

TE KOOP



**Van Goyenstraat 9
5691 EE Son en Breugel**



Wonen op 1 van de mooiste plekken in Son!

In prachtige bosrijke wijk 't Harde Ven staat deze sfeervolle, keurig onderhouden tweekapper. Met een eigen oprit, garage, kelder, 4 slaapkamers én heerlijke diepe tuin op het zuiden heeft deze woning heel wat te bieden!

De unieke ligging in het groen maar toch met alle voorzieningen op korte afstand maken dit een kans die u niet wilt laten schieten...

Zien we u binnenkort voor een bezichtiging?

Overdracht

Vraagprijs	€ 538.500,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/vanaf 1 september 2026

Bouw

Type object	Geschakelde 2-onder-1-kap
Bouwperiode	1962
Isolatievormen	Nagenoeg volledig HR++ glas Spouwisolatie
Energielabel	D

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	315 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	123 m ² excl. garage
Inhoud	485 m ³



INDELING

Begane grond:

Via de eigen oprit (met buitenkraantje) bereikt u de overdekte entree. De ontvangsthall is afgewerkt met tapijt, deels krabwerk/deels houten wandafwerking en een stucwerk plafond. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de verdieping. Geheel betegelde toiletruimte met toilet, fonteintje en een lamellenplafond met inbouwspots.

De sfeervolle en royale L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een ruime eethoek. Dankzij de grote aluminium schuifpui aan de achterzijde geniet u van een prettige verbinding met het overdekte terras en de tuin. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie parketvloer, stucwerk wanden en gestuct plafond. Daarnaast beschikt de ruimte nog over een open haard en airconditioning (Panasonic).

Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken. Deze beschikt over een nette hoekopstelling en is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en oven. Daarnaast zijn er een kleine losstaande koelkast en extra kastruimte aanwezig. Het keukenraam is voorzien van een zonnescreeen en inbouwspots zorgen voor extra verlichting. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de tuin als de kelder.

De kelder is onderverdeeld in 2 ruimtes waarvan 1 ruime voorraadkelder en een aparte CV-/bergruimte met de opstelling van de HR-combiketel Nefit (2010).



INDELING

1^{ste} verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop (met 2 praktische inbouwkasten) toegang tot vier volwaardige slaapkamers, een wasruimte en de badkamer. De slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De slaapkamers zijn respectievelijk 14.4m², 13.1m², 10.3m² en 8.5m² groot. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over inbouwkasten en 1 over een vaste wastafel en deur naar het plattendak (voorheen dakterras).

De volledig betegelde moderne badkamer is uitgevoerd met een royale inloopdouche, een badmeubel met dubbele wastafel, een vrijdragend toilet en een handdoekenradiator. De separate wasruimte is volledig betegeld en beschikt over de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

De afwerking van deze verdieping bestaat grotendeels uit tapijt en vinyl vloeren en een combinatie van stucwerk.



INDELING

Tuin:

De bosrijke achtertuin (op het zuiden!) met volwassen bomen en vaste beplanting biedt veel privacy en een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Het overdekte terras maakt het mogelijk om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te zitten. Deze aluminium terrasoverkapping beschikt over inbouwspots en elektrisch bedienbare zonwering. Vanuit de tuin is de garage bereikbaar en tenslotte is er nog een buitenkraantje aanwezig.

Garage:

De garage is voorzien van een betegelde vloer, verwarming, elektra, een uitstortgootsteen en een kanteldeur naar de oprit. Tevens bevindt zich hier de vernieuwde meterkast met een 3-fase-aansluiting, zes groepen en twee aardlekschakelaars.

Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde, bosrijke wijk "t Harde Ven". Deze wijk staat bekend om zijn groene karakter en rustige woonomgeving. Hier woont u midden in het groen, met wandel- en natuurgebieden letterlijk om de hoek, terwijl het gezellige centrum van Son en Breugel, scholen en sportvoorzieningen zich op korte afstand bevinden. Daarnaast bereikt u in korte tijd de uitvalswegen A2 en A50 én bent u in circa 15 autominuten in het centrum Eindhoven.



