

CAHO MAKELAARS VAN GOEDE HUIZEN



BREDASEWEG 387, TILBURG

BREDASEWEG 387, TILBURG
VILLA MARIËNHOF

Geachte heer, geachte mevrouw,

Dank voor uw interesse in dit fraaie en unieke rijksmonument met landschappelijke tuin rondom. Om u een helder en compleet beeld van opmerkelijke ensemble te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	2
Materiaalgebruik	3
Foto's	4 - 53
Indeling (plattegronden)	53 - 58
Kenmerken	59
Indeling (uitgebreide omschrijving)	60 - 61
Locatie en omgeving	62 - 67
Omschrijving rijksmonument	68 - 69
Algemene informatie	70 - 72

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u van dienst om uw vragen te beantwoorden. We maken graag een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een persoonlijk en nog beter beeld van dit bijzondere rijksmonument krijgt.

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. Kanters RM RT
T 06 10 34 56 57



5 REDENEN OM DE RIJKSMONUMENTALE VILLA 'MARIENHOF' OP EXCLUSIEVE WOONLOCATIE IN TILBURG TE KOPEN

1. In nagenoeg originele staat en daarmee naar eigen inzicht te verduurzamen, vooroorlogse villa met geheel eigen identiteit, in 1916 onder architectuur van J.W. Hanrath gebouwd, recente Monumentenwacht rapporten aanwezig, opgesteld in 2018
2. Met magnifieke en volwassen tuin rondom, onder architectuur van L.A. Springer aangelegd, op rechthoekig perceel van 17900 m² op exclusieve doch sublieme woonlocatie met riant gevoel van ruimte
3. Sfeervol en charmant familiehuus met rondlopende oprijlaan aan de voorzijde, met rijke en boeiende historie, met behoud van de originele indeling en authentieke elementen en met een inhoud van meer dan 2400 m³
4. Gelegen aan een volwassen bomenlaan die gekenmerkt wordt door vrijstaande villa's in het exclusieve koopsegment, met veelal een historisch karakter
5. Op circa 10 loopminuten van Tilburg University, op circa 10 fietsminuten van het stadscentrum met NS-station en alle winkelvoorzieningen, op enkele autominuten van de snelweg A58 naar Eindhoven-Breda alsmede de uitvalswegen N261 en N65 naar 's-Hertogenbosch en op circa 25 autominuten van Eindhoven Airport

GESCHIEDENIS

Villa Mariënhof is in 1916 gebouwd in opdracht van textielabrikant Jos Janssen, naar een ontwerp van de bekende architect J.W. Hanrath. De bijbehorende tuin in de klassieke landschapsstijl is een ontwerp van L.A. Springer. Dat was zeker niet toevallig. Hanrath en Springer hebben, met name in de periode 1912-1922, veelvuldig samengewerkt. Voor meer dan vijftig van de door Hanrath ontworpen villa's en landhuizen heeft Springer het tuinontwerp gemaakt. De tuin en het park rond villa Mariënhof werden grotendeels in 1917 en 1918 aangelegd. Maar ook in 1921 vonden nog grote aanplantingen plaats.

Charles Janssen, de zoon van Jos Janssen, liet de villa en de bijbehorende tuin per testament na aan het Staatsbosbeheer, onder de voorwaarde dat de villa en tuin gedurende 25 jaar in dezelfde staat zouden worden gehouden. In 1986 kwam Mariënhof in het beheer en bezit van Staatsbosbeheer en vestigden zij daar het regiokantoor. Staatsbosbeheer heeft de villa omstreeks eind 2012 gerenoveerd, zo zijn het dak en de goten vervangen en is de schoorsteen opnieuw gevoegd.





INTRODUCTIE

Heeft u een monumentenhart en denkt u er wel eens over om vrij, riant en comfortabel te wonen en/of te werken in een meer dan geweldige villa? Op één van de mooiste locaties van Tilburg, met alle voorzieningen binnen 10 minuten fietsafstand? Dan is de unieke, rijksmonumentale villa 'Mariënhof' met theehuis en onder architectuur aangelegde, parkachtige tuin rondom aan Bredaseweg 387 te Tilburg echt de moeite waard om te bezichtigen. Wij arrangeren graag een afspraak om samen met u te gaan kijken en om u van informatie te voorzien.

Cato Makelaars biedt u namens de eigenaar te koop aan:

Op exclusieve woonlocatie aan volwassen bomenlaan te Tilburg, op circa 10 fietsminuten van het centrum met alle dagelijkse voorzieningen en Tilburg University, op circa 5 autominuten van de snelweg A58 en op circa 25 autominuten van Eindhoven Airport gelegen, opmerkelijk rijksmonumentaal ensemble met geheel eigen identiteit, op unieke locatie en magnifieke tuin rondom op een perceel van 17.900 m².

De villa is met behoud van haar karakter in de loop der jaren onderhouden en er is optimaal woongenot middels de algehele sfeer, de grootte en de indeling. De villa is gebouwd in 1916 en kent een bijzondere historie, vele originele en authentieke kenmerken zijn bewaard gebleven.

Bijzondere en imposante woning van grote klasse met de volgende indeling: ontvangsthuis met vestibule en centrale trappenpartij met twee bordessen, riante woonkamer met erker en haardpartij en aansluitend serre, zitkamer (voormalige ontvangstkamer) met erker en haardpartij, eetkamer (voormalige kinderkamer) met haardpartij, woonkeuken met origineel gasfornuis en aansluitend bijkeuken en ondergelegen souterrain. De eerste verdieping heeft vijf ruime slaapkamers waarvan één met dakterras. Op de tweede verdieping zijn er nog eens vier slaapkamers.

