

# Nachtegaallaan 16

Son en Breugel, De Breeakker

GEWOON, VAN ROON



## Highlights

- Uitgebouwd
- Garage met oprit
- Achtertuin op het zuiden
- Gelegen bij natuur
- Luxe badkamer

E

Vraagprijs € 450.000 ,- kosten koper

Bouwjaar ± 1958 | Woonoppervlakte ± 91 m<sup>2</sup> | Perceeloppervlakte 346 m<sup>2</sup> | Inhoud ± 339 m<sup>3</sup>

# [www.nachtegaallaan16.nl](http://www.nachtegaallaan16.nl)

---

Uitgebouwde, zeer net onderhouden tweekapper in de gewilde wijk De Breeakker. Deze woning is voorzien van een royale woonkamer, moderne keuken, luxe badkamer, garage met oprit en heerlijke achtertuin op het zonnige zuiden! De woning is uitstekend gelegen met natuur (o.a. Sonse Bergen en Dommelvallei), het hertenkamp en het centrum van Son op loopafstand en nabij uitstekende voorzieningen zoals sportfaciliteiten, basisscholen, openbaar vervoer en uitvalswegen!



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.

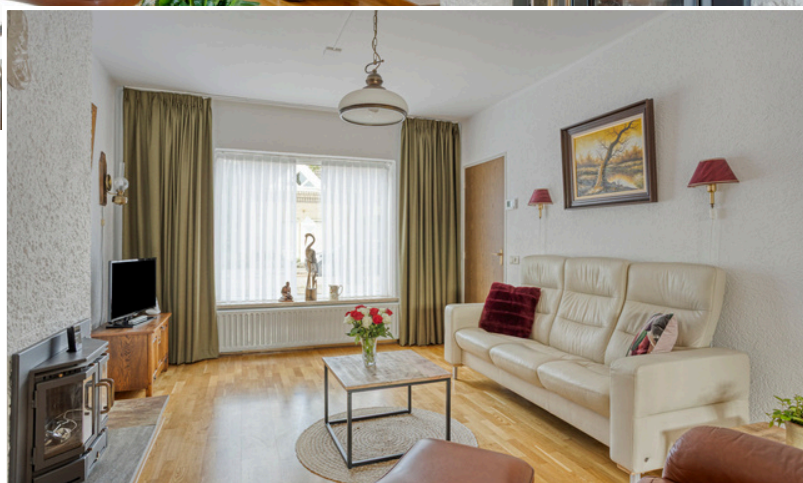
Verdiep u ook in de buurtstatistieken, zoals het type huishouden, de bouwperiode en andere relevante gegevens.



# Begane grond



Hal voorzien van tegelvloer die doorloopt in de keuken. Geheel betegelde toiletruimte uit 2024 voorzien van wandcloset en vloerverwarming (via de CV). Meterkast met vernieuwde groepenkast (in 2022 voorzien van 5 groepen, 1 dubbele groep en 2 aardlekschakelaars; glasvezelaansluiting aanwezig). Fraai uitgebouwde woonkamer van ongeveer 35 m<sup>2</sup> voorzien van een eiken parketvloer, sfeervolle houtkachel en grote raampartijen voor veel natuurlijke lichtinval.







Dichte keuken voorzien van een moderne, dubbele keukenopstelling (2023) met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven en koel-diepvriescombinatie (ter overname). Ook is er een praktische, verdiepte kelderkast. Verder is er hier een deur naar de achtertuin.



## Eerste verdieping

---



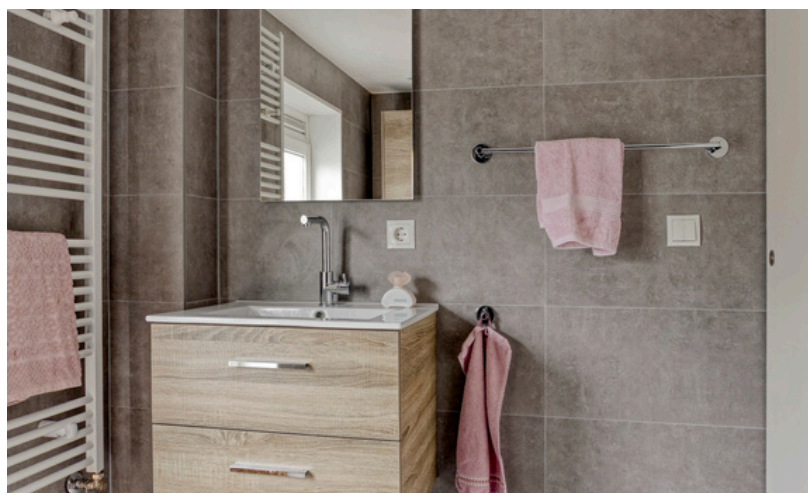
Overloop voorzien van parketvloer die doorloopt in de slaapkamers.  
Slaapkamer 1 (voorzijde; afmetingen circa 3,57 x 3,12 m) voorzien van grote raampartij.  
Slaapkamer 2 (achterzijde; afmetingen circa 3,57 x 2,83 m).  
Slaapkamer 3 (voorzijde; afmetingen circa 2,70 x 2,00 m).







