



**BESSELAAR 18, GEMONDE**



BESSELAAR 18

GEMONDE

Geachte heer, geachte mevrouw,

Wij danken u voor uw getoonde interesse in dit riante landhuis met dubbele inpandige garage, 2e woning c.q. gastenverblijf c.q. multifunctioneel bijgebouw, 2e bijgebouw t.b.v. kleindieren, 3e bijgebouw als zijnde schuur en magnifieke parkachtige tuin rondom. Bij de verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. Wij streven ernaar om u zo goed en zo compleet mogelijk te informeren. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

5 redenen om de allermooiste woonlocatie van Gemonde te kopen	1
Introductie	2
Materiaalgebruik	3
Foto-impressie landhuis	8
Plattegronden landhuis	30
Kenmerken landhuis	33
Indeling landhuis	34
Foto-impressie bijgebouw c.q. gastenverblijf	38
Plattegronden bijgebouw c.q. gastenverblijf	50
Indeling bijgebouw c.q. gastenverblijf	52
Foto-impressie buitenruimte & twee bijgebouwen	56
Plattegronden bijgebouwen	76
Tuin rondom	78
Locatie en uitzicht	80
Sint-Michielsgestel en omgeving	80
Kadastrale kaart	81
Algemene informatie	82
Waarom Cato Makelaars?	83
Openingstijden	83
Contact	84

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

Wij zijn u graag van dienst,

Met hartelijke groeten,

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





## 5 REDENEN OM DE ALLERMOOIESTE WOONLOCATIE IN HET GROENE BUITENGEBIED VAN GEMONDE TE KOPEN

1. Buitengewoon zeldzaam, fantastisch en vrij wonen op een landelijke en groene woonlocatie aan de rand van het dorp met vrij uitzicht over de landerijen, gelegen tussen Gemonde en Schijndel, met riant gevoel van rust en ruimte op ieder moment van de dag en alle seizoenen mooi!
2. Tweede woning c.q. gastenverblijf c.q. multifunctioneel bijgebouw, voor vele doeleinden te gebruiken (kangoeroewoning t.b.v. ouders of kinderen met zorgbehoefte, huisvesting au pair, beroep/praktijk aan huis, atelier c.q. galerie, bed & breakfast etc.). Tevens kleindierenverblijf en bijgebouw c.q. schuur met oppervlakte van circa 235 m<sup>2</sup>
3. Ideaal object voor gezinnen met meerdere kinderen, dierenliefhebbers, alsmede de combinatie van wonen en werken aan huis danwel wonen, werken en mantelzorg aan huis
4. Met mogelijkheid tot aankoop van naastgelegen perceel met bedrijfs-hallen aan de rechterzijde als ook het weiland van circa 1.5 hectare aan de linkerzijde
5. Op circa 20 autominuten van het vliegveld Eindhoven, op circa 15 autominuten van NS station 's-Hertogenbosch en op circa 10 wandelminuten van bushalte; op fietsafstand zijn gelegen 's-Hertogenbosch, Boxtel, Gemonde en Den Dungen met historische kernen en volop winkelvoorzieningen, horecagelegenheden, voortgezet onderwijs en diverse natuurgebieden

*“Zeldzaam mooi wonen in alle rust en met alle ruimte”*



## INTRODUCTIE

Op circa 15 autominuten van 's-Hertogenbosch en op ruim 20 autominuten van vliegveld Eindhoven, in unieke, groene landelijke woonomgeving, aan landweg gelegen, in 1977 gebouwd rietgedekt landhuis met 2e rietgedekte woning c.q. gastenverblijf gebouwd in 1995, met kleindierenverblijf en multifunctioneel bijgebouw van circa 235 m<sup>2</sup>, eigen parkeerterrein, magnifieke, parkachtige tuin rondom met grootse vijver en fontein, optioneel omheind weiland voor dieren en bedrijfshallen met groots terrein rondom en daarmee de mogelijkheid tot aankoop van extra grond via [www.onlinebedrijfsmakelaars.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaars.nl)

Charmante en riant familie-landhuis: fraaie ontvangsthal met werk-/speelkamer, sfeervolle woonkamer met oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup> en luxe gashaard, massief eiken leefkeuken met uitzicht op de achtertuin en oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> en aansluitend portaal met badkamer 1 en dubbele inpandige garage op de begane grond. Tevens vier royale slaapkamers met 2e badkamer op de 1e verdieping, met bergzolder over de gehele lengte van het landhuis op de 2e verdieping.

2e woning c.q. gastenverblijf c.q. multifunctioneel bijgebouw achterin de tuin gelegen. Gezien de ligging op het perceel, indeling en materiaalgebruik is dit bijgebouw voor vele doeleinden te gebruiken (kangoeroewoning t.b.v. ouders of kinderen met zorgbehoefte, huisvesting au pair, beroep/praktijk aan huis, atelier c.q. galerie, bed & breakfast, et cetera).

Het betreft een opmerkelijk knap origineel ensemble met een geheel eigen identiteit op een unieke woonlocatie.

Zowel het landhuis als het gastenverblijf zijn identiek en geheel in stijl en met eigen identiteit gebouwd. Het geheel biedt een optimaal woongenot middels grootte, indeling en gebruik duurzame bouwmaterialen in combinatie met comfort en een uitstekend isolatiepakket.

