



VENUSLAAN 6, **SON EN BREUGEL**

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.

Bouwjaar

1970

Inhoud

462 m³

Woonoppervlakte

130 m²

Perceeloppervlakte

182 m²

Aanvaarding

in overleg

Makelaar

Bas Simons



Nieuw in de verkoop bij ERA Focus makelaars (Bas Simons), deze goed onderhouden en uitgebouwde tussenwoning van 130m woonoppervlakte, gelegen in Breugel is energiezuinig (B label) en voorzien van alle moderne gemakken. De woning beschikt over 4 slaapkamers (2 daarvan met een airco), een nette keuken, luxe badkamer en toilet (vloerverwarming), gezellige houtkachel, een verzorgde voor- en achtertuin met berging en rvs lameloverkapping.





Wat valt er op aan de woning?

- Volledige woning voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (2019 is het glas er in gezet en al het houtwerk van de kozijnen geschilderd).
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2019.
- Dakpannen, panlatten, tengels, goten en panlatten allemaal vervangen in 2019. Dak is ook geïsoleerd.
- Woonoppervlakte 130m² en een perceel van 182m².
- Aan de achterzijde tussen de uitbouw en de erfafscheiding is een rvs lameloverkapping gerealiseerd.
- Woonkeuken uit 2014 in de uitbouw met voorzieningen, waaronder een gaskookplaat, oven, vaatwasser, Koel-/ vriescombinatie, afzuigkap, keramische spoelbak en diverse boven en onderkasten.
- Luxe badkamer uit 2019 is voorzien van een inloopdouche, vloerverwarming (via warm water), hangcloset en een badkamermeubel met twee kranen, lades en spiegel met verlichting en verwarming.
- Zolder met opstelling voor de wasapparatuur en een zuinige cv-ketel uit 2021 (Intergas).
- De gehele begane grond voorzien van een nette laminaatvloer (onder deze vloer ligt een parketvloer).

Ligging:

De woning ligt in de wijk *Het Eigen* in de dorpskern Breugel, nabij uitvalswegen (A50) en met diverse sportfaciliteiten (tennis, korfbal, voetbal, volleybal) en voorzieningen zoals supermarkten, twee basisscholen, een grote speeltuin en een kinderdagverblijf op steenworp afstand. Daarnaast bevinden zich een spa en zwembad en natuurgebied op slechts 5 fietsminuten. Breugel bestaat voor circa 80% uit koopwoningen en de wijk is gevarieerd opgezet met twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. Hier wonen zowel starters, gezinnen als ouderen. Het dorp is levendig en actief in het organiseren van evenementen. Aan het einde van de straat bevindt zich een bushalte die een directe verbinding biedt naar het centrum van Eindhoven (binnen 30 minuten).







INDELING

Entree via verzorgde voortuin en fraaie hardhouten voordeur die u leidt naar de hal met meterkast uit 2019 (o.a. 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezel), moderne toiletruimte met hangcloset en vloerverwarming (elektrisch), trapopgang met voorraadvast (toegang tot kruipruimte) en toegang tot de sfeervolle living. De woonkamer is ruim en licht, voorzien van een nette laminaatvloer met daaronder nog een parketvloer, schoonmetsewerk wanden, gestucte plafonds en een gezellige (efficiënte) houtkachel. Via een grote schuifpui is de achtertuin te bereiken. Aan de achterzijde bevindt zich de uitbouw met woonkeuken en ruimte voor een ontbijttafel. Woonkeuken uit 2014 in de uitbouw met voorzieningen, waaronder een gaskookplaat, oven, vaatwasser, Koel-/ vriescombinatie, afzuigkap, keramische spoelbak en diverse boven en onderkasten. Vanuit de uitbouw is de rvs lameloverkapping en fraaie tuin te bereiken via een loopdeur.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereikt u drie slaapkamers (ca. 14 m², 14 m² en 8 m²), allen voorzien van lamelparket, hardhouten kozijnen met HR++ glas. Eén kamer beschikt over een vaste inbouwkast. Luxe badkamer uit 2019 is voorzien van een inloopdouche, vloerverwarming (via warm water), hangcloset en een badkamermeubel met twee kranen, lades en spiegel met verlichting en verwarming.

