TE KOOP



Boogschutterlaan 1
5694 VK Son en Breugel

KENMERKEN

Op zoek naar een woning waar u zó in kunt trekken?
Dan is deze speelse hoekwoning aan de Boogschutterlaan 1 in Son en Breugel absoluut een bezichtiging waard! Gelegen op een toplocatie aan een rustige, groene laan en met een perceel van 251 m² biedt deze woning een bijzonder fijne combinatie van sfeer, ruimte en wooncomfort.
De woning is met veel zorg onderhouden, perfect afgewerkt en op diverse punten gemoderniseerd. Met 3 slaapkamers, een extra werk-/speelkamer, 2x berging én carport is alles aanwezig om heel prettig te kunnen wonen.

Overdracht

Vraagprijs	€ 479.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg/direct

Bouw

Type object	Woonhuis, hoekwoning
Bouwjaar	1980
Isolatievormen	Spouwisolatie Dakisolatie Nagenoeg volledig dubbelglas (HR++ en HR+++/tripleglas)
Energielabel	A 10 zonnepanelen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	251 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	97 m² excl. berging
Inhoud	404 m³ incl. berging





INDELING

Begane grond:

Welkom aan de Boogschutterlaan 1 in Breugel – een fijne plek waar u geniet van rust, ruimte en comfort. Deze woning is gelegen in een autoluwe straat, wat zorgt voor een kindvriendelijke en veilige woonomgeving. Hier komt u echt thuis. Het huis is compact maar slim ingedeeld en biedt hierdoor meer dan u op het eerste gezicht zou denken.

Bij aankomst parkeert u de auto droog onder uw eigen carport, direct voor de woning. Via de oprit heeft u toegang tot de aangebouwde berging (voormalig garage). De overdekte entree biedt toegang tot de ontvangsthal.

De hal is verzorgd afgewerkt met een PVC-vloer, hoge plinten en strak gestucte wanden en plafond. Hier vindt u ruimte voor de garderobe, een uitgebreide meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook bevindt zich hier de nette, deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje.
Vanuit de hal komt u in het woongedeelte, waar de open keuken en het eetgedeelte aan de voorzijde zijn gesitueerd. De moderne keuken is in 2020 geplaatst en uitgevoerd in een praktische wandopstelling met een eigentijdse uitstraling. Uiteraard is deze voorzien van alle gewenste apparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vrieskast en vaatwasser (grotendeels Whirlpool). Ook een Quooker mag hier niet ontbreken! Daarnaast is er extra kastruimte aanwezig, waar een gezellig koffiehoekje is gecreëerd. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen. Een leuk detail is de toog met inbouwspots dat de keuken op speelse wijze verbindt met het eetgedeelte. De raampartijen (waaronder het dakvenster) zorgen hier voor een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de groene voorzijde. Extra detail: de keuken en het eetgedeelte beschikken over vloerverwarming (elektrisch).





INDELING

Vervolg begane grond:

Vanuit de keuken bereikt u de woonkamer. Dit is een heerlijke lichte leefruimte, eveneens voorzien van een PVC-vloer, deels stucwerk/deels behang wanden, een strak gestuct plafond en een grote raampartij met deur naar de achtertuin. Bijzonder fraai zijn de twee op maat gemaakte vaste kasten, uitgevoerd in notenfineer met stalen details in bijpassende kleurstelling en inbouwspots. Deze kasten geven de woonkamer niet alleen een luxe en eigen karakter, maar bieden ook volop praktische mogelijkheden. Eén van de kasten is momenteel ingericht als een stijlvolle cinewall voor de televisie. Daarnaast is er volop ruimte voor het netjes wegwerken van techniek, elektra en diverse aansluitingen. Een prachtig maatwerkdetail.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een extra multifunctionele ruimte, gerealiseerd in een gedeelte van de voormalige garage. Deze staat in open verbinding met de woonkamer en is momenteel ingericht als ruime, lichte werkplek. Uiteraard kunt u deze ruimte ook uitstekend gebruiken als speelkamer of hobbyruimte. De ruimte is voorzien van inbouwspots, airconditioning en 2x een deur naar de achtertuin. Tevens is er vanuit hier toegang tot de inpandige berging.