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

## MATERIAALGEBRUIK

Bouwwijze	traditioneel gebouwd
Muren	landhuis: in spouw gebouwd en geïsoleerd bijgebouw: in spouw gebouwd en geïsoleerd
Daken	landhuis: zadeldak met geïsoleerde kap en met riet gedekt bijgebouw: zadeldak met geïsoleerde kap en met riet gedekt
Vloeren	landhuis: geïsoleerde betonnen begane grond vloer, betonnen verdiepingsvloer bijgebouw: betonnen begane grond en betonnen verdiepingsvloer
Afwerking vloeren	landhuis: begane grond nagenoeg geheel voorzien van marmeren vloertegels met vloerverwarming, verdieping met vloerbedekking bijgebouw: gebakken tegelvloer
Afwerking wanden	landhuis: deels stucwerk, deels behang bijgebouw: stucwerk
Afwerking plafonds	landhuis: begane grond stucwerk plafonds met houten balken in het zicht, verdieping met stucwerk plafonds en wit geschilderde houten delen plafond bijgebouw: houten delen plafond
Buitenkozijnen	landhuis: eikenhouten buitendeuren, hardhouten raamkozijnen met roedenverdeling en luiken bijgebouw: hardhouten deuren en hardhouten raamkozijnen met isolatieglas
Binnendeuren	landhuis: massieve eikenhouten binnendeuren met identiek beslag