Tweede verdieping:

De vaste trap geeft toegang tot de voorzolder met wasmachine- en drogeraansluitingen, berging en de cv-ketel (2021). De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel, houten kozijnen met HR++ glas, dakraam en extra berging achter de knieschotten.

Tuin:

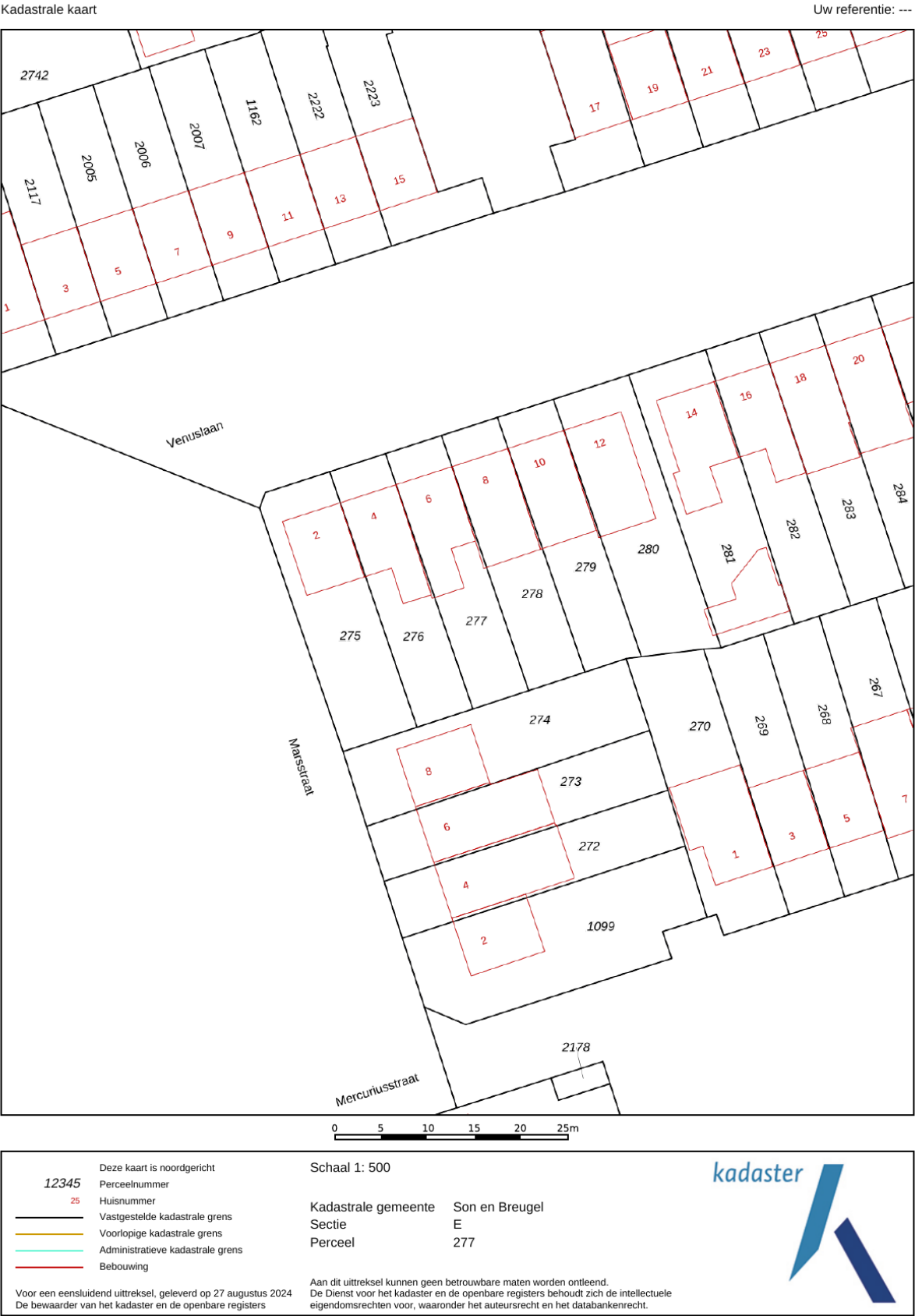
De verzorgde voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met borders, sierbestrating en beplanting. De achtertuin (gelegen op het zuiden) biedt een groot terras, borders met planten, kunstgras, een stenen berging met elektra en een achterom.

