

TE KOOP



Sonseweg 13
5492 NC Sint-Oedenrode

KENMERKEN

Een vrijstaande woning met karakter, sfeer én verrassend veel ruimte.

Aan de Sonseweg 13 in Sint-Oedenrode vindt u een bijzonder huis waarin de charme van een Engelse cottage tot in de kleinste details is doorgevoerd.

Van de sfeervolle tuin en authentieke accenten tot de royale woonkeuken met AGA-fornuis: hier is een woning ontstaan met een geheel eigen uitstraling.

Tel daar de grote garage/werkplaats, multifunctionele studio en heerlijke tuin bij op en u begrijpt direct dat dit geen alledaagse woning is.

Overdracht

Vraagprijs	€ 790.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand
Bouwperiode	1960
Isolatievormen	Nagenoeg volledig v.v. dubbelglas Dakisolatie Vloerisolatie
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	930 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	218,9 m ² excl. + 132,4 ext.ruimte
Inhoud	809.11 m ³



INDELING

Begane grond:

Via het looppad door de voortuin bereikt u de overdekte entree. Deze entree is voorzien van inbouwspotjes en biedt bovendien plek voor een gezellig zitje.

Middels de entree komt u in de royale ontvangsthal met ruimte voor de garderobe. De fraaie tegelvloer, gecombineerd met vloerverwarming, vormt direct een sfeervolle basis. De wanden zijn uitgevoerd in stucwerk en vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, trapopgang en de living.

Living:

De living is ruim opgezet en onderverdeeld in meerdere sfeervolle zitgedeeltes. Ook hier ligt de tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. De wanden zijn deels voorzien van granol/deels met behang en het stucwerkplafond is afgewerkt met inbouwspotjes.

Aan de voorzijde vormt een karakteristieke schouw met inzethaard een echte blikvanger. Op koude dagen zorgt deze niet alleen voor warmte, maar ook voor extra sfeer.

Het tweede zitgedeelte is momenteel ingericht als tv-kamer en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor staat het interieur op een prettige manier in verbinding met het groen rondom de woning.

Extra details zijn de fraaie plinten met kraaldelen en de houten balken in het plafond. Daarnaast zijn de ramen deels voorzien van rolluiken en zonneluifel.



INDELING

Kelder en sanitair:

Vanuit de living is er een deur naar de kelder. Deze royale kelder biedt volop praktische bergruimte, is voorzien van een tegelvloer en beschikt over ramen die boven het maaiveld liggen.

De tweede deur biedt toegang tot een tussenhal met bergkast. Vanuit hier heeft u toegang tot de geheel betegelde toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje. Tenslotte bevindt zich hier de badkamer op de begane grond. Deze ruimte is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad, badmeubel met wastafel en een handdoekenradiator.



INDELING

Woonkeuken:

Vanuit de woonkamer loopt u door naar misschien wel de meest bijzondere ruimte van de woning: de zeer royale woonkeuken. Een plek waar het dagelijks leven zich grotendeels afspeelt.

De woonkeuken is ruim, licht en bijzonder sfeervol. Grote raampartijen rondom zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin en via de openslaande deuren loopt u zo naar buiten. De tegelvloer met vloerverwarming loopt ook hier door en het plafond (deels gestuct/deels houten schroten) is voorzien van inbouwspotjes.

De Engelse sfeer komt hier misschien wel het sterkst tot zijn recht. De afwerking zorgt voor een warme en authentieke uitstraling.

De keuken (2019, merk: Ikar) is uitgevoerd in een U-opstelling met een praktisch schiereiland. De absolute eyecatcher is het elektrische AGA-fornuis, uitgevoerd met een sudderplaat, kookplaat en maar liefst drie ovens. Daarnaast is er een separate inductiekookplaat aanwezig. Verder beschikt de keuken over een afzuigkap, vaatwasser op hoogte, royale koelkast (allen Bosch) en tenslotte een close-in boiler (Inventum).