INDELING

1ste verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop is afgewerkt met tapijt en stucwerk wanden/plafond. Ook is hier een ruime, praktische inbouwkast aanwezig.

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, die allemaal netjes zijn afgewerkt met hoogpolig tapijt en stucwerk wanden/plafonds. Slaapkamer 1 is momenteel in gebruik als royale garderobe, maar kan uiteraard eenvoudig weer als slaap- of werkkamer worden ingericht. De kunststof kozijnen zijn voorzien van een hor en via deze kamer heeft u middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder. Slaapkamer 2, een prettige kamer aan de achterzijde van de woning, beschikt eveneens over kunststof kozijnen met horren en heeft daarnaast een airco-unit van Mitsubishi (verwarmen en koelen). Hier is tevens een op maat gemaakte kast aanwezig waar de doorvoer t.b.v. de elektra is gerealiseerd. Slaapkamer 3 (aan de voorzijde) heeft een vergelijkbare afwerking als slaapkamer 1 en 2 maar is daarnaast ook deels voorzien van houten schroten wat zorgt voor een warme uitstraling. Een groot dakvenster zorgt voor een prettige lichtinval.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en modern uitgevoerd. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een heerlijk duo-ligbad, een separate inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel met vaste wastafel. Verder zijn er een handdoekradiator, inbouwspots en een groot dakvenster aanwezig, dat zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval. Tot slot beschikt de badkamer over vloerverwarming (elektrisch).





INDELING

2e verdieping:

Via de vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale bergzolder met een stahoogte tot de balk van circa 1,83 meter. De zolder is afgewerkt met een laminaatvloer, voorzien van dakisolatie en 2 dakvenster. Tevens vindt u hier de opstelling van de Nefit HR-combiketel uit 2022 en de mechanische ventilatie-unit.

Een functionele én nette ruimte, ideaal als extra bergruimte of om naar eigen wens (eventueel d.m.v. het plaatsen van een vaste trap) verder te benutten als extra slaap-/werk- of hobbykamer.





INDELING

Tuin en berging:

De achtertuin is volledig omheind en deels bestraat met sfeervolle waaltjes. Er zijn twee fijne terrassen aanwezig; een heerlijk overdekt terras direct aansluitend aan de stenen berging en een tweede terras centraal in de tuin gelegen. Daarnaast vindt u hier een gazon, diverse vaste beplanting, een buitenkraantje, meerdere stopcontacten en een poort (achterom). De stenen berging is voorzien van elektra, een raam en een loopdeur naar de tuin.
Er is geen directe inkijk van achterburen in de tuin wat voor volop privacy zorgt.
Kortom een heerlijke plek om van het buitenleven te kunnen genieten.

Berging:

Daarnaast heeft de woning een 2e praktische (inpandige) berging met een hoogte van maar liefst 3 meter (deel voormalige garage) beschikt over elektra, aansluitingen voor de wasapparatuur en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur naar de oprit. Daarnaast is er nog een vliering aanwezig (boven de werk-/speelkamer) voor extra opslag.

Locatie:

Deze instapklare hoekwoning is gelegen aan een autoluwe straat in Breugel. Nabij het beschermde Dommeldal natuurgebied en op korte afstand van supermarkt en speeltuin de Molenwiek. Tevens op korte fietsafstand van het centrum van Son, verschillende soorten sportaccommodaties en scholen (LO). Eindhoven bereikt u in circa 15 autominuten en de uitvalswegen A2 en A50 zijn op korte afstand bereikbaar.













