



## NASSAUSTRAAT 18, **SON EN BREUGEL**

### Vraagprijs

**€ 635.000 k.k.**

Bouwjaar

1956

Inhoud

399 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte

113 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

324 m<sup>2</sup>

Aanvaarding

In overleg

Makelaar

Bas Simons



Nieuw in de verkoop bij Era Focus makelaars (Bas Simons), volledig gerenoveerde, uitgebouwde, energiezuinige (A label) tweekapper met garage, grote tuin, oprit en dan allemaal gelegen op een prachtige locatie in de gewilde wijk De Breeakker!

Deze uitstekend afgewerkte en instapklare woning biedt onder andere een ruime uitbouw, luxe en grote keuken, luxe toiletruimte en badkamer, ruime tuin met een overkapping, grote garage met kap en een oprit voor meerdere auto's. Dit is allemaal gelegen op een goed bemeten perceel nabij het Dommeldal, de Sonse Bergen, het Hertenkamp, het centrum van Son, basisscholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Dus wilt u wonen in een volledig instapklaar, energiezuinig, modern huis op een zeer populaire plek in Son, dan is dit uw kans!



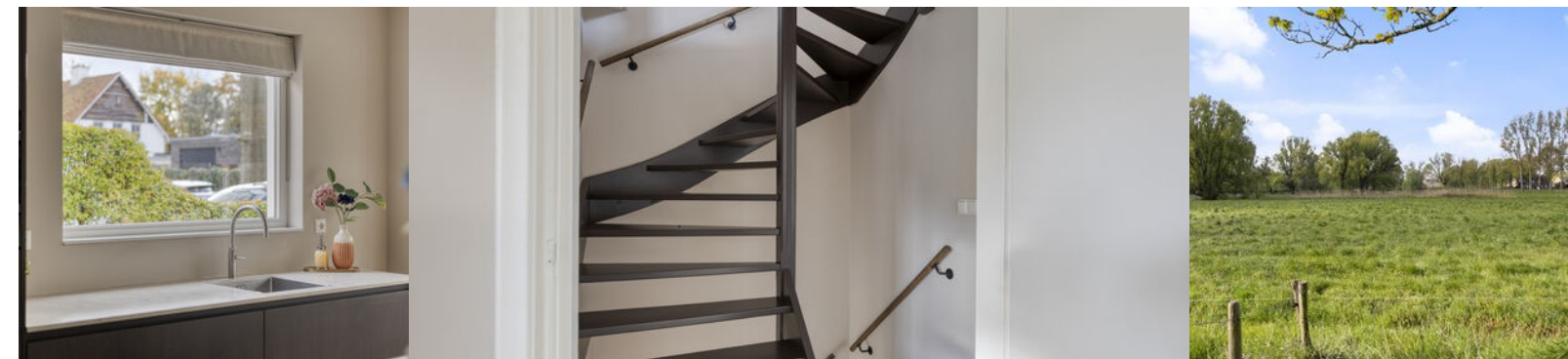


## Wat er opvalt aan de woning:

De gehele woning is verbouwd in 2023, 2024 en 2025. Hieronder een opsomming wat er allemaal is gedaan:

