



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Juralaan 27, Son En Breugel



# Juralaan 27, Son En Breugel

Op een prominente plek in de geliefde villalaan “de Gentiaan” ligt deze unieke villa. De villa heeft een royaal perceel omzoomd door volwassen bomen en een fraai aangelegde tuin. U bevindt zich in een oase van groen en hoort het concertgezag van velerlei vogels. Via de elektrisch bedienbare poort kunt u de auto parkeren in de vrijstaande dubbele garage. Uiteraard is er ook voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. In de zomer kunt u een heerlijke duik nemen in het buitenzwembad en gebruik maken van het poolhouse. Wat een vrijheidsgevoel!

De woning zelf is een ware “alleskunner” oftewel een “dream of heaven” voor een jong gezin! Waarom zult u denken? U kunt gebruik maken van 5 slaapkamers en 2 badkamers op de eerste verdieping. Op de begane grond is er een speelkamer, kantoor, opvallend grote living met een zit- en eetgedeelte en een royale woonkeuken met kookeiland. Alles keurig onderhouden en direct instapklaar.

We zouden het bijna vergeten: wist u dat Son en Breugel misschien wel het groenste dorp is rond Eindhoven met een gezellige dorpskern die beschikt over een ruim winkelaanbod? Op korte afstand vindt u naast de Sonse bossen, natuurgebied “ 't Oude Meer” ook een scala aan sportverenigingen.

---

## **ALGEMEEN:**

<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>293 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>1243 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>1482 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1987</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>B</b>

- \* *De begane grond heeft een moderne gietvloer voorzien van vloerverwarming;*
- \* *Aluminium kozijnen met isolatieglas;*
- \* *Luxe veranda met inbouwspots en elektrisch bedienbaar lamellen dak;*
- \* *Royale tuin voorzien van sproei-installatie en robotmaaier;*
- \* *Het buitenzwembad is verwarmd en beschikt over verlichting, jetstream en solar-roldek;*
- \* *Alarminstallatie met videobewaking;*
- \* *Geïsoleerde (m.u.v. vloer en glas) en degelijk gebouwde dubbele-garage;*
- \* *Luxe ruime woonkeuken voorzien van kookeiland;*
- \* *Op de eerste verdieping 5 slaapkamers en 2 badkamers;*
- \* *27 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van ca. 9.000 kWh;*
- \* *Kantoor kan worden gebruikt als ouderslaapkamer waardoor gelijkvloerse bewoning tot de mogelijkheden behoort;*
- \* *Snelle ontsluiting naar snelweg A50 (Eindhoven-Arnhem) en A2 (Maastricht-Amsterdam).*



# BEGANE GROND

---

Entree  
Overdekte entree.

De hal is altijd de eerste kennismaking met een woning. Hier vallen direct een aantal dingen op: - Veel lichtinval - Keurig onderhouden - Mooie doorkijk naar living via openslaande deuren - Imposant trappenhuis met exclusief marmer!  
In de aparte garderobenis kunnen de jassen worden opgehangen.

Toilet  
Gastentoilet met halfhoog betegelde wanden, wandcloset en vaste wastafel.

Living  
Opvallend royaal en beschikt over veel lichtinval door de grote raampartijen tot aan het maaiveld. Wanneer u in de kamer loopt of zit heeft u een prachtig uitzicht over de achtertuin en het buitenzwembad. De strakke en brede Boley-designhaard (gasgestookt) heeft een prominente plek in deze sfeervolle woonkamer.

Op een natuurlijke wijze en met behoud aan intimiteit is de living opgedeeld in een zit- en eetgedeelte. Het eetgedeelte is rondom voorzien van raampartijen waardoor u ook hier optimaal het binnen- buitengevoel beleeft.

Werkruimte  
Via een schuifdeur is er een aparte werkplek waar u in alle rust kunt werken en telefoneren. Deze ruimte is voorzien van een inbouwarchiefkast.

Woonkeuken  
Zoals het hoort is ook hier de woonkeuken het middelpunt van de woning. Alle vertrekken komen in de woonkeuken bij elkaar waardoor het gezin elkaar hier treft en gezamenlijk eet. Uiteraard is ook de keuken modern en licht van opzet.

De Poggenpohl keukeninrichting beschikt over een kookeiland met een Siemens 5-pits kookplaat, ltho afzuigkap, composiet werkblad en een baropstelling. De wandopstelling is voorzien van een Miele vaatwasser, spoelgelegenheid met Quooker kraan en een zeepdispenser.