# LANDHUIS













OPTIONELE GEVELS & HEG



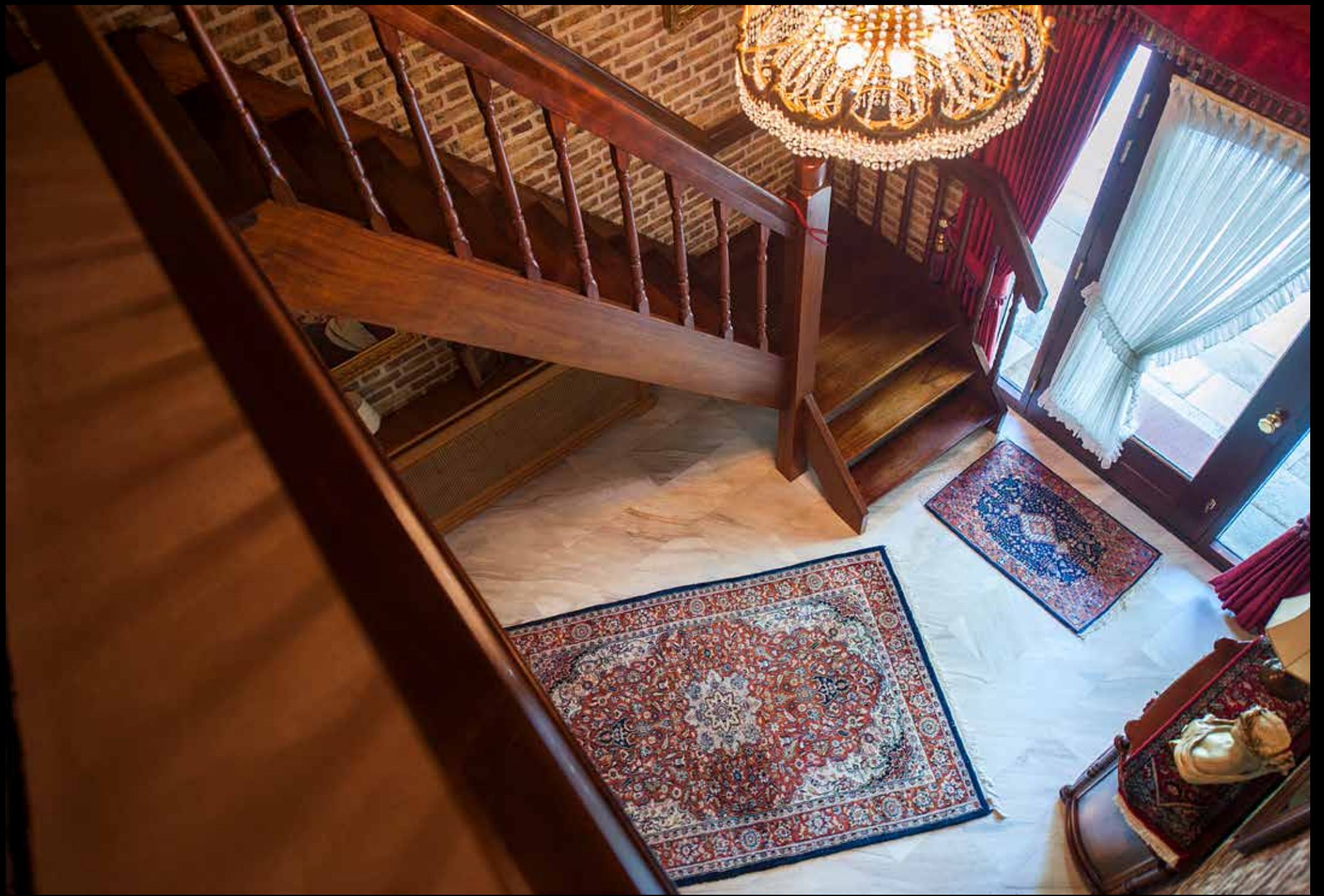


OPTIONELE GEVELS









































































**LANDHUIS - BEGANE GROND**

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

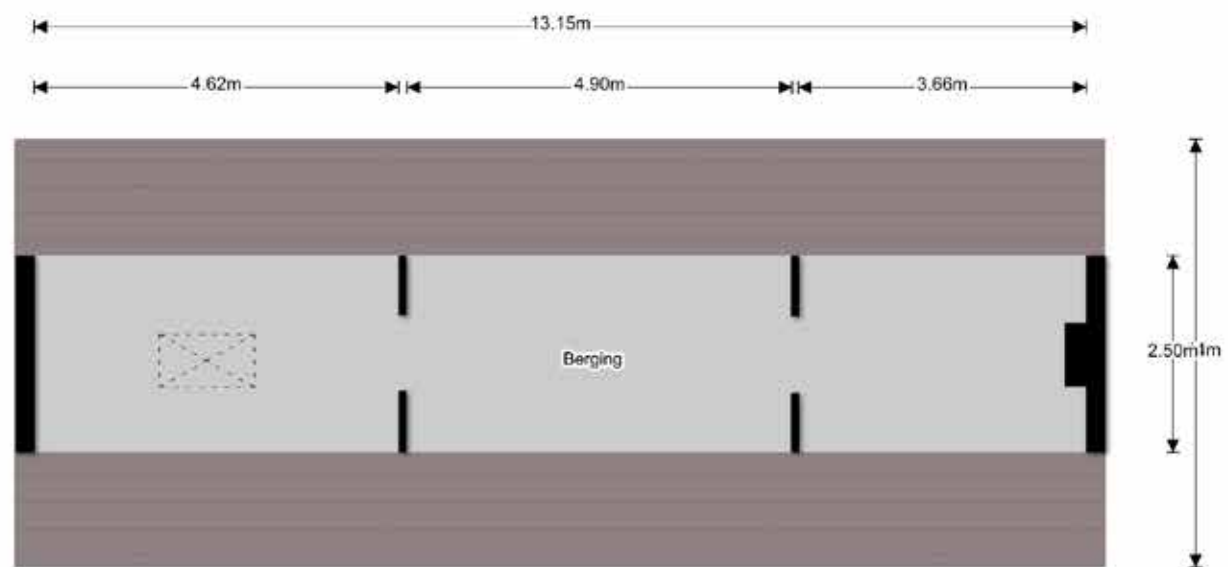




**LANDHUIS - EERSTE VERDIEPING**

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND





## LANDHUIS - TWEEDE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



## KENMERKEN

Object	Landhuis met bijgebouw c.q. gastenverblijf, volwassen tuin
Bouwjaar	1995
Kadastraal bekend	Gemeente Sint-Michielsgestel Sectie P Nummer 416 deels
Perceeloppervlakte	circa 11.000 m <sup>2</sup> , te koop met meer of minder grond
Gebruiksoppervlakte landhuis inclusief 2e verdieping	circa 323 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gastenverblijf inclusief 1e verdieping	circa 87 m <sup>2</sup>
Totale gebruiksoppervlakte	circa 410 m <sup>2</sup>
Inhoud landhuis	circa 1060 m <sup>3</sup>
Inhoud bijgebouw c.q. gastenverblijf	circa 265 m <sup>3</sup>
Totale inhoud	circa 1325 m <sup>3</sup>
<h2>ISOLATIE EN INSTALLATIES</h2>	
Isolatie dak	ja
Isolatie muren	ja
Isolatie vloer	ja
Isolatie glas	ja
Verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gehele begane grond, gashaard woonkamer
Warm water	boiler
Technische voorzieningen	- alarm-installatie - beregeningsinstallatie tuin - mechanische installatie

## INDELING BEGANE GROND LANDHUIS

Via de elektrische smeedijzeren poorten, bereikt u de fraaie, brede oprijlaan van exclusieve kinderkoppen met de aangelegde, volwassen voortuin met diverse bomen, beplantingen, gazon en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanaf de oprijlaan heeft u toegang tot de overdekte entree van het landhuis met de inpandige dubbele garage.

Via de voordeur bereikt u de ruime ontvangsthall met garderobe-ruimte en de open hardhouten trappenpartij naar de verdieping met vide en balustrade. De hal met een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup>, biedt toegang tot de riante woonkamer, de leefkeuken, werk-/speelkamer 1, het gastentoilet met vrijhangend closet en de meterkast.

De sfeervolle woonkamer heeft een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup> en is gelegen aan de linkerzijde van de woning. De woonkamer is uitgevoerd met een centraal gesitueerde luxe marmeren gashaardpartij (Boley) en heeft optimaal lichtinval middels de vele grote raampartijen en de plafondhoge schuifpui naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de ontvangsthall als ook tot de leefkeuken.

De leefkeuken is aan de achterzijde gelegen, heeft een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> en is uitgevoerd in een hoekopstelling met granieten werkblad. Deze massie eiken houten keuken heeft opmerkelijk fraai uitzicht naar de achtertuin en is voorzien een provisiekast en diverse inbouwapparatuur: een 4-pits inductie kookplaat met afzuigkap, een koelkast, een oven en een combi-magnetron. Vanuit de keuken is er toegang tot het portaal, welke toegang biedt tot badkamer 1, de dubbele garage en middels openslaande tuindeuren naar de magnifieke achtertuin.

Werk-/studeerkamer 1 met een oppervlakte van circa 11 m<sup>2</sup>, is aan de voorzijde gelegen. Deze kamer is ook ideaal als speel- of gamekamer.