BIJZONDERHEDEN



- Gelegen in de gewilde wijk 't Harde Ven, direct grenzend aan de bossen en op loopafstand van het centrum. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke omgeving met een basisschool op korte loopafstand.
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (m.u.v. de aluminium schuifpui).
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer.
- Bitumen hoofddak circa 7 jaar oud.
- Boeidelen van keralit.
- 4 slaapkamers.
- Garage en eigen oprit.
- Bosachtertuin op het zuiden.
- Praktische kelder.
- Keurig onderhouden.
- De bossen direct om de hoek!
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

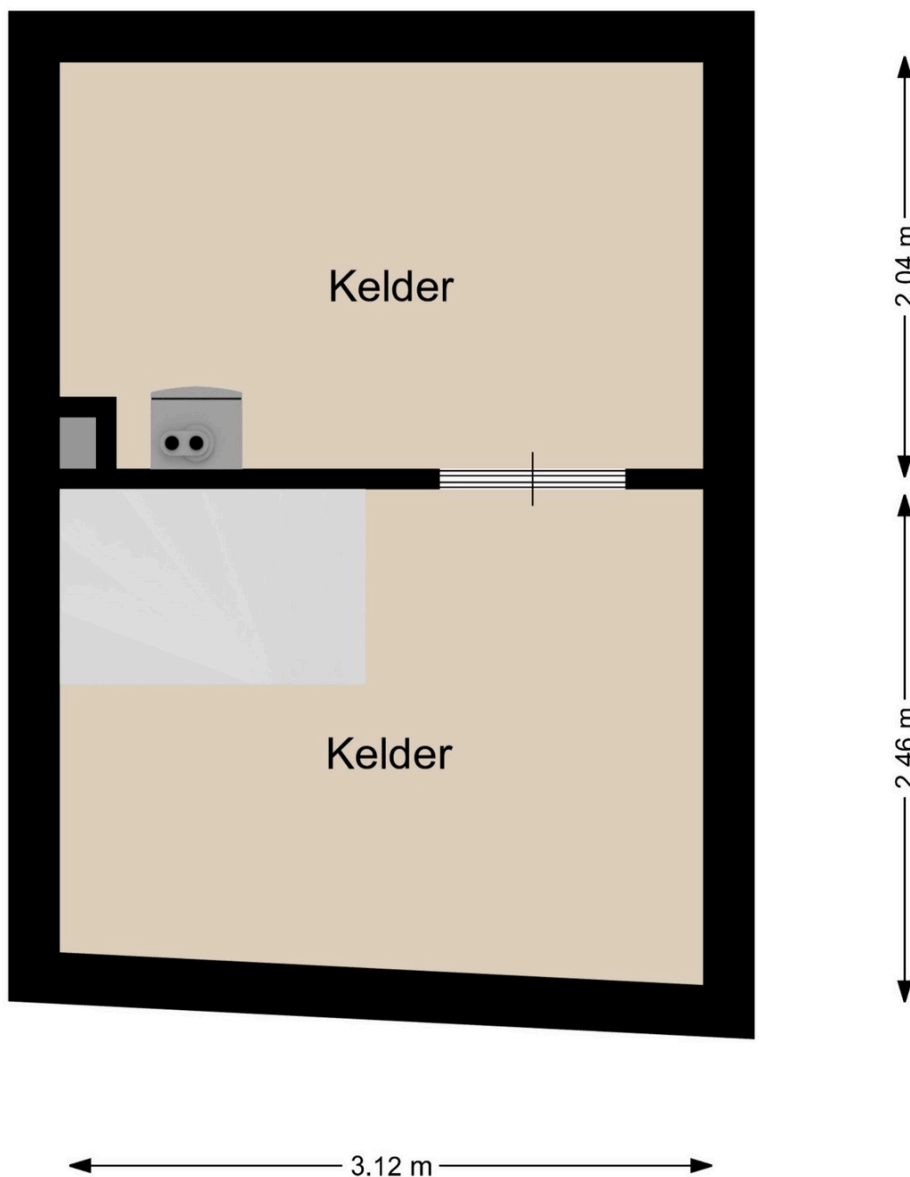
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: VAN GOYENSTRAAT 9



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Son en Breugel Sectie A Perceel 1471	
Voor een eensluidend uittreksel 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.	

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.

Van Goyenstraat 9, 5691 EE 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. 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

Van Goyenstraat 9, 5691 EE 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
- ✓ info@solmakelaardij.nl
- ✓ 0499-477777

