TE KOOP



Eifellaan 6
5691 JW Son en Breugel

KENMERKEN

Zoekt u een royaal familiehuis met eindeloze mogelijkheden? Deze vrijstaande villa aan de Eifellaan 6 imponeert direct door zijn statige uitstraling en royale opzet. Wat dacht u van het perceel van maar liefst 1.073 m^2 groot, 5 volwaardige slaapkamers, een woonkeuken, garage en heerlijke tuin rondom! Bovendien staat u binnen 20 minuten in het centrum van Eindhoven terwijl u thuis heerlijk geniet van het dorpse en groene karakter van Son.

Nieuwsgierig? Plan snel uw afspraak via ons kantoor.

Overdracht

Vraagprijs	€ 930.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaand
Bouwperiode	1972
Isolatievormen	Spouw- en dakisolatie Grotendeels dubbelglas 12 zonnepanelen
Energielabel	D

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.073 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	177,8 m²
Inhoud	862 m³





INDELING

Begane grond:

Via de overdekte entree aan de voorzijde betreedt u de imposante ontvangsthal, die direct indruk maakt door de royale afmetingen en de hoogte. De vide, de karakteristieke trapopgang naar de eerste verdieping en de openslaande deuren naar de woonkamer geven deze ruimte een bijzonder ruimtelijk en statig karakter. Een fraaie basis met volop mogelijkheden om de hal geheel naar eigen smaak in te richten en de aanwezige charme van de woning verder tot zijn recht te laten komen.
In de hal bevinden zich tevens de meterkast (met 3-faseaansluiting) en ruimte voor een garderobe. Onder de trap is extra bergruimte aanwezig. Ook vindt u hier de separate toiletruimte, die deels is betegeld en voorzien van een staand toilet en een fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de living als de woonkeuken.

De living kenmerkt zich door de prettige ruimte, de grote raampartijen en de sfeervolle open haardpartij, die een gezellig middelpunt vormt in het woongedeelte. De houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling en dankzij de royale raampartijen valt er aangenaam veel daglicht naar binnen. Aan de achterzijde zorgt de grote schuifpui voor een fijne verbinding met het terras en de tuin. Zo haalt u op mooie dagen het buitenleven gemakkelijk naar binnen. Tevens heeft u vanuit de living rechtstreeks toegang tot de keuken.





INDELING

Begane grond (vervolg):

De woonkeuken is uitgevoerd in een eenvoudige L-opstelling en beschikt over een dubbele spoelbak, losstaande koelkast, kookplaat en afzuigkap. Het grote raam (met rolluik) biedt zicht op de achtertuin en zorgt ervoor dat de keuken veel lichtinval heeft. Daarnaast is er voldoende ruimte aanwezig voor het plaatsen van een eethoek.

Aansluitend de praktische bijkeuken. Hier vindt u de opstelling van de hete-luchtverwarmingsunit (Brink), omvormer van de zonnepanelen, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en een inbouwkast. Vanuit hier heeft u rechtstreeks toegang tot de garage en is er een deur naar de tuin.





INDELING

1ste verdieping:

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte met maar liefst vijf slaapkamers en een complete badkamer.
De overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en beschikt over een sfeervolle vide, die zorgt voor een ruimtelijk karakter. De vloer is afgewerkt met mozaïekparket, dat over de gehele verdieping is doorgelegd. De wanden zijn gestuct en het houten schrotenplafond geeft de overloop een karakteristieke uitstraling. Daarnaast zijn er gevelramen aanwezig en bevindt zich hier een vlizoluik naar de bergzolder.

De slaapkamers zijn ruim van opzet en respectievelijk 21.1 m^2, 14m^2, 13.1 m^2, 11.8 m^2, en 8.9 m^2 groot. Alle 5 de kamers zijn voorzien van mozaïek parket en stucwerk. Hiervan beschikken 2 slaapkamers over een dakkapel en de ouderslaapkamer over openslaande deuren naar een klein balkon en rechtstreeks toegang tot de badkamer.

De badkamer (eveneens toegankelijk vanaf de overloop) is grotendeels betegeld en compleet ingericht met een ligbad, een separate douche en een dubbele wastafel. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

2e verdieping:

Middels een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder op de tweede verdieping. Deze zolder is onderverdeeld in drie compartimenten en biedt volop praktische bergruimte.





INDELING

Tuin en tuinhuis/berging:

Rondom het huis strekt zich de royale privacybiedende tuin uit. Het grote gazon leent zich uitstekend voor spelende kinderen, het creëren van een extra (overdekt) terras of wellicht een zwembad. Daarnaast is er een diversiteit aan vaste beplanting waaronder fruitbomen en groente. Aan de zuidkant van de woning is het terras (met praktische werkkast) gesitueerd. Tenslotte is er achter in de tuin nog een ruime houten tuinhuis aanwezig. Kortom de tuin biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten of eventuele wensen te kunnen realiseren.

