



**VIER GEMALEN 8, GEMONDE**



# VIER GEMALEN 8

GEMONDE

Geachte heer, geachte mevrouw,

Wij danken u voor uw getoonde interesse in deze langgevelboerderij met bijgebouwen, carport en volwassen tuin met zwembad. Bij de verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. Wij streven ernaar om u zo goed en zo compleet mogelijk te informeren. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

5 redenen om de boerderij met het mooiste uitzicht in Gemonde te kopen	1
Introductie	2
Materiaalgebruik	3
Foto-impressie	4
Kenmerken	53
Plattegronden	54
Indeling begane grond linker woonvleugel	58
Indeling begane grond rechter slaap-/werkvleugel	58
Indeling eerste verdieping	59
Indeling tweede verdieping	59
Bijgebouwen en carport	59
Tuin rondom	60
Locatie en uitzicht	60
Sint-Michielsgestel en omgeving	62
Kadastrale kaart	63
Algemene informatie	64
Waarom Cato Makelaars?	65
Openingstijden	65
Contact	66

Wij vertrouwen erop u een goede eerste indruk te geven van dit bijzondere object. Het spreekt voor zich dat wij graag uw vragen beantwoorden en samen met u deze fraaie langgevelboerderij bezichtigen.

Wij zijn u graag van dienst,

Met hartelijke groeten,

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





## 5 REDENEN OM DEZE LANGGEVELBOERDERIJ MET HET ALLERMOOIESTE UITZICHT IN HET BUITENGEBIED VAN GEMONDE TE KOPEN

1. Langgevelboerderij met lengte van circa 28 meter met rieten kap en veel lichtinval middels vele en grote raampartijen, inhoud woonboerderij bedraagt circa 1900 m<sup>3</sup>, op riant perceel van circa 5765 m<sup>2</sup> met mogelijkheid dubbele bewoning danwel bedrijf/beroep aan huis
2. Buitengewoon fantastisch en vrij wonen op één van de allermooiste locaties in het buitengebied van Gemonde, aan rustige landweg met veelal soortgelijke, karakteristieke boerderijen, met riant gevoel van ruimte en rust als ook optimale privacy
3. In de loop der jaren gemoderniseerd en afgewerkt middels gebruik van duurzame bouwmaterialen en prima isolatiepakket in combinatie met 20 zonnepanelen ten behoeve van elektra
4. Ideaal object voor gezinnen met meerdere kinderen en/of dierenliefhebbers, ook is het een ideale combinatie voor wonen en werken, mogelijkheid voor dubbele bewoning, au pair danwel kantoor/praktijk/atelier aan huis
5. Op circa 5 minuten fietsen van de basisschool en dorpscentrum met dagelijkse voorzieningen, op circa 10 minuten fietsen van Gymnasium Beekvliet, op circa 15 autominuten van het NS-Station 's-Hertogenbosch en op circa 20 autominuten van het vliegveld Eindhoven gelegen

*“Wonen met veel rust, ruimte en groen rondom in combinatie met optimale privacy”*





## INTRODUCTIE

Op fietsafstand van de basisschool, Gymnasium Beekvliet en dagelijkse voorzieningen, op circa 15 autominuten van het NS-station 's-Hertogenbosch en op circa 20 autominuten van vliegveld Eindhoven gelegen, in unieke, groene woonomgeving in het buitengebied van Gemonde, aan rustige, karakteristieke landweg met voormalige brink gelegen, rietgedekte langgevelboerderij met bijgebouwen, carport, magnifieke tuin rondom met zwembad op perceel van 5765 m<sup>2</sup> groot met mogelijkheid tot mantelzorgwoning en/of kantoor/praktijk aan huis.

Knap ensemble, alle seizoenen mooi en met de koeien recht voor de deur in de zomermaanden!

Charmante, sfeervolle, 28 meter lange woonboerderij met de volgende indeling: via de voordeur naar ontvangsthall 1 met aansluitend werk-/studeerkamer, sfeervolle woonkamer met haardpartij en oppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup>, woonkeuken met magnifiek uitzicht naar achtertuin en aansluitend bijkeuken aan de rechterzijde van de boerderij. Aan de linkerzijde is ontvangsthall 2 met tuin-/woonkamer c.q. atelier en riante ouderslaapkamer 1 op de begane grond. Vier echt flinke slaapkamers met twee badkamers, een multifunctionele ruimte van circa 53 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping, waarbij op eenvoudige wijze meerdere slaapkamers te realiseren zijn. En tot slot de bergzolder op de tweede verdieping over de volle breedte van de woonboerderij.

De linkerzijde van de woonboerderij is gezien de aanwezigheid van de 2e voordeur, de ligging op het perceel, de indeling en het materiaalgebruik op eenvoudige wijze aan te passen en voor vele doeleinden te gebruiken (kangoeroewoning t.b.v. ouders of kinderen met zorgbehoefte, huisvesting au pair, beroep/praktijk aan huis, atelier c.q. galerie, bed & breakfast etc.)

Het betreft een opmerkelijk en knap ensemble met een geheel eigen identiteit op een unieke woonlocatie. Zowel de woonboerderij als de bijgebouwen zijn geheel in stijl en met klasse gebouwd met behoud van karakter. Het geheel biedt een optimaal woongenot middels grootte, indeling en gebruik van duurzame bouwmaterialen in combinatie met comfort en een prima isolatiepakket met zonnepanelen.