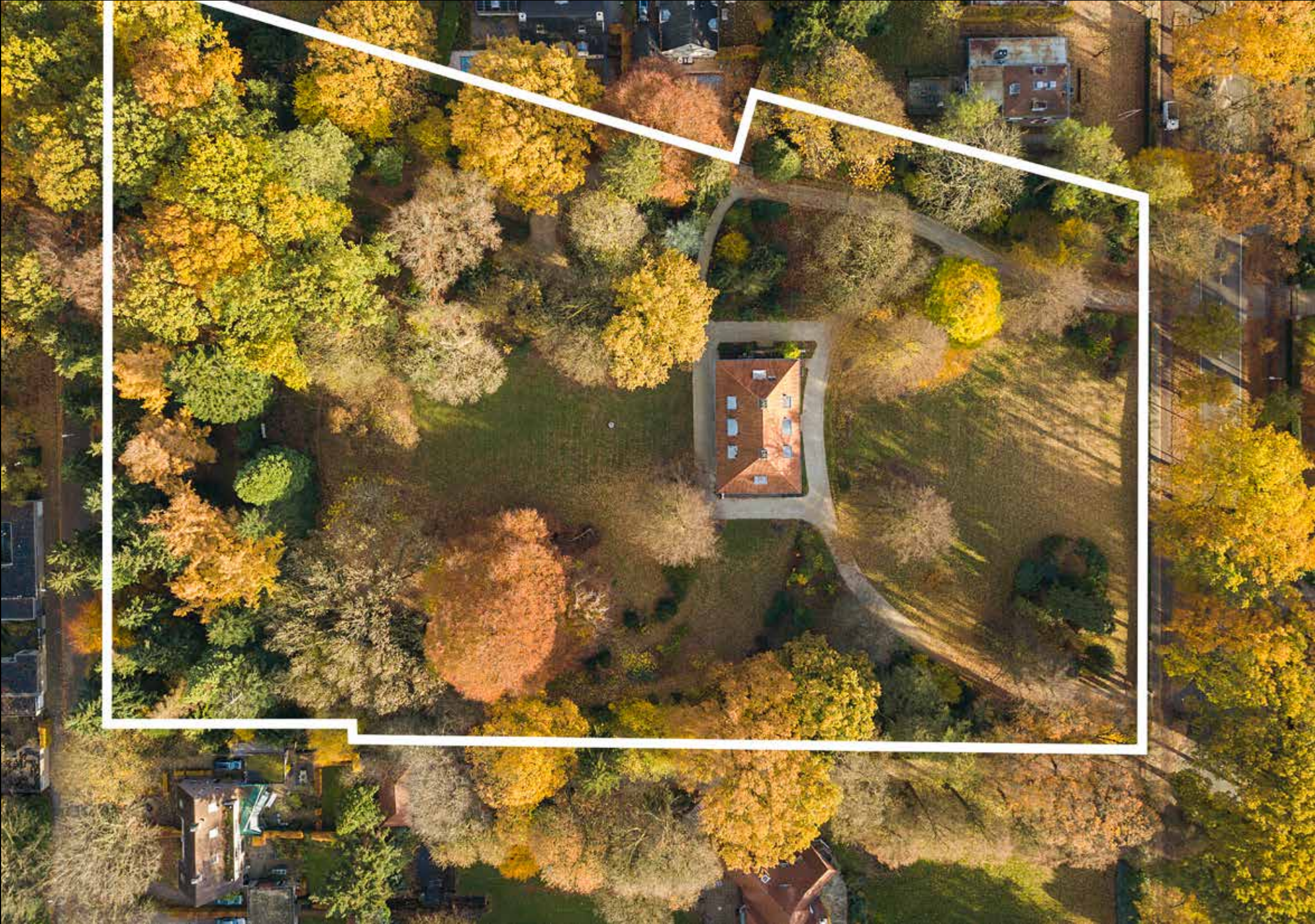
MATERIAALGEBRUIK

Bouwwijze	traditioneel gebouwd
Daken	hoofdbouw schilddak met keramische pannen, garage/berging bitumineuze dakbedekking
Vloeren	begane grond betonvloeren, eerste en tweede verdieping houten vloeren
Afwerking vloeren	begane grond deels eikenhouten strokenvloer en deels vloerbedekking, 1e en 2e verdieping vloerbedekking
Wanden	stucwerk in combinatie met grenen en teak lambrisering
Plafonds	deels balkenplafond, deels vakwerkplafond
Buitenkozijnen	houten deuren en raamkozijnen
Binnenkozijnen	massief grenen paneeldeuren met houten binnendeurkozijnen, neuten, architraven en identiek beslag.
Buitenschilderwerk	in 2012 opnieuw uitgevoerd
Dakgoten	vernieuwde zinken bakgoten en zinken hemelwaterafvoeren

