

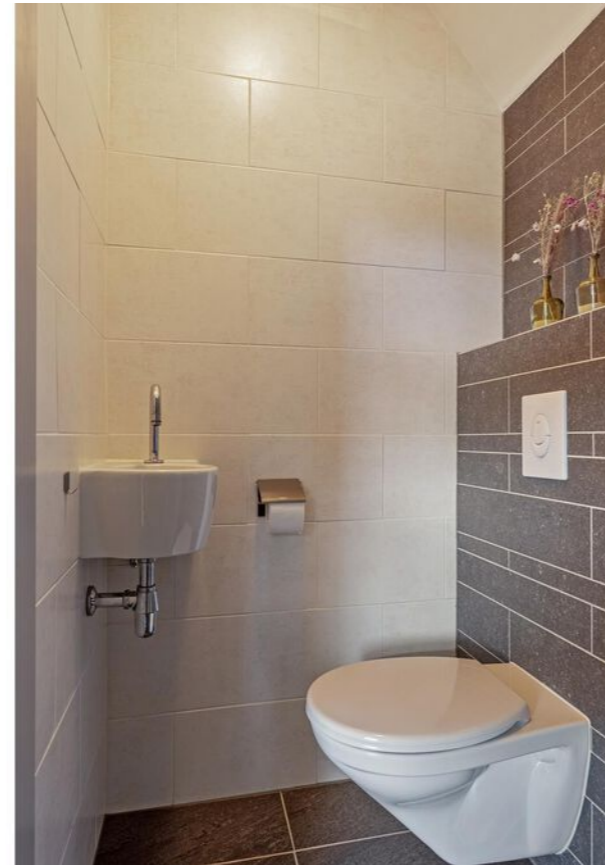


KUYPERSTRAAT 3, SON EN BREUGEL

Vraagprijs	€ 515.000 k.k.
Bouwjaar	1973
Inhoud	488 m ³
Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	270 m ²
Aanvaarding	in overleg
Makelaar	Bas Simons
Energie label:	A (4-7-2024 opgemaakt)



Nu te koop bij Era Focus makelaars (Bas Simons), deze fraai afgewerkte geschakelde twee-onder-één kapwoning met energielabel A en gelegen in Son en Breugel is vanaf 2014 volledig gerenoveerd en sfeervol ingericht. De woning is goed onderhouden en voorzien van een garage, half open keuken, tegelvloer met vloerverwarming, fraaie toilet, 4 slaapkamers, vernieuwde badkamer, goed isolatiepakket (dak, vloer, spouw isolatie, HR++ beglazing, 8 zonnepanelen) en een ruime tuin op het zuiden die voorzien is van houten overkapping met berging.



Ligging:

De woning ligt in de wijk "Het Eigen" in het dorpskern "Breugel", nabij uitvalswegen A50 en er zijn diverse sportfaciliteiten (tennis-/ korfbal-/ voetbal-/ volleybal- verenigingen), en voorzieningen (supermarkt, 2 basisscholen 1 daarvan om de hoek!, grote speeltuin en kinderdagverblijf) op steenworp afstand. Tevens is er een Spa faciliteit en een zwembad op nog geen 5 fietsminuten vanaf de woning. Breugel bestaat voor ±80% uit koopwoningen en de wijk is speels opgezet met veel twee-onder-één kap woningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. De wijk is erg gevarieerd en er wonen zowel startende gezinnen, doorstromers als ouderen. Het dorp is erg actief bij het organiseren van evenementen waardoor er veel levendigheid ontstaat binnen het dorp. Aan het einde van de straat vindt u een bushalte die u binnen 30 minuten naar het centrum van Eindhoven brengt.

WAT ER OPVALT AAN DE WONING:

- Energielabel A (opgemaakt 4-7-2024).

