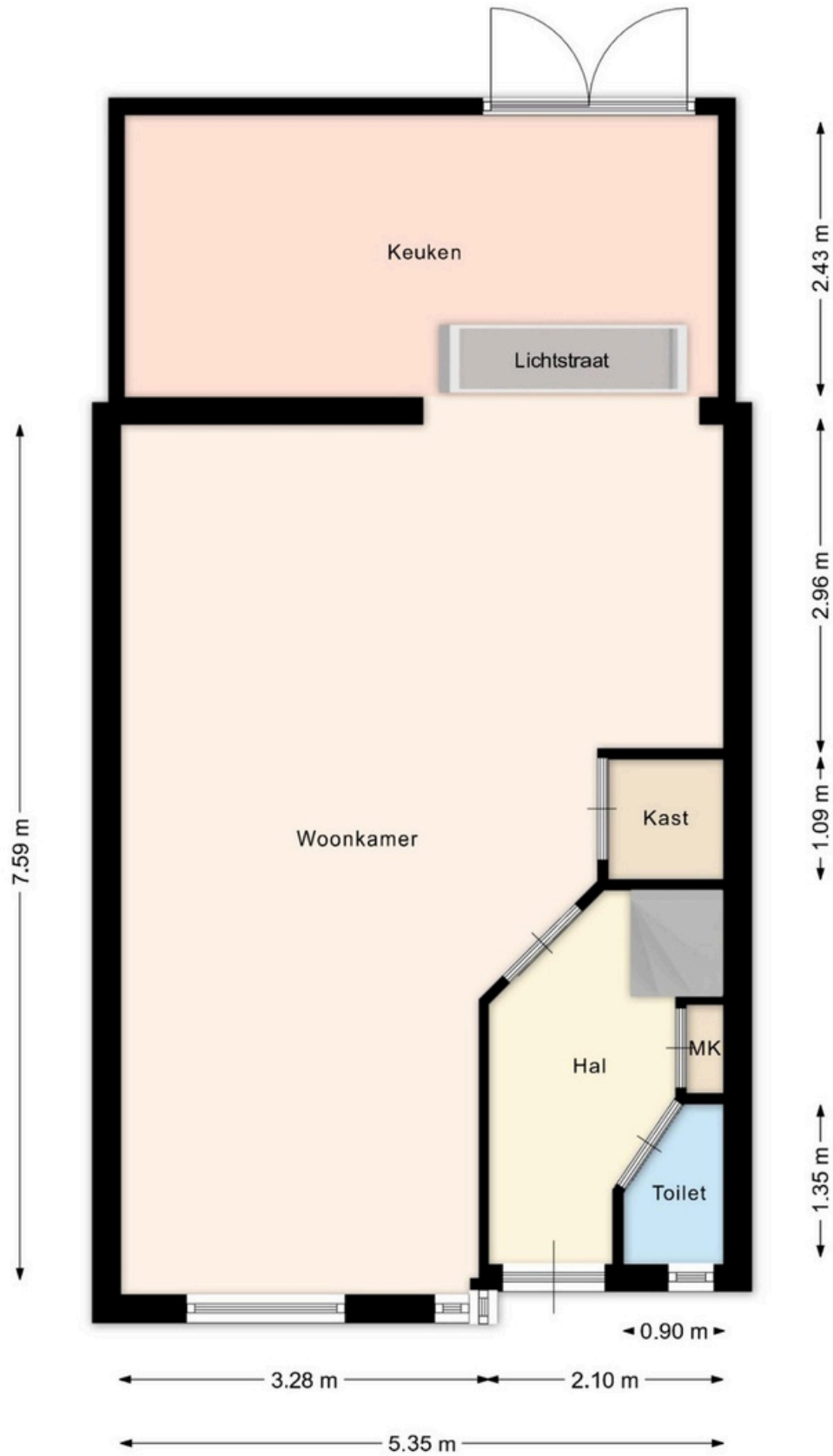


# BIJZONDERHEDEN

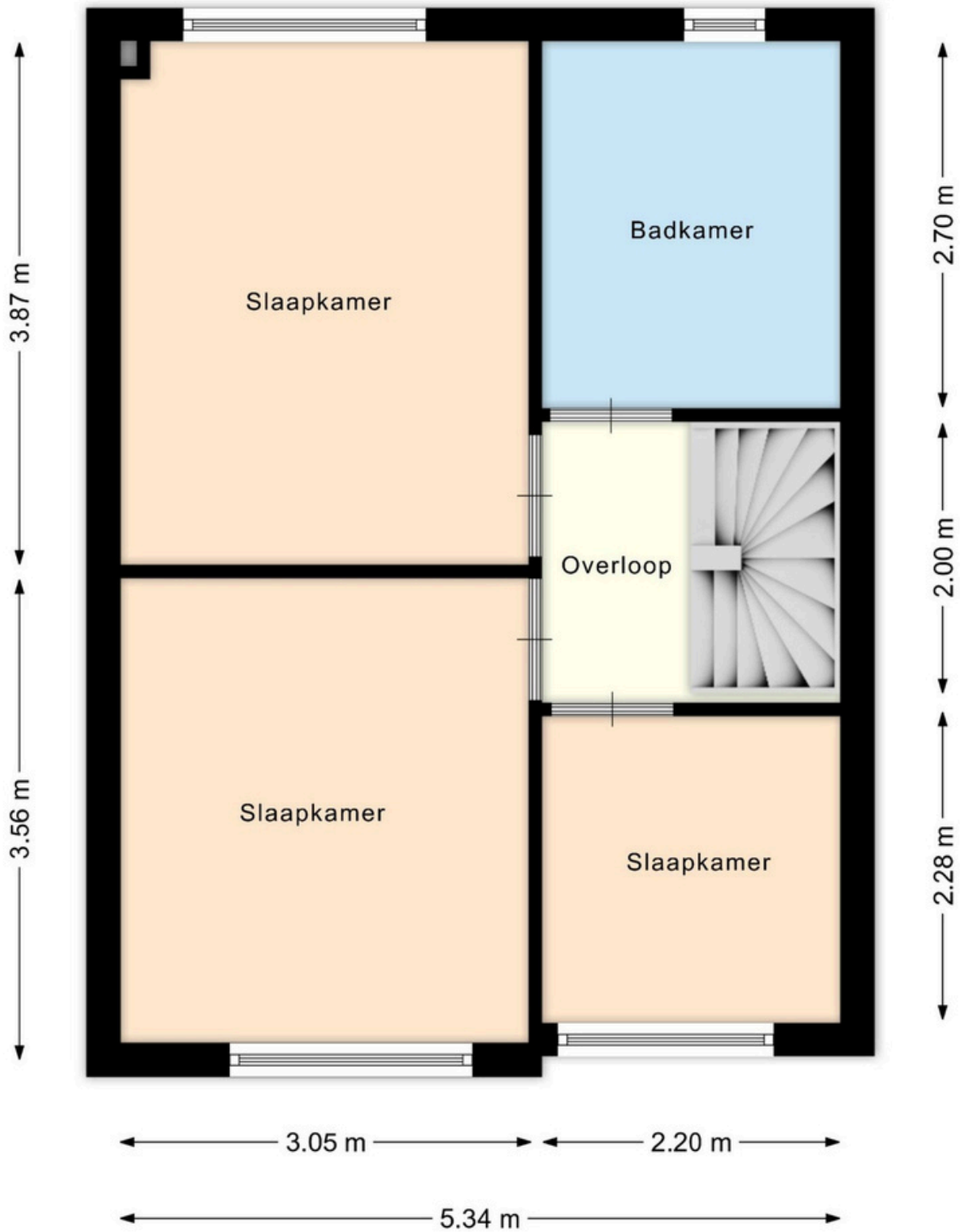


- Verrassend ruime hoekwoning.
- Instapklaar.
- Uitbouw over de volle breedte begane grond voorzien van lichtstraat.
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming (badkamer elektrisch).
- 4 slaapkamers.
- Keurige keukens en sanitair.
- 2x airconditioning aanwezig voor verwarmen en koelen (eerste en tweede etage).
- Multifunctionele berging/praktijkruimte.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met overdekt terras.
- Kindvriendelijke en rustige straat.
- Nabij LO-scholen en diverse sportaccommodaties.
- Energielabel B.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid **niet-kwetsbaar** gebied.