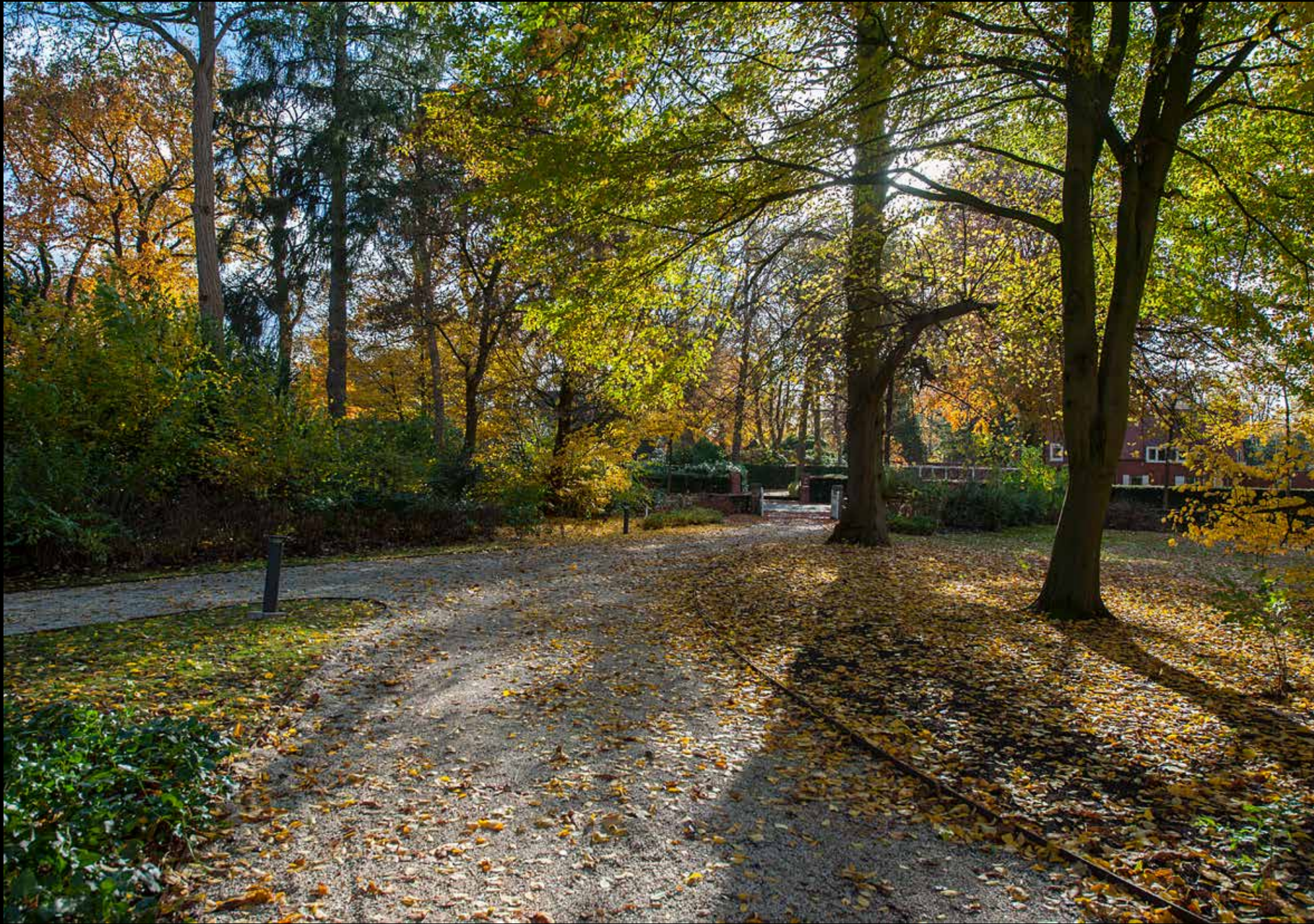






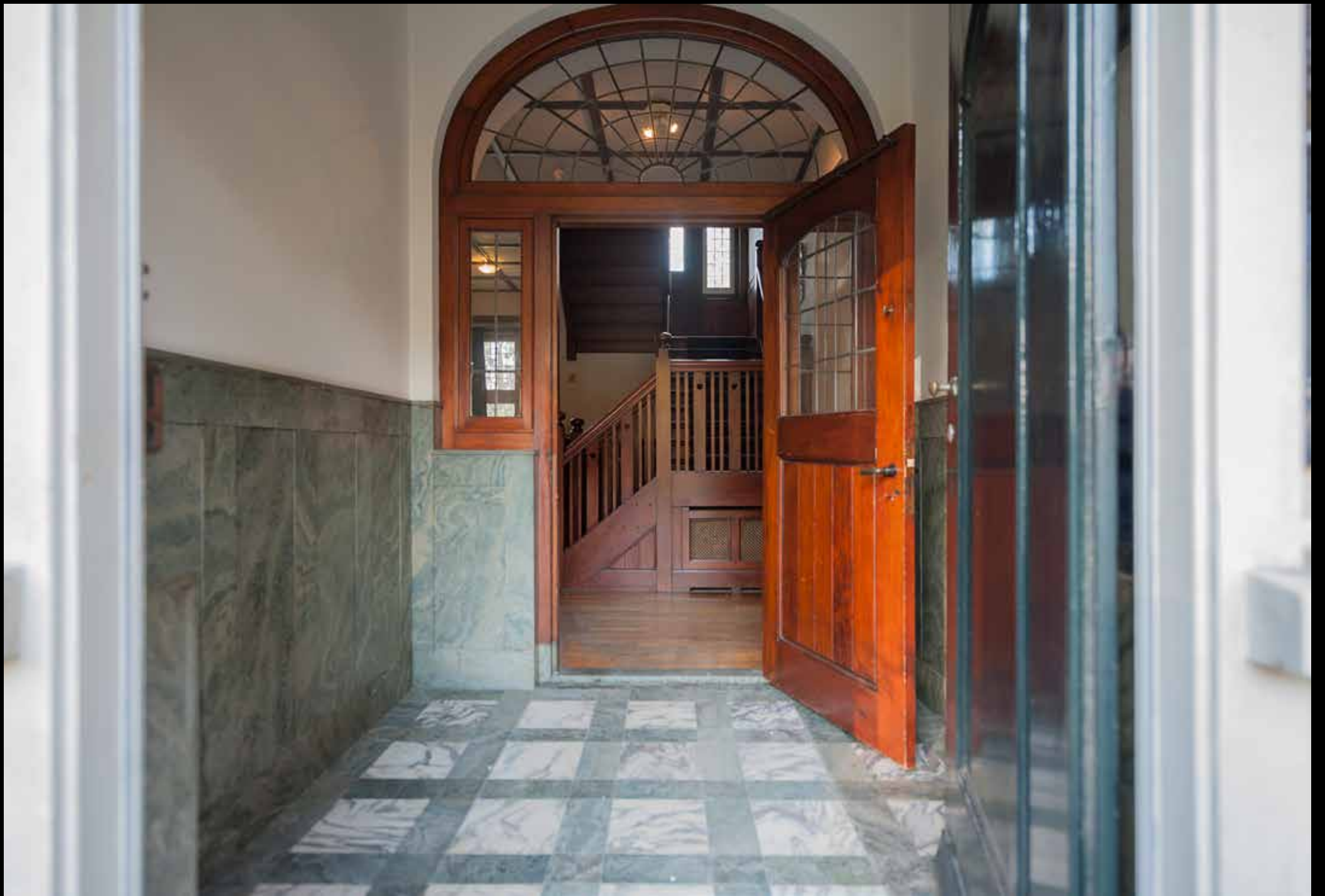






























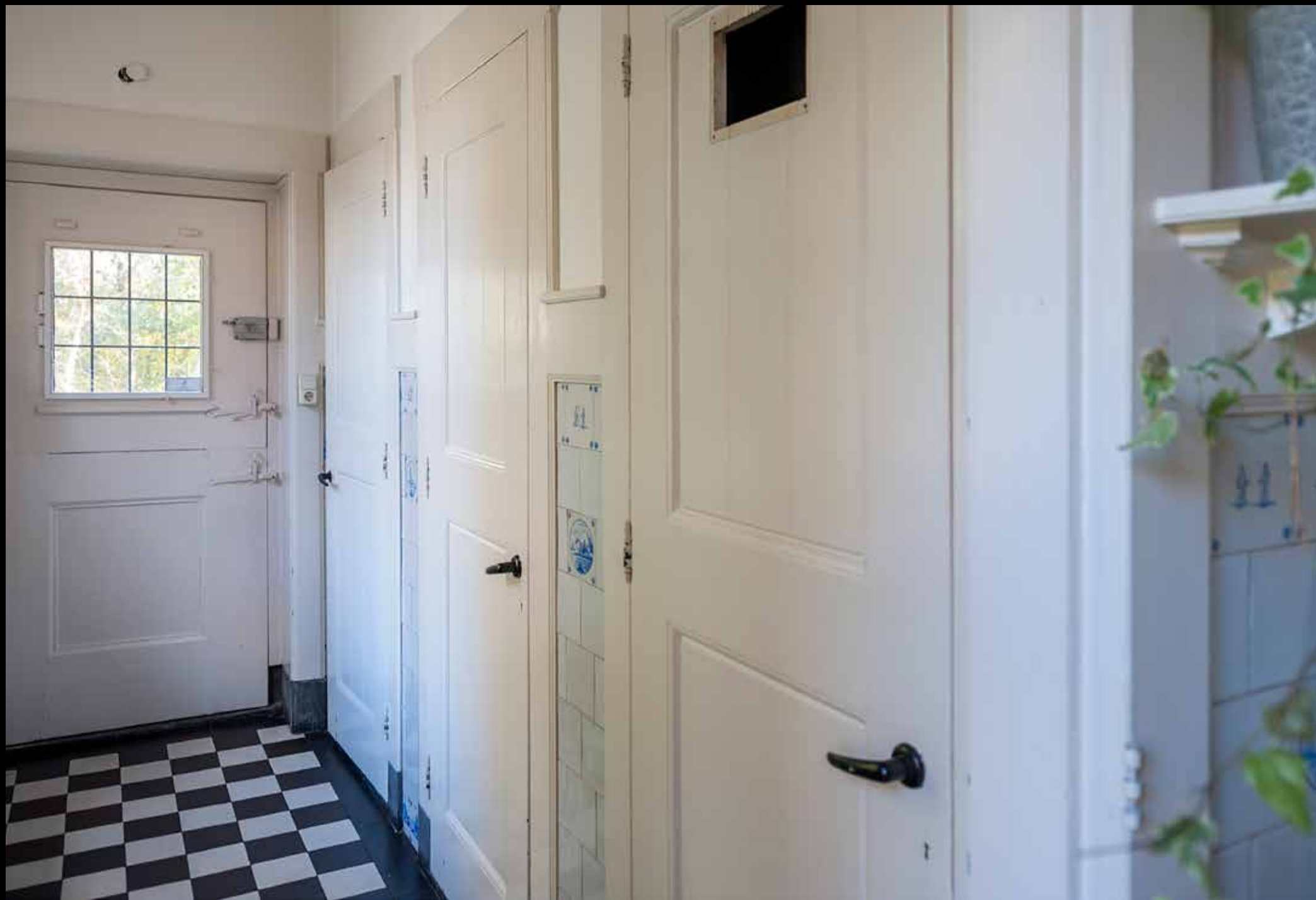






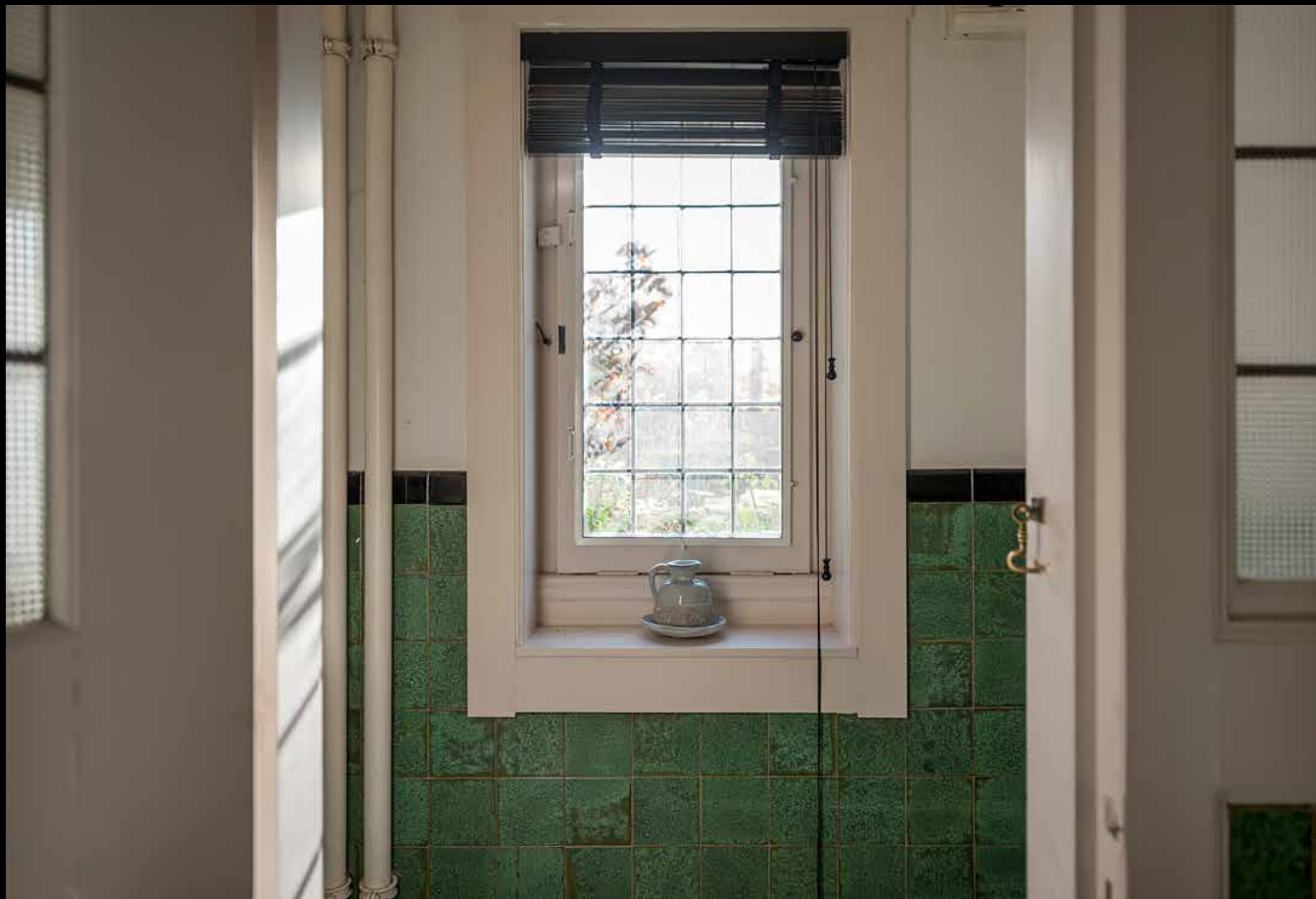




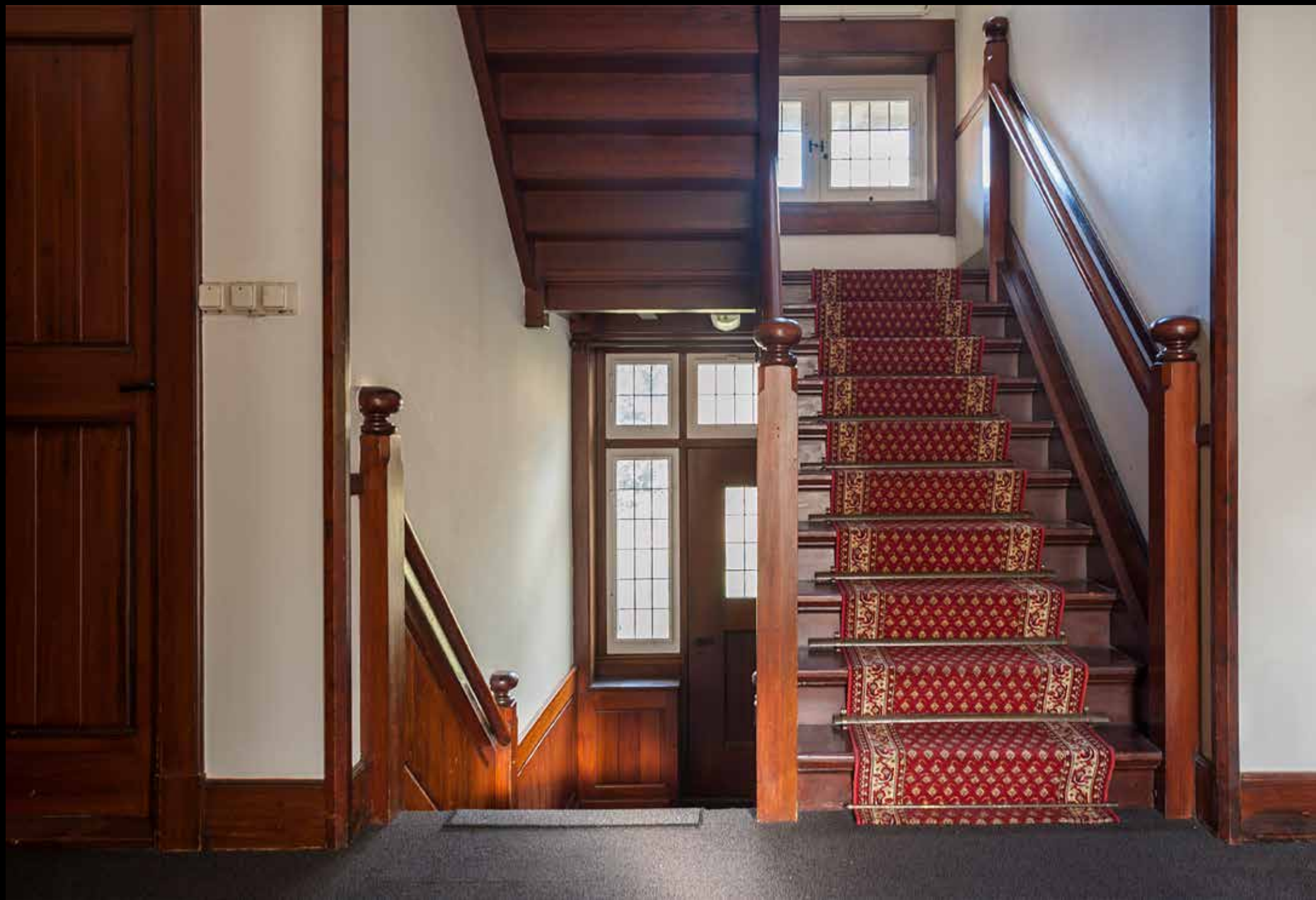










































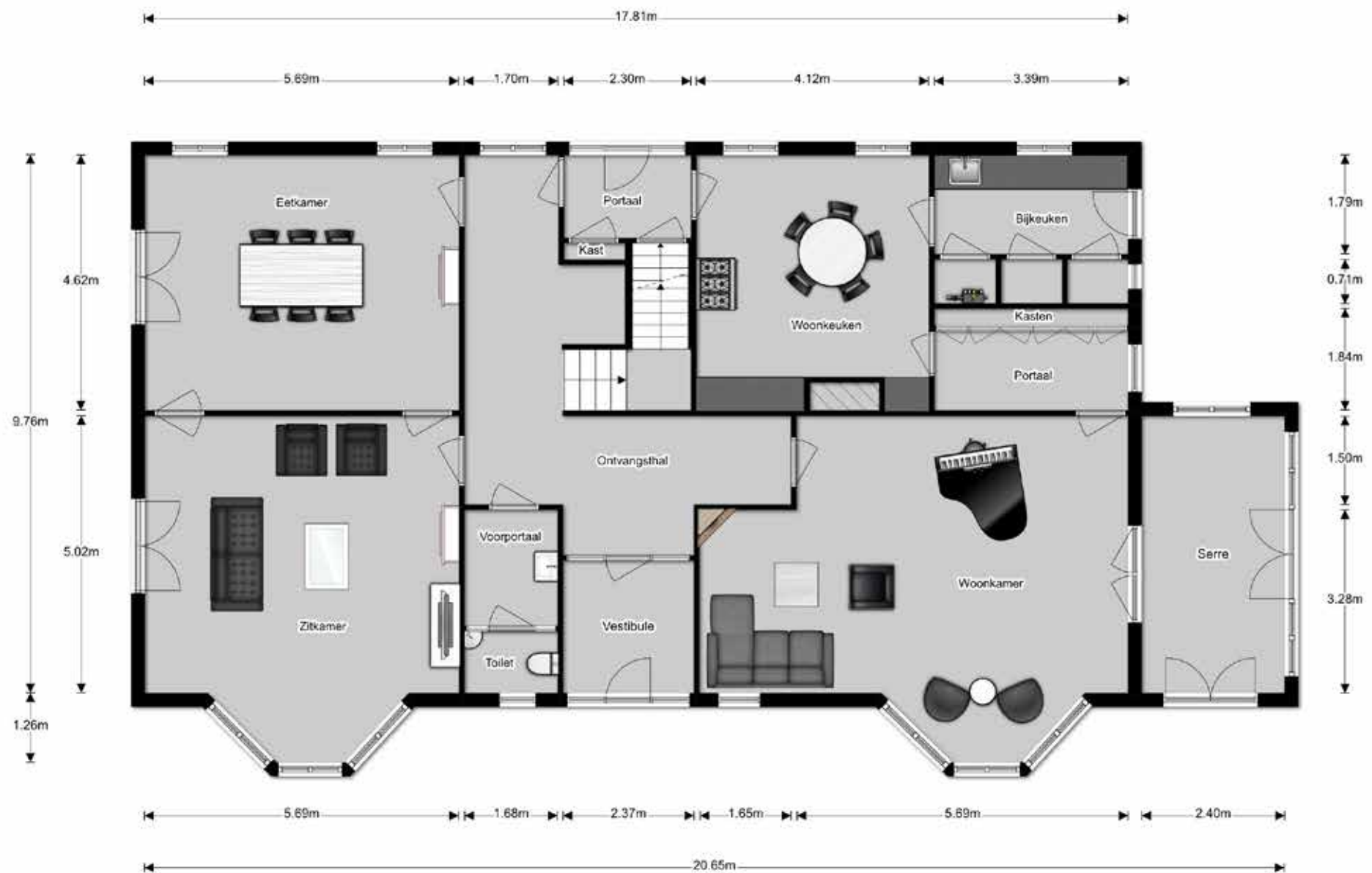












VILLA - BEGANE GROND

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



VILLA - EERSTE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

OPTIONELE BADKAMER



VILLA - EERSTE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



VILLA - TWEDE VERDIEPING

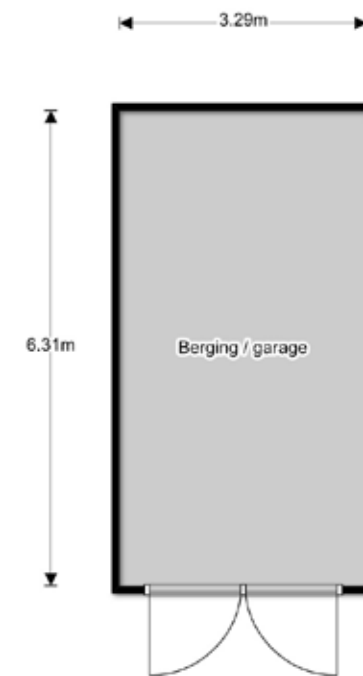
AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

OPTIONELE BADKAMER



VILLA - TWEDE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



VILLA - SOUTERRAIN & VRIJSTAANDE GARAGE / BERGING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

KENMERKEN

Object	Rijksmonumentale villa met theehuis en tuin rondom
Monumentnummers	521024, 521025 en 525946
Bouwjaar	1916-1918
Kadastraal bekend	Gemeente Tilburg
	Sectie AB
	Nummer 1712
Perceeloppervlakte	17900 m ²
Bestemming	Wonen en werken
Woonoppervlakte hoofdgebouw	circa 505 m ²
Gebruiksoppervlakte souterrain	circa 60 m ²
Gebruiksoppervlakte dakterras	circa 15 m ²
Gebruiksoppervlakte garage/berging	circa 20 m ²
Totale oppervlakte (conform meetcertificaat)	circa 600 m ²
Inhoud rijksmonumentale villa (conform meetcertificaat)	circa 2435 m ³
Aantal kamers	14 kamers (woonkamer, tuinkamer/serre, zitkamer, eetkamer en 9 slaapkamers)
Aanvaarding	in gezamenlijk overleg, kan op kortere termijn

INDELING BEGANE GROND

Via de houten dubbele poorten aan de linkerzijde en aan de rechterzijde van het perceel, bereikt u de lange halfronde oprijlaan in siergrind. De voortuin met monumentaal theehuis, volwassen loofbomen en gazon is onder architectuur van L.A. Springer aangelegd en er is volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit hier heeft u middels enkele opgaande treden, toegang tot de overdekte entree van de villa.