BIJZONDERHEDEN



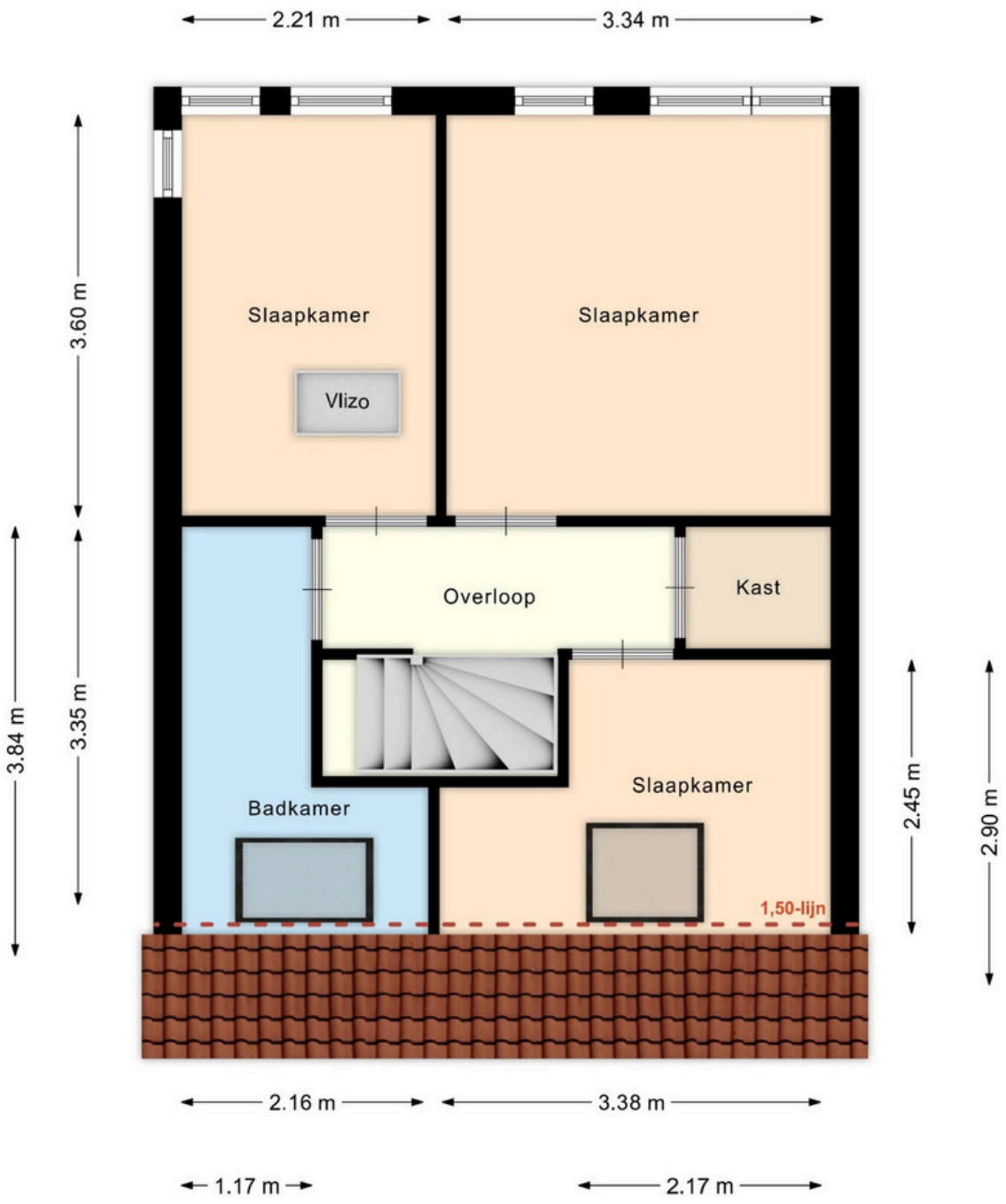


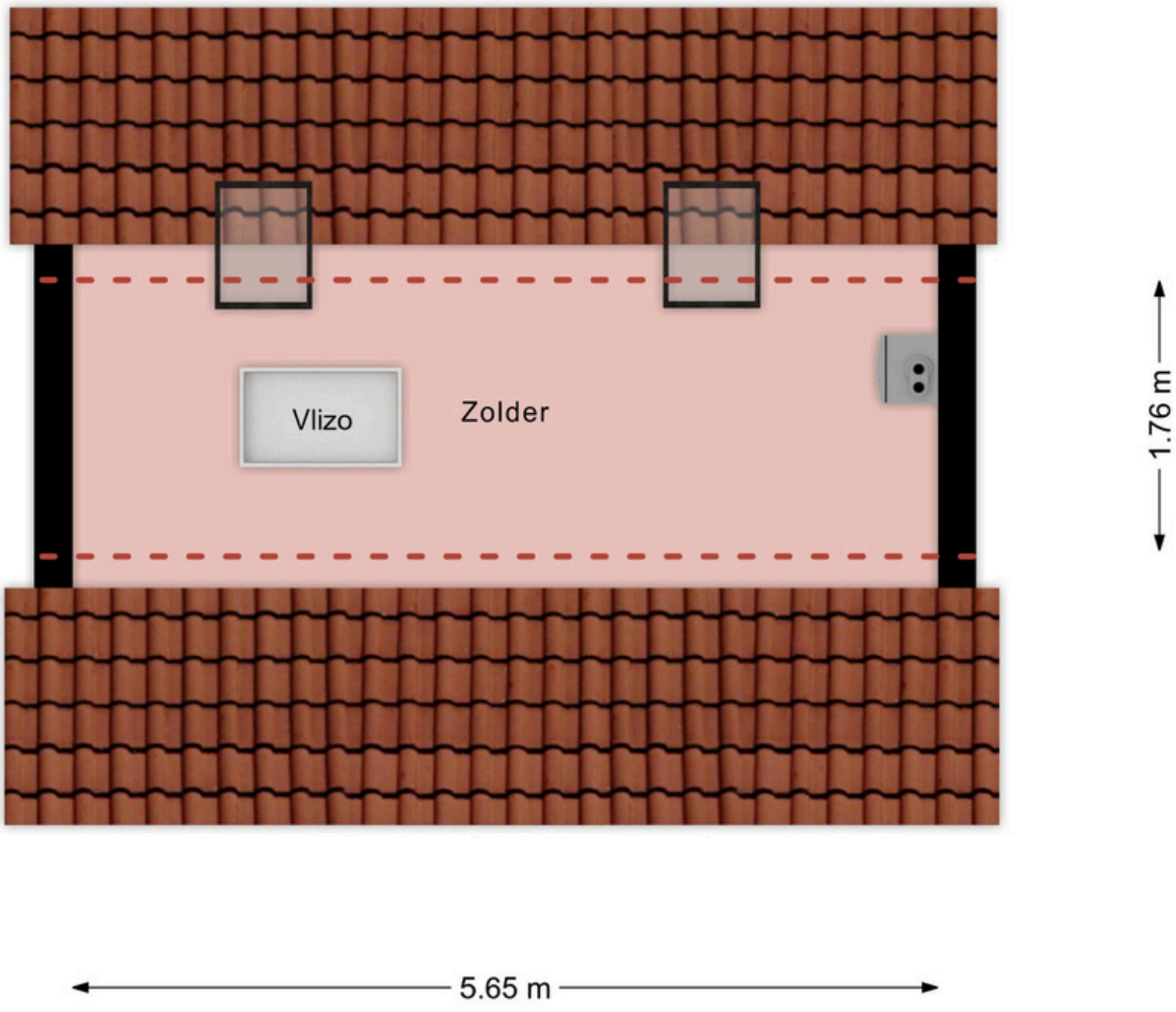


- Fijne locatie met volop privacy! Rustig gelegen en tevens op korte afstand van allerhande voorzieningen.
- Instapklaar.
- Modern en hoog afwerkingsniveau.
- Elektra (incl. bedrading) professioneel vernieuwd.
- Schilderwerk binnenzijde 2026.
- Schilderwerk buitenzijde 2025.
- Prachtige op maat gemaakte kasten.
- Badkamer 2023.
- Keuken 2020.
- In 2018 is de voormalig garage aangebouwd, deze is in 2022 verbouwd tot extra werk-/speelruimte en praktische berging/bijkeuken
- losstaande berging in achtertuin.
- Carport aan voorzijde.
- Drie slaapkamers.
- Vloerverwarming (elektrisch) in de keuken, het eetgedeelte en de badkamer.
- 2x airco Mitsubishi 2022 (verwarmen en koelen) en HR-combiketel 2022.
- Carport.
- Mogelijkheid om 3 auto’s op eigen terrein te parkeren.
- 10 zonnepanelen 2022.
- Energielabel A.
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

PLATTEGRONDEN




2.21 m
3.34 m
3.60 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Vlizo
Overloop
Kast
3.84 m
3.35 m
Badkamer
Slaapkamer
1,50-lijn
2.45 m
2.90 m
2.16 m
3.38 m
1.17 m
2.17 m


Vlizo
Zolder
1.76 m
5.65 m

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

Boogschutterlaan 1, 5694 VK 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