# Nijnselseweg 2

## Son en Breugel, 't Eigen

GEWOON, VAN ROON





## Highlights

- Royaal uitgebouwd
- Grote berging/ werkplaats
- 4 volwaardige slaapkamers
- Fijne tuin

C

## Vraagprijs € 500.000 ,- kosten koper

Bouwjaar ± 1978 | Woonoppervlakte ± 134 m² | Perceeloppervlakte 174 m² | Inhoud ± 476 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.nijnselseweg2.nl

Royaal uitgebouwde, goed onderhouden hoekwoning met fijne tuin en grote berging/werkplaats in Breugel. Deze woning is gemoderniseerd en de berging en werkplaats bieden een uitstekende mogelijkheid voor kantoor/praktijk of hobbyruimte aan huis. Daarbij is er een volwaardige 2e verdieping met grote 4e slaapkamer met 2 dakkapellen en een extra wasruimte. Deze hoekwoning is prachtig gelegen in de wijk Hoogstraat in Breugel, nabij uitstekende voorzieningen zoals natuur, scholen, sportfaciliteiten, supermarkt en uitvalswegen!

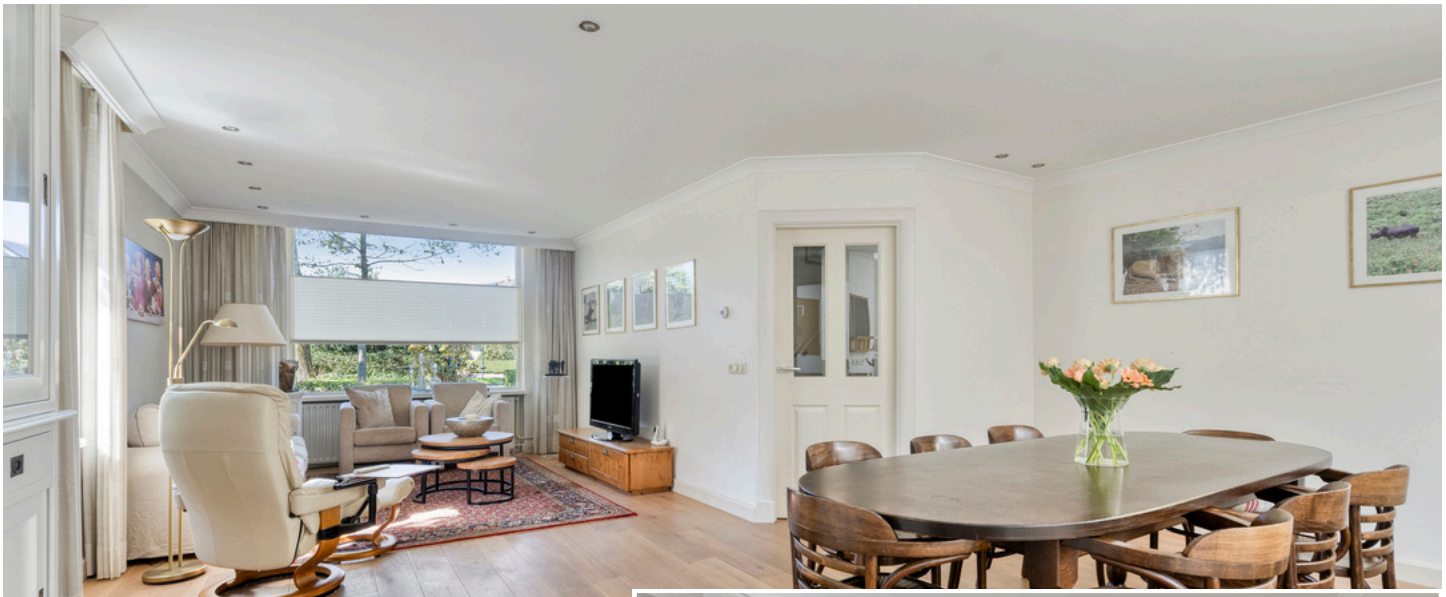
*Meer info:*

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





Hal voorzien van een zeer fraaie eiken planken vloer, riante provisiekast en royale trapkast. Meterkast met 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel. Geheel betegeld toilet voorzien van wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie. Ruime, L-vormige woonkamer van circa 34 m² met fraaie sierlijsten plafonds met inbouwspotjes.







In uitbouw geplaatste keuken met grote lichtkoepel. Deze keuken heeft een U-opstelling en de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasmachine en boiler. Portaal/bijkeuken (ook in uitbouw) met lichtkoepel en deur naar de achtertuin.



