

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ZAGERSTRAAT 4
SON EN BREUGEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1963
Woonoppervlakte	126 m ²
Inhoud	447 m ³
Perceel	307 m ²

Bijzonderheden

- Instapklare tweekapper met dubbele oprit op ideale woonlocatie;
- Voorzien van riante overkapping in zonnige achtertuin;
- Gehele woning vanaf 2018 gemoderniseerd;
- Gewilde, rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- Basisonderwijs, kinderdagverblijf, bushalte en alle verdere dagelijks gewilde voorzieningen op loopafstand;
- Voorziet 3 slaapkamers, derhalve goed geschikt voor gezinnen;
- Energielabel C;
- Alle ramen zijn uitgerust met horren (geplaatst in 2024).
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Ben je op zoek naar een moderne, instapklare twee-onder-een-kap woning met een zonnige tuin, een dubbele oprit in een kindvriendelijke omgeving? Dan is deze woning echt iets voor jou!

Vraagprijs € 535.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ZAGERSTRAAT 4 SON EN BREUGEL

Algemeen



Deze leuke, instapklare tweekapper is gelegen in het karakteristieke Breugel, gemeente Son en Breugel. In de nabije omgeving van de woning bevinden zich een speeltuin, een basisschool, een kinderdagverblijf, sportgelegenheden, verschillende eetgelegenheden en bevind je je dicht bij de natuur.

Verder ben je via de uitvalswegen in een mum van tijd in het centrum van Son, waar zich eveneens verschillende voorzieningen bevinden, of in Eindhoven (ca. 10 autominuten).



Via de verzorgde oprit betreed je de woning. Aan de entree zijn gelegen: de meterkast, het toilet, de woonkamer met open keuken en de trapopgang.

De gehele begane grond is voorzien van een donkere, moderne tegelvloer en voorzien van vloerverwarming. Het toilet is geheel gemoderniseerd en voorzien van een wandcloset.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



De ruime, zonnige woonkamer kent een open karakter. Zo is er een open verbinding met de keuken maar is er tegelijkertijd wel degelijk onderscheid gemaakt tussen een zitgedeelte en een dinerruimte. De woning is aan de zijkant en achterkant uitgebouwd, resulterend in een riante benedenverdieping. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het prettige zitgedeelte welke voorzien is van grote raampartijen en openslaande tuindeuren die voor veel natuurlijk zonlicht zorgen en een houtkachel.

De dinerruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eveneens voorzien van grote raampartijen waardoor je ook in dit gedeelte veel zonlicht geniet





ZAGERSTRAAT 4 SON EN BREUGEL





De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met onderkasten. Boven het aanrecht bevinden zich grote raampartijen waardoor ook de keuken veel daglichttoetreding geniet. Verder beschikt deze fijne keuken ook over inbouwapparatuur, te weten:

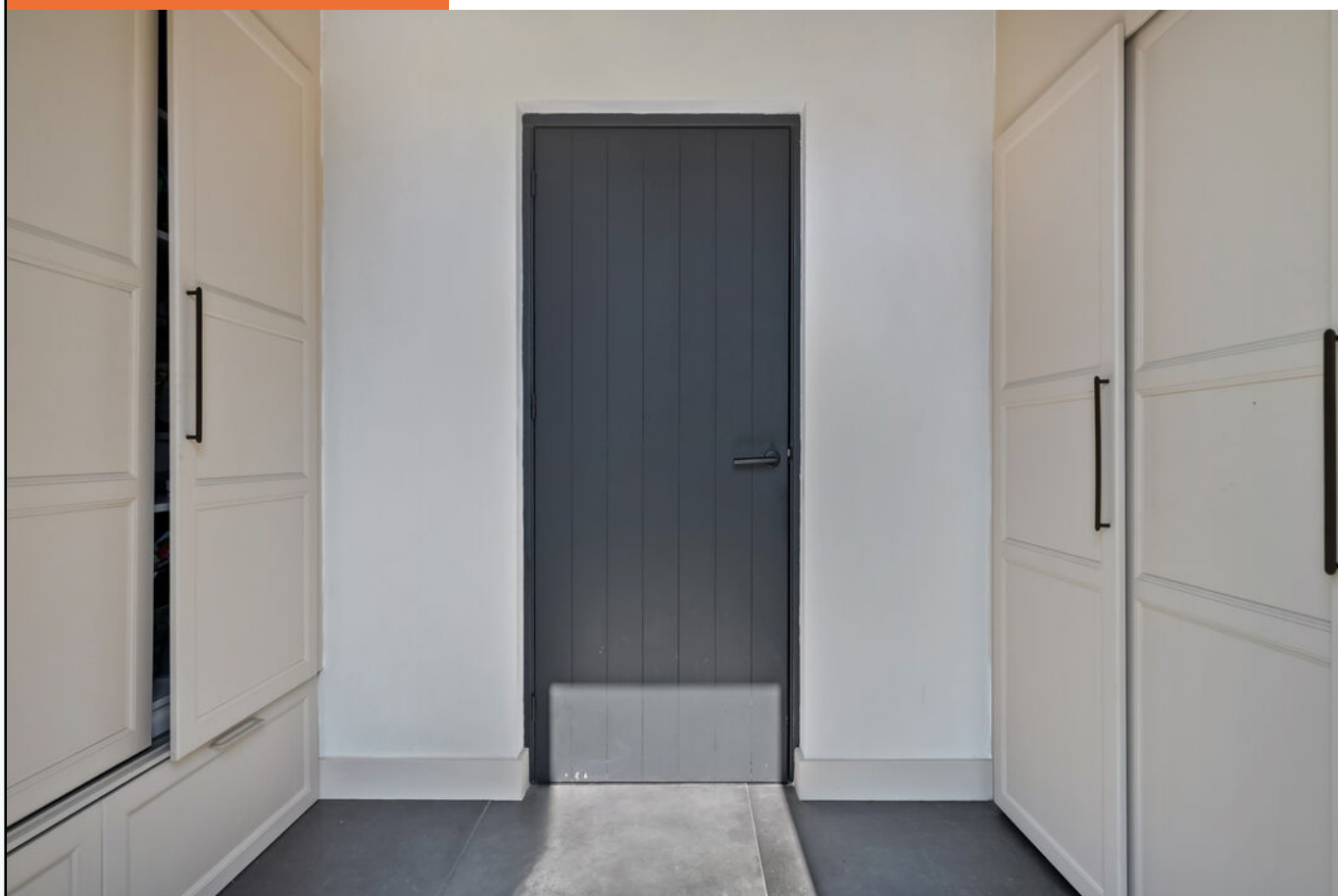
- Vaatwasser;
- Koelkast;
- Vriezer;
- Inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging;
- Combi-oven.

