

# TE KOOP

---



**Walcherenlaan 2  
5691 ZV Son en Breugel**



## KENMERKEN

Zoekt u een heerlijk vrijstaand huis met volop ruimte, rust én een ideale ligging aan een kindvriendelijk hofje? Dan is Walcherenlaan 2 precies wat u zoekt. Laat u verrassen door de praktische indeling, 4 slaapkamers, ruime garage en heerlijke vrije tuin rondom.

Dit alles gelegen op een perceel van maar liefst 594m<sup>2</sup>.

Net als ons ook zo enthousiast geworden? Kom dan snel een kijkje nemen.

### Overdracht

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Vraagprijs  | € 848.000,-- K.K.          |
| Aanvaarding | In overleg/v.a. febr. 2027 |

### Bouw

|                |                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, vrijstaand                                          |
| Bouwperiode    | 1975                                                          |
| Isolatievormen | Dubbelglas waarvan deels HR++<br>Dakisolatie<br>Spouwisolatie |
| Energielabel   | C                                                             |

### Oppervlaktes en inhoud

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte        | 594 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 146 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                    | 693 m <sup>3</sup> |



## INDELING

### Begane grond:

Via de overdekte entree bereikt u de ontvangsthal. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast (2024), de trapopgang, toiletruimte en toegang tot zowel de woonkamer als de garage.

De toiletruimte is deels betegeld en beschikt over een toilet, fonteintje en inbouwspotjes.

De woonkamer is speels ingedeeld in een gezellig zit- en eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen valt hier volop daglicht naar binnen en vanuit verschillende plekken in de woning kijkt u heerlijk uit over de tuin. De PVC-vloer, gestucte wanden en het plafond met inbouwspotjes zorgen voor een verzorgde basis.

Het zitgedeelte is dé plek om heerlijk te ontspannen. Hier zorgen de vloerverwarming en sfeervolle gashaard voor extra comfort en gezelligheid. Via de grote schuifpui loopt u zo de tuin in. Het eetgedeelte beschikt daarnaast over een extra deur naar het overdekt terras en grote raampartijen met zicht op de tuin.

Aansluitend bevindt zich de open keuken, vernieuwd in 2016. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met een gezellige eetbar, waardoor koken, werken en samen zijn hier mooi samenkomen. Naast voldoende kastruimte, is de keuken uitgerust met een royaal vijf pits kookfornuis met geïntegreerde oven (Smeg), afzuigkap, koelkast, vrieskast, combi-magnetron, vaatwasser en een close-in boiler. Een fijne keuken voor wie graag kookt én voor wie houdt van gezelligheid rondom de eettafel.



## INDELING

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

Op de eerste verdieping komt u op de overloop met vide en vlizotrap naar de bergzolder. Vanuit hier heeft u toegang tot de vier ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 beschikt over een laminaatvloer, stucwerk wanden/plafond, inbouwspotjes en een grote kunststof dakkapel met hor. Een extra zijgevelraam zorgt voor nog meer daglicht. Bovendien is deze kamer voorzien van een Toshiba airconditioning.

Slaapkamer 2 is afgewerkt met laminaatvloer, structuurwanden en houten schroten. Ook hier zorgt de combinatie van dakkapel en zijgevelraam voor een prettige lichtinval. De derde slaapkamer biedt naast de slaapruijnte extra praktische mogelijkheden dankzij de aanwezige bergruimte achter het knieschot en een inbouwkast. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, houten schroten en structuurwanden, een zijgevelraam met hor en eveneens een Toshiba airconditioning. De vierde slaapkamer beschikt eveneens over een laminaatvloer, houten schroten, structuurwanden en een zijgevelraam met hor.

Zo is er volop ruimte voor een gezin, maar kunt u natuurlijk ook eenvoudig één van de kamers gebruiken als thuiswerkplek, hobby- of logeerkamer.

De geheel betegelde badkamer is in 2016 vernieuwd. U beschikt hier over een vrijdragend toilet, een royale douche, ligbad en een badmeubel met duo wastafel. De grote dakkapel (kunststof) zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel en biedt fraai zicht op de tuin. Inbouwspotjes maken het geheel compleet.



## INDELING

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

De bergzolder (nokhoogte circa 2.06m) is verrassend groot en verdeeld over drie compartimenten. Aan beide zijden zijn zijgevelramen aanwezig waardoor ook hier daglicht toetreding is. Daarnaast bevindt zich hier de opstelling van de HR-combiketel Remeha uit 2024. Kortom een ideale extra opslagruimte.



## INDELING

### Tuin:

Buiten is het minstens zo prettig. De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin met gazon, vaste beplanting, buitenkraantjes en een achterom. Aan de zijgevel (kant van de garage) en de achterzijde bij het zitgedeelte zijn zonneschermen aanwezig.

Een heerlijke plek om te vertoeven is het ruime overdekte terras, voorzien van inbouwspotjes en zonwering. Hier kunt u op ieder moment van de dag een fijne plek vinden om buiten te zitten. Dankzij de vrije ligging aan een groenstrook geniet u hier bovendien van een heerlijk gevoel van ruimte en privacy. Of u nu houdt van tuinieren, een fijne plek waar de kinderen kunnen spelen of wilt genieten van een goed boek op het terras. Het kan hier allemaal!

### Garage:

Vanuit de hal is tevens de ruime garage bereikbaar. Deze ruimte biedt verrassend veel mogelijkheden en is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen, verwarming, elektra, een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een grote glaspui. Daarnaast zijn er een praktische inbouwkast en een deur naar de zijtuin aanwezig. Ideaal als garage/berging maar ook op eenvoudige wijze tot hobby-/speelruimte om te toveren.