Bijkeuken:

Via een schuifdeur bereikt u de praktische bijkeuken. Hier vindt u een extra werkblad, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en een deur naar de tuin. Vanuit hier toegang tot de tweede separate toiletruimte met een vrijdragend toilet, fonteintje en kast waar zich de opstelling van de HR-combiketel Nefit (2018) bevindt.



INDELING

1^{ste} verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, een wastafelmeubel met vaste wastafel en twee praktische inbouwkasten. Het raam is voorzien van een handbediend rolluik.

Op de 2e slaapkamer is een vide gecreëerd waardoor een verrassend speelse ruimte is ontstaan. Op dit moment wordt de vide als slaapgedeelte gebruikt en heeft u in de rest van de kamer alle ruimte voor een werk- of speelplek. Vanuit de vide is bovendien een luik toegankelijk naar een gedeelte onder de kap waar extra bergruimte gerealiseerd kan worden. Verder beschikt deze slaapkamer nog over 2 inbouwkasten, 2 gevelramen én 2 dakvensters.

Slaapkamer 3 is bijzonder ruim van opzet en doordat de kap zichtbaar is, ervaart u hier een prachtig ruimtelijk effect. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden, een houten schrootplafond en een zijgevelraam.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en deels betegeld. U beschikt hier over een ligbad, inloofdouche, toilet en een stijlvol badmeubel met waskom. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor extra comfort.



INDELING

Multifunctionele ruimte:

Achter in de tuin bevindt zich een zelfstandig bijgebouw dat momenteel als studio wordt gebruikt. De ruimte is volledig geïsoleerd en recent geschilderd, waardoor u hier direct aan de slag kunt.

Binnen vindt u een kitchenette met spoelbak, openslaande deuren naar de tuin, een radiator en zonwering. Hierdoor is deze ruimte voor tal van doeleinden geschikt. Denk bijvoorbeeld aan een atelier, kantoor aan huis, hobbyruimte, studio of rustige werkplek.

Bij de studio hoort bovendien een eigen toiletruimte, die via de buitenzijde bereikbaar is.

Garage/werkplaats:

Voor de liefhebber van auto's, motoren, klussen of hobby's is de zeer royale garage een absolute meerwaarde. De garage beschikt over twee elektrisch bedienbare sectionaaldeuren en is indrukwekkend ruim.

Een gedeelte is afgescheiden en wordt gebruikt voor het stallen van fietsen en motoren. Het overige deel is ingericht als ruime werkplaats. Hier bevinden zich onder andere een brug, elektra, verwarming en een grote allesbrander.

Via een extra loopdeur staat de garage rechtstreeks in verbinding met de tuin en daarnaast is er een deur naar een overdekte (opslag)gedeelte naast de garage. Een bijzonder veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent voor hobby, opslag, werken of het stallen van voertuigen. Aan de noordzijde is aan de onderzijde van de gevel plaatselijk sprake van achterstallig onderhoud en wat houtrot.



INDELING

Tuin:

Ook buiten is de Engelse cottage-sfeer volledig doorgevoerd. De tuin is met veel aandacht aangelegd en biedt een prachtige diversiteit aan vaste beplanting, bomen en gazon. Een kleine waterpartij en de vijver zorgen voor een sfeervol en rustgevend geheel.

Verspreid over de tuin zijn meerdere zitjes gecreëerd, waardoor u op ieder moment van de dag wel een fijne plek kunt vinden om van het buitenleven te genieten.

Aan één van de zijkanten van het perceel bevindt zich bovendien nog een extra gedeelte op eigen terrein. Dit kan bijvoorbeeld worden gebruikt als extra parkeergelegenheid, maar biedt ook volop mogelijkheden voor een trampoline, speelplek of andere invulling.