Middels de eikenhouten voordeur met glas-in-lood zijramen en bovenlicht, bereikt u de vestibule met wandlambriserings en vloer van groen marmer, welke toegang biedt tot de riante ontvangsthall met de driedelige grenen trappenpartij met twee bordessen naar de verdiepingen. De hal heeft een oppervlakte van circa 20 m² en biedt toegang tot het gastentoilet, de woonkamer met serre, de zitkamer, de eetkamer en middels dienkamer/portaal tot de woonkeuken. De hal is voorzien van een eikenhouten strokenvloer, de wanden zijn voorzien van grenen lambriserings en het extra hoge plafond is voorzien van vakwerk.

Het toilet met voorportaal is uitgevoerd met groen geglazuurde wandtegels en een marmeren wastafel.

Vanuit de centrale ontvangsthall, is er aan de rechterzijde toegang tot de sfeervolle woonkamer met een oppervlakte van circa 35 m². Deze grootse leefruimte is uitgevoerd met alkoof met verlaagd plafond en voorzien van een fraaie schouw. Er is en optimaal en fraai lichtinval middels de grote erker met weids en groen uitzicht over de voortuin. Het geheel is voorzien van vloerbedekking, de wanden zijn voorzien van grenen lambriserings en het enigszins verlaagde plafond is voorzien van vakwerk/cassettenplafond. Vanuit de woonkamer is er middels openslaande deuren toegang tot de serre en middels het portaal, oftewel de voormalige dienkamer met servieskasten naar de woonkeuken.

De tuinkamer c.q. serre (oorspronkelijke was dit de veranda) heeft een oppervlakte van circa 12 m² en biedt optimaal en fraai lichtinval middels de vele raampartijen aan drie zijden. Middels de dubbele openslaande deuren is er toegang tot het verhoogde terras, met uitzicht naar de oprijlaan en de volwassen voortuin.

Aan de linkerzijde van de woning is de zit- c.q. televisiekamer (oorspronkelijke was dit de ontvangstkamer) gesitueerd met een oppervlakte van circa 31 m². Deze representatieve ruimte is voorzien van een groene marmeren schouw, omlijst door teakhout en bekroond door een spiegel. Er is en optimaal en fraai lichtinval middels de grote erker met groen uitzicht over de voortuin. Het geheel is voorzien van een eikenhouten mozaïekparket, de wanden zijn voorzien van teak lambriserings en het balkenplafond is voorzien van sleutelstukken. De kamer bevat een wand waarin vanwege de symmetrie een blinde deur is verwerkt. De andere deur, die vanwege de geluidsisolatie dubbel is uitgevoerd, geeft toegang tot de eetkamer. Middels openslaande deuren is er toegang tot het terras op het westen.

De eetkamer (dit was de voormalige kinderkamer) heeft een oppervlakte van circa 26 m² en is uitgevoerd met een schouw die bekroond wordt door een spiegel met daarboven een schilderij van een vaas met anemonen. Het geheel is voorzien van vloerbedekking, de wanden zijn voorzien van grenen lambriserings en het plafond is voorzien van vakwerk. Middels openslaande deuren is er toegang tot het terras op het westen.

In de ontvangsthall, onder de trap is een portaal gesitueerd dat toegang biedt tot de keuken, het souterrain en de achtertuin. De woonkeuken heeft een oppervlakte van circa 19 m². Het geheel is uitgevoerd met een kookschouw met daarin een groot origineel 9-pits Etna gasfornuis met twee bakovens. De binnenzijde van de schouw wordt gekenmerkt door tegels met een medaillon met afbeeldingen van huizen, kerken en kastelen. Er is volop bergruimte in vaste kasten, welke zijn voorzien van paneeldeuren met glas-in-lood ramen. Het geheel is uitgevoerd met een zwart-witte tegelvloer in schaakbordpatroon en de wanden zijn voorzien van een lambriserings van witgeglazuurde Oudhollandse tegels, afgewisseld door blauwgeglazuurde tegels met afbeeldingen. De keuken is voorzien van een oproepinstallatie, die oorspronkelijk verbonden was met de 20 vertrekken van de villa.

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met een oppervlakte van circa 6 m². Het is een praktische ruimte met werkblad over de volle lengte en voorzien van spoelbak. De bijkeuken is uitgevoerd met diverse inbouwkasten en er is een toegangsdeur voor personeel en eventuele service-diensten.

INDELING EERSTE VERDIEPING

Via de fraaie grenen bordestrappenpartij in de hal, bereikt u de royale overloop op de verdieping met een oppervlakte van circa 18 m². Deze overloop biedt toegang tot vijf riante slaapkamers, een separaat toilet, een bergkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 heeft een oppervlakte van circa 31 m², is aan de voorzijde gelegen met magnifiek uitzicht naar de voortuin en is voorzien van een royale erker, twee inbouwkasten en een marmeren wastafel.

Slaapkamer 2 heeft een oppervlakte van circa 26 m², is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van fraaie schouw.

Slaapkamer 3 heeft een oppervlakte van circa 17 m², is aan de achterzijde gelegen en biedt toegang tot de dienst-trappenhal.

Slaapkamer 4 heeft een oppervlakte van circa 32 m², is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van royale erker en fraaie schouw. Deze slaapkamer biedt toegang tot het dakterras en via een tussenportaal met inbouwkast, toegang tot slaapkamer 5.

Slaapkamer 5 heeft een oppervlakte van circa 14 m², is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van fraaie schouw omlijst door Oudhollandse tegels.

Het toilet met voorportaal op de overloop is uitgevoerd met koper groene wandtegels en een marmeren wastafel.

Het dakterras is gelegen boven de serre/tuinkamer op de begane grond. Er is panoramisch uitzicht over zowel de voor- als de achtertuin. De oppervlakte bedraagt circa 15 m² en dit dakterras is op het oosten gelegen.

De gehele 1e verdieping is uitgevoerd met vloerbedekking, stucwerk wanden en stucwerkplafonds. De binnendeuren zijn uitgevoerd in massief grenen paneeldeuren met houten binnendeurkozijnen, neuten, architraven en identiek beslag. Op de verdieping zijn de deuren en architraven aan de kamerzijde wit en aan de overloopzijde in "houtmotief" geschilderd.

INDELING TWEDE VERDIEPING

Via de centrale bordes-trappenpartij, bereikt u overloop 2 op de tweede verdieping. Deze overloop biedt toegang tot vier riante slaapkamers, een separaat toilet, een bergkamer en de dienst-verkeersruimte met trappenhal omlaag naar de eerste verdieping.

Slaapkamer 6 heeft een oppervlakte van circa 20 m², is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van twee inbouwkasten en twee dakkapellen.

Slaapkamer 7 heeft een oppervlakte van circa 16 m², is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van inbouwkast en dakkapel.

Slaapkamer 8 heeft een oppervlakte van circa 25 m², is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van inbouwkasten en dakkapel.

Slaapkamer 9 heeft een oppervlakte van circa 17 m², is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van inbouwkast en dakkapel.

De technische ruimte is voorzien van de opstelling cv-ketel.

In de rechterhoek aan de achterzijde van de woning is vanaf de eerste verdieping, de dienst-verkeersruimte gesitueerd met trappenhal. Op de tweede verdieping is deze uitgevoerd met een wastafel en aansluiting voor wasapparatuur.

INDELING SOUTERRAIN

Middels een houten steektrap is het verwarmde souterrain te bereiken, met een totale oppervlakte van circa 60 m². In het souterrain zijn er aparte ruimtes voor wijn, groenten, kolen en de centrale verwarming.

VRIJSTAANDE GARAGE/BERGING

Aan de rechterzijde, nagenoeg op het midden van het perceel is een vrijstaande steense garage/berging met openslaande deuren gesitueerd, de afmeting bedraagt circa 6.31 x 3.29 m.

TUIN RONDON

De parkachtige tuin rondom is magnifiek en onder architectuur aangelegd door Leonard Springer in zijn herkenbare stijl.

De fraaie zichtlijnen vanuit de diverse hoeken van de achtertuin in combinatie met de beeldbepalende bomen rondom en de volwassen hagen, maken deze tuin een lust voor het oog en meer dan heerlijk om te vertoeven.

De achtertuin is circa 100 meter diep en op het breedste punt 125 meter breed, op het noordoosten gelegen en voorzien van een groot gazon omringd door treurbeuken, zilverlindes en eiken. Er is een verhoogd terras op het westen, over de gehele breedte van de zijgevel. Middels een doordachte aanplant van struiken, bomen en hagen, is optimale privacy gegarandeerd. Deze magnifiek aangelegde, volwassen tuin is uitgevoerd met wandelpaden die dicht langs de buitengrenzen van de tuin uitbochten, om een rondwandeling achter het huis zo groot mogelijk te krijgen. De tuin is voorzien van een grote variatie aan bladvorm en – kleur, bloeiwijze en vruchten.

