

 RÖNTGENLAAN 1  
**SON EN BREUGEL**





# INDELING

## Röntgenlaan 1 Son en Breugel

WELKOM  
**PAG. 05**

PLATTEGRONDEN  
**PAG. 26 t/m 33**

KENMERKEN  
**PAG. 06**

WONEN IN SON EN BREUGEL  
**PAG. 38**

BIJZONDERHEDEN  
**PAG. 07**

DE LOCATIE  
**PAG. 39**

FOTO REPORTAGE  
**PAG. 08**

VB&T MAKELAARS  
**PAG. 42**









## WELKOM IN

# Röntgenlaan 1 Son en Breugel

---

Welkom aan de Röntgenlaan 1 – een prachtige, vrijstaande villa gelegen op een royaal hoekperceel in de geliefde villawijk 't Harde Ven, omringd door weelderig groen en op loopafstand van het idyllische Sonse Bos. Deze woning biedt alles voor een comfortabel en luxueus leven, met royale leefruimtes, een speelse indeling, uitstekende voorzieningen en een mooie ligging in een rustige, kindvriendelijke omgeving.

Deze locatie staat bekend om zijn groene, bosrijke karakter en uitstekende bereikbaarheid. U woont hier op een steenworp afstand van het Sonse Bos en de dorpskern van Son en Breugel, met haar gezellige winkels, restaurants en sportvoorzieningen. De nabijgelegen uitvalswegen A50 en A2 zorgen voor een snelle verbinding naar Eindhoven, de High Tech Campus, ASML en andere belangrijke bestemmingen in de Brainport-regio.



# KENMERKEN

## Röntgenlaan 1 Son en Breugel

SOORT BOUW

**Villa**

WOONOPPERVLAKTE

**309 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL

**D**

KAVELGROOTTE

**1318 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**1964**

EXTERNE BERGRUIMTE

**19 m<sup>2</sup>**

SOORT DAK

**Plat dak**

INHOUD

**1145 m<sup>3</sup>**



# Bijzonderheden

---

- Gelegen op een royaal hoekperceel in de rustige en groene villawijk 't Harde Ven', omringd door volwassen bomen en natuur;
- Op loopafstand van het uitgestrekte Sonse Bos en nabij het dorpscentrum van Son en Breugel met gezellige winkels en restaurants;
- Ruime, zorgvuldig aangelegde tuin met meerdere terrassen, veel privacy en volop zon dankzij de gunstige ligging.
- Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een vrijstaande garage van circa 19 m<sup>2</sup> voor extra opslag- of parkeerruimte;
- Praktische, multifunctionele praktijkruimte met eigen entree en toiletruimte, ideaal voor werken aan huis, hobby's, gebruik als extra slaapkamer of zelfs mantelzorgwoning;
- Centrale ligging met uitstekende bereikbaarheid van uitvalswegen A50 en A2, waardoor steden als Eindhoven en belangrijke locaties zoals de High Tech Campus en ASML snel bereikbaar zijn;
- De tuin is voorzien van meerdere elektriciteitspunten en schaduwrijke plekken, ideaal voor het buitenleven.











# Entree

---

Bij binnenkomst in de villa ervaart u meteen de royale opzet en speels karakter van de woning. De ontvangsthal is ruim en voorzien van hoge plafonds, diverse lichtstraten, een garderobe en toiletruimte.











# Woonkamer

---

- Vanuit de entree betreedt u de ruime woonkamer, die is voorzien van een grote, open ruimte met voldoende plek voor zowel een grote eethoek als een comfortabele zithoek. De woonkamer beschikt over een sfeervolle haard en veel raampartijen, wat zorgt voor veel natuurlijk lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin en de bosrijke omgeving. Een bijzonder element van de woonkamer is het tweede, afsluitbare gedeelte, dat bereikbaar is via en suite deuren en veelzijdig te gebruiken is.