In de andere wandopstelling bevindt zich de Miele koelkast, het Miele koffiezetapparaat, de Miele heteluchtoven, de Miele combi-magnetron en een Miele warmhoudlade.





















# BEGANE GROND

---

## Kantoor

Ruim kantoor voor meerdere werkplekken of extra speelruimte. Gezellig en fraai uitzicht over de Juralaan. Op de vloer ligt een moderne keramische tegelvloer en de wanden en het plafond zijn met stucwerk afgewerkt.

## Portaal – achterom

Portaal met douche- en toiletruimte. Daarnaast is er directe toegang tot het kantoor waardoor deze ruimte ook ingezet kan worden als ouderslaapkamer. Gelijkvloerse bewoning behoort dus tot de vele mogelijkheden!

## Doucheruimte

Volledig betegelde ruimte met inlopdouche en vaste wastafel.

## Toiletruimte

Halfhoog betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

## Kelder

Via het trappenhuis is de manshoge kelder bereikbaar. Op de vloer liggen tegels en er is een vaste schuifkast gesitueerd.







# EERSTE VERDIEPING

---

L-vormige overloop met daaraan grenzend een praktische bergruimte welke gelegen is onder het knieschot van het dak. Via de overloop zijn de 5 slaapkamers en 2 badkamers bereikbaar. Via de vlizotrap is er toegang tot de bergzolder.

Alle slaapkamers en de overloop beschikken over een onderhoudsvriendelijke PVC-vloer.

## Masterbedroom (Slaapkamer 1)

Luxueuze en royale masterbedroom met een L-vormige "Hulsta" garderobeward, een infrarood/UV-straler en eigen privé-badkamer. De op maat gemaakte shutters zorgen voor gewenste verduistering.

## Privé-badkamer

Moderne badkamer (± 2017) met een ligbad, comfortabele Geberit toiletdouche, designradiator en inloepdouche met regen- /handdouche. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over vloerverwarming. Alle inbouwkransen zijn van het top- & designmerk Axor.

## Slaapkamer 2

Deze kinderkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een oppervlakte van circa 8 m<sup>2</sup>.



# EERSTE VERDIEPING

---

## Slaapkamer 3

Door de schuine kanten van het dak en de toegang tot de loggia is deze kamer erg sfeervol en speels te noemen. De slaapkamer beschikt over een loopdeur naar een loggia en heeft een Velux dakraam.

## Slaapkamer 4

Idem aan slaapkamer 3. Deze slaapkamer beschikt daarnaast over een dakkapel.