Garage:

De inpandig bereikbare garage (via de bijkeuken) is ruim 20m^2 groot en voorzien van een stalen kanteldeur naar de oprit. Verder beschikt de garage over elektra, een boiler, een extra waterkraantje en ramen die zorgen voor daglichttoetreding. Ook is er een luik aanwezig dat toegang biedt tot de kruipruimte.

Locatie:

Deze vrijstaande woning is gelegen in ‘De Gentiaan’, een fijne kindvriendelijke woonwijk met veel groen en ruim opgezette straten. Hier heeft u de bossen om de hoek maar zijn eveneens de scholen (lo), sportclubs en winkels op korte fietsafstand te bereiken. Ook het centrum van Eindhoven en de uitvalswegen (A2 en A50) zijn in korte tijd te bereiken.

FOTO'S













BIJZONDERHEDEN







- Sfeervolle onder architectuur gebouwde (Van Aken) vrijstaande woning gelegen op een perceel van maar liefst 1.073 m^2.
- Rustige kindvriendelijke ligging maar ook op korte afstand van allerhande voorzieningen.
- Fijne woonkeuken.
- 5 slaapkamers.
- Royale privacybiedende tuin rondom.
- Garage en separate tuinhuis.
- Eigen oprit.
- Praktische bijkeuken.
- Verwarming middels heteluchtverwarming.
- Schilderwerk buitenzijde 2022.
- 12 zonnepanelen 2022 (395 Wp per paneel).
- De afwerking is gedateerd en juist daardoor ligt er een mooie kans om deze woning (stap voor stap) naar uw eigen smaak te moderniseren en er een eigentijds thuis van te maken. Daarnaast biedt het royale perceel volop mogelijkheden voor een aanzienlijke uitbreiding van de woning, mogelijk zelfs vergunningsvrij.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

PLATTEGRONDEN



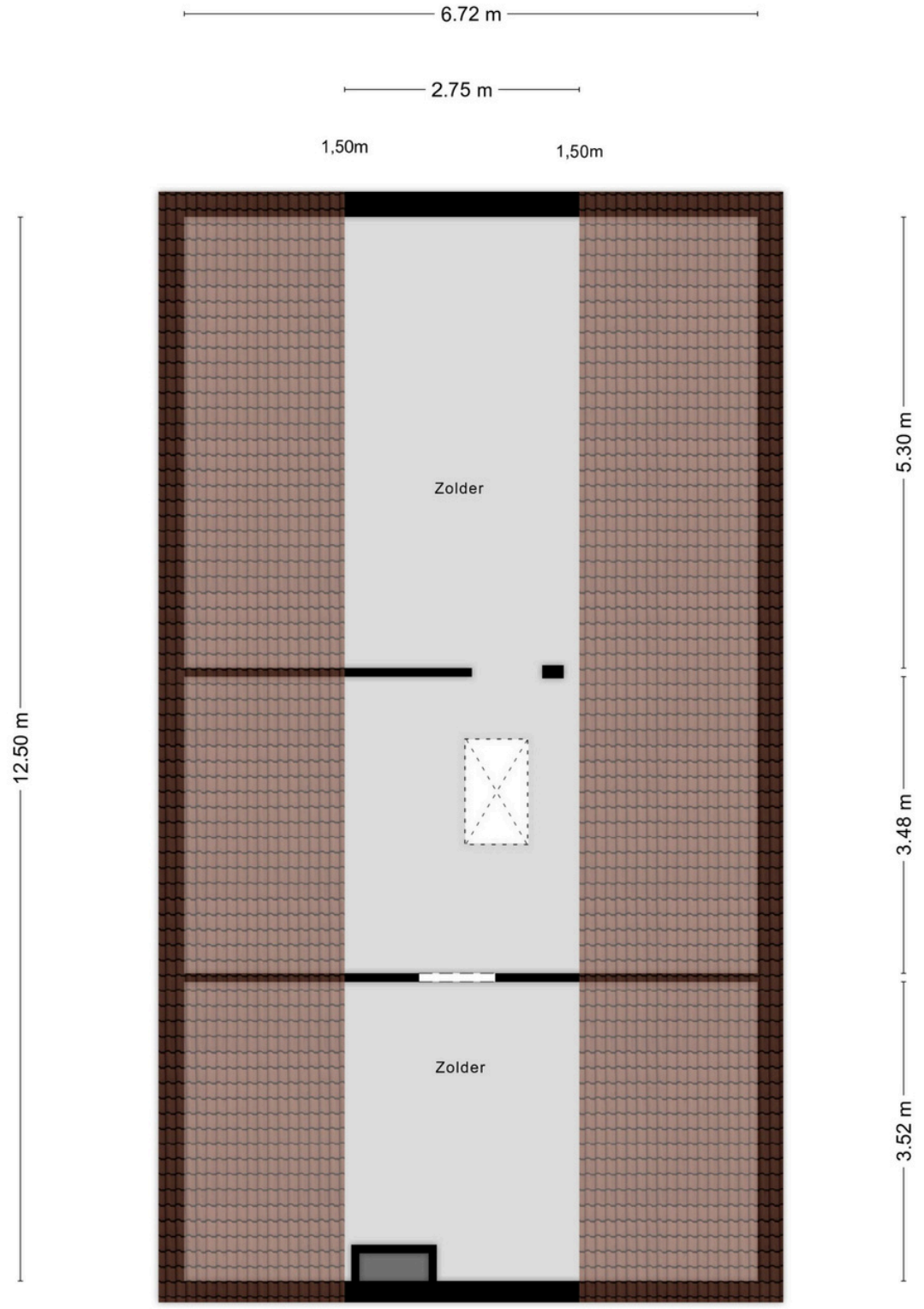
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