- Gehele begane grondvloer is eruit gehaald en weer opnieuw opgebouwd met; isolatie, wapening, beton, vloerverwarming, dekvloer en pvc als afwerkvloer.
- De gehele woning zijn alle wanden en plafonds gestuct en geschilderd.
- Schoorsteen gerenoveerd.
- Nieuwe PVC-rioolleiding van wc tot aan de straat gelegd.
- Erker gebouwd, volledig geïsoleerd en strak opgemetseld en boeiborden geschilderd.
- Nieuwe buitenvensterbanken onder alle ramen op de begane grond.
- Alle kozijnen vervangen naar hardhout en HR++ beglazing.
- Grote luxe keuken geplaatst aan de voorzijde van de woning waardoor er een woonkeuken ontstaat. De keuken is voorzien van moderne apparatuur.
- Toiletruimte compleet vernieuwd.
- Achter buitenschil opnieuw geschilderd + alle kozijnen zijn recent afgelakt.
- Dak vernieuwd, geïsoleerde dakplaten, nieuwe panlatten, tengels en pannen.
- Grote oprit voor 2 auto's en aan de zijgevel van de woning is alvast een aansluiting gemaakt voor het opladen van een elektrische auto.
- Op het dak liggen 5 zonnepanelen.
- Spouwmuren zijn na geïsoleerd.
- Elektra door de gehele woning vernieuwd inclusief de meterkast.
- Hoofdslaapkamer heeft elektrische rolluiken.
- Verdiepingen zijn houten balken, daartussen is isolatie aangebracht en zijn voorzien van nieuwe geluidsisolerende platen.
- Luxe badkamer voorzien van bad, grote inloopdouche, dubbele wastafel, elektrische vloerverwarming, mechanische afzuiging en raam voor natuurlijk lichtinval.
- Gas, water, riool en CV-installatie door de gehele woning vernieuwd.
- Zolderverdieping voorzien van een groot dakkapel, geheel geïsoleerd en voorzien van opstelling cv ketel, omvormer en een unieke bedstede. Ideale kinderkamer of logeerkamer!





## INDELING

### BEGANE GROND:

Entree/hal met verdiepte kelderkast en vernieuwde meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3 fases krachtstroom). Nieuw toilet met modern hangcloset en fonteintje. De gehele woonkamer is voorzien van strak gestucte wanden, pvc vloer met vloerverwarming, nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, en openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde is er een erker geplaatst die zorgt voor een karakteristieke uitstraling van de woning en hierdoor komt er meer licht in de keuken. De splinternieuwe luxe (woon)keuken heeft een rechte kastopstelling en een eiland, is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, kokend waterkraan (Quooker), combi-oven, wijnklimaatkast, vaatwasser, koelkast en vriezer. De gehele begane grondvloer is vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Doordat de woonkeuken aan de voorzijde is geplaatst, is de zithoek en eetgedeelte achter gesitueerd. De knusse zithoek is erg sfeervol ingericht met houten lambrisering en een groot raam voor lichtinval. De eetkamer is groot genoeg van een 6 persoon eettafel en de tuin is te bereiken middels de sfeervolle hardhouten dubbele deuren.

### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met strak afgewerkte wanden en plafonds met inbouwspots. Twee ruime slaapkamers en een praktische waskamer (ook te gebruiken als kinderkamer). De volledig vernieuwde badkamer is voorzien van (elektrische) vloerverwarming, een inloopdouche, ligbad, hangcloset, wastafelmeubel en raam voor natuurlijke ventilatie. De hoofdslaapkamer is voorzien van op maat gemaakt inbouwkasten (uniek), nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en elektrische rolluik. De andere slaapkamer (aan de voorzijde) is voorzien van de voormelde kozijnen maar deze kamer wordt verwarmd door een elektrische wandpaneel en er is een wateraansluiting. De 3e kamer op deze verdieping is nu ingedeeld als een handige waskamer maar kan ook gebruikt worden als kinderkamer.







### Indeling vervolg:

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via vaste trap bereikbare zolder met groot nieuw dakkapel voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas, wat zorgt voor veel lichtinval en extra ruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie (HR-combiketel, Nefit 2019) en voldoende bergruimte achter de knieschotten. Deze kamer kan een ideale logeer of extra kinderkamer worden omdat er een bedstede in is gemaakt. Dit geeft een heel speels karakter aan de kamer.







#### TUIN, GARAGE, BERGINGEN & OPRIT:

De voortuin is voorzien met vaste beplanting, smal pad naar de voordeur en aan de zijkant een lange oprit met nieuwe hardhouten poort, geschikt voor meerdere auto's. Aan de zijgevel van de woning op de oprit is er ook alvast een aansluiting gemaakt voor het monteren van een laadpaal.