Deze woning wordt aangeboden via ERA Focus Makelaars. Aan de inhoud van deze aanmelding kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel de informatie met zorg is samengesteld, kunnen wij geen garanties geven voor juistheid of volledigheid. Kopers wordt geadviseerd zelf onderzoek te doen naar de staat van de woning en eventuele vergunningen.

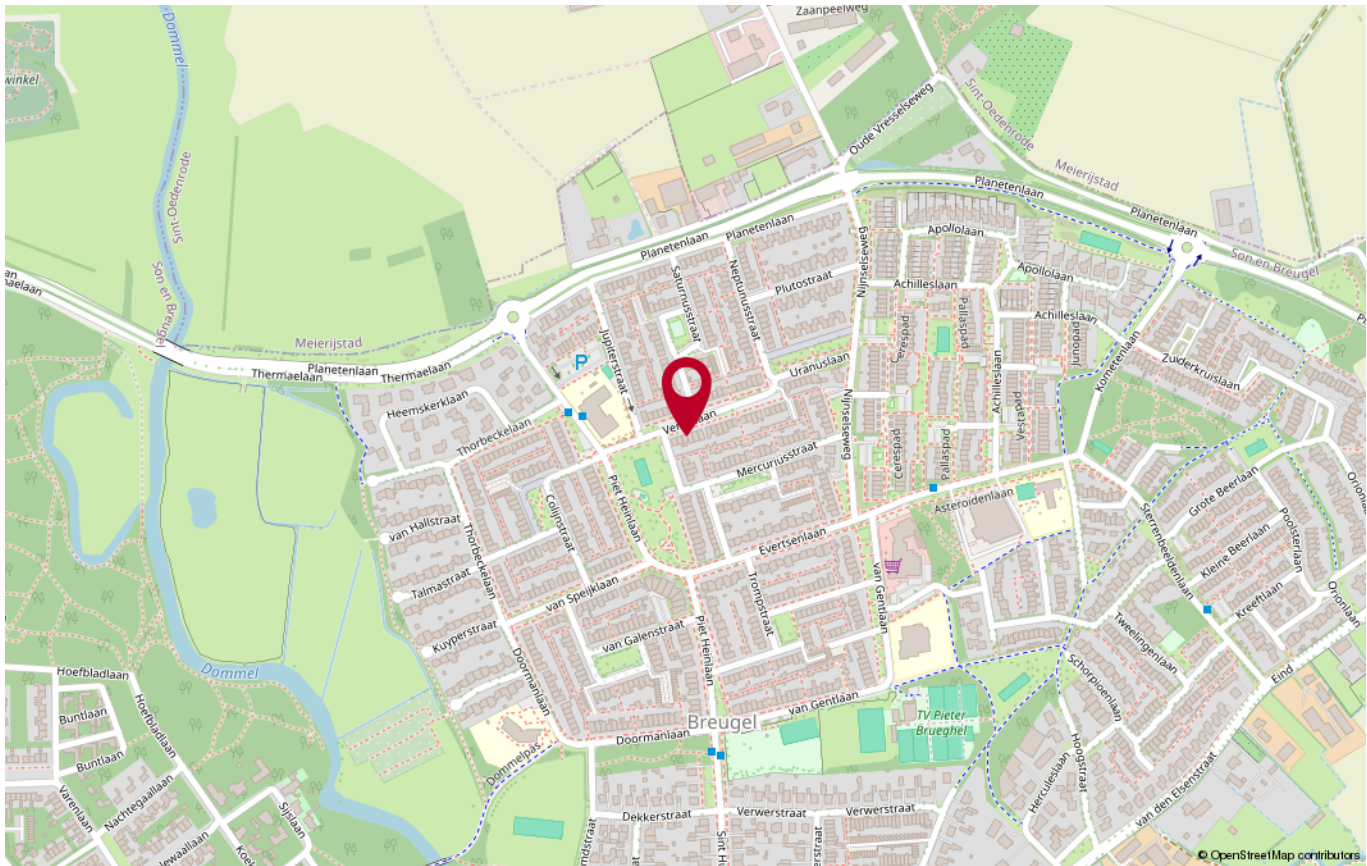
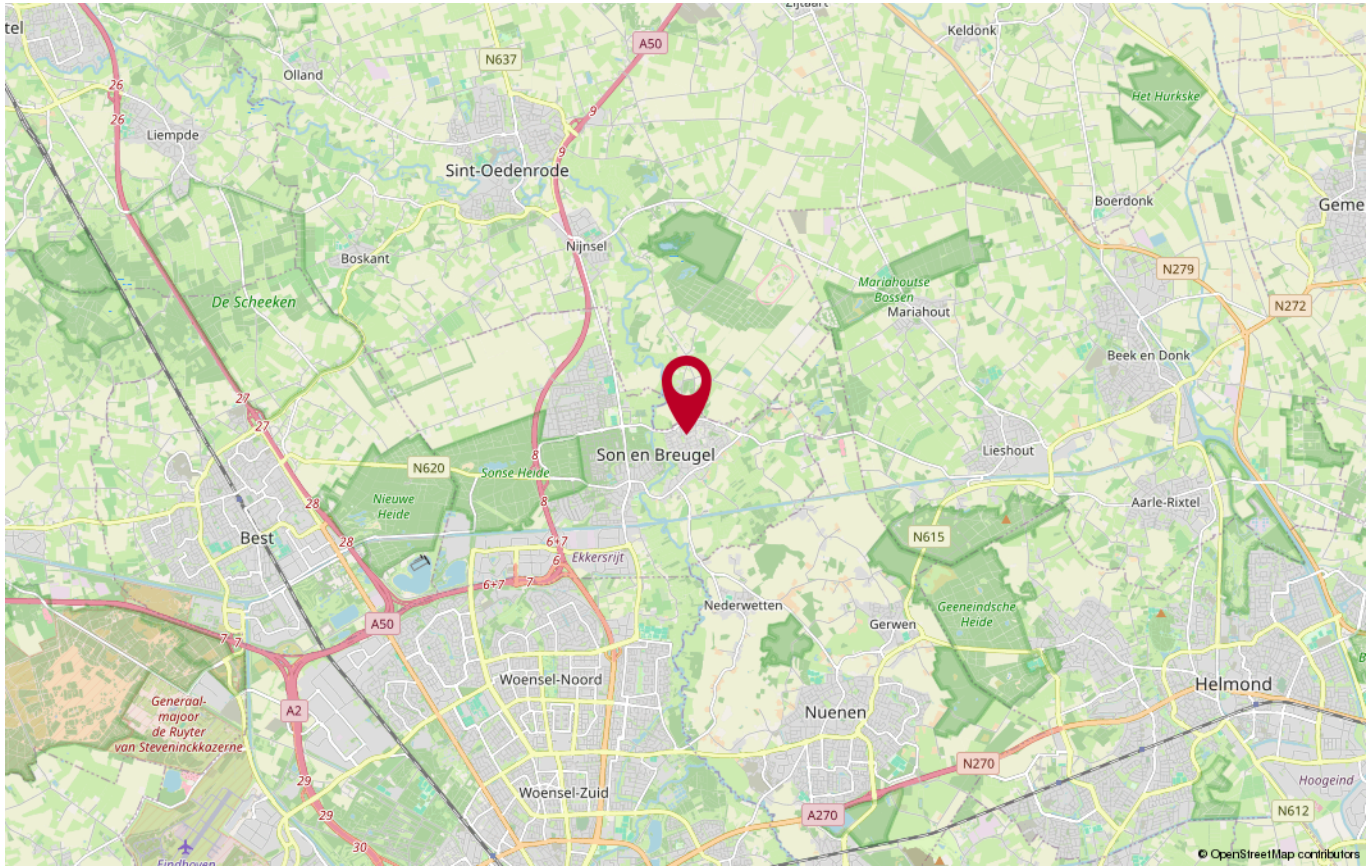




