

# Kuyperstraat 9

Son en Breugel, 't Eigen

GEWOON, VAN ROON



## Highlights

- Ruime tweekapper
- Energiezuinig!
- Heerlijke tuin
- 4 volwaardige slaapkamers
- Garage met oprit

A ++++

Vraagprijs € 550.000,- kosten koper

Bouwjaar ± 1973 | Woonoppervlakte ± 119 m<sup>2</sup> | Perceeloppervlakte 290 m<sup>2</sup> | Inhoud ± 481 m<sup>3</sup>

# [www.kuypersstraat9.nl](http://www.kuypersstraat9.nl)

---

Van Roon Makelaardij & Taxaties biedt aan:

Ruime, energiezuinige tweekapper met garage en heerlijke tuin in de gewilde wijk 't Eigen in Breugel. De woning biedt o.a. fijne leefruimte op de begane grond, luxe keuken, 4 volwaardige slaapkamers, garage met oprit en heerlijk ruime achtertuin. Daarnaast is de woning voorzien van een nieuw energielabel A en is prachtig gelegen tegen het Dommeldal natuurgebied en nabij uitstekende voorzieningen zoals supermarkt, basisscholen, sportfaciliteiten, uitvalswegen etc!

*Meer info:*



Ontdek de buurt rondom de woning, met handige informatie over de afstand naar winkels, scholen, bushaltes, natuur, sportscholen, enzovoorts!

Daarnaast vindt u informatie over de zonnegrens en de zonnestand op verschillende momenten van de dag en in het jaar. Dit geeft u een idee van de lichtinval in en rond de woning.

Verdiep u ook in de buurtstatistieken, zoals het type huishouden, de bouwperiode en andere relevante gegevens.

---

# Begane grond

---



Royale hal met een garderobekast en multiplank eikenvloer die doorloopt over de begane grond. Meterkast met 7 groepen, 1 krachtgroep, 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting. Deels betegeld toilet voorzien van fonteintje. Riante doorzon woonkamer van circa 29 m<sup>2</sup> met veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin.





Open keuken (vernieuwd circa 2016) met een kookeiland met bargedeelte, composieten werkbladen en de volgende inbouwapparatuur: riante gaskookplaat met 2 wokbranders(!), afzuigkap, royale oven, koelkast, diepvries, close-in boiler en vaatwasmachine. Ook is de keuken voorzien van een tegelvloer, inbouwspotjes, provisiekast en een deur naar de achtertuin.



## Eerste verdieping

---



Overloop met extra zijraam en pvc-vloer die doorloopt in twee slaapkamers. Royale slaapkamer 1 (achterzijde; afmetingen circa 4,64 x 3,74 m). Slaapkamer 3 (achterzijde; afmetingen circa 3,60 x 2,20 m) voorzien van laminaatvloer.





Slaapkamer 2 (voorzijde; afmetingen circa 3,92 x 3,09 m) met wastafel en deur naar balkon. Balkon met onderhoudsvriendelijk rooster. Geheel betegelde badkamer (circa 2016) voorzien van ligbad met douchegelegenheid, wastafel, 2e toilet, designradiator en mechanische ventilatie.



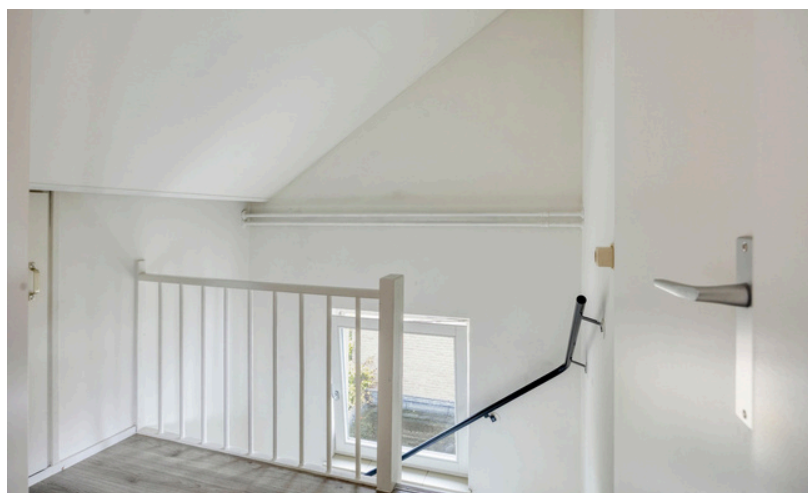
## Tweede verdieping

---



Per vaste trap te bereiken tweede verdieping. Voorzolder voorzien van laminaatvloer en berging achter schot.

