Baronielaan 6

Son en Breugel, Gentiaan

GEWOON, VAN ROON





Highlights

- Ruime en gemoderniseerde tweekapper
- Energiezuinig!
- Luxe woonkeuken
- 12 zonnepanelen

A++++

Vraagprijs € 600.000 ,- kosten koper

Bouwjaar ± 1971 | Woonoppervlakte ± 145 m² | Perceeloppervlakte 281 m² | Inhoud ± 548 m³

Van Roon Makelaardij & Taxaties B.V. • Van Gentlaan 14 • 5694 SC Son en Breugel • info@vrmt.nl • vrmt.nl
0499 490 200 • 040 74 40 200 • IBAN NL44 ABNA 0537 3750 15 • KvK 86250566 • BTW NL8639.10.075B01

Onze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

www.baronielaan6.nl

Ruime, energiezuinige en gemoderniseerde tweekapper met luxe woonkeuken en prachtig aangelegde tuin in de gewilde wijk De Gentiaan! Deze woning heeft o.a een heerlijke leefruimte op de begane grond, 4 volwaardige slaapkamers, prachtige badkamer en een heerlijke tuin met overkapping en veranda! De woning ligt aan aan rustige laan nabij uitstekende voorzieningen zoals supermarkt, basisscholen, sportfaciliteiten, natuur, uitvalswegen, etc!

Meer info:

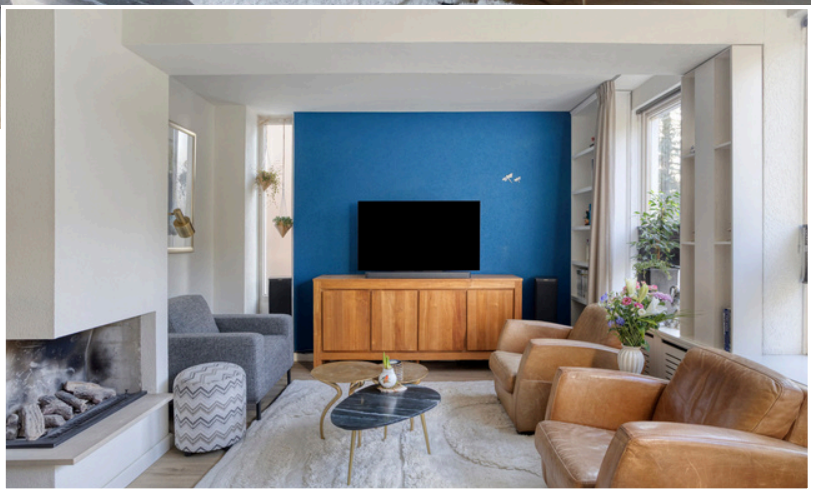
Ontdek de buurt rondom de woning, met handige informatie over de afstand naar winkels, scholen, bushaltes, natuur, sportscholen, enzovoorts!

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

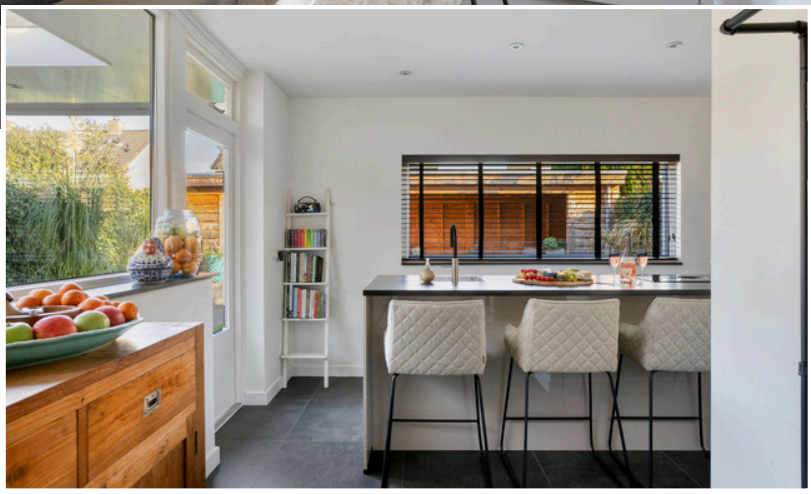




Royale hal met een provisiekast, inbouwkast/meterkast en laminaatvloer die doorloopt in de woonkamer. Meterkast met 10 groepen, 1 krachtgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting. Geheel betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Riante L-vormige woonkamer van circa 38 m² met een gashaard en openslaande deuren naar de tuin!