# Eerste verdieping





Overloop voorzien van moderne laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamers. Ruime slaapkamer (voorzijde; afmetingen circa 4,46 x 3,34 resp 2,79 m) voorzien van vaste kasten. Slaapkamer 2 (achterzijde; afmetingen circa 3,12 x 2,79 m).









Slaapkamer 3 (achterzijde; afmetingen circa 2,80 x 3,17 resp 2,15 m). Nette, geheel betegelde badkamer voorzien van vloerverwarming, duoligbad, douchecabine, wandcloset (2e toilet), dubbele wastafel met meubel en mechanische ventilatie.



# Tweede verdieping





Overloop voorzien van moderne laminaatvloer die doorloopt over de verdieping. Slaapkamer 4 (afmetingen circa 3,36 x 5,47 m) met 2 riante dakkapellen waardoor er een zeer royale slaapkamer ontstaat. Waskamer voorzien van dakkapel, aansluitingen wasapparatuur en locatie HR-combiketel (Intergas, circa 2025). Bergruimte.



# Tuin





Fraai aangelegde voortuin. Omheinde achtertuin voorzien van sierbestrating, beplanting, elektra, elektrisch bedienbare zonneluifel, overkapping aan de achterzijde en achterom naast de woning.







Multifunctionele ruimte / praktijk/hobby aan huis (afmetingen circa 3,50 x 2,94 m) met fraaie eiken planken vloer, inbouwspotjes, gaskachel, en tuindeuren. Deze ruimte is compleet geïsoleerd, ideaal als u bijvoorbeeld muziek maakt! Berging/2e werkruimte (afmetingen circa 4,20 x 2,52 m) voorzien van elektra, tegelvloer, eenvoudig keukenblokje met geiser en dubbele garagedeuren. Ombouwen tot garage is dus ook mogelijk!



# Algemeen



- De woning is voorzien van dak en spouwmuurisolatie. Daarnaast is de woning praktisch geheel voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen.
- Deze woning is voorzien van energielabel C, 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 heerlijk ruime en gemoderniseerde hoekwoning met uitbouw en multifunctionele berging/werkplaats in Breugel!
- Woonoppervlakte circa 134 m².
- Inhoud woonhuis circa 476 m³.
- Perceeloppervlakte 174 m².
- Bouwjaar circa 1978.
- Aanvaarding in overleg.