Bij oprechte interesse, verzoeken wij u een bezichtiging aan te vragen om een juiste indruk te krijgen, hetgeen u zal overtuigen.

## MATERIAALGEBRUIK

Bouwwijze	oorspronkelijk 1849, in de loop der jaren gemoderniseerd
Muren	in spouw gebouwd
Daken	zadeldak, volledig met platen afgewerkte (deels geïsoleerde) kap grotendeels met riet gedekt (1999) en deels met gebakken holle pannen gedekt;
Vloeren	geïsoleerde betonnen begane grond vloer en houten verdiepingsvloer
Afwerking vloeren	begane grond met deels antieke plavuizen en deels hout en betonnen vloerdelen, verdieping met deels vloerbedekking en deels laminaat
Afwerking wanden	stucwerk en/of pleisterwerk
Afwerking plafonds	begane grond stucwerk plafonds met eiken houten balken in het zicht, verdieping met stucwerk plafonds en/of houten plafonddelen en kapconstructie in het zicht
Buitenkozijnen	hardhouten buitendeuren, hardhouten raamkozijnen met roedenverdeling en isolatieglas met luiken
Binnendeuren	massieve houten binnendeuren met nagels en identiek beslag
Schilderwerk buitenzijde	in 2017 opnieuw uitgevoerd











































































































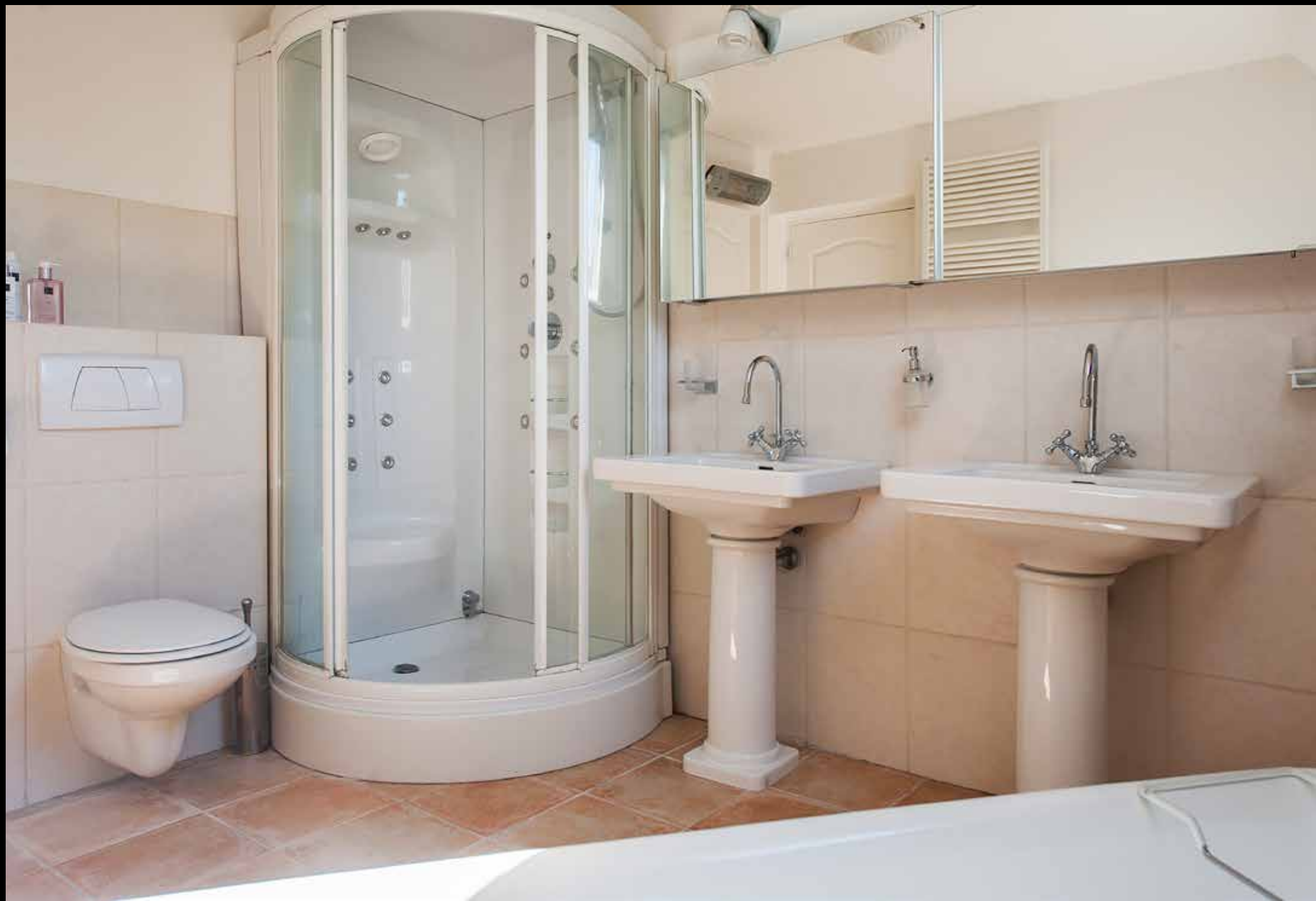




















































































## KENMERKEN

Object	Vrijstaande langgevelboerderij met carport, diverse bijgebouwen en tuin rondom met moestuin en zwembad
Bouwjaar	1849, in de loop der jaren gemoderniseerd
Kadastraal bekend	Gemeente Sint-Michielsgestel Sectie O Nummer 575
Perceeloppervlakte	5765 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte woonboerderij	circa 450 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (zolder)	circa 65 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte bijgebouwen	circa 35 m <sup>2</sup>
Totale gebruiksoppervlakte	circa 550 m <sup>2</sup>
Inhoud woonboerderij exclusief bijgebouwen	circa 1900 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	8 kamers (woonkamer, tuinkamer, werkkamer en 5 slaapkamers) 2 badkamers en 3 separate toiletten

