

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



DE RUIJTERSTRAAT 19
SON EN BREUGEL

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1967
Woonoppervlakte	136 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	481 m ³
Perceel	177 m ²

Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning met vier slaapkamers
- Over de volle breedte uitgebouwd met moderne open keuken met kookeiland (2016)
- Goed geïsoleerd, ged. vloerverwarming en 6 zonnepanelen: elk 416 Wp
- Rolluiken en zonwering
- Fijne tuin met berging en achterom
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk 't Eigen' in Breugel nabij scholen en allerlei voorzieningen zoals de supermarkt om de hoek, winkels, sportverenigingen, horeca, openbaar vervoer, speeltuinen, natuur en uitvalswegen.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Als je ruim wil wonen in een rustige en kindvriendelijke omgeving, dan ben je hier aan het juiste adres! Deze uitgebouwde woning heeft maar liefst 4 slaapkamers, een woonkamer met moderne open keuken met openslaande deuren naar de tuin. Een perfecte combinatie van ruimte, comfort en energiezuinigheid op een fijne locatie met alle voorzieningen in de buurt. Met energielabel B, de zonnepanelen en een volledig geïsoleerde uitbouw is dit een ideale gezinswoning die klaar is voor de toekomst!

Vraagprijs € 470.000,- k.k.

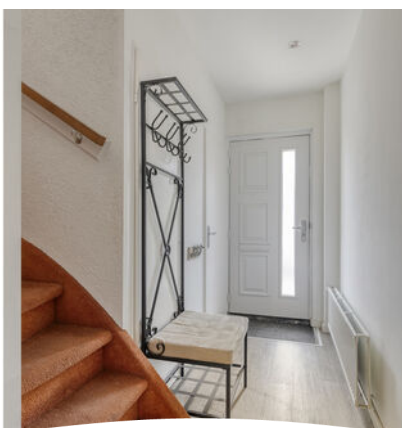
Aanvaarding in overleg

DE RUIJTERSTRAAT 19 **SON EN BREUGEL**



Entree

Via de overdekte voordeur kom je in de ruime hal. Daar is de deur naar de vernieuwde meterkast, de kelderkast, de toiletruimte en de woonkamer. De gemoderniseerde toiletruimte is half betegeld met een witte landscape tegel en leuke gemêleerde kleine tegels boven het toilet. Het moderne vrijhangend toilet wordt gecombineerd met een bijpassend fonteintje.





Wat een ruimte en licht in deze woonkamer! Het grote raam aan de voorzijde, de solartubes en de raampartij met openslaande deuren aan de achterzijde laten het licht rijkelijk binnenstromen. De kamer is strak gestuct, heeft een pvc vloer en is naar achter uitgebouwd met als resultaat een ruime woonkamer met zicht op de tuin gecombineerd met een moderne open keuken met een kookeiland. Volop ruimte dus om naar eigen inzicht in te delen.

Woonkamer







In de uitbouw ligt vloerverwarming en ook hier is alles strak gestuct en is het plafond voorzien van spotverlichting en de solartubes. Een fijne keuken om heerlijk te gaan kokkerellen! De moderne open keuken bestaat uit een groot kookeiland en een wandopstelling. Mooie witgekleurde, hoogglans fronten worden gecombineerd met een granieten werkblad. Veel werk- en bergruimte in deze keuken.

Open keuken



In de wandopstelling is de keuken voorzien van een vaatwasmachine, een oven, een combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Het grote kookeiland heeft ook veel bergruimte en is voorzien van een gaskookplaat op glas met daarboven een strakke RVS afzuigschouw. Heel handig zijn de elektrische aansluitingen die in het blad zijn verwerkt. Vanuit de keuken kijk je zo de tuin in en loop je via de tuindeuren of de achterdeur naar buiten. Een fijne verbinding tussen de binnen- en buitenruimte.