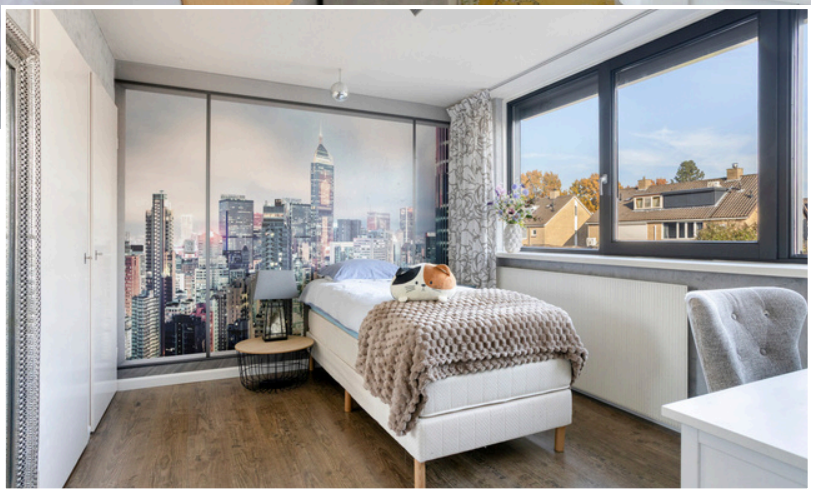


Ruime woonkeuken (circa 19 m²; vergroot en geplaatst 2022) met tegelvloer met vloerverwarming en een groot kookeiland met bargedeelte, granieten werkblad, extra keukenwand en de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, grote koelkast en diepvries, combioven, stoomoven, warmhoudlade, Quooker en een vaatwasmachine. Ook kunt u vanuit de keuken naar de tuin. Inpandige berging (voormalige garage, afmetingen circa 3,54 x 2,89 m) met elektrische segmentaaldeur, aansluitingen wasapparatuur, verwarming en unit vloerverwarming.



Eerste verdieping





Overloop. Royale slaapkamer 1 (voorzijde; afmetingen circa 3,83 x 4,10 m) met laminaatvloer en 2 inbouwkasten. Slaapkamer 2 (achterzijde; afmetingen circa 3,83 x 3,00 m) voorzien van laminaatvloer, 2 inbouwkasten en rolluiken.
Slaapkamer 3 (voorzijde; afmetingen circa 3,06 x 2,27 m) met een laminaatvloer. Deze kamer is ook door het vele lichtinval ook ideaal te gebruiken als thuiskantoor.

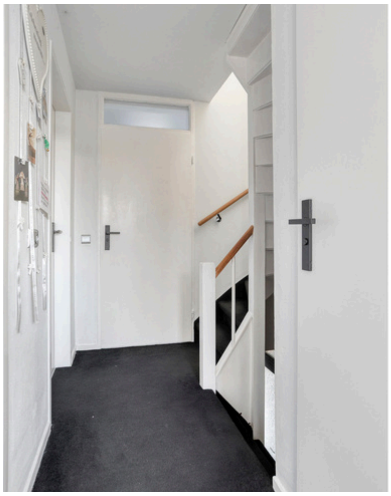








Geheel betegelde badkamer (vernieuwd 2019) voorzien van elektrische vloerverwarming, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en mechanische ventilatie. Separaat geheel betegelde toiletruimte.





Tweede verdieping







Per vaste trap te bereiken tweede verdieping. Voorzolder voorzien van berging. Technische ruimte voorzien van locatie HR-combiketel (Intergas, 2025). Slaapkamer 4 (afmetingen circa 5,45 x 3,76 m) met laminaatvloer, airconditioning (2023), rolluiken, berging achter schot, inbouwspotjes, wastafel met meubel en een royale dakkapel (2023 vernieuwd en vergroot!). De zolderverdieping is in 2023 grondig gemoderniseerd.

