



**BOSLAAN 16, MIERLO**



BOSLAAN 16  
MIERLO

Geachte heer, geachte mevrouw,

Dank voor uw interesse in deze vrijstaande villa met dubbele inpandige garage, vrijstaand multifunctioneel bijgebouw c.q. garage voor meerdere auto's en grote tuin rondom. U vindt deze groen gelegen villa in de bossen aan de rand van Mierlo, tussen Helmond en Geldrop en vlakbij Eindhoven. Om u een helder en compleet beeld van dit riante huis te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten & Cijfers	8
Foto's	12 - 57
Indeling (plattegronden)	58 - 61
Indeling (uitgebreide omschrijving)	62 - 71
Locatie en omgeving	72 - 77
Algemene informatie	78 - 82

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 woning 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 detached villa with double indoor garage, detached multifunctional outbuilding or garage for several cars and large garden around. You will find this green villa in the woods on the outskirts of Mierlo, between Helmond and Geldrop and near 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 - 57
Layout (floor plans)	58 - 61
Classification (extended description)	62 - 71
Location and surroundings	72 - 77
General information	78 - 82

This documentation has been compiled with the utmost care to give you a good first impression. Of course, we will be happy to answer any questions you may have. We would be happy to make an appointment for an extensive viewing, so that you can get a personal and even better picture of this property.

With heartfelt greetings,

Ms W.A.M. Kanters RM RT  
T 0031(0)6 10 34 56 57



## 6 PLUSPUNTEN VAN DEZE INSTAPKLARE VILLA

1. Ruimte, zowel binnen (met woonkeuken, woonkamer, eetkamer, zes werk-/slaapkamers en drie badkamers) als buiten op het perceel van 2.000 vierkante meter.
2. Rust: aan het einde van de lommerrijke cul-de-sac in de Mierlose bossen, met alleen nog verderop het fietspad naar Geldrop.
3. Groen en privacy, dankzij de volwassen tuin en statige bossen rondom, die door de vele grote ramen altijd in het blikveld vallen.
4. Ligging: in de groene rust en toch vlakbij Mierlo, doorgaande wegen naar Geldrop en Heeze en snelweg A67.
5. Instapklaar: zowel villa als tuin zijn tijdloos ingericht met hoogwaardige materialen en altijd secuur onderhouden.
6. Ideaal voor de collectioneur, auto- en/of technische liefhebber, dankzij het vrijstaande, geïsoleerde multifunctionele bijgebouw voor de stalling van meerdere auto's alsmede op eenvoudige wijze om te bouwen tot kantoor-/praktijkruimte of mantelzorgwoning.



## 6 FEATURES OF THIS READY-TO-LIVE-IN VILLA

1. Space, both inside (with kitchen, living room, dining room, six work-/bedrooms and three bathrooms) and outside on the plot of 2,000 square metres.
2. Tranquillity: at the end of the leafy cul-de-sac in the Mierlo forests, with only further on the cycle path to Geldrop.
3. Green and privacy, thanks to the mature garden and stately forests all around which are always in the field of view due to the many, large windows.
4. Location: in the green tranquility and yet near Mierlo, through roads to Geldrop and Heeze and highway A67.
5. Ready to move in: both villa and garden are timelessly furnished with high quality materials and always meticulously maintained.
6. Ideal for the collector, car and / or technical enthusiast, thanks to the detached, isolated multifunctional outbuilding for the storage of several cars as well as easy to convert into an office / practice room or informal care home.



## INTRODUCTIE

Het is een heerlijke superplek en een écht gezinshuis!

Opvallend is de hoogwaardige en klassieke afwerking die overal in de villa consequent is doorgevoerd. Zo heeft de gehele begane grond een fraaie combinatie van crèmekleurig Spaans Crema Marfil marmer zonder drempels en vol eikenhoutparket in klassieke visgraat met sierrand. De ramen zijn overal waar mogelijk van vloer tot plafond gemaakt en voorzien van isolatieglas. Vanaf het zitje achterin de brede achtertuin valt dat meteen op; praktisch de gehele achter- en zijgevels bestaan uit raampartijen!

De afwerking zit ook in comfortabele details. Alle te openen ramen in de villa hebben sloten en horgaas. In de wanden zijn vele geïntegreerde armaturen aangebracht en de plafonds zijn voorzien van inbouwspots voor hoogwaardige sfeerverlichting. Elke ruimte, inclusief het overdekte terras, is uitgerust met een bedieningspaneel en in het plafond geïntegreerde luidsprekers die samen een compleet geluidssysteem vormen.



## INTRODUCTION

It's a wonderful super place and a real family home!

What is striking is the high quality and classic finish that has been consistently applied throughout the villa. The entire ground floor has a beautiful combination of cream-coloured Spanish Crema Marfil marble without thresholds and full of oak parquet in classic fishbone with ornamental border. The windows are made from floor to ceiling wherever possible and fitted with insulation glass. This is immediately noticeable from the seat in the back of the wide backyard; almost the entire rear and side walls consist of windows!

The finish is also noticeable in comfortable details. All opening windows in the villa have locks and mosquito nets. The walls have many integrated fixtures and the ceilings are equipped with recessed spotlights for high quality mood lighting. Each room, including the covered terrace, is equipped with a control panel and ceiling integrated speakers that together form a complete sound system.

## FEITEN & CIJFERS

Object	vrijstaande villa met volop parkeergelegenheid, inpandige dubbele garage, tuin rondom en multifunctioneel bijgebouw
Bouwjaar	1966, vanaf 2000 zijvleugel villa uitgebouwd en geheel nieuw opgetrokken, hoofdbouw villa compleet gemoderniseerd en gerenoveerd.
Kadastraal bekend	Gemeente Mierlo Sectie E, Nummer 1469
Perceeloppervlakte	2000 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte villa	circa 311 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimte (kelder, dubbele inpandige garage en bergzolder boven garage)	circa 140 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overkapt terras)	circa 23 m <sup>2</sup>
Oppervlakte vrijstaand multifunctioneel bijgebouw	circa 62 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte	circa 536 m <sup>2</sup>
Inhoud villa exclusief multifunctioneel bijgebouw (conform meetcertificaat)	circa 1.680 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	acht kamers (woonkamer, eetkamer, zes werk-/slaapkamers)
Aantal badkamers	drie badkamers en twee separate toiletten
Parkeren	oprit met twee parkeervakken en plaats voor nog eens drie of vier auto's, dubbele inpandige garage; opzij nog extra pleintje met ruimte voor enkele auto's en bijgebouw dat nu dienst doet als (hobby)garage.

## FACTS & FIGURES

Object	detached villa with ample parking, indoor double garage, garden around and multifunctional outbuilding
Year of construction	1966, since 2000 completely modernized and renovated
Cadastral known	Municipality of Mierlo, Section E, Number 1469
Plot area	2000 m <sup>2</sup>
Living area villa	approximately 311 m <sup>2</sup>
Surface area of other indoor space (basement, double garage and attic above garage)	approximately 140 m <sup>2</sup>
Surface area of building bound outdoor space (roofed terrace)	approximately 23 m <sup>2</sup>
Surface area of detached multifunctional outbuilding	approximately 62 m <sup>2</sup>
Total area	approximately 536 m <sup>2</sup>
Contents villa excluding multi-functional outbuilding (according to measurement certificate)	approximately 1,680 m <sup>3</sup>
Number of rooms	eight rooms (living room, dining room, six work-/bedrooms)
Number of bathrooms	three bathrooms and two separate toilets
Parking	driveway with two parking spaces and space for another three or four cars, double indoor garage; side extra square with space for some cars and outbuilding that now serves as a (hobby) garage.

## INSTALLATIE & ISOLATIE

Energie label	B, definitief
Isolatie daken	ja, Unidek platen
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja
Isolatie glas	ja, gehele woning
Verwarming	cv-combiketel Nefit HR 2001, gashaard in woonkamer
Vloerverwarming	ontvangsthal, woonkeuken en drie badkamers
Warm water	cv-combiketel Nefit HR 2001
Technische voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"><li>- elektrische, op afstand te bedienen poort in de oprit.</li><li>- geluidssysteem met ingebouwde luidsprekers, inclusief het overdekte terras.</li><li>- rookmelders door de gehele villa.</li><li>- buitenverlichting met schemersensoren, ook aan de oprit.</li><li>- alarminstallatie voor het gehele huis.</li><li>- airconditioning in de ouderslaapkamer.</li><li>- alle ramen zijn voorzien van sloten en horgaas, ook de schuifpuien.</li><li>- beregeningsinstallatie met grondwaterpomp (in bijgebouw), in vier segmenten te programmeren.</li><li>- overkapt terras met verwarming, plafondspots, luidsprekers en tv-aansluiting.</li><li>- wateraansluitingen bij de voordeur, zijgevel en achtertuin.</li><li>- mechanische afzuiging in alle toiletten en badkamers.</li></ul>

## MATERIAALGEBRUIK

Materiaal daken	gebakken pannen hoofdgebouw en bijgebouw
Materiaal gevels	handvormstenen, in spouw gebouwd en wit geschilderd
Materiaal vloeren	begane grond en verdiepingsvloer hoofdbouw beton, bergzolder hoofdbouw en bergzolder boven garage houten verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	hardhouten kozijnen, ramen en deuren met isolatieglas