Nagenoeg alle leefruimtes op de begane grond zijn uitgevoerd met een Ajax Volakas marmeren vensterbanken en tegelvloer voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn deels voorzien van stucwerk, deels van behang en de plafonds zijn voorzien van stucwerk en wit geschilderde houten delen plafonds. Alle binnendeuren op de begane grond zijn massieve eikenhouten deuren met eikenhouten binnendeurkozijnen en identiek deurbeslag.

Badkamer 1 is vanaf het portaal te bereiken en heeft een afmeting van circa 3.64 x 1.24 m. Deze praktisch gesitueerde badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, een wastafel op meubel en een vrijhangend closet. Er is vloerverwarming, mechanische afzuiging en een handdoekradiator.

## DUBBELE INPANDIGE GARAGE

Aan de rechterzijde van de villa is de dubbele inpandige garage gesitueerd, de afmeting bedraagt circa 5.73 x 6.54 m. Het geheel is uitgevoerd met een tegelvloer en voorzien van twee elektrisch bedienbare houten deuren. Hier is tevens de aansluiting van de wasapparatuur.

Middels een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder, met volop bergruimte en de opstelling van de boiler.



## INDELING EERSTE VERDIEPING LANDHUIS

Via de fraaie hardhouten open trap met vide in de ontvangsthal, bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Er is toegang tot vier riante slaapkamers en de 2e badkamer.

Slaapkamer 2 is aan de achterzijde gelegen, heeft een afmeting van circa 4.63 x 4.20 m en is voorzien van een wastafel.

Slaapkamer 3 is eveneens aan de achterzijde gelegen, heeft een afmeting van circa 3.64 x 4.20 m en is ook voorzien van een wastafel.

Slaapkamer 4 is aan de voorzijde gelegen, heeft een afmeting van circa 3.83 x 4.63 m en is uitgevoerd met een royale garderobe-inloopkast. Middels het luik met vlizotrap is er toegang tot de tweede verdieping.

Slaapkamer 5 is eveneens aan de voorzijde gelegen, heeft een afmeting van circa 3.64 x 3.83 m en is voorzien van een wastafel.

Badkamer 2 in centraal op de verdieping gesitueerd, origineel doch praktisch. Het geheel is voorzien van een douchebak met thermostaatkraan, een ligbad, een dubbele wastafel met sifonkappen en een 3e toilet. Er is mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie middels het raam.

De gehele 1e verdieping is uitgevoerd met vloerbedekking, de wanden zijn voorzien van stucwerk, de plafonds zijn voorzien van (witgeschilderde) houten plafonddelen. Alle binnendeuren op de verdieping zijn massieve eikenhouten deuren met eikenhouten binnendeurkozijnen en identiek deurbeslag.

## INDELING TWEEDE VERDIEPING LANDHUIS

Middels de vlizotrap in slaapkamer 4, is de tweede verdieping te bereiken met volop bergruimte.





# GASTENVERBLIJF





























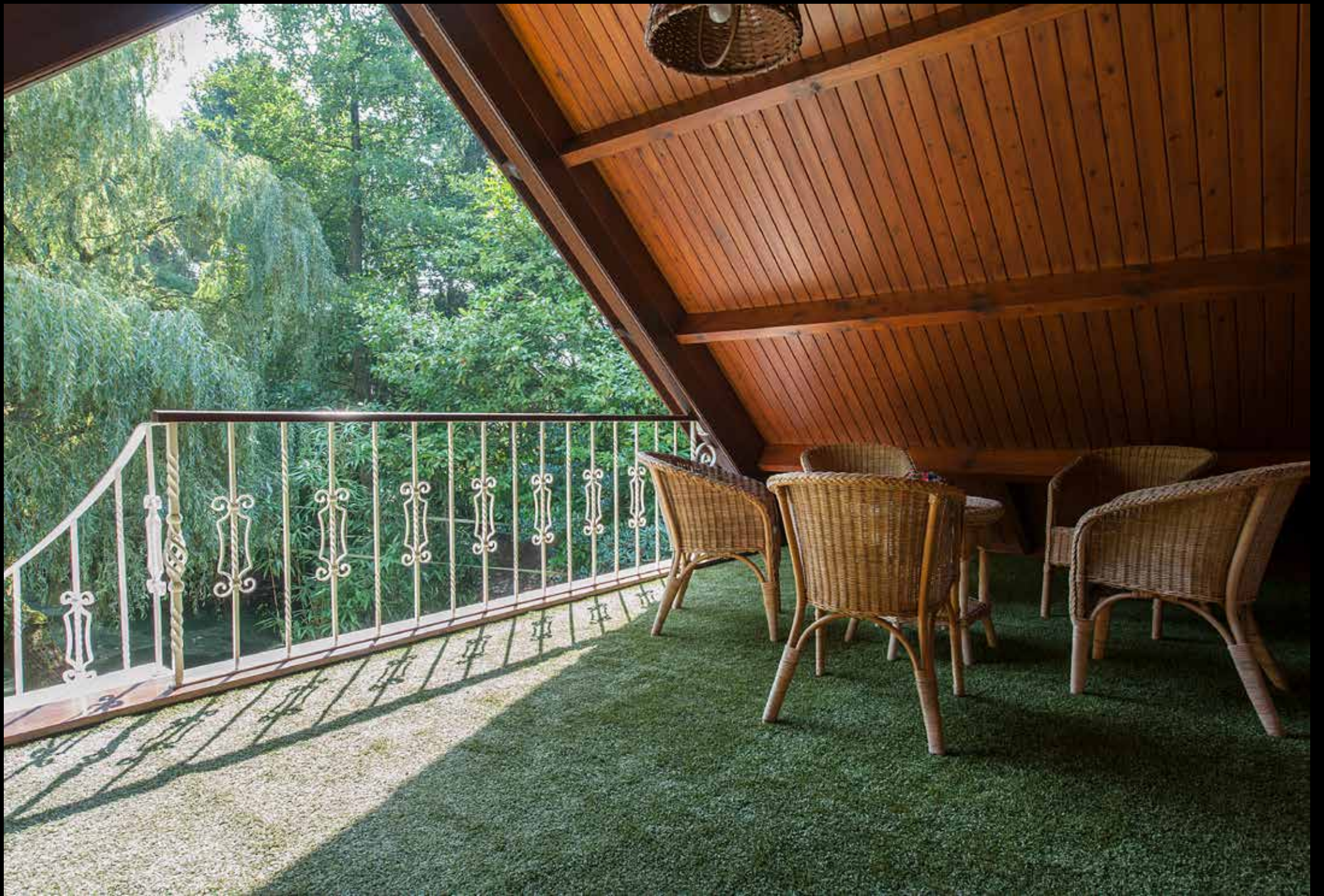












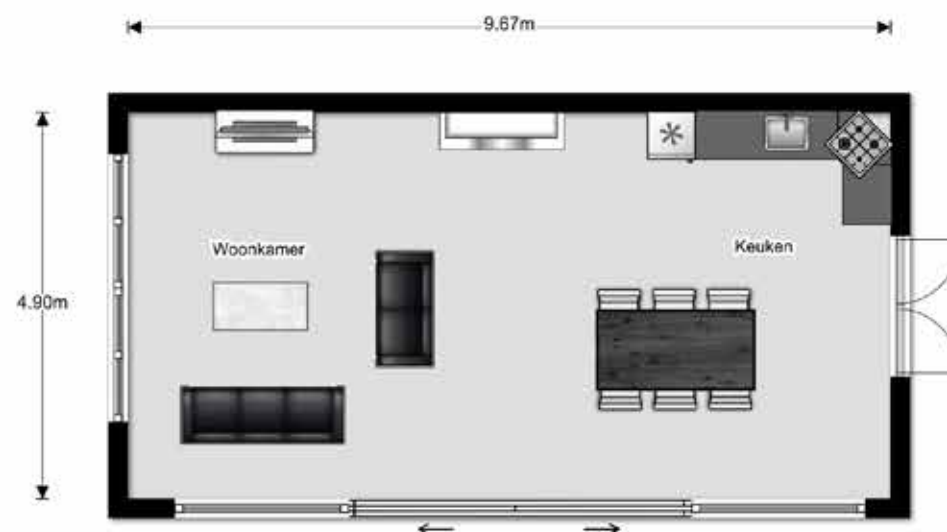












**MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW - BEGANE GROND**  
AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND





**MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW - EERSTE VERDIEPING**  
AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



## INDELING BIJGEBOUW C.Q. GASTENVERBLIJF BEGANE GROND

Dit multifunctionele bijgebouw is evenals het landhuis, gebouwd in 1995. Het is gelegen achter het landhuis nabij de grote vijver met de fontein. Het geheel wordt gekenmerkt door eigen voorzieningen ten behoeve van water, elektra, telefoon, et cetera. Het pand is optimaal geïsoleerd middels dak-, vloer-, muurisolatie en isolatieglas en is uitgevoerd met elektrische vloerverwarming en convectieput.

Het gastenverblijf is een grote open leefruimte met aan de linkerkant de woonkamer en aan de rechterkant de keuken in hoekopstelling. De keuken is uitgevoerd in massief eiken en is voorzien van spoelbak, een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap, elektrische oven en koelkast. Vanuit het bijgebouw is er fraai uitzicht naar de tuin middels de hoge raampartijen over de gehele voorgevel en schuifpui.

Momenteel wordt dit gebouw gebruikt als gastenverblijf. Gezien de ligging op het perceel, de indeling, het materiaalgebruik en het isolatiepakket, is dit multifunctionele bijgebouw voor vele doeleinden te gebruiken:

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

## INDELING BIJGEBOUW C.Q. GASTENVERBLIJF EERSTE VERDIEPING

Middels de buitentrapp aan de linkerkant van het bijgebouw, is er toegang tot de 1e verdieping.

De loggia heeft een oppervlakte van circa 14 m<sup>2</sup> en biedt fraai uitzicht over de vijver.

Via de loggia is er toegang tot de slaapkamer, welke is voorzien van de meterkast en elektrische boiler.









