

TE KOOP: NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL

KARAKTERISTIEKE UITGEBOUWDE VRIJSTAANDE WONING / SEMI-BUNGALOW
MET TUINKAMER / SERRE EN SLAAPKAMER + BADKAMER OP DE BEGANE GROND
BERGING; WOONOPPERVLAKTE ± 170 M²; INHOUD WONING ± 660 M³
AIRCO (2024); SCHILDERWERK BUITEN 2025; VERNIEUWDE DAKPANNEN (2025)
PRIVACY BIEDENDE ACHTERTUIN OP WESTEN; FRAAI PERCEEL VAN 642 M²

TAXATIES & HYPOTHEKEN



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Begane grond:

Via gemetselde buitentrapp met 5 treden naar de voordeur, hal, trapopgang, garderobe, meterkast met vernieuwde uitgebreide groepenkast (2025), toilet met fontein, U-vormige woonkamer ($\pm 43 \text{ m}^2$) voorzien van eethoek met parketvloer en airco-unit, zithoek in zitkuil met gashaard en airco-unit en separate werk-/speelhoek, eetkeuken ($\pm 15 \text{ m}^2$) voorzien van kunststof keukeninrichting met brede inductie kookplaat (2025), r.v.s. schouwmodel afzuigkap, combi hetelucht oven, separate magnetron, koelkast met vriesvak, vaatwasser, 1½ r.v.s. spoelbak, mengkraan, volop kastruimte waaronder een apothekerskast en carrouselkast, natuurstenen werkblad, koofverlichting, design-plaatradiator en aluminium plafond met led-verlichting, kelder (onder de hal), tuinkamer / serre ($\pm 20 \text{ m}^2$) met vernieuwde geïsoleerde lichtdoorlatende dakplaten (± 2025), schuifpui en loopdeur naar de tuin.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Slaapkamer en badkamer

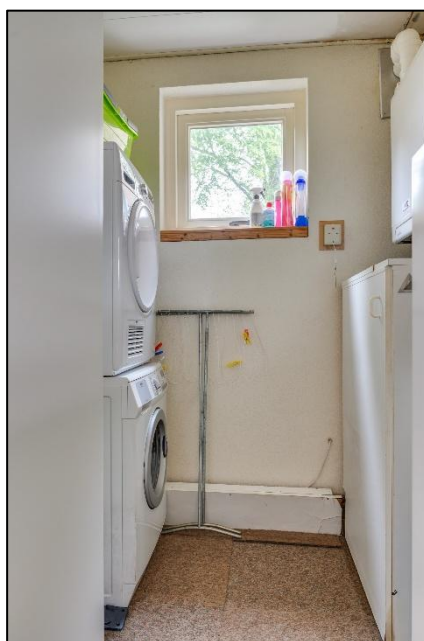
op de begane grond / bijkeuken: Via tuinkamer / serre: grote slaapkamer op de begane grond ($\pm 19 \text{ m}^2$) met hoekraam voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, royale badkamer ($\pm 10 \text{ m}^2$) voorzien van kunststof ligbad, douchehoek met thermostaatkraan, zitgelegenheid en glazen douchedeur, vrijdragend toilet, 2 x vaste wastafel, grote spiegel, design-radiator, aluminium plafond met inbouwverlichting, afzuiging en 2 ramen, bijkeuken met uitstortgootsteen, aansluiting voor wasmachine en opstelling HR combi-ketel (2018).



VERVOLG NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



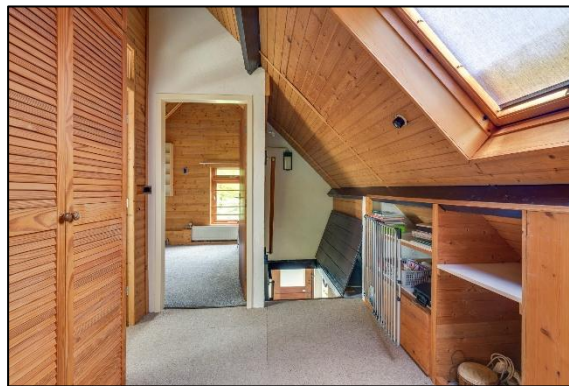
VERVOLG NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

1e verdieping:

Royale overloop met 2 x kastenwand, grote slaap-/werkkamer ($\pm 17 \text{ m}^2$) voorzien wastafel met onderkastje, bergruimte onder de schuine zijden van de kap, zijraam en groot dakraam, slaapkamer ($\pm 10 \text{ m}^2$) met bergruimte onder de schuine zijde van de kap en groot dakraam, slaapkamer ($\pm 12 \text{ m}^2$) met bergruimte onder de schuine zijde van de kap, dakraam en zijraam voorzien van rolluik, berging.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Bijzonderheden:

- Fraaie gelegen vrijstaand woning met aangebouwde tuinkamer / serre en slaapkamer + badkamer op de begane grond.
- Totale oppervlakte woonkamer, keuken en tuinkamer / serre circa 78 m²!
- Woonkamer met gashaard en 2 airco-units (± 2024).
- Achterdeur vernieuwd in 2025.
- Diverse rolgordijnen.
- Diverse thermostaatkranen.
- De 1^e verdiepingvloer is geluiddempend geïsoleerd.
- Schilderwerk woning buitenzijde uitgevoerd in 2025.
- De dakplaten van de tuinkamer / serre zijn in 2025 vernieuwd door isolerende lichtdoorlatende dakplaten.
- Het pannen dak is aan de binnenzijde nageïsoleerd met minerale wol.
- Het asbesthoudende dakbeschot van de woning is in 2025 verwijderd en er zijn nieuwe pannen aangebracht.
- HR combi-ketel (2018).
- De woning is grotendeels voorzien van glasisolatie (diverse soorten glas).
- Energielabel D.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Bergingen:

- Eenvoudige berging voorzien van elektra en aansluitend kolenhok. Achter de berging bevindt zich een tweede eenvoudige houten berging. Naast de berging bevindt zich een bestrate plaats.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Tuin:

- Privacy biedende fraaie achtertuin gesitueerd op het westen voorzien van authentieke bestrating, gazon, borders / beplanting, 2 waterpunten en buitenverlichting.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.



VERVOLG NIJNSELSEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Ligging:

- Fraai perceel in ruim opgezette en groene woonwijk van Breugel.
- In de nabijheid van speelvoorzieningen, een supermarkt, basisscholen, sportaccommodaties en een halte voor twee busverbindingen.
- Gunstige ligging t.o.v. de snelwegen A50 - A2 - A58.



VERVOLG NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Bouwjaar: ± 1927; uitbouw verdieping 1974, aanbouw tuinkamer 1984; slaapkamer en badkamer op de begane grond 1998.

Woonoppervlakte: ± 170 m².

Inhoud woning: ± 660 m³ (exclusief bergingen).

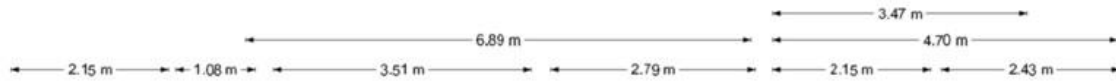
Perceelgrootte: 642 m² (eigendom).

Vraagprijs: € 749.000,= K.K.

Aanvaarding: In overleg (voorjaar 2027).