## INSTALLATIONS AND INSULATION

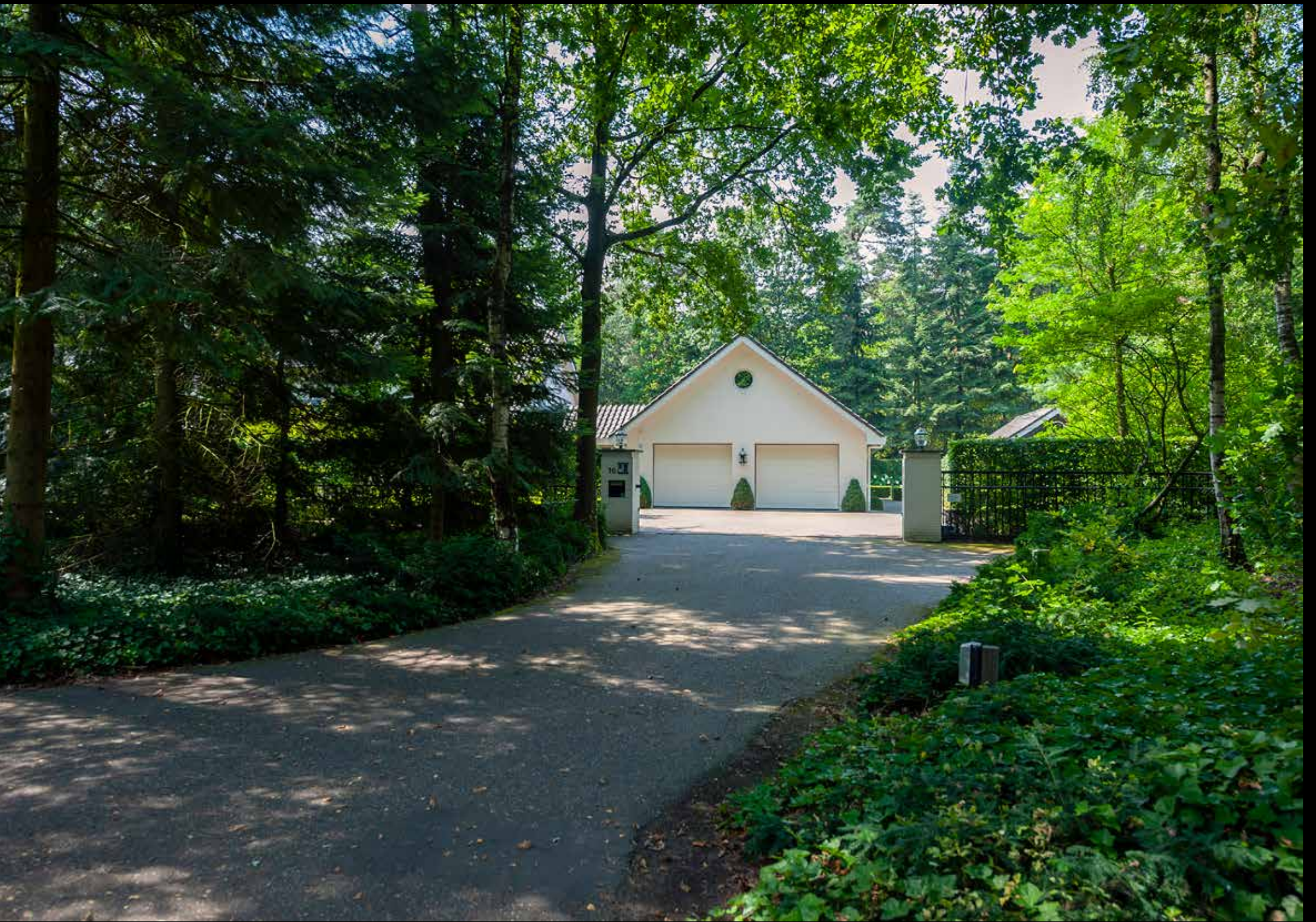
Energy label	B, final
Insulation roofs	Yes, Unidek boards
Insulation facades	yes
Insulation floors	yes
Insulation glass	yes, entire house
Heating	Nefit HR 2001 combi boiler, gas fireplace in living room
Underfloor heating	lobby, kitchen diner and three bathrooms
Hot water	Nefit HR 2001 combi boiler
Technical provisions	<ul style="list-style-type: none"><li>- electric, remote-controlled gate in the driveway.</li><li>- sound system with built-in speakers and intercom function throughout the house, including the covered terrace.</li><li>- smoke detectors throughout the villa.</li><li>- outdoor lighting with twilight sensors, also on the driveway.</li><li>- alarm system for the whole house.</li><li>- air conditioning in the master bedroom.</li><li>- all windows have locks and mosquito nets, including the sliding doors.</li><li>- irrigation system with groundwater pump (in outbuilding), programmable in four segments.</li><li>- covered terrace with heating lamps, ceiling spots, speakers and TV connection.</li><li>- water connections at the front door, side wall and backyard.</li><li>- mechanical extraction in all toilets and bathrooms.</li></ul>

## MATERIAL USAGE

Roof material	baked pans main building and outbuilding
Material facades	hand moulded bricks, built in cavity and painted white
Flooring material	ground floor and floor main building concrete, storage attic main building and storage attic above garage wooden storey floor
Material outer frames	hardwood frames, windows and doors with insulating glass











