

# Amerikalaan 33

Son en Breugel, De Gentiaan

GEWOON, VAN ROON



## Highlights

- Instapklaar
- 12 Zonnepanelen
- Royale woonkeuken
- Praktijkruimte aan huis
- Tuin op het zonnige zuiden

B

Vraagprijs € 635.000 ,- kosten koper

Bouwjaar ± 1970 | Woonoppervlakte ± 174 m<sup>2</sup> | Perceeloppervlakte 255 m<sup>2</sup> | Inhoud ± 623 m<sup>3</sup>

# [www.amerikalaan33.nl](http://www.amerikalaan33.nl)

---

INSTAPKLAAR! Compleet gemoderniseerde, uitgebouwde tweekapper in de zeer gewilde wijk De Gentiaan! Deze woning heeft het allemaal; een prachtige woonkeuken, zeer royale woonkamer van circa 44 m<sup>2</sup>, mogelijkheid tot kantoor of praktijk aan huis door extra multifunctionele ruimte en tuin op het zonnige zuiden! Deze woning ligt nabij speelveld, basisschool, supermarkt, sportfaciliteiten, natuur, uitvalswegen etc!

*Meer info:*



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 eiken plankenvloer met vloerverwarming die doorloopt over de begane grond. Vernieuwde meterkast met 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en dubbele groep; glasvezel aansluiting aanwezig. Trapkast met unit vloerverwarming. Royale L-vormige woonkamer van circa 44 m<sup>2</sup> voorzien van eiken planken vloer, sfeervolle gashaard (2021) en airco (2021).





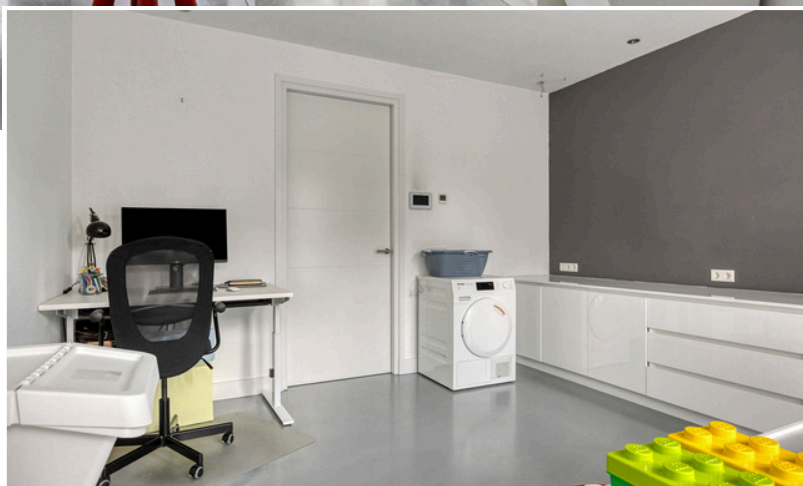
In uitbouw (circa 2018) geplaatste woonkeuken van circa 24 m<sup>2</sup> voorzien van een moderne gietvloer met vloerverwarming en tuindeuren. Daarnaast is de keuken voorzien van een zeer royale, rechte keukenopstelling met hardstenen werkblad en de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat met grillplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, stoomoven, magnetron en vaatwasmachine.







Deze woning is circa 2018 niet alleen uitgebouwd maar ook voorzien van een nieuwe indeling waardoor deze ideaal is voor een praktijk aan huis. Tweede hal voorzien van eigen voordeur. Geheel betegeld toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Multifunctionele kamer (nu in gebruik als speelkamer), voorzien van keukenblok met wastafel en close-in-boiler. Inpandige berging met deur naar de oprit.



## Eerste verdieping

---



Overloop voorzien van moderne laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamers. Zeer royale slaapkamer 1 (voorzijde; afmetingen circa 4,10 x 3,78 m) voorzien van vaste kastenwand. Slaapkamer 2 (achterzijde; afmetingen circa 3,78 x 3,02 m) voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.





