

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

Lid van:



BIJENLAAN 44 SON EN BREUGEL

TE KOOP



Vraagprijs € 535.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 131 m²

Inhoud: Ca. 465 m³

Perceel: 142 m²

Bouwjaar:

Slaapkamers: 4

Energie label: -

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

Op een fijne locatie in het populaire Sonniuspark staat deze instapklare tussenwoning met energielabel A. De woning beschikt over 4 slaapkamers, een verzorgde achtertuin met overkapping en maar liefst twee eigen parkeerplaatsen. Een ideale gezinswoning op een centrale locatie, dichtbij scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen!

Ligging

De woning is gelegen in het moderne en geliefde Sonniuspark, aan de noordzijde van Son en Breugel. Een ideale woonomgeving voor gezinnen, met basisscholen en een supermarkt op loop- en fietsafstand. Dankzij de gunstige ligging zijn de snelwegen A50 en A2 binnen enkele minuten bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Entree

Via de entree zijn de toiletruimte, meterkast, cv-kast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer bereikbaar. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie laminaatvloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming.

Toiletruimte

De deels betegelde toiletruimte is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer geniet van veel natuurlijk lichtinval dankzij de grote raampartijen. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin. Daarnaast beschikt de ruimte over een praktische trapkast voor extra bergruimte. De woonkamer is netjes afgewerkt en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek.

Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in een praktische dubbele opstelling. Aan de rechterzijde is een aanrechtblok geplaatst met brede laden, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Aan de linkerzijde bevindt zich een hoog kastenblok met een ruime koelkast, vriezer, combi-stoomoven en diverse opbergmogelijkheden.

Tuin

De verzorgde achtertuin beschikt over een terras direct aan de woning met een overkapping, een gazon en een looppad naar de achterzijde van het perceel. Hier bevinden zich de vrijstaande berging en de achterom naar het gezamenlijke binnenterrein. Het gezamenlijke binnenterrein wordt gedeeld met de omwonenden en is ingericht met parkeervakken. Voor deze woning zijn twee eigen parkeerplaatsen beschikbaar.

Berging

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging. Deze ruime is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en gereedschap.

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

Eerste verdieping

Overloop

De overloop is voorzien van een fraaie doorlopende houten vloer die tevens doorloopt in de drie slaapkamers. Vanuit de overloop zijn de slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Slaapkamers

slaapkamer 1: de royale ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kast met schuifdeuren, die veel praktische bergruimte biedt.

slaapkamer 2: deze kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Badkamer

De volledig betegelde, moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche voorzien van een regendouche, een wandcloset en een stijlvol wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Voorzolder

Via een vaste trap is de ruime voorzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatie-unit en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4

De royale vierde slaapkamer profiteert optimaal van de verhoogde voorgevel, waardoor extra ruimte is ontstaan. De op het zuiden georiënteerde ramen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Vanuit deze kamer is een royale berging bereikbaar, die momenteel dienstdoet als inloopkast. De zolderverdieping biedt bovendien de mogelijkheid om op eenvoudige wijze een extra kamer te realiseren door het plaatsen van een tussenwand, deur en dakraam.

Kenmerken woning

- Instapklare tussenwoning, gebouwd in 2016;
- Energielabel A;
- Twee eigen parkeerplaatsen op het gezamenlijke binnenterrein;
- Royale zolderverdieping met multifunctionele mogelijkheden;
- Moderne keuken en badkamer;
- Fraaie achtertuin met overkapping;
- Gelegen in de populaire woonwijk Sonniuspark.
- Dankzij de gunstige ligging zijn de snelwegen A50 en A2 binnen enkele minuten bereikbaar.

Algemeen

• N.B. De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten. Daarom adviseren wij u dringend – indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs – dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen.

SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44



SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**

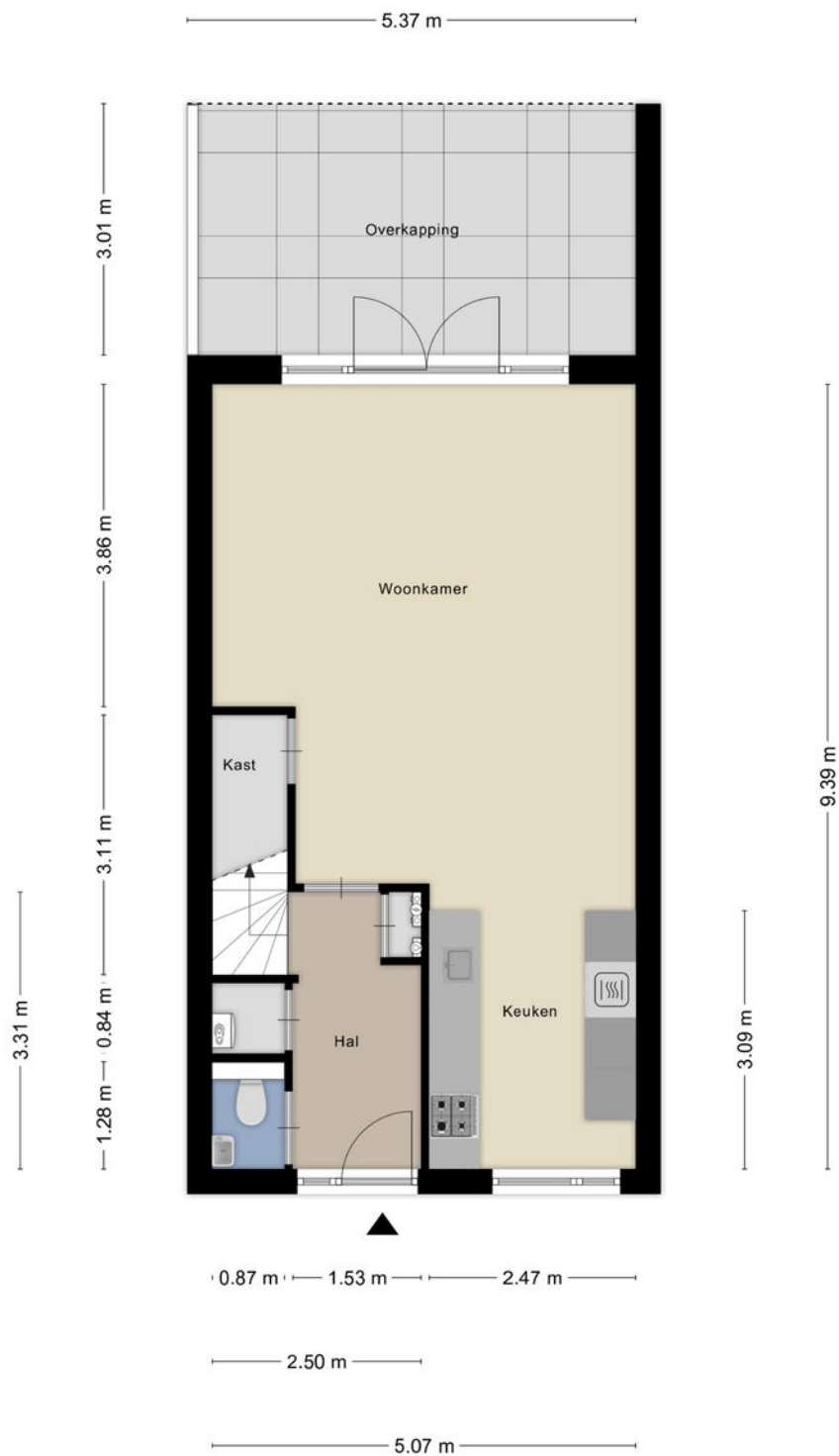


SON EN BREUGEL, **BIJENLAAN 44**



SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

PLATTEGROND



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

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