Keuken



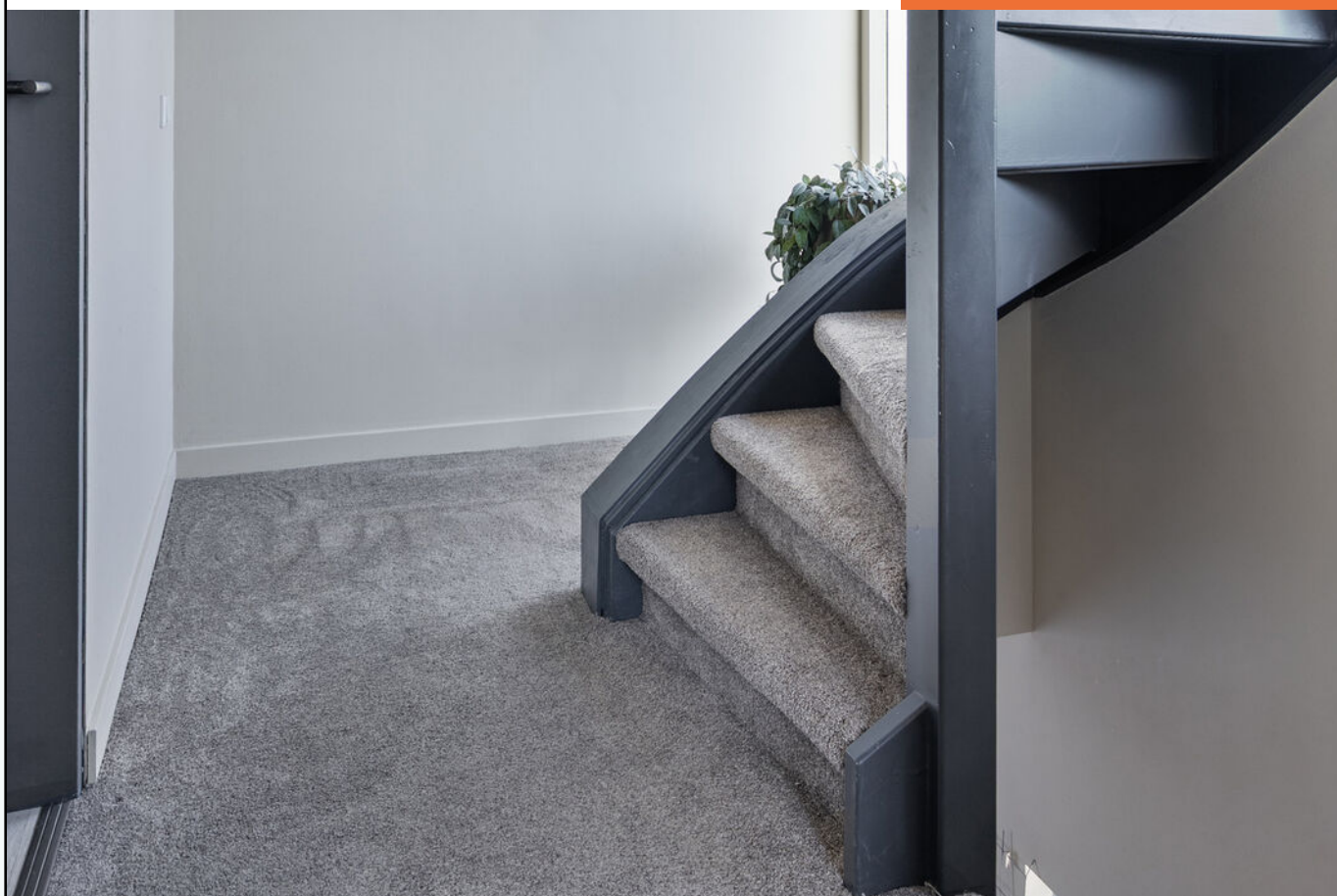
Bijkeuken

Naast de keuken is de bijkeuken te vinden. Deze ruimte is voorzien van bergingskasten en de witgoedaansluitingen.



Via de trapopgang in de hal bereik je op de overloop van de eerste verdieping. Aan deze overloop zijn gelegen: twee riante slaapkamers, de badkamer, toilet en de trap naar de tweede verdieping.

Eerste verdieping



Slaapkamers



De eerste verdieping is voorzien van twee slaapkamers. Een van deze kamers wordt gebruikt als garderobekamer.

Dit laat de multifunctionaliteit van de ruimtes goed zien. De kamers zijn ruim en bieden naast een bed nog genoeg ruimte voor een garderobekast. Ook deze ruimtes zijn voorzien van grote raampartijen.





ZAGERSTRAAT 4 SON EN BREUGEL

Badkamer en toilet

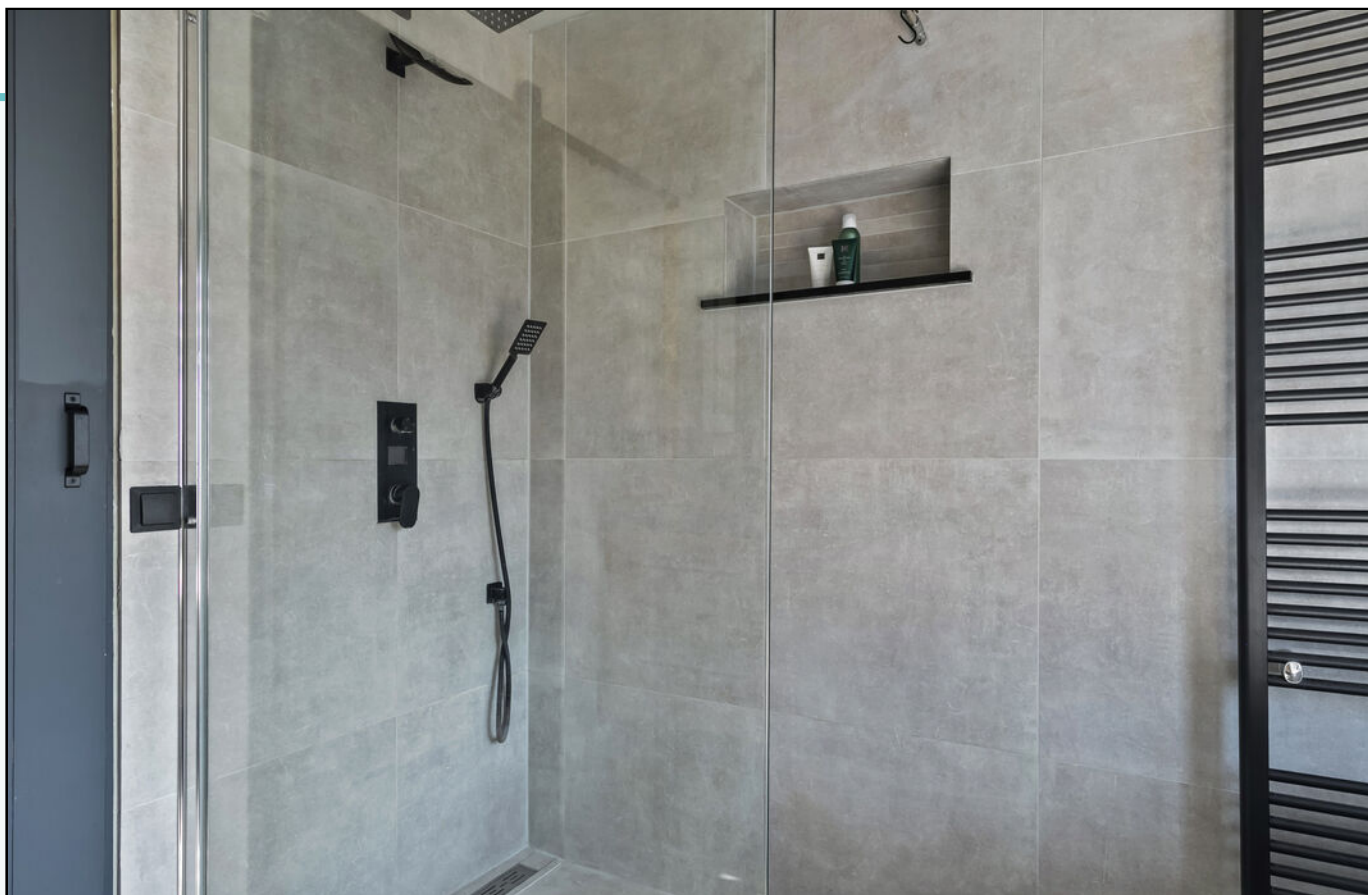


De badkamer is voorzien van een:

- Vrijstaand ligbad;
- Inloopdouche;
- Dubbele wastafel in badkamermeubel;
- Wandradiator.

De vloer en de wanden van de badkamer zijn in een moderne stijl betegeld en er komt natuurlijk zonlicht binnen via een grote raampartij in de gevel. De eerste verdieping is voorzien van een separaat toilet. Het toilet is eveneens in een moderne stijl betegeld en voorzien van een wandcloset.

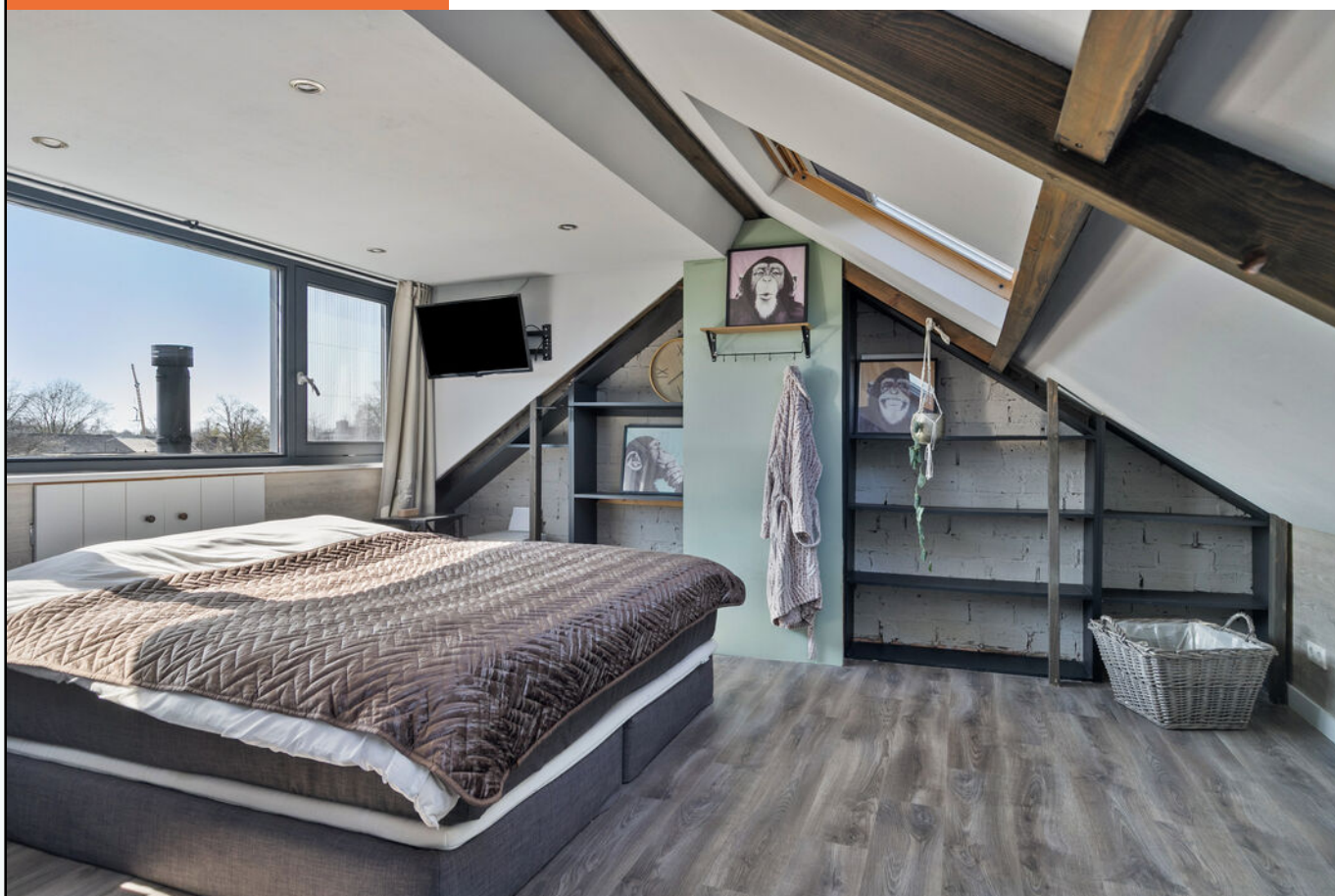




ZAGERSTRAAT 4 SON EN BREUGEL

Zolderkamer

De zolderverdieping is dankzij de vaste trap en de toevoeging van een dakkapel een volwaardige slaapkamer. Door de dakkapel en een extra dakraam geniet ook deze ruimte van veel lichtinval. De C.V.-ketel bevindt zich ook in deze ruimte.





Achtertuintuin

De prettige gelegen en zonnige achtertuin is vanuit de bijkeuken en de woonkamer te bereiken. Vanwege zijn zuidelijke ligging geniet je hier optimaal van rust en ruimte. De woning beschikt aan de achterkant over een grote zonnesherm met verlichting en een uitval van 3 meter.

Ook beschikt de achtertuin over de mogelijkheid een terras te creëren welke onderhoudsvriendelijk uitgevoerd is. De overkapping aan de achterzijde van de tuin biedt de nodige overdekte ruimte om tuinmeubilair te plaatsen en al vroeg in het jaar buiten te zitten.





Plattegrond Begane grond



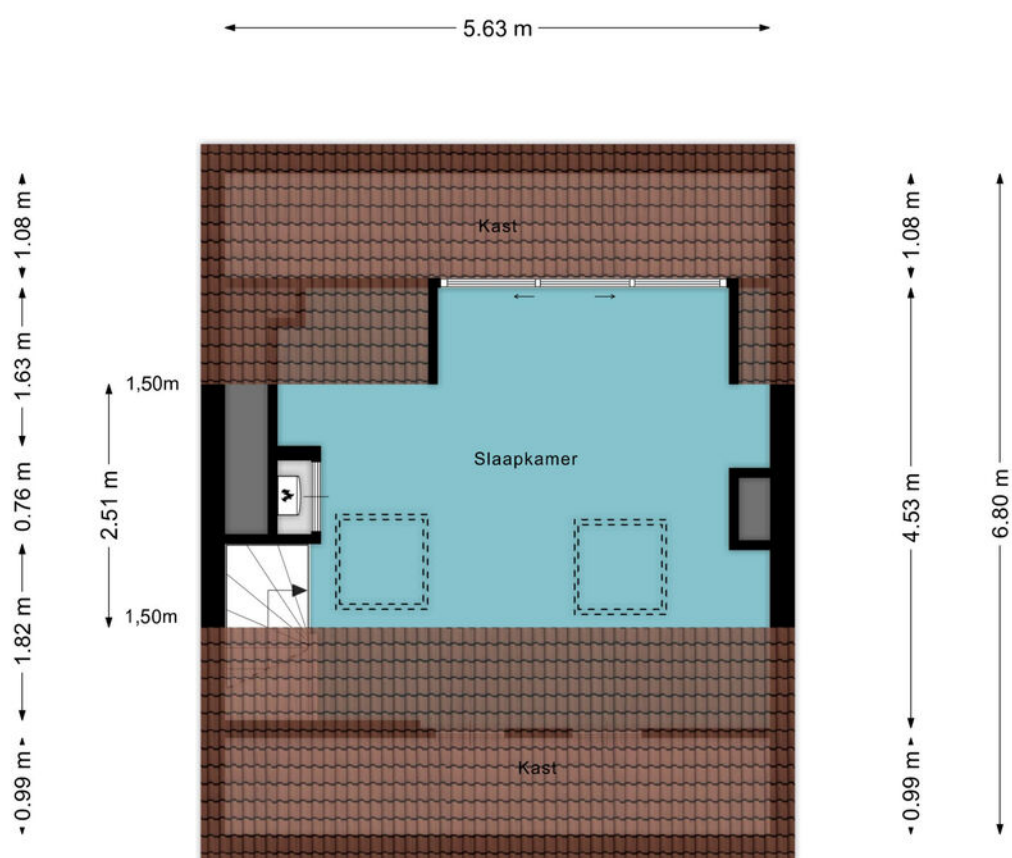
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



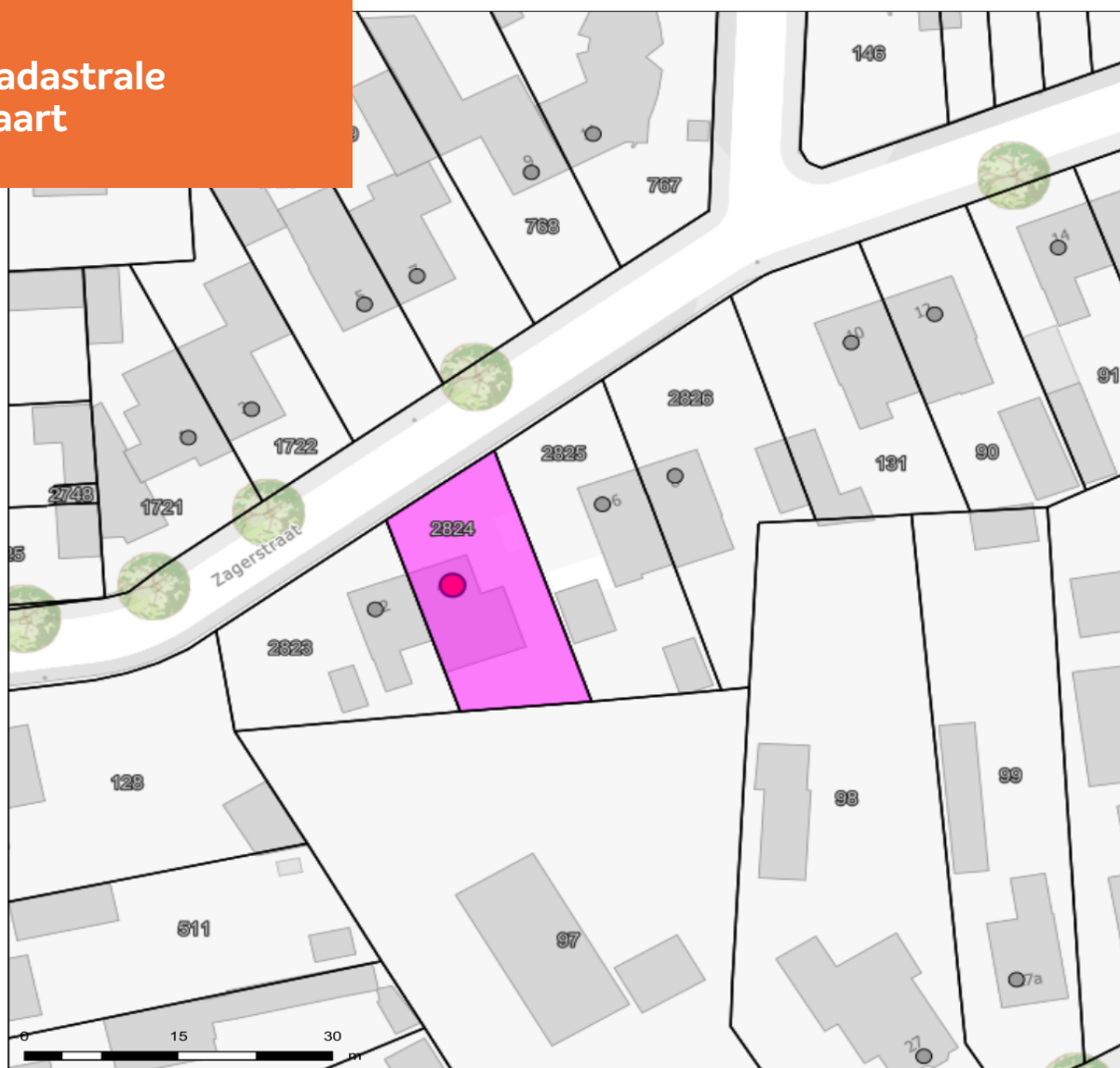
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart



Zagerstraat 4 Son en Breugel

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 4-4-2025

Schaal: 1: 567



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen

06 53 20 18 20

bas@heuvel.nl

ZAGERSTRAAT 4 SON EN BREUGEL

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U