BEGANE GROND

---

GROUND FLOOR















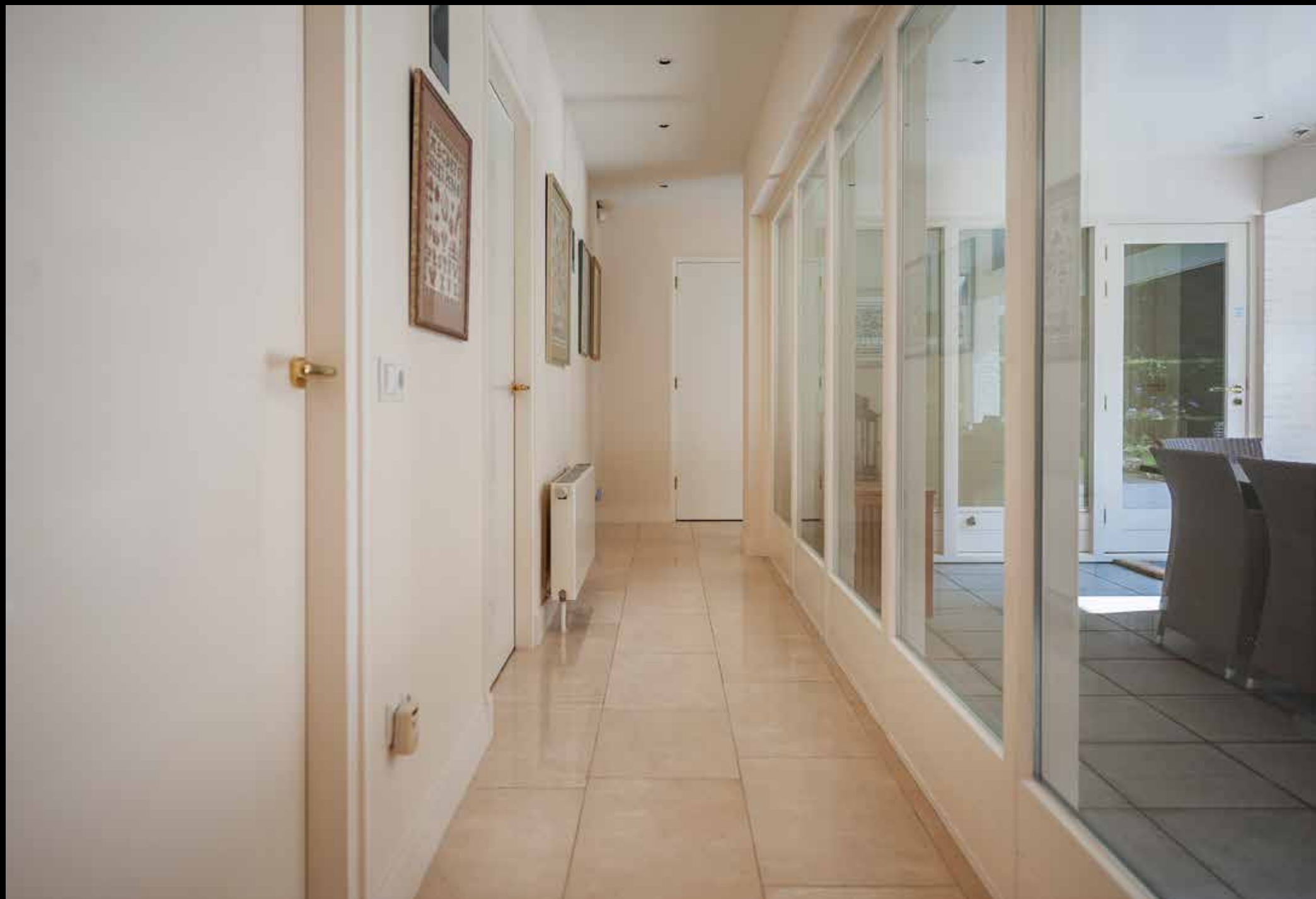










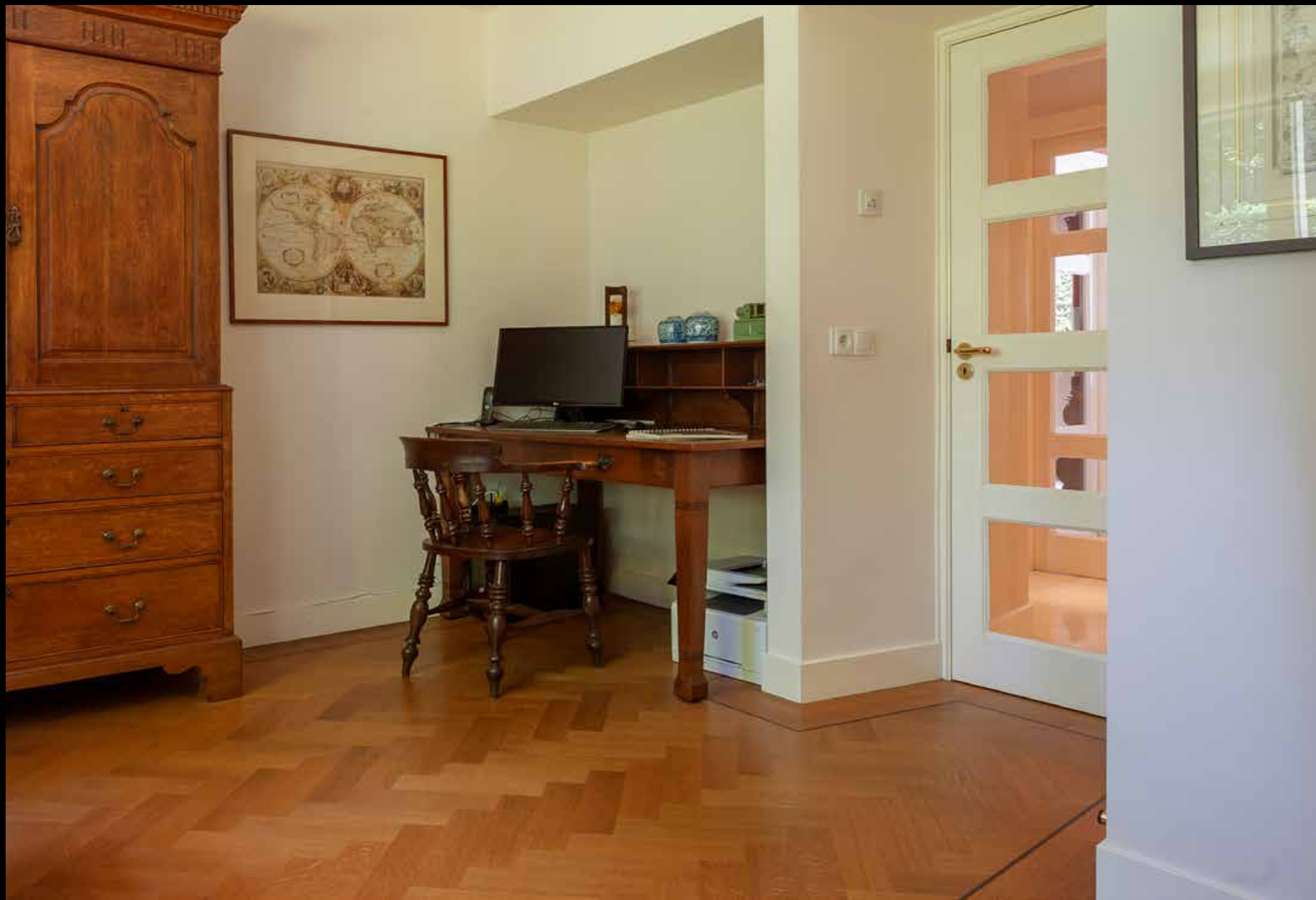














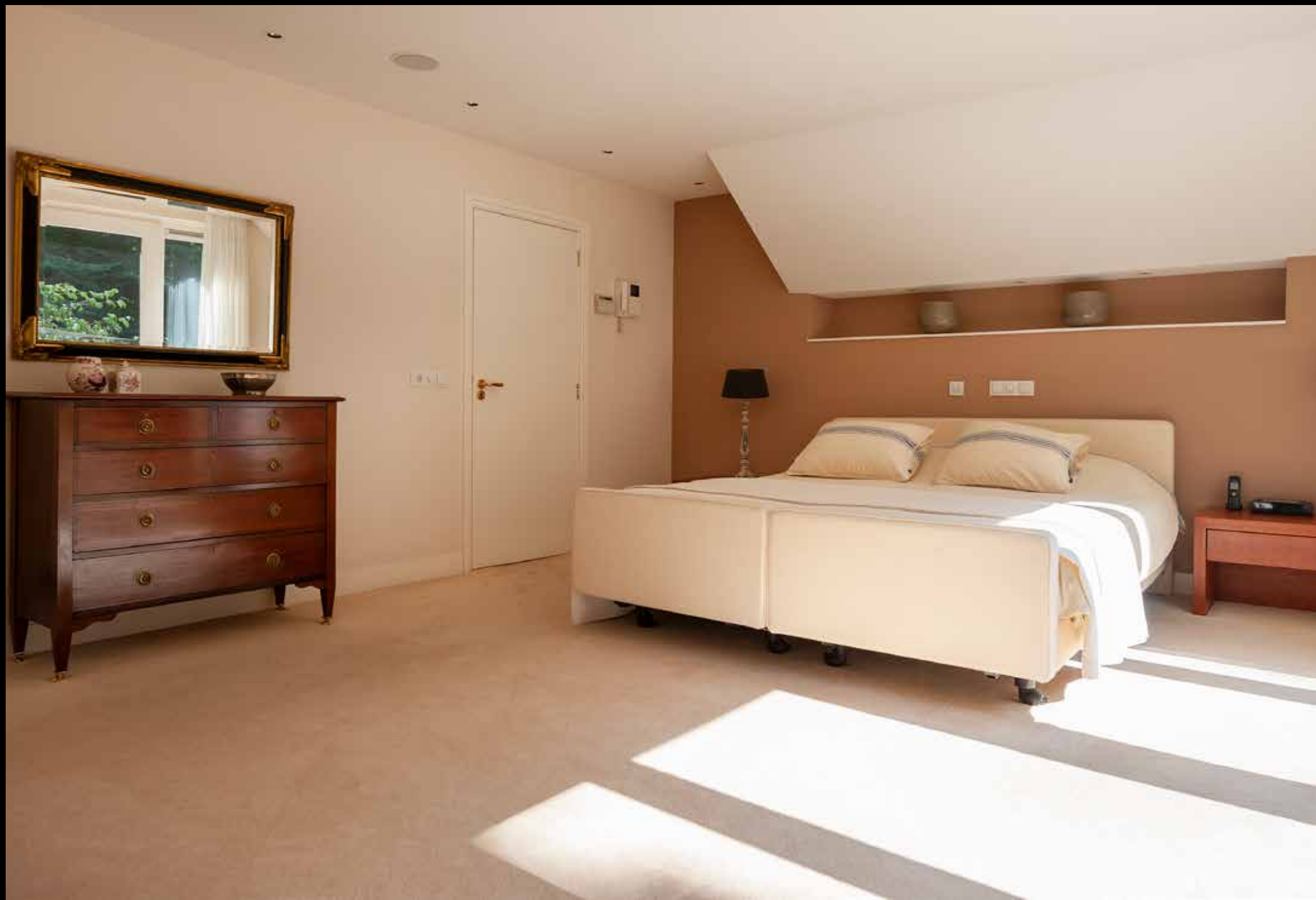
EERSTE VERDIEPING

---

FIRST FLOOR





















INPANDIGE GARAGE

---

INTERNAL GARAGE









# BIJGEBOUW

---

# OUTBUILDING



BUITENRUIIMTE

---

OUTDOOR SPACE









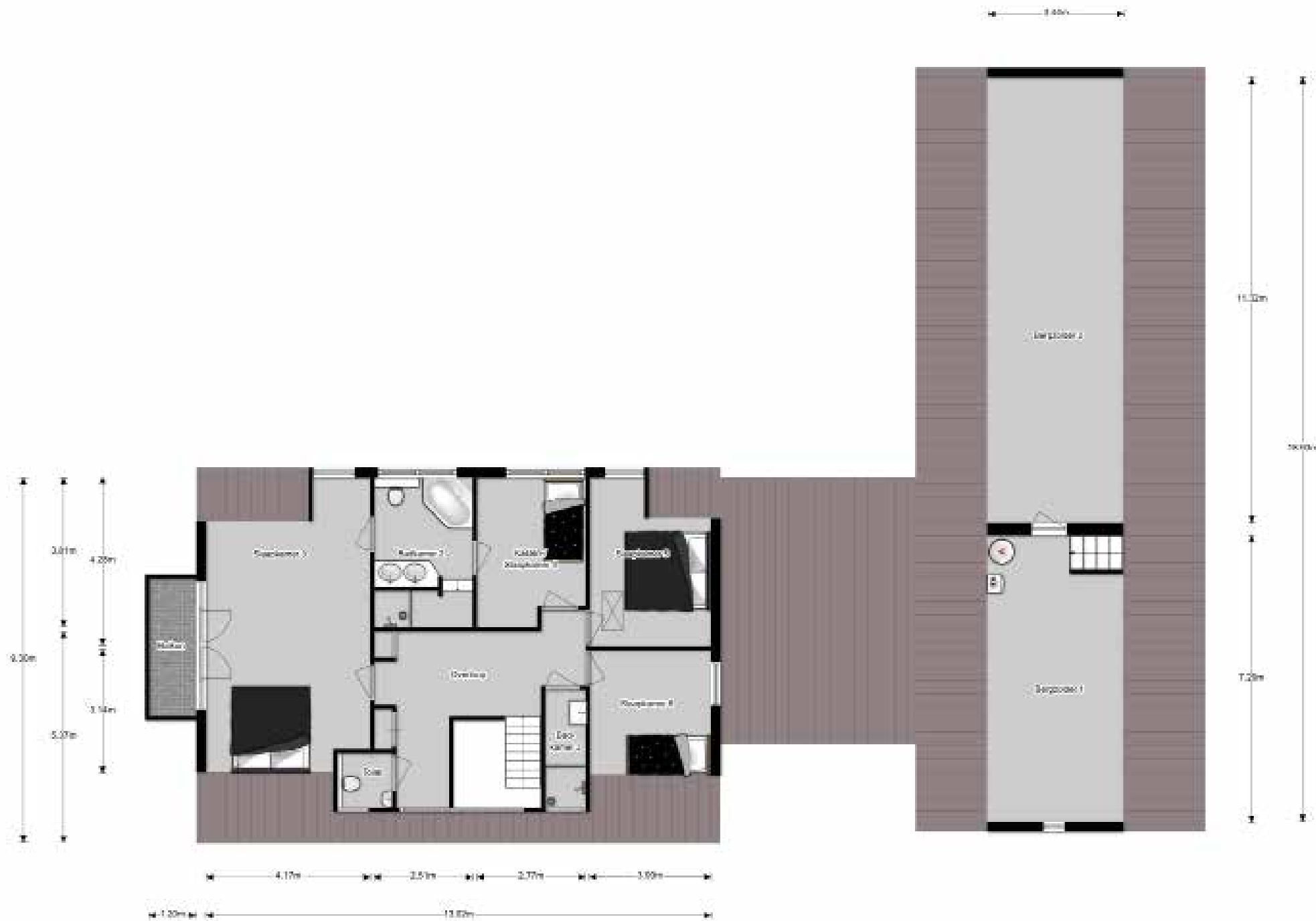










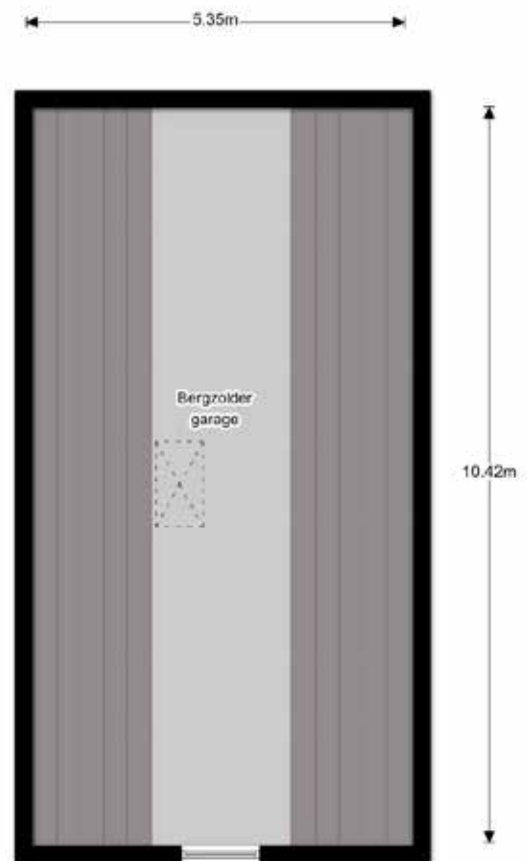


VILLA - EERSTE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - FIRST FLOOR

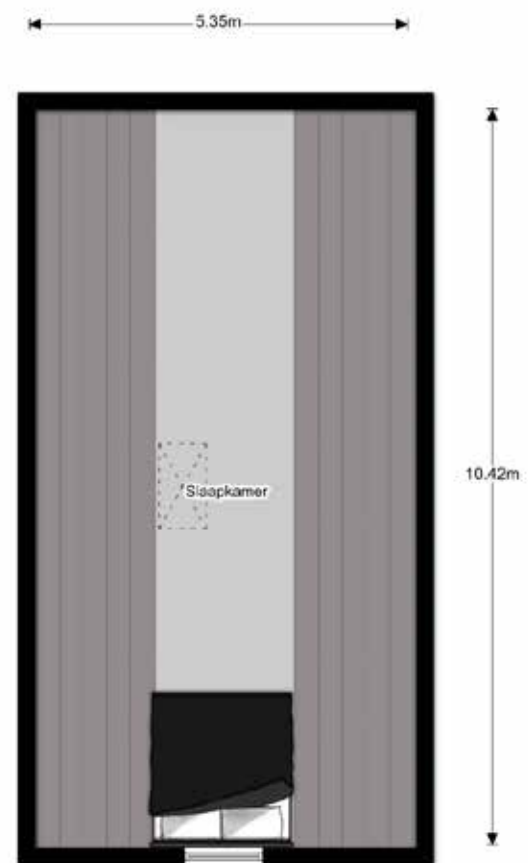
NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW C.Q. GARAGE  
 AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

MULTIFUNCTIONAL OUTBUILD C.Q. GARAGE  
 NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS

# OPTIONELE INDELING



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW C.Q. GARAGE  
AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

MULTIFUNCTIONAL OUTBUILD C.Q. GARAGE  
NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS

## INDELING

Deze villa is bijzonder ruim van opzet, maar oogt toch knus en leefbaar door de doordachte indeling. De verschillende ruimtes geven de bewoners hun eigen plek, terwijl zij toch betrokken blijven bij het huiselijke leven.

## BEGANE GROND

### ONTVANGSTHAL

Het deels overdekte en beschutte bordes voert naar de dubbele voordeur. Die opent naar de ruime en lichte ontvangsthal, het centrum van de villa. Links is meteen een apart en ruim opgezet toilet, met zwevende wc, urinoir en fontein met eengreeps mengkraan. Ernaast is de deur naar werk-/slaapkamer 1, met daarnaast een geïntegreerde garderobenis. Vanuit de voordeur rechtdoor is links de toegang van de keuken, met rechts de deuren naar de inpandige garage en de grote kelder op stahoogte.

