



AUSTRALIELAAN 36, SON EN BREUGEL

Vraagprijs € 584.500 k.k.

Bouwjaar 1974

Inhoud 697 m³

Woonoppervlakte 170 m²

Perceeloppervlakte 442 m²

Aanvaarding in overleg

Makelaar Bas Simons



Nu in de verkoop bij Era Focus makelaars (Bas Simons), riante 2-onder-1-kapwoning met inpandige garage, ruime oprit, 4 grote slaapkamers, grote tuin (hoekperceel) en dat allemaal gelegen in de populaire en groene woonwijk 'De Gentiaan'. Daarnaast ligt de woning nabij uitstekende voorzieningen zoals natuur (steenworp afstand van Sonse Bos en Sonse Vennen), basisscholen, winkels en sportfaciliteiten. Deze ruime woning biedt volop mogelijkheden om het jouw nieuwe thuis te maken!

LIGGING:

De woning is gelegen in de populaire en goede wijk 'de Gentiaan'. In de wijk vind je een supermarkt, moderne nieuwe basisschool (Bloktempel) en een groot sportterrein waar diverse verenigingen (hockey, tennis, voetbal, golf, padel en diverse zaalsporten) zijn gevestigd. In het dorp van Son, wat op 10 min rijden ligt, zijn diverse gezellige winkels en horeca te vinden. Daarnaast wordt er bijna elk weekend wel iets georganiseerd in het centrum wat voor een leuk, levendig en bruisend dorp zorgt. De woning ligt ideaal gelegen aan snelwegen de A50 en A2.



WAT VALT ER OP AAN DE WONING?

- Woning voorzien van vloer, dak, spouwmuur isolatie en kunststof kozijnen met geïsoleerde dubbele beglazing.
- Gehele woning is voorzien van vloerverwarming, 1999/2000 is de begane grondvloer verwijderd, geïsoleerd en voorzien van een nieuwe betonvloer, ook weer met vloerverwarming.
- Spouwmuurisolatie is aangebracht in 1975, kunststof kozijnen 2009 (beneden) en 2019 (boven), dakisolatie, vloerverwarming 1999/2000.
- Woonkamer is voorzien van een gashaard, geplaatst in 2012.
- Stucwerk in de woonkamer, gang, keuken en trapopgang gedaan in 2012.
- De muur met de burens is uitgevoerd in een dubbele ankerloze spouwmuur (weinig tot geen contactgeluid).
- De woning is prachtig, rustig gelegen aan een ventweg en er is meer dan voldoende parkeergelegenheid. Einde van de straat (richting rotonde) heb je een prachtig bos (Sonse Bos) waar honden ongelijnd mogen rondrennen.





INDELING

BEGANE GROND:

Ruime ontvangthal voorzien van spiltrap, lichtkoepel, tegelvloer met vloerverwarming die allebei doorlopen over de begane grond. Deels betegeld toilet met wandcloset en fonteintje. Forse, U-vormige woonkamer (circa 45 m²) met gashaard, schuifdeur naar de tuin en een open verbinding met de keuken, zodat er de ruimte is voor een woonkeuken. Open keuken, prima te gebruiken als woonkeuken, met een L-vormige keukenopstelling die is voorzien van gaskookplaat, koelkast, afzuigkap en spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. Betegelde bijkeuken met aansluitingen wasapparatuur en toegang tot tuin en garage. Inpandige garage met elektra en elektrische kanteldeur. Meterkast (6 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting).