## ISOLATIE EN INSTALLATIES

Energielabel	F, definitief tot 15-11-2026
Isolatie dak	ja, deels, dakplaten in combinatie met rieten kap
Isolatie muren	ja, deels, binnenwanden geïsoleerd
Isolatie vloer	ja, met schuimplaat in combinatie met vloerverwarming
Isolatie glas	ja, met uitzondering van enkele oude (stal)raampjes
Verwarming	twee cv-combi-ketels ATAG, HR 2014, vloerverwarming gehele begane grond met uitzondering van atelier
Warm water	twee cv-combi-ketels ATAG, HR 2014
Technische voorzieningen	- alarminstallatie - 18 zonnepanelen t.b.v. elektra - beregeningsinstallatie - waterpomp zwembad





## LANGGEVELBOERDERIJ - BEGANE GROND & PROVIANDKELDER

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

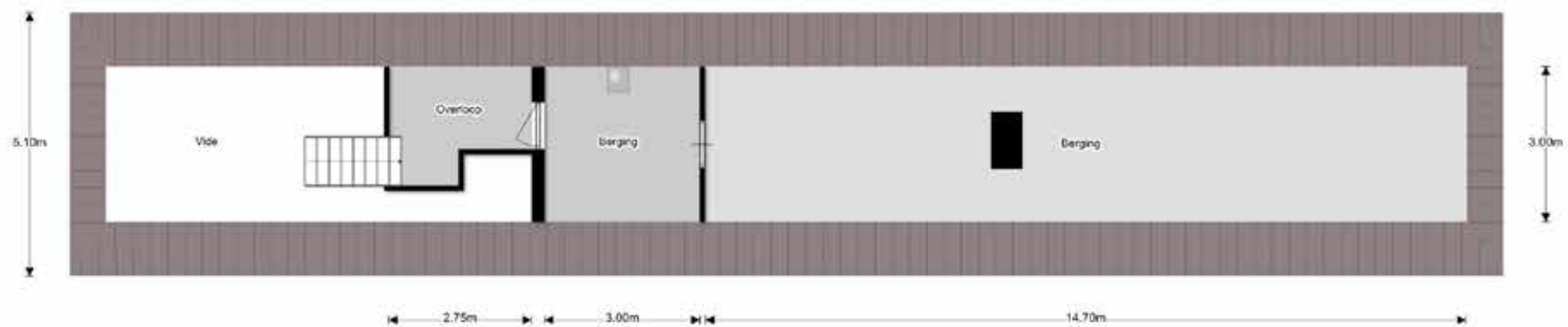




## LANGGEVELBOORDERIJ - EERSTE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

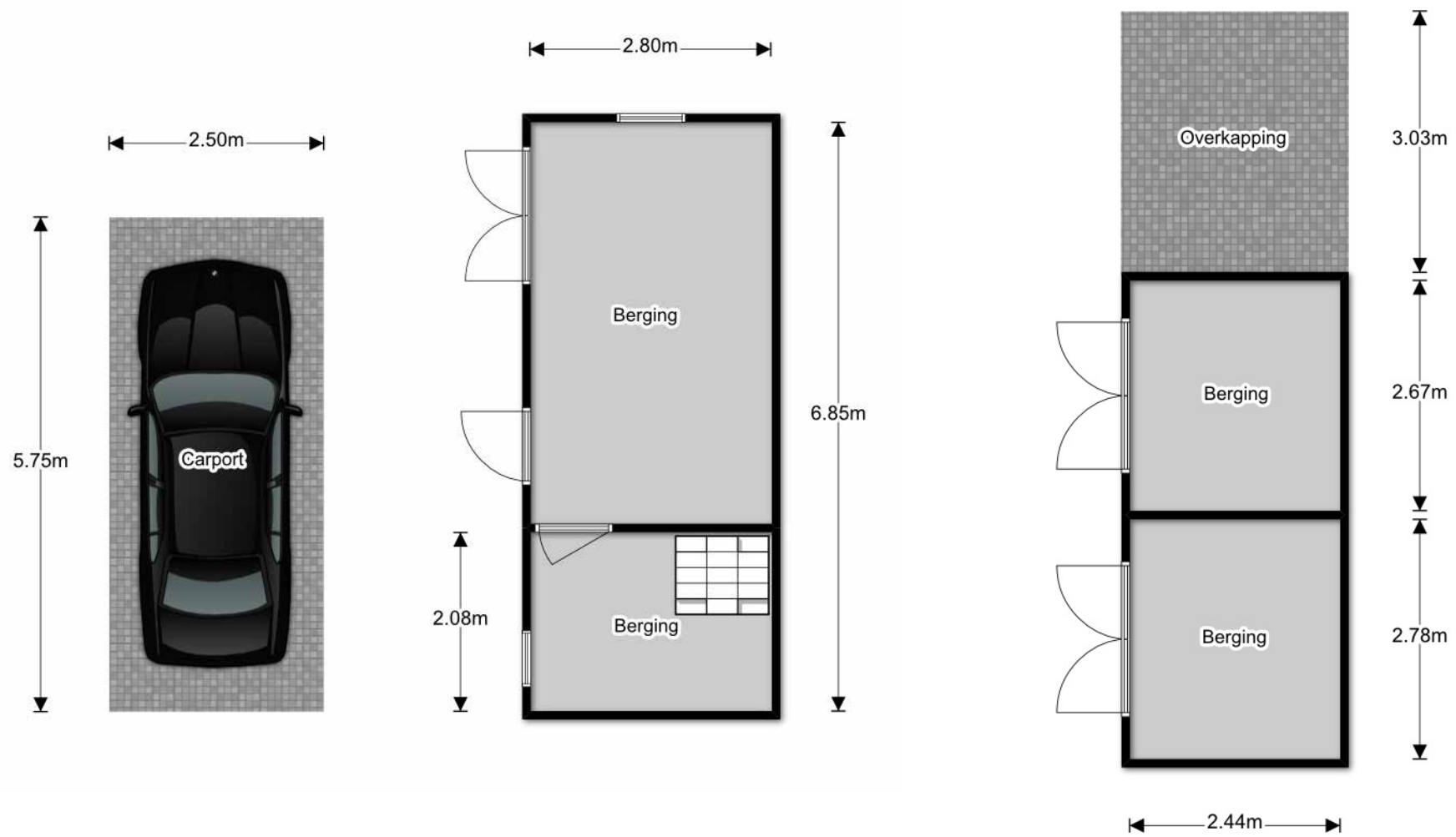




## LANGGEVELBOORDERIJ - TWEDE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND





## BIJGEBOUWEN EN CARPORT

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



## INDELING BEGANE GROND RECHTER WOONVLEUGEL

Via de onverharde weg aan de voorzijde van de woonboerderij, aan een driehoekige voormalige brink gelegen, bereikt u de aangelegde voortuin met volwassen beukenhagen en planten. Er zijn een tweetal entreepartijen. De voordeur aan de rechterzijde biedt toegang tot het woongedeelte.

Via deze rechter voordeur bereikt u de riante ontvangsthall 1 met vide en balustrade, de oppervlakte bedraagt circa 25 m<sup>2</sup>. Deze sfeervolle en karakteristieke hal biedt toegang tot de grootse woonkamer, de woonkeuken, de werkkamer aan de voorzijde, het gastentoilet en de meterkast. Tevens is hier een typische en robuuste steektrap naar de verdieping gesitueerd.

De sfeervolle, rechthoekige woonkamer heeft een oppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup> en is centraal gelegen in het midden van de boerderij. De woonkamer is voorzien van houtgestookte haard met schouwpartij (de zogenaamde herd). En is volop lichtinval via de raampartijen zowel in de voorgevel als via de vele dakramen in het dakvlak aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer is er middels de openslaande tuindeuren toegang tot het achtergelegen zonneterras en de achtertuin. Via de openslaande deuren aan de voorzijde is tevens de oprit van de boerderij te bereiken. Via de woonkamer is er toegang tot het portaal met de koele en praktische wijnkelder met gemetselde nissen als ook tot de woonkeuken.