De voortuin wordt gekenmerkt door twee lange oprijlanen welke samenkomen bij de villa en helemaal rondom de villa lopen, tevens is er een centraal gesitueerd gazon. Aan de voorzijde van de woning in het verlengde van de serre ligt een verhoogd terras.

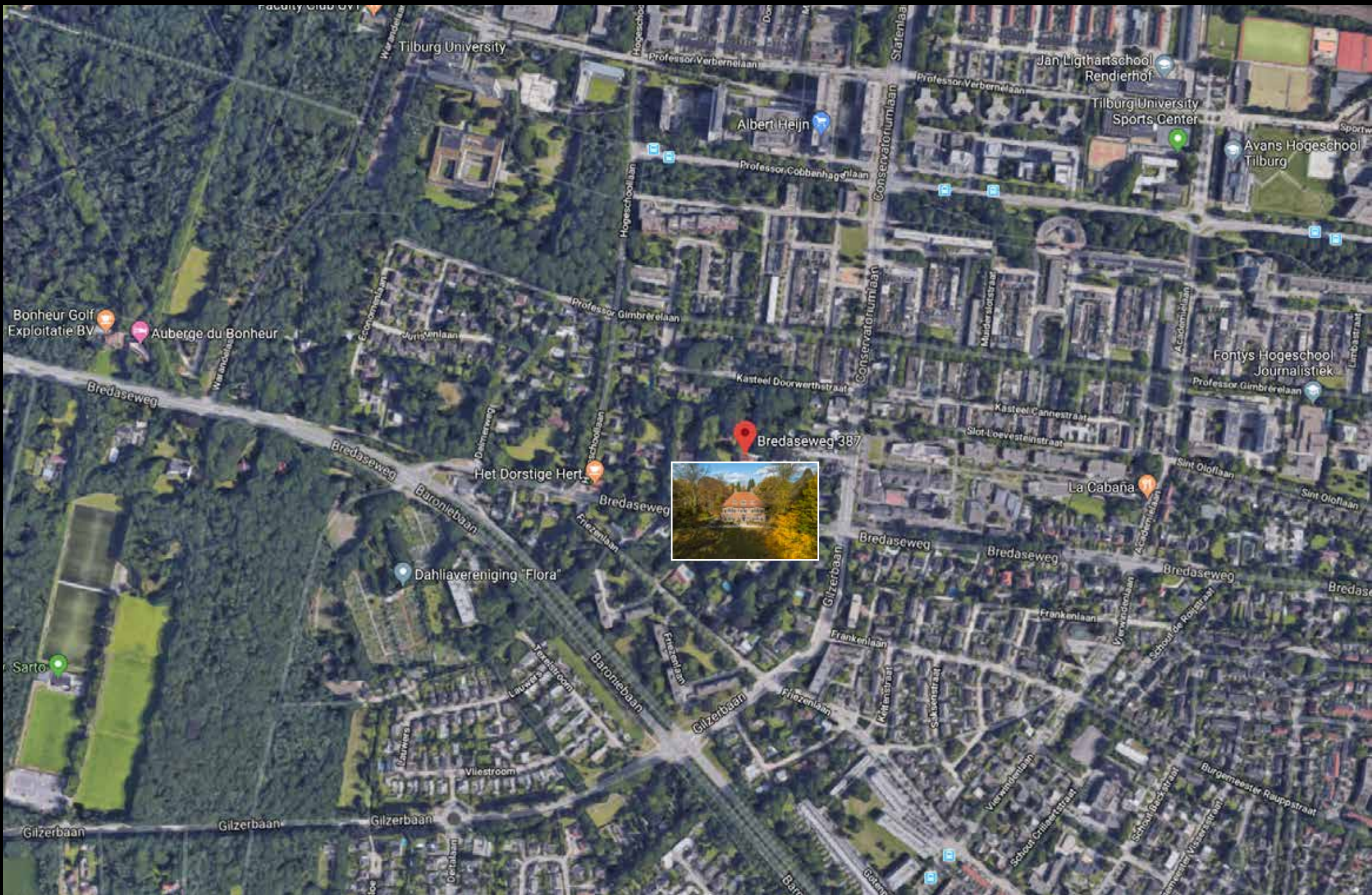
Aan de voorzijde van het perceel is een monumentaal achthoekig theehuis met rieten schilddak gesitueerd. Het theehuis is voorzien van een veranda met houten balustrade en middels twee houten schuifdeuren met glasroeden is er toegang tot het theehuis.

LOCATIE EN UITZICHT

Deze uitzonderlijke fraaie en sfeervolle villa is gelegen op circa 10 fietsminuten van het gezellige centrum van Tilburg en op circa 5 fietsminuten van Tilburg University. Er zijn tevens diverse basisscholen, middelbare scholen, hogescholen, sportvoorzieningen, restaurants en supermarkten in de nabije omgeving. De straat Bredaseweg is een doorgaande weg die gekenmerkt wordt door vrijstaande villa's in het exclusieve koopsegment, met veelal een historisch karakter.

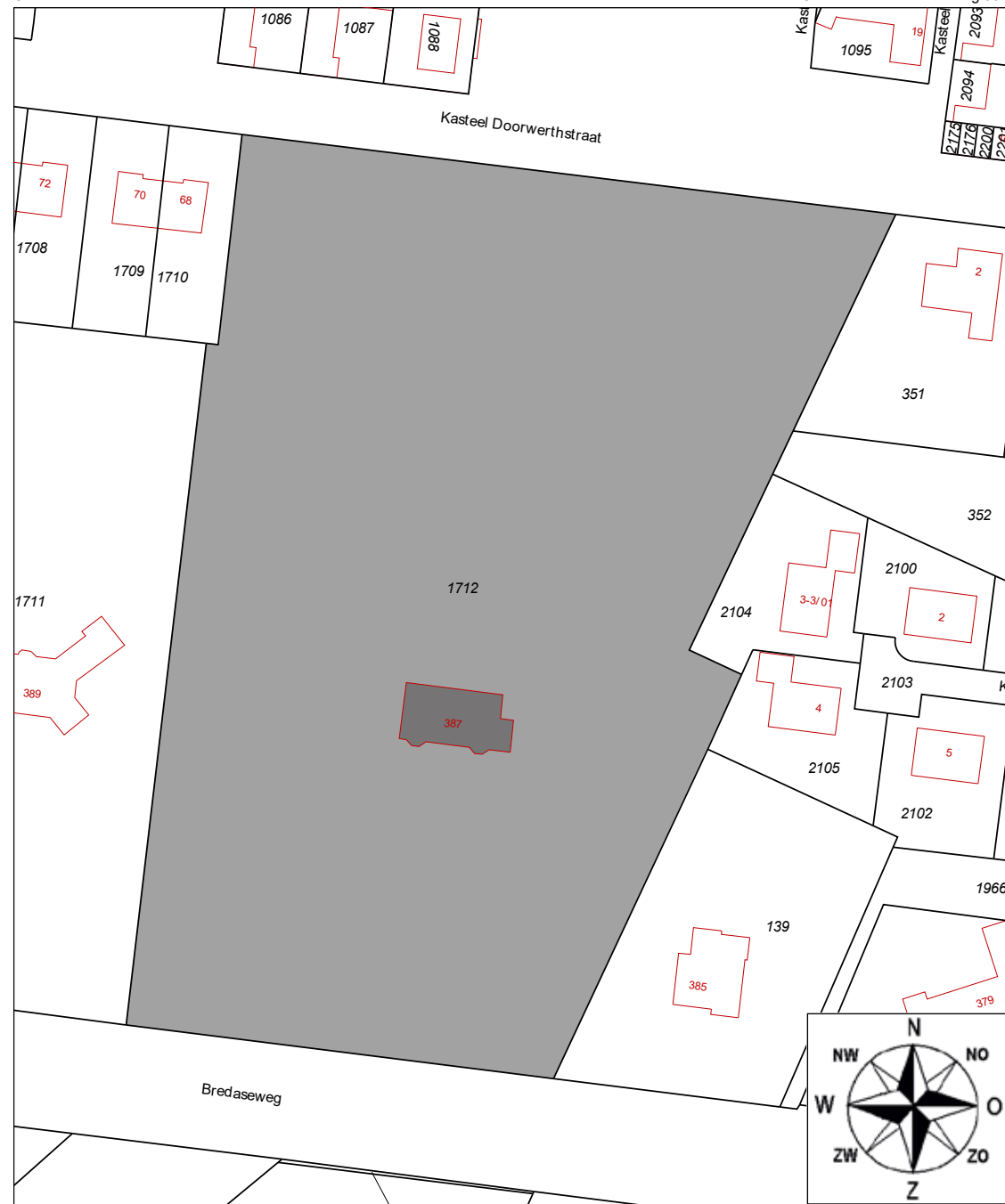
De woning is door de centrale ligging prima bereikbaar op slechts enkele autominuten van de snelweg A58 naar Eindhoven en Breda, de N261 en de N65 naar 's-Hertogenbosch en op circa 25 autominuten van Eindhoven Airport.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde kijkt u uit op de onder architectuur aangelegde, parkachtige tuin met gazon en diverse volwassen bomen en beplantingen.