# Keuken en praktijkruimte

---

De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat met een gas-wokbrander en zowel een stoom- als combi-oven. De lichtstraat boven de keuken zorgt ervoor dat u onder de sterrenhemel staat te koken en biedt een overvloed aan natuurlijk licht gedurende de dag. Direct grenzend aan de keuken bevindt zich een charmante afstap naar een knusse zithoek met wederom veel glas, wat een lichte en aangename sfeer creëert. Deze ruimte biedt uitzicht op de tuin en kan naar eigen inzicht worden ingericht, bijvoorbeeld als leeshoek.

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken heeft u zicht op de groene achtertuin, wat zorgt voor een harmonieuze verbinding tussen binnen en buiten.

Vanuit de keuken is de praktische praktijkruimte bereikbaar, compleet met een eigen entree en toiletruimte. Deze ruimte is ideaal voor werken aan huis, hobby's, extra slaapkamer of zelfs als mantelzorgwoning. Verder staat de keuken in verbinding met de bijkeuken, die is uitgerust met wasmachineaansluitingen en diverse opbergkasten.







# Slaapkamers en badkamers

## Begane grond en eerste verdieping

---

De eerste slaapkamer is gelegen aan de rechterzijde bij binnenkomst, en voorzien van vele raampartijen en een en suite badkamer. Deze badkamer beschikt over een hangend toilet, douche, wastafel, designradiator en natuurlijk lichtinval.

Via de trap in de ontvangsthal bereikt u de overloop die toegang geeft tot volgende drie royale slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een en suite badkamer met een dubbele wastafel, ligbad, hangend toilet, designradiator en douche. De andere slaapkamers delen de derde badkamer, die is uitgerust met dubbele wastafel, douche en designradiator. Tevens is er een separate toiletruimte aanwezig.

De woning biedt tal van mogelijkheden en voldoende ruimte om eenvoudig extra slaapkamers te creëren.