PLATTEGROND

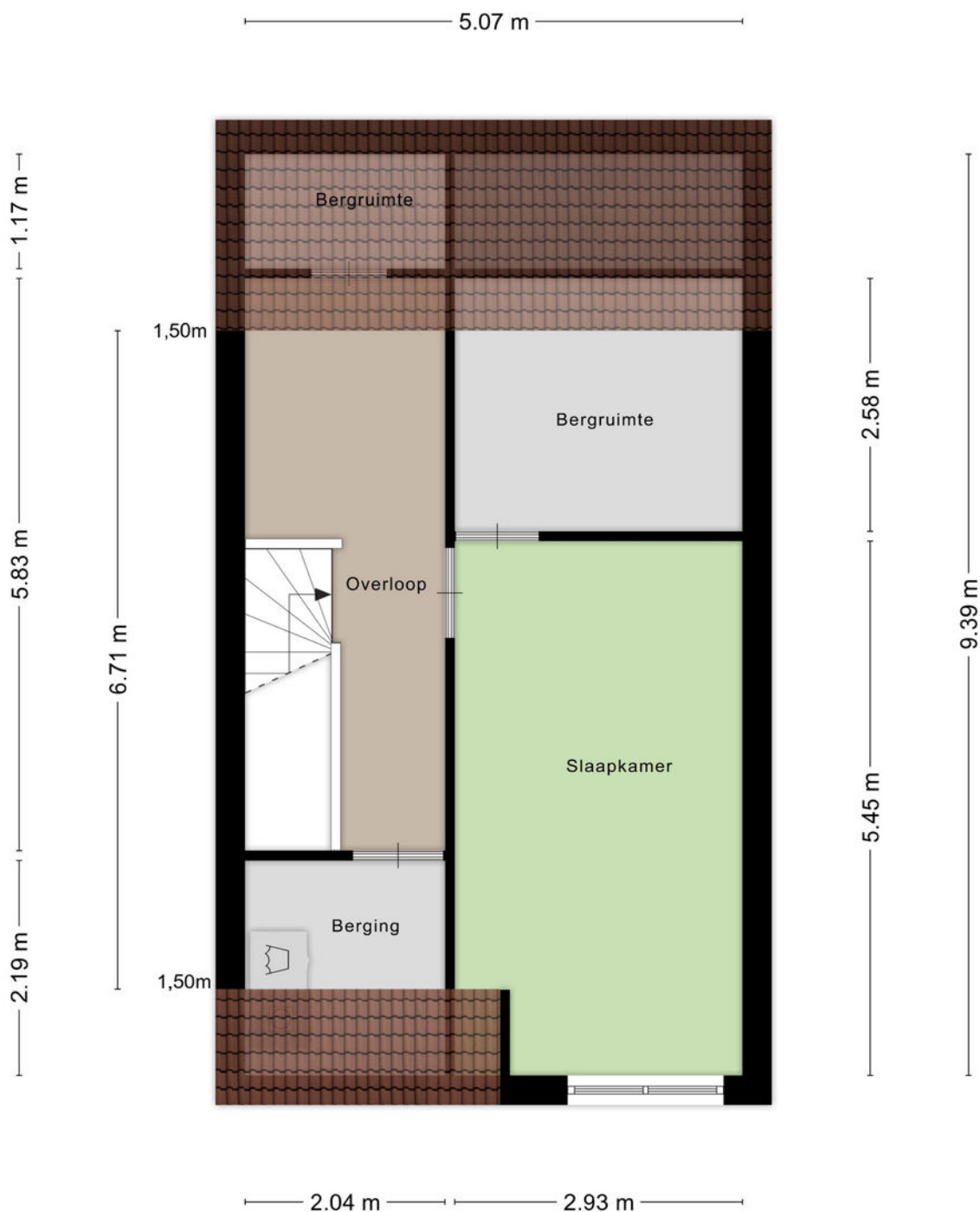


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

PLATTEGROND

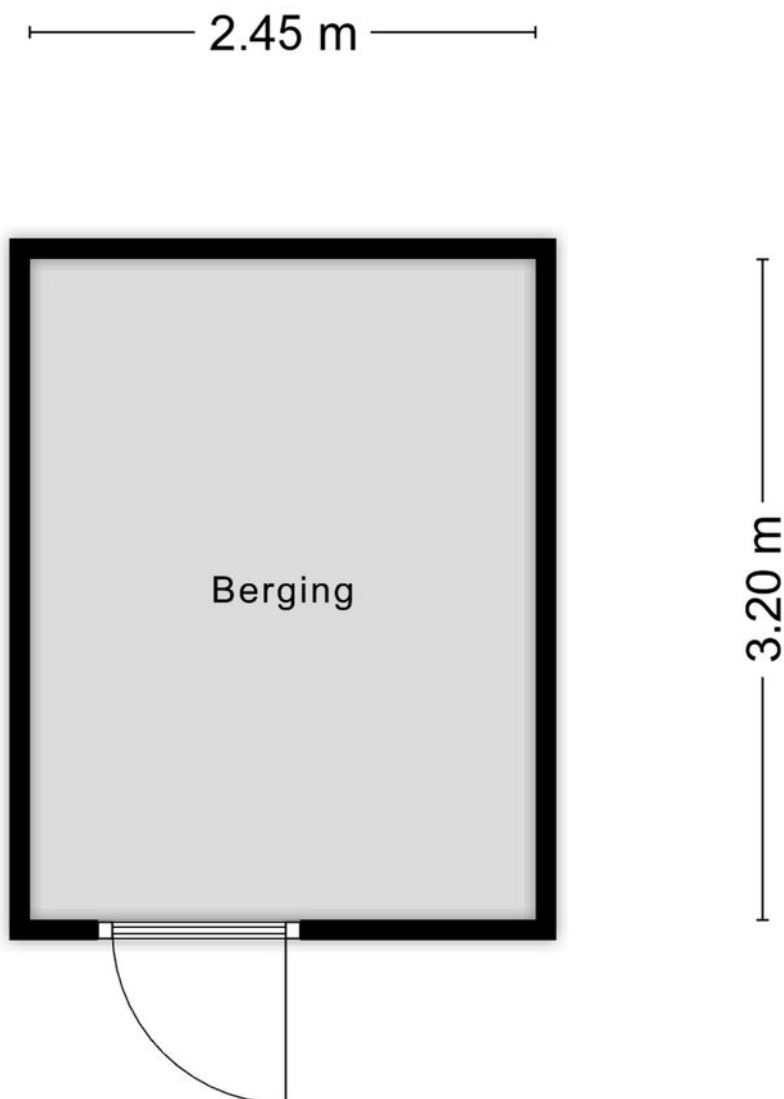


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

PLATTEGROND

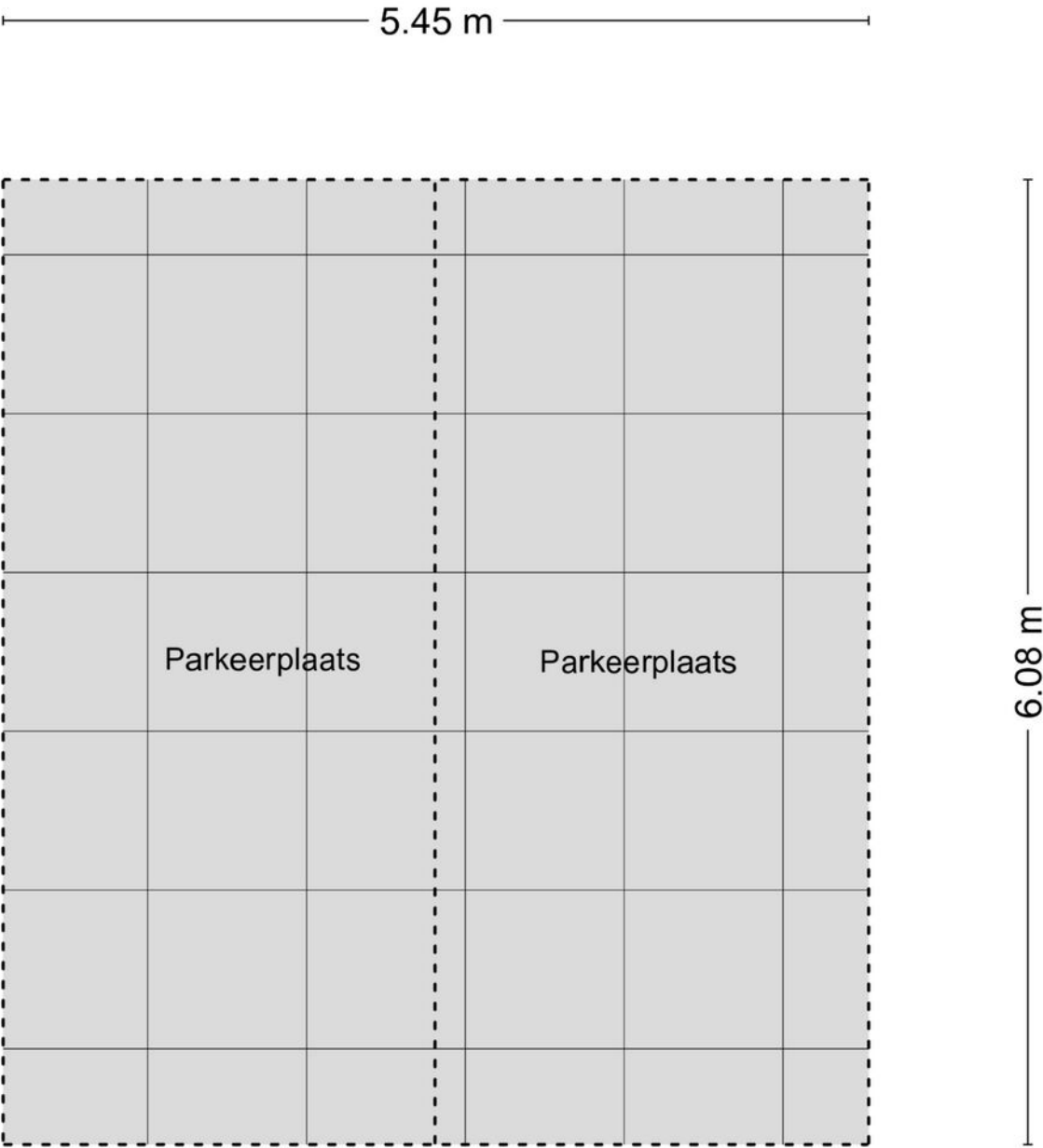


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

PLATTEGROND