Eerste verdieping

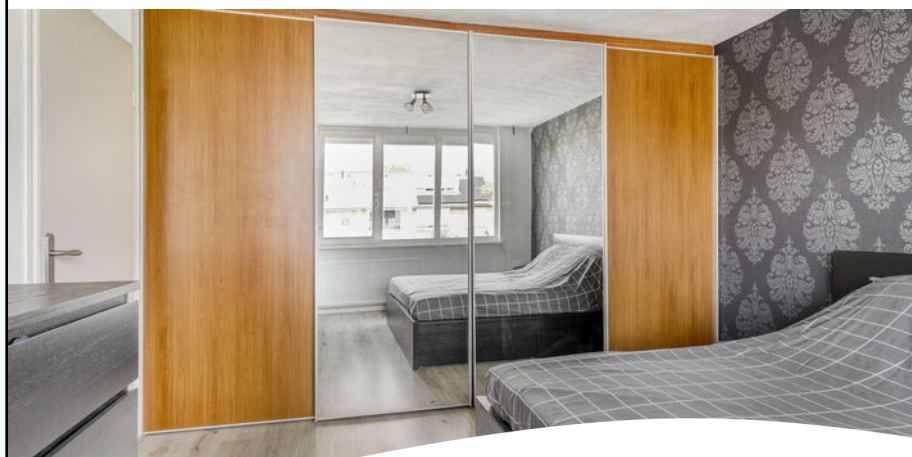
De overloop geeft je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.





De ruime ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Het grote raam heeft een rolluik en biedt uitzicht op de tuin. De kamer heeft een vaste kastenwand met twee spiegeldeuren.

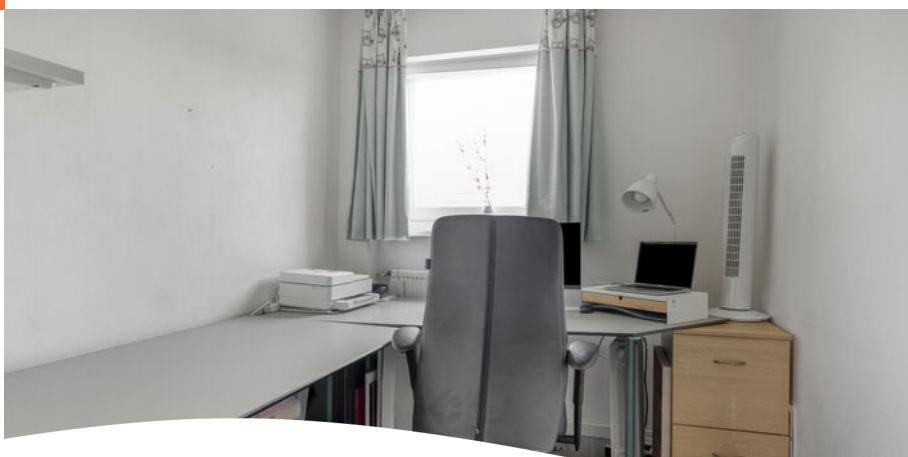
Ouderslaapkamer





Slaapkamers

Beide slaapkamers zijn gestuct en hebben dezelfde laminaatvloer als de overloop en ouderslaapkamer. Een van de kamers is nu in gebruik als werkkamer. De andere kamer is een heerlijk ruime en lichte kamer. De ramen zijn voorzien van rolluiken.





In de badkamer wordt grote, witte landscape tegels gecombineerd met een zwart/antracietkleurige tegel. De badkamer heeft een douche met thermostaatkraan. Het doucheframe is onlangs vervangen. Daarnaast is er een wastafel in een badmeubel en een vrijhangend toilet. Het bovenlichtje zorgt voor natuurlijke ventilatie. De designradiator in de hoek maakt het plaatje af.