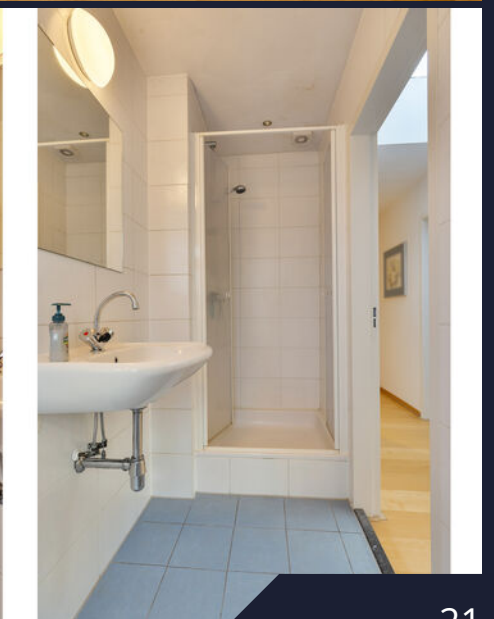
















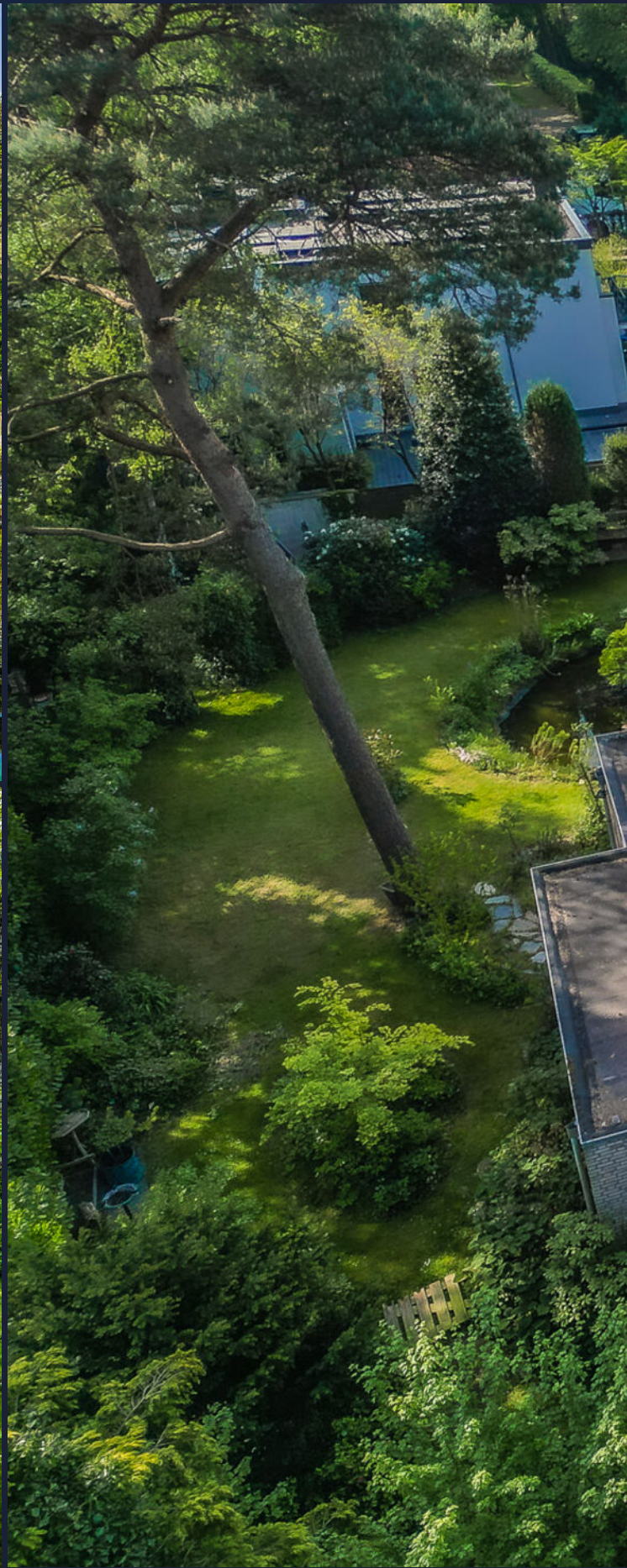


# Tuin

---

De tuin is een oase van rust en privacy en is zorgvuldig ingericht met volwassen bomen, diverse beplanting en meerdere terrassen. Zonder twijfel dé eyecatcher van de woning. Dankzij de hoekligging geniet de achtertuin van veel zonuren, terwijl de aanwezige schaduwrijke plekken zorgen voor een aangename verkoeling. De tuin is voorzien van meerdere elektriciteitspunten en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.