AFSTAND TOT NABIJGELEGEN VOORZIENINGEN

Basisschool (Jan Ligthartschool Rendierhof)	: ca. 1,1 kilometer
Middelbare school (Theresialyceum)	: ca. 1,4 kilometer
Tilburg University	: ca. 1,4 kilometer
Internationale School (Breda)	: ca. 27,2 kilometer
Kinderopvang (Burgemeester)	: ca. 850 meter
Huisarts (Conservatoriumlaan)	: ca. 350 meter
Tandarts (F.J.R. Laugeman)	: ca. 400 meter
Ziekenhuis (ETZ)	: ca. 3,5 kilometer
Gemeentehuis	: ca. 2,6 kilometer
Supermarkt (Albert Heijn)	: ca. 850 meter
Restaurant (La Cabaña)	: ca. 650 meter
Sporthal (De Blaak)	: ca. 1,9 kilometer
Voetbalveld	: ca. 1,4 kilometer
Tennisvereniging	: ca. 1,7 kilometer
Golfbaan	: ca. 4,2 kilometer
Vliegveld Eindhoven Airport	: ca. 32,8 kilometer
NS station (Tilburg University)	: ca. 1,0 kilometer
NS station (Tilburg Centraal)	: ca. 3,0 kilometer
Bushalte (Kasteel Rhoonhof)	: ca. 270 meter
Tankstation (Shell)	: ca. 400 meter



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente TILBURG

Sectie AB

Perceel 1712



Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 juli 2018
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.



TILBURG EN OMGEVING

Tilburg is een van de meest veelzijdige steden van Nederland. De stad bestaat uit mooie en bijzondere gebieden met een eigen charme en karakteristieke eigenschappen. Daarom voelen heel veel mensen uit binnen- en buitenland zich snel thuis. Natuurliefhebbers, cultuurliefhebbers, feestvierders, sporters, ze kunnen in de stad allemaal naast elkaar bestaan.

Het centrum van Tilburg is volop in ontwikkeling. Verschillende winkelgebieden staan met elkaar in verbinding. Overdekte winkelcentra wisselen af met spannende slenterstraatjes vol boetiekjes en bredere winkelstraten. Het centrum van Tilburg laat meteen de veelzijdigheid zien. Verschillende musea, winkels, horeca, filmhuizen, poppodia en parken zorgen voor een unieke samensmelting van het verleden, heden en toekomst.

Midden in de stad ligt de Piushaven. Een florerend gebied met veel horeca en mogelijkheden voor recreatie op het water. Je loopt zo vanuit de haven naar het stadscentrum van Tilburg. Rond de Piushaven worden veel evenementen georganiseerd: van muziek tot theater.

Ook de Spoorzone ligt midden in de stad, aan het spoor en het station en is 75 hectare groot. Wonen, werken, entertainment en ondernemen komen samen in een gebied dat groeiend en erg in trek is. De Spoorzone is een verrassende mix van erfgoed en nieuwe architectuur.

Op fietsafstand van het centrum van Tilburg ligt een uitgestrekt natuurgebied van zo'n 2.500 voetbalvelden groot: Stadsbos013. Een gebied bij uitstek om lekker uit te waaien, te sporten en te genieten van afwisselende natuur en leuke horeca-adresjes.

In het buitengebied van Tilburg ligt Landschapspark Moerenburg, een gebied dat in het teken staat van natuur en landschap. Moerenburg maakt onderdeel uit van het 'Het Groene Woud'; het Nationaal Landschap tussen Tilburg, Eindhoven en Den Bosch. 'Het Groene Woud' behoort tot een van de mooiste gebieden van Nederland en is een eye-catcher voor Tilburg.

Het Veemarktkwartier is een gebied in Tilburg met een buitengewoon hoge concentratie van creatieve bedrijven. Er zijn ongeveer 200 bedrijven in het gebied werkzaam in de creatieve en innovatieve industrie. Dit alles in een inspirerende setting. Poppodium 013, clustergebouw V39 en FAXX zijn onder meer bepalend voor het straatbeeld.



Voor het volledige bestemmingsplan, raadpleeg www.ruimtelijkeplannen.nl

OMSCHRIJVING RIJKSMONUMENTENREGISTER

VILLA

De tweelaagse villa met zolderverdieping op rechthoekige plattegrond is gedekt door een overstekend schilddak. De voor- of zuidgevel is symmetrisch van opzet en drie traveeën breed. De middelste travee bevat een rondboogportiek met daarin de hoofdingang. Deze bestaat uit een eikenhouten voordeur met glas-in-lood zijramen en bovenlicht gesigeneerd door P. Wieggersma (Deurne). In de zijramen afbeeldingen uit de textielindustrie met name de ververij. Het bovenlicht vertoont een bijbels tafereel, namelijk de Ark van Noach met tal van exotische dieren. Het raam draagt het volgende opschrift: "1890 - 2 december - 1940", hetgeen mogelijk duidt op een jubileum van de textielververij. In het portiek bevindt zich in zandsteen het volgende opschrift: "Gedenksteen is gelegd door Joseph en Charles Janssen, Januari 1917". De voordeur heeft een smeedijzeren trekbel. Boven de ingangspartij een kruisen twee kloostervensters. De middentravee wordt geflankeerd door driezijdige erkerachtige uitbouwen met daarin beneden en boven de voor dit huis kenmerkende kruiskozijsen.

De oostgevel bevat op de begane grond een uitgebouwde veranda, nu serre met op de hoeken steunberen en rondboogvormige muuropeningen en erboven een balkon met gemetselde balustrade voorzien van gietijzeren balusters. De openingen zijn nu voorzien van ramen en tuindeuren. Achter de serre een eenvoudige dienstingang op een klein bordes met twee treden onder een houten luifel. De symmetrische westgevel, die twee traveeën breed is bevat twee tuindeuren met luiken. Tussen de deuren hangt een Art-Nouveaulamp. Hiervoor ligt over de gehele diepte van het huis een terras met twee hardstenen treden naar de tuin en aan de zijkant een gemetselde gesloten balustrade. De symmetrische achtergevel heeft op de begane grond zeven en op de verdieping drie traveeën. In het midden ligt de ingangspartij op een klein bordes met twee hardstenen treden onder een klein houten balkon. De achteringang bestaat uit twee halve deuren met zijramen. De kruisvensters zijn hier het meest prominent aanwezig.

De kruis- en kloostervensters van de villa zijn gedeeltelijk voorzien van luiken in de onderramen. In de bovenramen bevindt zich overal helder glas-in-lood. Het dak belegd met rode Oudhollandse pannen wordt bekroond door twee stenen schoorstenen voorzien van siermetselwerk. In het dak bevinden zich meerdere kapellen met stenen wangen. Het opgaande werk bestaat uit rode handgevormde baksteen gemetseld in Vlaams verband met terugliggend voegwerk.

De villa heeft een rijk interieur. In de vestibule een lambrizing en vloer van groen marmer. Rond de centrale hal bevinden zich de belangrijkste vertrekken van de villa: huis-, kinder- en ontvangstkamer. In de garderobe een toilet met voorportaal met groen geglaazuurde wandtegels.

De hal met vakwerkplafond heeft een strokenvloer van eikenhout en lambrizingen van grenen. Een driedelige grenen trap met twee bordessen. Vanaf het bovenste bordes een deur naar het kleine balkon in de achtergevel. Onder de trap een portaal dat toegang geeft tot de keuken, de kelder en tuin. In de kelder aparte ruimten voor wijn, groenten, kolen en de centrale verwarming. De vloeren zijn belegd met geglaazuurde rode plavuizen.

De keuken heeft een kookschouw met daarin een groot origineel negenpits-gasfornuis merk "Etna" met twee bakovens. De keuken bevat een oproepinstallatie, die oorspronkelijk verbonden was met twintig vertrekken van de villa. Tussen keuken en huiskamer een dienkamer met servieskasten. De kasten in keuken en dienkamer hebben paneeldeuren met glas-in-lood ramen. In de bijkeuken een diensttoilet, kasten en toegang voor personeel en eventuele service-diensten. De vloeren van keuken, bijkeuken en toilet bestaan uit zwartwitte tegels gelegd in schaakbordpatroon. Op de wanden een lambrizing van witgeglaazuurde Oudhollandse tegels afgewisseld door blauwgeglaazuurde tegels met afbeeldingen in beide keukens en dienkamer van ondermeer kinderspeelen en van oude ambachten op het diensttoilet. Op de binnenkant van de schouw bevinden zich tegels met een medaillon met afbeeldingen van huizen, kerken, kastelen en dergelijke.