De woonkeuken is centraal aan de achterzijde gelegen en heeft een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup>. De wand-keukenopstelling (Tinello) met hardstenen werkblad, biedt magnifiek uitzicht over de diepe achtertuin. Het geheel is voorzien van een 5-pits gasfornuis (Boretti) met heteluchtoven en schouwpartij, een vaatwasser en een koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken/waskamer en de woonkamer.

De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin en is L-vormig, de oppervlakte bedraagt circa 11 m<sup>2</sup>. Het geheel is uitgevoerd met een grote provisiekast, aansluitingen wasmachine en wasdroger als ook een keukenblokje met spoelbak. Tevens is hier de opstelplaats van de cv-combi-ketel Atag HR 2014.

De werk-/studeer-/speelkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een afmeting van circa 4.05 x 3.42 m.

Het woongedeelte van de begane grond is uitgevoerd met een antieke plavuizenvloer, de werkkamer is voorzien van een eikenhouten vloer. De gehele begane grond, met uitzondering van het atelier, is voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn voorzien van stucwerk. De plafonds zijn hoog en uitgevoerd met eikenhouten constructiebalken in het zicht in combinatie met stuc- en/of pleisterwerk en inbouwspots. Alle binnendeuren zijn uitgevoerd als massieve houten stompe deuren met houten binnendeurkozijnen en identiek deurbeslag met nagels.

## INDELING BEGANE GROND LINKER SLAAP-/WERK-VLEUGEL C.Q. 2E WONING

Zowel via de 2e entreepartij aan de voorgevel als via het portaal met wijnkelder aan de binnenzijde, is er toegang tot de linkervleugel van de woonboerderij. Via ontvangsthall 2 is er toegang tot een 2e portaal met extra toilet en doorlopend de tuin-/woonkamer als ook tot de slaapkamer op de begane grond.

De 2e woon-/tuinkamer is gelegen aan de achterzijde en wordt momenteel gebruikt als atelier. De oppervlakte bedraagt circa 33 m<sup>2</sup> en de dubbele openslaande tuindeuren bieden een magnifiek uitzicht naar de achtertuin.