Slaapkamer 4 (afmetingen circa 3,72 x 3,28 m) met vaste kasten, berging achter schot en een royale dakkapel. Berging voorzien van elektra en locatie HR-combiketel (Remeha, augustus 2026).



# Tuin

---



Fraai aangelegde voortuin voorzien van beplanting, sierbestrating met brede oprit voor 2 auto's en een overdekte entree. Prachtig aangelegde, privacy biedende achtertuin gelegen op het zonnige zuiden! De achtertuin is voorzien van o.a. sierbestrating, vaste beplanting, gazon, buitenkraantje, kunststof (onderhoudsvriendelijk) vlonderterras en een nieuw elektrisch bedienbaar zonnescherm (februari 2026)! Aanpandige garage voorzien van elektra, kanteldeur, deur naar de tuin en aansluitingen wasapparatuur.



# Algemeen

---



- Deze woning is extra geïsoleerd met dak- (2020), spouwmuur- (2026) en vloerisolatie (2020)! De woning is praktisch geheel voorzien van HR++ beglazing in hardhouten kozijnen. Ook de zuinige HR-combiketel is uit 2026.
- De woning is voorzien van een nieuw energielabel A, geldig tot 2036!
- Koper dient er rekening mee te houden dat er in de koopovereenkomst zoals gebruikelijk een bankgarantie / waarborgsom van 10% van de koopsom wordt opgenomen.
- Een prachtig gelegen, energiezuinige tweekapper, gelegen tegen het Dommeldal natuurgebied in Breugel!
- Woonoppervlakte circa 119 m<sup>2</sup>.
- Inhoud woonhuis circa 481 m<sup>3</sup>.
- Perceeloppervlakte 290 m<sup>2</sup>.
- Bouwjaar circa 1973.
- Aanvaarding in overleg.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



- Schaal 1:500  
- Deze kaart is noordgericht

0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Son en Breugel

E

2704

kadaster



## Het resultaat van de bezichtiging

Omdat de verkoop van de woning ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid is, zouden wij het op prijs stellen indien u binnen enkele dagen na de bezichtiging even zou willen reageren.

## Deze brochure & eventuele afwijkingen

Wilt u naar aanleiding van de informatie in deze brochure de woning bezichtigen dan kunt u contact opnemen met ons kantoor voor het maken van een afspraak.

De beschrijvingen, jaartallen, afmetingen, inhoud, woonoppervlakte etc. die in de brochure en op internet staan weergegeven zijn indicatief en dienen slechts voor een eerste indruk. Hier kan de koper geen rechten aan ontleen. Eventuele afwijkingen kunnen door de koper niet worden verhaald op de verkoper of op de verkopend makelaar. Koper heeft de gelegenheid om deze gegevens te verifiëren tijdens de bezichtiging(en), of tenminste voor het aangaan van de koopovereenkomst. In de op te stellen koopakte wordt een artikel opgenomen met deze strekking.

## Bankgarantie / waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst dient de koper bij de notaris een schriftelijke bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

## Uw eigen NVM-Makelaar & Inspectie

Wij adviseren u zich te laten begeleiden door een eigen NVM-Makelaar en het object bouwkundig en milieutechnisch te laten inspecteren.

## Uw huidige woonsituatie

Mocht u vragen hebben met betrekking tot uw huidige woonsituatie, de verkoop van uw woning, de koop van een woning, uw hypotheekmogelijkheden, etc., dan kunt u contact opnemen met ons kantoor voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

## Gratis waardebepaling!

Tevens kunnen wij u – geheel vrijblijvend - een gratis waardebepaling aanbieden. U wilt toch ook weten wat uw woning waard is en wat uw koop- en verkoopmogelijkheden zijn!

**T: 0499-490 200 of 040-7440200**

**E: [info@vrmt.nl](mailto:info@vrmt.nl)**

**I: [www.vrmt.nl](http://www.vrmt.nl)**

*Onze score:*  
**9,4**