

TE KOOP



Rijnlaan 36
5691 JJ Son en Breugel

KENMERKEN

Op een geliefde en zeker TOP-locatie, met vrij uitzicht over de tegenovergelegen laagbouw, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning.

Een woning die direct indruk maakt door de royale leefruimtes op de begane grond, de hoogwaardige uitbouw met fijne woonkeuken, de brede oprit en de heerlijke achtertuin. De verdieping biedt daarbij een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak en woonwensen verder te moderniseren, waardoor u hier een woning kunt creëren die volledig aansluit op uw eigen stijl.

Overdracht

Vraagprijs	€ 668.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/vanaf eind december 2026

Bouw

Type object	Twee-onder-een-kap
Bouwperiode	1971
Isolatievormen	HR++ glas Spouwisolatie Uitbouw v.v. vloerisolatie 13 zonnepanelen
Energielabel	B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	425 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	181 m ²
Inhoud	713 m ³



INDELING

Begane grond:

De brede **eigen** oprit (met buitenkraantje) biedt ruimte aan minimaal twee/drie auto's en leidt naar de overdekte entree. Ruime ontvangsthall met trapopgang naar de verdieping, schilderijophangstelsysteem en meterkast (vernieuwd + v.v. 3-fase-aansluiting). Keurige toiletruimte met een vrijdragend toilet, fonteintje en inbouwspots.

De royale L-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte waarin licht, comfort en sfeer samenkomen. De karakteristieke erker aan de voorzijde biedt een prettig uitzicht op de rustige straat, terwijl de sfeervolle open haard zorgt voor warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels spachtelputz/deels metselwerk wanden en een gestuct plafond met inbouwspots. Aan de achterzijde verbindt een brede schuifpui met plissé hordeur de woonkamer op fraaie wijze met de tuin. Tenslotte is er nog een praktisch schilderijophangstelsysteem aanwezig.

Een absolute blikvanger is de uitgebouwde royale woonkeuken. Dankzij de velen raampartijen en twee schuifpuien met plissé hordeuren baadt deze ruimte in het daglicht en vormt zij het echte hart van het huis. De op maat gemaakte keuken (Verkooijen Interieur) is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven (vernieuwd) en vaatwasser (vernieuwd). De vele kasten, een praktische apothekerskast en een grote inbouwkast zorgen bovendien voor volop bergruimte.

De gehele begane grond (met uitzondering van de hal en de garage) is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



INDELING

1^{ste} verdieping:

De eerste verdieping beschikt over vier volwaardige slaapkamers respectievelijk circa 15m², 10m², 6,7m² en 10m² groot.

De slaapkamers zijn alle vier afgewerkt met een vinylvloer, behang wanden, kunststof schroten plafond en beschikken over grote raampartijen. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over een vaste wastafel en 1 met toegang tot het balkon en de badkamer.

De badkamer (eenvoudig) beschikt over een ligbad, wastafelmeubel, toilet en handdoekenradiator.

Kortom voldoende ruimte voor het hele gezin en een uitstekende basis om geheel naar uw eigen woonwensen te moderniseren.



INDELING

2^e verdieping:

Middels de vaste trap toegang tot de overloop (mét extra zijgevelraam) op de 2e verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot 2 bergruimtes waarvan 1 met opstelling HR-combiketel Atag (2011) en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen. Daarnaast is er nog een extra doucheruimte met douche en vaste wastafel.

Slaapkamer 5 is afgewerkt met een vinylvloer, deels behang/deels houten schroten en beschikt over een dakkapel aan achterzijde en een Velux dakvenster aan de voorzijde.

Ook deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een royale slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.



INDELING

Tuin:

De perfect gesitueerde achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. Direct aan de woning ligt een ruim terras met een elektrisch bedienbare zonneluifel. Verder beschikt de tuin over een gazon, vaste beplanting, buitenverlichting, een buitenkraan en een praktische achterom (naast garage naar oprit).