Moderne, geheel betegelde badkamer (2023), voorzien van ruime inloopdouche, wastafel met meubel, designradiator. Separaat toilet (2023) voorzien van wandcloset. Per vlizotrap te bereiken bergzolder voorzien van locatie HR-combiketel (Remeha, 2012), dakraam en volop bergruimte!





# Tuin



Fraai aangelegde voortuin met oprit naast de woning voor meerdere auto's. Privacy biedende achtertuin voorzien van sierbestrating, vaste beplanting, kunstgras, buitenkraantje, elektrische zonneluifel (2022) en een achterom naast de woning. De tuin is zonnig gelegen op het zuiden! Garage (afmetingen circa 5,21 x 4,45 m) voorzien van elektra, verwarming en openslaande garagedeuren. Berging voorzien van elektra, verwarming, aansluitingen wasapparatuur, uitstortgootsteen en werkbank.





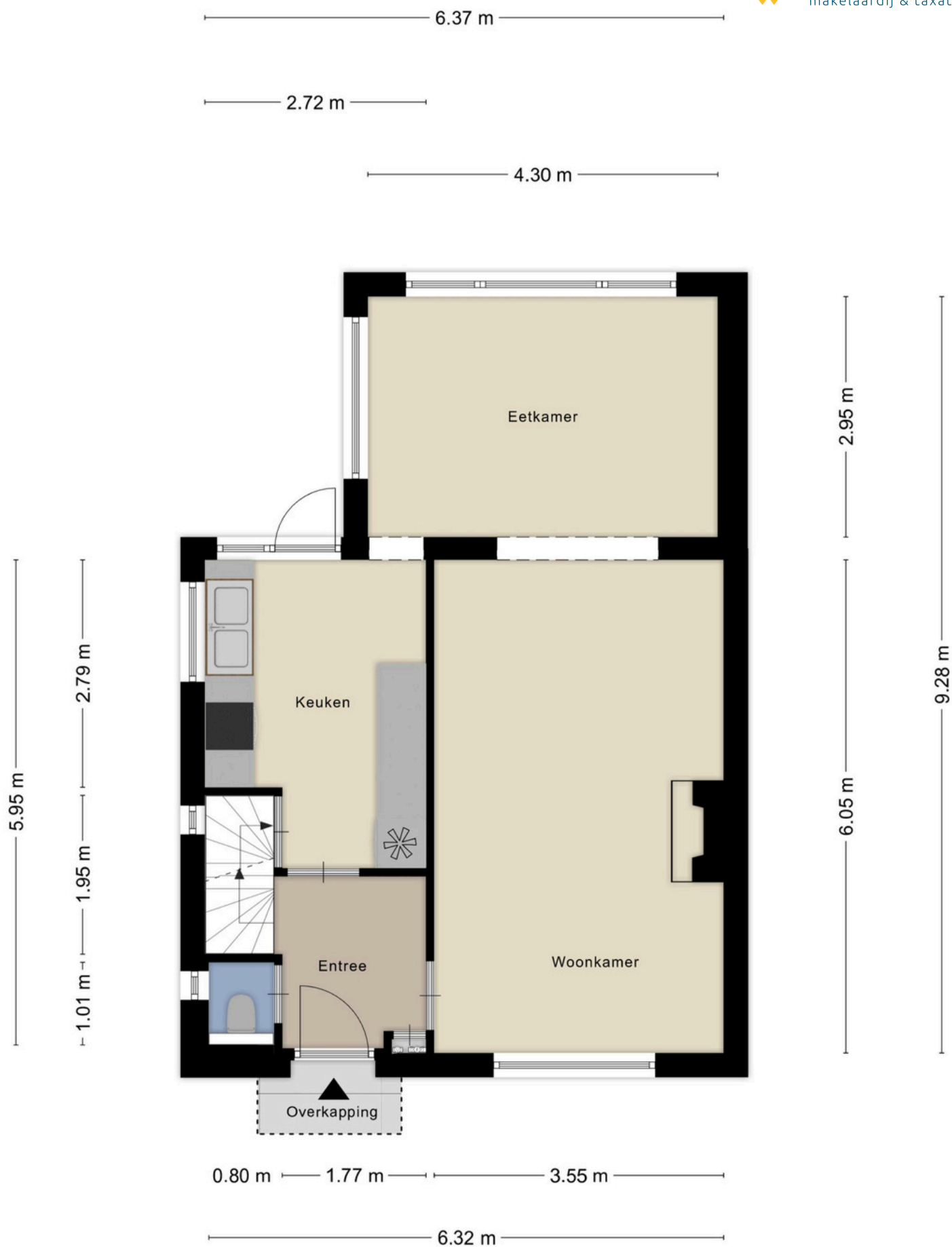
# Algemeen

---



- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. het dakraam en de voordeur).
  - Deze woning is voorzien van een energielabel E.
  - Bij het tot stand komen van de prijs is rekening gehouden met kosten voor modernisering van de woning. Er zal bij het opstellen van de koopovereenkomst een ouderdoms- en niet-bewoningsclausule worden opgenomen. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
  - 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 fraaie tweekapper op een prachtig plekje in De Breekker, tegen het centrum van Son!
  - Woonoppervlakte circa 91 m<sup>2</sup>.
  - Inhoud circa 339 m<sup>3</sup>.
  - Perceeloppervlakte 346 m<sup>2</sup>.
  - Bouwjaar circa 1958.
  - Aanvaarding in overleg.
-





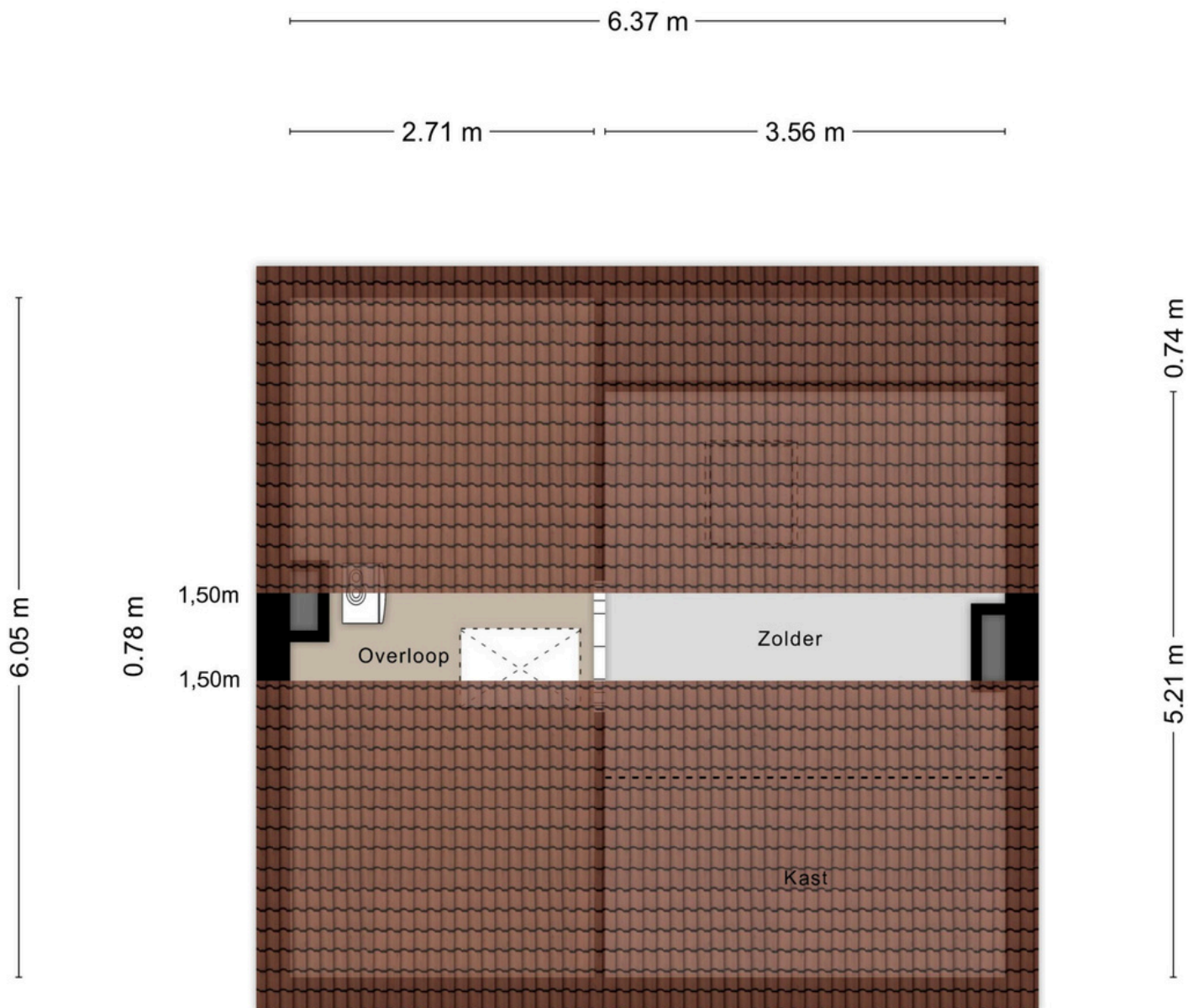
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





