



**MINISTERLAAN 30, EINDHOVEN**



MINISTERLAAN 30  
EINDHOVEN

Geachte heer, geachte mevrouw,

Dank voor uw interesse in deze villa in Eindhoven. Om u een helder en compleet beeld van dit riante en vrijstaande huis te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten & Cijfers	8
Foto's	12 - 63
Indeling (plattegronden)	64 - 67
Indeling (uitgebreide omschrijving)	68 - 75
Locatie en omgeving	76 - 83
Algemene informatie	84 - 88

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 deze grootse villa krijgt.

Met hartelijke groet,

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



Dear sir, madam,

Thank you for your interest in this villa in Eindhoven. To give you a clear and complete picture of this spacious house, this documentation contains the following information:

Introduction	6
Facts & Figures	8
Photos	12 – 63
Layout (floor plans)	64 - 67
Classification (extended description)	68 - 75
Location and surroundings	76 - 83
General information	84 - 88

This documentation has been compiled with the utmost care to give you a good first impression. Of course, we are at your service to answer your questions. We would be happy to make an appointment for an extensive visit, so that you can get a personal and even better impression of this spacious villa.

With heartfelt greetings,

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



## VIJF PLUSPUNTEN VAN DEZE VILLA

1. De ligging is uitmuntend: in de gewilde en ruim opgezette villa-wijk Koudenhoven aan de rand van Eindhoven, pal naast natuurgebied Koudenhoven met daarin wandelbos Eckart en toch op maar tien fietsminuten van hartje Eindhoven.
2. De straat is rustig, de oprijlaan riant en de garage met elektrische deuren is dubbel en inpandig.
3. Dankzij de doordachte indeling doet alle ruimte intiem en knus aan, combinatie van drie flinke slaapkamers met twee badkamers en een extra werkkamer op de begane grond.
4. Bijzonder: een heerlijke wijnkelder op stahoogte, met een constant klimaat.
5. De riante tuin op het zuiden heeft 100% privacy, volwassen groen, diverse terrassen, de hele dag zon, een compleet verlichtingsplan en computergestuurde beregeningsinstallatie.



## FIVE PLUS POINTS OF THIS VILLA

1. The location is excellent: in the popular and spacious villa district Koudenhoven on edge of Eindhoven, right next to nature area Koudenhoven with hiking forest Eckart and only ten minutes by bike from the center of Eindhoven.
2. The street is quiet, the driveway is large and the garage with electric doors is double and indoor.
3. Because of the well thought-out layout, all space is intimate and cozy, combining three large bedrooms with two bathrooms and an extra office on the ground floor.
4. Special: a wonderful wine cellar at headroom, with a constant climate.
5. The spacious south facing garden has 100% privacy, mature greenery, several terraces, sun all day, a complete lighting plan and computer-controlled sprinkling.



## INTRODUCTIE

Deze royale, witte villa is als een favoriete jas die je niet graag uittrekt: degelijk, warm en stijlvol, als ook riant en toch knus. De eigenaren, eerste bewoners en de opdrachtgevers voor de bouw in 1980, nemen dan ook schoorvoetend afscheid van hun fijne woning die zij met zorg uitstekend hebben onderhouden. Dankzij de klassieke en tegelijk neutrale kleurkeuzes en afwerking is deze villa tijdloos te noemen.

Wat direct opvalt is de uitmuntende ligging: in de gewilde villawijk Koudenhoven aan de rand van Eindhoven, pal naast natuurgebied Koudenhoven met daarin wandelbos Eckart en toch op maar tien fietsminuten van hartje Eindhoven. De privacy is volledig, alle voorzieningen zijn binnen handbereik terwijl u snel op de diverse verbindingswegen bent.

## MATERIALEN EN AFWERKING

De villa is robuust gebouwd, met alle aandacht voor degelijke materialen en gedetailleerde afwerking. In de loop van de tijd zijn nog verbeteringen aangebracht, zoals een alarminstallatie als ook verlichting en beregening in de volwassen en afgeschermden tuin.



## INTRODUCTION

This spacious, white villa is like a favourite coat that you don't like to take off: solid, warm and stylish, spacious and yet cosy. The owners, first inhabitants and clients for the construction in their assignment in 1980, reluctantly say goodbye to their fine home which they have maintained with excellent care. Thanks to the classic and at the same time neutral colour choices and finishing, this villa is timeless.

What immediately strikes you is its excellent location: in the popular residential area Koudenhoven on the outskirts of Eindhoven, right next to nature reserve Koudenhoven with wander forest Eckart and yet only ten minutes by bike from the bubbling heart of Eindhoven. The privacy is complete, all amenities are within easy reach while you are fast on various connecting roads.

## MATERIALS AND FINISHING

The villa is robustly built, with attention for solid materials and detailed finishing. Further improvements have been made over time, such as an alarm system, lighting and irrigation in the mature and secluded garden.

## FEITEN & CIJFERS

Object	vrijstaande villa met dubbele inpandige garage en tuin rondom
Bouwjaar	1980
Kadastraal bekend	Gemeente Tongelre Sectie G Nummers 1559 en 2311
Perceeloppervlakte	1.807 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	circa 219 m <sup>2</sup>
Oppervlakte dubbele inpandige garage	circa 33 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimte (wijnkelder en bergzolder)	circa 34 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (balkons)	circa 7 m <sup>2</sup>
Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 1.075 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5 kamers (woonkamer, werkkamer en drie slaapkamers)
Parkeren	dubbele inpandige garage, oprit voor meerdere auto's, volop openbare parkeergelegenheid in directe omgeving

## FACTS & FIGURES

Object	detached villa with double garage and garden around
Year of constructie	1980
Cadastral known	Municipality of Tongelre Section G No 3062 and 2311
Plot area	1.807 sq.m.
Living area	approx. 219 sq.m.
Surface double indoor garage	approx. 33 sq.m.
Surface of other indoor space (wine cellar and storage attic)	approx. 34 sq.m.
Area of building-related outdoor space (balconies)	approx. 7 sq.m.
Contents villa (according to measurement certificate)	approx. 1.075 cubic m.
Number of rooms	5 rooms (living room, office space and three bedrooms)
Parking	double indoor garage, driveway for several cars and more than enough public parking places

## INSTALLATIE & ISOLATIE

Energielabel

D

Isolatie daken  
Isolatie gevels  
Isolatie vloeren  
Isolatie glas

isolerende dakplaten  
glaswol  
piepschuimplaten  
gehele woning voorzien van isolatieglas

Verwarming

cv-combiketel Intergas HR 2013, cv-combiketel Brink Allure HR 2012  
open haard in woonkamer

Vloerverwarming  
Warm water

woonkamer en keuken  
begane grond: cv-combiketel Intergas HR 2013  
eerste verdieping: boiler 110 liter Senty 2018

Technische voorzieningen

- alarminstallatie
- mechanische ventilatie
- computergestuurde beregeningsinstallatie
- elektrische garagedeuren

## MATERIAALGEBRUIK

Materiaal daken  
Materiaal gevels  
Materiaal vloeren

dakpannen  
in spouw gebouwd  
betonnen vloeren gehele woning

Materiaal buitenkozijnen

hardhouten kozijnen

Materiaal binnenkozijnen

hardhouten kozijnen

## INSTALLATIONS AND INSULATION

Energy label

D

Insulation roofs  
Insulation facades  
Insulation floors  
Insulation glass

insulating roof plates  
glass wool  
polystyrene plates  
entire house with insulating glass

Heating

cv combi boiler Intergas HR 2013, cv combi boiler Brink Allure HR 2012  
fireplace in living room

Underfloor heating  
Hot water

living room and kitchen  
ground floor: cv combi boiler Intergas HR 2013  
first floor: boiler 110 liters Senty 2018

Technical provisions

- alarm system
- mechanical ventilation
- computer controled irrigation installation
- electric garage doors

## MATERIAL USAGE

Roof material  
Material facades  
Material floors

roof tiles  
built in cavity  
concrete floors entire house

Material outer window frames

hardwood frames

Material inner window frames

hardwood frames











BEGANE GROND

---

GROUND FLOOR





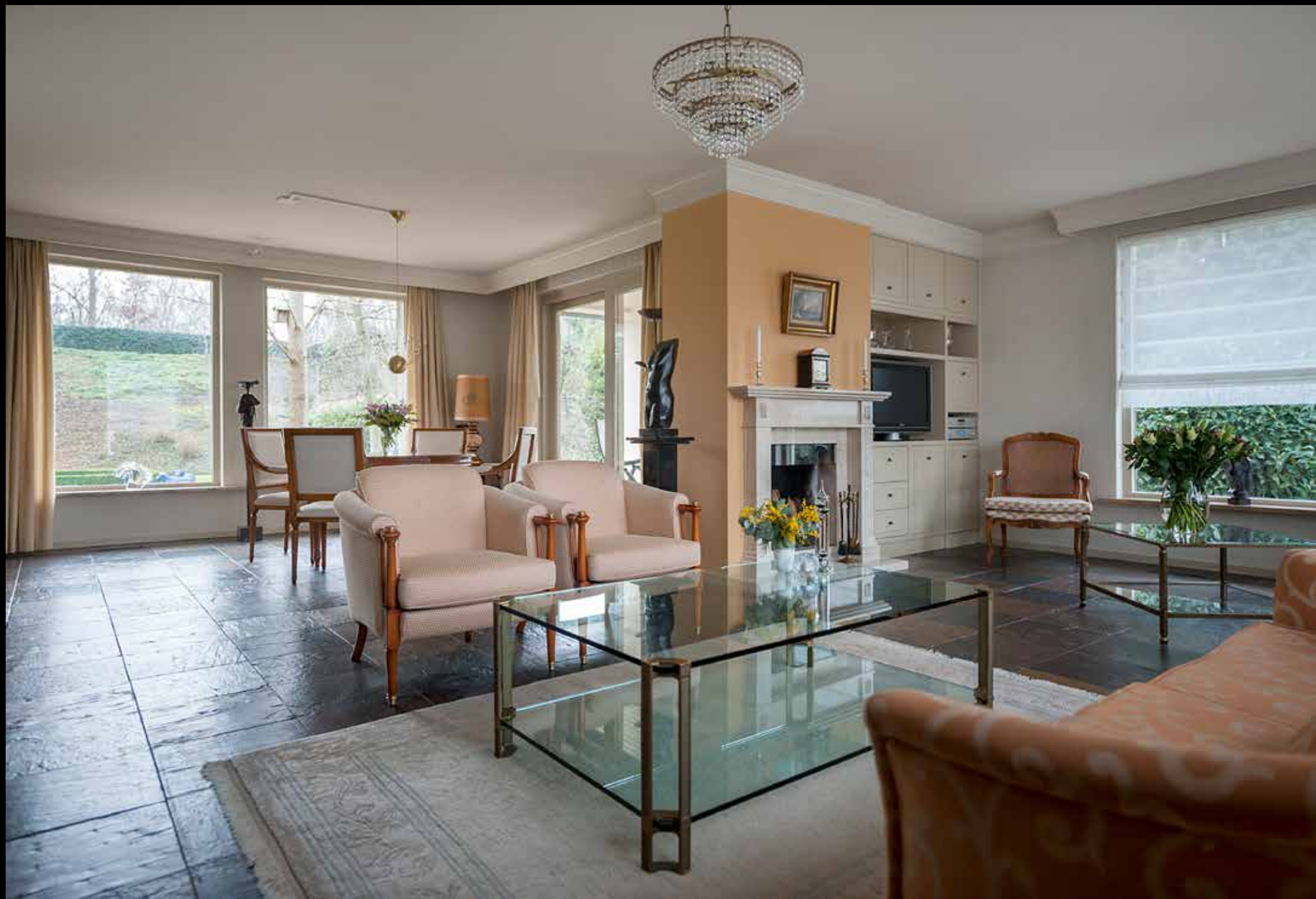






























WIJNKELDER

---

WINE CELLAR



EERSTE VERDIEPING

---

FIRST FLOOR





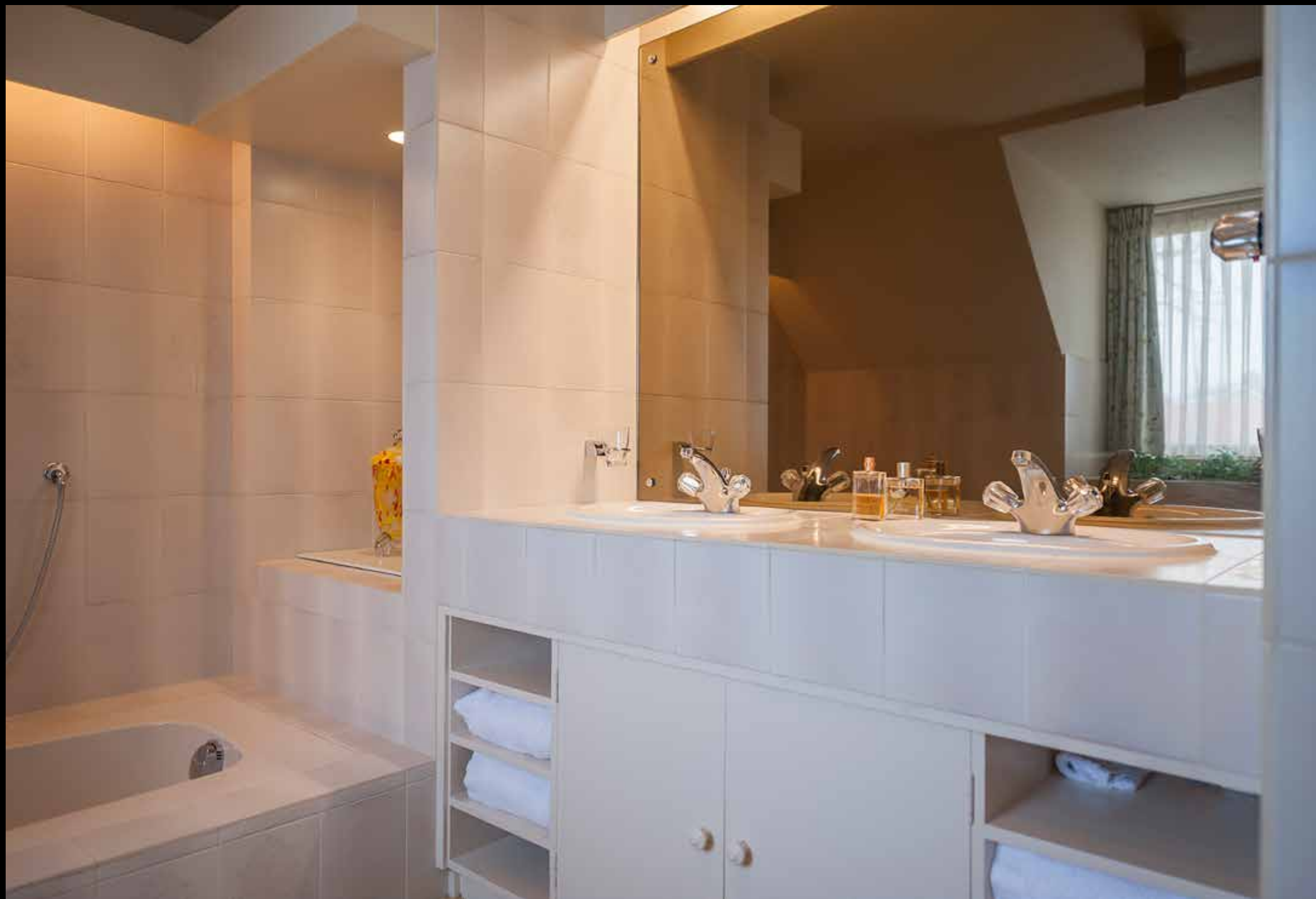


























BUITENRUIJMTTE

---

OUTDOOR SPACE



















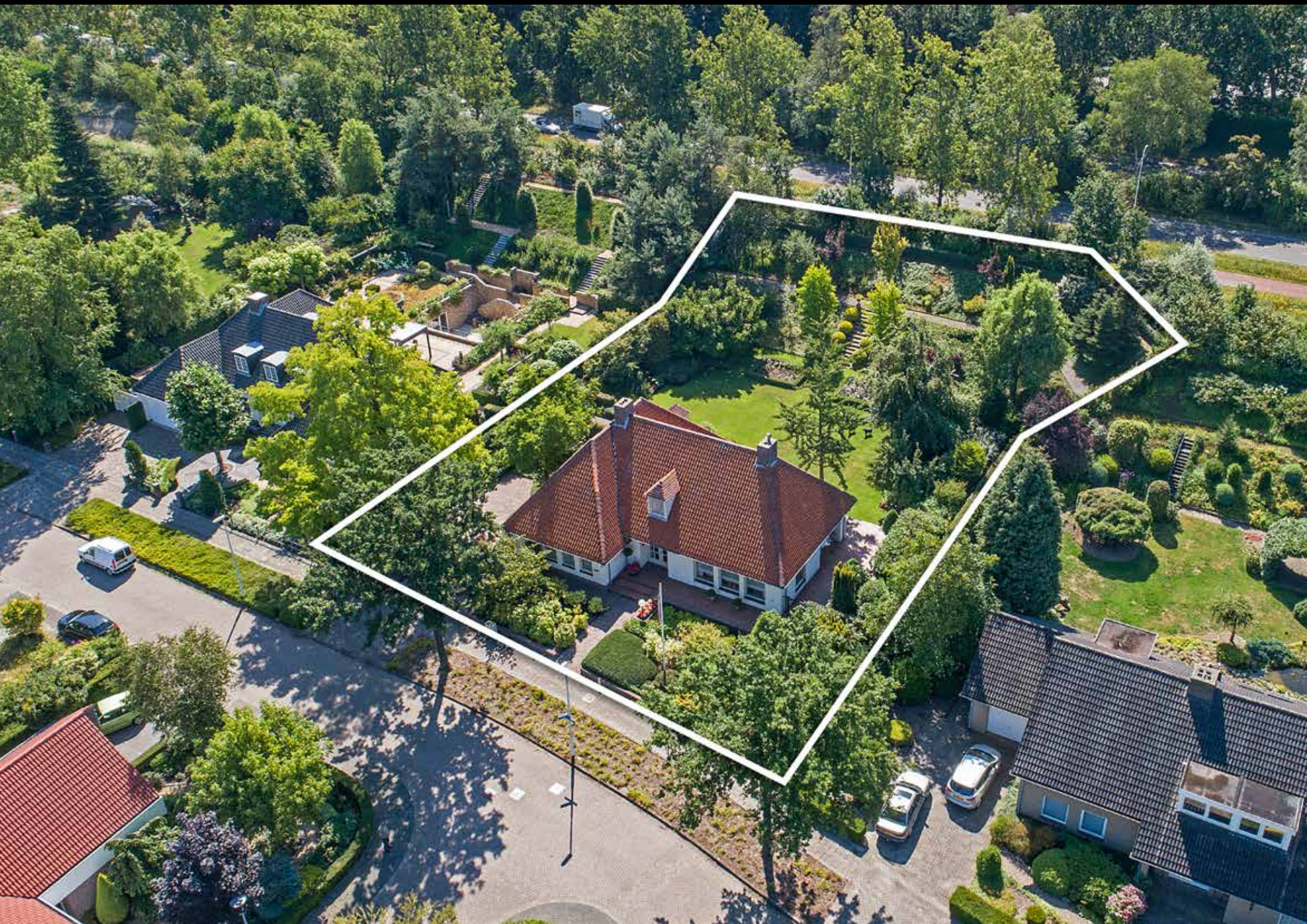


















VILLA - BEGANE GROND

VILLA - GROUND FLOOR

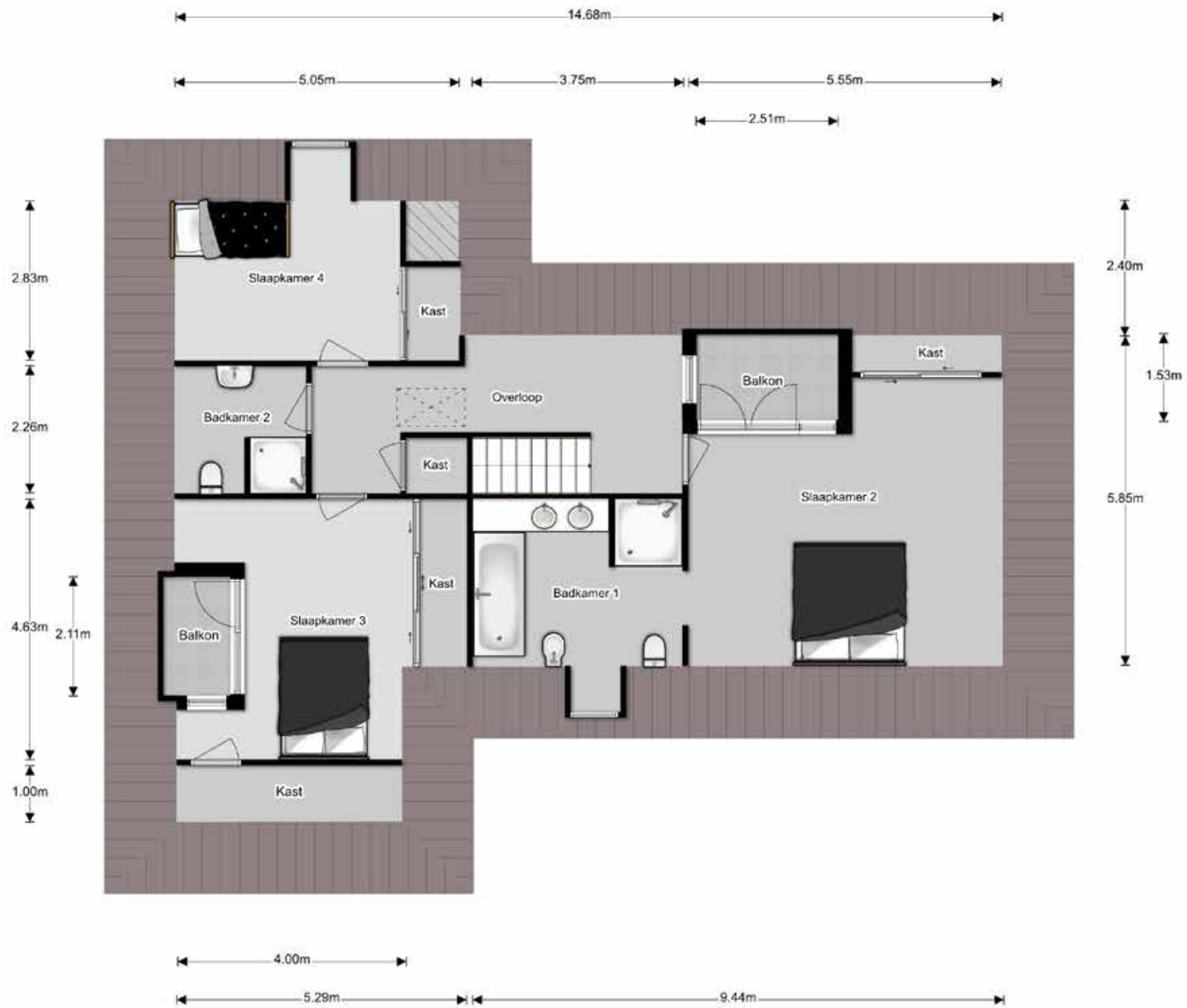
AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS



VILLA - OPTIONELE INDELING BEGANE GROND  
 AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - OPTIONAL LAYOUT GROUND FLOOR  
 NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS

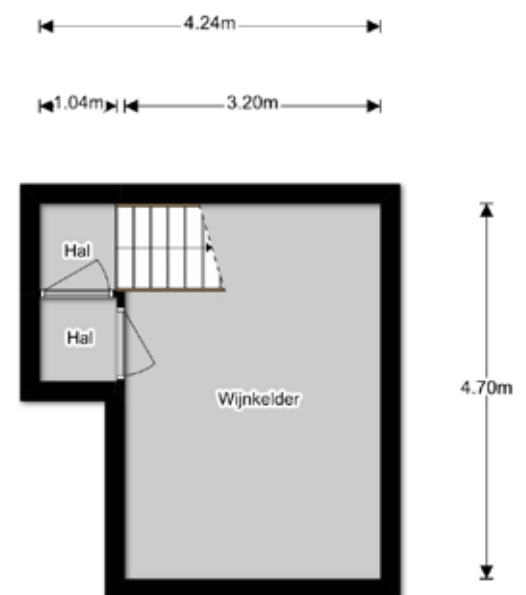
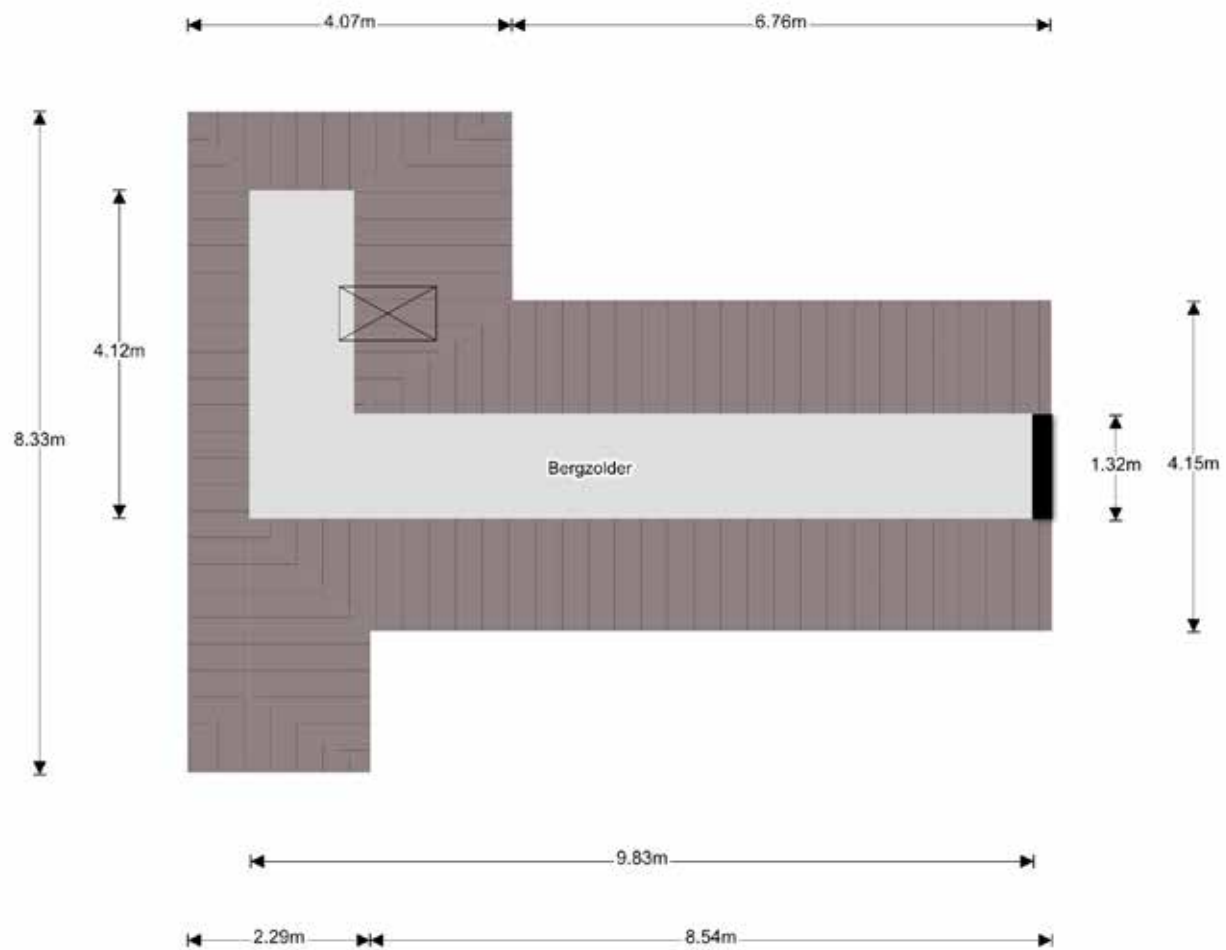


VILLA - EERSTE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - FIRST FLOOR

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS



VILLA - TWEEDE VERDIEPING & KELDER

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - SECOND FLOOR & BASEMENT

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS

## INDELING

De huidige eigenaren vertrekken met weemoed: “Dit fijne huis is gebouwd onder een goed gesternte. Het is een gelukkig huis.” Dat is ook voelbaar zodra de dubbele voordeur naar de ontvangsthal opengaat: warm, prettig, riant en toch knus. Er hoefde aan hun logische lay-out en architectuur in de loop der jaren dan ook nauwelijks iets te worden veranderd, al hebben zij diverse toevoegingen laten aanbrengen: “Zoals elektronische beveiliging, de beregningsinstallatie en tuinverlichting.”

De eigenaren waren destijds enkele van de eerste bewoners van dit ruim opgezette villaplan dat tegelijk privacy, rust en ruimte biedt, op korte afstand van belangrijke verbindingen en alle voorzieningen.

Overall is de indeling doordacht. Daardoor is er zichtbaar veel ruimte, met tegelijk allerlei intieme én sociale leef-, doe- en verblijfshoeken. Eveneens opvallend: de vele slimme en weggewerkte opbergruimtes door de gehele villa.

## LAYOUT

The current owners leave with melancholy: "This fine house is built under a good star. It is a happy house." This can also be felt as soon as the double front door to the lobby opens: warm, pleasant, spacious and yet cosy. There was hardly any need to change their logical layout and architecture over the years, although they have had various additions made: "Such as electronic security, the sprinkler system and garden lighting."

The owners were at the time some of the first residents of this spacious villa plan that simultaneously offers privacy, tranquillity and space, a short distance from important connections and all amenities.

The layout has been thought through everywhere. As a result, there is visibly a lot of space, with at the same time all kinds of intimate and social living, activity and accommodation corners. Also striking: the many smart and concealed storage spaces throughout the villa.

## BEGANE GROND

Praktisch overal is de leistenen vloer doorgelegd voor een fraai geheel zonder drempels. Keuken en woonkamer zijn radiatorloos en helemaal voorzien van vloerverwarming.

### ENTREE BUITENZIJD

De dubbele oprit aan de rustige straat in de villawijk biedt plaats aan meerdere auto's. Via de klassieke, goed verzorgde voortuin met volwassen begroeiing, loopt u naar het bordes met overkapte entree met verlichting en waterpunt. Aan de zijkant bereikt u via de brede oprit, de dubbele garage met elektrische deuren.

### ONTVANGSTHAL

De dubbele voordeur opent naar een ruime hal met garderobe, leistenen vloer en statige houten steektrap naar de eerste etage. In de uitgebreide meterkast zijn de uitgebreide elektravoorzieningen – meer dan ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars en krachtstroom vakkundig geïnstalleerd.

Links leidt de hal naar het ruime toilet en de werk- of slaapkamer 1. De neergaande hardhouten vaste trap leidt naar het tussenportaal met deur naar de wijnkelder.

### TOILET

Het volledig betegelde, ruime toilet met daglicht en natuurlijke ventilatie heeft een groot wastafelmeubel.

### WOON- EN EETKAMER

Vanuit de ontvangsthal en via dubbele deuren, komt u in de stijlvolle L-living van zo'n vijftig vierkante meter. Aan alle kanten valt fraai daglicht binnen. Het plafond heeft klassieke lijsten, de vloer is van doorlopend leisteen terwijl de open haard bij het zitgedeelte is uitgerust met een fraaie schouw van crèmekleurig marmer. De ramen aan de voorzijde kijken fijn uit op de voortuin en de villawijk. Achterin is er ruim zicht op de volledig omsloten achtertuin en rechts geeft een dubbele schuifpui toegang tot een overdekt terras met terrasverwarming.

Daar is nu de eetkamer. Beide poten van de L kunnen naar eigen smaak worden ingericht als leef- of eetgedeelte. Er zijn geen radiatoren die de inrichting belemmeren, dankzij de hoogwaardige en comfortabele vloerverwarming.

### KEUKEN

Een handige schuifdeur leidt naar de luxe, gesloten eetkeuken met granieten werkblad, anderhalve spoelunit, veel bergruimte in de kasten en alle benodigde inbouwapparatuur. De keukenopstelling is L-vormig voor ruim voldoende werkruimte. Tegelijk is er nog makkelijk ruimte voor een knusse meerpersoons eet-, speel- of werktafel bij het grote raam. Ook hier zorgt vloerverwarming voor een comfortabel klimaat.

### BIJKEUKEN/PORTAAL

Nog meer bergruimte is te vinden in het portaal pal naast de keuken, in de vaste kastenwanden. De buitendeur leidt naar weer een terras en de achtertuin.

### LAUNDRY / TECHNISCHE RUIMTE

Achter de bijkeuken/portaal is nog een praktische ruimte vinden. Daar zijn nu de eerste CV-ketel (hete lucht, Allure, 2012), tweede CV-ketel (warm water en vloerverwarming, Intergas, 2013) en de vloerverwarmingsunit bereikbaar en toch uit het zicht geïnstalleerd. De laundry heeft een buitenraam voor invallend daglicht en aansluitingen voor wasmachine en droger (net als in de dubbele garage).

### STUDEER-, WERK- OF SLAAPKAMER 1

Met uitzicht op de tuin is deze kamer zeer geschikt als royale werkkamer – alle aansluitingen zijn er. Op een niet al te complexe manier is er bovendien een fijne, vierde slaapkamer op de begane grond van te maken. Door eenvoudig een deur te plaatsen naar de huidige inpandige berging, kan er een extra badkamer worden gerealiseerd (zie optionele indeling plattegrond).

---

*Vloerafwerking: natuurstenen leisteen tegelvloer met vloerverwarming*

*Wandafwerking: glad stucwerk/behang*

*Plafondafwerking: glad stucwerk met sierlijsten, ontvangsthal geschilderd hout (Red Cedar)*

*Ontvangsthal: circa 17 m<sup>2</sup>*

*Woonkamer inclusief eetgedeelte: circa 51 m<sup>2</sup>*

*Keuken: circa 12 m<sup>2</sup>*

*Werk-/slaapkamer 1: circa 12 m<sup>2</sup>*

---



## GROUND FLOOR

Practically everywhere the slate floor is laid for a beautiful whole without thresholds. Kitchen and living room are radiator less because fully equipped with underfloor heating.

### ENTRANCE OUTSIDE

The double driveway at the quiet street in the residential area offers space for several cars. Through the classic, well-kept front garden with mature vegetation you walk to the landing with covered entrance with lighting and water point. To the side the wide driveway leads to the double garage with electric doors.

### HAL

The double front door opens into a spacious hall with wardrobe, slate floor and stately hardwood staircase to the first floor. In the extensive meter cupboard are the extensive electrical facilities - more than enough groups, earth leakage switches and high-voltage power current installed professionally.

To the left, the hall leads to the spacious toilet, the hardwood staircase to the hallway with door to the wine cellar and the work or bedroom.

### TOILET

The fully tiled, spacious toilet with daylight and natural ventilation also has a large washbasin.

### LIVING AND DINING ROOM

From the lobby and through double doors you enter the stylish L-shaped living of about fifty square meters. Beautiful daylight falls in on all sides. The ceiling has classic frames, the floor is made of continuous slate while the fireplace in the sitting area is equipped with beautiful cream-colored marble. The windows at the front look out over the front garden and the villa district. In the back there is a large view of the fully enclosed garden and to the right a double sliding door gives access to a covered terrace with patio heating.

Both legs of the L can be decorated to your own taste as a living or dining area. There are no radiators that hinder the decor, thanks to the high quality and comfortable underfloor heating.

### KITCHEN

A handy sliding door leads to the luxurious, closed kitchen with granite worktops, one and a half sink unit, plenty of storage space in the cabinets and all necessary appliances. The kitchen is L-shaped for ample work space. At the same time, there is still easy space for a cozy multi-person dining, play or work table at the large window. Again, underfloor heating ensures a constant comfortable climate.

### UTILITY ROOM PORTAL

Even more storage space can be found in the portal right next to the kitchen, in the closet walls. The outside door leads to another terrace and the garden.

### LAUNDRY / TECHNICAL ROOM

Behind the utility room is another practical space to find. There are now the first boiler (hot air, Allure, 2012), second boiler (hot water and underfloor heating, Intergas, 2013) and the underfloor heating unit accessible and yet installed out of sight. The laundry has an outside window for daylight and connections for washer and dryer (just like in the double garage).

### STUDY, WORK OR BEDROOM 1

Overlooking the garden, this room is very suitable as a spacious study - all connections are there. In a not too complex way, there is also the option for a fourth bedroom on the ground floor. By simply placing a door to the storage room, an extra bathroom can be created (see alternative drawing).

---

*Floor finish: natural stone tiled floor with underfloor heating*

*Wall finish: smooth stucco/wall paper*

*Ceiling finish: smooth stucco with decorative frames, reception hall painted wood (Red Cedar)*

*Reception hall: approximately 17 sq.m.*

*Living room: approximately 51 sq.m.*

*Kitchen: approximately 12 sq.m.*

*Office space/bedroom 1: approximately 12 sq.m.*

---

## EERSTE VERDIEPING

Vanuit de ontvangsthal leidt de fraaie houten trap naar de ruime bovenhal met ingebouwde verlichting op de eerste verdieping. In de dakschuintes zijn verschillende schuifkasten en bergruimten weggewerkt. Aan deze overloop liggen de deuren naar drie slaapkamers en één van de twee badkamers.

### MASTER SUITE 2

Met bijna dertig vierkante meter is deze hoofdslaapkamer gerust royaal te noemen. Ook hier vindt u weer veel praktische opbergen en garderoberuimte in de brede kastenwanden. Het balkon op het zuiden kijkt uit over de achtertuin en geeft tegelijk privacy en daglicht.

### BADKAMER 1

De master bedroom heeft ernaast een eigen, luxe uitgevoerde en ruime badkamer met een prettig raam voor veel daglicht. Het is een complete privé spa met toilet met ingebouwd reservoir (Villeroy & Boch), bidet (Villeroy & Boch), verzonken ligbad, twee wastafels (Villeroy & Boch) in plateau en een aparte massagedouche met douchewand.

### SLAAPKAMER 3

In de tweede royale slaapkamer (circa 17 m<sup>2</sup>) met kastenwand en loggia/balkon komen eveneens de kenmerkende kapschuintes terug, die tegelijk voor karakter en praktische, afgeschermdde bergruimtes zorgen. Deze slaapkamer is, net als het andere slaapvertrek, ideaal voor kinderen of gasten; de tweede badkamer ligt er pal naast. De ruimte is ook ideaal als bibliotheek of werkkamer.

### BADKAMER 2

Deze tweede badkamer is volledig betegeld en uitgerust, met douche met douchescherm (Sealskin), tweede toilet met duoblok (Villeroy & Boch), wastafel met sifonkap en mechanische ventilatie.

### SLAAPKAMER 4

Ook de derde royale slaapkamer (circa 14 m<sup>2</sup>) heeft de kenmerkende kastenwand en een dakkapel met diepe dagkanten. Deze kamer, met de ernaast liggende tweede badkamer, is prettig voor kinderen en gasten en geeft privacy, aan de andere kant van de bovenhal tegenover de master suite gelegen.

## TWEEDE VERDIEPING

U dacht de vele, vele bergruimtes in deze witte villa al te hebben gezien? Nee hoor! Het plafond in de bovenhal verbergt de toegang tot de vlizotrap, die leidt naar de riante bergzolder over de gehele lengte van de villa, op stahoogte. Daar is ook keurig de unit voor de mechanische ventilatie weggewerkt, evenals de boiler voor de warm watervoorziening op de eerste verdieping.

---

*Vloerafwerking: vloerbedekking*

*Wandafwerking: glad stucwerk*

*Plafondafwerking: glad stucwerk*

*Overloop: circa 11 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 2: circa 30 m<sup>2</sup>*

*Balkon slaapkamer 2: circa 4 m<sup>2</sup>*

*Badkamer 1: circa 10 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 3: circa 17 m<sup>2</sup>*

*Balkon slaapkamer 3: circa 3 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 4: circa 14 m<sup>2</sup>*

*Badkamer 2: circa 5 m<sup>2</sup>*

---

## FIRST FLOOR

From the entrance hall the beautiful wooden staircase leads to the spacious upper hall with built-in lighting on the second floor. Various sliding cupboards and storage compartments have been concealed in the pitched roofs. At this hall are the doors to three bedrooms and one of the two bathrooms.

### MASTER SUITE 1

With almost thirty square meters, this master bedroom can easily be called spacious. Again, you will find plenty of practical storage and wardrobe space in the wide walls. The south facing balcony overlooks the garden and gives privacy and daylight at the same time.

### BATHROOM 1

The master bedroom has a private, luxurious and spacious bathroom next to it with a pleasant window for lots of daylight. It is a complete private spa with toilet with built-in reservoir (Villeroy & Boch), bidet (Villeroy & Boch), sunken bath, two sinks (Villeroy & Boch) in a broad plateau and a separate massage shower with shower.

### BEDROOM 3

The second spacious bedroom (approx. 17 sqm) with cupboard wall and loggia/balcony also features the characteristic chamfers, which simultaneously provide character and practical, shielded storage spaces. This bedroom, like the third bedroom, is ideal for children or guests; the second bathroom is right next to it. The room is also ideal as a library or study.

### BATHROOM 2

This second bathroom is fully tiled and equipped, with shower with shower screen (Sealskin), second toilet (Villeroy & Boch), sink and mechanical ventilation.

### BEDROOM 4

Also, the third spacious bedroom (approx. 14 sqm) has the characteristic closet wall and a dormer with deep day sides. This room, with the adjacent second bathroom, is pleasant for children and guests and gives privacy, on the other side of the upper hall opposite the master suite.

## SECOND FLOOR

You thought you already saw the many, many storage space in this white villa? No, no! The ceiling in the upper hall hides the access to the loft ladder, which leads to the spacious attic over the entire length of the villa, at standing height. There is also neatly concealed the unit for mechanical ventilation, as well as the boiler for the hot water supply on the first floor.

---

*Floor finish: carpeting*

*Wall finish: smooth stucco*

*Ceiling finish: smooth stucco*

*Landing: approximately 11 sq.m.*

*Bedroom 2: approximately 30 sq.m.*

*Balcony bedroom 2: approximately 4 sq.m.*

*Bathroom 1: approximately 10 sq.m.*

*Bedroom 3: approximately 17 sq.m.*

*Balcony bedroom 3: approximately 3 sq.m.*

*Bedroom 4: approximately 14 sq.m.*

*Bathroom 2: approximately 5 sq.m.*

---

## DUBBELE INPANDIGE GARAGE

De betegelde dubbele garage met plavuizen is binnendoor bereikbaar vanuit de ontvangsthal. De overhead deur is elektrisch te bedienen. In de garage zijn de wasmachine en droger makkelijk bereikbaar.

## WIJNKELDER

In deze ondergrondse, heerlijke wijnkelder van bijna veertien vierkante meter op stahoogte, waant u zich qua geur en beleving in een Frans wijnhâteau. Temperatuur, klimaat en luchtkwaliteit zijn er stabiel en constant, zelfs op zeer warme en koude dagen. De kelder is uitgerust met vele schappen op makkelijk bereikbare en zichtbare hoogtes.

---

*Vloerafwerking garage: plavuizen*

*Wandafwerking garage: wit geschilderde muren*

*Plafondafwerking: wit geschilderd plafond*

*Vloerafwerking wijnkelder: tegelvloer*

*Wandafwerking: stucwerk*

*Plafondafwerking: stucwerk*

*Dubbele garage: circa 33 m<sup>2</sup>*

*Wijnkelder: circa 15 m<sup>2</sup>*

---

## TUIN RONDOM

Op het zuiden heeft de ruime, prachtig aangelegde tuin de gehele dag licht – optimale oriëntatie op de zon, het gehele jaar door - terwijl optimale privacy is gegarandeerd door de volledige omsluiting. De fluisterwal met symmetrische trap naar wandelpad en volwassen begroeiing achterin houdt moeiteloos alle verkeersgeluid tegen, geaccentueerd door groenblijvende begroeiing met onder meer hедера.

Deze heerlijke buitenruimte is al even doordacht en gedetailleerd ingedeeld als de villa zelf. U vindt er meerdere terrassen op verschillende zonlocaties, waarvan één zelfs overkapt, met terrasverwarming en luifel. Rond het ruime gazon – ideaal decor voor buitenkunstobjecten - liggen verschillende groenborders met veel bloeiende planten, onder meer een rozencollectie en een magnolia.

Enkele bijzondere, volwassen en uitstekend onderhouden bomen – twee Liquidambar ofwel Amberbomen, een Gingko Biloba en een Robinia Frisia - zorgen voor speels licht- en schaduwspel. De tuin is niet alleen fraai maar ook van alle gemakken voorzien: sierbestrating, uitgebreid verlichtingsplan en computergestuurde beregeningsinstallatie.

## BERGING

Deze inpandige berging heeft een plavuizen vloer, schoon metselwerk wanden en heteluchtverwarming. Hier is ook de pomp voor de tuinberegening geïnstalleerd.

## DOUBLE INDOOR GARAGE

The tiled double garage with floor tiles is accessible from the entrance hall. The overhead door is electrically operated. In the garage are the washer and dryer easily accessible.

## WINE CELLAR

In this underground, delicious wine cellar of almost fifteen square meters at standing height you will feel as if you are in a French wine château in terms of smell and experience. Temperature, climate and air quality are stable and constant, even on very hot and cold days. The cellar is equipped with many shelves at easily accessible and visible heights.

---

*Floor finish garage: tiling  
Wall finishing garage: white painted walls  
Ceiling finish: white painted ceiling*

*Floor finishing wine cellar: tiled floor  
Wall finish: stucco  
Ceiling finish: stucco*

*Double garage: approximately 33 sq.m.  
Wine cellar: approximately 15 sq.m.*

---

## GARDEN AROUND

On the south, the spacious, beautifully landscaped garden has all day light - optimal orientation to the sun all year round - while optimal privacy is guaranteed by the complete enclosure. The whisper wall with symmetrical steps to the footpath and mature vegetation in the back effortlessly stops all traffic noise, accentuated by evergreen vegetation including Hedera.

This lovely outdoor space is just as well thought-out and detailed as the villa itself. You will find several terraces at different sun locations, one of which even roofed, with patio heating and awning. Around the spacious lawn - ideal setting for outdoor art objects - are several green borders with many flowering plants, including a rose collection and a magnolia.

Some special, mature and well-maintained trees - two Liquidambar or Amber Trees, a Ginkgo Biloba and a Robinia Frisia - provide a playful play of light and shade. The garden is not only beautiful but also fully equipped with ornamental paving, extensive lighting plan and computer-controlled sprinkler system.

## STORAGE

This storage room has a tiled floor, clean masonry walls and hot air heating. Here is also the pump for garden irrigation installed.

## LOCATIE EN UITZICHT

De tijdloze witte villa ligt op stand: in het ruim opgezette villaplan Koudenhoven aan de rand van Tongelre, Eindhoven: “Een prettige rustige residentiële woonwijk waar het bewonersbestand de laatste jaren sterk verjongt. Er is een actieve wijkvereniging.”

De huidige eigenaren wonen er vanaf het prille begin met heel veel woonplezier: “Dankzij de perceelgrootte – zo’n zee van ruimte is in Eindhoven betrekkelijk zeldzaam – is er ook nog genoeg uitbreidingsruimte. We woonden hier zo graag en comfortabel dat we nooit echt serieus overwogen om te verkassen.”

De volwassen fluisterwal met dito begroeiing rondom houdt alle verkeersgeluid tegen. De locatie is subliem: rustig en toch op maar vijf minuten van het bruisende centrum van Eindhoven met vele culinaire en culturele geneugten: “We zijn binnen vijf autominuten bij de Bijenkorf”.

Eveneens binnen enkele (wandel- of fiets)minuten bereikbaar: Catharina Ziekenhuis, Maxima Medisch Centrum Eindhoven, andere medische voorzieningen, supermarkten, winkels en winkelcentra, restaurants, sportfaciliteiten, groendomein Wasven en recreatiegebied Karpendonkse Plas: “Ideaal om vlakbij te wandelen en te fietsen, ook in natuurgebied Koudenhoven met wandelbos Eckart hierachter. We wandelen zelfs regelmatig binnendoor via het bospad naar Nuenen! En de beste lagere en middelbare scholen van Eindhoven liggen eveneens vlakbij, evenals de campus van de TU/e en de Fontys Hogeschool.”

Van Gogh-dorp Nuenen is ook dichtbij; evenals de Opwettense Molen en de Collse Watermolen die hij beide schilderde.

## AFSTAND TOT NABIJGELEGEN VOORZIENINGEN

Basisschool (De Boog)	: ca. 850 meter
Middelbare school (Lorentz Casimir)	: ca. 1,1 kilometer
Middelbare school (Novalis College)	: ca. 3,0 kilometer
Technische Universiteit Eindhoven	: ca. 2,5 kilometer
Fontys Hogeschool	: ca. 4,1 kilometer
Internationale School Eindhoven	: ca. 8,4 kilometer
Kinderopvang (Korein)	: ca. 1,0 kilometer

Huisarts (Wouda)	: ca. 2,2 kilometer
Tandarts (H.N.M. van den Berg)	: ca. 1,1 kilometer
Ziekenhuis (MMC Eindhoven)	: ca. 2,5 kilometer
Ziekenhuis (Catharina Eindhoven)	: ca. 4,0 kilometer

Gemeentehuis	: ca. 4,8 kilometer
Supermarkt (Jumbo)	: ca. 900 meter
Supermarkt (Albert Heijn)	: ca. 2,2 kilometer
Restaurant (De Karpendonkse Hoeve)	: ca. 2,0 kilometer

Voetbalvereniging	: ca. 2,5 kilometer
Tennisvereniging	: ca. 1,0 kilometer
Hockeyvereniging	: ca. 2,3 kilometer
Golfbaan (Welschap)	: ca. 8,5 kilometer

Vliegveld Eindhoven Airport	: ca. 11,0 kilometer
NS station (Eindhoven)	: ca. 3,2 kilometer
Bushalte (Van Oldenbarneveltlaan)	: ca. 500 meter
Tankstation (BP)	: ca. 1,4 kilometer

## LOCATION AND SURROUNDINGS

The timeless white villa has status: in the spacious villa plan Koudenhoven on the outskirts of Tongelre, Eindhoven: "A pleasant, quiet residential area where the residents' population has rejuvenated in recent years. There is an active neighborhood association."

The current owners live there from the very beginning with lots of living pleasure: "Thanks to the size of the plot - such a sea of space is relatively rare in Eindhoven - there is also plenty of expansion space. We lived here so happily and comfortably that we never really seriously considered to move."

The adult whispering wall with ditto vegetation all around stops all traffic noise. The location is sublime: quiet yet only five minutes from the bustling centre of Eindhoven with many culinary and cultural delights: "We are within five minutes by car at the Bijenkorf".

Also within a few (walking or cycling) minutes: Catharina Hospital, Maxima Medisch Centrum Eindhoven, other medical facilities, supermarkets, shops and shopping centres, restaurants, sports facilities, green estate Wasven and recreation estate Karpendonkse Plas: "Ideal for walking and cycling nearby, also in nature area Koudenhoven with wander forest Eckart right behind the villa. We even regularly walk via the forest path to Nuenen! And the best primary and secondary schools in Eindhoven are also nearby, as is the campus of the TU/e and Fontys College."

Van Gogh village Nuenen is also closeby, as are the Opwettense Molen (mill) and the Collse Watermolen (water mill), both of which he painted.

## DISTANCE TO NEARBY FACILITIES

Primary school (De Boog)	: approx 850 meters
Secondary school (Lorentz Casimir)	: approx 1.1 km
Secondary school (Novalis College)	: approx 3.0 km
Eindhoven University of Technology	: approx 2.5 km
Fontys Academy	: approx 4.1 km
International School (Eindhoven)	: approx 8.4 km
Childcare (Korein)	: approx 1.0 km
Doctor (Wouda)	: approx 2.2 km
Dentist (H.N.M. van den Berg)	: approx 1.1 km
Hospital (MMC Eindhoven)	: approx 2.5 km
Hospital (Catharina Eindhoven)	: approx 4.0 km
Town hall	: approx 4.8 km
Supermarket (Jumbo)	: approx 900 meters
Supermarket (Albert Heijn)	: approx 2.2 km
Restaurant (De Karpendonkse Hoeve)	: approx 2.0 km
Soccer club	: approx 2.5 km
Tennis club	: approx 1.0 km
Hockey club	: approx 2.3 km
Golf course (Welschap)	: approx 8.5 km
Eindhoven Airport	: approx 11.0 km
NS station (Eindhoven)	: approx 3.2 km
Bus stop (Van Oldenbarneveltlaan)	: approx 500 meters
Fuel station (BP)	: approx 1.4 km

## EINDHOVEN EN OMGEVING

### *Technologie, design en kennis*

Internationaal is Eindhoven de laatste jaren gegroeid en gerenommeerd in technologie, design en kennis. De Brainportregio Eindhoven is een van de slimste regio's ter wereld. Overheid, kennisinstellingen en grote bedrijven werken er nauw samen aan de opgaves voor de samenleving van morgen, zeker wat betreft energie, gezondheid en mobiliteit. Dat gebeurt vooral bij de Technische Universiteit Eindhoven, Fontys Hogescholen, Design Academy, de High Tech Campus Eindhoven, de Automotive Campus in Helmond en bij bedrijven als ASML, DAF, Philips en hun vele hoogwaardige ketenpartners.

### *Cultuur*

Eindhoven heeft ook cultureel veel te bieden met bijvoorbeeld het internationaal vermaarde Van Abbemuseum, het Parktheater en diverse podia voor klassieke en moderne muziek, zoals Effenaar en Muziekgebouw Eindhoven.

### *Groen*

De villawijk Koudenhoven is een rustige woonlocatie aan de oostzijde van Eindhoven, vlakbij de Karpendonkse Plas en Wandelpark Eckart. In de straat vind je gevarieerde bebouwing op mooie percelen en er komt alleen bestemmingsverkeer; rust voert hier de boventoon.

Eindhoven is een van de groenste steden van Nederland. Dat is vooral zichtbaar in bijvoorbeeld Genneper Parken, het lommerrijke Stadswandelpark met unieke beeldentuin en het Philips De Jongh wandelpark.

### *Culinair*

In stad en regio vindt u diverse restaurants met een Michelinster, zoals Zarzo, Wiesen, Karpendonkse Hoeve, De Rozario (Helmond) en Wollerich (Sint Oedenrode). Tribeca (Heeze), De Lindehof (in Nuenen, op fietsafstand) en De Treeswijkhoeve (Waalre) hebben zelfs twee sterren. De stad telt ook trendy hotspots zoals de Downtown Gourmet Market, en diverse vernieuwende restaurants, eetcafés en culinaire winkels in allerlei smaken en concepten. Hip stadscentrum Strijp-S heeft bijvoorbeeld het Ketelhuis, en het restaurant van designer Piet Hein Eek op Strijp-R ligt even verderop.

### *Sport*

Eindhoven is ook bekend als sportstad, natuurlijk dankzij topvoetbalclub PSV en het internationale Pieter van den Hoogenband zwembad. Er zijn diverse golfbanen vlakbij: Golfbaan Wel-schap, Eindhovensche Golf, Golf & Countryclub De Tongelreep en Golfclub De Gendersteyn. Verder telt de stad diverse zwembaden, een ijsbaan en tal van sportclubs, -scholen en -accommodaties, ook voor de urban sports waar Eindhoven om bekend staat.



## EINDHOVEN AND SURROUNDINGS

### *Technology, Design and Knowledge*

Internationally, Eindhoven has grown in recent years and is renowned in technology, design and knowledge. The Brainport region Eindhoven is one of the smartest regions in the world. Government, knowledge institutes and large companies work closely together on the challenges for the society of tomorrow, especially with regard to energy, health and mobility. This mainly happens at the Eindhoven University of Technology, Fontys Colleges, Design Academy, High Tech Campus Eindhoven, the Automotive Campus in Helmond and at companies such as ASML, DAF, Philips and their many high-quality chain partners.

### *Culture*

Eindhoven also has a lot to offer culturally with, for example, the internationally renowned Van Abbemuseum, the Parktheater and various stages for classical and modern music, such as Effenaar and Muziekgebouw Eindhoven.

### *Green*

The villa district Koudenhoven is a quiet residential location on the east side of Eindhoven, near the Karpendonkse Plas and Eckart Mall. In the street you will find varied buildings on beautiful plots and there is only local traffic; tranquility prevails here.

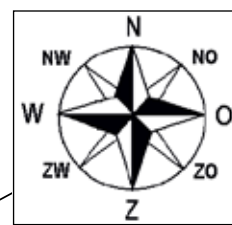
Eindhoven is one of the greenest cities in the Netherlands. This is especially visible in, for example, Genneper Parken, the leafy Stadswandelpark with its unique sculpture garden and the Philips De Jongh walking park.

### *Culinair*

In the city and region you will find several Michelin starred restaurants, such as Zarzo, Wiesen, Karpendonkse Hoeve, De Rozario (Helmond) and Wollerich (Sint Oedenrode). Tribeca (Heeze), De Lindehof (in Nuenen, within cycling distance) and De Treeswijkhoeve (Waalre) even have two stars. The city also has trendy hotspots such as the Downtown Gourmet Market, and various innovative restaurants, cafés and culinary shops in all kinds of flavours and concepts. Hip city centre Strijp-S, for example, has the Ketelhuis, and the restaurant of designer Piet Hein Eek on Strijp-R is a little further away.

### *Sports*

Eindhoven is also known as a sports city, of course thanks to top football club PSV and the international Pieter van den Hoogenband swimming stadium. There are several golf courses nearby: Golfbaan Welschap, Eindhovensche Golf, Golf & Countryclub De Tongelreep and Golfclub De Gendersteyn. Furthermore, the city has several swimming pools, an ice rink and numerous sports clubs, schools and accommodations, also for the urban sports for which Eindhoven is known.

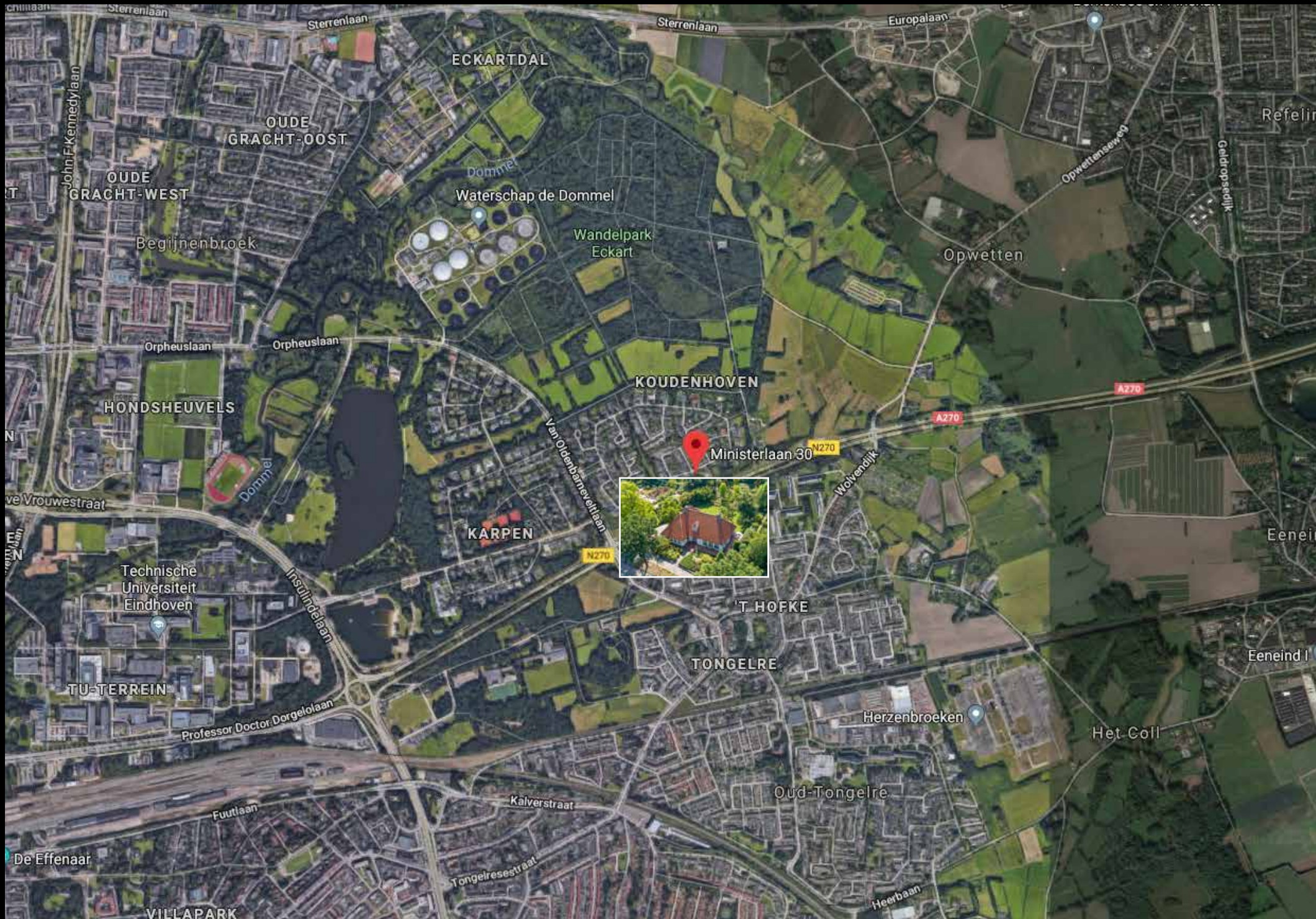


12345 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing  
 — Overige topografie  
 Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 16 november 2018  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500  
 Kadastrale gemeente Tongelre  
 Sectie G  
 Perceel 1559



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.



< Terug naar zoeken

## Een plan kiezen

Ministerlaan 30, 5631NC Eindhoven

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 4 gemeentelijke, 26 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente Provincie Rijk

### bestemmingsplannen 3

Welk bestemmingsplan?

Keuzehulp

#### Tongelre buiten de Ring 2019

bestemmingsplan, voorontwerp (28-02-2019)

#### Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing

bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 12-06-2018)

#### Tongelre buiten de Ring 2005





















































gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10, onherroepelijk (20-05-2009)

### structuurvisies 1

#### Interimstructuurvisie 2009

structuurvisie, vastgesteld (01-12-2009)



LEGENDA		x	
	plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>	
<b>Enkelbestemmingen</b>			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	<b>Aanduidingen</b>	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	<b>Figuren</b>	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>		<b>Structuurvisies</b>	
	waterstaat		plangebied
	leiding	<b>Gescande kaarten</b>	
	waarde		plangebied
<b>Bouwvlakken</b>		<b>Overige besluiten</b>	
	bouwvlak		plangebied

## Tongelre buiten de Ring 2019

type plan    bestemmingsplan

eigenaar    gemeente Eindhoven

status    voorontwerp (28-02-2019)

[Toon meer](#) ▾

### Plandocumenten

[regels](#)


[toelichting](#)


[bijlage bij de regels](#)

[bijlage bij de toelichting](#)


[Toon meer](#) ▾

### Plekinfo


enkelbestemming: wonen 

bouwvlak 

bouwaanduiding:

specifieke bouwaanduiding - 5 

maatvoering:

• maximum bouwhoogte: 6 m 

• maximum goothoogte: 4 m

## 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 ontlenen. 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.

### *Bedenkijd (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.

## GENERAL INFORMATION

### *Sales procedure*

All information provided by Cato Makelaars and the seller should be regarded exclusively as an invitation to submit a bid. Making a bid does not automatically mean that you can derive rights from it. If the asking price is offered, the seller may decide whether or not to accept this offer. Cato Makelaars advises interested parties to engage their own NVM realtor for professional guidance with bidding and purchase.

### *Bid*

Do you wish to make a bid? Then the following things need to be mentioned:

- Bid price
- Date key transfer
- Possible takeover of movable property
- Any conditions precedent, such as financing.

### *Deed of purchase*

In the case of a purchase agreement that has been concluded, Cato Makelaars will draw up the deed of sale in accordance with the NVM model. A deposit or bank guarantee of at least ten percent of the purchase price paid to the civil-law notary is customary. Reservations can only be included (for example to obtain financing) if these are explicitly mentioned in the offer.

### *General old-age clause*

When a property is twenty years or older, the buyer knows that the requirements that can be set for the quality of the building are considerably lower than for new homes. Contrary to Article 6.3 of the deed of purchase and Article 7.7(1) and (2) of the Civil Code, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other failure to comply with the property to the contract shall be for the account and risk of the purchaser.

### *General asbestos clause*

Substances/materials containing asbestos may be present in the immovable property. In the event of any removal of these materials, special measures must be taken on the basis of environmental legislation. The buyer is deemed to be familiar with this legislation and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence and/or removal of asbestos from the immovable property.

### *Obligation to investigate*

The seller of the property has a so-called information obligation. The buyer has his own duty to investigate all matters that (may) be of importance.

As a buyer, it is also important for you to be informed about the financing possibilities based on employment situation, income, loans and other personal obligations. Before submitting a bid, we advise you to have a thorough investigation carried out, including into the general and specific aspects of the home. It is even better to use your own NVM realtor for purchase support.

### *Sales documentation*

All information provided is given by us to the best of our knowledge and belief and in good faith. Should later appear that there are deviations (for example in maps, surfaces and contents), this cannot be invoked. Although care has been taken, neither the owner nor the selling realtor accepts any liability for the accuracy of the contents of this sales documentation and no rights can be derived from it. The dimensions of the floor plans may vary, as the drawings may sometimes have to be reduced in size.

### *Reflection period (Real Estate Purchase Act)*

When you buy a property, you have three days to think about it. During this period, you can still cancel the contract. The cooling-off period starts as soon as the buyer receives the purchase agreement signed by both parties or a copy thereof. If you cancel the purchase within three days of the statutory cooling-off period, we will be obliged to charge an administration fee of € 250.

### *After the visit?*

Not only the owner of the property but also we are curious about your reaction, and we would appreciate it if you let us know your findings within a few days. If necessary, we will be happy to contact you by telephone. On closer inspection, do you find this house less suitable for you? Then we would be happy to be of service to you in any other way and will gladly assist you in your search for a property that completely meets your requirements. We would therefore like to invite you for a free and personal consultation.

## 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.



## THEREFORE, CATO BROKERS

1. Our motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' (of pedigree, for good houses and monuments) stands for our fresh and enthusiastic NVM full service real estate agency. Our sales portfolio comprises only high-end homes, apartments and monuments. We are proactive in sales and marketing, and our knowledge and skills are based on more than twenty years of experience in the wider region.
2. Our team consists of professionals working closely together, with their own specialisms and networks that boost the sales and marketing of your property(s). We add even more quality to our high-quality offering, through result-oriented services such as professional styling, (drone) TV, photography and illustrations.
3. By combining specialisms and specialists, we deliver remarkable results in the marketing of good real estate. We specialize in the purchase and sale of national and municipal monuments and historic buildings thanks to extensive study and interest in cultural heritage.
4. Of course, you are busy with work, family, social networks, other hobbies and activities; we understand that all too well. That is why we are happy to relieve you of all your worries by providing you with the best possible support when buying and selling a good house.
5. We come to you and welcome you in our easily accessible office. You can find us via exit 31 (Veldhoven - Meerhoven) of the N2 ring road (parallel to the A2) at Beemdstraat 5 in Eindhoven, with plenty of free parking.

## OPENING HOURS

Our office is open on working days from 9 am to 5.30 pm. If it does not suit you during the week, we are happy to make an appointment with you on Saturday or Sunday.

*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)