

Amstellaan 43

Son en Breugel, De Gentiaan

GEWOON, VAN ROON



Highlights

- Riante tweekapper
- Ruim uitgebouwd
- Dubbele oprit
- Royale woonkamer (circa 60 m² !)
- 6 Slaapkamers
- 2 badkamers

A ++++

Vraagprijs € 725.000,- kosten koper

Bouwjaar ± 1969 | Woonoppervlakte ± 196 m² | Perceeloppervlakte 395 m² | Inhoud ± 692 m³

www.amstellaan43.nl

Riant uitgebouwde en op zeer royaal hoekperceel gelegen tweekapper in de gewilde wijk De Gentiaan! Deze woning heeft o.a. een vrije achterom, dubbele oprit, warmtepomp, 20 zonnepanelen, royale woonkamer van circa 60 m², multifunctionele kamer op de begane grond (ideaal voor een praktijk aan huis), 2 badkamers, 6 slaapkamers en een heerlijk zonnige tuin. Deze woning ligt uitstekende voorzieningen zoals supermarkt, basisscholen, sportfaciliteiten, natuur, uitvalswegen etc!

Meer info:



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

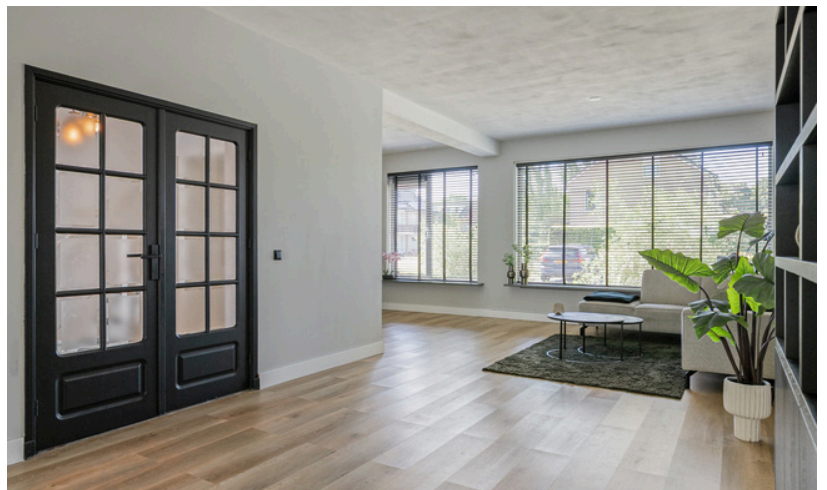
Daarnaast vindt u informatie over de zonnegrens en de zonnestand op verschillende momenten van de dag en in het jaar. Dit geeft u een idee van de lichtinval in en rond de woning.

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

Begane grond



Zeer ruime entree hal met leistenen tegelvloer, garderobenis, vaste kast en dubbele deuren naar de woonkamer. Moderne groepenkast (circa 2022 vernieuwd) met 10 groepen, 2 dubbele groepen, 1 krachtgroep en 5 aardlekschakelaars; glasvezel aansluiting aanwezig. Deels betegeld toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. Zeer royale, L-vormige woonkamer van circa 60 m² voorzien van een moderne laminaatvloer met vloerverwarming en veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen.





Deze woning is circa 2022 uitgebouwd waardoor er op de begane grond een prachtige woonkeuken geplaatst kon worden. Deze woonkeuken beschikt over een groot kookeiland met composieten werkblad en kastenwand met koffiecorner. Daarnaast is de keuken voorzien van de modernste apparatuur zoals Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, 2 combiovens, wijn klimaatkast, Quooker, vaatwasmachine en grote familieformaat koelkast en diepvries.





Praktische bijkeuken met aansluitingen wasapparatuur en deur naar de achtertuin. Geheel betegelde eerste badkamer voorzien van inloopdouche, toilet en wastafel. Multifunctionele kamer, nu hobbyruimte voorzien van een laminaatvloer, grote kastenwand en een eigen ingang aan de voorzijde. Deze kamer is gemakkelijk te gebruiken voor praktijk aan huis, extra slaapkamer, speelkamer, hobbyruimte etc!

Eerste verdieping



Overloop. Royale slaapkamer 1 (voorzijde; afmetingen circa 4,01 x 3,93 m) voorzien van laminaatvloer, vaste kastenwand en deur naar het balkon.





Slaapkamer 2 (achterzijde; afmetingen circa 3,80 x 3,26 m) met laminaatvloer en vaste kastenwand.
Slaapkamer 3 (voorzijde; afmetingen circa 2,67 x 2,63 m) voorzien van laminaatvloer en vaste kastenwand.





Fraaie badkamer (circa 2022) met een luxe douchecabine, toilet, wastafel met meubel en infrarood verwarming.



Tweede verdieping



Overloop voorzien van vaste kast en berging achter schot. Slaapkamer 4 (achterzijde; afmetingen circa 3,80 x 2,67 m) met een laminaatvloer en riante dakkapel. Slaapkamer 5 (voorzijde; afmetingen circa 3,80 x 2,65 m) voorzien van een laminaatvloer en riante 2e dakkapel (circa 2023). Technische ruimte met full electric warmtepomp (Hitachi, circa 2022) met een groot boilervat en omvormer zonnepanelen.



Tuin



Fraai aangelegde voortuin met brede, dubbele oprit voor circa 4 (!) auto's. Heerlijke zonnige en ruime achtertuin met sierbestrating, kunstgras, vaste beplanting, buitenkraantje, elektra en achterom naast de woning. Houten berging met elektra.



Algemeen



- De woning is voorzien dak- en spouwmuurisolatie. Daarnaast is de woning praktisch geheel voorzien van HR++ / dubbele beglazing in houten- en kunststof kozijnen.
 - Deze tweekapper beschikt over 20(!) zonnepanelen die in 2025 circa 6790 kWh hebben opgewekt!
 - De bitumineuze dakbedekking van de uitbouw op de begane grond is in 2023 vervangen.
 - Er is een nieuw energielabel A, geldig tot 2036!
 - 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 bijzonder royale tweekapper op ruim hoekperceel en vele extra's, prachtig gelegen in De Gentiaan!
 - Woonoppervlakte circa 196 m².
 - Inhoud woonhuis circa 692 m³.
 - Perceeloppervlakte 395 m².
 - Bouwjaar circa 1969.
 - 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



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



12345	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Son en Breugel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2308
	Bebouwing		

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