Via een grote openslaande poort bereikt u de oprit. Ook aan deze zijde (zowel binnen als buiten de poort) is ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Locatie:

Deze vrijstaande woning is gelegen aan de verbindingsweg tussen Sint-Oedenrode en Son en Breugel. Een unieke combinatie van een buitengevoel op een riant perceel van maar liefst 930 m², terwijl de gezelligheid van het dorpscentrum binnen handbereik ligt. Op korte afstand bevinden zich zowel het gezellige centrum van Sint-Oedenrode als Son en Breugel. Ook voor de natuur hoeft u niet ver te zoeken; het Dommeldal en het Vresselse Bos liggen op een steenworp afstand. Daarnaast is de bereikbaarheid optimaal. Dankzij de nabijgelegen snelwegen (A50 en A2) staat u in een mum van tijd in het centrum van Eindhoven, op de High Tech Campus of bij ASML.





BIJZONDERHEDEN

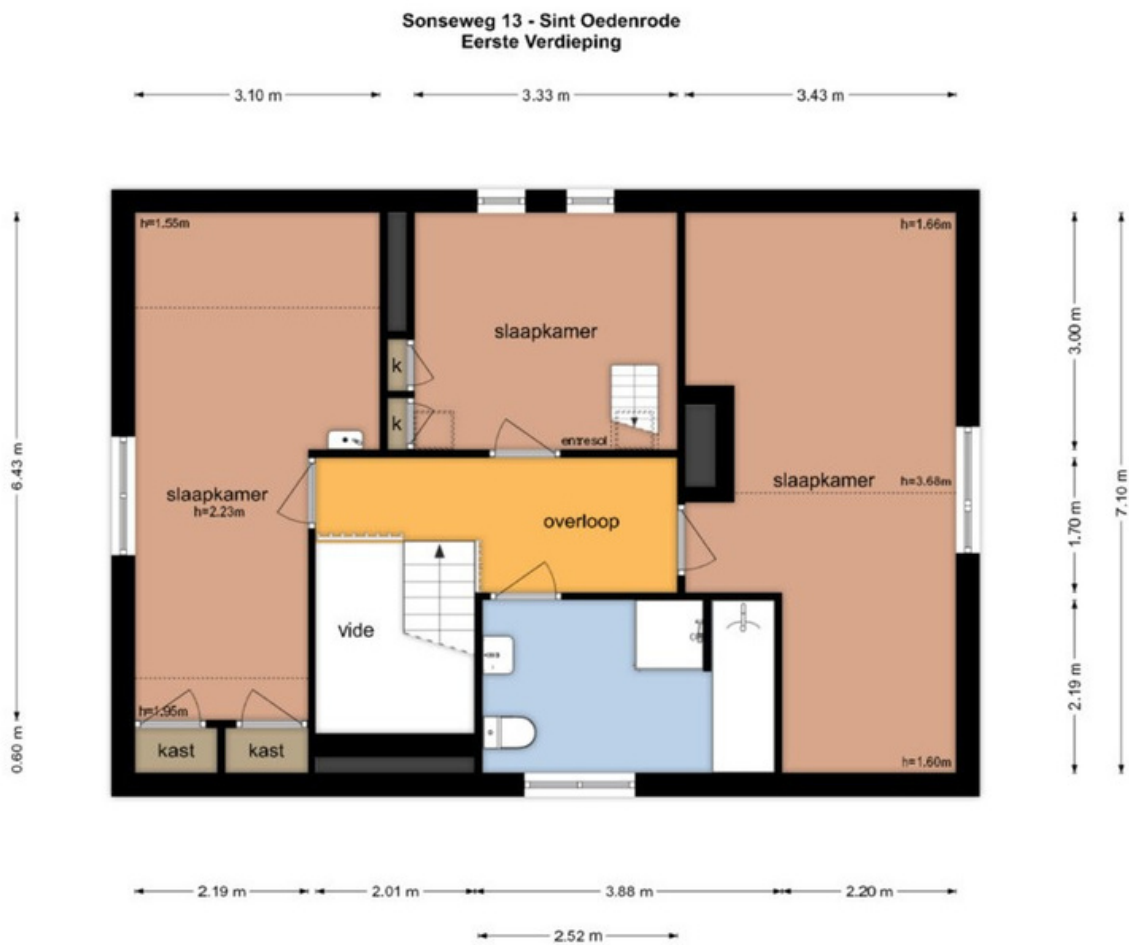


- Keurig onderhouden vrijstaande woning met de stijl en het karakter van een Engelse cottage.
- Drie ruime slaapkamers.
- 2 badkamers waarvan 1 op de begane grond.
- Heerlijke royale woonkeuken (uitbouw) met veel lichtinval.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming (+ voorbereiding voor aardwarmte aanwezig).
- 20 zonnepanelen 2016 (190 WP per paneel).
- Grote garage voor meerdere auto's/hobby's of als werkplaats.
- Separate multifunctionele ruimte.
- Brede oprit voor meerdere auto's.
- Fraai aangelegde privacybiedende tuin op het oosten.
- Schilderwerk buitenzijde 2026.
- Gunstige ligging t.o.v. de uitvalswegen, het groen Sint-Oedenrode én Son en Breugel.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