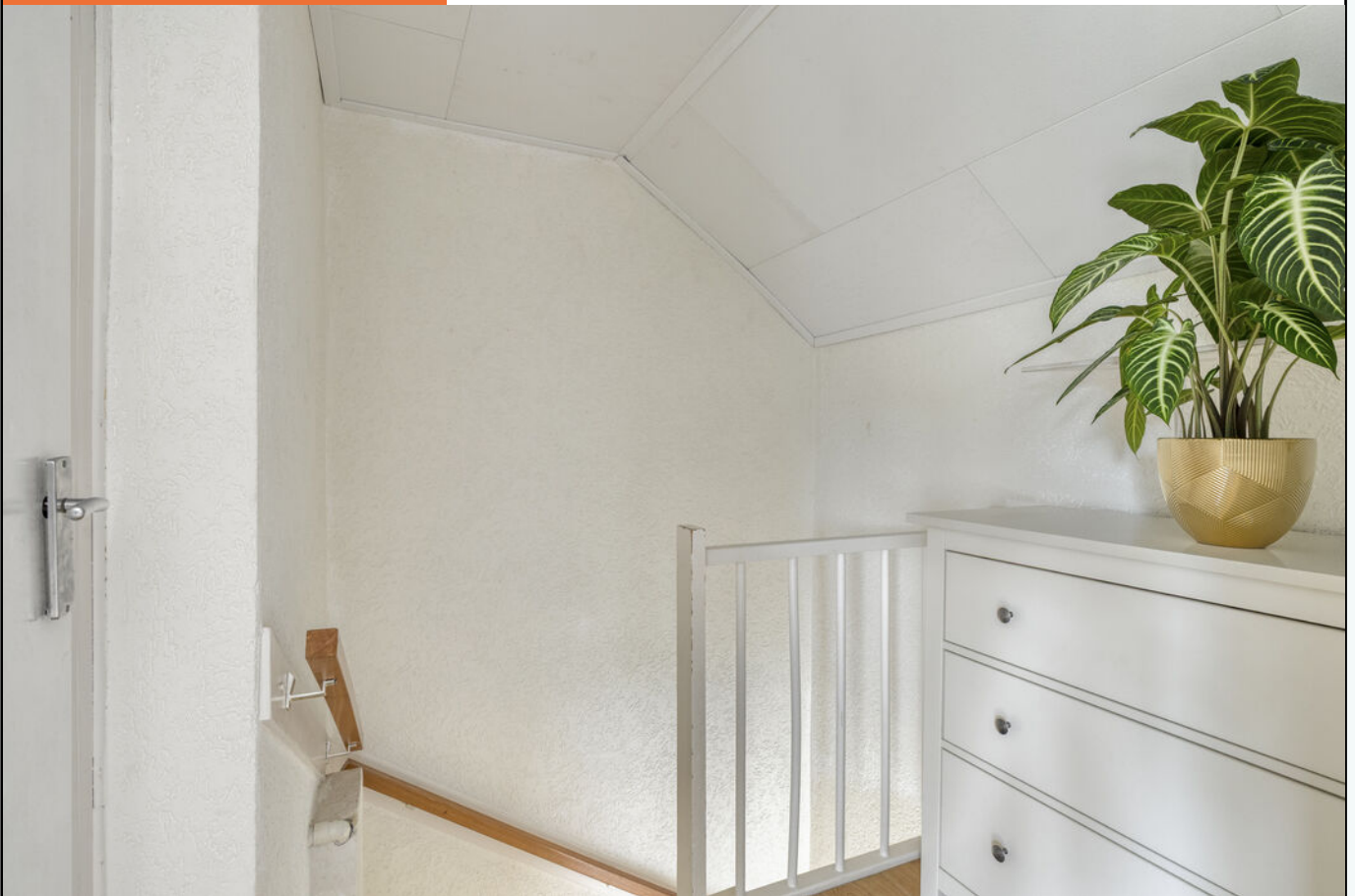
Badkamer



Tweede verdieping

Een vaste trap leidt je naar de tweede verdieping waar je een fijne voorzolder hebt met ruimte voor een kastje. Een deur leidt naar de waskamer met aansluitingen voor de wasmachine, droger en bergruimte achter de schuifdeurtjes. In deze kamer hangt tevens de cv (Vaillant 2021).

De andere deur geeft toegang tot de volwaardige, ruime slaapkamer. Een groot dakkapel (kunststof ramen met HR++ beglazing) met een ingebouwde radiator en een tweetal dakramen zorgen ervoor dat ook deze kamer heel licht is. Achter de knieschotten is nóg meer bergruimte. Op de vloer ligt een laminaat en ook hier zijn de muren en het plafond gestuct.



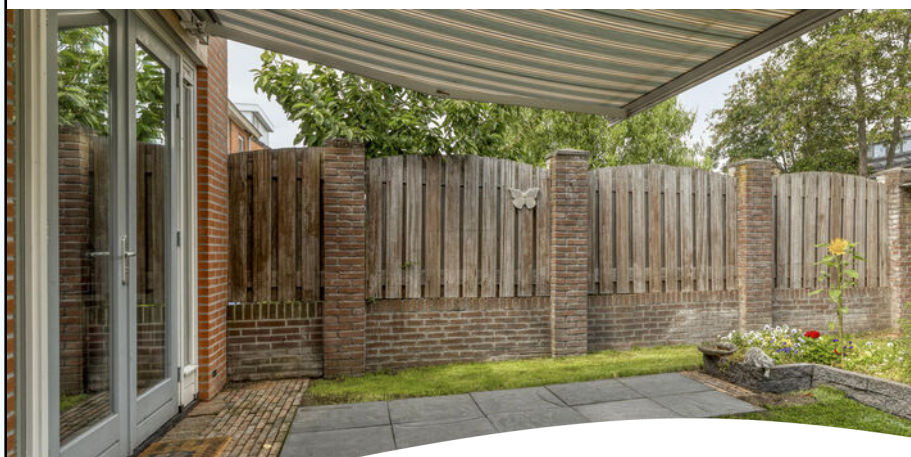




De tuin wordt geflankeerd door een schutting van steen met hout aan de ene zijde en houten schuttingen aan de andere zijde. Vaste plantenbakken met volwassen beplanting wordt afgewisseld met kunstgras en (terras)bestrating. Zowel in de voor- als in de achtertuin is er een waterkraan.

Aan het huis is een groot zonnescherm waar je heerlijk kunt zitten. Ook aan de voorzijde van de woning heb je zonwering.

Tuin



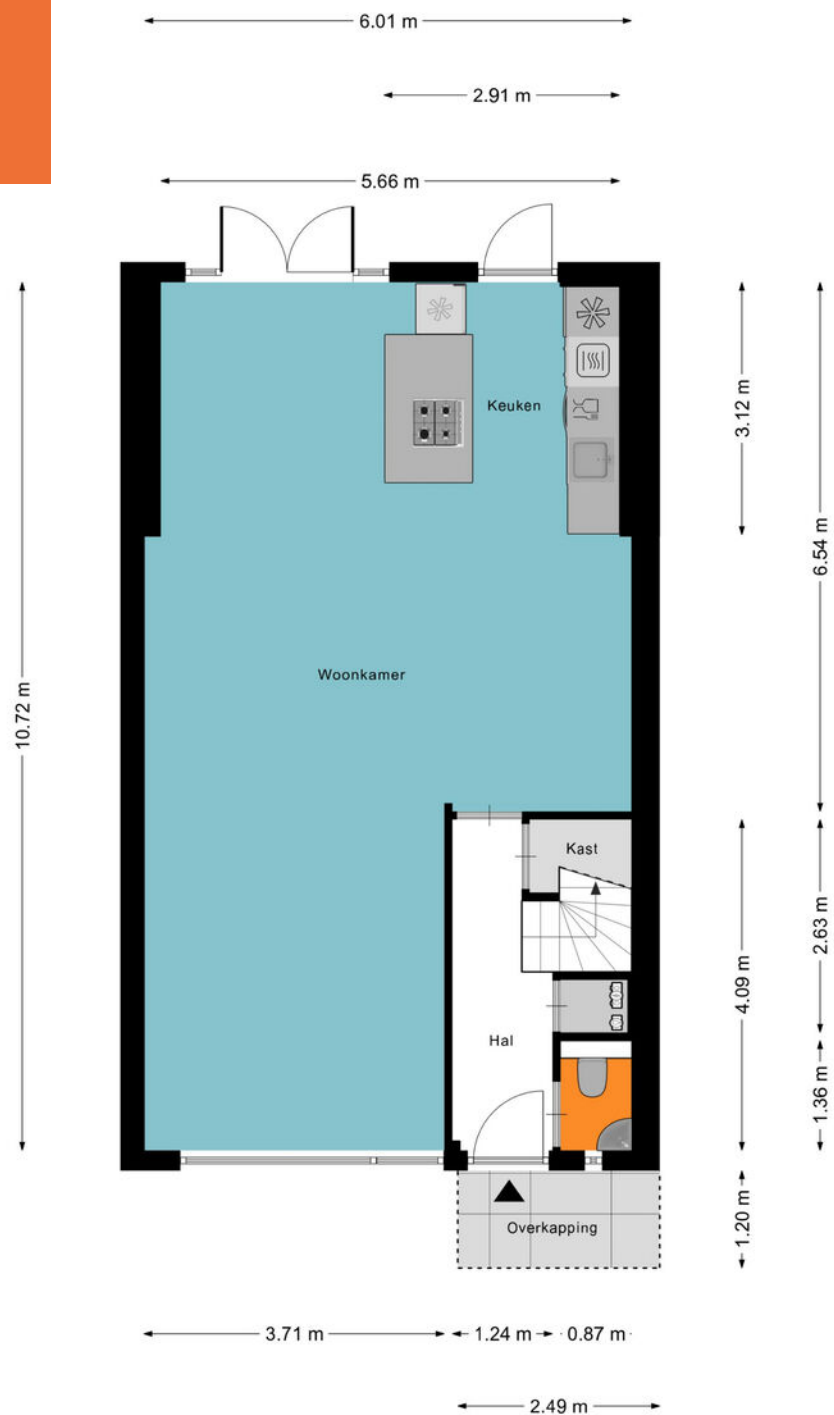
Achter in de tuin is een stenen berging en overdekte doorgang. In het verleden is het dak vervangen zodat er geen asbest is.

Berging

De berging is voorzien van elektra en biedt plaats voor je fietsen, tuinmeubilair, gereedschap enz. Het is in tweeën opgesplitst waardoor je een overdekte doorgang naar de dubbele achterpoort hebt.



Plattegrond Begane grond



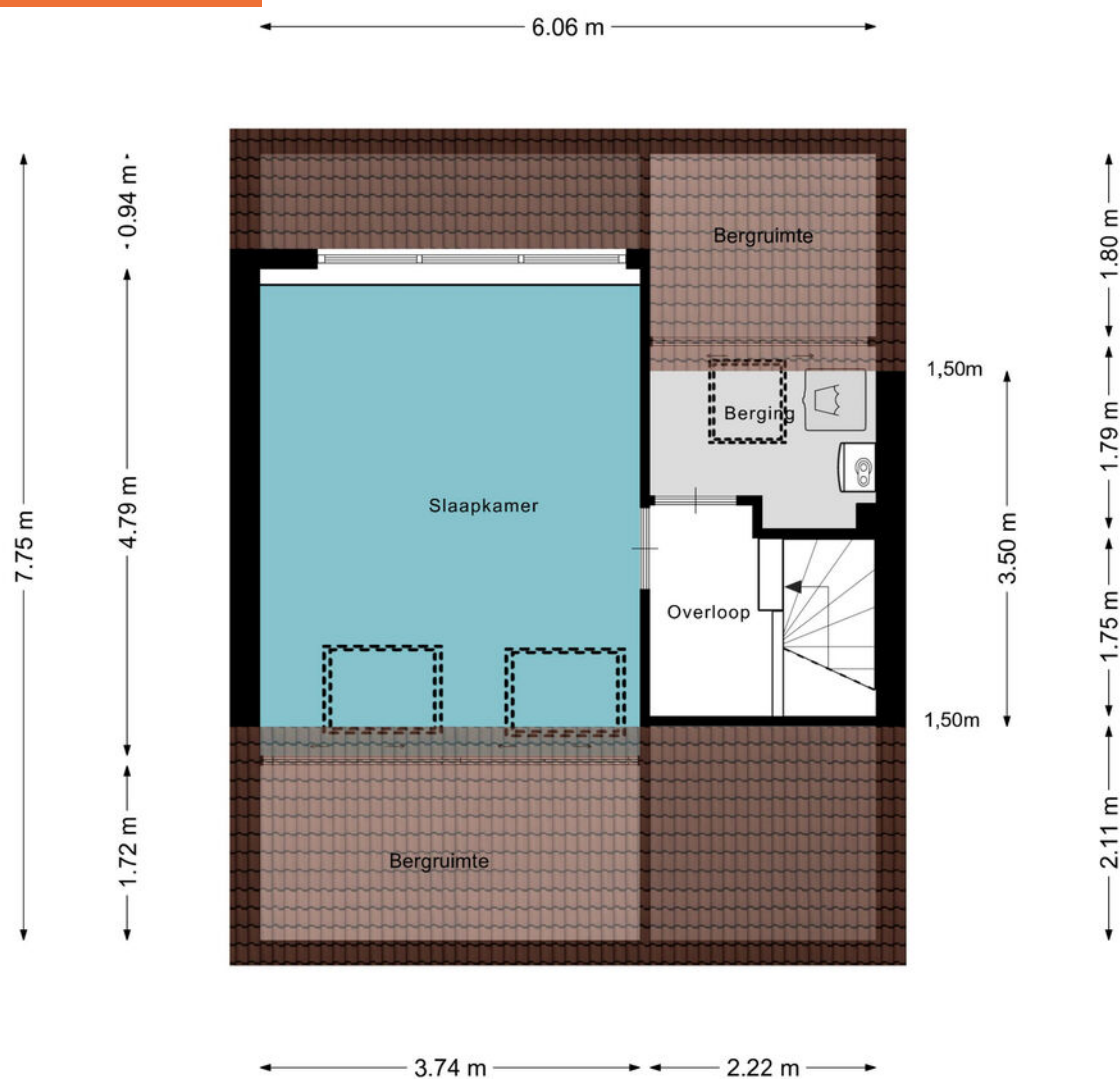
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



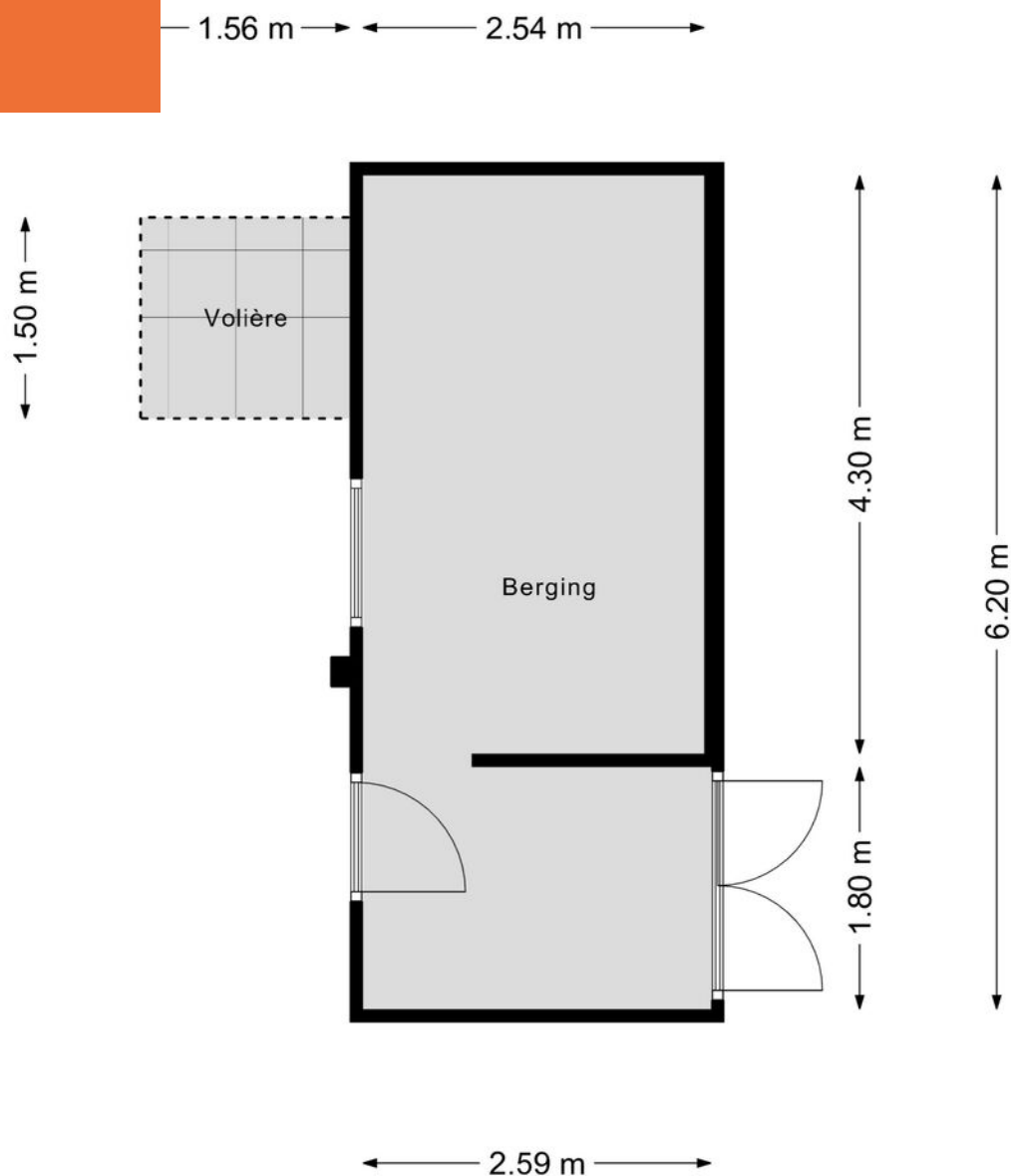
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



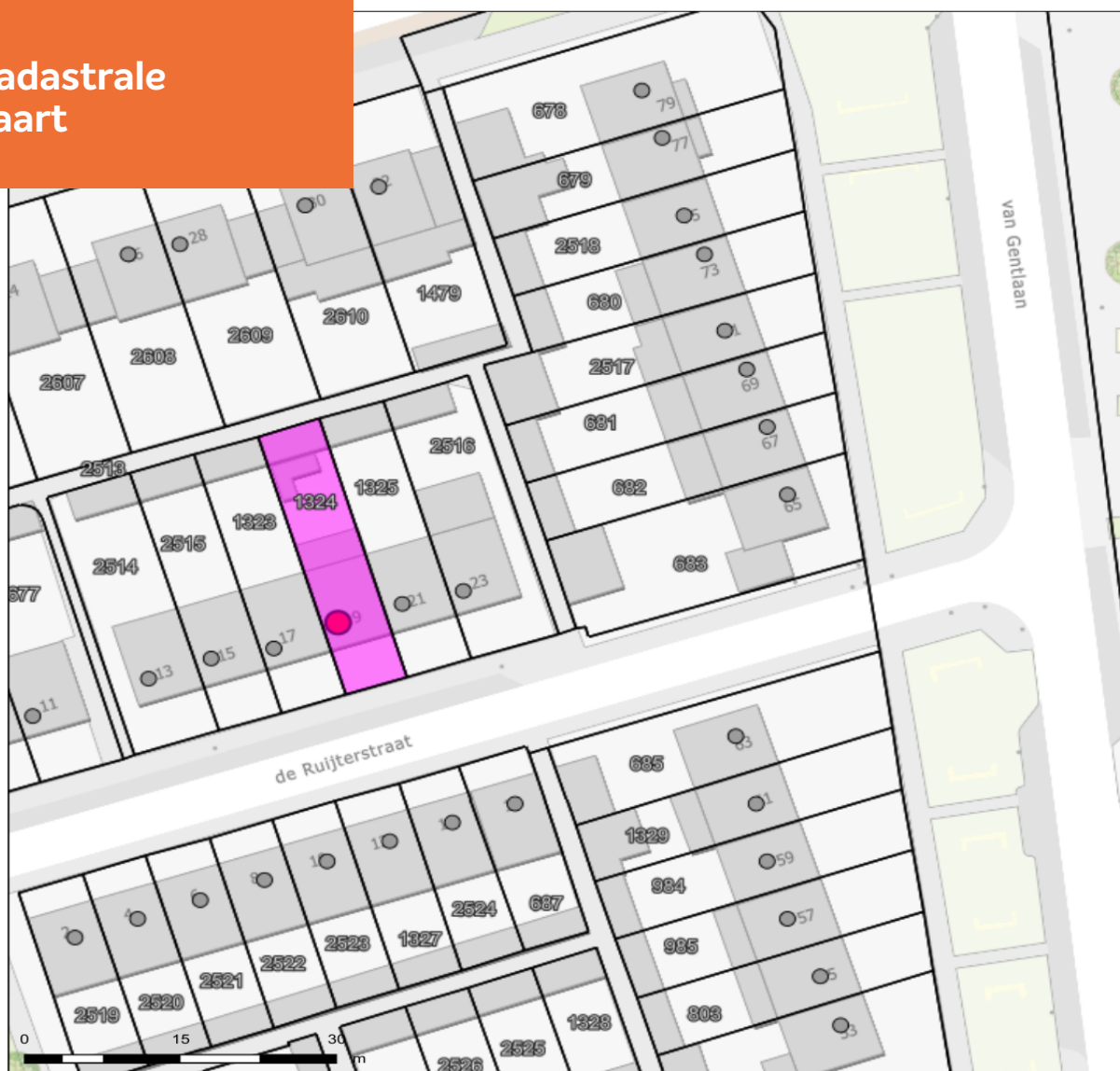
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart



De Ruijterlaan 19 - Son en Breugel

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 14-7-2026

Schaal: 1: 561



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen

06 22 98 44 60

ankie@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!