# BUITENRUIMTE & 2 BIJGEBOUWEN









































































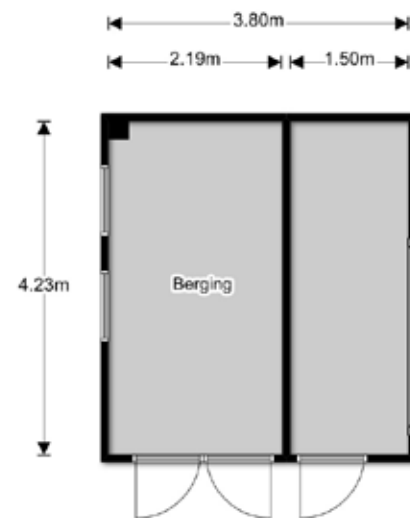








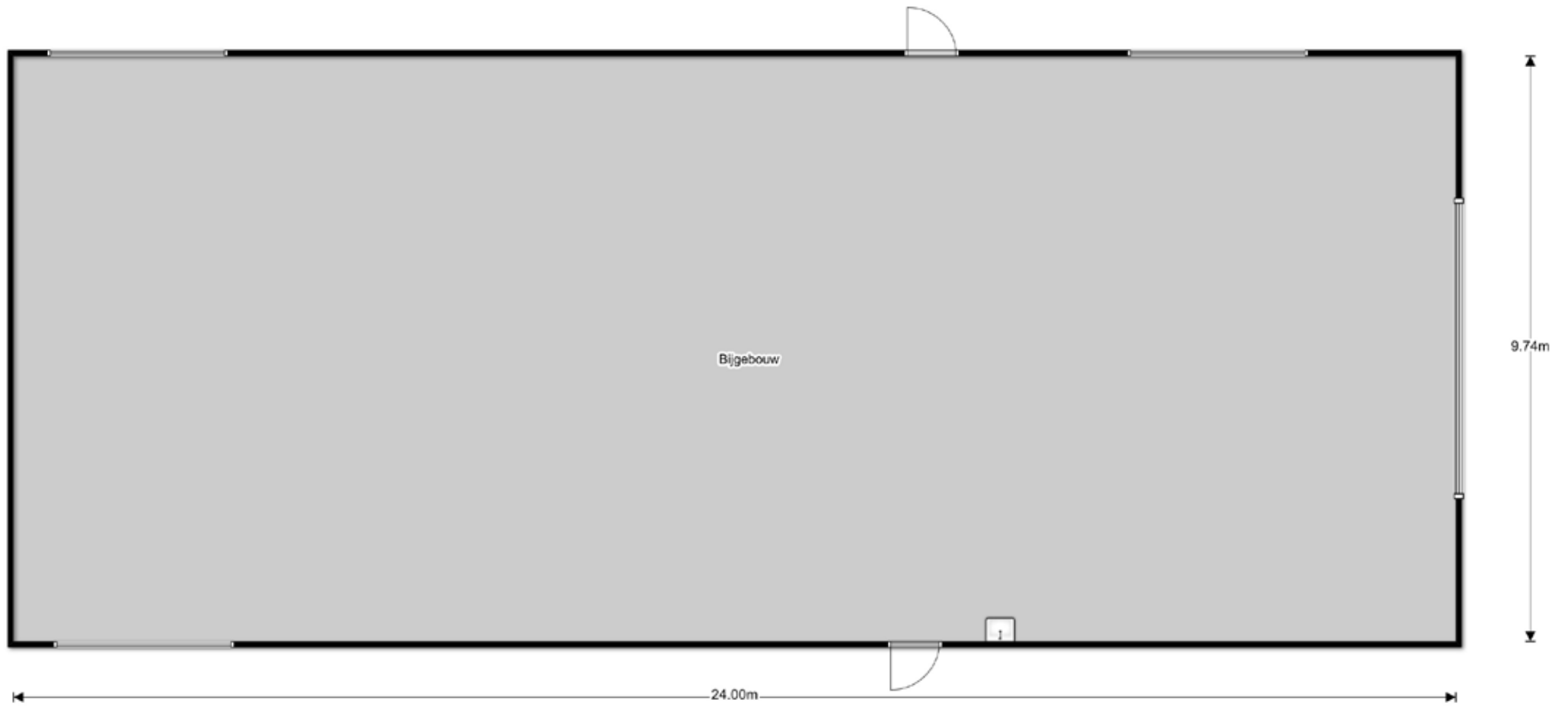




## BIJGEBOUW 2

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND





### BIJGEBOUW 3

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



## BIJGEBOUW 2

Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 13 m<sup>2</sup> en is enerzijds onderverdeeld in een klein-dierenverblijf en anderzijds als zijnde berging.

## BIJGEBOUW 3

Deze vrijstaande schuur is in spouw gebouwd en heeft een oppervlakte van circa 235 m<sup>2</sup>. Het geheel is voorzien van elektra, water, diverse kanteldeuren en loopdeuren.

## TUIN RONDON

De parkachtige tuin rondom is adembenemend mooi, magnifiek en onder architectuur aangelegd.

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

De achtertuin is geheel omheind, nagenoeg op het zuiden gelegen en compleet vrijgelegen met landbouw-akkers en weilanden als naaste en achterbuur. Over de volle breedte van de achtergevel van het landhuis is een zonneterras in sierbestrating aangelegd. Middels de grootte van de tuin en een doordachte aanplant van struiken, bomen en hagen, is optimale privacy gegarandeerd. Deze magnifiek aangelegde, volwassen tuin met grootse vijver met fontein is uitgevoerd met een verlichtingsplan alsmede een volautomatische beregeningsinstallatie met eigen waterbron.

De voor- en zijtuin worden gekenmerkt door volwassen rododendrons en buxushagen met lavendelplanten. De achtertuin wordt gekenmerkt door groen uitzicht, alle seizoenen mooi!!

