



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Libellenlaan 79, Son en Breugel



Libellenlaan 79, Son en Breugel

Hedendaagse woonwensen in combinatie met perfecte afwerking en alles met oog voor detail maakt deze woning echt uniek! De visgraatvloeren, stalen deuren en inbouwkasten zorgen voor een geweldige uitstraling. De keuken met kookeiland is een ware eyecatcher en van topniveau!

Deze halfvrijstaande woning is helemaal klaar voor de toekomst. De woning wordt verwarmd d.m.v. vloerverwarming en is voorzien van voorbereiding van het aansluiten van een warmtepomp en 8 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van ca. 1.300 kWh.

Op de eerste verdieping zijn er drie volwaardige slaapkamers en met enige fantasie zouden er op de tweede verdieping nog eens drie slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

De Sonniuswijk is een moderne en kindvriendelijke woonwijk met veel natuur in de omgeving en voorzieningen zoals speeltuintjes, basisschool 'De Ruimte' en diverse sportverenigingen. Son en Breugel kenmerkt zich door haar groene karakter, natuur en gunstige ligging nabij snelweg A50 (Eindhoven-Nijmegen).

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	194 m²
Inhoud:	696 m³
Perceeloppervlakte:	296 m²
Bouwjaar:	2020
Energielabel:	A

- * **Instapklare halfvrijstaande woning;**
- * **Volledig geïsoleerd, voorbereiding voor aansluiting warmtepomp, 8 zonnepanelen en alle ruimtes voorzien van vloerverwarming;**
- * **Hoge binnendeuren;**
- * **Vrijstaande garage met eigen oprit en voldoende parkeergelegenheid in de straat;**
- * **Luxe keuken met kookeiland en voorzien van alle denkbare apparatuur zoals een Quooker en Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging;**
- * **Sonniuswijk is een kindvriendelijke en moderne woonwijk;**



BEGANE GROND

Hal

Royale hal met garderobenis onder de trap en de verdelers van de vloerverwarming. De hal biedt toegang tot de kamer-ensuite, toilet, trapopgang en meterkast die voorzien is van glasvezel, water-, gas- en elektrameter.

De smaakvolle visgraat parketvloer is over de gehele begane grond gelegen en is voorzien van vloerverwarming.

Toilet

Gastentoilet met wandcloset en fonteintje. De achterwand is betegeld met gouden tegeltjes.

Kamer-ensuite

Via de glazen stalen deur betreedt u de kamer-ensuite. Een aangename leefruimte met opvallend veel lichtinval. De ruimte is opgedeeld door middel van stalen schuifdeuren. Deze bieden toegang tot de zit- en eetkamer.

Het zitgedeelte heeft een fraai hoekraam waardoor u mooi zicht hebt over de straat. De vaste kastenwand is niet alleen praktisch maar geeft de ruimte ook een aangename sfeer. Het eetgedeelte biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en heeft directe verbinding met de achtertuin via de openslaande tuindeuren.

Keuken

De designkeuken bestaat uit een kookeiland met baropstelling en kastenwand. Deze kwalitatief hoogwaardige keuken heeft diverse lades, een keramisch werkblad en beschikt over Quooker, Siemens vaatwasser, Siemens Studioline combi-oven, Siemens diepvriezer, Siemens koelkast en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.



















EERSTE VERDIEPING

Via een "luie" trap met loper bereikt u de overloop op de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot een apart toilet, de drie slaapkamers, badkamer en trapopgang naar 2e verdieping.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming, hoge binnendeuren en gladstucwerk wanden met hoge plinten.

Toilet

Apart toilet met wandcloset, fonteintje en betegelde achterwand.

Slaapkamer 1

Ruime kinderkamer met volop lichtinval door de twee ramen waarvan eentje met kiep-/draaifunctie.

Slaapkamer 2

Kinderkamer die volop ruimte biedt voor een groot bed, bureau en kledingkast.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer met royale inloopdouche die voorzien is van een hand- en regendouche. De badkamer heeft daarnaast een ligbad, dubbele wastafelmeubel, elektrische radiator en een spiegel met ingebouwde verlichting.

Slaapkamer 3

De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een op maat gemaakte walk-in-closet / omkleedruimte. De walk-in-closet biedt voldoende ruimte voor al uw kleding en schoenen.











TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste "luie" trap.

Op deze verdieping zijn witgoedaansluitingen, c.v.-installatie (Intergas HR Eco), Duco centrale ventilatie, verdelers vloerverwarming en Goodwe omvormer zonnepanelen te vinden. De open ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer voorzien van vloerverwarming en bergruimte onder de knieschotten.

Door de dwarskap is de ruimte erg speels en kan met enige fantasie worden ingedeeld in een twee of drie-tal slaapkamers i.c.m. een 2e badkamer.