Garage:

Vanuit de keuken bereikt u de extra aangebouwde garage. Deze multifunctionele ruimte beschikt over openslaande deuren naar de oprit en een extra loopdeur naar de tuin. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, een uitstortgootsteen, elektra en is er daglichttoetreding via de bovenlichten. Verder is de garage ook voorzien van muur-, vloer-, en dakisolatie.

Locatie:

Deze woning is gelegen in zeer gewilde ruim opgezette wijk "de Gentiaan". De bossen om de hoek, op korte fietsafstand van verschillende soorten sportaccommodaties, scholen (LO), nabij uitvalswegen A2 en A50 én op circa 10 autominuten van centrum Eindhoven.



BIJZONDERHEDEN



- Ruime uitgebouwde gezinswoning met heerlijke woonkeuken en 5 slaapkamers!
- Uitzicht aan voorzijde over laagbouw (bungalows) en groenvoorziening.
- Uitbouw aan achterzijde.
- Badkamer op de 1e etage en extra doucheruimte op de 2e etage.
- Bitumen plat dak vernieuwd in 2020.
- 13 zonnepanelen 2023 (435 Wp per paneel).
- Vloerverwarming begane grond (m.u.v. hal en de garage).
- Op korte afstand van allerhande voorzieningen en de bossen om de hoek.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.
- De woning is altijd keurig bewoond en onderhouden. Op de 1e en 2e verdieping zijn op cosmetisch vlak nog diverse mogelijkheden om de afwerking naar eigen smaak en de huidige woonstandaard aan te passen.
- Kom langs en ervaar zelf de rust.

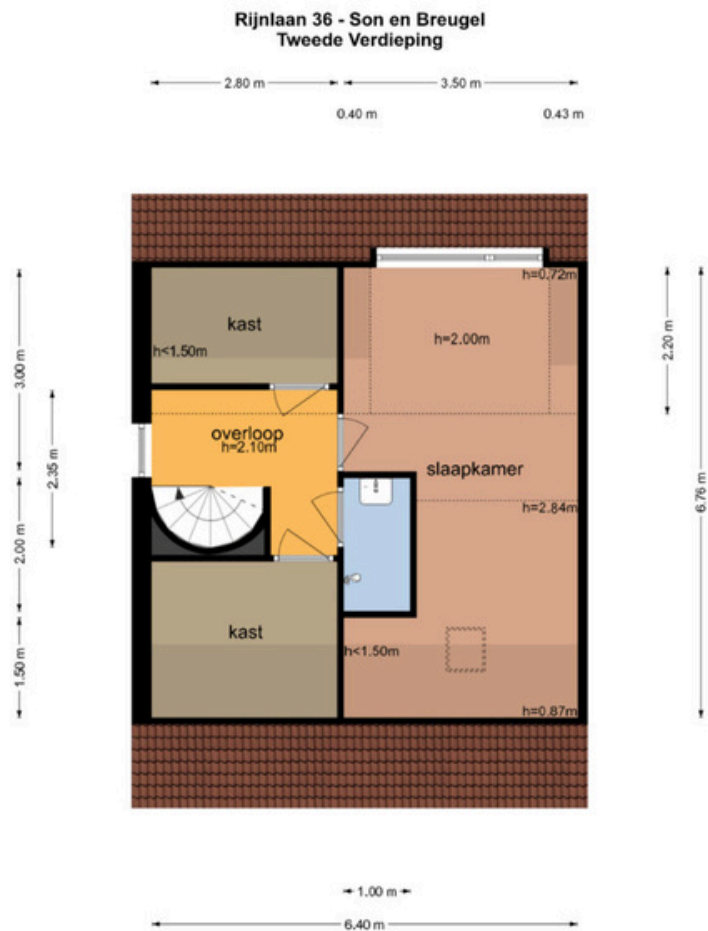
PLATTEGRONDEN



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



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



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijnlaan 36



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2252	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.

Rijnlaan 36, 5691 JJ 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.

Bedenktime

In het kader van de wet "wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door de bedenktijd 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

Rijnlaan 36, 5691 JJ 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