INDELING (vervolg)

1e VERDIEPING:

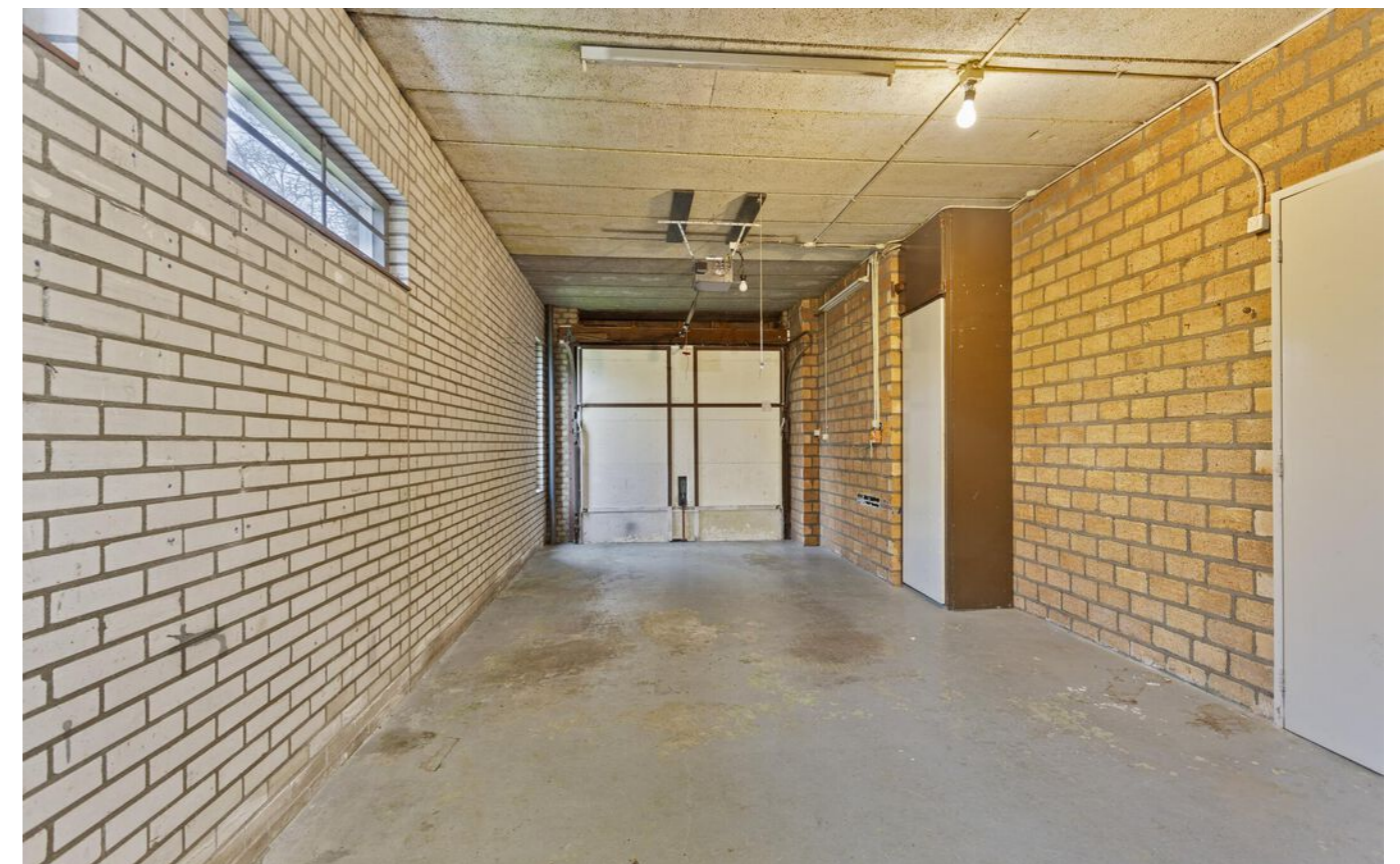
Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers. Royale slaapkamer 1, waren voorheen twee kamers (voorzijde; afmetingen circa 3,58 x 6,43 m) met 2e deur naar badkamer. Slaapkamer 2 (achterzijde afmetingen circa 3,34 x 2,96 m). Slaapkamer 3 (achterzijde; afmetingen circa 3,37 x 2,08 m). Grotendeels betegelde badkamer voorzien van ligbad, dubbele wasbak, toilet en mechanische ventilatie.