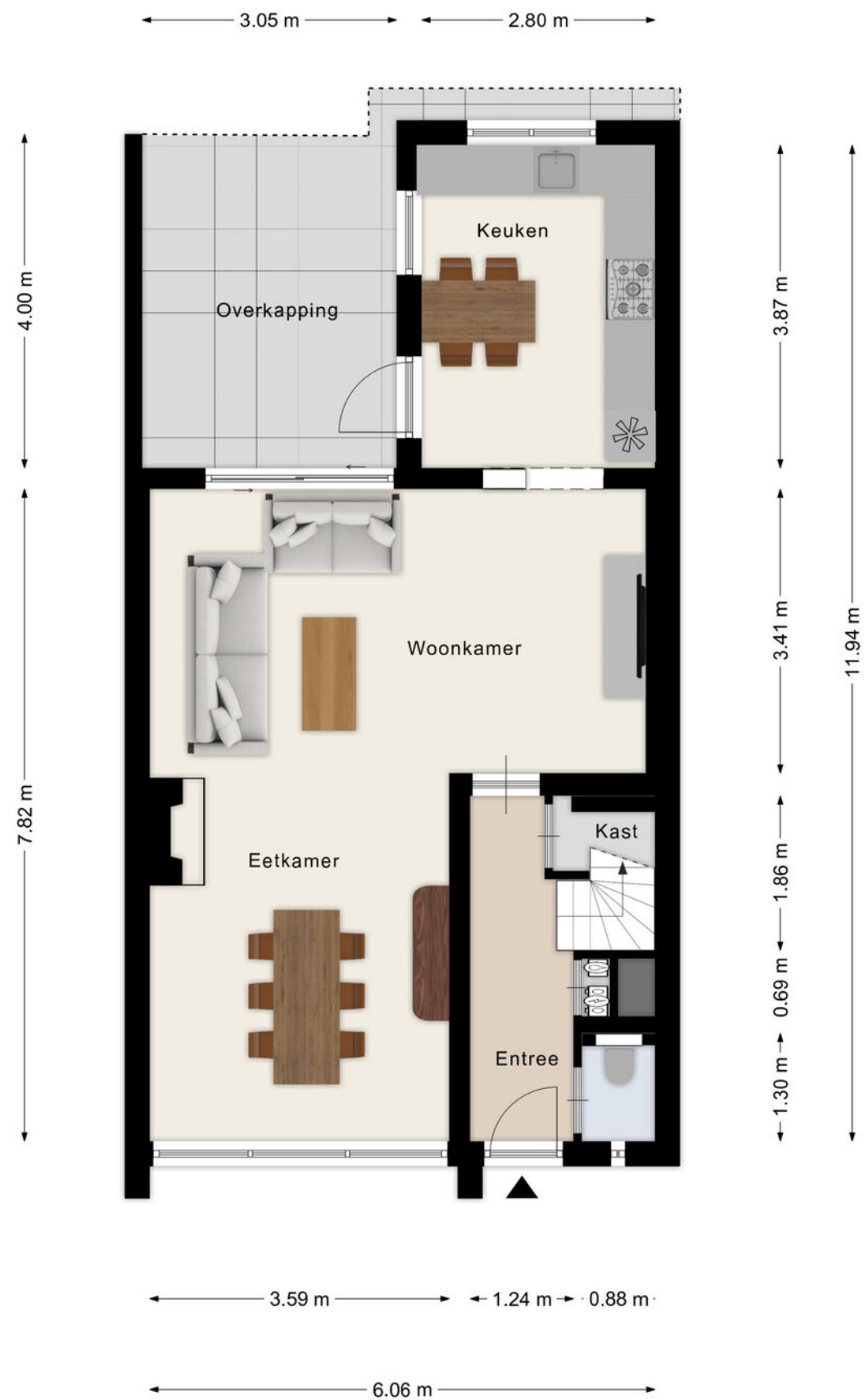
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