36.26 m



12.68 m

16.71 m

8.07 m

5.60 m 19.14 m 4.69 m

30.05 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2019 www.jibba.nl



# PLATTEGROND

## Röntgenlaan 1 Son en Breugel







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



# PLATTEGROND

## Röntgenlaan 1 Son en Breugel



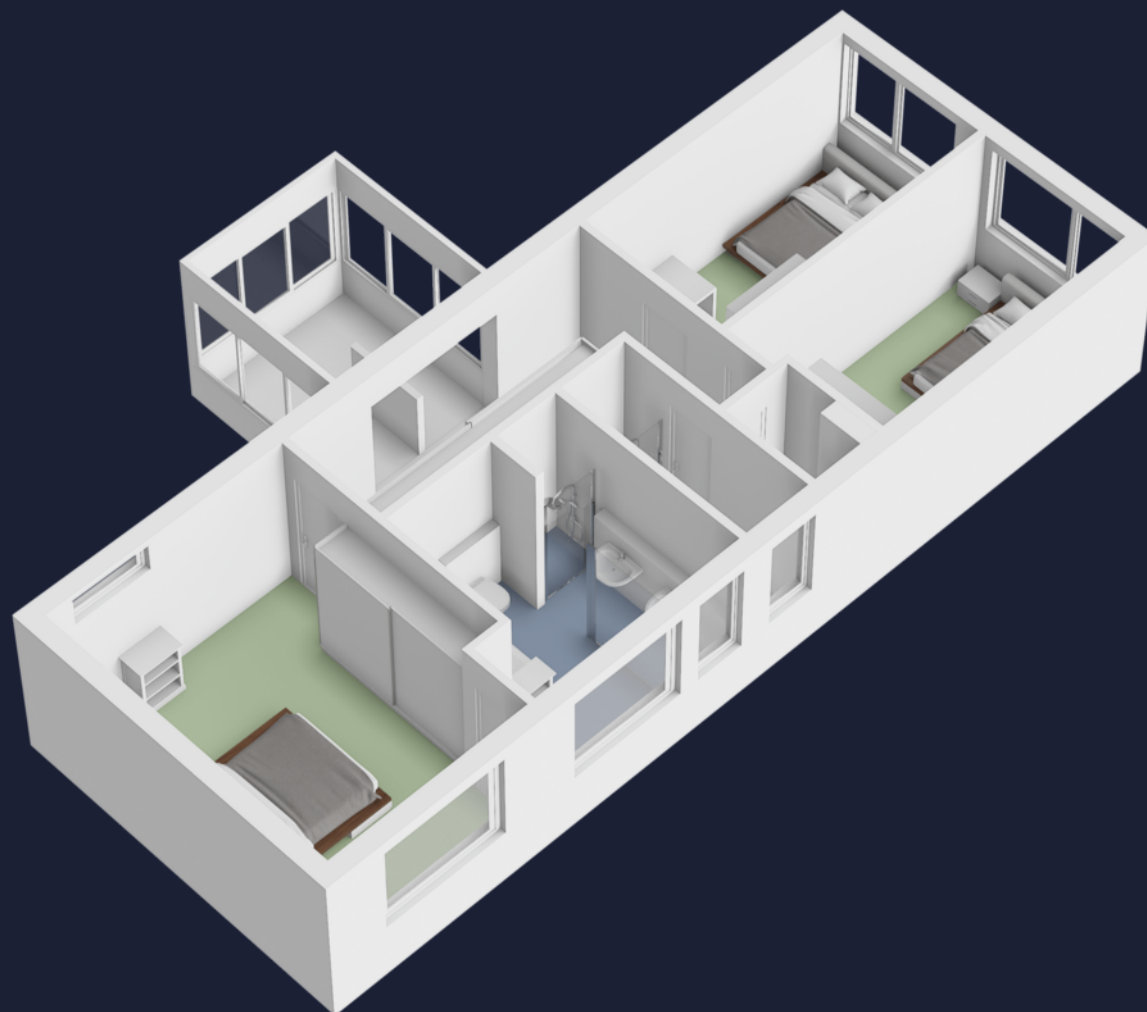




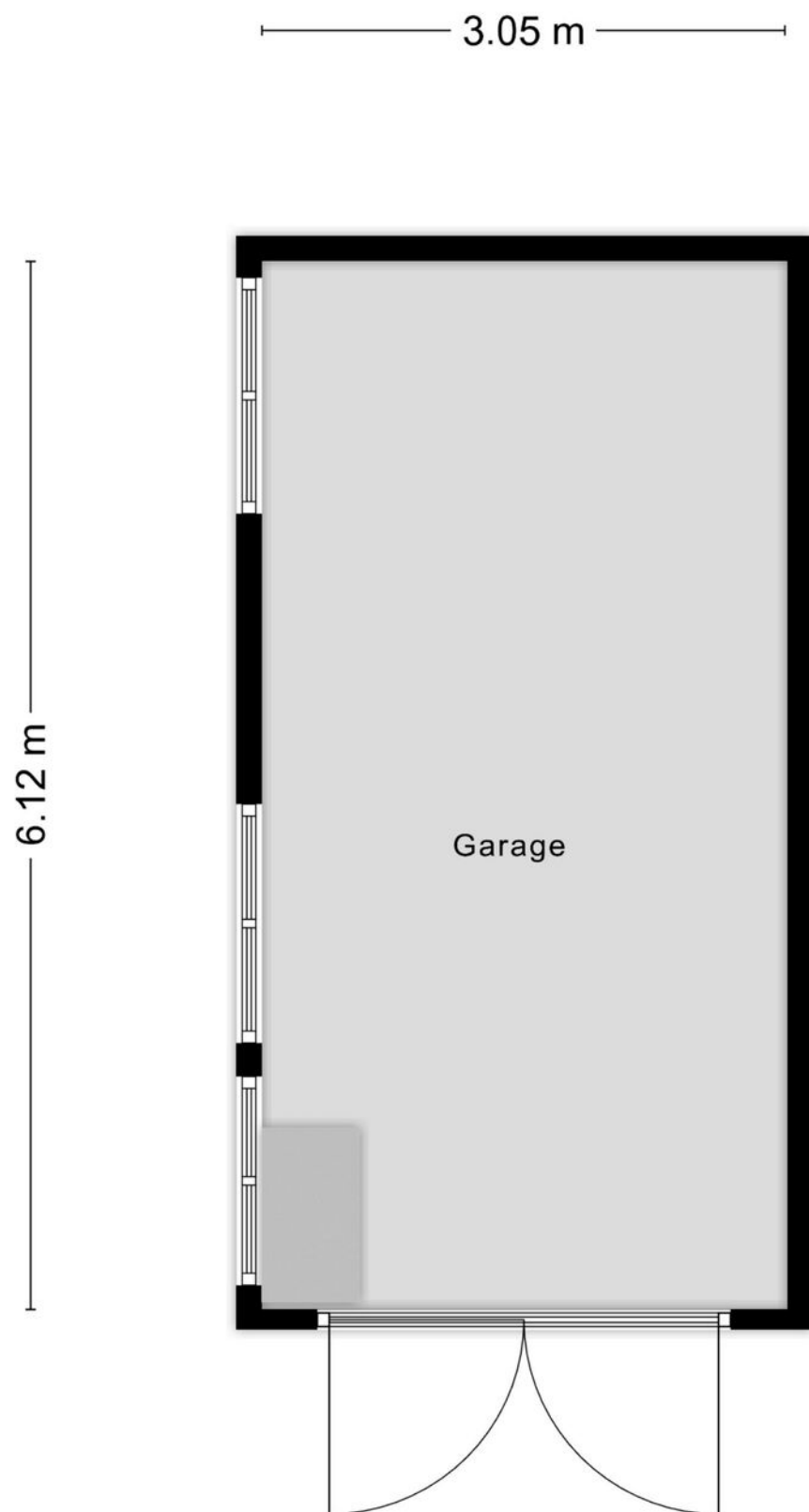


# PLATTEGROND

## Röntgenlaan 1 Son en Breugel





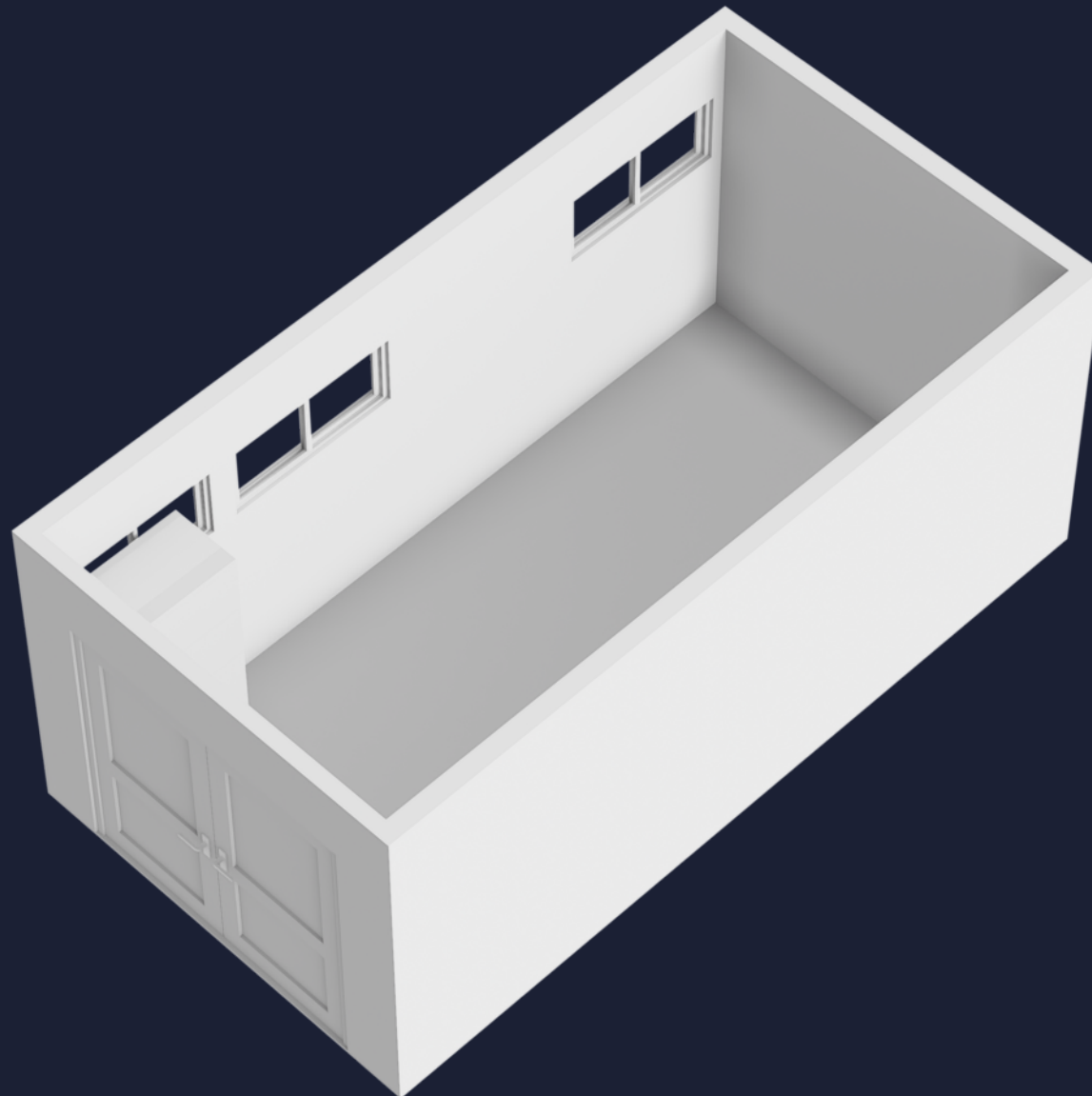


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

## Röntgenlaan 1 Son en Breugel





# LIJST VAN ZAKEN

## Rontgenlaan 1 Son en Breugel

|                                                  | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Verlichting, te weten:</b>                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                            | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers           | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                             | X             |          |              |
|                                                  |               |          |              |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>      |               |          |              |
| -inbouwkasten vide, slaapkamers                  | X             |          |              |
|                                                  |               |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b> |               |          |              |
| - gordijnrails                                   | X             |          |              |
| - gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën         | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                   | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                       | X             |          |              |
|                                                  |               |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>                 |               |          |              |
| - vloerbedekking/parketvloer                     | X             |          |              |
| - laminaat/tegels/houten vloer                   | X             |          |              |
| Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel      | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                | X             |          |              |
|                                                  |               |          |              |
| <b>Overig, te weten:</b>                         |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

## Rontgenlaan 1 Son en Breugel

|                                                                      | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - spiegelwanden                                                      | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsysteem                                       | X             |          |              |
|                                                                      |               |          |              |
| <b>Keuken</b>                                                        |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                         | X             |          |              |
|                                                                      |               |          |              |
| <b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>                         |               |          |              |
| - inductiekookplaat, quooker, koelkast, vaatwasser, oven, stoomoven, | X             |          |              |
| -                                                                    |               |          |              |
|                                                                      |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>                            |               |          |              |
| - toiletrolhouder/toiletborstel                                      |               | X        |              |
|                                                                      |               |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>                          |               |          |              |
| - wastafelmeubel                                                     | X             |          |              |
| - planchet                                                           |               |          |              |
| - toiletrolhouder/toiletborstel                                      | X             |          |              |
| - Sauna met toebehoren                                               |               |          |              |
|                                                                      |               |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>            |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