De huiskamer rechts van de ingang heeft langs de wanden een grenen lambrizing, het vakwerk- of cassettenplafond van de kamer is enigszins verlaagd. In een alkoof, aan de zijde van de ingang, een kleine schouw. De alkoof heeft een verlaagd plafond ten opzichte van de kamer. De serre (oorspronkelijk veranda), biedt uitzicht naar de oprijlaan van de villa.

De ontvangstkamer links van de ingang heeft een representatief karakter, hier ligt een mozaïekparket van eikenhout en de lambrizingen zijn van teak. In de kamer een groene marmeren schouw, omlijst door teakhout en bekroond door een spiegel. balkenplafond met sleutelstukken. De kamer bevat een wand waarin vanwege de symmetrie een blinde deur is verwerkt. De andere deur, die vanwege de geluidsisolatie dubbel is uitgevoerd, geeft toegang tot de rook- annex kinderkamer. Deze kamer heeft een grenen lambrizing, strokenvloer, een vakwerkplafond en een schouw, die bekroond wordt door een spiegel met een schilderij

erboven van een vaas met anemonen. Zowel de ontvangst- als de kinderkamer hebben openslaande deuren naar het terras.

Opvallend is het stijlverschil van de kamers van de begane grond. De huiskamer heeft een knus, huiselijk karakter met een informele stijl. De ontvangstkamer is het meest statige, representatieve vertrek. De kinderkamer lijkt hierop, maar is eenvoudiger.

Op de eerste verdieping liggen de slaapkamers en twee badkamers. De ouderslaapkamer, waar ook een schouw aanwezig is, is onderdeel van een appartement, bestaande uit een boudoir, kleedkamer (kast) en badkamer. De kleedkamer heeft een toegang tot het balkon boven de veranda. Het boudoir, met een kleine schouw omlijst door Oudhollandse tegels, heeft in tegenstelling tot de andere vloeren op de verdieping, vloerbedekking. In de slaapkamers, toilet en badkamers marmeren wastafelcombinaties. De wanden in het toilet en de badkamers zijn bezet met kopergroene tegels.

De paneeldeuren in de villa zijn van massief grenen. Op de verdieping zijn de deuren en architraven aan de kamerzijde wit en aan de overloopzijde in "houtmotief" geschilderd. De radiatoren op de kamers bevinden zich in een nis achter roosters onder de ramen. De nissen zijn op verschillende plaatsen bekleed met dezelfde kopergroene tegels als in de natte ruimten van de villa. Op zolder bevinden zich een logeer- en een eenvoudige bodekamer.

LANDSCHAPPELIJKE TUIN

"Mariënhof" is een middelgrote villatuin in goed herkenbare Springerstijl. Beide oprijlanen voor de villa worden van de straat afgesloten door een witgeschilderde houten dubbele poort hangend tussen vierkante gemetselde pilasters van baksteen afgedekt door een natuurstenen plaat. Beide onderdelen in eenvoudige uitvoering. Op de poorten in zwarte verf de naam van de villa. Het padenstelsel heeft een 'krakelingpatroon' met een vloeiend verloop en is eenvoudig en logisch van opzet. Op de driesprongen van het padenstelsel beplanting in driehoeksvorm. Het voorterrein wordt ontsloten door een op- en afrit langs de voorkant van de villa, waarbinnen een groot gazon ligt. Om de rondwandeling achter het huis zo groot mogelijk te krijgen, ligt het siertuingedeelte met een diagonale as tussen de gebruikstuinen in, met paden die dicht langs de buitengrenzen van de tuin uitbochten.

De verdwenen gebruikstuinen, nl. de combinatie van moestuin, boomgaard en tennis-court waren niet in de landschapsstijl uitgevoerd, maar deze waren afgeschermd door beplanting en hadden een eigen vormgeving. De zichtassen vanuit de villa, karakteristiek in de landschapsstijl zijn in zuidelijke richting over de toen nog open bouwlanden en in westelijke richting naar een bebost gebied dat overging in de Oude Warande gericht. Binnen de tuin zijn er in het ontwerp geen zichtassen.

Ten aanzien van de beplanting zijn gras, bomen en heesters het hoofdmotief. Uit het gebruikte assortiment spreekt een grote dendrologische kennis. Springer heeft gekozen voor een grote variatie aan bladvorm en -kleur, bloeiwijze en vruchten. In het beplantingsplan zijn weinig exemplaren van een soort gebruikt, er is solitair of in groepjes van twee, drie of vijf geplant met uitzondering van bosplantsoen en hagen. De heestervakken vertonen een zogenaamde 'bolle' opbouw, dat wil zeggen dat de beplanting van laag naar hoog oploopt met in het midden van het heestervak een groep opgaande bomen en struiken.

Voor de hoofdingang van de villa bevindt zich op de rand van de oprijlaan een eenvoudige metalen zonnwijzer op een natuurstenen plaat. De zonnwijzer draagt het opschrift: "me sol-vos regnat ombre".

THEEHUIS

Het eenlaagse theehuis heeft een achthoekige plattegrond. Het is gedekt door een rieten schilddak. Aan de straatkant heeft het een vijfzijdige veranda met een houten balustrade. Het dakoverstek boven de veranda wordt gedragen door vier vierkante houten kolommen. De toegang bestaat uit twee houten schuifdeuren met glasroeden. Aan beide zijanten een roedenvenster. Het opgaande werk bestaat uit een bakstenen basement met daarop een houtskelet, dat aan de buitenkant is voorzien van potdekselwerk. De veranda heeft een vloer van rode plavuizen.

ALGEMENE INFORMATIE

Verkoopprocedure

Alle door Cato Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenuen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen dit bod wel of niet te aanvaarden. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij bieding en aankoop.

Bieding

Wenst u een bieding te doen? Dan dienen de volgende zaken benoemd te worden:

- Geboden koopsom
- Datum sleuteloverdracht
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zorgt Cato Makelaars voor opstelling van de koopakte conform NVM-model. Een waarborgsom of bankgarantie van tenminste tien procent van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris is daarin gebruikelijk. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Algemene ouderdomsclausule

Wanneer een onroerende zaak twintig jaar of ouder is, weet koper dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7.7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper wordt geacht met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang (kunnen) zijn. Als koper is het voor u ook zaak u te (laten) informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Wij raden u aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten, ook naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, hebt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Ontbindt u binnen de drie dagen van de wettelijke bedenktijd de koop, dan zijn wij genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratiekosten in rekening te brengen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Niet alleen de eigenaar van de woning maar ook wij zijn benieuwd naar uw reactie, en wij stellen het zeer op prijs als u ons binnen enkele dagen uw bevindingen laat weten. Eventueel nemen we graag telefonisch contact met u op. Vindt u deze woning bij nader inzien toch minder geschikt voor u? Dan zijn we u graag anderszins van dienst en assisteren we u met alle plezier bij het zoeken naar een woning die compleet aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een vrijblijvend en persoonlijk adviesgesprek.

WAAROM CATO MAKELAARS?

1. Ons motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' staat voor onze frisse en bevlogen NVM full service makelaardij in onroerend goed. Onze verkoopportefeuille omvat louter woningen, appartementen en monumenten van hoog niveau. Wij zijn proactief in verkoop en marketing, en onze kennis en kunde zijn gebaseerd op ruim twintig jaar ervaring in de wijde regio.
2. Ons team bestaat uit nauw samenwerkende professionals, met eigen specialismes en netwerken die de verkoop en marketing van uw object(en) een boost geven. Wij voegen nog meer kwaliteit aan hoogwaardige aanbod toe, door resultaatgerichte diensten als professionele styling, (drone-)tv, fotografie en illustraties.
3. Door specialismen en specialisten te bundelen, leveren wij opmerkelijke resultaten bij het vermarkten van goed onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden dankzij uitgebreide studie en interesse in cultureel erfgoed.
4. Natuurlijk bent u druk met werk, gezin, familie, sociale netwerken, andere liefhebberijen en bezigheden; dat begrijpen wij maar al te goed. Daarom ontzorgen wij u graag, door u optimaal te begeleiden bij de aan- en verkoop van een goed huis.
5. We komen naar u toe en ontvangen u van harte in ons gemakkelijk bereikbare kantoor. U vindt ons eenvoudig via afslag 31 (Veldhoven - Meerhoven) van de randweg N2 (parallel aan de A2) aan de Beemdstraat 5 te Eindhoven, met volop en gratis parkeergelegenheid.

OPENINGSTIJDEN

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.30 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u op zaterdag of zondag te woord te staan.

CATO MAKELAARS VAN GOEDE HUIZEN

BEEMDSTRAAT 5

5653 MA EINDHOVEN

WWW.CATOMAKELAARS.NL

T 040 29 00 620

M 06 10 34 56 57

INFO@CATOMAKELAARS.NL