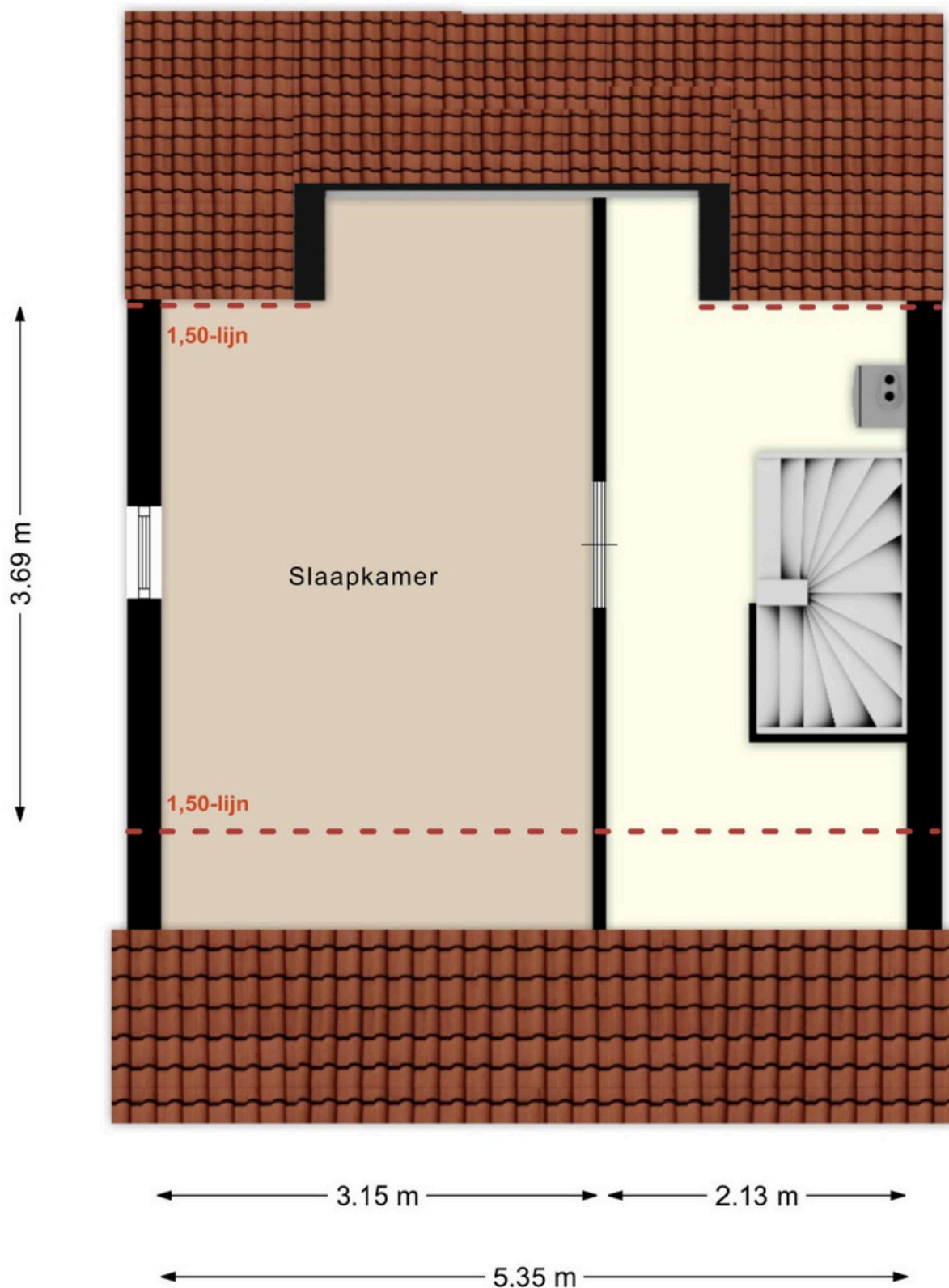
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Wadden 9



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Son en Breugel Sectie A Perceel 4203</p> <p>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.</p>	
---	--	---

## Belangrijk

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (aan tekst en tekeningen), dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

De Wadden 9, 5691 ZJ Son en Breugel



**Geachte geïnteresseerde,**

### **Bezichtiging**

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om op voorhand de directe woonomgeving te bekijken alvorens u een afspraak voor een bezichtiging plant. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid.

### **Onderzoekplicht koper**

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoekplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Desgewenst liggen op ons kantoor ter inzage; kadastraal uittreksel en eigendomsbewijs.

### **Bedenktijd**

In het kader van de wet “wet koop onroerende zaken” wordt de koper beschermd door de bedenkijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat de mondelinge overeenkomst is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten tekenen.

### **Waarborg/bankgarantie**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat. Voor het stellen van een bankgarantie kan een bank kosten in rekening brengen.

### **Verantwoording**

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en worden aan meerdere partijen tegelijk verstrekt. Laat u adviseren door een deskundige, neem uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee.

### **Eerlijk Bieden**

Sinds januari 2023 zijn we verplicht een biedlogboek bij te houden. In het biedlogboek worden de ingezonden biedingen vastgelegd door een onafhankelijke derde partij (in ons geval Eerlijk Bieden). Nadat de verkoop definitief is (na afloop van de ontbindende voorwaarden), wordt het biedlogboek (geanonimiseerd) gedeeld met alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht. Het biedlogboek maakt het verkoopproces zo inzichtelijk en controleerbaar.

### **Afspraak**

Voor een bezichtiging kunt u met ons een afspraak maken telefonisch op 0499-477777 of per mail [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl). Laat de bezichtiging bij voorkeur bij daglicht plaatsvinden zodat u alle aspecten van de onroerende zaak goed kunt bekijken.

Met vriendelijke groet,

Sol Makelaardij B.V.

Koen Sol

De Wadden 9, 5691 ZJ Son en Breugel



Heeft u nog vragen?  
Neem dan contact met ons op!

**Sol Makelaardij B.V.**

Boslaan 1  
5691 CT Son

- ✓ [www.solmakelaardij.nl](http://www.solmakelaardij.nl)
- ✓ [info@solmakelaardij.nl](mailto:info@solmakelaardij.nl)
- ✓ 0499-477777