## Rontgenlaan 1 Son en Breugel

|                                                 | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Schotel/antenne                                 |               |          |              |
| Alarminstallatie                                | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| Rookmelders                                     | X             |          |              |
| Screens/rolluiken                               | X             |          |              |
| CV met toebehoren                               | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>          |               |          |              |
| - boiler/close-in boiler/geiser                 |               |          |              |
| Airconditioning met toebehoren                  |               |          |              |
| <b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>         |               |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat               | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                           |               |          |              |
| Zonnepanelen                                    |               |          |              |
| <b>Inrichting</b>                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X             |          |              |
| <b>Verlichting/installaties</b>                 |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

## Rontgenlaan 1 Son en Breugel

|                                                                               | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                    |               |          |              |
| Vlaggemast                                                                    | X             |          |              |
|                                                                               |               |          |              |
| <b>Bebouwing</b>                                                              |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas                                            | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                           | X             |          |              |
|                                                                               |               |          |              |
| <b>Overig tuin</b>                                                            |               |          |              |
| - marmeren tafel                                                              | X             |          |              |
|                                                                               |               |          |              |
| <b>Overig</b>                                                                 |               |          |              |
| -                                                                             |               |          |              |
|                                                                               |               |          |              |
| <b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b> |               |          |              |
| CV/geiser/boiler                                                              |               |          |              |
| Stadsverwarming                                                               |               |          |              |
| Zonnepanelen                                                                  |               |          |              |



# WONEN IN SON EN BREUGEL

## Het Groene Hart onder de rook van de slimste stad

---

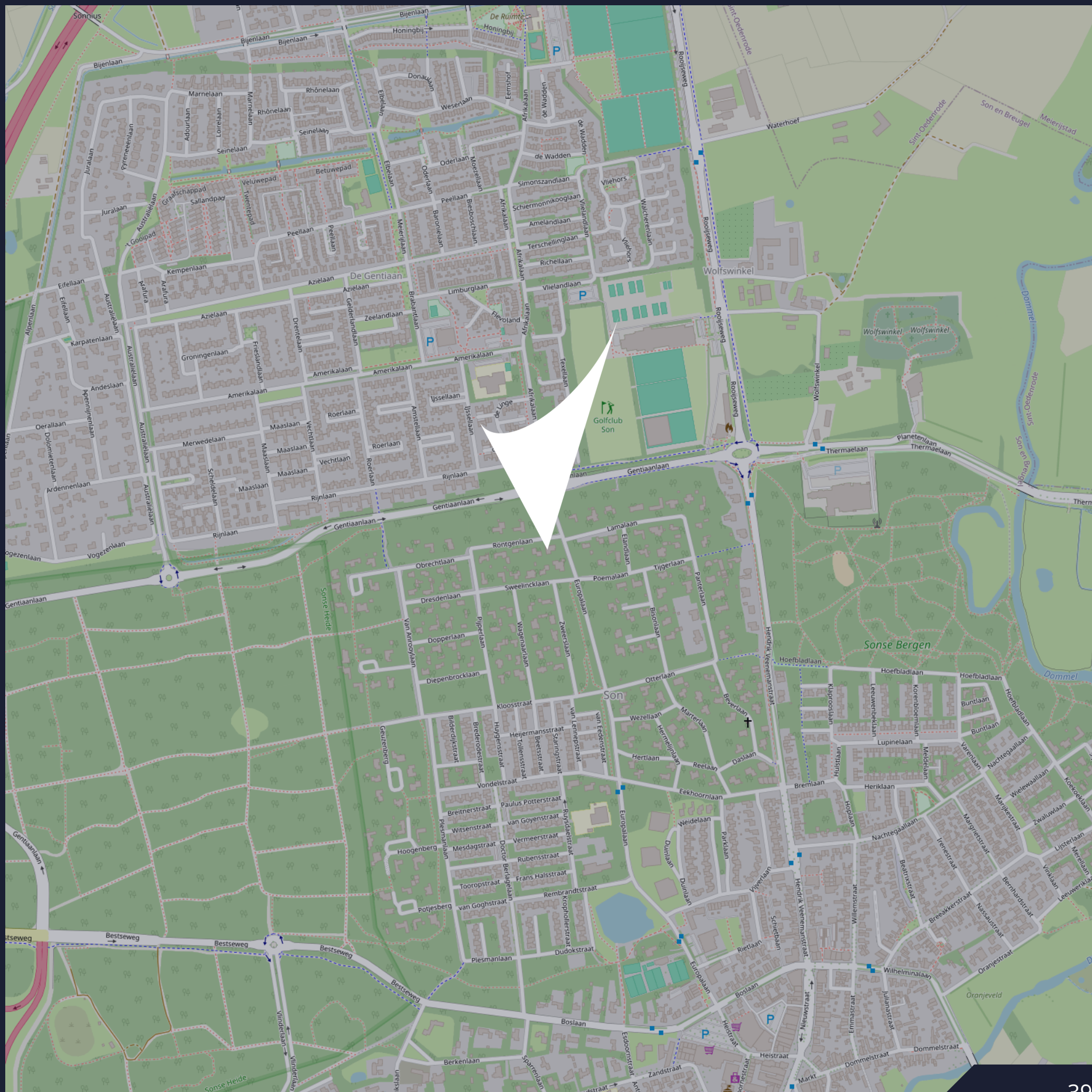
Son en Breugel, gelegen onder de rook van Eindhoven, combineert de charme van het dorpse leven met de voordelen van een grote stad om de hoek. De gemeente bestaat uit de dorpen Son en Breugel, gescheiden door de schilderachtige Dommel en rijk aan historie die tot in de middeleeuwen terugvoert. De nabijheid van Eindhoven zorgt voor uitstekende verbindingen via de A50 en A2, en er zijn regelmatige openbaar vervoersverbindingen naar de stad en omliggende gebieden.