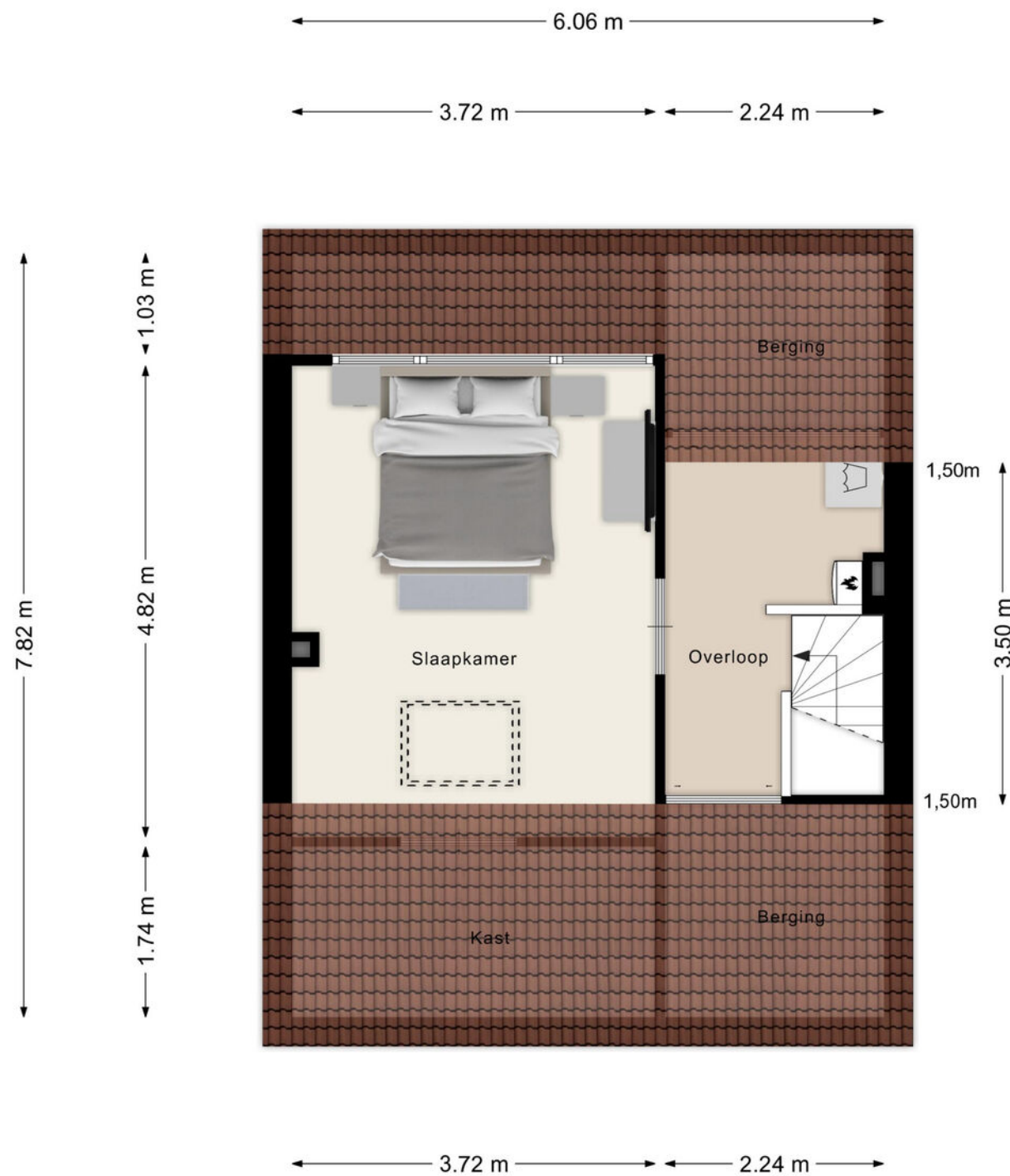
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