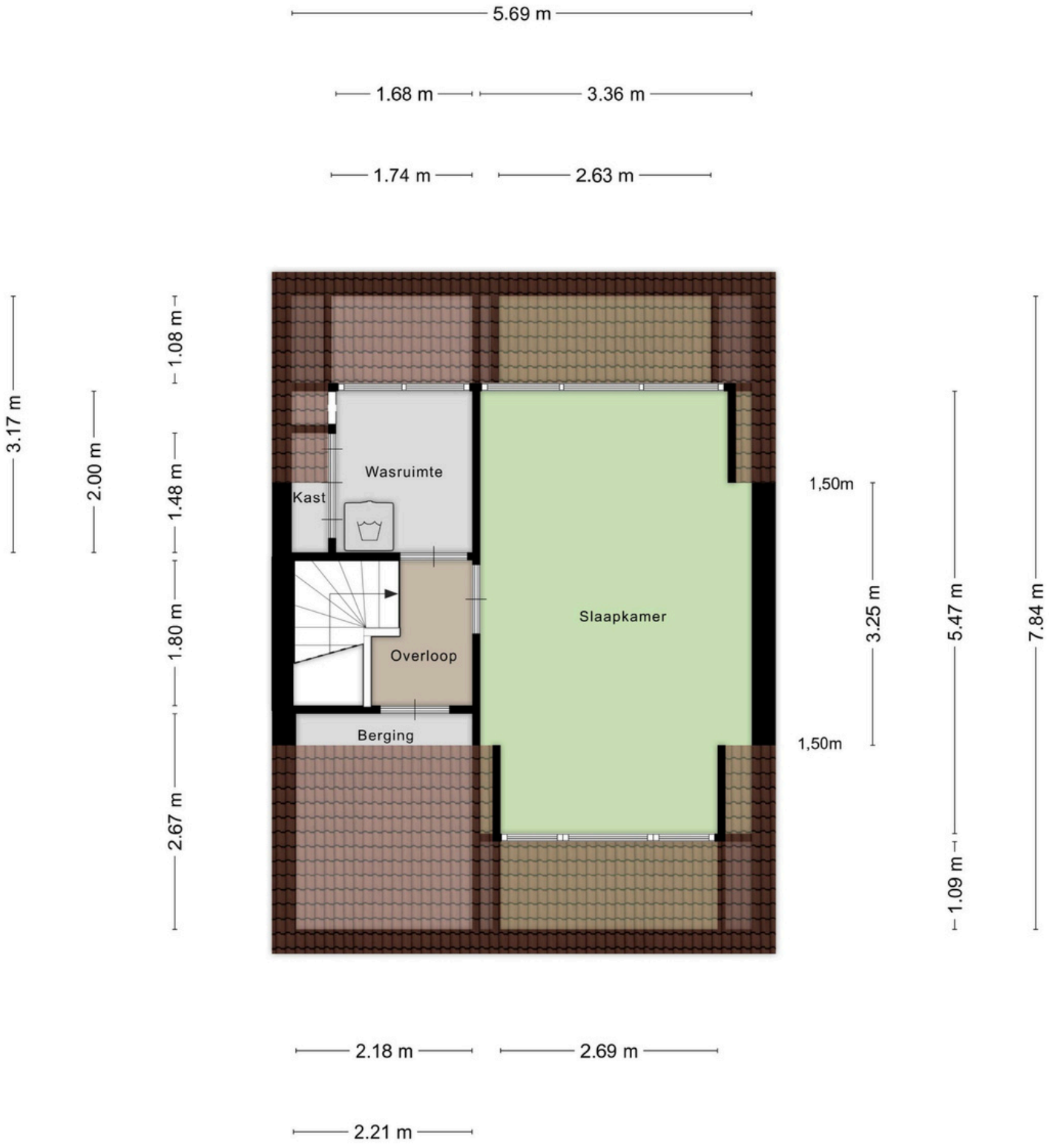

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

VAN ROON
makelaardij & taxaties

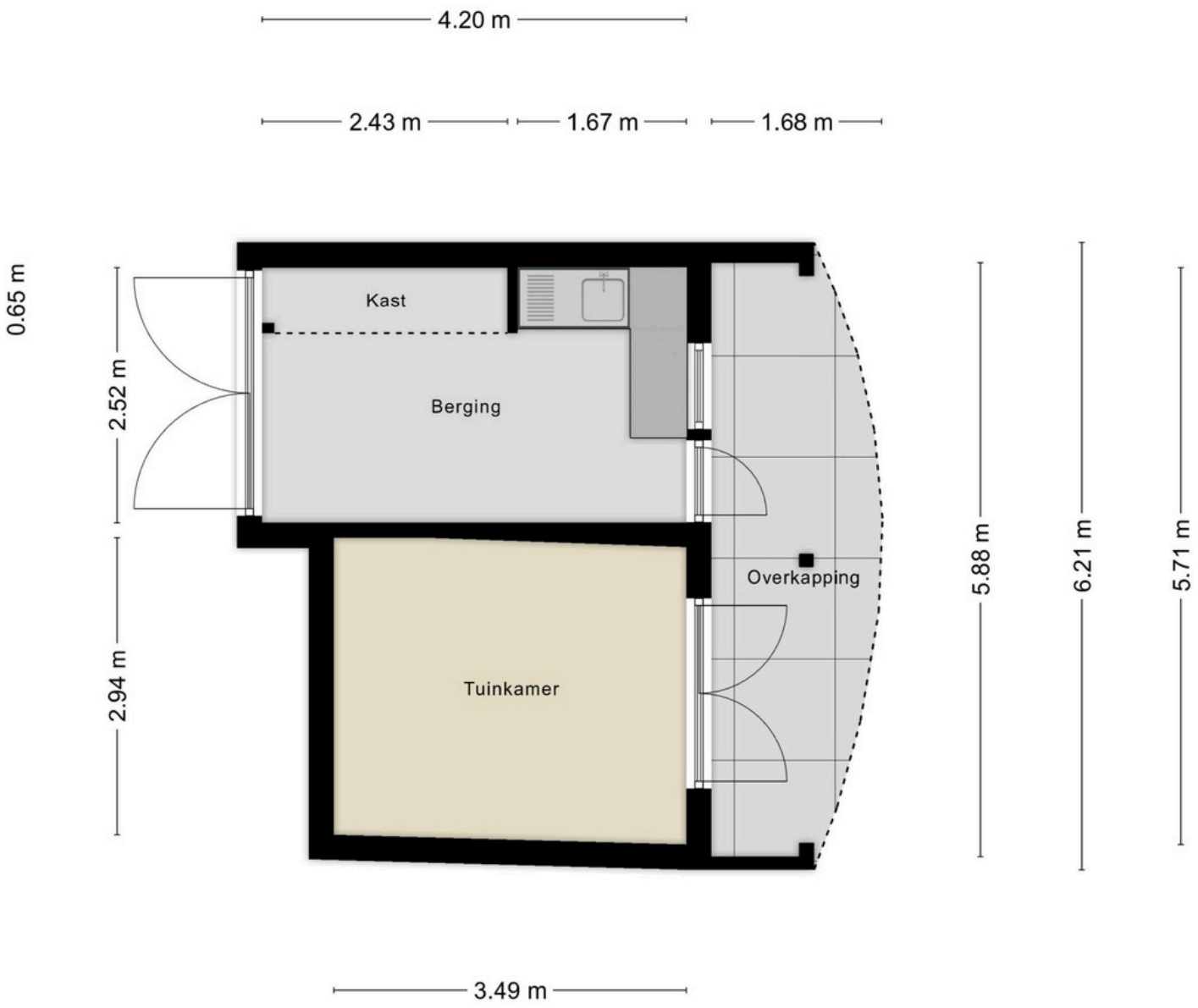



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



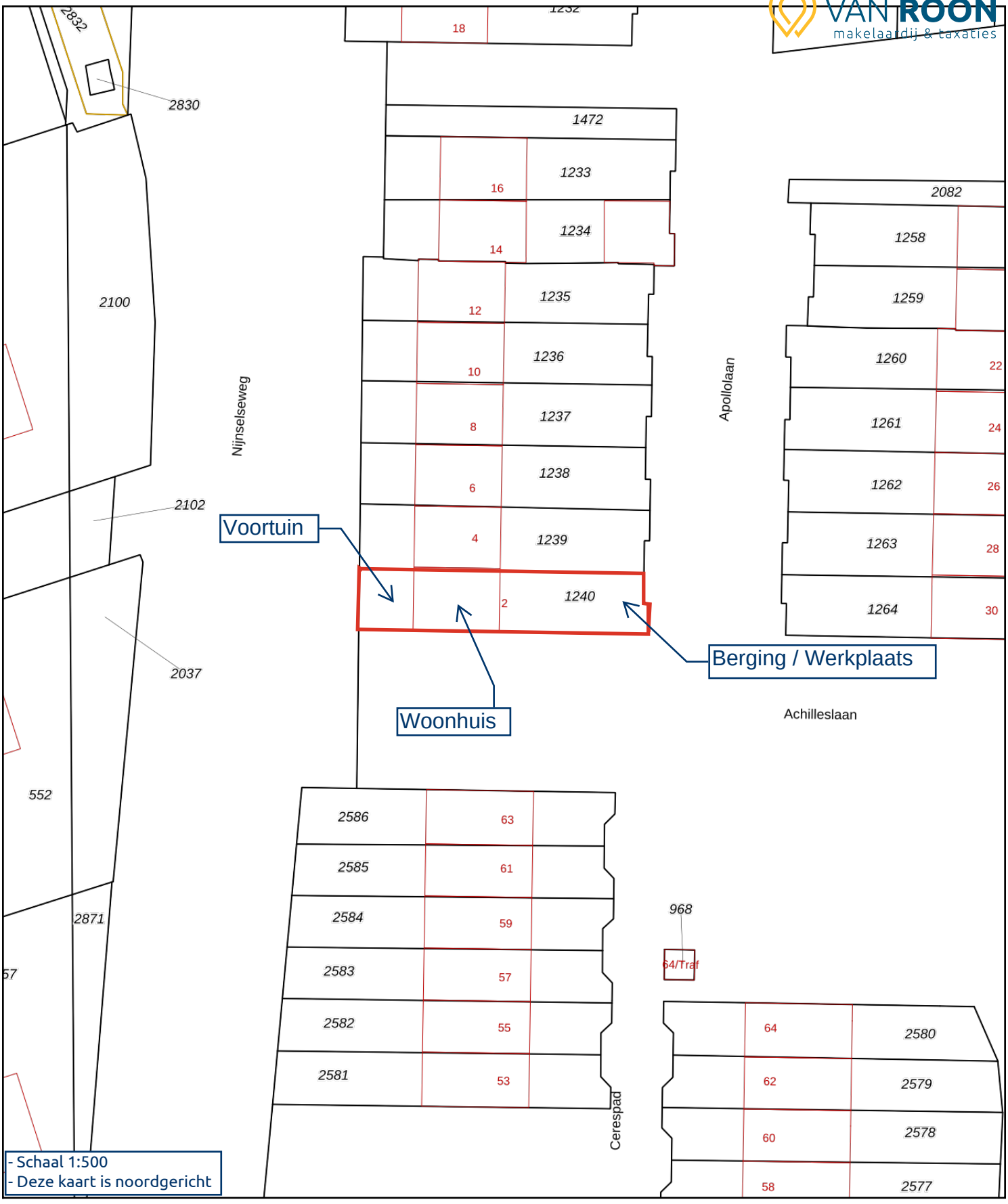

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl




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

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Son en Breugel |
| Sectie | E |
| Perceel | 1240 |

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**