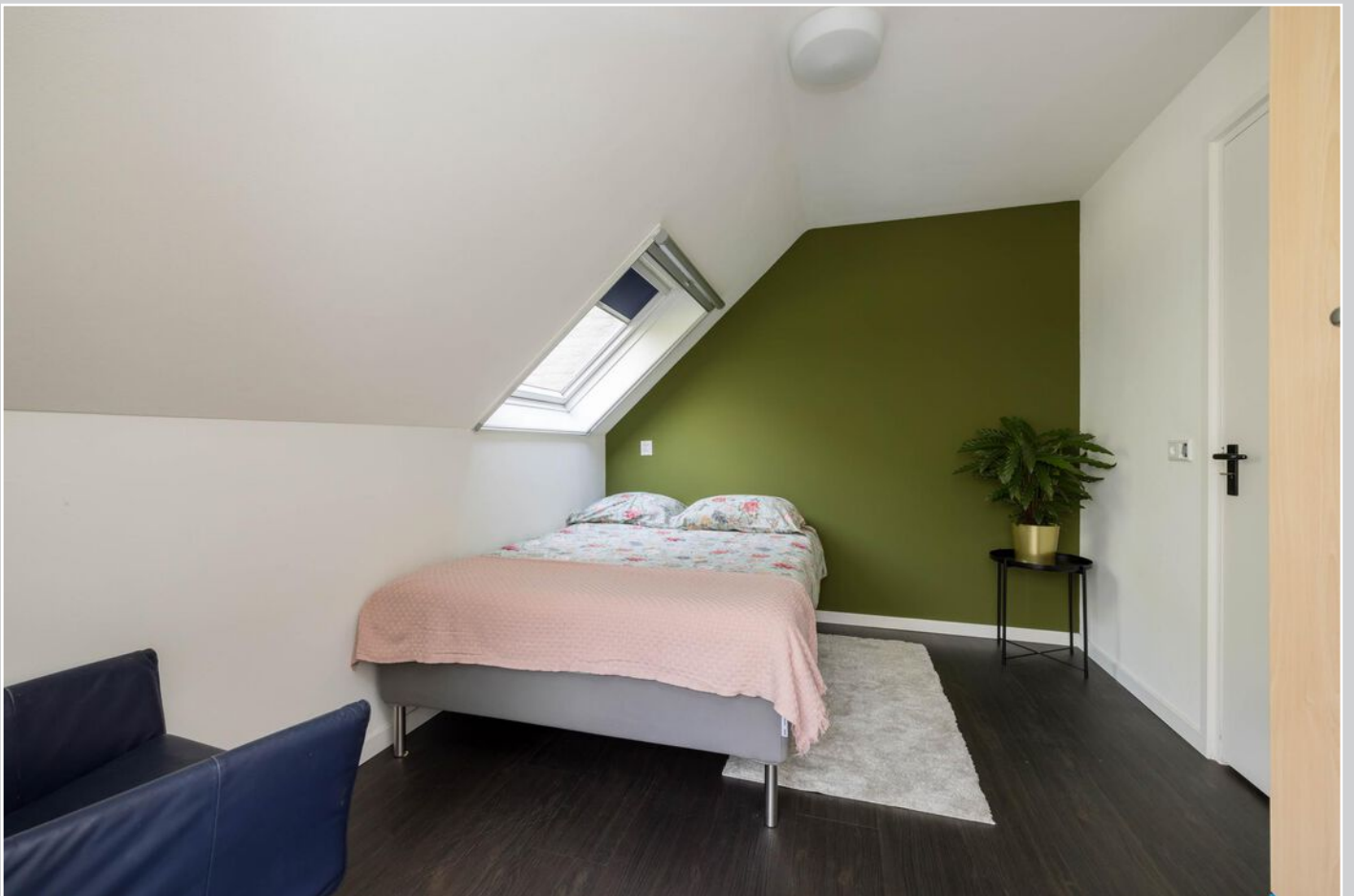
## Badkamer 2

Geheel betegelde badkamer (± 2005) met inloofdouche, badkamermeubel met twee spoelgelegenheden en een wandcloset. De douche heeft een glazen deur tegen het opspattend water.

## Slaapkamer 5

Deze slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een kiep-/draairaam en een Velux dakraam. Onder het knieschot is extra bergruimte.

















# EXTERIEUR

---

Wat u mag verwachten van een echte villa: een heerlijke ruime tuin welke wordt omzoomd door groene, volwassen bomen en begroeiing. De tuin is fraai aangelegd met een diversiteit aan beplanting, beukenhagen en borders. Het grote gazon is voorzien van een sproei-installatie en een robotmaaier waardoor het dagelijkse onderhoud zoveel mogelijk uit handen wordt genomen.

Het buitenzwembad is 4 bij 10 meter (1,8 meter diep) en heeft een elektrisch bedienbaar solar-roldek, verlichting, jetstream en is aangesloten op een warmtepompinstallatie. Onder de buitendouche kunt u zich na het zwemmen even lekker opfrissen. Op het terras is voldoende plek voor meerdere ligbedden waar u zich te allen tijden in de zon kunt begeven. In het poolhouse vindt u de zwembadapparatuur maar ook een sauna voor extra ontspanning en een ultieme wellnessbeleving.

De dubbele garage is degelijk gebouwd en zou zelfs omgebouwd kunnen worden tot bijvoorbeeld een mantelzorgwoning of apart kantoor. De garage heeft een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, extra werkruimte en een berg-entresol voor het opslaan van materiaal of vakantiespullen.

De voortuin heeft twee opritten die voldoende ruimte bieden aan meerdere auto's. Naast het toegangspad naar de entree is een langwerpige en strakke vijver aangelegd met rondom siergrassen.







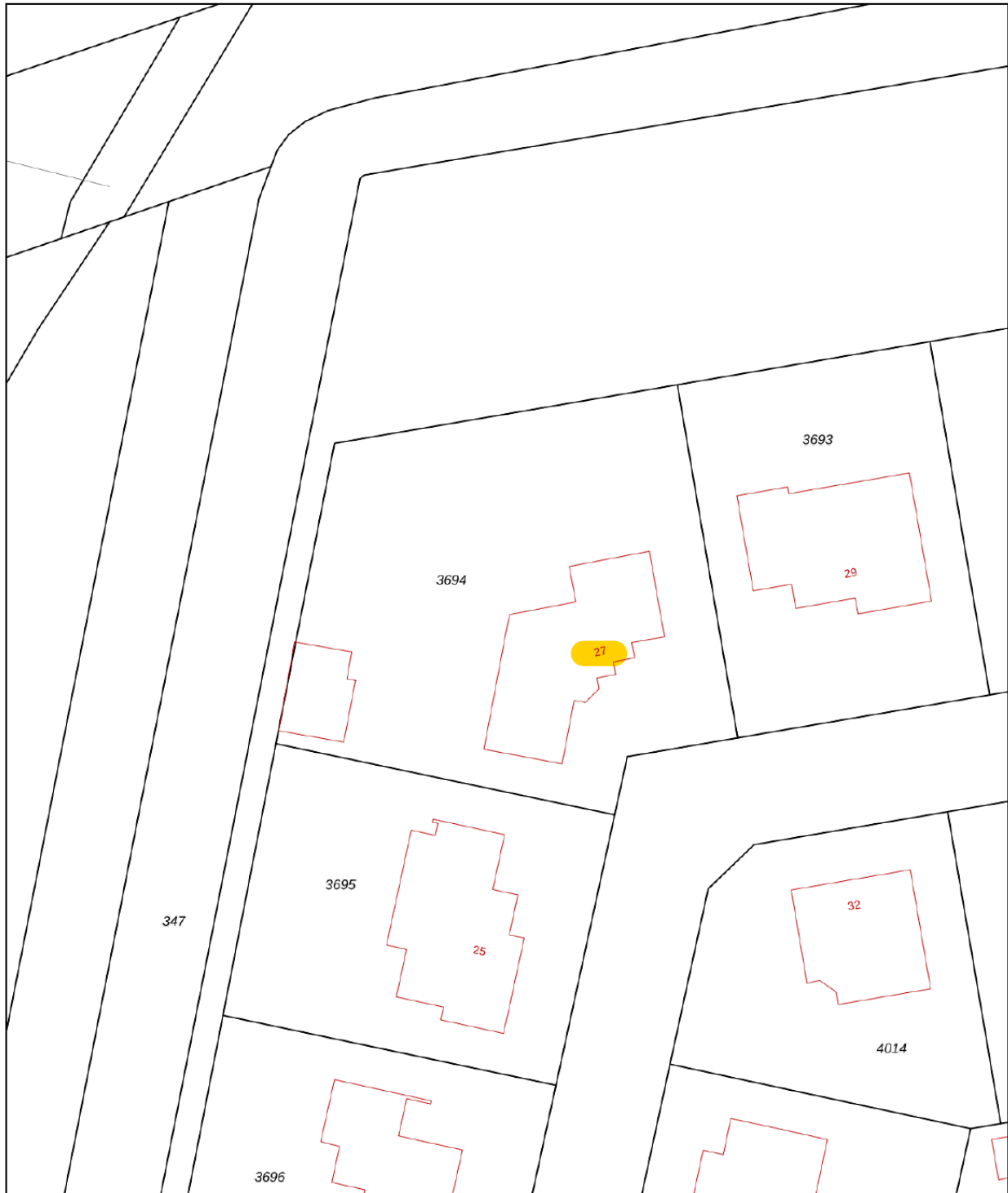






Kadastrale kaart

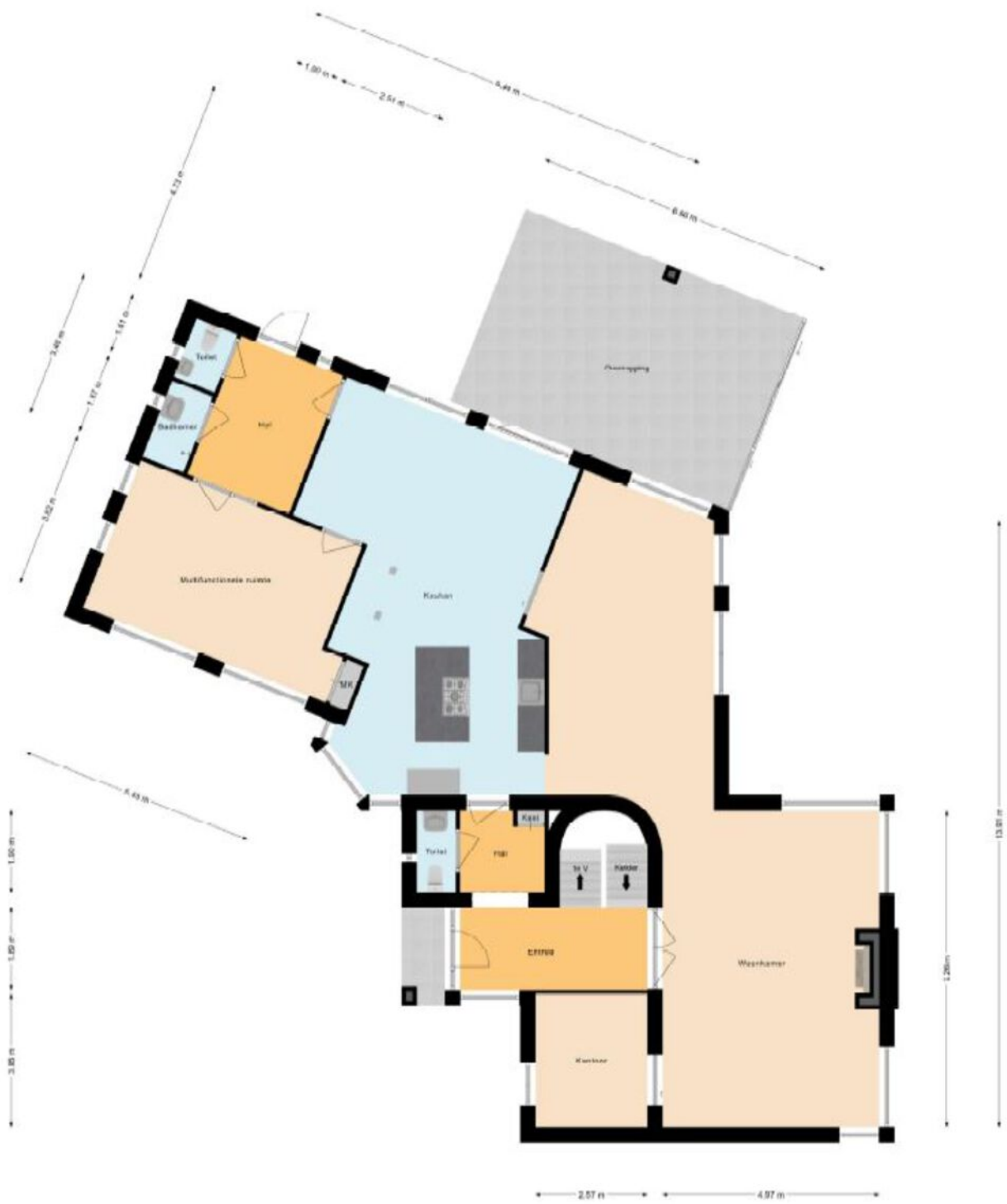
Uw referentie: Juralaan 27

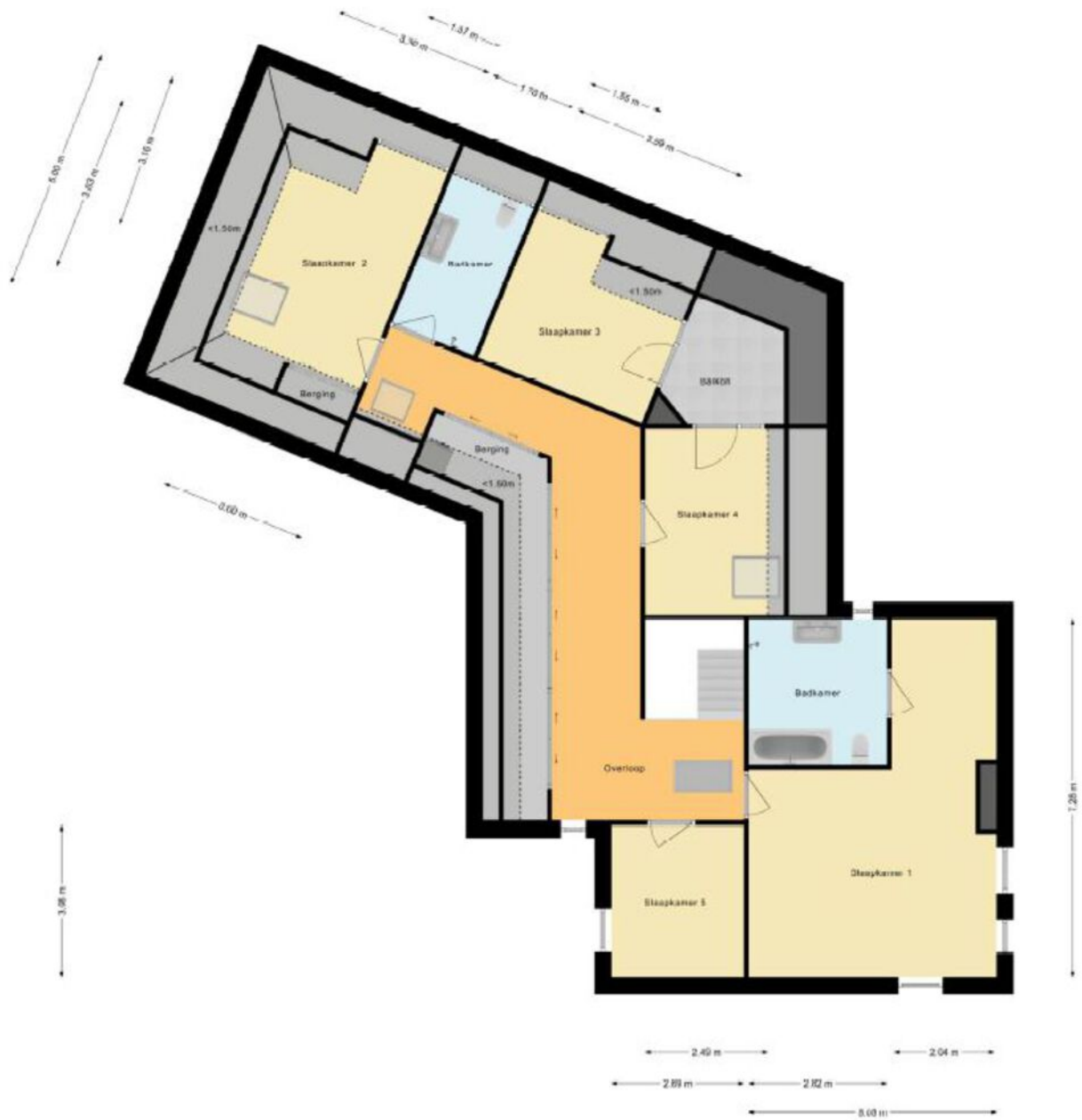


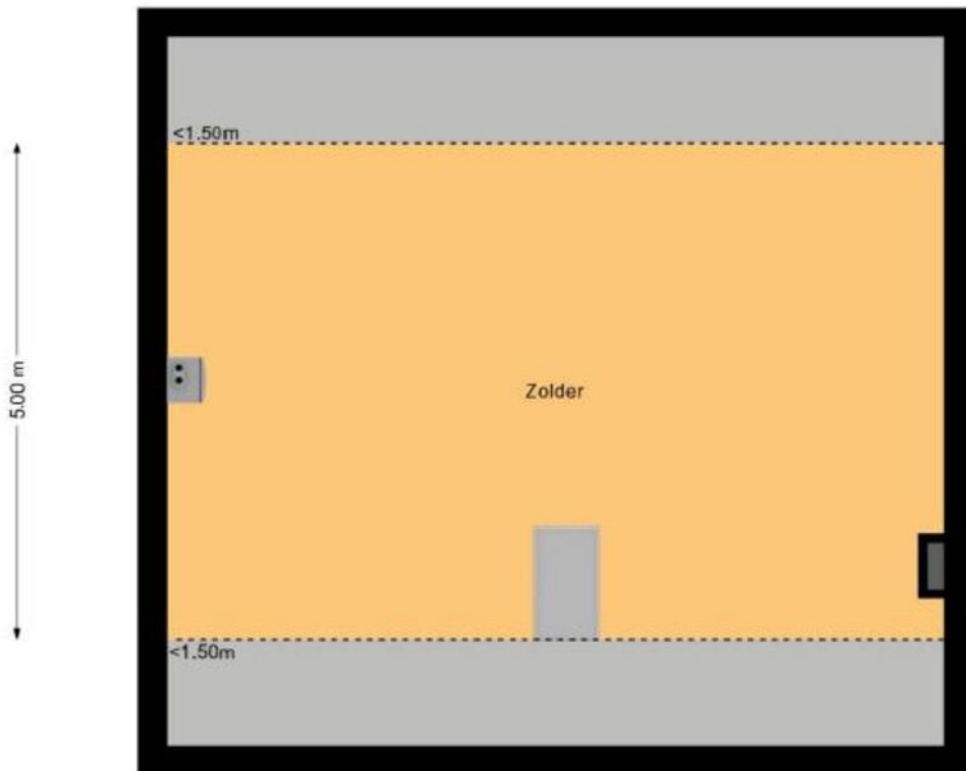
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Son en Breugel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3694	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