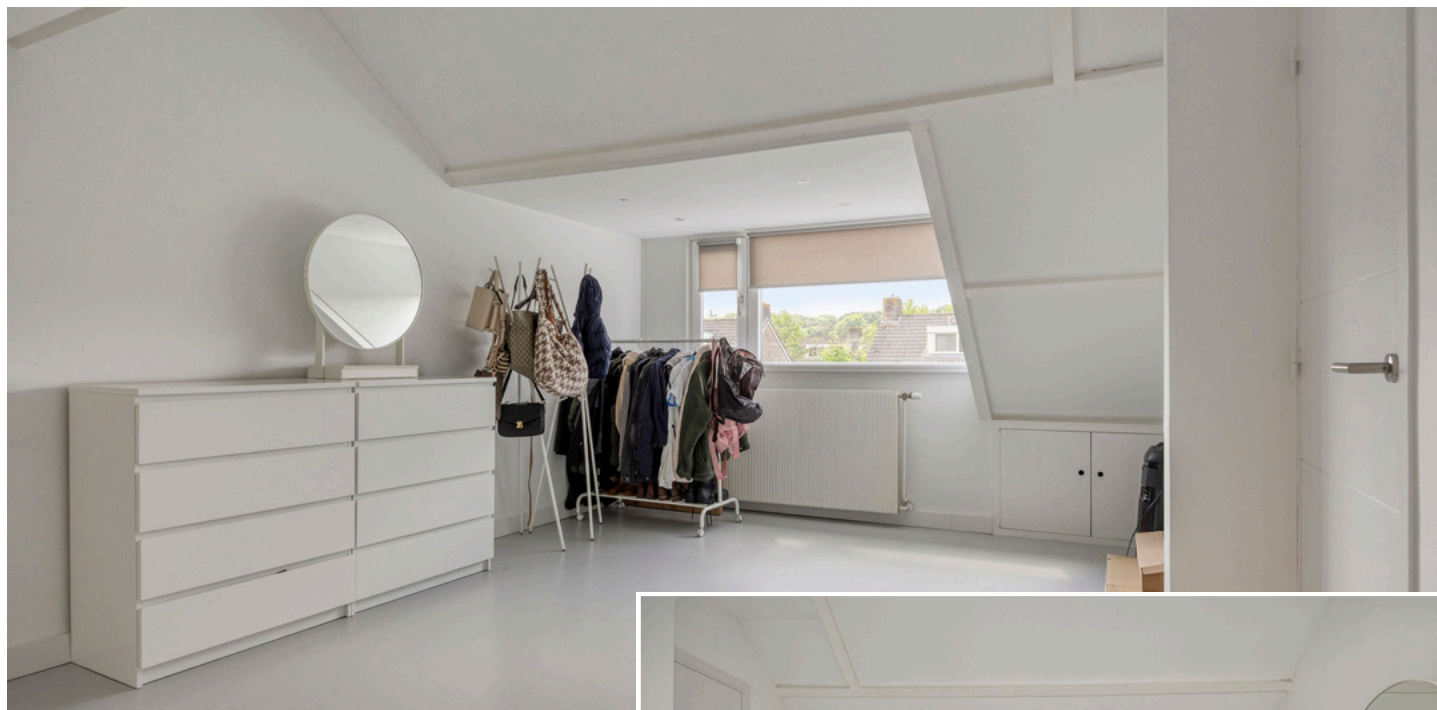


Slaapkamer 3 (voorzijde; afmetingen circa 3,13 x 2,26 m) met veel natuurlijk lichtinval door het extra zijraam. Moderne, geheel betegelde badkamer uit circa 2021 voorzien van ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en designradiator. Separaat, geheel betegelde toiletruimte uit circa 2021 voorzien van wandcloset.

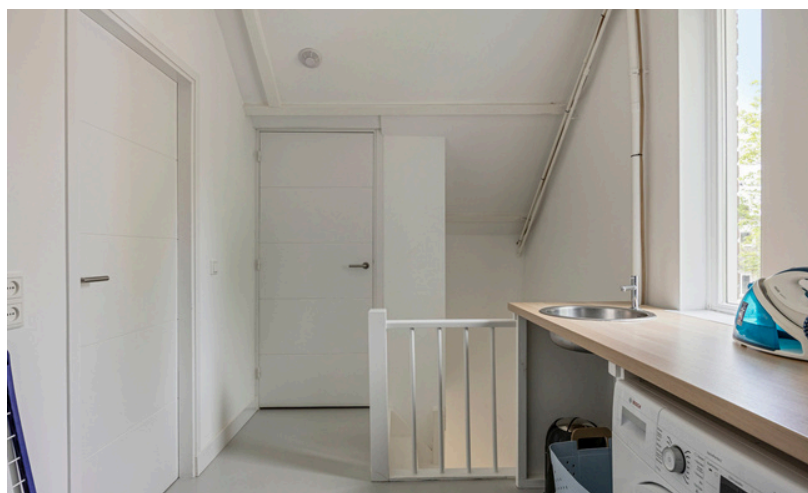


## Tweede verdieping

---



Overloop voorzien van gietvloer die doorloopt over deze verdieping, aansluitingen wasapparatuur en berging achter schot. Riante slaapkamer 4 (afmetingen circa 4,89 / 3,74 x 3,78 m) voorzien van dakkapel en berging achter schot. CV-ruimte / berging voorzien van locatie HR-combiketel (Remeha, circa 2016).





# Tuin

---



Fraai aangelegde voortuin met oprit voor meerdere auto's. Omheinde achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden voorzien van sierbestrating, gazon, vaste beplanting en sproei-installatie. Houten berging voorzien van elektra.