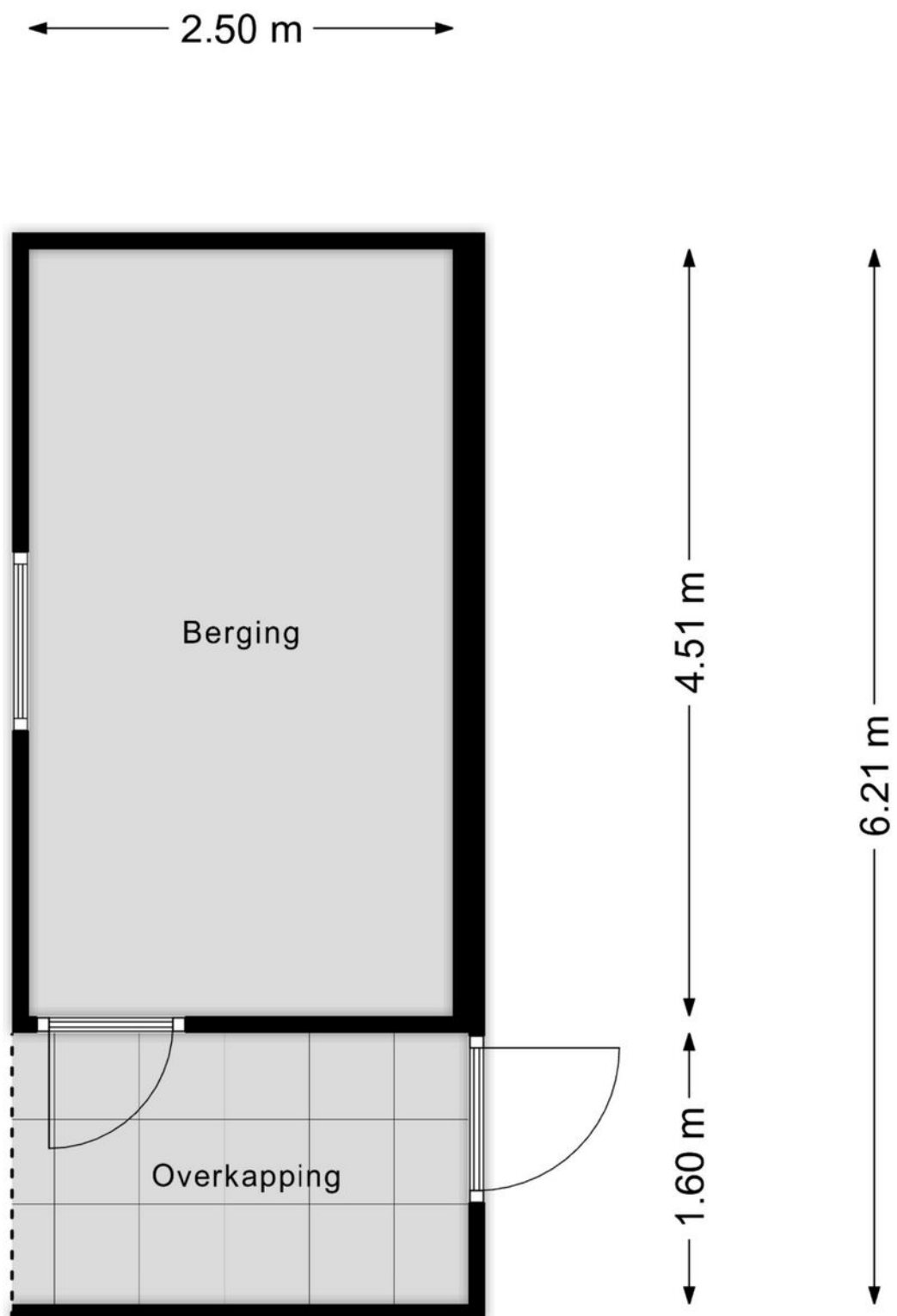
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl

I www.erafocus.nl