

Schitterend gelegen riante vrijstaande villa met garage, carport en fraai aangelegde tuin (Z) 20 stappen verwijderd van de bossen



Ligging : Spanvlinderlaan 8, Son en Breugel.

Aanvaarding : in overleg

**Perceel : 485 m² groot.
(kad. Gem. Son en Breugel, sectie C, nr. 6432).**

Vraagprijs : € 900.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 900.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 773 m ³
Perceel oppervlakte	: 485 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 208 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1999
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras 160 m ² (1.000 bij 1.600)
Garage	: Inpandig, Carport, Parkeerplaats 28 m ² (733 bij 378 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard

LOCATIE



Globale Toelichting

Deze schitterend gelegen riante vrijstaande woning met garage, carport en fraai aangelegde tuin (Z) ligt op letterlijk 20 stappen verwijderd van de bosrand. Gelegen in exclusieve buurt 't Zand in het mooie dorp Son en Breugel. Natuur, stijl, rust, ruimte en privacy vormen voor het wonen hier de sleutelwoorden.

Globale Toelichting:

BEGANE GROND:

Overdekte buitenentree met toegang naar de hal, welke doorgang geeft aan woonkamer, toilet, garage en keuken. Naast de voordeur is de meterkast met daarin 10 groepen, aardlekschakelaar en glasvezel. Daarnaast garderobe en trap naar de eerste verdieping. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Grote uitgebouwde woonkeuken met U-opstelling van keukenblok en prachtig zicht op de aangrenzende achtertuin. De keuken bevat alle wenselijke apparatuur, w.o. inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven, magnetron en close-in boiler. Aanrechtblad is van natuursteen en heeft een dubbele spoelbak. Aanvullend veel onder- en bovenkasten waardoor veel extra opbergruimte.

Aan de achterzijde van de keuken ligt de bijkeuken annex wasruimte met daarin veel opbergruimte en aansluitingen voor was- en droogcombinatie.

Zeer royale L-vormige living, verdeeld in enkele zitjes met naar believen een onderverdeling in zit- en eetgedeelte. Als sfeervolle toevoeging is in de binnenhoek van de kamer een gashaard met natuurstenen dorpel aanwezig. Aan de voorzijde is de raampartij in de hoek enigszins uitgebouwd, hetgeen een speels effect heeft op de totale ruimtebeleving. De achterzijde van de living grenst via brede schuifpuien aan het zonneterras. Als zonwering (zuidzijde) fungeren hier de eenvoudig elektrisch bedienbare screens en zonneluifel.

EERSTE VERDIEPING:

Vanuit de hal via dichte houten trap naar de eerste verdieping. Overloop welke toegang biedt aan 3 slaapkamers, separaat toilet, badkamer en technische ruimte. Slaapkamer 1. Is een zeer ruime slaapkamer omdat hier voorheen twee slaapkamers bijeen zijn gevoegd. Deze situatie is eenvoudig te herstellen, waardoor in plaats hiervan twee, nog steeds gerieflijke slaapkamers met beide daglichttoetreding zijn te creëren. In de huidige opzet grenst deze slaapkamer aan het balkon annex dakterras op de hoekzijde van de woning. Tevens aanwezig een airco-installatie.

Slaapkamer 2. Is eveneens zeer ruim en beschikt tevens over een vaste wastafel. Ook deze slaapkamer grenst via een schuifpui aan het balkon op de hoekzijde.

Slaapkamer 3. Is wat kleiner qua afmeting, maar nog steeds prima bruikbaar als slaapkamer, dan wel werkkamer of kantoor.

De badkamer is zeer ruim van opzet en heeft een dubbele wastafel ingebouwd in meubel, een ligbad, een aparte douche, designradiator en heeft bovenin prettige

lichtinval.

Het toilet is apart van de badkamer op de overloop gesitueerd en beschikt over een wandcloset en een fonteintje. In de brede kastruimte op de overloop is plaats voor de Cv-installatie, de omvormer voor de aanwezige zonnepanelen (21m²) en de unit voor de zonnewarmte-boiler.

Aan het einde van de overloop is nog steeds de mogelijkheid aanwezig om de toegang naar de oorspronkelijk aanwezige 4e slaapkamer te herstellen. Aan deze zijde is ook een groot raam wat zorgdraagt voor een prettige daglichttoetreding.

GARAGE:

De ruim bemeten garage is inpandig en is geschikt voor opslag, fietsen, klussen etc. Toegang aan de voorzijde via de oprit middels een kanteldeur met loopdeur. Daglicht treedt toe via een lichtkoepel en een raam en deur aan de achterzijde. Op de vloer ligt een tegelvloer. Verder aanwezig: uitstortgootsteen en verwarming middels radiatoren. Met het oog op de toekomst is deze ruimte ook uitstekend geschikt te maken voor zgn. 'levensloopbestendig' wonen. Via de achterzijde rechtstreeks via loopdeur toegang naar de achtertuin.

BUITEN:

De straat is doodlopend, waardoor veel rust en ruimte (enkel bestemmingsverkeer) en eindigend aan de bosrand. In dit bosrijke gebied is het heerlijk om te wandelen, de hond uit te laten etc. Aan de voorzijde van de woning is een royale oprit met plaats voor 3 auto's waarvan er zeker één geparkeerd kan worden onder de aanwezige carport.

De voortuin is professioneel aangelegd, met vakken, symmetrie en solitaire volwassen planten en heesters. De afscheiding met de straat is via een groenstrook en een beukenhaag. Via een pad toegang naar de zijtuin welke via een afgesloten poort overgaat naar de achtertuin.

Ook de achtertuin met zuid ligging is destijds professioneel aangelegd en heeft diverse speelse paadjes en hoekjes om fijn te kunnen vertoeven. Een elektrisch bedienbare zonneluifel biedt indien gewenst bescherming aan de zon op het zonneterras. Sierbestrating en solitaire bomen, planten, heesters en ornamenten vormen een lust voor het oog. Er is veel privacy, met name vanwege de hoge leibomen aan de achterzijde. Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een klein houten tuinhuisje voor het opbergen van tuingereedschap.

OMGEVING:

Rust, privacy en groen, dat is wat de buurt kenmerkt. En tegelijk is daar ook de goede bereikbaarheid naar de uitvalswegen (A50 – A2). Bovendien op fietsafstand de nabije ligging van het gezellige en complete centrum van Son met alle benodigde winkels, voorzieningen en faciliteiten. Kortom: Son en Breugel is een fantastische woongemeente.

ALGEMEEN:

- * Bouwjaar: 1999;
- * Woonoppervlak: 208 m²;
- * Perceelgrootte: 485 m²;

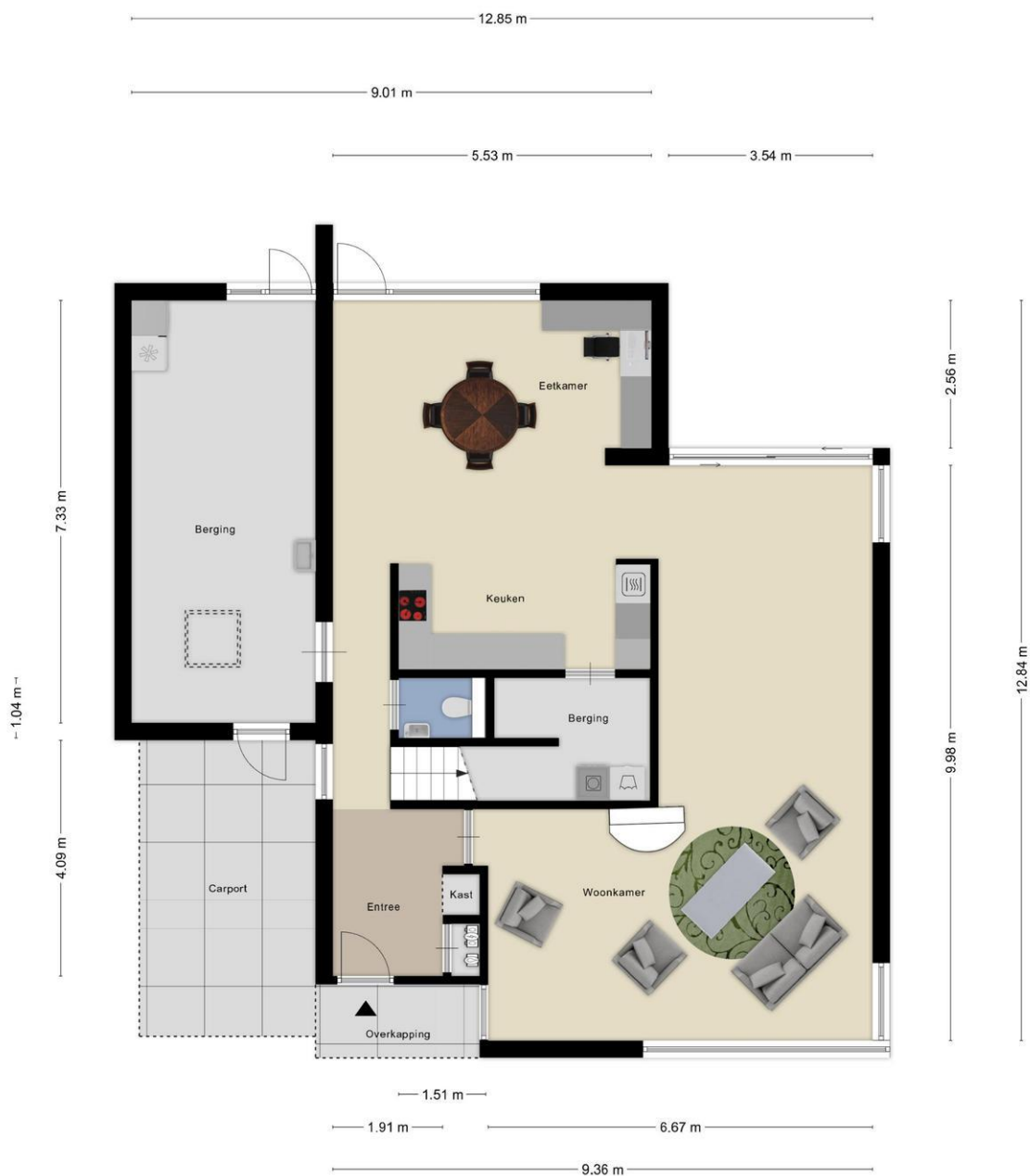
- * Inhoud woning: 773 m³;
- * 21 m² zonnepanelen en zonnepaneelboiler;
- * Hardhouten kozijnen met isolatieglas;
- * Bewegende delen met draai-kiëp mechanisme;
- * Energielabel B;
- * Diverse luxe raamdecoratie (screens, horren, luxaflex);
- * Gehele woning is aan de buitenzijde wit gekeimd;
- * Hoogwaardig afwerkingsniveau en goed onderhouden;
- * Hoge deurposten (norm ná bouwbesluit);
- * Vloer begane grond geheel voorzien van vloerverwarming;
- * Zeer centraal gelegen t.o.v. diverse uitvalswegen.

* Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag;

* De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

* Verkoopprocedure: Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met van Engelen de Wilde Makelaars. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend. In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

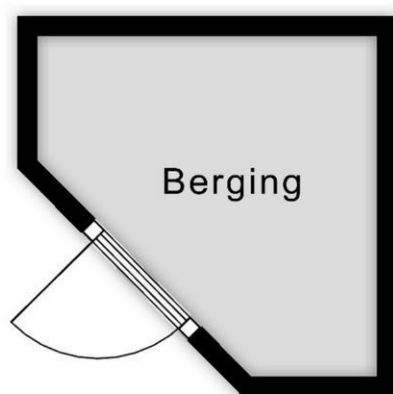


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

1.68 m



1.68 m

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



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