EXTERIEUR

Voor- en zijtuin met gazon en beukenhaag. Achtertuin kent veel privacy door de ligging op de hoek en bebouwing aan de achterzijde die dwars staat ten opzichte van dit perceel.

Garage

Vrijstaande garage met aansluitend een eigen oprit. De garage beschikt over een betonvloer, stalen kanteldeur, elektra en loopdeur naar achtertuin.







Kadastrale kaart

Uw referentie: Libellenlaan 79 Son



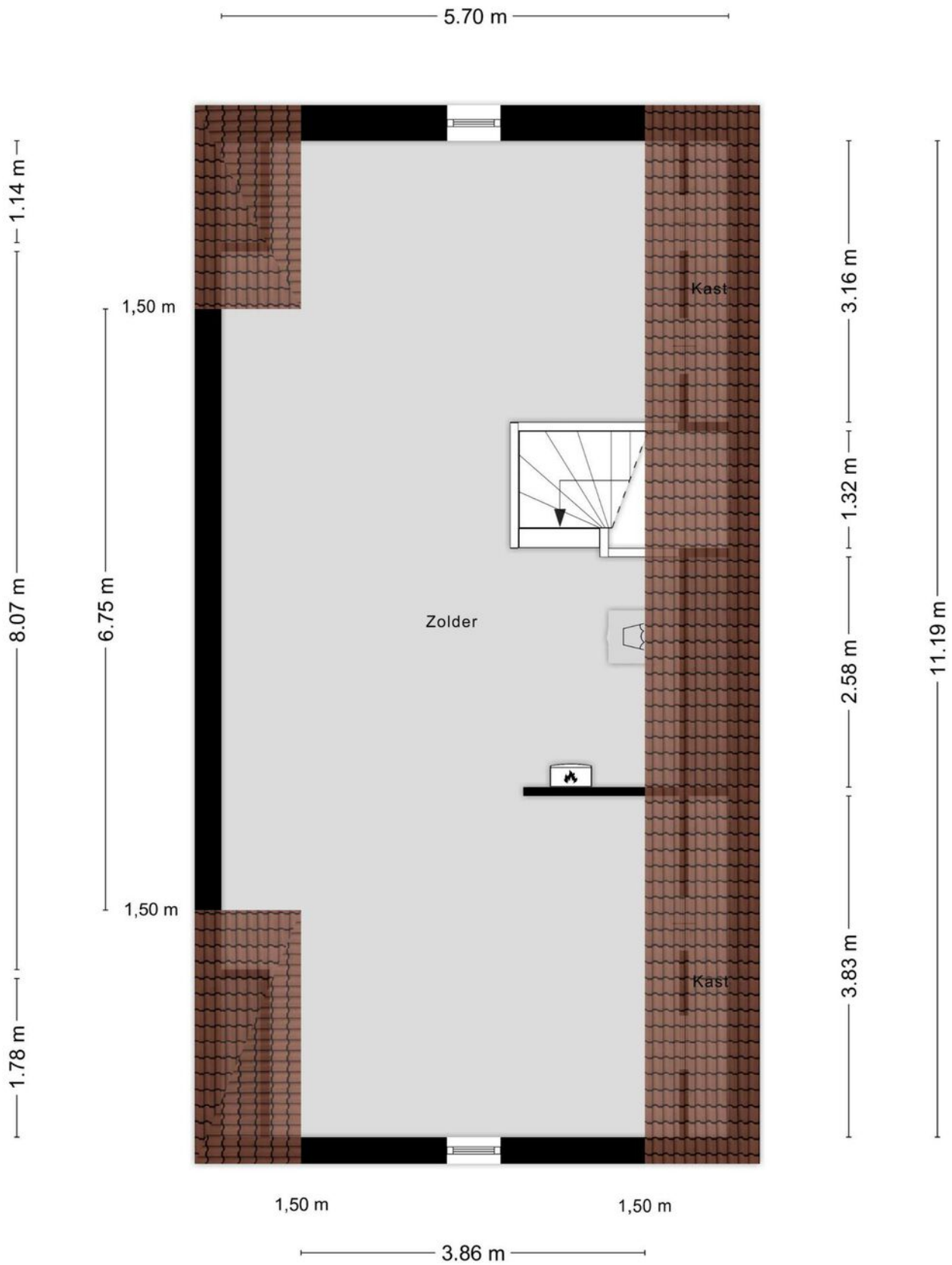
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Son en Breugel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1460</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			