2e VERDIEPING:

Overloop/voorzolder met bergruimte. 2e badkamer voorzien van douche, wasbak en mechanische ventilatie. Riante zolderkamer (afmetingen circa 6,00 x 4,13 m) met dakkapel. Berging / cv-ruimte met locatie Nefit Trendline 2017 combiketel en unit mechanische ventilatie.

TUIN:

Voortuin met vaste beplanting en oprit. Royale, omheinde achtertuin (op hoekperceel) met vaste beplanting, gazon, terrassen en buitenkraantje.





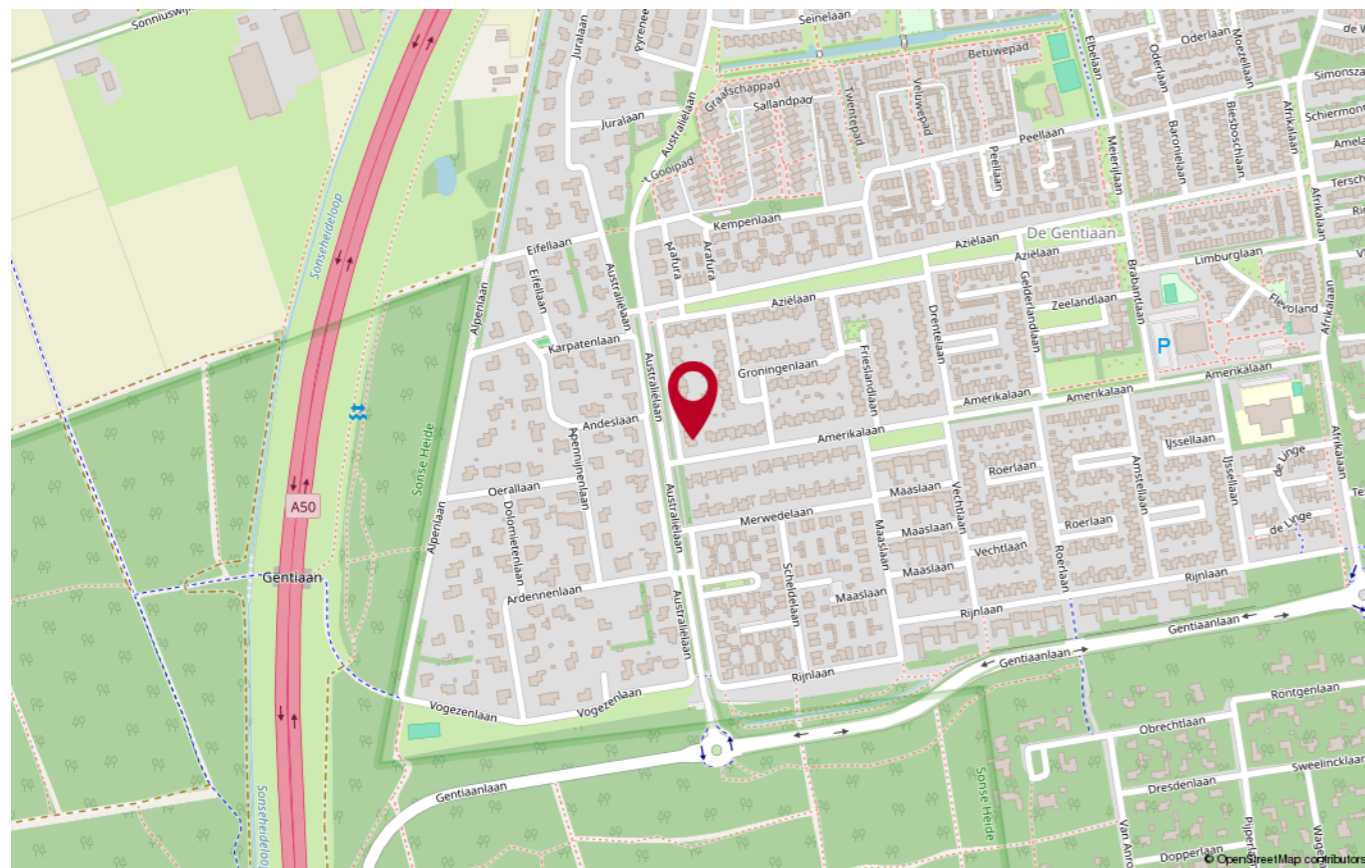
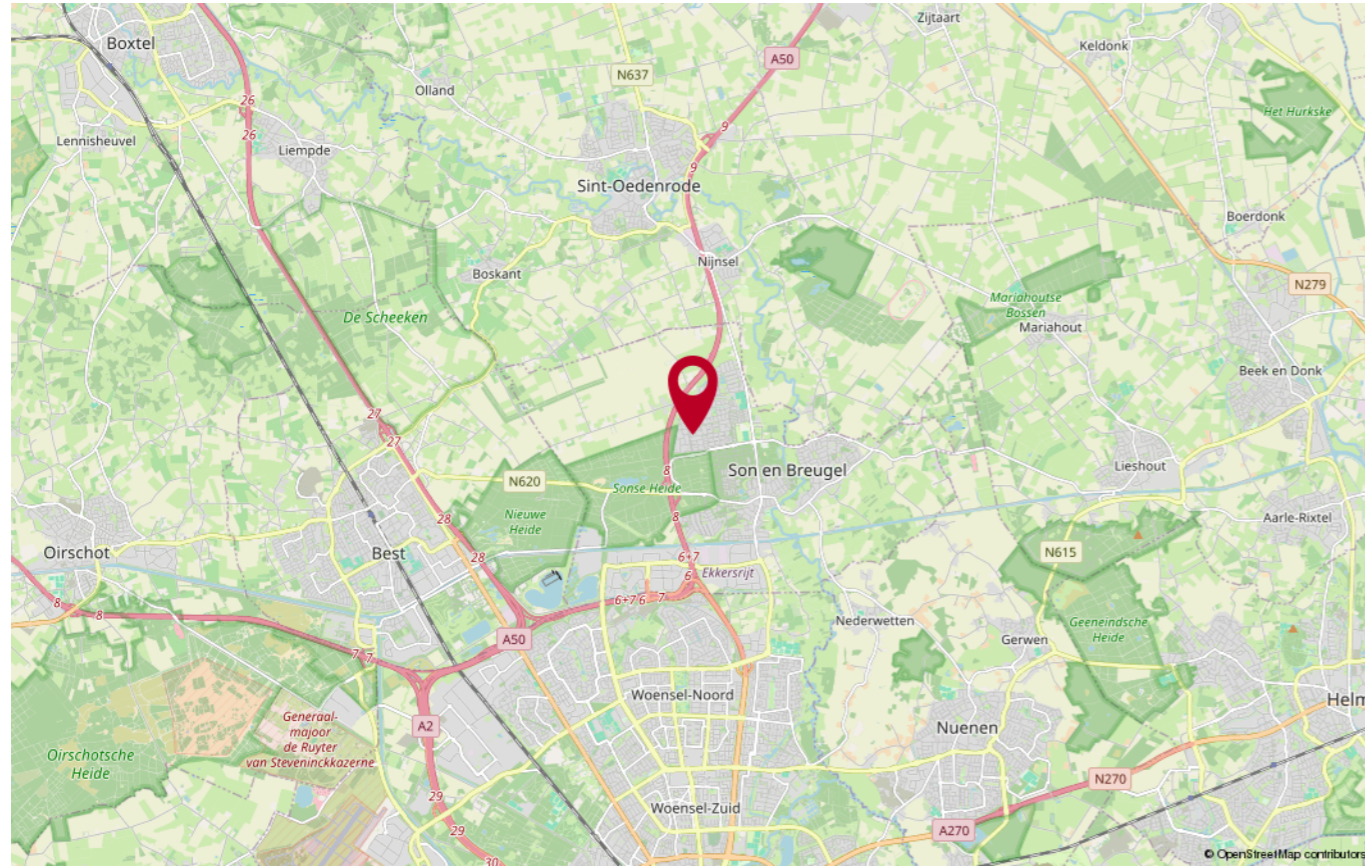


KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Son en Breugel Sectie A Perceel 2955</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	--

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



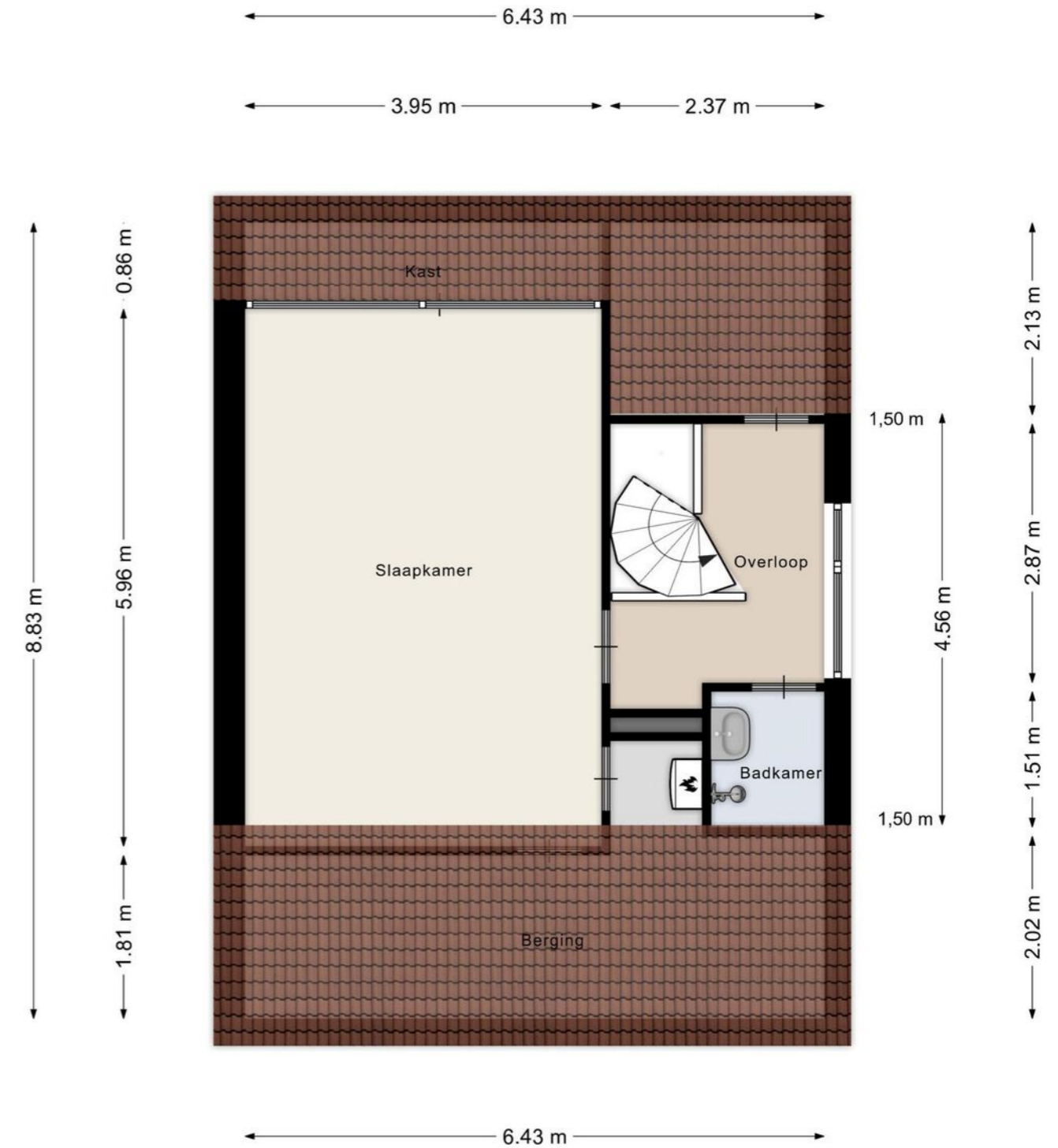
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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



Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
wieisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl
I www.erafocus.nl