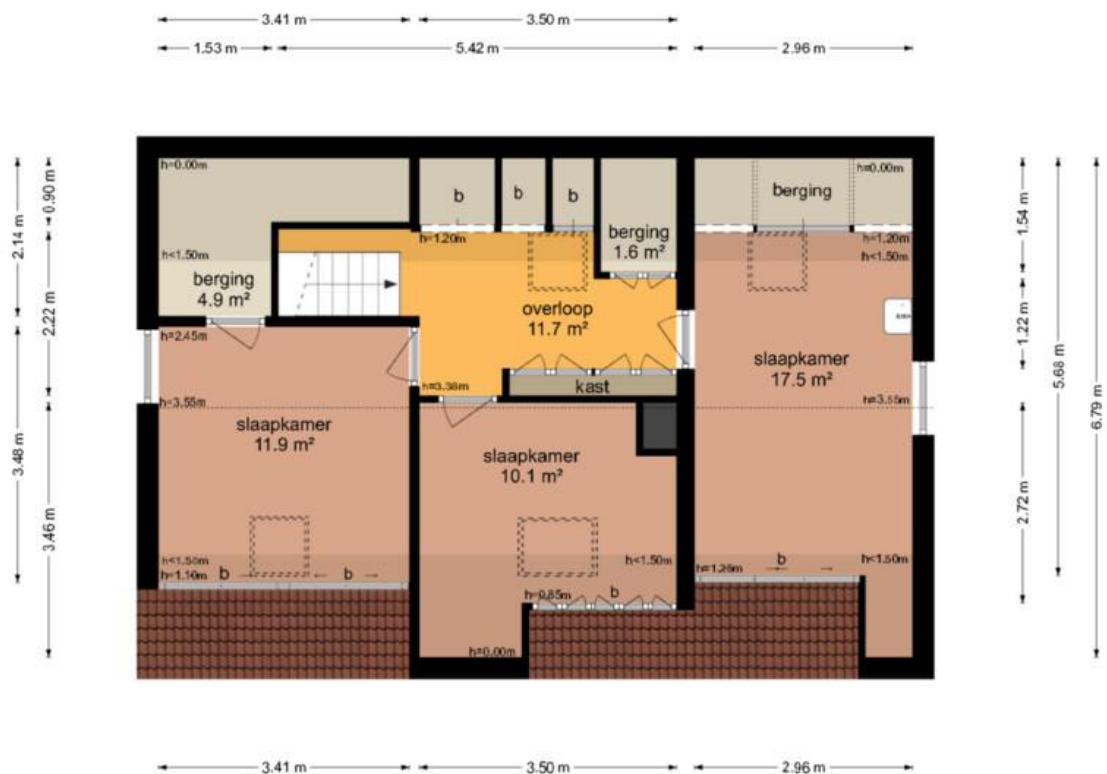
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Nijnselseweg 35 - Son en Breugel
Begane Grond



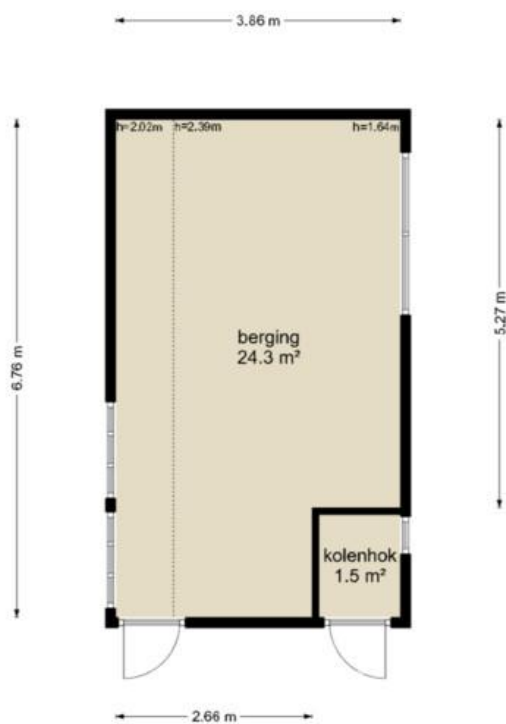
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Nijnselseweg 35 - Son en Breugel
Eerste Verdieping