De achtertuin is volledig vernieuwd, alles er uit gehaald en strak getrokken, opnieuw ingezaaid en voorzien van een strak gazon, moderne veranda met sunscreens, sierbestrating, buitenkraan, elektra en verlichting. De ruime garage heeft een stelen kanteldeur en eigen elektra-aansluiting, ook is de garage voorzien van een kleine puntkap wat voor extra opslagruimte zorgt. Daarnaast zijn er twee aparte bergingen aanwezig, beide voorzien van elektra.







LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Waskast                                |               |          | X            |
| - Tv-kast                                |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               |          | X            |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - Pvc vloer                              | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - Keukenstoelen                          |               |          | X            |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

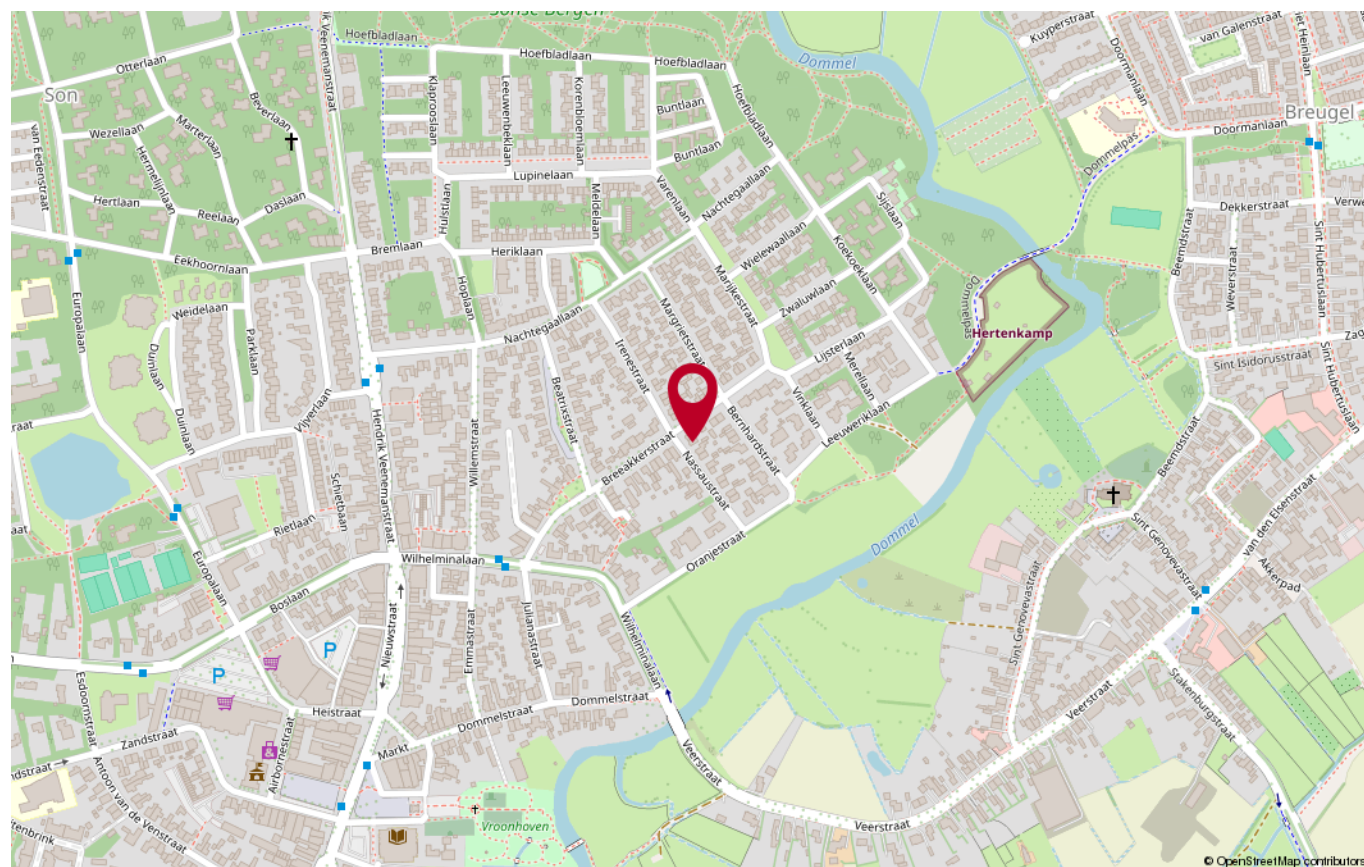
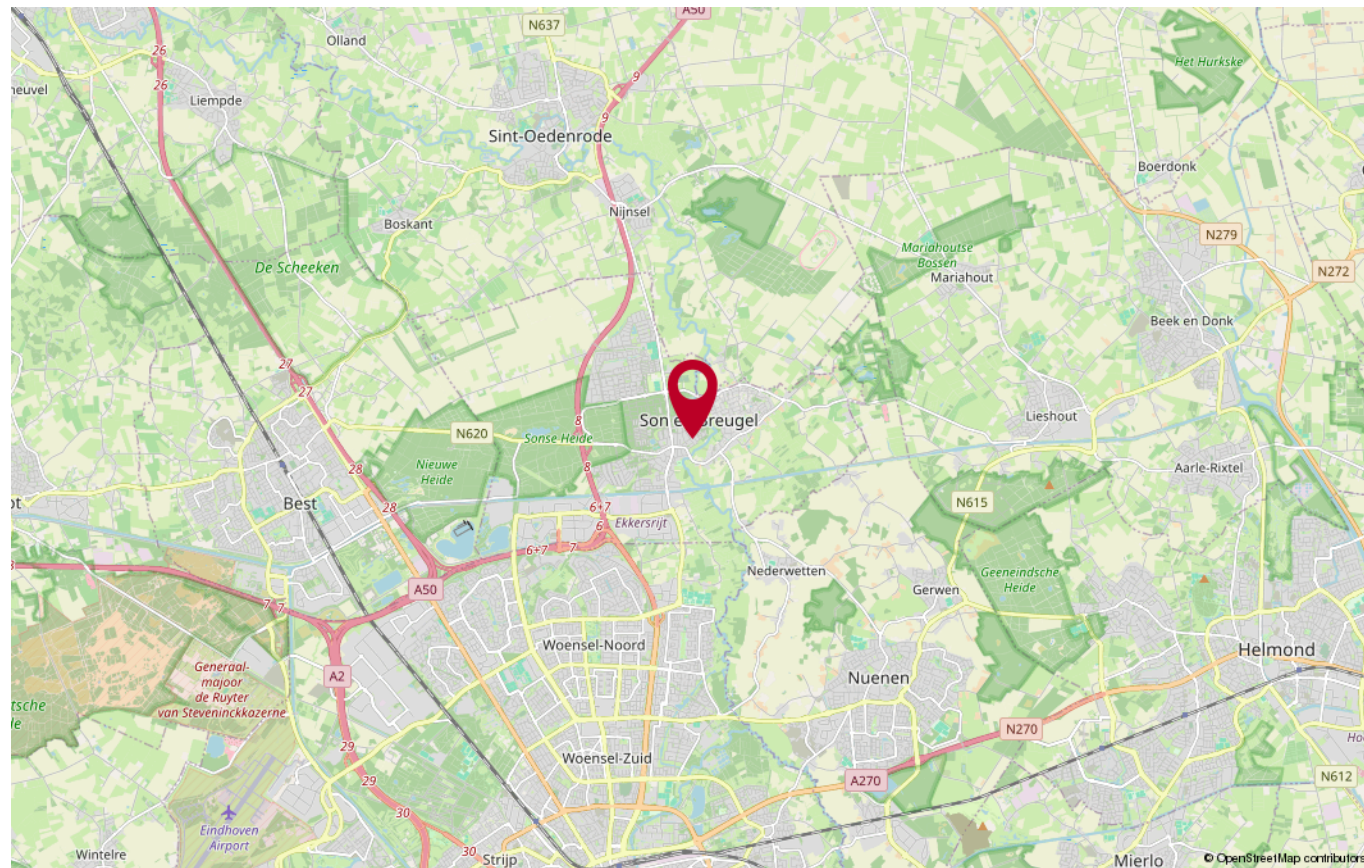
## LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                   | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Airconditioning                                             | X             |          |              |
| Rolluiken                                                   | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         |               | X        |              |