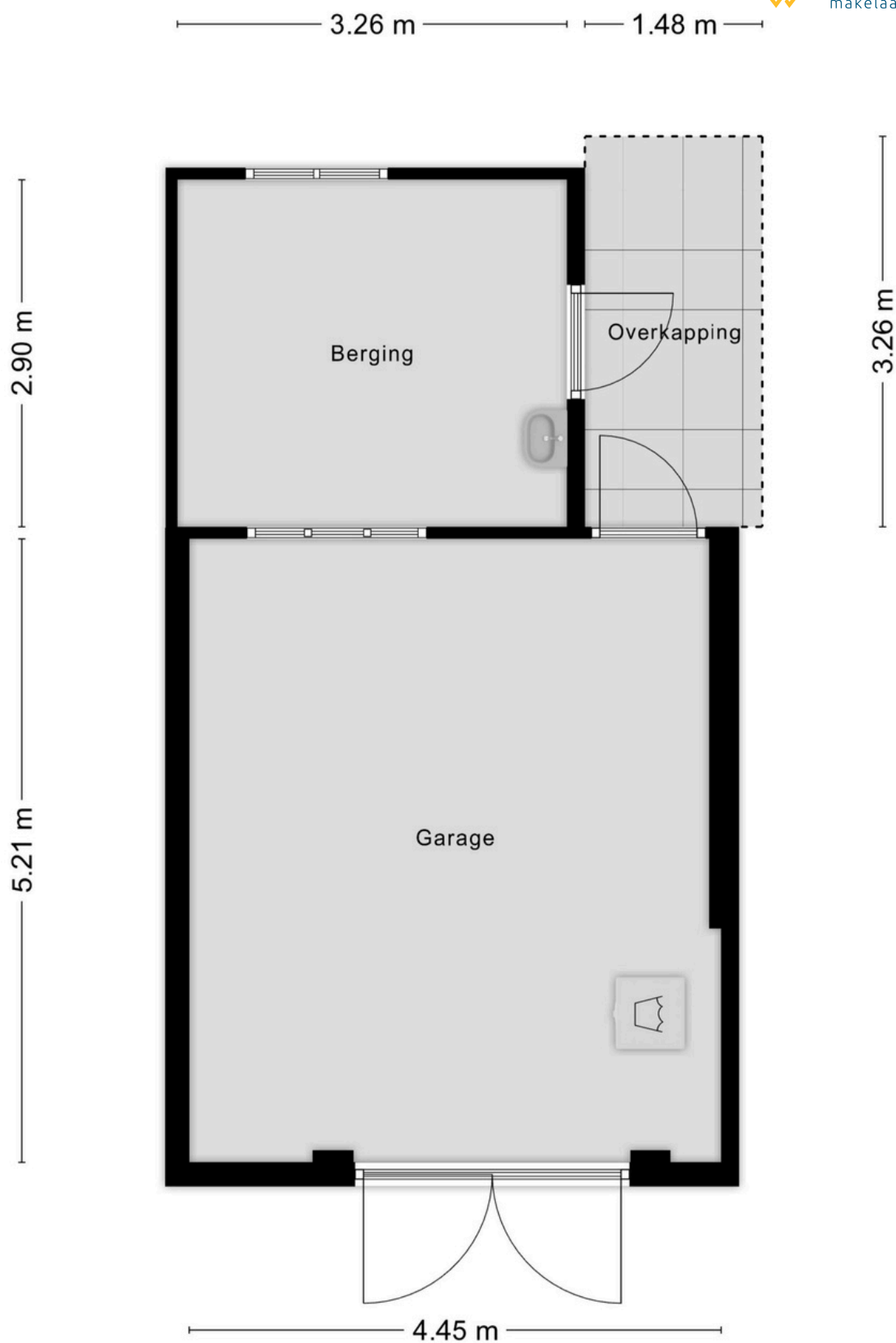
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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





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





## 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 ontleen. 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](mailto:info@vrmt.nl)**

**I: [www.vrmt.nl](http://www.vrmt.nl)**

*Onze score:*  
**9,4**