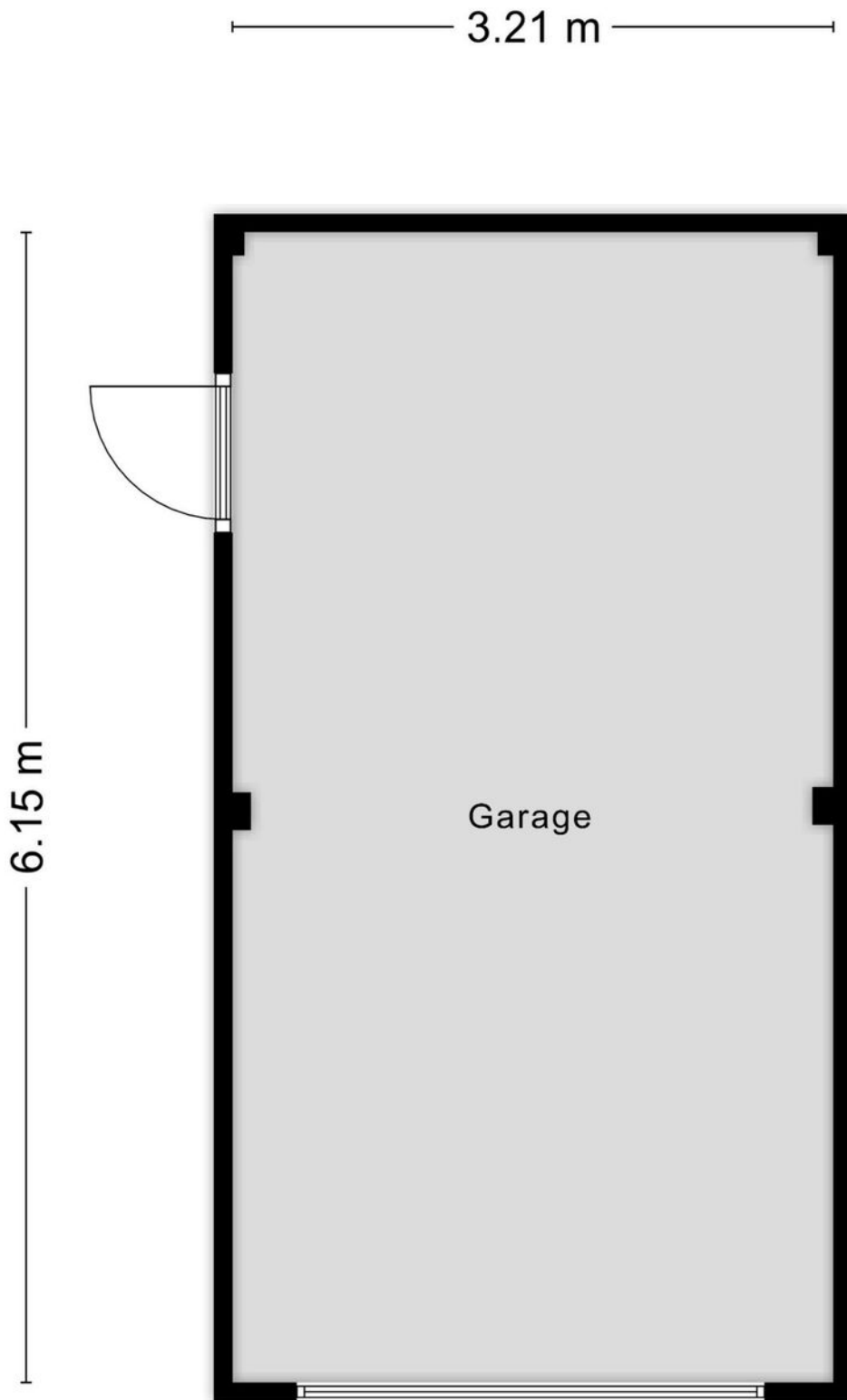
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				■
Allesbrander				■
Houtkachel				■
(Gas)kachels				■
Designradiator(en)				■
Radiatorafwerking				■
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				■
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■		
- losse (hang)lampen		■		
-				■
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten kinderkamers		■		
- Inbouwkasten blijven achter				■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				■
- gordijnen			■	
- overgordijnen				■
- vitrages				■
- rolgordijnen				■
- lamellen				■
- jaloezieën			■	
- (losse) horren/rolhorren				■
-				■
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				■
- parketvloer				■
- houten vloer(delen)	■			
- laminaat	■			
- plavuizen				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder			■	
- toiletborstel(houder)		■		
- fontein	■			
-				■
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet				■
- toiletkast				■
- toilet	■			
- toiletrolhouder			■	
- toiletborstel(houder)		■		
-				■
-				■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				■
Brievenbus	■			
Kluis				■
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie				■
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders			■	
(Klok)thermostaat	■			
Airconditioning				■
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten				■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				■
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat				■
Zonnepanelen	■			
Oplaadpunt elektrische auto	■			
				■
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler				■
- geiser				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	■			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
				■
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	■			
- vlaggenmast(houder)				■
-				■
-				■
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

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.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | office@vollenbroekbv.com | www.vollenbroekbv.com

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroekbv.com