- Verbouwingen:

2014: gehele begane grond gerenoveerd waarbij de muur tussen de keuken en woonkamer weg is gehaald, nieuwe keuken geplaatst, vloerverwarming (op betonvloer en afgesmeerd met een nieuwe dekvloer en tegels), wanden gestuct en geschilderd, in de tuin is er een grote houten overkapping met berging geplaatst, alle elektra vernieuwd, nieuwe meterkast geplaatst en alle stopcontacten geaard.

2015: overall nieuwe kunststof kozijnen geplaatst met draai-/kiep systeem en parallelstand en HR++ beglazing en horren. Dakbedekking garage vernieuwd en dakkapel over de volle breedte geplaatst.

2016: badkamer vernieuwd. Badkamer is voorzien van een designradiator maar ook vloerverwarming die op de retourleiding is aangesloten van de radiator en mechanische afzuiging.

2017: elektrische zonneluifel geplaatst.

2018: dak vanuit binnen geïsoleerd met PIR platen 4cm.

2020: spouw geïsoleerd met glaswol en kruipruimte na-geïsoleerd.

2022: nieuwe ketel geplaatst (Remeha Tzerra Hybride ready. Ketel is te koppelen met een hybride warmtepomp).



INDELING

Via de oprit waar twee auto's op kunnen staan, bereikt u de overkaptentree van de woning. Via de kunststof voordeur met HR++ beglazing bereikt u de hal van de woning.

De hal welke voorzien is van een tegelvloer met vloerverwarming, vernieuwde meterkast (met oa. 8 groepen en 2 aardelekschakelaars, glasvezelaansluiting, gas en elektrameter), geeft u toegang tot de trapopgang, toiletruimte en deur naar de keuken.

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een hangcloset, tegelvloer met vloerverwarming en een fonteintje.

De half open keuken, bestaat uit een rechte kastopstelling en schiereiland. De keuken is voorzien van mdf aanrechtblad, rvs spoelbak, 5 pits gaskookplaat met glazen spatscherm achter de pitten, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en diverse kasten en lades.

De doorzonwoonkamer is afgewerkt met een tegelvloer, vloerverwarming en houten plinten, gestucte wanden en plafond en genoeg (geaarde) stopcontacten. Vanuit de woonkamer komt u bij de keuken en via de keuken kunt u met een loopdeur naar de tuin.



1e VERDIEPING:

Via de overloop met fraaie laminaatvloer en een open vaste trap naar de 2e verdieping, heeft u toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer op deze verdieping.

De 3 slaapkamers van resp. ca.11m², ca.17m² en ca.8m², zijn allen voorzien van een laminaatvloer, strak stucwerk wanden en plafond, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en op de voorste kamer is er een balkon met stroompunt.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, vloerverwarming (via retourleiding van designradiator) regendouchekop en handdouche, hangcloset, kunststof kozijn met HR++ glas en draai-kiep systeem en wastafelmeubel.

2e VERDIEPING:

Via de open vaste trap bereikt u de voorzolder met toegang naar een berging en 4e slaapkamer. Door het grote dakkapel ontstaat er een ruime wasruimte, voorzolder en 4e slaapkamer. In de wasruimte bevindt zich de c.v. installatie (Remeha Tzerra uit 2022) en aansluitingen voor het witgoed. De 4e slaapkamer van ca. 16m², is voorzien van een nette laminaatvloer, groot dakkapel met kunststof kozijnen met draai-/kiep en HR++ beglazing.

TERREINAFWERKING EN GARAGE:

De oprit waar twee auto's op kunnen staan en de voortuin is in 2018 aangelegd. Waterkraan aan de voorzijde maar ook aan de achterzijde van de woning. De oprit is voorzien van sierbestrating en in de voortuin is voorzien van verschillende soorten beplanting. De achtertuin van 2014 die op het zuiden is gelegen is geheel omsloten met een nieuwe schuttingen en voorzien van een gazon, meerdere terrassen, borders met beplanting, houten overkapping met berging (voorzien van elektra en internet aansluitingen) en een garage. De garage is voorzien van elektra en een stalen kanteldeur.