Via de dubbele elektrische poorten richting het landhuis met dubbele garage, is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

## LOCATIE EN UITZICHT

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

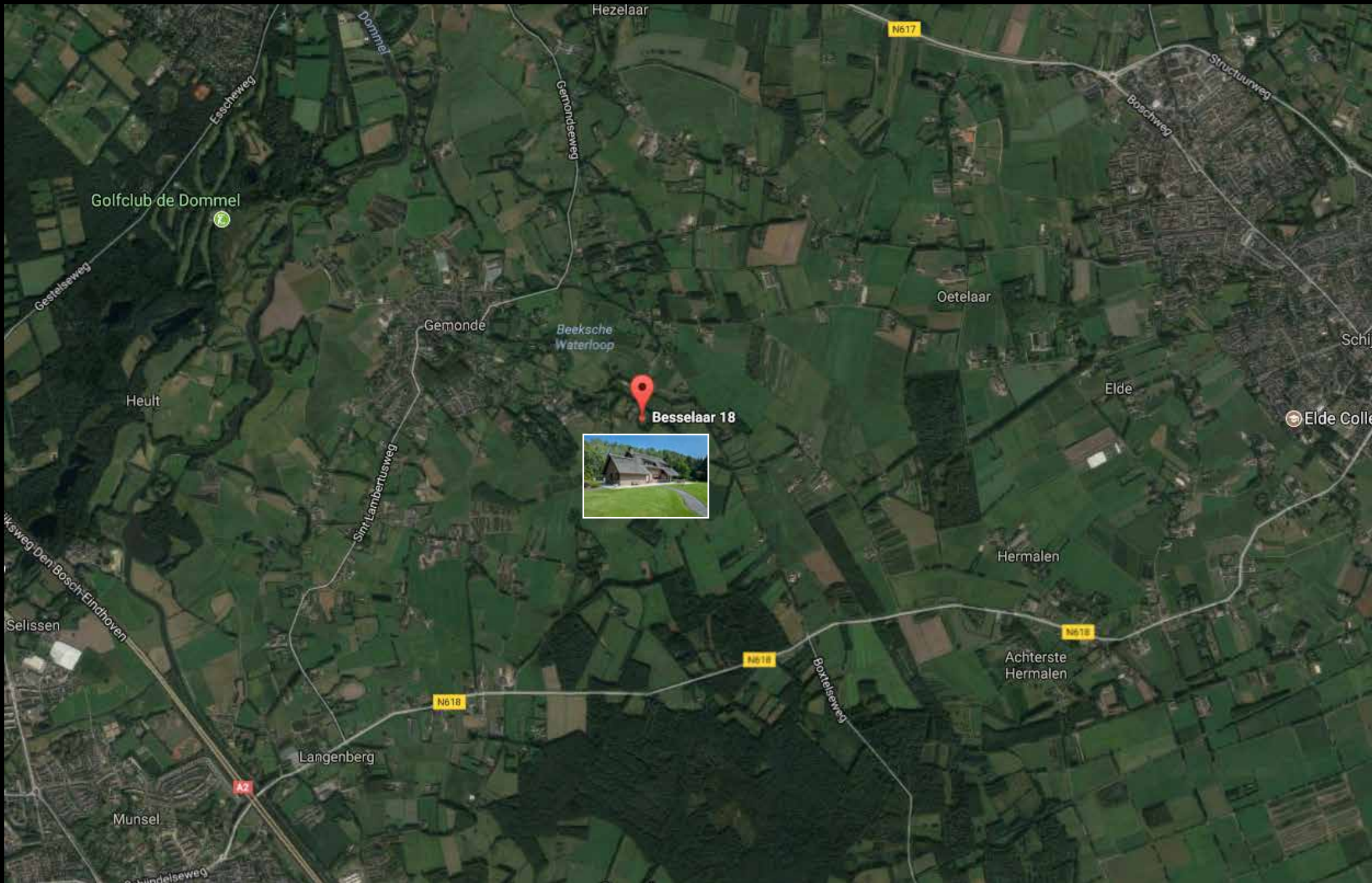
Sint-Michielsgestel is op korte afstand gelegen van de boerderij en is een dorp met zijn eigen winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten (voetbal, tennis, hockey, zwembad, golf, etc). Het centrum van de bourgondische hoofdstad van Brabant, 's-Hertogenbosch ligt op minder dan 10 kilometer afstand.

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

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

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







## AFSTAND TOT NABIJGELEGEN VOORZIENINGEN

Basisschool (St Lambertus)	: ca. 1,8 kilometer
Middelbare school (Elde College)	: ca. 5,5 kilometer
Technische Universiteit Eindhoven	: ca. 26,4 kilometer
Internationale School (Oirschotsedijk)	: ca. 28,3 kilometer
Kinderopvang (Humanitas)	: ca. 7,4 kilometer
Huisarts (van Eunen)	: ca. 3,9 kilometer
Tandarts (van der Staay)	: ca. 3,9 kilometer
Ziekenhuis (Jeroen Bosch)	: ca. 7,4 kilometer
Gemeentehuis Sint-Michielsgestel	: ca. 4,7 kilometer
Supermarkt (Emté)	: ca. 4,3 kilometer
Supermarkt (Jumbo)	: ca. 4,6 kilometer
Restaurant (De Boerenhofstede)	: ca. 3,3 kilometer
Sporthal (Theereheide)	: ca. 5,3 kilometer
Voetbalveld	: ca. 2,2 kilometer
Tennisvereniging	: ca. 2,2 kilometer
Golfbaan (Sint-Michielsgestel)	: ca. 6,1 kilometer
Vliegveld Eindhoven Airport	: ca. 26,1 kilometer
NS station (Boxtel)	: ca. 7,6 kilometer
Bushalte (Dorpstraat)	: ca. 1,2 kilometer
Tankstation (Shell)	: ca. 1,2 kilometer