### Locatie:

Deze vrijstaande woning is gelegen in ruim opgezette en gewilde wijk "de Gentiaan". Zeer gunstige ligging aan kindvriendelijk hofje met vrij uitzicht op het groen aan de achterzijde. Op korte afstand (max. 10 minuten lopen) bevindt zich een basisschool, daarnaast diverse sportaccommodaties en een supermarkt voor uw dagelijkse boodschappen. Voor rust en ontspanning wandelt u zo naar de nabijgelegen bossen en het prachtige natuurgebied rondom de Dommel. Tegelijkertijd profiteert u van een uitstekende bereikbaarheid: de belangrijke uitvalswegen (A50 en A2) zijn snel bereikbaar en het centrum van Eindhoven ligt op circa 15 autominuten rijden.

Walcherenlaan 2, 5691 ZV Son en Breugel





## BIJZONDERHEDEN



- Ruim opgezette sfeervolle vrijstaande woning met een praktische indeling.
- Ideale ligging aan kindvriendelijk hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer.
- 4 ruime slaapkamers.
- Meterkast en CV-ketel vernieuwd in 2024.
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2016.
- Ruime garage en eigen oprit.
- Heerlijke privacybiedende tuin rondom waarvan de achtertuin gericht op het zuiden.
- Het zitgedeelte in de woonkamer beschikt over vloerverwarming.
- Airco aanwezig op 2 slaapkamers.
- Kunststof dakkapellen.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

# PLATTEGRONDEN



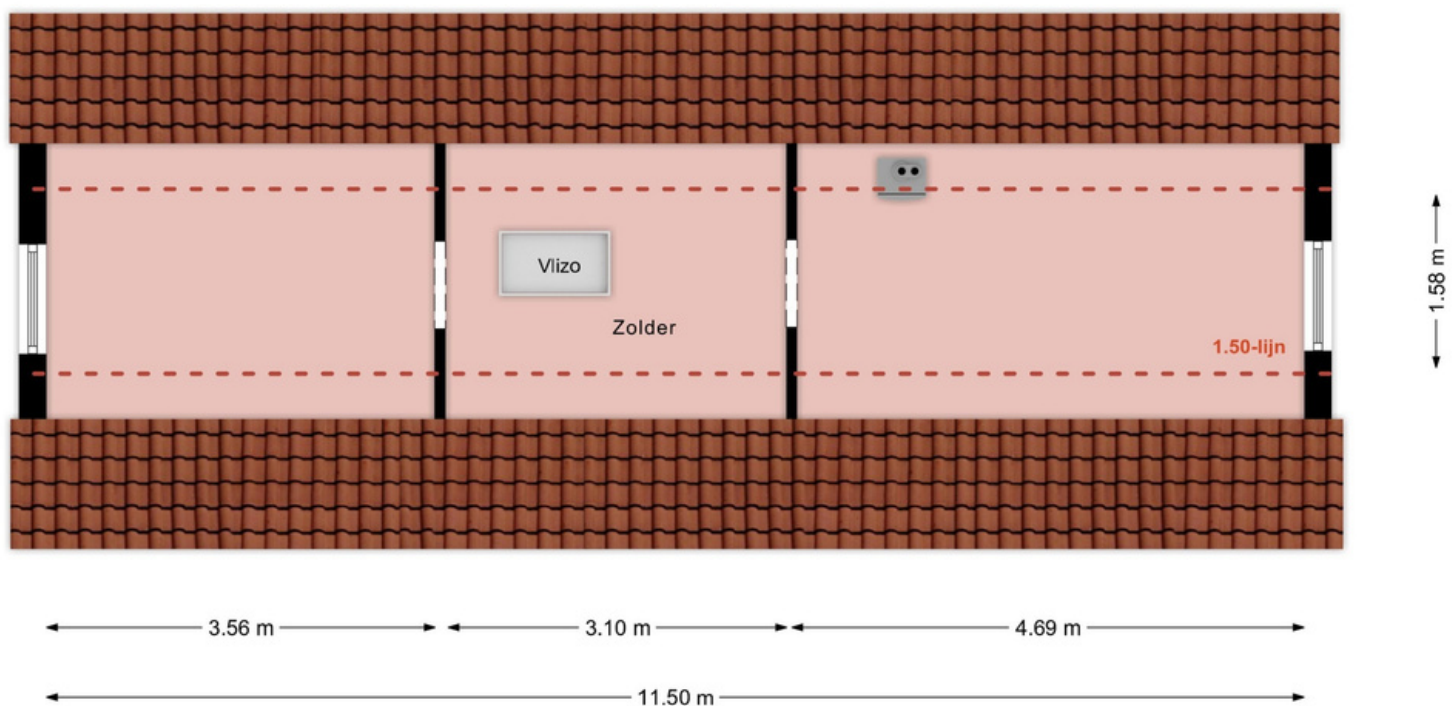
Walcherenlaan 2, 5691 ZV Son en Breugel



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: WALCHERENLAAN 2



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |                                    |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                      | <b>kadaster</b>                                                                       |
|                                                                                                                                                | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Son en Breugel |  |
|                                                                                                                                                | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie A                           |                                                                                       |
|                                                                                                                                                | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 3054                       |                                                                                       |
|                                                                                                                                                | Bebouwing                                                 |                                    |                                                                                       |
| Voor een eensluidend uittreksel<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                                         |                                                           |                                    |                                                                                       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>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.

Walcherenlaan 2, 5691 ZV 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 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](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

Walcherenlaan 2, 5691 ZV 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