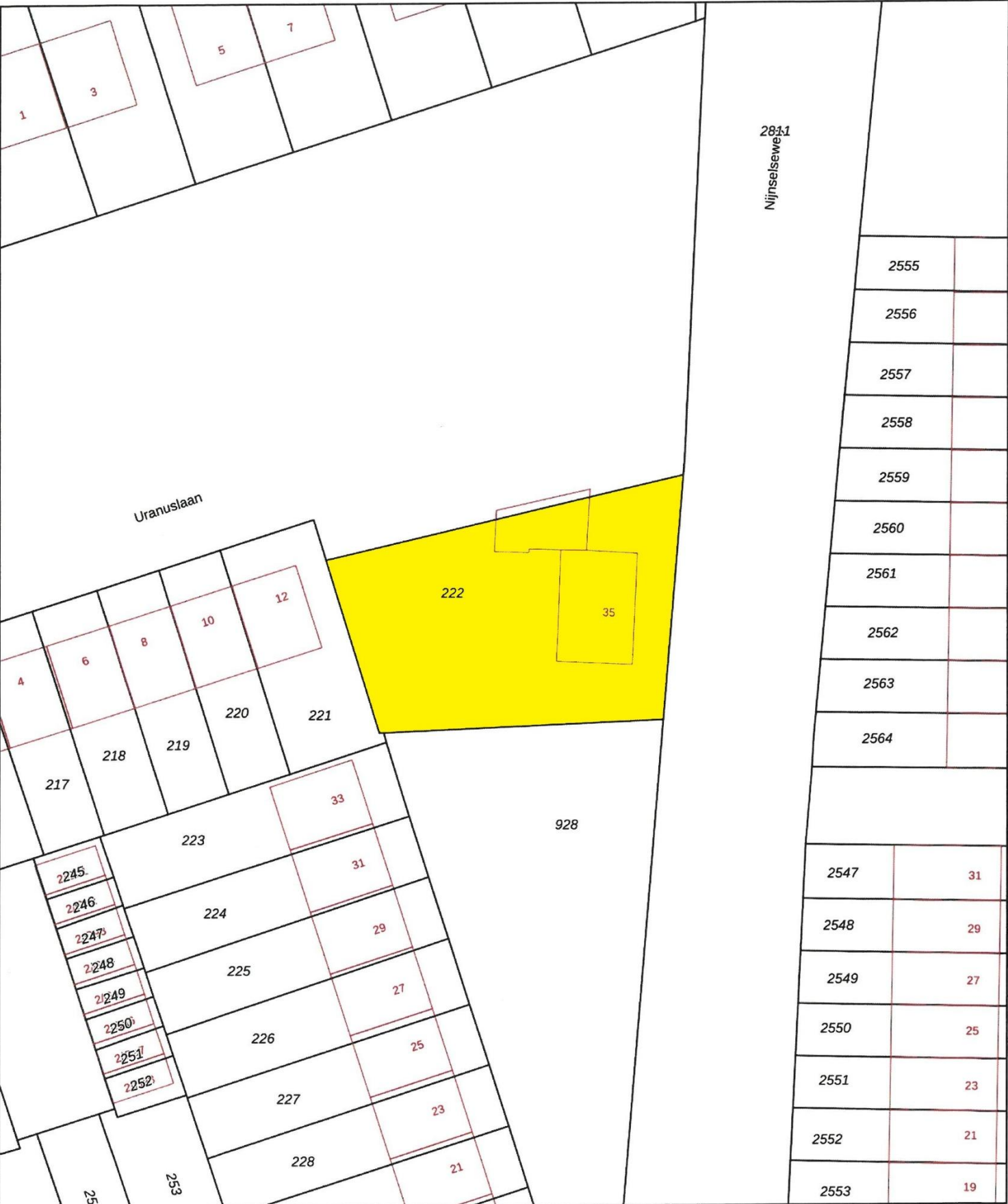


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Nijnselseweg 35 - Son en Breugel
Schoor



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



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Son en Breugel

Sectie E

Perceel 222

Schaal 1: 500

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

VERVOLG NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

AANVULLENDE INFORMATIE & CLAUSULES

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat is overeengekomen door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en de Vereniging Eigen Huis. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Biedlogboek

Bij een verkoopprocedure waarbij u wordt uitgenodigd om een schriftelijk bod uit te brengen worden de biedingen door ons ingevoerd in een extern biedlogboek "MOVE". Hiermee voldoen wij aan de wettelijk vereisten zijnde een eerlijk en transparant biedingsproces. Op verzoek worden de biedingen anoniem openbaar gemaakt voor de bidders als de verkoop definitief is.

Plattegronden

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de (BBMI) Meetinstructie. Deze meetinstructie is een afgeleide van de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Onderzoeksplicht

De verkoper van een woning heeft een informatieplicht. De koper heeft echter een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang kunnen zijn voor een aankoopbeslissing. Koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of informatie die o.a. via openbare registers en/of gemeente kenbaar zijn.

VERVOLG NIJNSESEWEG 35 TE SON EN BREUGEL.

Waarborgsom

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen worden deze opgenomen in de koopakte.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen is aan koper bekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule bij woningen voor 1993

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1993, nemen wij standaard een 'asbest mogelijk clausule' op in de koopovereenkomst: 'In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien'.

Verontreinigingsclausule

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.