

# Groningenlaan 1

Son en Breugel, de Gentiaan

GEWOON, VAN ROON



## Highlights

- Vrijstaand-geschakeld
- Fraaie leefruimte
- Inpandige garage
- Ruime oprit
- Achtertuin met privacy
- Tuin op het westen

C

**Vraagprijs € 650.000,- kosten koper**

Bouwjaar ± 1975 | Woonoppervlakte ± 165m<sup>2</sup> | Perceeloppervlakte 500m<sup>2</sup> | Inhoud ± 688 m<sup>3</sup>

# [www.groningenlaan1.nl](http://www.groningenlaan1.nl)

---

Zeer royale vrijstaand-geschakelde woning, prachtig gelegen aan autoluw plein in de zeer gewilde wijk de Gentiaan. Deze woning biedt u o.a. fraaie leefruimte op de begane grond (woonkamer en keuken ca 60 m<sup>2</sup>), inpandige garage met ruime oprit en grote, privacy biedende achtertuin op het zonnige westen! De woning heeft geheel kunststof kozijnen met HR++ beglazing, de begane grondvloer is vernieuwd en geïsoleerd en er is vloerverwarming op alle woonlagen. Deze woning ligt gunstig ten opzicht van uitstekende voorzieningen zoals basisscholen, supermarkt, natuur, sportfaciliteiten & uitvalswegen (A2, A50 & A58).

*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

---



Riante hal voorzien van lichtkoepel en tegelvloer met vloerverwarming die beide doorlopen over de begane grond (mu.v. garage). Geheel betegeld toilet uit circa 2004 voorzien van wandcloset en fonteintje. Ruime U-vormige woonkamer van circa 49 m<sup>2</sup>, voorzien van grote raampartijen (tot de grond) voor veel natuurlijk lichtinval, zwevende gietijzeren houtkachel (Harrie Leenders), en deur naar de achtertuin.







Open keuken met een hoek-keukenopstelling en grote ramen met uitzicht op de achtertuin. Daarnaast is de keuken voorzien van de volgende (inbouw-)apparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven en afwasmachine. Bijkeuken voorzien van aansluitingen wasapparatuur en deuren naar de tuin en de garage. Inpandige garage van circa 27 m<sup>2</sup> voorzien van inbouwkast en kanteldeur. Meterkast voorzien van 6 groepen; glasvezel aansluiting aanwezig.









# Eerste verdieping



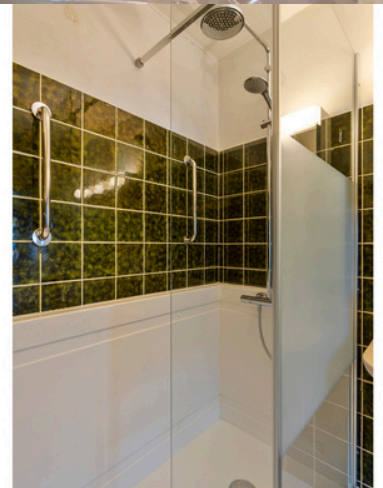
Lichte overloop. Royale slaapkamer 1/masterbedroom (achterzijde; afmetingen circa 3,97 x 3,34 + 2,69 x 2,47 m). Tijdens de bouw was deze kamer oorspronkelijk ingetekend als 2 slaapkamers. Dit is relatief eenvoudig weer te realiseren. Slaapkamer 2 (voorzijde; afmetingen circa 3,58 x 2,89 m). Slaapkamer 3 (voorzijde; afmetingen 3,44 x 3,04 m). Alle slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen voor veel natuurlijk lichtinval.



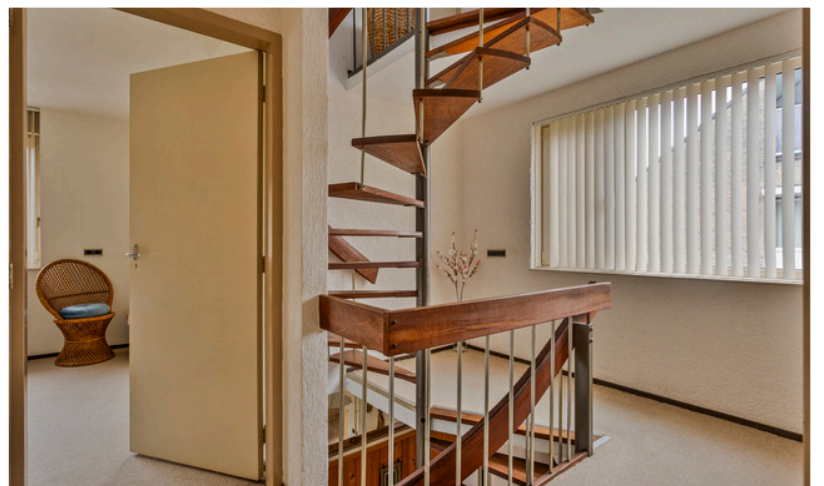








Geheel betegelde badkamer  
voorzien van inloopdouche, toilet en  
een dubbele wastafel.