Ouderslaapkamer 1 is aan de linkerkant van de woonboerderij gelegen en heeft een afmeting van circa 5.79 x 4.94 m. Er is een inbouwkast met 2e cv-combi-ketel (Atag HR 2014) en openslaande deuren naar de voorzijde als ook openslaande deuren naar de hal. Op eenvoudige wijze is, indien gewenst, hier een inpandige garage te realiseren.

Gezien de 2e entree partij, de ligging op het perceel, de indeling en het materiaalgebruik is de linkerkant van de boerderij op eenvoudige wijze bouwkundig aan te passen en daarmee voor vele andere doeleinden te gebruiken:

- als zijnde tandem- of kangoeroewoning, ten behoeve van mantelzorg voor inwonende ouders danwel kinderen met extra zorgbehoefte
- woonruimte kindermisje, au pair
- atelier- c.q. galerieruimte (kunstenaar, schilder etc.)
- kantoor- c.q. praktijkruimte (tandarts, fysiotherapie, logopedie etc.)
- bed & breakfast etc.



Het rechter slaap-/werkgedeelte van de begane grond is deels uitgevoerd met houten vloerdelen (slaapkamer) en deels met laminaat (woon-/tuinkamer). De wanden zijn voorzien van stucwerk. De plafonds zijn deels uitgevoerd met eikenhouten constructiebalken in het zicht in combinatie met stuc- en/of pleisterwerk en inbouwspots. Alle binnendeuren zijn uitgevoerd als massieve houten stompe deuren met houten binnendeurkozijnen en identiek deurbeslag met nagels.

## INDELING EERSTE VERDIEPING

Zowel via de robuuste open steektrap in ontvangsthall 1 als via de karakteristieke dichte trap in ontvangsthall 2, is de eerste verdieping te bereiken. Hier zijn een viertal royale en rechthoekige slaapkamers en twee badkamers met een separaat toilet gesitueerd.

Slaapkamer 3 heeft een afmeting van circa 7.10 x 3.67 m en is voorzien van twee Velux dakramen, een dakkapel en volop bergruimte in de schuimte van de kap. Er is aansluitend direct toegang tot de eigen badkamer.

De praktische badkamer 1 is voorzien van twee wastafels op zuil, een halfronde douchecabine, een ligbad en een toilet. Er is natuurlijke ventilatie middels het dakraam.

Slaapkamer 4 heeft een afmeting van circa 5.90 x 2.30 m en is voorzien van twee Velux dakramen en volop bergruimte in de schuimte van de kap.

Slaapkamer 5 heeft een afmeting van circa 5.90 x 3.05 m en is eveneens voorzien van twee Velux dakramen en volop bergruimte in de schuimte van de kap. Er is aansluitend direct toegang tot de eigen badkamer.

De eenvoudige doch praktische badkamer 2 is voorzien van een wastafel, een halfronde douchecabine en een hoekligbad. Er is natuurlijke ventilatie middels het dakraam en er is een extra toilet op de overloop.

Slaapkamer 6 heeft een afmeting van circa 7.10 x 3.54 m en is voorzien van twee Velux dakramen, twee ramen in de kopgevel en volop bergruimte in de schuimte van de kap.

De eerste verdieping is deels voorzien van vloerbedekking en deels voorzien van laminaat. De wanden zijn voorzien van stucwerk. De plafonds zijn voorzien van eikenhouten constructiebalken in het zicht in combinatie met stuc- en/of pleisterwerk en inbouwspots. Alle binnendeuren zijn uitgevoerd als massieve houten stompe deuren met houten binnendeurkozijnen en identiek deurbeslag.

De multifunctionele c.q. open bergruimte aan de linkerkant heeft een oppervlakte van circa 53 m<sup>2</sup>. Deze ruimte kan voor diverse doeleinden gebruikt worden zoals een speelkamer, meerdere slaapkamers of bergruimte en is op eenvoudige wijze te verbouwen. Er is vanuit hier toegang tot de steektrap naar ontvangsthall 2 op de begane grond.

## INDELING TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste steektrap in de multifunctionele (berg)ruimte is de tweede verdieping te bereiken. Over circa 20 meter lengte is hier een bergzolder gesitueerd.

## BIJGEBOUWEN EN CARPORT

Achter de woonboerderij zijn een drietal bijgebouwen. De afmeting van het ene bijgebouw bedraagt circa 6.85 x 2.80 m. De afmeting van het andere bijgebouw is circa 5.45 x 2.44 met aansluitend een overkapping. Er is in beide bijgebouwen elektra en water aanwezig.

De carport is aan de linkerkant van het perceel gelegen en is direct te bereiken vanaf de onverharde weg.



## TUIN RONDON

De volwassen tuin aan de achterzijde is geheel omheind, magnifiek en onder architectuur aangelegd.

Hierbij zijn de bestaande volwassen loofbomen in de achtertuin van de boerderij als ook de volwassen rododendrons, opmerkelijk knap geïntegreerd in het gehele tuinontwerp. De fraaie zichtlijnen vanuit de diverse hoeken van de achtertuin in combinatie met de beeldbepalende bomen en de volwassen hagen, maken deze tuin een lust voor het oog en meer dan heerlijk om te vertoeven. Er is centraal een prieel gesitueerd.

De achtertuin is op het zuidwesten gelegen en compleet vrijgelegen met landbouw-akkers en weilanden als naaste en achterbuur. Over de volle breedte van de achtergevel is een zonneterras in sierbestrating aangelegd. Middels een doordachte aanplant van struiken, bomen en hagen, is optimale privacy gegarandeerd. Er is een rond zwembad ter verkoeling in de zomer.