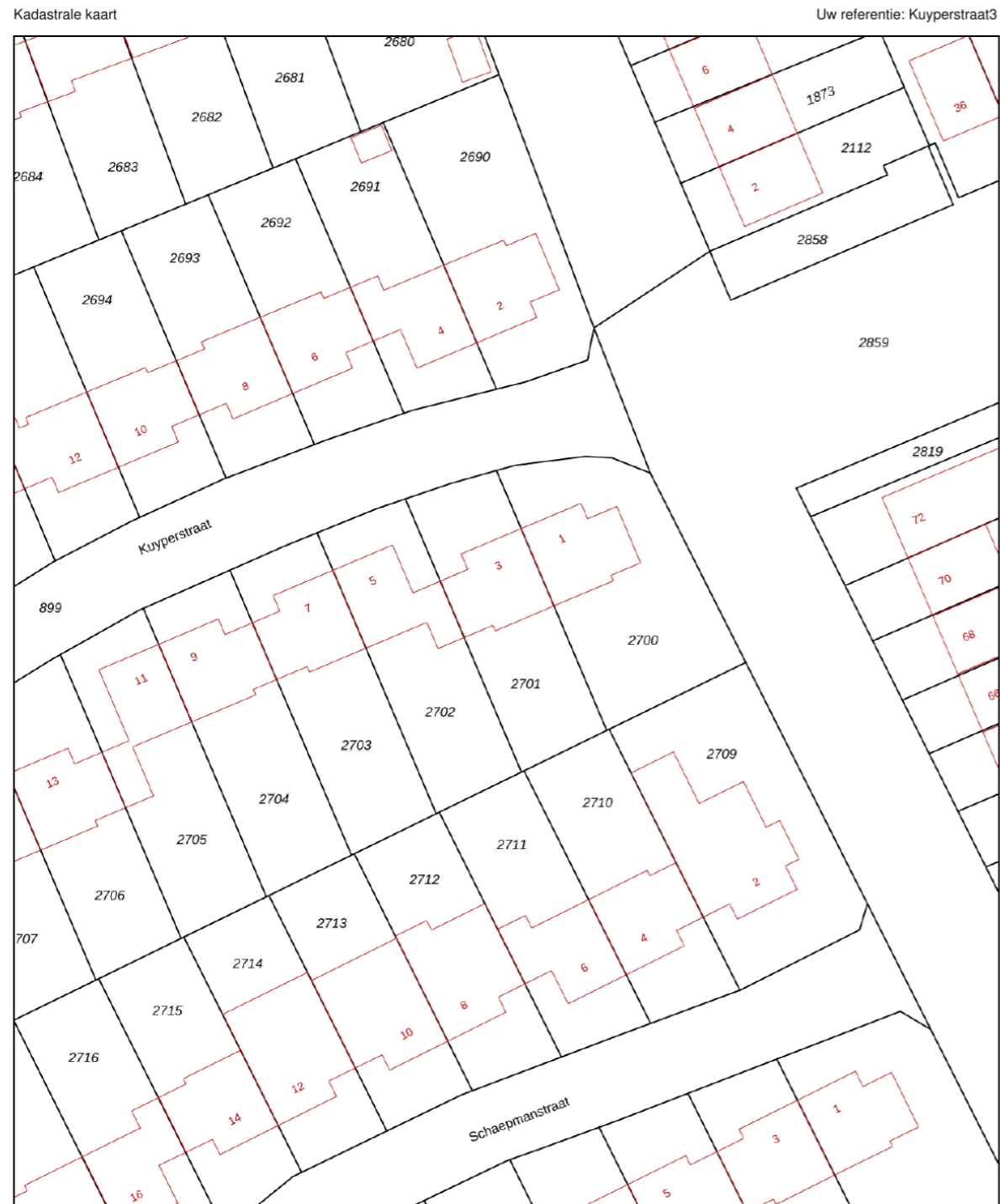




LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

KADASTRALE KAART

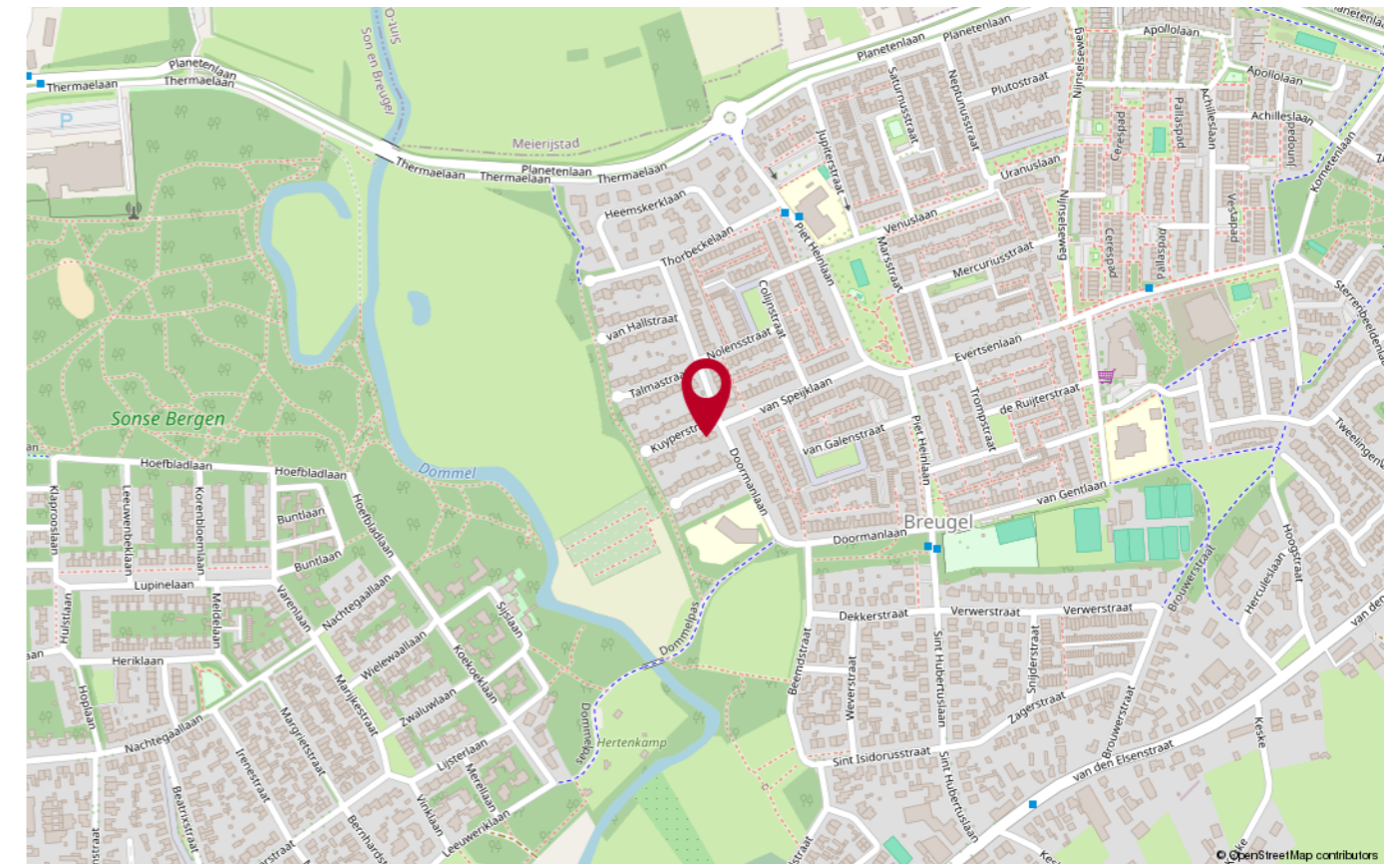
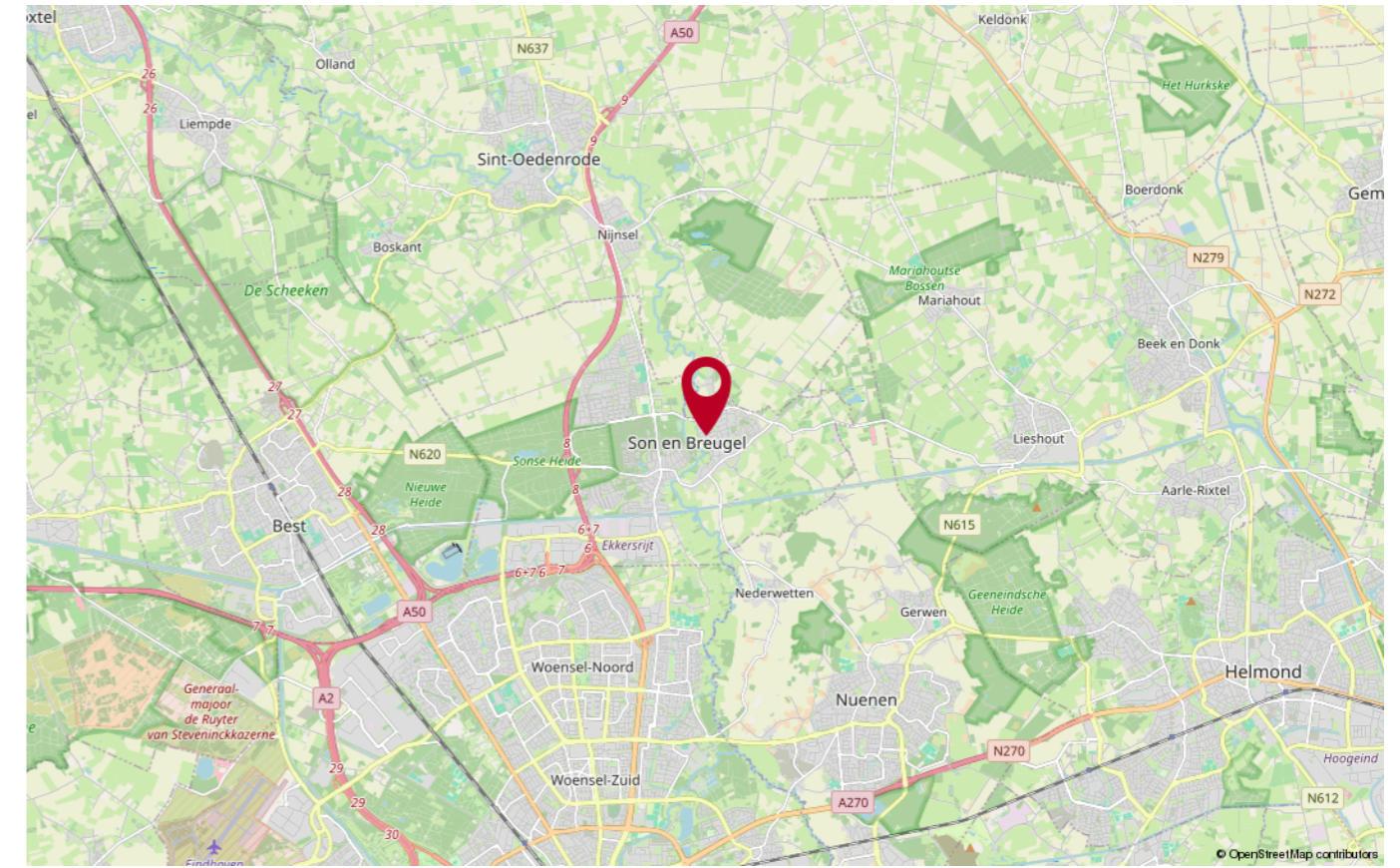