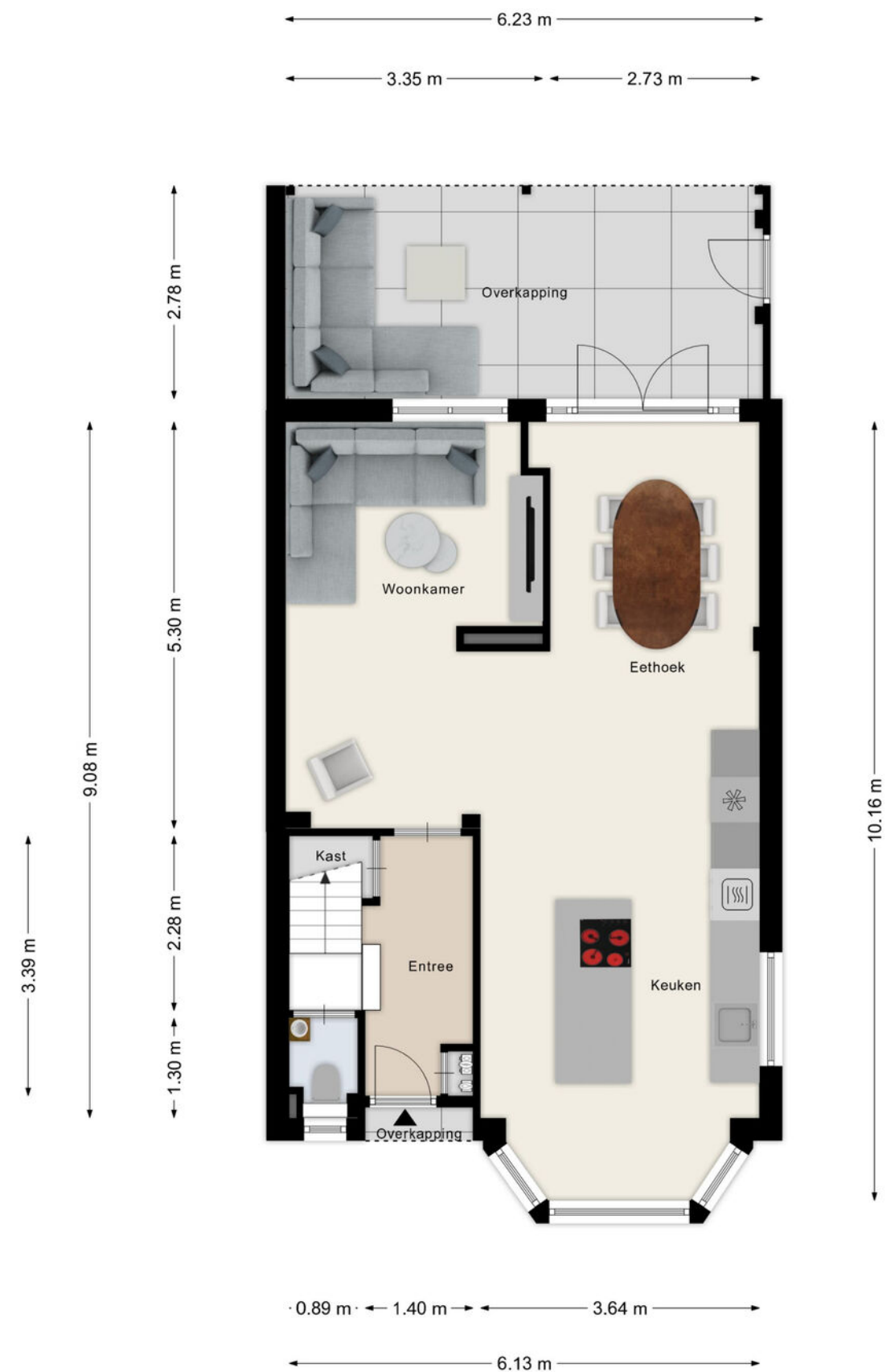
## KADASTRALE KAART



## LOCATIE OP DE KAART



## PLATTEGROND