De voor- en achtertuin worden gekenmerkt door volwassen beukenhagen en buxushagen. De achtertuin wordt gekenmerkt door een groen uitzicht, alle seizoenen mooi!! Zowel via de linkergevel als via de rechtergevel is deze meer dan fraaie tuin toegankelijk.

## LOCATIE EN UITZICHT

Dit uitzonderlijk fraaie ensemble is gelegen aan een rustige weg, nabij de weg van Sint-Michielsgestel naar Gemonde. Aan de voorzijde kijkt u uit naar vrijstaande boerderijen, aan de achterzijde kijkt u richting de aangelegde tuin.

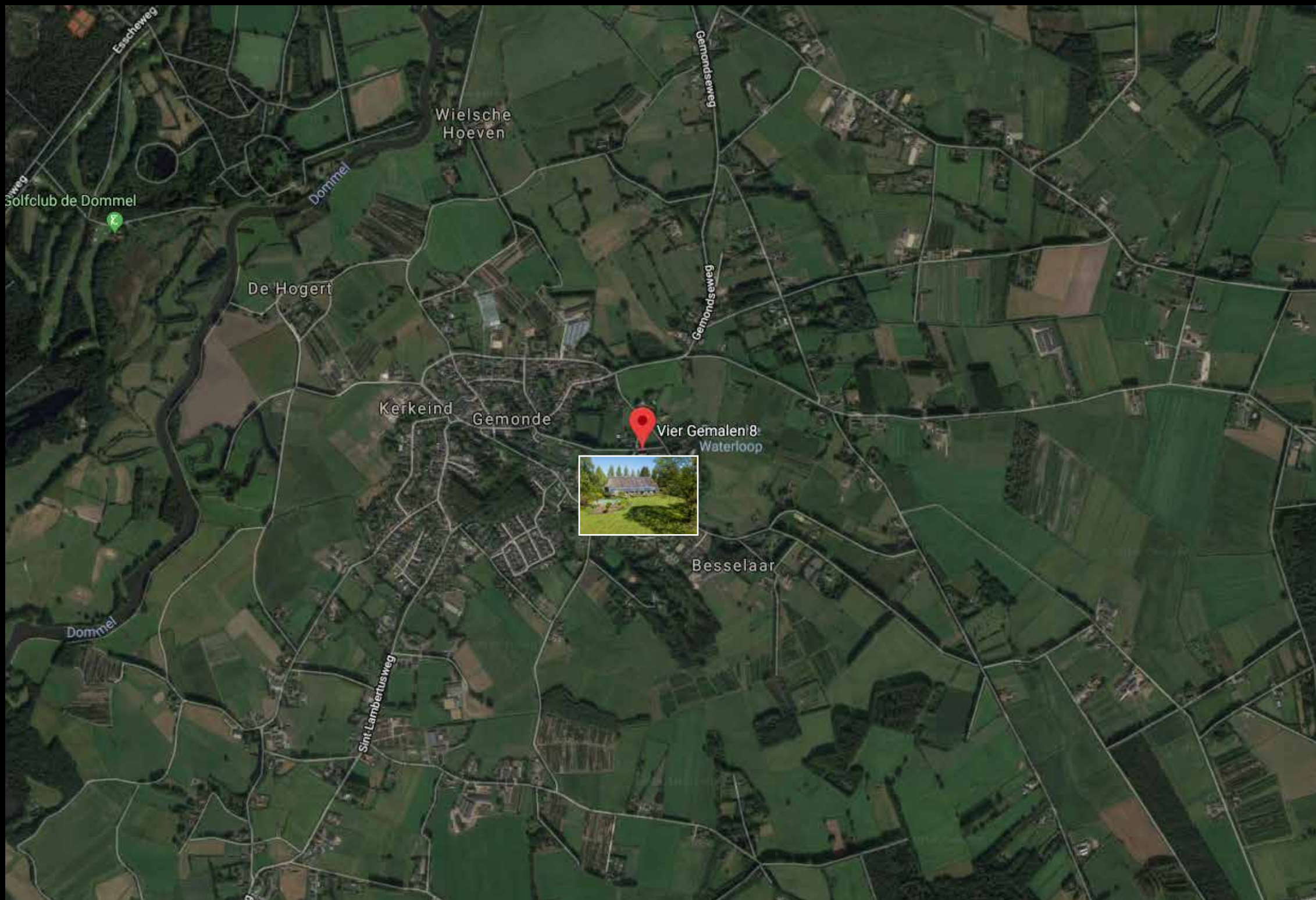
Sint-Michielsgestel is op korte afstand gelegen van de boerderij en is een dorp met zijn eigen winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten (voetbal, tennis, hockey, zwembad, golf, etc). Het centrum van de bourgondische hoofdstad van Brabant, 's-Hertogenbosch ligt op minder dan 10 kilometer afstand.

Sint-Michielsgestel is bereikbaar via de afrit 28 op de A2, afslag Boxtel Noord en vanuit Utrecht afrit 22 op de A2. Het dorp Sint-Michielsgestel is via de Schijndelseweg verbonden met de N617 naar 's-Hertogenbosch en Schijndel.

Sint-Michielsgestel is gelegen in de stedendriehoek 's Hertogenbosch-Tilburg - Eindhoven, nabij de A2, A59, A50, A58 en N65. Via de bus is de gemeente verbonden met het treinstation in 's-Hertogenbosch, dat weer in verbinding staat met Utrecht, Tilburg, Eindhoven en Oss.