### WOONKEUKEN

De keuken is toegankelijk vanuit de ontvangsthal en vanaf het overdekte terras. Deze leefkeuken is het kloppend hart van het huis en heeft een schuifpui – met ervoor een convectorput - naar het terras en de achtertuin. Daartegenover is ruim plaats voor een grote, zes- tot achtpersoons eettafel, voor de kastenwand met Miele combi-oven en twee inbouwkoelkasten. Naast de deur naar de eetkamer gaat de crèmekleurige Poggenpohl keuken in L-opstelling verder. De vijf gaspitten, met daarboven de brede Imperial afzuiging en eronder de extra brede Miele oven, zijn geïntegreerd in het houten blad. Voor de drie grote ramen met zicht op terras en achtertuin, loopt het hardhouten aanrechtblad door, met daarin de dubbele spoelbakken.

### EETKAMER

Deze klassieke ruimte heeft eveneens een schuifpui naar het terras en de achtertuin, met ernaast een groot raam tot op de grond, en staat in open verbinding met de woonkamer ernaast. Er is veel ruimte voor servieskasten en dressoir rondom de grote eettafel voor zes tot acht couverts. Ook deze ruimte heeft de kenmerkende inbouwspots en -luidsprekers in het plafond.

### WOONKAMER

Ernaast ligt de ruime living. Deze heeft ook weer inbouwspots en luidsprekers in het plafond, evenals strakke koven rond de gordijnrails. Het gedeelte bij de dubbele schuifpui naar terras en tuin heeft in de zijgevel ook een grote raampartij. Dit deel is nu in gebruik als tv-kamer.

Rond de open haard op gas is momenteel de ruime zithoek. Ook daar is van twee kanten daglicht, met name via de drie kamerhoge ramen in de voorgevel. Dubbele deuren voeren naar de traphal.

### TRAPHAL

De robuuste, volhouten, opengewerkte trap naar de eerste etage heeft dubbele leuning en balustrades, en halverwege invallend daglicht uit de ramen in de voorgevel. Boven is een ruime overloop.

### WERK-/SLAAPKAMER 1

Het kantoor aan de voorkant van de villa, met de deur tussen het toilet en de garderobenis, heeft een praktische kabelgoot met tal van aansluitpunten. Het dubbele raam kijkt uit over de voortuin en de entreepoort. Deze ruimte is ook prima geschikt als extra slaap- of logeerkamer, en eveneens als speelkamer.

---

*Vloerafwerking: drempelloos gelegde Spaanse Crema Marfil marmer en klassieke vol-eikenhoutenparket in visgraat met sierrand.*

*Wandafwerking: stucwerk met geïntegreerde verlichting*

*Plafondafwerking: stucwerk met ingebouwde spots*

*Ontvangsthal en traphal: circa 25 m<sup>2</sup>*

*Leefkeuken: circa 28 m<sup>2</sup>*

*Eetkamer: circa 20 m<sup>2</sup>*

*Woonkamer: circa 50 m<sup>2</sup>*

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

---



## LAYOUT

This villa is very spacious, but still looks cozy and livable by the thoughtful layout. The different rooms give the residents their own place, while they remain involved in domestic life.

### GROUND FLOOR

#### ENTRANCE HALL

The partly covered and sheltered landing leads to the double front door. This opens onto the spacious and bright entrance hall, the centre of the villa. On the left is a separate and spacious toilet, with floating toilet, urinal and fountain with single lever mixer. Next to it is the door to work/bedroom 1, with next to it an integrated cloakroom. From the front door straight on is the entrance to the kitchen on the left, with on the right the doors to the garage and the large cellar at headroom.

#### LIVING KITCHEN

The kitchen is accessible from the lobby and from the covered terrace. This kitchen is the beating heart of the house and has a sliding door - with a convector well in front - to the terrace and the backyard. Opposite there is ample room for a large, six to eight-seater dining table, for the cupboard wall with Miele combi-oven and two built-in refrigerators. Next to the door to the dining room, the cream-coloured Poggenpohl kitchen continues in an L arrangement. The five gas burners, with the wide Imperial extractor fan above and the extra wide Miele oven below, are integrated into the wooden worktop. In front of the three large windows with a view of the terrace and backyard, the hardwood worktop continues with the double sinks in it.

#### DINING ROOM

This classic room also has a sliding door to the terrace and the backyard, with a large window to the ground next to it, and is open to the living room next to it. There is plenty of room for china cabinets and sideboard around the large dining table for six to eight couverts. This space also has the characteristic recessed spotlights and -speakers in the ceiling.

#### LIVING ROOM

Next to it is the spacious living room. It also has recessed spotlights and speakers in the ceiling, as well as coves around the curtain rails. The part of the double sliding doors to terrace and garden has a large window in the side wall. This part is now used as a TV room.

Around the fireplace on gas is currently the spacious seating area. Also there is daylight from two sides, especially through the three room-high windows in the front. Double doors lead to the staircase hall.

#### STAIRHALL

The robust, solid wood, openwork staircase to the first floor has double handrails and balustrades, and halfway through daylight falls from the windows in the front wall. Upstairs is a spacious landing.

#### WORK-/BEDROOM 1

The office at the front of the villa, with the door between the toilet and the cloakroom, has a practical cable duct with numerous connection points. The double window overlooks the front garden and the entrance gate. This room is also ideal as an extra bedroom or guest room, and also as a playroom.

---

*Floor finish: barrier-free laid Spanish Crema Marfil marble and classic full oak parquet in herringbone with decorative edge.*

*Wall finish: stucco with integrated lighting*

*Ceiling finish: stucco with integrated spotlights*

*Entrance hall and staircase: approx. 25 m<sup>2</sup>*

*Living kitchen: approximately 28 m<sup>2</sup>*

*Dining room: approximately 20 m<sup>2</sup>*

*Living room: approximately 50 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 1: approximately 12 m<sup>2</sup>*

---

#### BERG- EN KASTENKAMER

De zijvleugel begint met een flinke bergkamer, die ook geschikt is als kastenkamer of provisiekast.

#### WAS- EN BIJKEUKEN

Ernaast ligt een praktische bijkeuken met keukenblok, rvs-werkblad, gootsteen en aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruimte is voorzien van een raam met blinding naar de oprit.

#### SLAAP-/WERKKAMER 2

Deze extra kamer kijkt via de schuifpui en grote raamwand uit over de achtertuin, en doet daarmee denken aan een tuinpaviljoen. Onder de schuifpui ligt de convectorput voor verwarming geïntegreerd in het eikenhouten visgraatparket.

#### BADKAMER 1

Deze zeer ruime badkamer is ook heel geschikt voor minder valide mensen. De inloopdouche is zeer breed en diep. De ruimte eraan heeft veel daglicht dankzij de twee ramen en is uitgerust met een zwevend toilet en dubbele wasbakken in ombouw met geïntegreerde verlichting. Sowieso is nagenoeg de gehele begane grond drempelloos.

De combinatie van slaapkamer en badkamer is ook zeer geschikt als logeersuite of voor een inwonend en zorgbehoevend familielid.

#### KELDER

Via de vaste houten trap is de ruime kelder met rondom schappen bereikbaar, vlakbij de keuken. Het klimaat is er constant; daardoor is deze authentieke kelder zeer geschikt voor provisie of wijnen.

---

*Vloerafwerking: drempelloos gelegde Spaanse Crema Marfil marmer en klassieke vol-eikenhoutenparket in visgraat met sierrand.*

*Wandafwerking: stucwerk met geïntegreerde verlichting*

*Plafondafwerking: stucwerk met ingebouwde spots*

*Bijkeuken: circa 7 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 2: circa 16 m<sup>2</sup>*

*Badkamer 1: circa 11 m<sup>2</sup>*

*Kelder: circa 16 m<sup>2</sup>*

---

#### STORAGE AND CLOSET ROOM

The side wing starts with a large storage room, which can also be used as a closet or pantry.

#### LAUNDRY AND PANTRY

Next to it is a practical utility room with kitchenette, stainless steel worktop, sink and connections for washer and dryer. The room has a window with blinding to the driveway.

#### BEDROOM / WORKROOM 2

This extra room has sliding doors and large window overlooking the backyard, and is reminiscent of a garden pavilion. Under the sliding door is the convector well for heating integrated in the oak herringbone parquet.

#### BATHROOM 1

This very spacious bathroom is also very suitable for disabled people. The walk-in shower is very wide and deep. The adjacent room has plenty of daylight thanks to the two windows and is equipped with a floating toilet and double washbasins in casing with integrated lighting. Virtually the entire ground floor is barrier-free anyway.

The combination of bedroom and bathroom is also very suitable as a guest suite or for a resident and care-dependent family member.

#### CELLAR

Via the fixed wooden staircase is the spacious basement with surrounding shelves accessible, near the kitchen. The climate is constant, which makes this authentic cellar very suitable for provisions or wines.

---

*Floor finish: barrier-free laid Spanish Crema Marfil marble and classic full oak parquet in herringbone with decorative edge.*

*Wall finish: stucco with integrated lighting*

*Ceiling finish: stucco with integrated spotlights*

*Utility room: approximately 7 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 2: approximately 16 m<sup>2</sup>*

*Bathroom 1: approximately 11 m<sup>2</sup>*

*Cellar: approximately 16 m<sup>2</sup>*

---

## INDELING EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP

De overloop bij de trap is royaal en heeft fijn daglicht dankzij de ramen in de voorgevel. Er komen zes deuren op uit, waaronder die van het separate toilet.

### SLAAPKAMER 3 MET BALKON

Dit is de oorspronkelijke ouderslaapkamer. De deur ernaartoe is fraai gevat tussen twee muurnissen met inbouwspotjes. Deze slaapkamer is uitgerust met een airco en heeft een dakkapel met raam op het zuiden, uitkijkend over de achtertuin. De dubbele deuren met elektrisch rolluik in de oostgevel voeren naar het ruime balkon. De master bedroom heeft een eigen ingang naar badkamer 2.

### BADKAMER 2

Met een groot raam op het zuiden is dit een ruime en vooral lichte badkamer, met hoekbad, designradiator, dubbele wastafel in een blad van zwarte natuursteen en ruime inloopdouche met thermostaatkraan. De tweede deur voert naar de ernaast gelegen kastenkamer.

### SLAAP-/KASTENKAMER 4

In deze walk-in closet is meer dan genoeg ruimte voor diverse grote garderobekasten. Ook kan deze kamer prima als kinderkamer dienen. De tweede deur voert weer naar de overloop.

### SLAAPKAMER 5

Naast de kleed-/kinderkamer is slaapkamer 5 die nu dienst doet als logeerkamer. Het grote raam kijkt uit over de achtertuin. De ruime kamer biedt genoeg plaats voor een tweepersoonsbed en extra meubilair. In het plafond zijn een luik en de vlizotrap naar de vliering verwerkt.

### SLAAPKAMER 6

Ook deze slaapkamer is ruim bemeten. Het raam in de zijgevel kijkt langs het bijgebouw af uit over de oprit en poort. De dakschuinte geeft een speels en knus gevoel; daarmee is deze kamer bijvoorbeeld geschikt als baby- of kinderkamer.

### BADKAMER 3

Deze extra badkamer is ideaal voor kinderen en gasten. De compacte badruimte heeft een vaste wastafel met grote spiegel, een douche en een groot raam met natuurlijke ventilatie.

### APART TOILET

Los van de twee badkamers op de eerste verdieping is er een apart toilet in de hoek van de bovenhal.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap in slaapkamer 5 is de vliering te bereiken. Deze doet dienst als technische ruimte en bergruimte.

---

*Vloerafwerking: vloerbedekking*

*Wandafwerking: stucwerk*

*Plafondafwerking: stucwerk met inbouwspots en -luidsprekers*

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

*Slaapkamer 3: circa 22 m<sup>2</sup>*

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

*Slaap-/kastenkamer 4: circa 12 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 5: circa 13 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 6: circa 10 m<sup>2</sup>*

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

*Badkamer 3: circa 3 m<sup>2</sup>*

---

## LAYOUT FIRST FLOOR

### HALL

The landing at the stairs is generous and has fine daylight thanks to the windows in the front facade. There are six doors out, including those of the separate toilet.

### BEDROOM 3 WITH BALCONY

This is the original master bedroom. The door to it is beautifully framed between two wall niches with recessed spotlights. This bedroom is equipped with air conditioning and has a dormer window facing south, overlooking the backyard. The double doors with electric shutters in the east facade lead to the spacious balcony, a nice place for coffee in the morning or to air bedding. The master bedroom has a private entrance to bathroom 2.

### BATHROOM 2

With a large south-facing window, this is a spacious and especially bright bathroom, with corner bath, radiator, double sink in a leaf of black natural stone and large walk-in shower with thermostatic faucet. The second door leads to the adjacent closet room.

### BEDROOM / CLOSET ROOM 4

This walk-in closet has more than enough space for several large wardrobes. This room can also be used as a nursery. The second door leads back to the landing.

### BEDROOM 5

In addition to the dressing / children's room bedroom 5 now serves as a guest room. The large window overlooks the backyard. The spacious room offers enough space for a double bed and extra furniture. The ceiling has a hatch and the loft ladder to the attic.

### BEDROOM 6

This bedroom is also spacious. The window in the side wall looks along the outbuilding overlooking the driveway and gate. The roof angle gives a playful and cozy feeling, so this room is suitable for example as a baby or children's room.

### BATHROOM 3

This extra bathroom is ideal for children and guests. The compact bathroom has a sink with large mirror, a shower stall and a large window with natural ventilation.

### SEPARATE TOILET

Apart from the two bathrooms on the first floor there is a separate toilet in the corner of the upper hall.

## SECOND FLOOR

Via a loft ladder in bedroom 5 you can reach the attic. This serves as a technical room and storage space.

---

*Floor finish: floor covering*

*Wall finish: stucco*

*Ceiling finish: plasterwork with recessed spotlights and loudspeakers*

*Landing: approximately 11 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 3: approximately 22 m<sup>2</sup>*

*Balcony: approximately 5 m<sup>2</sup>*

*Bedroom / closet room 4: approximately 12 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 5: approximately 13 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 6: approximately 10 m<sup>2</sup>*

*Bathroom 2: approximately 10 m<sup>2</sup>*

*Bathroom 3: approximately 3 m<sup>2</sup>*

---

## OPRIT, DUBBELE INPANDIGE GARAGE

### GROTE OPRIT

Vanaf de lommerrijke Boslaan voert een korte, verlichte oprit naar de elektrische poort met bel en intercom, die op afstand te bedienen is. Direct rechts achter de poort is voor de dubbele garage een bestraat binnenpleintje met twee parkeervakken; indien nodig kunnen er nog drie-vier auto's staan. Doorrijden naar opzij van de garage kan ook; daar ligt nog een binnenpleintje met parkeer- en manoeuvreerruimte voor het multifunctionele bijgebouw dat nu dienstdoet als (hobby)garage.

### DUBBELE GARAGE

De villa zelf heeft rechts – via een deur in de hal - een inpandige, dubbele garage met elektrische, op afstand te bedienen roldeuren. Er is ruim voldoende ruimte voor twee auto's en diverse kasten. Praktisch: de uitstortgootsteen, dus wateraansluiting en afvoer zijn aanwezig. Direct achter het garagegedeelte ligt een portaal c.q. bergkamer die eveneens binnendoor bereikbaar is, met eigen buitendeur naar de oprit en de zijtuin. Deze ruimte is geschikt voor het opbergen van bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschappen en -meubilair. De ruimte is verwarmd, en er is mechanische afzuiging. Het bedieningspaneel voor de in vier segmenten te programmeren beregeningsinstallatie is hier geïnstalleerd.

### BERGZOLDER 1 EN 2

In de garage is de vaste houten trap met leuning naar de etage. Deze bijzonder grote verdieping is nu ingedeeld als twee zeer ruime bergzolders. In de voorste ruimte met laminaat, met het ronde raam boven de garagedeuren, staat in de hoek de cv- en boilerinstallatie voor de gehele villa opgesteld. De achterste zolder met vloerbedekking is nog groter.

Omdat het gehele dak is afgewerkt met Unidek dakpanelen met isolatie, kunnen beide ruimtes aangepast worden naar speel-, leef- of slaapruidtes, met dakramen of -kapellen voor benodigd daglicht. Vanwege de nabijheid van de cv-installatie zijn extra radiatoren eenvoudig te installeren.

## VRIJSTAANDE GARAGE/ATELIER/HOBBY- OF WERKRUIMTE

Dit ruime bijgebouw met houten gevelbekleding in donkere rabatdelen is door de vorige eigenaar neergezet als hobbyruimte voor zijn klassieke auto's. Het is zodanig opgetrokken dat met eenvoudige ingrepen meerdere functies mogelijk zijn: het dak is geïsoleerd, de muren zijn in spouw gemetseld, er zijn verwarmingsradiatoren, ventilatie en ramen met dubbel glas. In de hoek is een uitstortgootsteen, dus wateraansluiting en afvoer zijn er ook. Daar zijn ook de grondwaterpomp voor de tuinberegening en het bedieningspaneel voor de robotmaaier geïnstalleerd. Boven de extra brede en elektrische garagedeur zit, net als bij de inpandige garage, een fraai rond raam. Ook hier is rondom wit grind gelegd tegen opspattend water.

### MOGELIJKHEDEN TE OVER

Dit bijgebouw is nu in gebruik als garage maar laat zich relatief eenvoudig transformeren naar bijvoorbeeld atelier, bedrijfsruimte, kantoor, tuinhuis, gasten- of familieverblijf.

Voorbeeld: de garagedeur kan vervangen door een glazen (schuif) pui. De bergzolder in de nok kan ook dienstdoen als vide met extra slaapruidte. Het binnenplein voor het bijgebouw kan eveneens aangepast, naar bijvoorbeeld speelveldje of zelfs een rond zwembad.

---

*Dubbele inpandige garage: circa 54 m<sup>2</sup>*

*Bergzolder 1: circa 25 m<sup>2</sup>*

*Bergzolder 2: circa 39 m<sup>2</sup>*

*Vrijstaande garage/atelier/hobby- of werkruimte: circa 56 m<sup>2</sup>*

---

## DRIVEWAY, DOUBLE INDOOR GARAGE

### LARGE DRIVEWAY

From the leafy Boslaan, a short, illuminated driveway leads to the electric gate with bell and intercom, which can be controlled remotely. Directly to the right, behind the gate, in front of the double garage, is a paved inner courtyard with two parking spaces; if necessary, three to four more cars can be parked there. Driving to the side of the garage is also possible; there is another inner courtyard with parking and manoeuvring space in front of the multifunctional outbuilding that now serves as a (hobby) garage.

### DOUBLE GARAGE

The villa itself has to the right - through a door in the hallway - a double garage with electric, remote-controlled roller shutters. There is ample space for two cars and several closets. Practical: the sink, so water and drainage are present. Directly behind the garage is a storage room which is also accessible from the inside, with its own outside door to the driveway and the side garden. This room is suitable for storing for example bicycles, garden tools and furniture. The room is heated, and there is mechanical ventilation. The control panel for the irrigation system, which can be programmed in four segments, is installed here.

### ATTICS 1 EN 2

In the garage is the fixed wooden staircase with handrail to the first floor. This very large floor is now divided into two very spacious attics. In the front room with laminate flooring, with the round window above the garage doors, in the corner the central heating and boiler installation for the entire villa is set up. The rear attic with carpet is even larger.

Because the entire roof is finished with Unidek roof panels with insulation, both rooms can be adapted to play, living or sleeping areas, with skylights or dormer windows for daylight. Due to the proximity of the central heating system, additional radiators are easy to install.

## DETACHED GARAGE / ATELIER / HOBBY OR WORK SPACE

This spacious outbuilding with wooden cladding in dark tongue-and-groove panels was built by the previous owner as a hobby space for his classic cars. It has been constructed in such a way that with simple interventions several functions are possible: the roof is insulated, the walls are built in cavity, there are heating radiators, ventilation and windows with double glazing. In the corner there is a sink, so there is also a water connection and drainage. The groundwater pump for garden irrigation and the control panel for the robotic mower are also installed there. Above the extra wide and electric garage door is, just like the garage, a beautiful round window. Here, too, white gravel has been laid all around against splashing rainwater.

### OPPORTUNITIES ABOUND

This outbuilding is now used as a garage but is relatively easy to transform into a studio, business space, office, garden house, guest or family home.

Example: the garage door can be replaced by a glass (sliding) door. The attic under the roof can also serve as a loft with extra sleeping space. The courtyard in front of the outbuilding can also be adapted, for example to a playground or even a round swimming pool.

---

*Double integral garage: approximately 54 m<sup>2</sup>*

*Attic 1: approximately 25 m<sup>2</sup>*

*Attic 2: approximately 39 m<sup>2</sup>*

*Detached garage/atelier/hobby or work space: approximately 56 m<sup>2</sup>*

---

## TUIN RONDON

De tuin rondom is klassiek aangelegd met een mooie diversiteit aan beplanting en altijd uitstekend onderhouden. Door de tijdloze combinatie van gazons, perken met buxus- en taxushaagjes, struiken en bomen gaat de buitenruimte optisch naadloos over in het omliggende bos.

Rond de perken zijn bestrate kuierpaadjes gemaakt, terwijl de villa rondom is voorzien van wit grind dat opspattend hemelwater (en dus verontreiniging van de gevels) voorkomt. De grote overstek rondom is voorzien van buitenverlichting met schemersensoren. In de tuin zijn zowel buitenspots als klassieke lantaarns aangelegd voor veilige en fraaie buitenverlichting.

De brede, licht glooiende achtertuin ligt pal zuid en heeft dus de gehele middag zon. Het volwassen groen en de bomen rondom zorgen voor schaduw. Blikvanger voor de schuifpuien van de woonkamer en de eetkamer is de krentenboom, naast het grote en bestrate terras met grote luifel. Daar is voldoende plaats voor een grote loungehoek of grote tuintafel voor acht tot tien personen. De bestrating loopt door voor de schuifpui naar de keuken, de achterdeur en het overkapte terras in de westvleugel.

De meer dan manshoge beukenhagen rondom camoufleren het hekwerk met prikkeldraad, dat rondom zowel privacy als veiligheid biedt. Erachter loop een wandelpad door de bossen en het fietspad naar Geldrop.

### OVERDEKT TERRAS

Deze zeer ruime en open buitenkamer is van alle gemakken voorzien: verwarmingslampen, tv-aansluiting, ingebouwde plafondspots en-luidsprekers. Er is bovendien voldoende ruimte voor een grote loungehoek of een acht- tot tienpersoons eettafel. Mooi detail: de raamwand van plafond tot vloer die het terras scheidt van de verwarmde corridor naar diverse kamers in de zijvleugel.



## GARDEN AROUND

The surrounding garden is classically landscaped with a beautiful diversity of plants and always well maintained. Due to the timeless combination of lawns, beds with box and yew hedges, shrubs and trees, the outdoor space visually merges seamlessly into the surrounding forest.

Around the beds paved paths have been made, while the villa is surrounded by white gravel that prevents splashing rainwater (and thus contamination of the facades). The large overhang around is equipped with outdoor lighting with twilight sensors. In the garden are both outdoor spots and classic lanterns designed for safe and beautiful outdoor lighting.

The wide, slightly sloping backyard is located right south and therefore has all afternoon sunshine. The mature greenery and the trees around provide shade. The eye-catcher for the sliding doors of the living room and dining room is the amelanchier, next to the large and paved terrace with large awning. There is enough room for a large lounge set or large garden table for eight to ten people. The paving continues for the sliding doors to the kitchen, the back door and the covered terrace in the west wing.

The more than man-sized beech hedges around camouflage the fencing with barbed wire, which offers privacy and security all around. Behind it there is a footpath through the woods and the cycle path to Geldrop.

## COVERED TERRACE

This very spacious and open outdoor room is fully equipped: heating lamps, TV connection, built-in ceiling spotlights and -speakers. There is also plenty of room for a large lounge set or an eight to ten-person dining table. Nice detail: the ceiling to floor window wall that separates the terrace from the heated corridor to various rooms in the side wing.

## LOCATIE EN UITZICHT

Het uitzicht is eenvoudig te beschrijven: vrij en groen. De villa is rondom vrij en omgeven door bossen, liggend aan een cul-de-sac in de bosrijke villawijk aan de rand van Mierlo. Het doodlopende en rustige straatje kent daarom louter bestemmingsverkeer. Toch bent u eenvoudig en snel te voet of per fiets in het centrum van Mierlo om te winkelen. Binnen een half uur is per fiets Kasteel Heeze, Braakhuizensche Heide en de Strabrechtse Heide te bereiken. De Heezerweg en Geldropseweg zijn vlakbij, terwijl de verkeersader A67 op nog geen kwartiertje rijden ligt; dankzij de rust en het groen vergeet u bijna hoe makkelijk belangrijke verbindingen en doorgaande wegen bereikbaar zijn.

## AFSTAND TOT NABIJGELEGEN VOORZIENINGEN

Basisschool ('t Schrijverke)	: ca. 950 meter
Basisschool (Puur Sang)	: ca. 1,5 kilometer
Middelbare school (Strabrecht College)	: ca. 3,8 kilometer
Technische Universiteit Eindhoven	: ca. 12,5 kilometer
Internationale School Eindhoven	: ca. 18,6 kilometer
Kinderopvang (Korein)	: ca. 900 meter
Huisartsencentrum Mierlo	: ca. 1,1 kilometer
Tandarts (Rooijackers)	: ca. 950 meter
Ziekenhuis (St. Anna Geldrop)	: ca. 5,2 kilometer
Gemeentehuis	: ca. 4,9 kilometer
Supermarkt (Albert Heijn)	: ca. 1,3 kilometer
Supermarkt (Lidl)	: ca. 1,3 kilometer
Restaurant (De Strabrechtse Hoeve)	: ca. 1,4 kilometer
Sporthal	: ca. 1,2 kilometer
Voetbalvereniging	: ca. 3,0 kilometer
Tennisvereniging	: ca. 1,1 kilometer
Hockeyvereniging	: ca. 2,1 kilometer
Golfbaan	: ca. 4,5 kilometer
Vliegveld Eindhoven Airport	: ca. 25,5 kilometer
NS station (Helmond Brandevoort)	: ca. 4,8 kilometer
Bushalte (Molenkamp)	: ca. 750 meter
Tankstation (Esso)	: ca. 1,6 kilometer

## MIERLO EN OMGEVING

Tot voor kort was Mierlo een zelfstandige gemeente. Na eerder Mierlo-Hout en Brandevoort aan Helmond te hebben afgestaan, fuseerde het dorp met Geldrop tot de nieuwe gemeente Geldrop-Mierlo. Mierlo is met ongeveer 10.000 inwoners de kleinste kern van de fusiegemeente.

Niet alleen de villa zelf wordt omringd door groen, Mierlo zelf ligt ook centraal tussen diverse prachtige natuurgebieden. In het zuidoosten ligt 150 ha lichtglooiend beekdallandschap 't Sang, Broek en Goorkens. Tussen Geldrop en Mierlo ligt bosgebied De Molenheide dat samen met de Luchense Heide en het Verste Bos 248 ha beslaat.

## LOCATION AND VIEWS

The view is easy to describe: free and green. The villa is free around and surrounded by woods, lying on a cul-de-sac in the wooded villa district on the outskirts of Mierlo. The dead-end and quiet street therefore has only local traffic. Yet you can easily and quickly walk or cycle to the center of Mierlo for shopping. Within half an hour you can reach Castle Heeze, Braakhuizensche Heide and Strabrechtse Heide. The Heezerweg and Geldropseweg are nearby, while the A67 artery is less than fifteen minutes away; thanks to the peace and greenery you almost forget how easy it is to reach important connections and through roads.

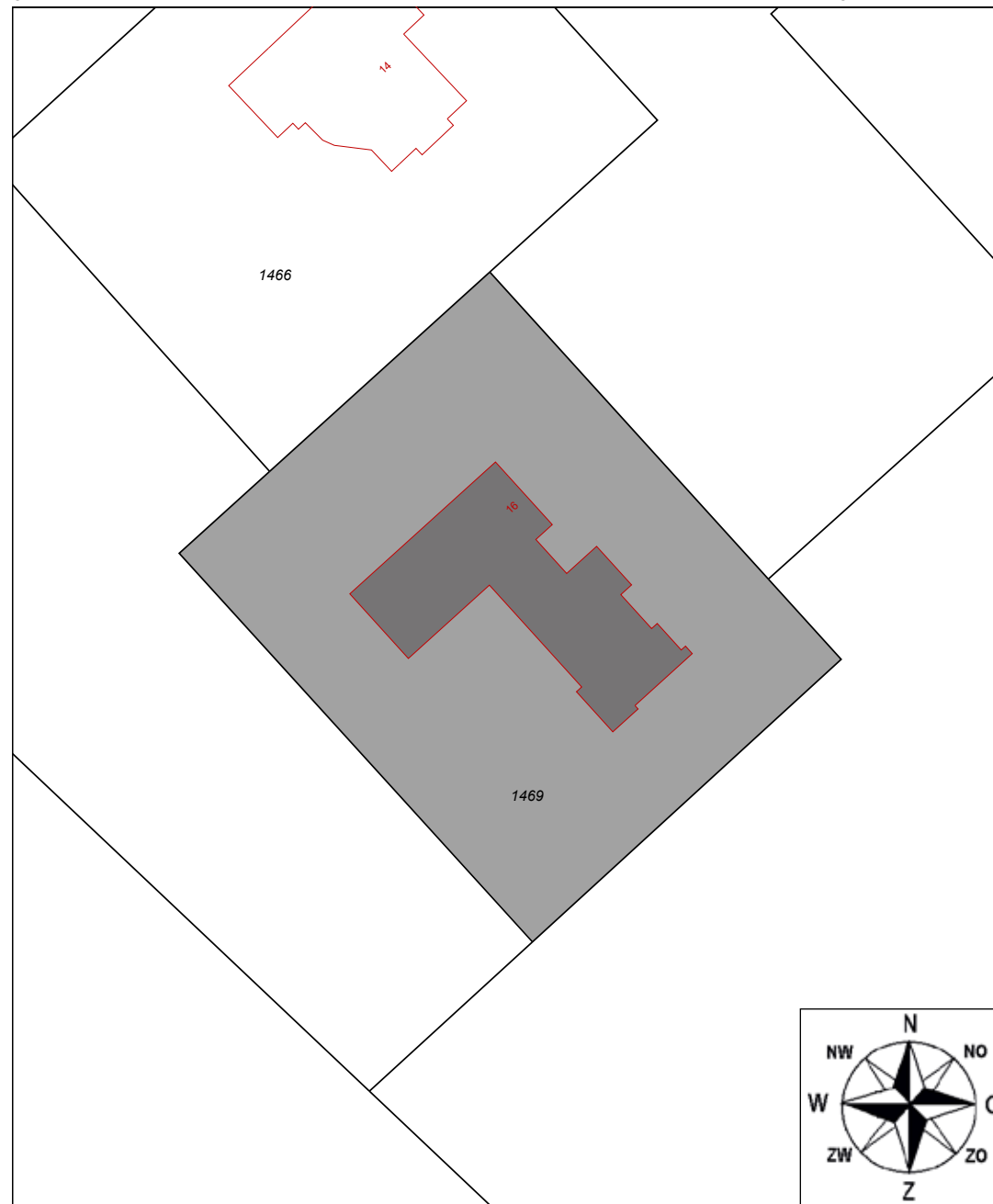
## DISTANCE TO NEARBY FACILITIES

Primary school ('t Schrijverke)	: approx. 950 meters
Primary school (Puur Sang)	: approx. 1.5 km
Secondary school (Strabrecht College)	: approx. 3.8 km
Eindhoven University of Technology	: approx. 12.5 km
International School (Eindhoven)	: approx. 18.6 km
Childcare (Korein)	: approx. 900 meters
General practitioner center Mierlo	: approx. 1.1 km
Dentist (Rooijackers)	: approx. 950 meters
Hospital (St. Anna Geldrop)	: approx. 5.2 km
Town hall	: approx. 4.9 km
Supermarket (Albert Heijn)	: approx. 1.3 km
Supermarket (lidl)	: approx. 1.3 km
Restaurant (De Strabrechtse Hoeve)	: approx. 1.4 km
Sports hall	: approx. 1.2 km
Soccer club	: approx. 3.0 km
Tennis club	: approx. 1.1 km
Hockey club	: approx. 2.1 km
Golf course	: approx. 4.5 km
Eindhoven Airport	: approx. 25.5 km
NS railway station (Helmond Brandevoort)	: approx. 4.8 km
Bus stop (Molenkamp)	: approx. 750 meters
Fuel station (Esso)	: approx. 1.6 km

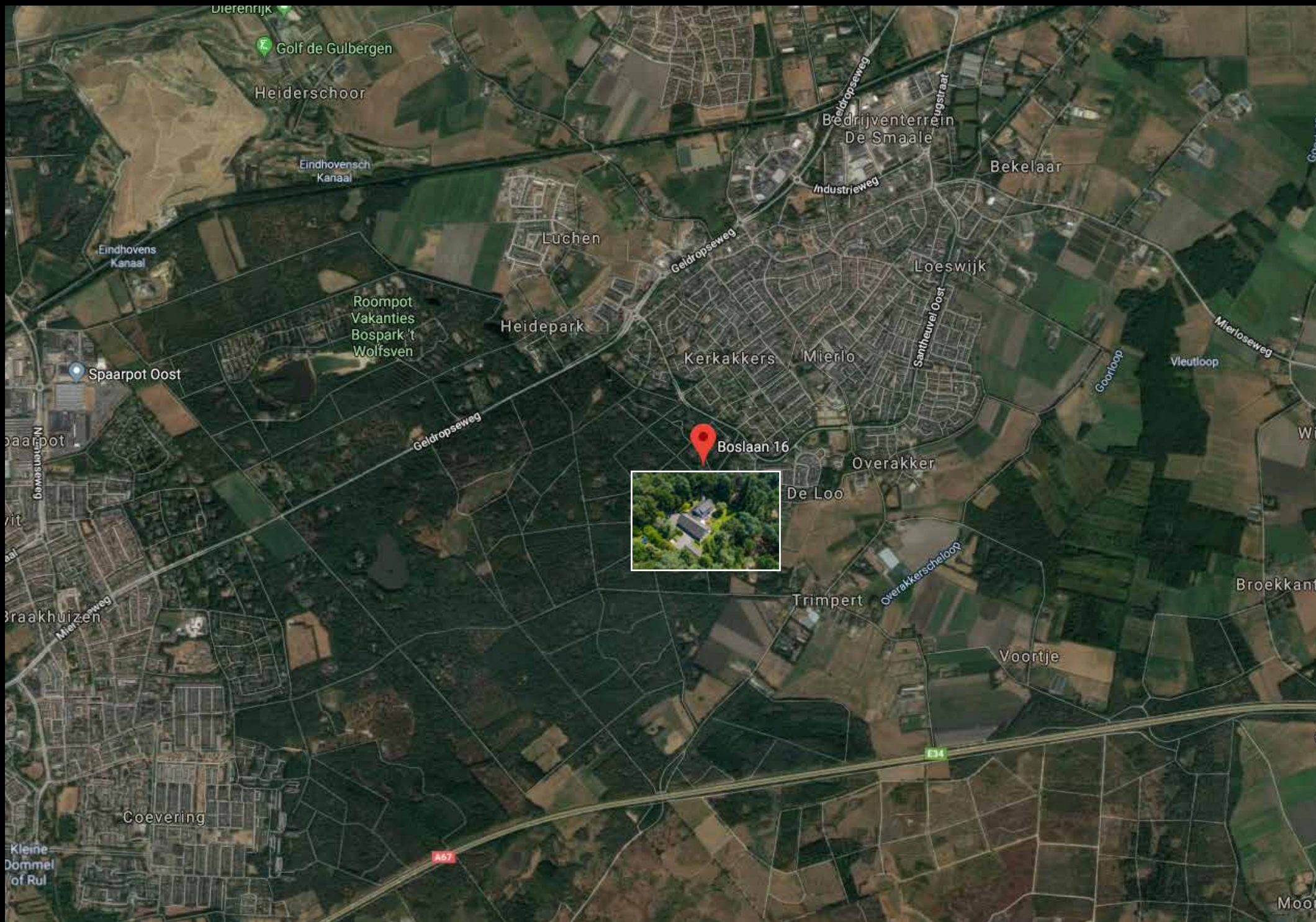
## MIERLO AND SURROUNDINGS

Until recently, Mierlo was an independent municipality. After previously handing over Mierlo-Hout and Brandevoort to Helmond, the village merged with Geldrop to form the new municipality of Geldrop-Mierlo. With approximately 10,000 inhabitants, Mierlo is the smallest nucleus of the municipality.

Not only is the villa itself surrounded by greenery, Mierlo itself is also centrally located between several beautiful nature reserves. In the southeast lies 150 ha of slightly sloping stream valley landscape 't Sang, Broek and Goorkens. Between Geldrop and Mierlo there is a forest area called De Molenheide, which together with the Luchense Heide and the Verste Bos covers 248 ha.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente MIERLO Sectie E Perceel 1469</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 juli 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<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.</p>	





## BESTEMMINGEN

Art. 3		Woondoeleinden 1 W1
Art. 4		Horecadoweleinden H
Art. 5		Detailhandelsdoeleinden DH
Art. 6		Maatschappelijke doeleinden M
Art. 7		Bedrijfsdoeleinden 1 B1
Art. 8		Bedrijfsdoeleinden 2 B2
Art. 9		Verkooppunt motorbrandstoffen VM
Art. 10		Kernrandgebied KR
Art. 11		Sportdoeleinden S
Art. 12		Bos BO
Art. 13		Waterhuishoudkundige doeleinden WA
Art. 14		Groendoeleinden G
Art. 15		Nutsdoeleinden ND
Art. 16		Verkeersdoeleinden V
Art. 17		Molien MO
Art. 18		Zendtoren Z
Art. 19		Molienbeschermingszone (dubbelbestemming)

## 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)