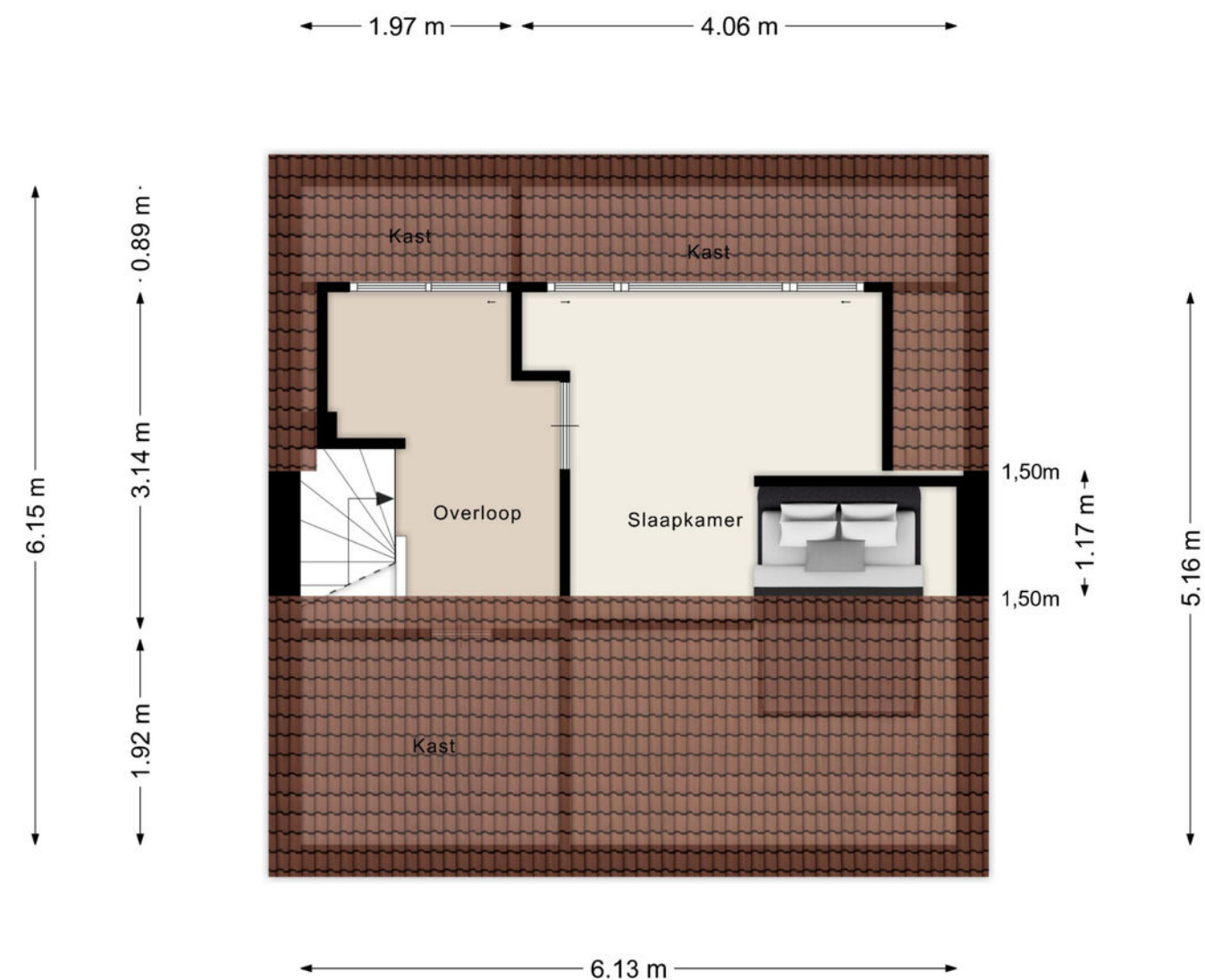


## PLATTEGROND



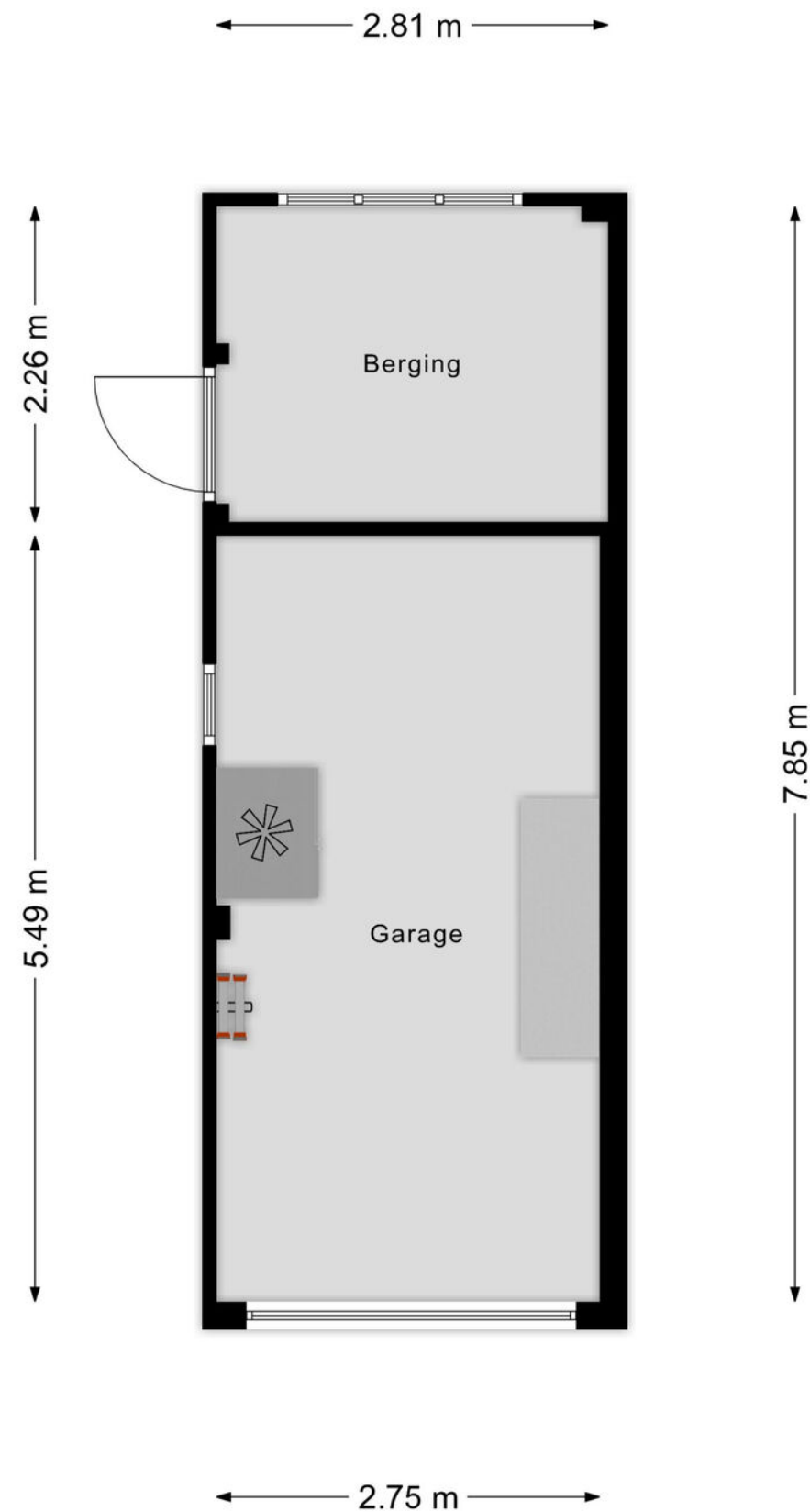
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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.