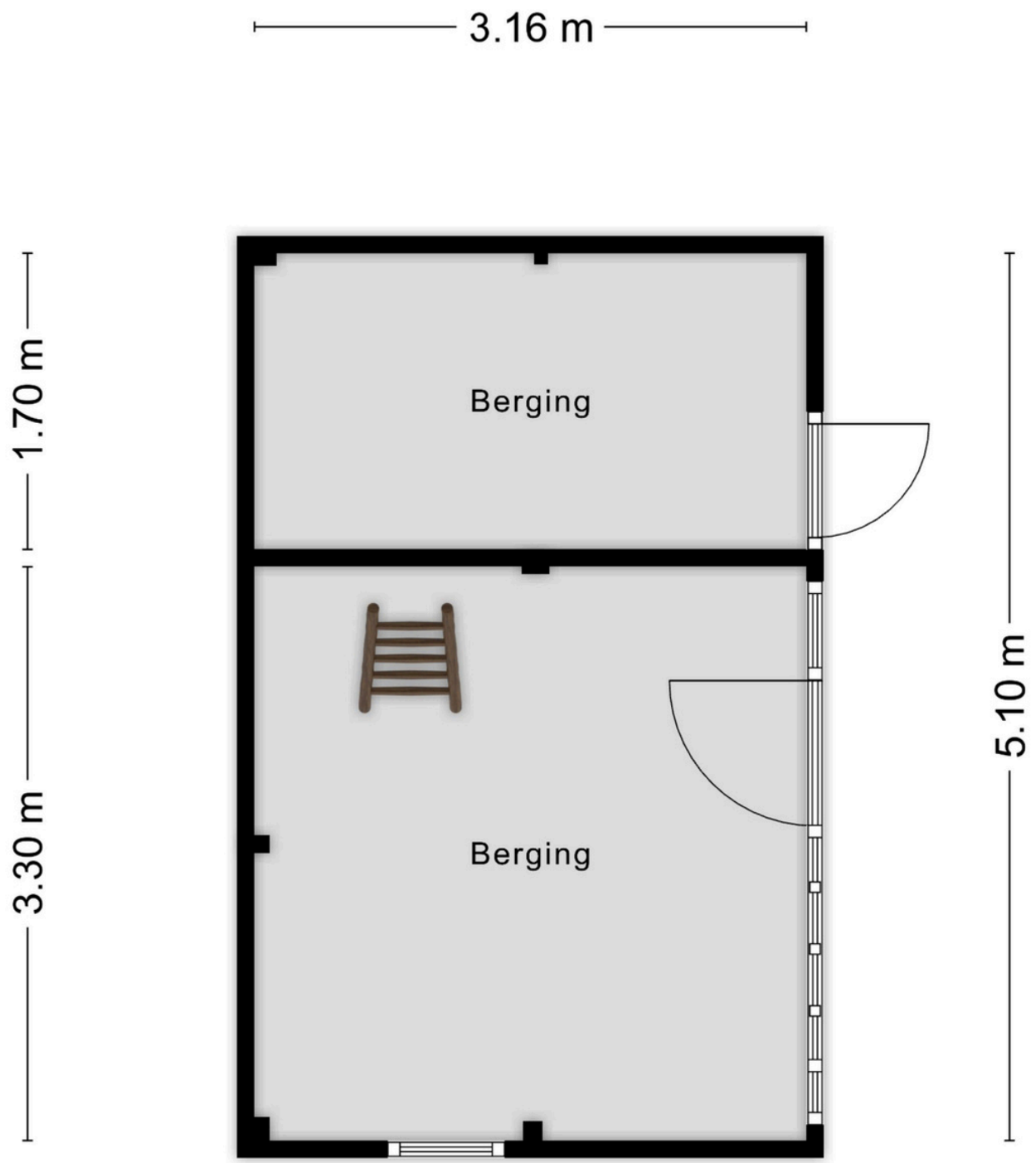


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

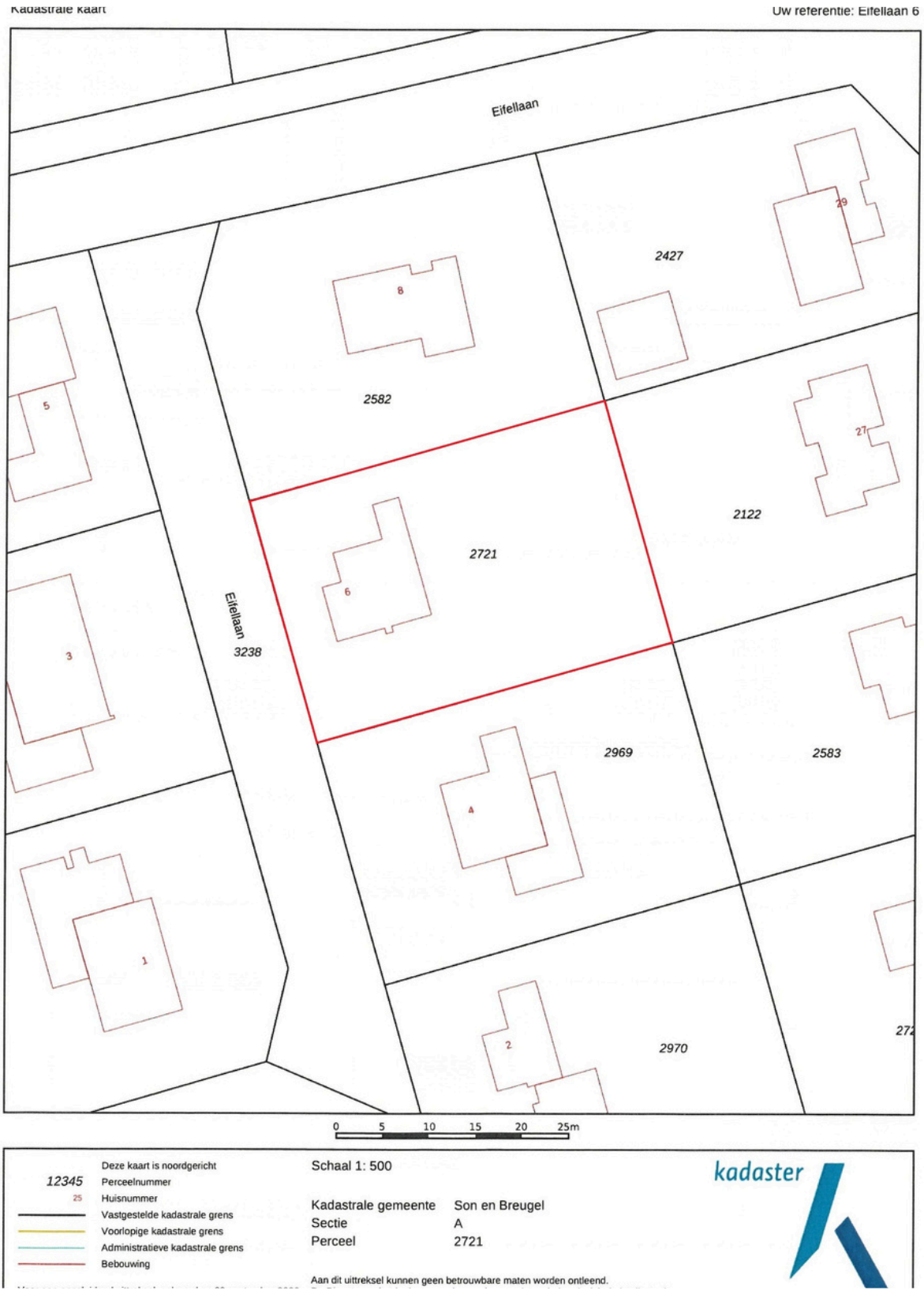


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



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.

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. 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

Eifellaan 6, 5691 JW 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