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Son en Breugel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2701</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 januari 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART

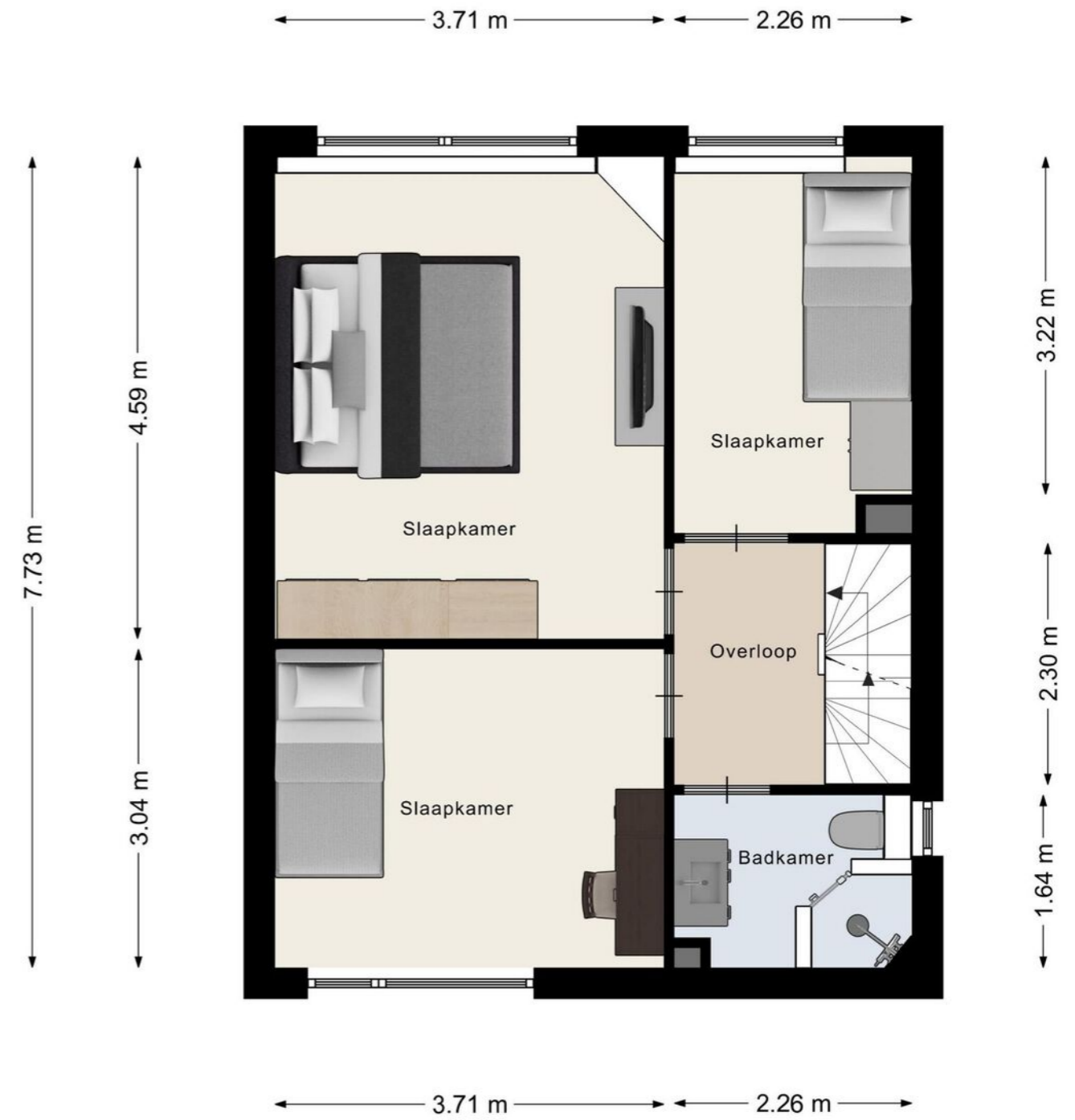