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

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Bijenlaan 44
Postcode/plaats	5692 VC, Son en Breugel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	15-09-2026
Datum meetrapport	15-09-2026
Certificaatnummer	1685150

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	131,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15,70	M ²
Externe bergruimte	7,80	M ²
Bruto vloeroppervlak	177,90	M ²
Bruto inhoud woning	465,03	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Son en Breugel

Sectie G

Perceel 1075

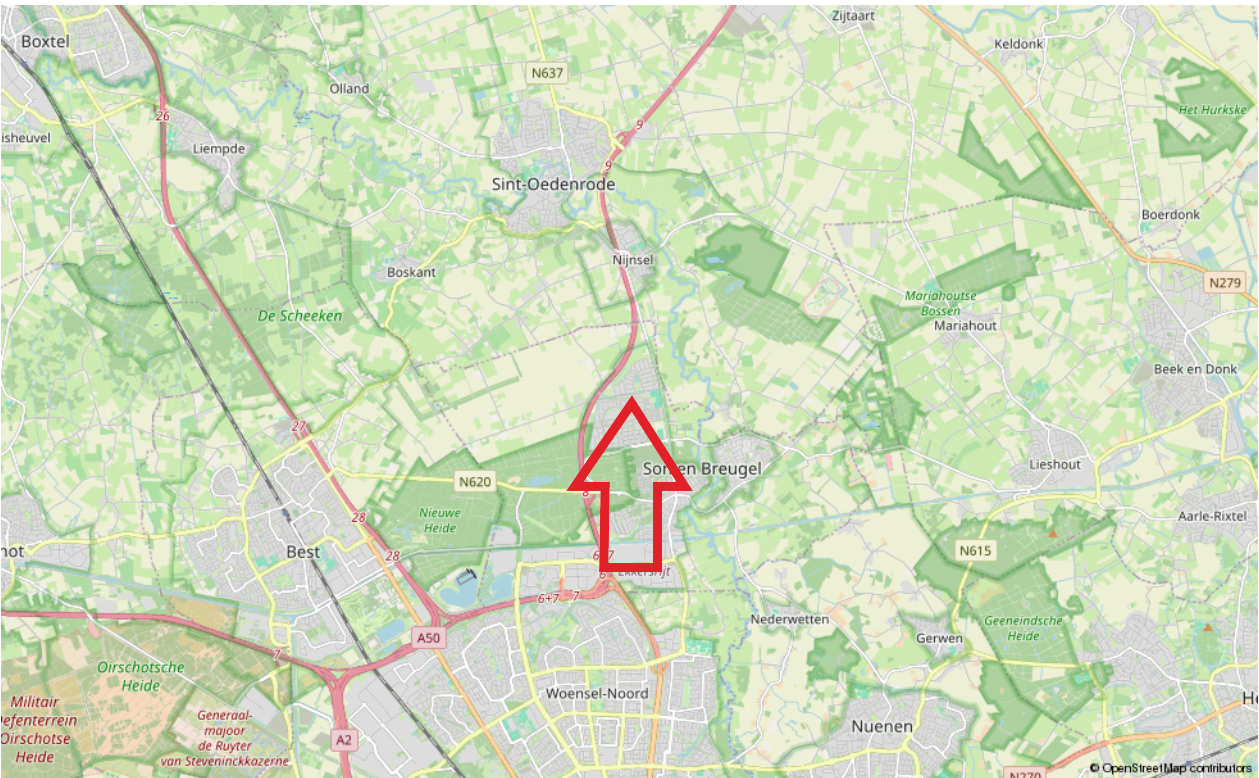
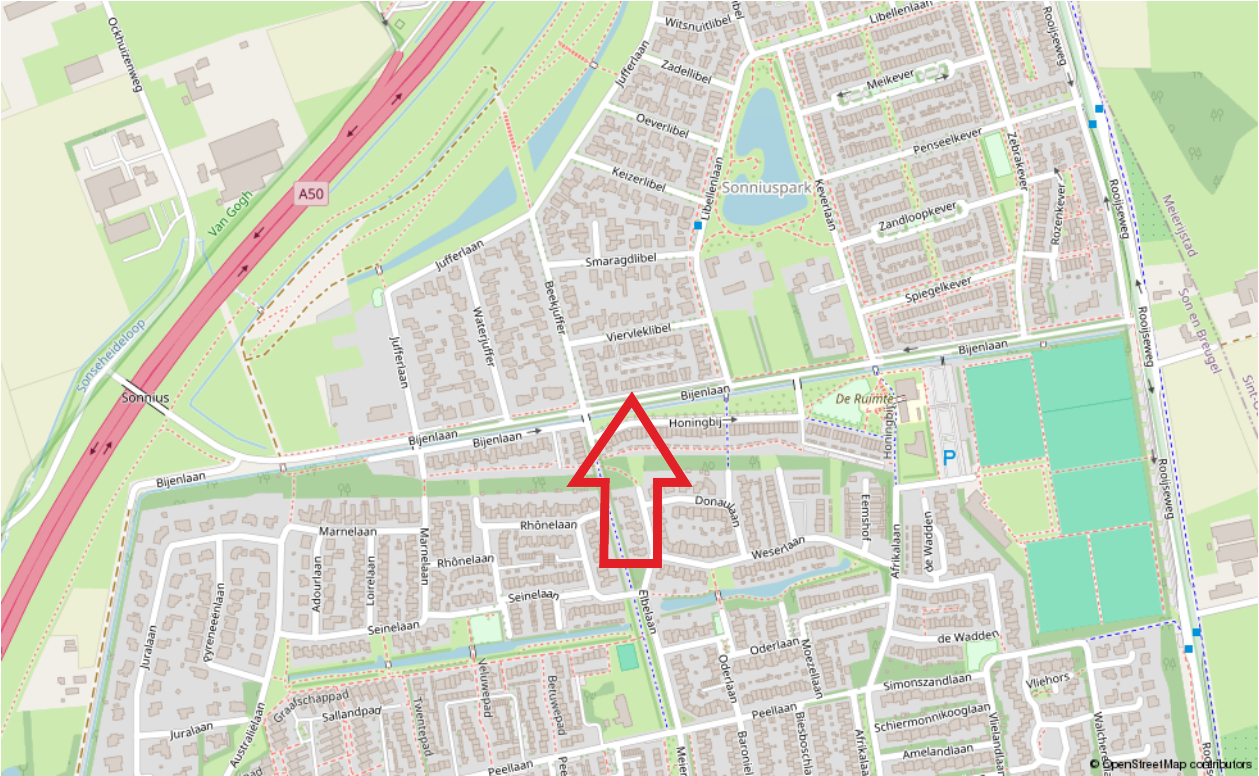
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