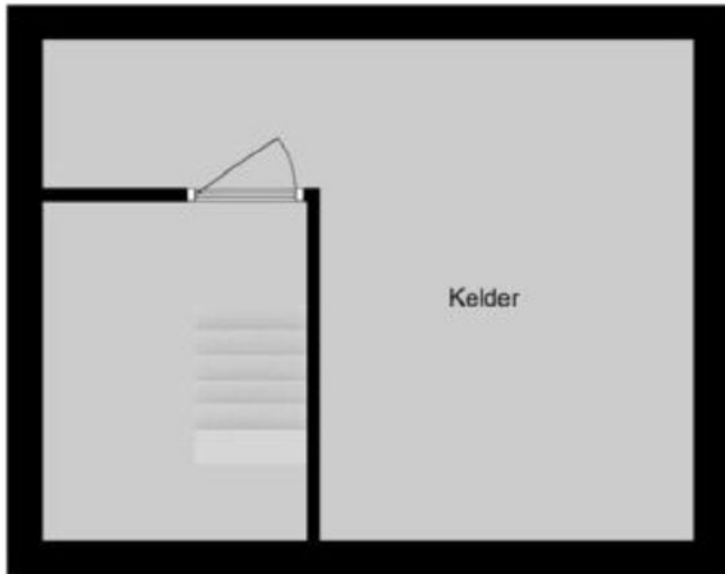






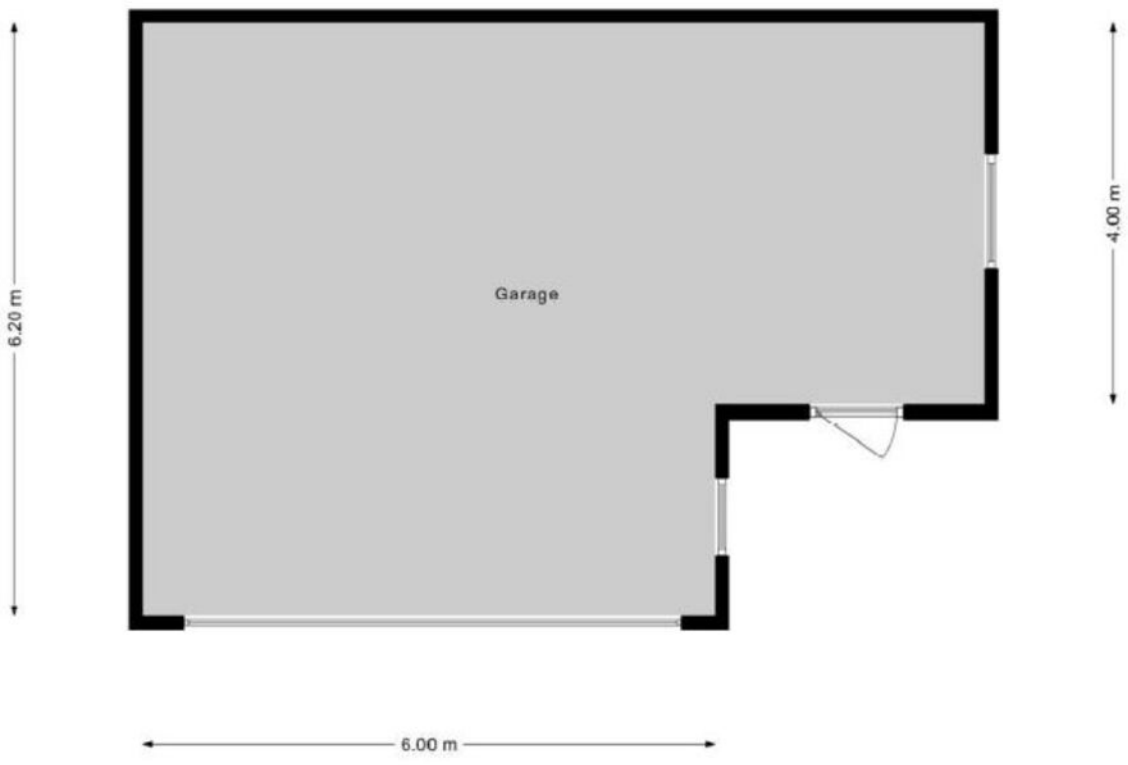
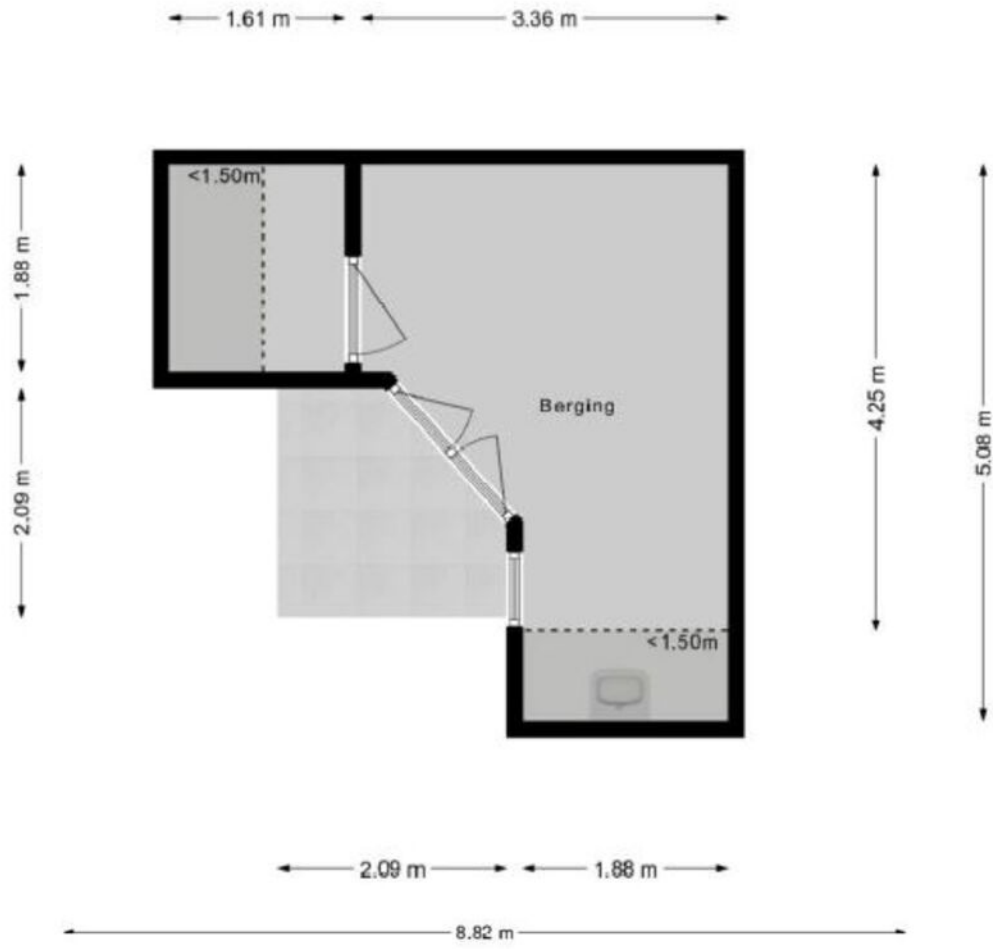
5.46 m