De gemeente biedt prachtige natuur, waaronder de uitgestrekte Sonse Heide, perfect voor wandelingen en fietstochten, en de Dommel die zorgt voor mooie uitzichten en recreatiemogelijkheden zoals kanoën. Het Raadhuisplein vormt het levendige centrum met een divers aanbod van winkels en boetiekjes, waardoor het een fijne plek is voor dagelijkse boodschappen en unieke vondsten.

Wonen in Son en Breugel betekent genieten van rust en ruimte met een variëteit aan woningen, van historische panden tot moderne nieuwbouw, en dat alles op een steenworp afstand van de stadse dynamiek van Eindhoven.

Hier voelt iedereen zich thuis!











# NOTITIES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# JOUW HUIS (VER)KOPEN MET

## **vb&t makelaars**

---

De makelaars van vb&t Makelaars kunnen jou optimaal ondersteunen bij de verkoop of aankoop van jouw huis of appartement. Door de jarenlange ervaring van onze makelaars in de provincie Noord-Brabant, weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt. Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je een advies over de presentatie van jouw huis of appartement.

Wil je concretere informatie over de huizenmarkt in Eindhoven, Helmond of Den Bosch of kennis maken met onze makelaars? Onze makelaars staan je graag te woord tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek. Dit kan op een van onze kantoren, of bij jou thuis. In onderling overleg, zijn er ook buiten de reguliere openingstijden mogelijkheden voor een afspraak. De tevredenheid van onze klanten hangt af van het voldoen aan de verwachtingen. Wij zullen in de beginfase dan ook alle verwachtingen vanuit jou als opdrachtgever en vanuit ons kenbaar maken om zo tot een prachtig resultaat te komen voor beide partijen. Onze klantbeoordelingen bevestigen dit!









**vb&t**

Vestdijk 180 Eindhoven | 040-2696949 | eindhoven@vbtmakelaars.nl  
**vbtmakelaars.nl**