

# Marnelaan 10

Son en Breugel, de Gentiaan

GEWOON, VAN ROON



## Highlights

- Vrijstaand-geschakeld
- Uitgebouwd
- Fraaie leefruimte
- Ruime hoektuin

**B**

Vraagprijs € 645.000 ,- kosten koper

Bouwjaar ± 1990 | Woonoppervlakte ± 155 m<sup>2</sup> | Perceeloppervlakte 353 m<sup>2</sup> | Inhoud ± 613 m<sup>3</sup>

# [www.marnelaan10.nl](http://www.marnelaan10.nl)

---

Zeer goed onderhouden, uitgebouwde, vrijstaand-geschakelde woning in de zeer gewilde woonwijk de Gentiaan! Deze woning biedt u o.a. een woonkeuken, fraaie living met veel lichtinval, luxe badkamer, 22 zonnepanelen, in uitbouw geplaatste extra kamer op de begane grond, inpandige garage en heerlijke ruime hoektuin! Deze woning ligt nabij uitstekende voorzieningen zoals speeltuin, supermarkt, sportfaciliteiten, basisscholen, 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 een tropisch hardhouten vloer die doorloopt in de woonkamer. Deels betegelde toiletruimte uit 2017 voorzien van wandcloset en fonteintje. Ruime, L-vormige woonkamer van circa 42 m<sup>2</sup> met een erker, openslaande deuren naar de tuin, sunscreens en zonnescerm, veel natuurlijke lichtinval en vloerverwarming die doorloopt richting keuken en extra werk-/slaapkamer.







Moderne woonkeuken met tegelvloer en hoekopstelling, composieten werkblad en de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en close in boiler en 2e keukenblok voorzien van koelkast en oven. Praktische bijkeuken voorzien van vaste kastenwand en deur naar de achtertuin. Multifunctionele slaap-/werkkamer voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Deze kamer is ideaal voor een kantoor aan huis, speelkamer, etc!



# Eerste verdieping

---



Overloop voorzien van een laminaatvloer die doorloopt in alle slaapkamers. Riante slaapkamer 1 (voorzijde; afmetingen circa 4,50 x 3,35 m) voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen en een elektrisch sunscreen. Ruime slaapkamer 2 (achterzijde; afmetingen circa 3,37 x 3,35 m) voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen. Slaapkamer 3 (voorzijde; afmetingen circa 3,52 x 2,86 m).







Luxe, deels betegelde badkamer uit 2017 met doorlopende dakkapel en de volgende sanitaire voorzieningen: een royale inloopdouche, wandcloset (2e toilet), dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, designradiator, mechanische ventilatie en vloerverwarming.



## Tweede verdieping

---



Open verdieping / zolderruimte met dakraam, aansluiting voor wasapparatuur en locatie nieuwe HR-combiketel (Intergas, 2025!). Deze verdieping is relatief eenvoudig om te bouwen tot een overloop/voorzolder en een extra slaapkamer.



# Tuin

---



Fraai aangelegde voor- en zijtuin met vaste beplanting en oprit. De oprit is geschikt voor 2 auto's. Royale, privacy biedende achtertuin voorzien van sierbestrating, vaste beplanting, gazon, zonneluifel, twee buitenkraantjes, sproei-installatie en achterom. Houten tuinhuis (afmetingen circa 2,25 x 2,25 m) voorzien van elektra en een gezellige overkapping.





# Algemeen

---



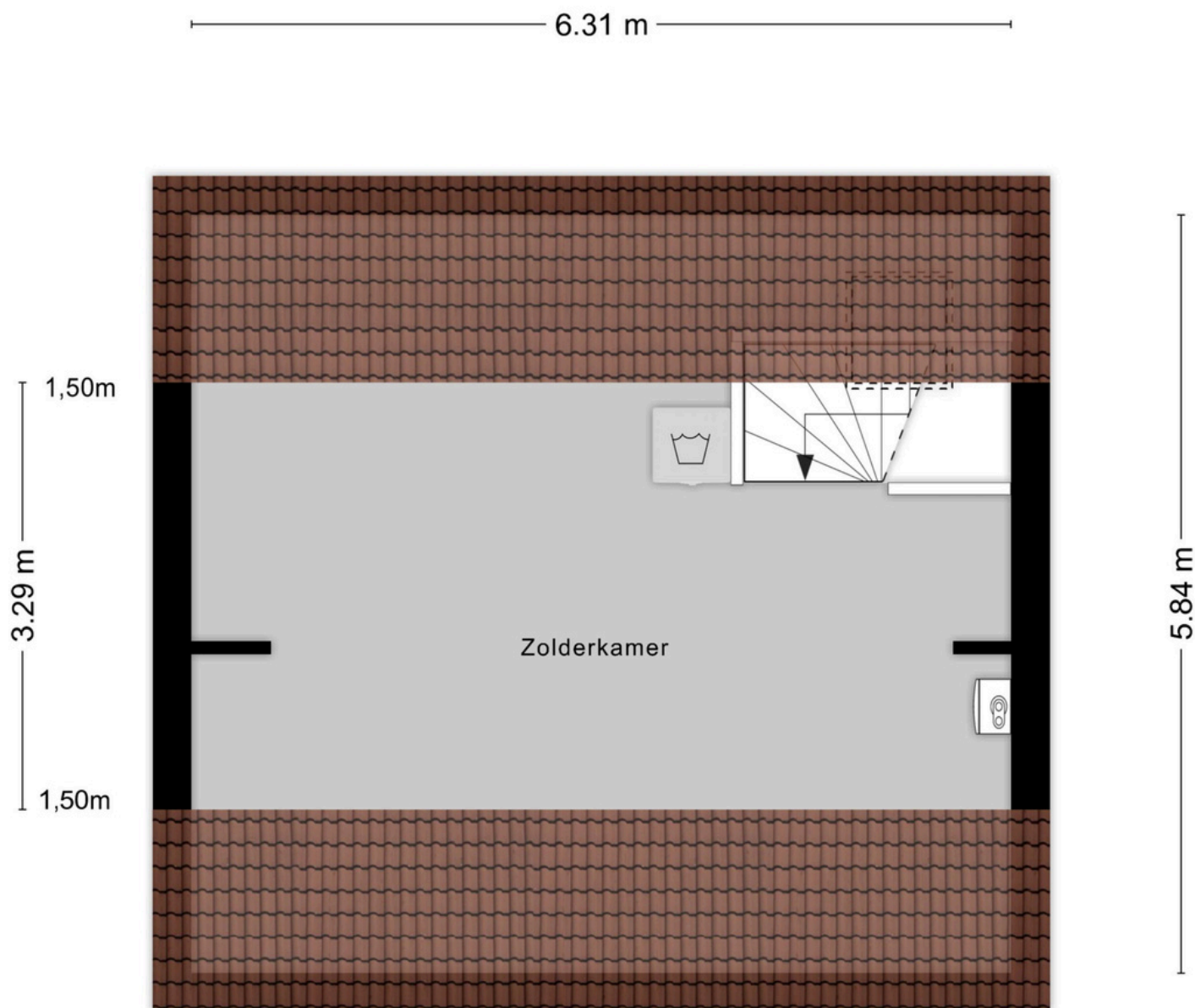
- Een heerlijk vrijstaand-geschakeld woonhuis met extra ruimte op de begane grond en prachtige ligging in de Gentiaan!
- Deze woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie. Daarnaast is de woning geheel voorzien van dubbele beglazing in hardhouten kozijnen, HR++ beglazing in de voordeur en in de kunststof kozijnen in de dakkapellen.
- Ook is de woning voorzien van 22 (!) zonnepanelen; hiermee drukt u uw energierekening enorm!
- De 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.
- De direct beschikbare woonoppervlakte (excl. de garage van 18 m<sup>2</sup>) is 134 m<sup>2</sup>. Door het aanbrengen van een groter dakraam op de zolder kan de totale woonoppervlakte met 21 m<sup>2</sup> vergroot worden tot circa 155 m<sup>2</sup>.
- Inhoud circa 613 m<sup>3</sup>.
- Perceeloppervlakte 353 m<sup>2</sup>.
- Bouwjaar: 1990.
- 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)





## 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**