Het centrum en het vliegveld van Eindhoven zijn goed en eenvoudig bereikbaar in circa 20 autominuten via de A2. Het NS-station van 's-Hertogenbosch is op circa 15 autominuten. Op enkele fietsminuten is een bushalte gelegen met verbindingen naar 's-Hertogenbosch en Eindhoven.







## AFSTAND TOT NABIJGELEGEN VOORZIENINGEN

Basisschool (St Lambertus)	: ca. 750 meter
Middelbare school (Gynasium Beekvliet)	: ca. 2,9 kilometer
Technische Universiteit Eindhoven	: ca. 27,9 kilometer
Internationale School (Oirschotsedijk)	: ca. 31,1 kilometer
Kinderopvang (Kids@home)	: ca. 750 meter
Huisarts (van Eunen)	: ca. 2,8 kilometer
Tandarts (van der Staay)	: ca. 2,8 kilometer
Ziekenhuis (Jeroen Bosch)	: ca. 11,8 kilometer
Gemeentehuis Sint-Michielsgestel	: ca. 3,6 kilometer
Supermarkt (Albert Heijn)	: ca. 3,2 kilometer
Supermarkt (Emté)	: ca. 3,3 kilometer
Restaurant (De Zwaantjes)	: ca. 3,2 kilometer
Sporthal (Theereheide)	: ca. 4,5 kilometer
Voetbalveld	: ca. 1,5 kilometer
Tennisvereniging	: ca. 1,5 kilometer
Golfbaan (Sint-Michielsgestel)	: ca. 5,0 kilometer
Vliegveld Eindhoven Airport	: ca. 28,9 kilometer
NS station (Boxtel)	: ca. 6,7 kilometer
Bushalte (Dorpstraat)	: ca. 350 meter
Tankstation (Schellekens)	: ca. 400 meter

## SINT-MICHIELSGESTEL EN OMGEVING

Sint-Michielsgestel is een gemeente in de Brabantse Meierij en bestaat uit de dorpen Sint-Michielsgestel, Berlicum, Den Dungen en Gemonde. Het zijn stuk voor stuk dorpen waar ruimte, rust, gemoedelijkheid en een groen landschap de sfeer bepalen.

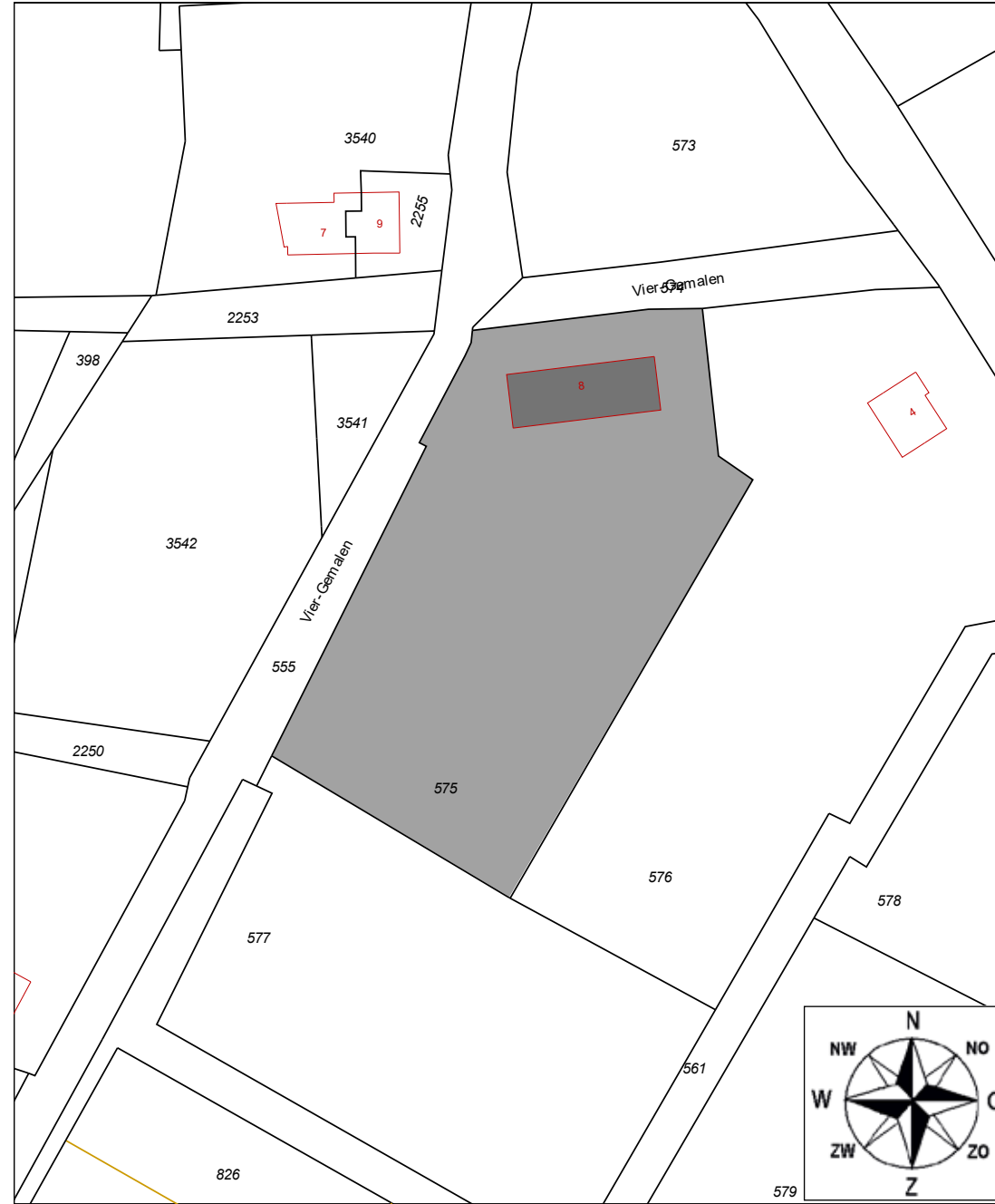
De gemeente telt 28.584 inwoners per 1 januari 2017, heeft een oppervlakte van 64,40 km<sup>2</sup> en ligt op een hoogte van circa 5 meter.