## Tweede verdieping

---



Ruime overloop met ruime berging. Zeer royale slaapkamer 4 (afmetingen circa 4,62 x 4,00 m) voorzien van berging achter schot met veel extra bergruimte. Tweede badkamer voorzien van een inloopdouche en wastafel. Technische ruimte met locatie HR-combiketel Intergas (2022). Met het plaatsen van enkele dakkapellen kunnen er relatief eenvoudig 2 slaapkamers gerealiseerd worden.





# Tuin

---



Voortuin voorzien van ruime oprit. Omheinde achtertuin gelegen op het zonnige westen is voorzien van sierbestrating, vaste beplanting, gazon, buitenkraantje, elektrisch zonneluifel en zonneluifel. Berging van circa 2,99 x 2,20 m. Deze achtertuin biedt u volop privacy!



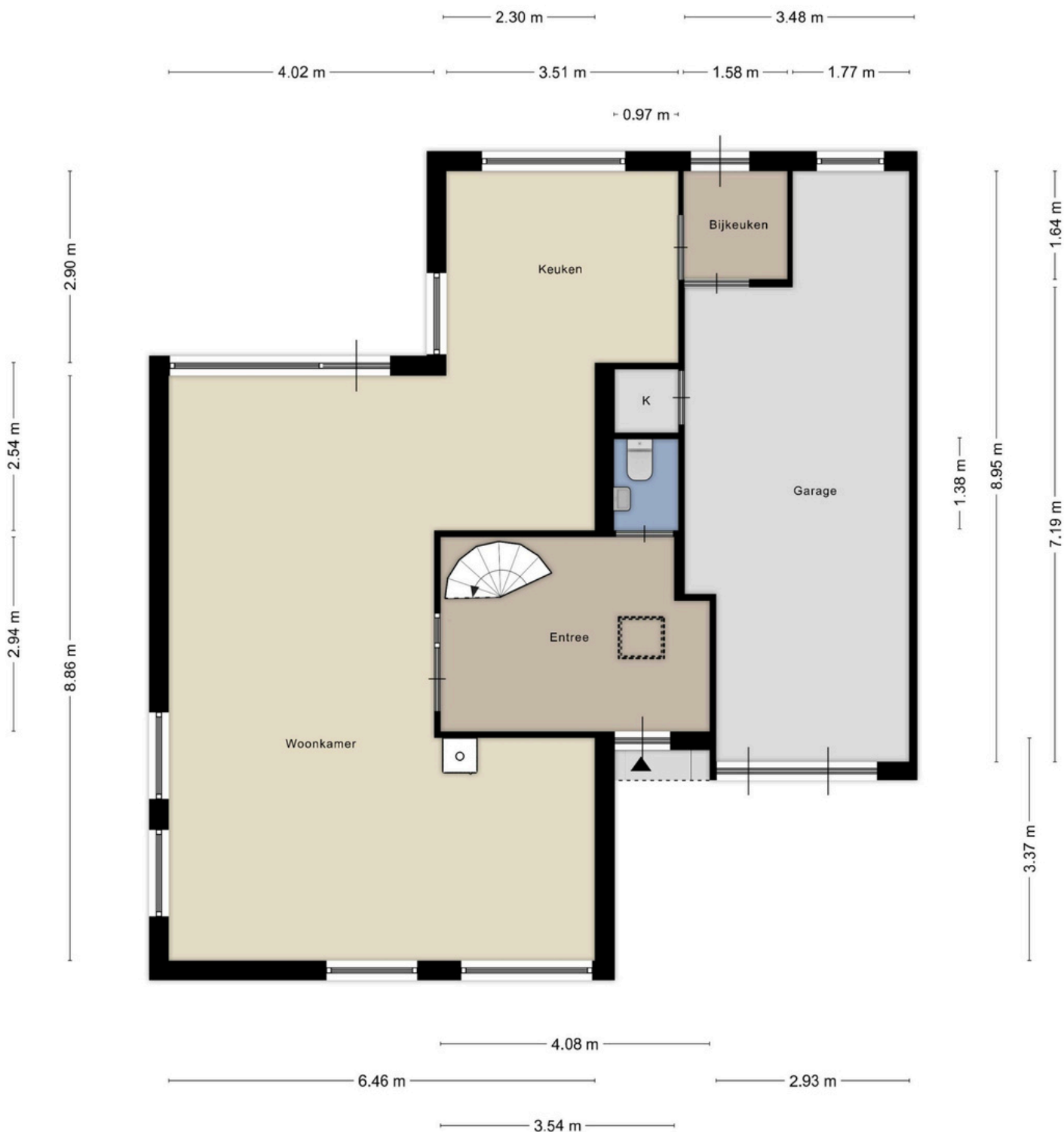


# Algemeen

---



- Deze woning is voorzien van dak, spouwmuur-, en vloerisolatie. Daarnaast is de woning in 2002 praktisch geheel (m.u.v. voordeur) voorzien van HR++ beglazing in kunststof kozijnen.