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



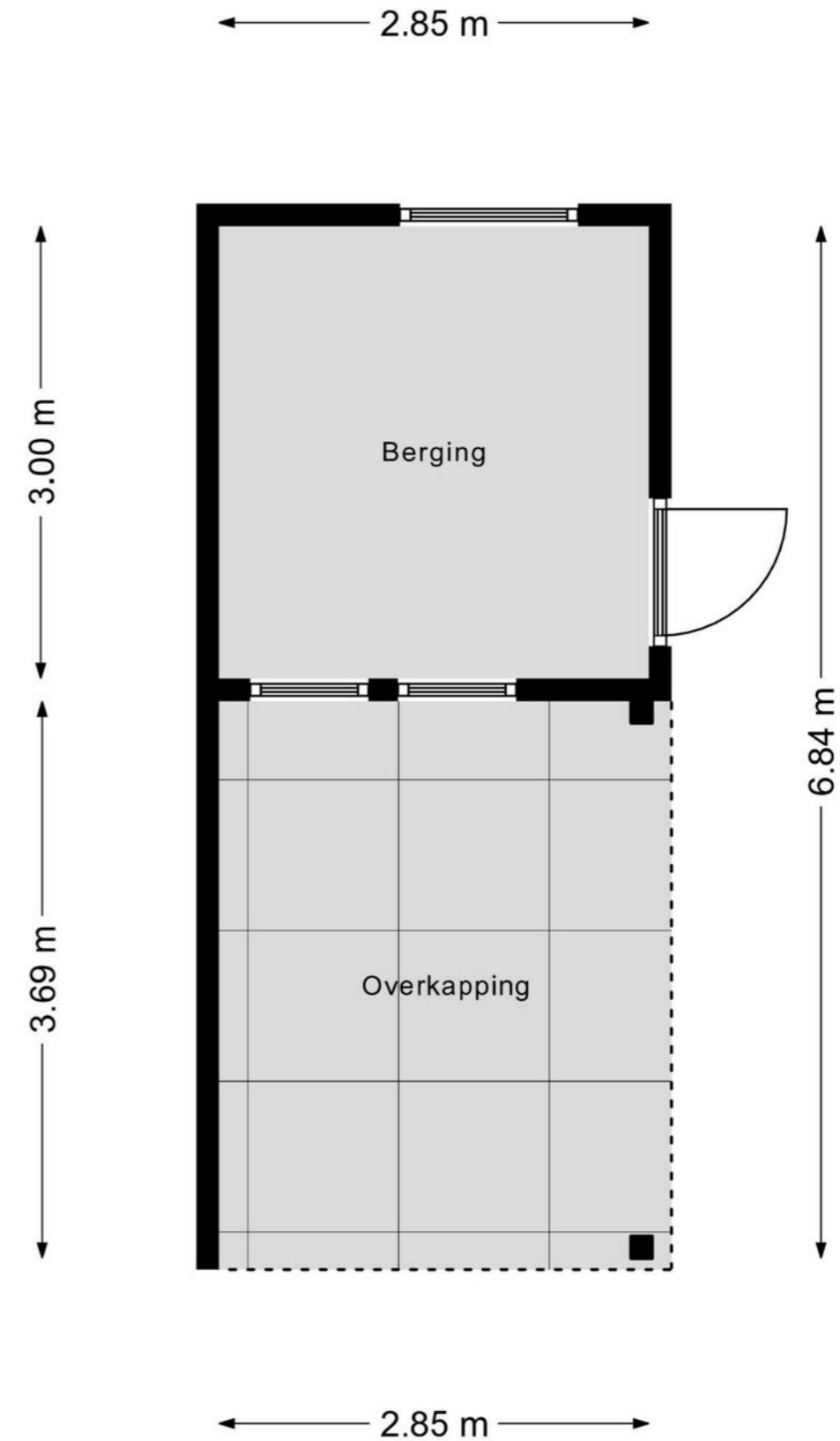
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

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
weisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078

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