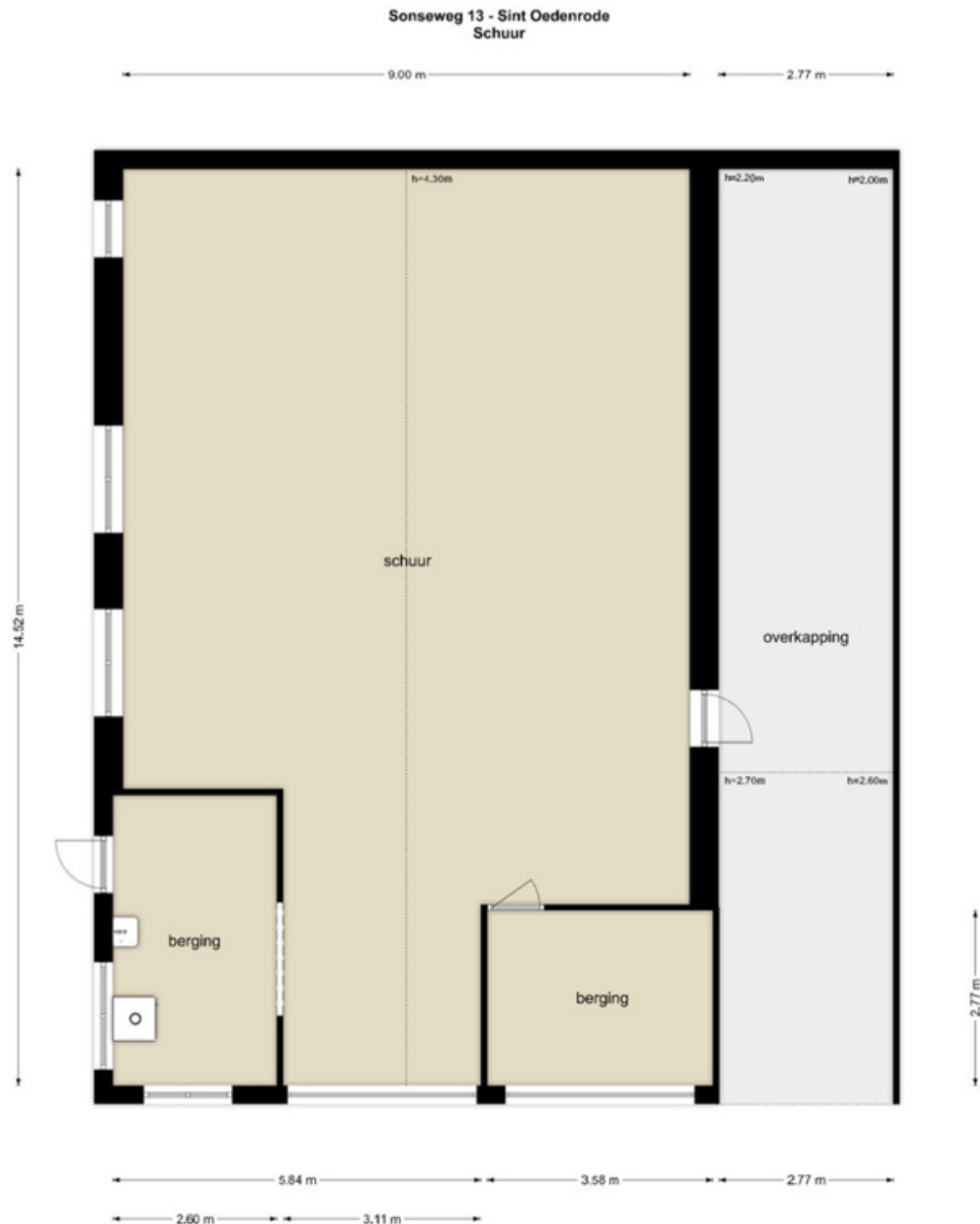


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGRONDEN

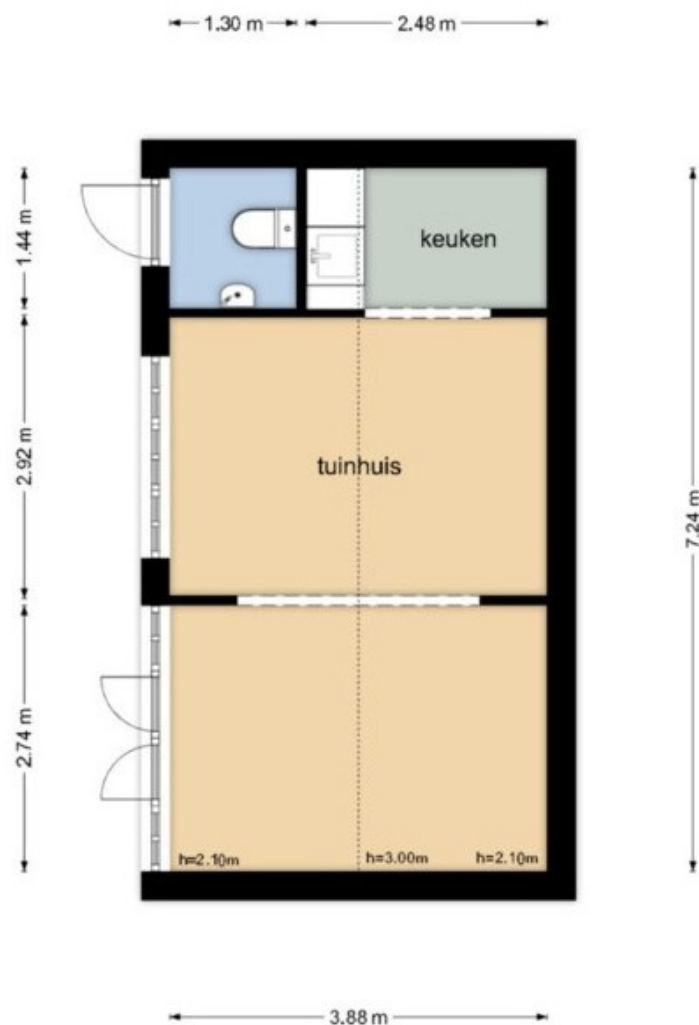


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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

Sonseweg 13 - Sint Oedenrode Tuinhuis



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: Sonsewe



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Oedenrode	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 364	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.

Sonseweg 13, 5492 NC Sint-Oedenrode



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

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