Tuin







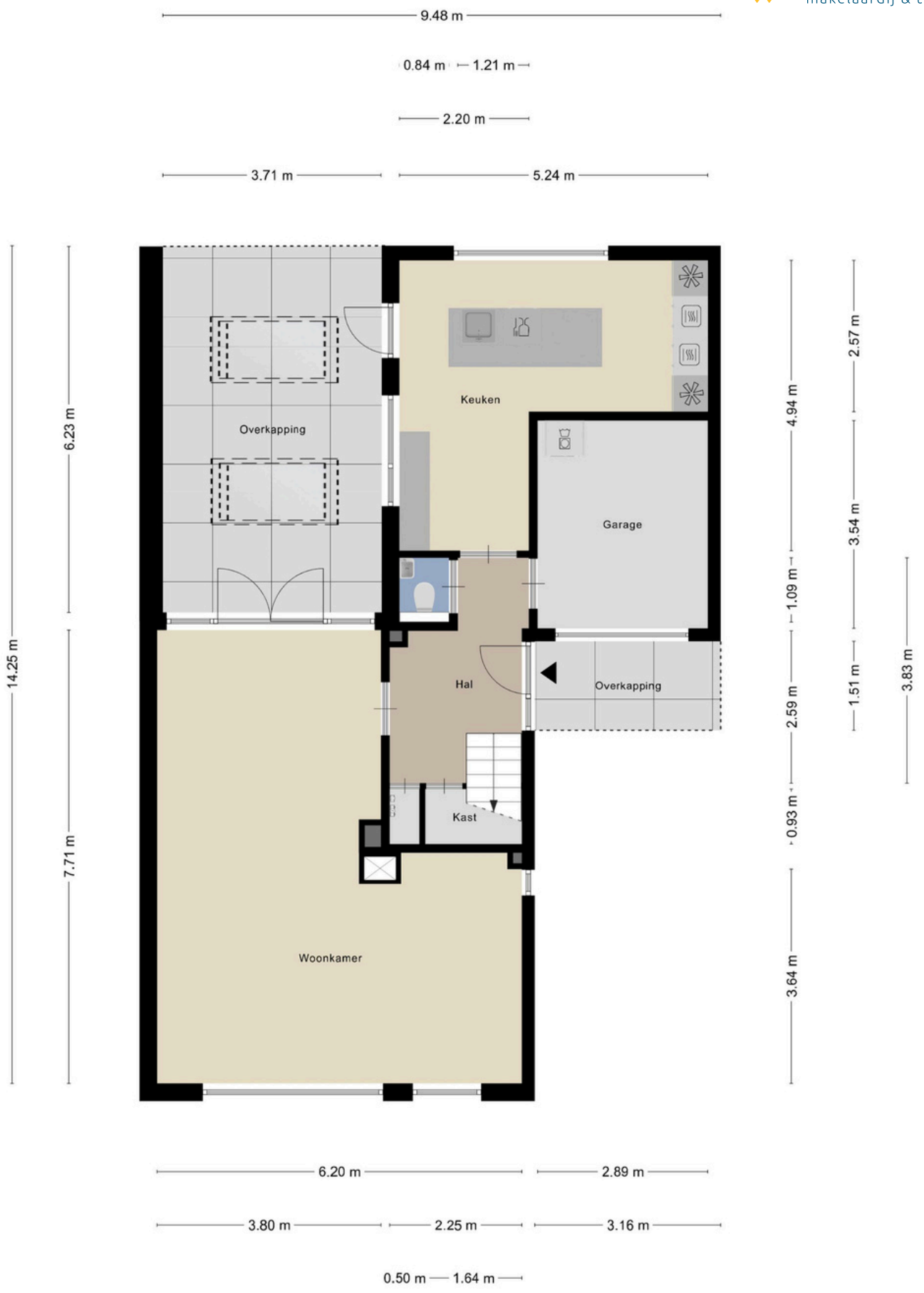
Fraai aangelegde voortuin voorzien van beplanting, sierbestrating met ruime oprit en een overdekte entree.
Prachtig aangelegde, privacy biedende achtertuin! Een fraaie overkapping (2014) aan de woning met 2 grote lichtkoepels en inbouwspotjes. De achtertuin is in circa 2022 vernieuwd en is voorzien van o.a. sierbestrating, vaste beplanting, gazon, buitenkraantje, elektra en een 2e veranda.
Berging voorzien van elektra (afmetingen circa 2,45 x 1,25 m)