# Algemeen

---



- De woning is voorzien van extra dakisolatie, spouwmuurisolatie (2023) en deels voorzien van vloerisolatie (in uitbouw). Daarnaast is de gehele woning voorzien van HR++ beglazing in hardhouten kozijnen.
- In 2021 is de woning voorzien van 12 zonnepanelen, hiermee drukt u uw energierekening enorm!
- Deze woning is voorzien van een nieuw energielabel B, geldig tot 2035.
- Koper dient er rekening mee te houden dat er in de koopovereenkomst zoals gebruikelijk een bankgarantie / waarborgsom van 10% van de koopsom wordt opgenomen.
- Instapklare, uitgebouwde tweekapper met extra kamer op de begane grond, prachtig gelegen in De Gentiaan!
- Bouwjaar circa 1970.
- Woonoppervlakte circa 174 m<sup>2</sup>.
- Inhoud circa 623 m<sup>3</sup>.
- Perceel 255 m<sup>2</sup>.
- Aanvaarding in overleg.

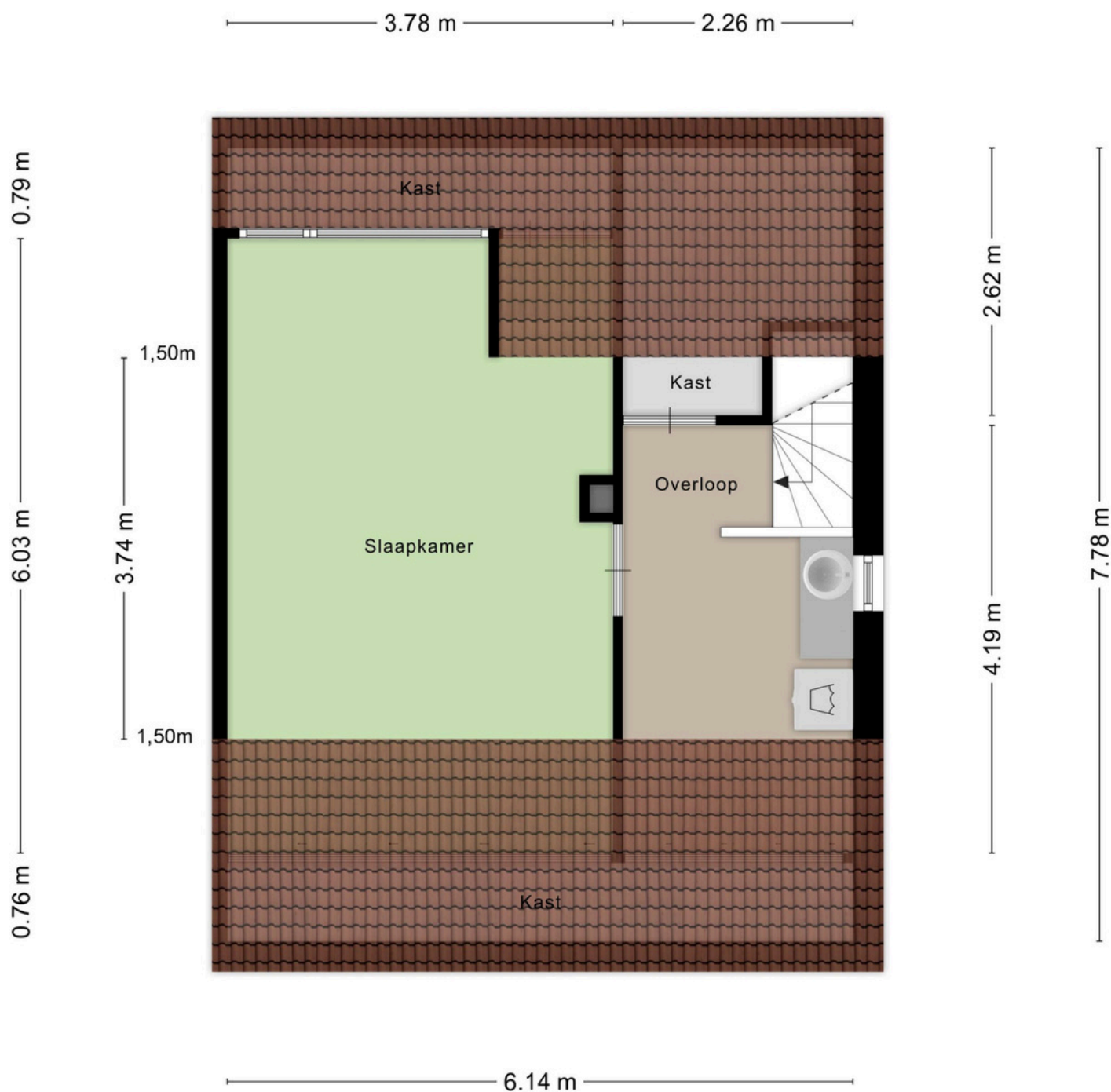






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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



12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Kadastrale gemeente Son en Breugel  
Sectie A  
Perceel 2927



## 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**