## SINT-MICHIELSGESTEL EN OMGEVING

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

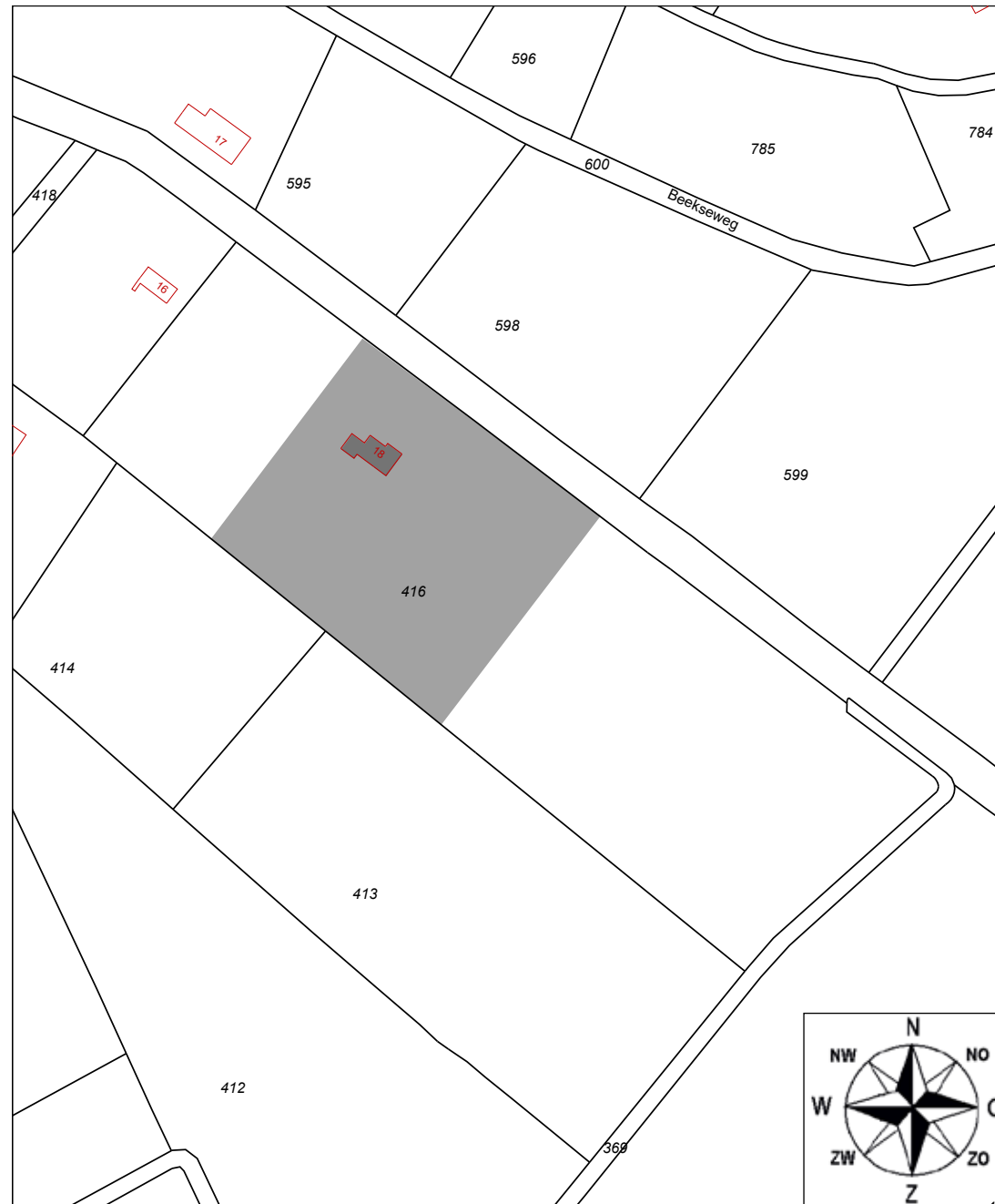
De gemeente telt 28.584 inwoners per 1 januari 2017, heeft een oppervlakte van 64,40 km<sup>2</sup> en ligt op een hoogte van circa 5 meter.

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

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

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





12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:2000	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	SINT MICHELSGESTEL P 416	
—	Vastgestelde kadastrale grens				
—	Voorlopige kadastrale grens				
—	Administratieve kadastrale grens				
—	Bebouwing				
—	Overige topografie				

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 1 augustus 2017  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## ALGEMENE INFORMATIE

### *Verkoopprocedure*

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

### *Bieding*

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

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

### *Koopakte*

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

### *Algemene ouderdomsclausule*

Het is koper bekend dat indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7.7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### *Algemene asbestclausule*

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

### *Energie*

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

### *Onderzoeksplicht*

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

### *Verkoopdocumentatie*

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

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

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Indien u als koper, binnen de 3 dagen van de wettelijke bedenktijd de koop ontbindt, zijn wij als kantoor genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratie kosten in rekening te brengen.

### *Hoe verder na de bezichtiging?*

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



## WAAROM CATO MAKELAARS?

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

## OPENINGSTIJDEN

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



 **MAKELAARS VAN GOEDE HUIZEN**

BEEMDSTRAAT 5

T 040 29 00 620

5653 MA EINDHOVEN

M 06 10 34 56 57

[WWW.CATOMAKELAARS.NL](http://WWW.CATOMAKELAARS.NL)

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