Algemeen



- Deze woning is voorzien van dak- (2023) en spouwmuurisolatie (2019), deels van vloerisolatie (keukenvloer; 2022) en daarnaast praktisch geheel van dubbele / HR++ beglazing in houten kozijnen (kunststof kozijnen tpv dakkapel).
- Daarbij is de woning uitgerust met 12 zonnepanelen uit 2019!
- 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 prachtige, instapklare tweekapper, gelegen aan een rustige laan in de gewilde wijk De Gentiaan!
- Woonoppervlakte circa 145 m².
- Inhoud woonhuis circa 548 m³.
- Perceeloppervlakte 281 m².
- Bouwjaar circa 1971.
- Aanvaarding in overleg.

VAN ROON
makelaardij & taxaties

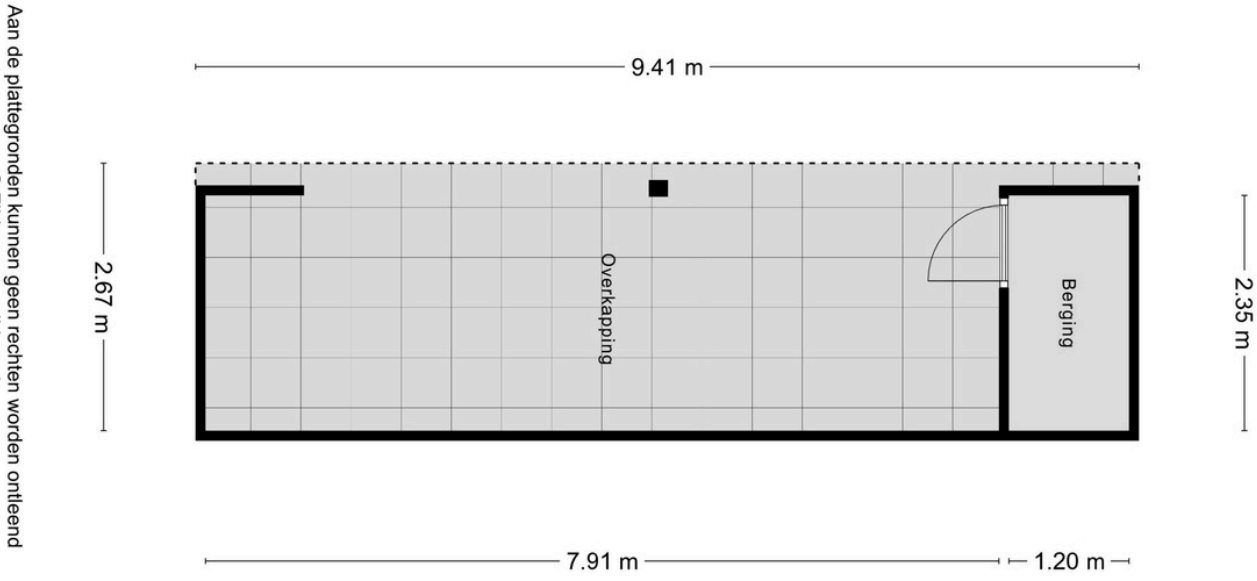


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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


7.71 m
1.33 m
5.45 m
0.78 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl
6.10 m
Bergruimte
Slaapkamer
Bergruimte
3.76 m
Berging
Overloop
Berging
2.24 m
1,50m
1,50m
3.43 m
3.02 m
2.84 m
1.65 m
1.94 m
2.55 m


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl
9.41 m
2.67 m
Overkapping
Berging
2.35 m
7.91 m
1.20 m



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Son en Breugel
Sectie	A
Perceel	2609

VAN ROON
makelaardij & taxaties

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 ontlenen. 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
I: www.vrmt.nl

Onze score: **9,4**