- De begane grond vloer is in 2004 compleet verwijderd, geïsoleerd en voorzien van nieuwe vloerverwarming.
- De woning is voorzien van energielabel C, geldig tot 2034.
- Deze zeer royale woning met heerlijke tuin is prachtig gelegen aan autoluw plein met gemeentegroen en biedt veel kansen voor de nieuwe eigenaar!
- Momenteel wordt de woning niet door de eigenaar bewoond. 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.
- Woonoppervlakte circa 165 m<sup>2</sup>, exclusief circa 27 m<sup>2</sup> garage.
- inhoud circa 688 m<sup>3</sup>, inclusief garage.
- Perceeloppervlakte 500 m<sup>2</sup>.
- Bouwjaar 1975.
- Aanvaarding in overleg.

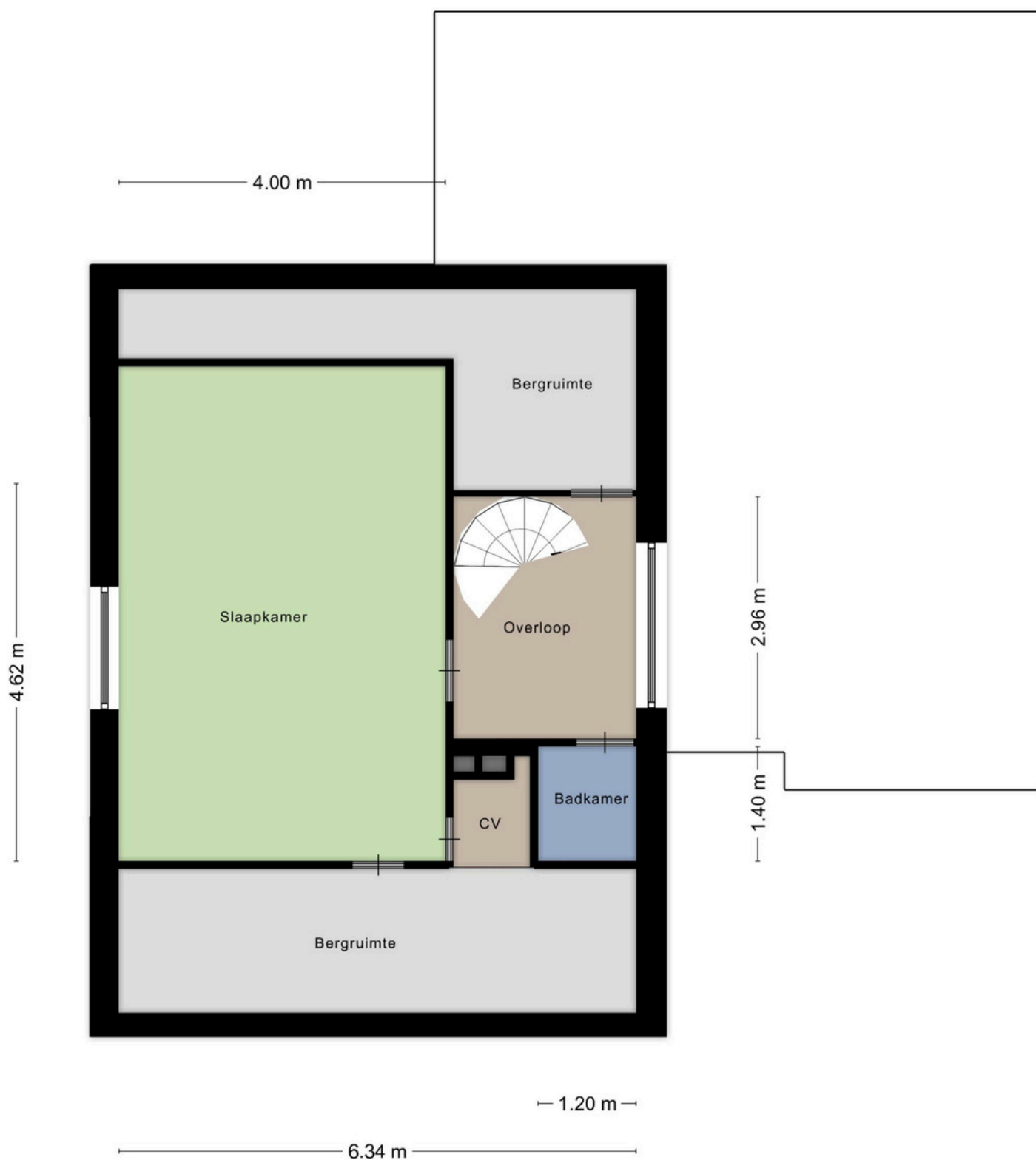


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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)





## **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**