1.24 m



4.20 m

3.14 m



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				■
Allesbrander				■
Houtkachel				■
(Gas)kachels	■			
Designradiator(en)	■			
Radiatorafwerking	■			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/ dimmers	■			
- opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers			■	
- losse (hang)lampen			■	
-				■
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				■
-				■
Raamdecoratie/ zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	■			
- gordijnen			■	
- overgordijnen				■
- vitrages			■	
- rolgordijnen				■
- lamellen				■
- jaloezieën			■	
- (losse) horren/ rolhorren	■			
-				■
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				■
- parketvloer				■
- houten vloer(delen)				■
- laminaat				■
- plavuizen	■			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren		■		
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)				■
- fontein	■			
-				■
-				■
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)				■
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet				■
- toiletkast				■
- toilet	■			
- toiletrolhouder				■
- toiletborstel(houder)				■
-				■
-				■
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				■
Brievenbus				■
Kluis				■
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie	■			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	■			
(Klok)thermostaat	■			
Airconditioning				■
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten	■			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat		■		
Zonnepanelen	■			
Oplaadpunt elektrische auto	■			
				■
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler	■			
- geiser				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	■			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			■	
(Broei)kas				■
				■
				■
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	■			
- vlaggenmast(houder)			■	
- robotmaaier			■	
- zwembad toegehoren			■	
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



### **Voorbehouden**

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

### **Vraagprijs**

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

### **Bod**

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### **Tegenbod**

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

### **De koop**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



### **Kosten koper (K.K.)**

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

### **Vrij op naam (V.O.N.)**

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

### **De onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

### **De meldingsplicht**

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

### **Waarborgsom**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

### **Bankgarantie**

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

### **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



## Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

### OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | [office@vollenbroekbv.com](mailto:office@vollenbroekbv.com) | [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)

**Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)**