De gemeente Sint-Michielsgestel typeert zich door haar ligging in de omgeving als een lommerrijke gemeente met vele fraaie buitenplaatsen, wandelparken, bossen, landerijen en de ecologische zone van de rivier De Dommel. Elk dorp binnen de gemeente geniet van de schitterende natuurgebieden waarin zij gelegen zijn.

Gemarkeerde routes wijzen u de weg en leiden u langs voormalige kastelen, landhuizen, monumentale boerderijen en restanten van oude dijken. Verder zijn er natuurlijk alle dagelijkse voorzieningen als winkels, scholen en sportverenigingen te vinden in deze groene gemeente.

Sint-Michielsgestel kenmerkt zich als een gemoedelijke, gezellige Brabants dorp, gelegen onder de rook van 's-Hertogenbosch heeft een prettige en rustige sfeer met daarin verschillende residentiële gebouwen, zoals het Instituut voor Doven, De Ruwenberg en het Klein Seminarie Beekvliet. Het centrum biedt alle benodigde voorzieningen zoals diverse supermarkten en een ruime selectie aan winkels.





<p>12345 Deze kaart is noordgericht          Perceelnummer          25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing          — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 4 januari 2018          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente SINT MICHIELSGESTEL          Sectie O          Perceel 575</p>	
--	--	--

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.



## 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 ontlelen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM makelaar in te schakelen bij de aankoop.

### *Bieding*

Indien de geïnteresseerde een bieding doet, dienen de volgende zaken benoemd te worden:

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

### *Koopakte*

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst, zal door Cato Makelaars de koopakte volgens NVM model worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

### *Algemene ouderdomsclausule*

Het is koper bekend dat indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze 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 verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### *Energie*

Verkoper verklaart dat hij in eerste instantie niet beschikt over een energieprestatie-certificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen. Indien gewenst door de koper, zal verkoper deze documenten voor of tijdens de levering van het verkochte overhandigen aan de koper.

### *Onderzoeksplicht*

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van voor hem of haar van belang (kunnen) zijn. Zo ook dient de koper zich te laten informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten 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 hierbij 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.

### *Bedenkijd (Wet Koop Onroerende Zaken)*

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 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. Indien u als koper, binnen de 3 dagen van de wettelijke bedenktijd de koop ontbindt, zijn wij als kantoor genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratie kosten in rekening te brengen.

### *Hoe verder na de bezichtiging?*

Het zal u duidelijk zijn dat het voor de eigenaar van deze woning een spannende aangelegenheid is. Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt. Mochten wij niets van u vernemen, dan zullen wij telefonisch contact met u opnemen. Mocht deze woning toch niet geschikt voor u zijn, dan willen wij toch graag iets voor u betekenen. Namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u uit voor een adviesgesprek om u te informeren over de wijze waarop wij u hierbij van dienst kunnen zijn.



## WAAROM CATO MAKELAARS?

1. Ons motto “Van Goeden Huize, Voor Goede Huizen & Monumenten”, staat voor een nieuwe, frisse en bevlogen manier van NVM Full Service Makelaardij in onroerend goed. Wij onderscheiden ons met een verkoopportefeuille goede woningen en goede appartementen, door proactiviteit op sales- & marketingvlak en door kennis en kunde middels 20 jaar regio ervaring.
2. Ons team bestaat uit samenwerkende zelfstandige professionals, met elk hun eigen specialisme en elk hun eigen sociale netwerk. Wij presenteren goede woningen op de markt in samenwerking met een professionele stylist, professionele fotograaf en professionele tekenaar om kwaliteit en resultaatgerichte diensten te leveren.
3. Door het bundelen van specialismen, zijn wij in staat om opmerkelijke kwaliteit te leveren bij het verkopen van goed onroerend goed. Door studie en interesse in cultureel erfgoed, hebben wij ons gespecialiseerd in de verkoop en aankoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden.
4. Wij leiden allemaal een druk bestaan door ons werk, huishouden, kinderen etc. Het Cato team wil u graag optimaal begeleiden bij het aankopen en verkopen van een goed huis.
5. Ons kantoor is makkelijk te bereiken via de nieuwe afslag 31 (Veldhoven - Meerhoven) op de randweg N2 (parallel aan de snelweg A2) aan 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](http://WWW.CATOMAKELAARS.NL)

T 040 29 00 620

M 06 10 34 56 57

[INFO@CATOMAKELAARS.NL](mailto:INFO@CATOMAKELAARS.NL)