BEREIKBAARHEID



SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Shelves in the storage below the staircase	X		
- Display cabinet + TV stand			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Wall painting		X	
- Wall map		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

Brochure:

De inhoud van deze brochure dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering voor u belangrijk is, adviseren wij u om de afmetingen tijdens een bezichtiging te controleren. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontlenen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

Bezichtiging:

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

Onderzoeksplicht:

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen.

Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 7 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel:

Huiseigenaren zijn verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de woning een geldig (definitief) energielabel te overhandigen. Per 1 januari 2022 is het verplicht om bij elke publicatie waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden te vermelden wat het definitieve energielabel is van het object. Financiering: Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om – ter vergelijking – met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan.

SON EN BREUGEL, BIJENLAAN 44

Toelichting gebruiksoppervlakten:

Wonen (= woonoppervlakte)

Woonoppervlakten hebben een duidelijke woonfunctie. Denk aan woonkamer, hal, keuken, slaapkamers, badkamer. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte.

Overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Externe bergruimte

Externe bergruimte heeft geen woonfunctie. De ruimte dient gescheiden te zijn van het hoofdgebouw. Met externe bergruimte wordt onder andere een vrijstaande garage en schuur bedoeld.

Algemene informatie

Het gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Is het voor u belangrijk om de maten exact te weten, dan adviseren wij u dit aan ons door te geven of de maatvoering ter plaatse op te nemen.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES