



Borchmolendijk 31 | Sint-Oedenrode

Cato
MAKELAARS



Welkom bij Borchmolendijk 31 in Sint-Oedenrode

Geachte heer, geachte mevrouw,

Wij danken u voor uw getoonde interesse in deze unieke villa met vrijstaande dubbele garage en parkachtige, volwassen tuin rondom. Bij de verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

Introductie	6
Duurzaamheid	6 - 9
Feiten en Cijfers	10
Foto's	14 - 69
Plattegronden	70 - 73
Indeling	74 - 79
Locatie en omgeving	80 - 87
Geschiedenis	88 - 91
Gemeentelijk monument	92 - 93
Algemene informatie	94 - 98

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. We maken met genoegen een persoonlijke afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een nog beter beeld krijgt.

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

Dear Sir, Dear Madam,

We thank you for your expressed interest in this unique villa with detached double garage and park-like mature garden surrounding it. When selling property, accurate, clear and complete information is essential. The sales documentation now before you contains the following information:

Introduction	6
Sustainability	6 - 9
Facts and figures	10
Photos	14 - 69
Floor plans	70 - 73
Layout	74 - 79
Location and surroundings	80 - 87
History	88 - 91
Municipal monument	92 - 93
General information	94 - 98

This property brochure has been compiled with the utmost care to give you a good first impression. Obviously we would like to answer any questions you may have. And would be glad to arrange an appointment for a comprehensive viewing to give you an even better impression.

With warm regards,

Mrs W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

5 kernkwaliteiten van de meest unieke villa op de allermooiste locatie van Sint-Oedenrode

1. Huize ‘De Kolk’

Betreed een direct bewoonbare, imposante gemeentelijke monumentale woning met een vrijstaande dubbele garage, in 2006 onderging deze villa een volledige renovatie en modernisering, waarbij elk detail met zorg werd aangepakt.

2. Voortreffelijke ligging

Geniet van een exclusieve positie aan de oever van de Dommel, slechts 300 meter van het dorpscentrum, aan de achterzijde biedt de woning een ongehinderd groen uitzicht, vrij van bebouwing, met een gevoel van ruimte en rust.

3. Stijlvol comfort

Ervaar het gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen, gecombineerd met een optimaal isolatiepakket, garandeert een aangenaam en stabiel binnenklimaat gedurende 365 dagen per jaar, ondersteund door een 100% gefilterd luchttoevoer- en afvoersysteem.

4. Ruimte in overvloed

Betreed een indrukwekkende leefruimte met een totale woonoppervlakte van circa 500 m² en een totale inhoud van circa 2500 m³, dit alles op een royaal perceel van 4910 m².

5. Centrale locatie

Profiteer van de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen, winkels en eetgelegenheden, op loopafstand; op circa 3 autominuten van de snelweg A50 richting Eindhoven - Arnhem en slechts 20 autominuten van Eindhoven Airport.



5 assets of the most unique villa in in Sint-Oedenrode’s most beautiful location

1. Huize ‘De Kolk’

Enter an immediately habitable, imposing municipal monumental house with a detached double garage, in 2006 this villa underwent a complete renovation and modernisation, where every detail was carefully addressed.

2. Superb location

Enjoying an exclusive position on the banks of the river Dommel, just 300 metres from the village centre, at the rear the property offers unobstructed green views, free of buildings, with a sense of space and tranquillity.

3. Stylish comfort

Experience the use of high-quality and sustainable materials, combined with an optimal insulation package, guarantees a pleasant and stable indoor climate for 365 days a year, supported by a 100% filtered air supply and exhaust system.

4. Space in abundance

Enter an impressive living space with a total living area of around 500 m² and a total volume of around 2500 m³, all on a generous plot of 4910 m².

5. Central location

Benefit from the proximity of all daily amenities, shops and eateries, within walking distance; approximately 3 car minutes from the A50 motorway towards Eindhoven - Arnhem and only 20 car minutes from Eindhoven Airport.

Introductie

Welkom bij deze bijzondere en unieke villa, gelegen aan de oevers van de Dommel, op slechts 300 meter van het centrum met alle dagelijkse voorzieningen. Met een vlotte toegang tot de A50 snelweg, op slechts 3 minuten rijden en een gunstige afstand van 20 minuten naar Eindhoven Airport, is deze statige gemeentelijke monumentale villa een waar juweel op een parkachtig groen perceel van 4910 m².

Deze villa onderging een grondige renovatie en modernisering in 2006, inclusief de bouw van de vrijstaande dubbele garage. Sinds 2007 is de parkachtige tuin met zorg aangelegd volgens een architectonisch ontwerp, wat bijdraagt aan de grandeur van het geheel.

Bij het betreden van de woning wordt u begroet door een indrukwekkende eikenhouten trap met balustrade en vide. De ruime woonkamer met hoge plafonds en open haard, het royale kantoor met kastenwand, de luxe woonkeuken van circa 62 m² en de aangrenzende bijkeuken vormen samen een gastvrij welkom op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, twee luxe badkamers, een garderobekamer en een garderobe-corridor met een fitness-/yogaruit. De tweede verdieping biedt de mogelijkheid om extra slaapkamers te realiseren, indien gewenst.

De villa is niet alleen bijzonder en uniek in architectuur maar ook in ligging met plafonds die op de begane grond maar liefst 3.80 meter hoog zijn. Het geïntegreerde ventilatiesysteem zorgt het hele jaar door voor een aangenaam en constant binnenklimaat, ondersteund door een 100% gefilterde luchttoevoer en -afvoer. Deze woning biedt indrukwekkende ruimtes, hoogwaardige afwerking en uitstekende isolatie, waardoor een uitzonderlijke leefervaring is gecreëerd.

Duurzaamheid

Kosten noch moeite zijn gespaard om de villa volledig te transformeren tot een duurzaam meesterwerk. In de technische ruimte van de vrijstaande garage is met zorg een warmtepomp geïnstalleerd, die zorgt voor vloerverwarming en -koeling door de hele villa. Dit resulteert in een constant binnenklimaat, 365 dagen per jaar. Bovendien is er door Burgers Ergon een geavanceerd luchtbehandelingscentrum geïmplementeerd, waardoor de villa vrij blijft van fijnstof en pollen.

Om de duurzaamheid te optimaliseren, zijn alle gevels, vloeren en daken geïsoleerd met de hoogwaardigste materialen. Overal in de villa is gebruikgemaakt van isolatieglas, waardoor niet alleen de energie-efficiëntie wordt verhoogd, maar ook het comfortniveau aanzienlijk wordt verbeterd. Deze doordachte verbeteringen tillen de villa naar een nieuw niveau van luxe en duurzaamheid, waardoor het niet alleen een huis, maar een vooruitstrevend thuis wordt.

Verwarming

De warmte wordt opgewekt door een warmtepomp met een verwarmingscapaciteit van 19,2 kW. De COP waarde van de warmtepomp bedraagt 4,08. Uit het oogpunt van rendement is de warmtepomp geselecteerd op circa 70% van de totale warmte behoefte. Bij zeer lage buitentemperaturen wordt de resterende behoefte aangevuld door een gasgestookte HR ketel. Bij calamiteiten kan de gasgestookte ketel ook in de totale warmte behoefte voorzien. De energie voor de warmtepomp wordt onttrokken uit de aarde met behulp van een gesloten bron met een capaciteit van 3,1 m³/h. Het in de warmtepomp afgekoelde water wordt opnieuw geïnjecteerd in de aarde.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Op de eerste en tweede verdieping is gekozen voor een LTV- lage water temperatuur verwarming - door middel individueel regelbare radiatoren.

Introduction

Welcome to this special and unique villa, located on the banks of the river Dommel, just 300 metres from the city centre with all daily amenities. With easy access to the A50 motorway, just 3 minutes away and a convenient 20-minute drive to Eindhoven Airport, this stately municipal monumental villa is a true gem on a park-like green plot of 4910 m².

This villa underwent a thorough renovation and modernisation in 2006, including the construction of the detached double garage. Since 2007, the park-like garden has been carefully landscaped according to an architectural design, adding to the grandeur of the property.

Upon entering the house, you are greeted by an impressive oak staircase with balustrade and loft. The spacious living room with high ceilings and fireplace, the generous office with cabinetry, the luxurious living kitchen of approximately 62 m² and the adjoining utility room combine to create a welcoming welcome on the ground floor. On the first floor are three spacious bedrooms, two luxury bathrooms, a wardrobe room and a cloakroom corridor with a fitness/yoga room. The second floor offers the possibility of additional bedrooms, if desired.

The villa is not only special and unique in architecture but also in location with ceilings as high as 3.80 metres on the ground floor. The integrated ventilation system ensures a pleasant and constant indoor climate all year round, supported by 100% filtered air supply and extraction. This home offers impressive spaces, high-quality finishes and excellent insulation, creating an exceptional living experience.

Sustainability

No expense was spared to completely transform the villa into a sustainable masterpiece. A heat pump was carefully installed in the technical room of the detached garage, providing underfloor heating and cooling throughout the villa. This results in a constant indoor climate, 365 days a year. Moreover, an advanced air treatment centre was implemented by Burgers Ergon, keeping the villa free of fine dust and pollen.

To optimise sustainability, all facades, floors and roofs have been insulated with the highest quality materials. Insulated glass was used throughout the villa, not only increasing energy efficiency but also significantly improving comfort levels. These thoughtful improvements take the villa to a new level of luxury and sustainability, making it not just a house, but a progressive home.

Heating

Heat is generated by a heat pump with a heating capacity of 19.2 kW. The COP value of the heat pump is 4.08. From an efficiency point of view, the heat pump has been selected to cover about 70% of the total heat requirement. At very low outdoor temperatures, the remaining requirement is supplemented by a gas-fired high-efficiency boiler. In emergencies, the gas-fired boiler can also meet the total heat requirement. Energy for the heat pump is extracted from the earth using a closed well with a capacity of 3.1 m³/h. The water cooled in the heat pump is re-injected into the earth.

The ground floor is equipped with underfloor heating. On the first and second floors, LTV- low water temperature heating - by means of individually controlled radiators - has been chosen.

Ventilatie

De luchtbehandelingscentrale welke is opgesteld op de tweede verdieping, verzorgt de complete ventilatie van deze villa. Gekozen is voor een 2,5 voudige luchtwisseling. Het niet waarneembare geluidsniveau is in de praktijk lager als 30dB(A). De luchtbehandelingscentrale is zowel in de toevoer- als in afvoorzijde voorzien van een hoogwaardig luchtfilter, klasse F7, met een vangcapaciteit van 85% voor stofdeeltjes $\leq 0,4\mu\text{m}$. Hiermee worden alle fijnstof deeltjes uit de lucht gefilterd. De centrale is verder voorzien van een kruisstroom wisselaar met bypass, voor energie terug winning uit de afblaaslucht. Zo nodig wordt de lucht naverwarmd door een water gevoede warmtewisselaar. Een toeren geregelde toevoer- en afvoer ventilator zorgen voor het transport van het juiste luchtcapaciteit.

Het rendement van de kruisstroom wisselaar in hoogtoeren, bedraagt 84%. Voor een absoluut tochtvrije inblaas in de diverse ruimtes in de villa, wordt gebruik gemaakt van Trox, hoog inducerende wervel- en lijnroosters type RFD respectievelijk VSD35. De ventilatie is gekoppeld met de drie aanwezige gashaarden. Wanneer een of meerdere gashaarden worden ingeschakeld wordt het debiet van toevoer en afvoer zodanig gestuurd dat er een lichte overdruk in de betreffende ruimte gehandhaafd blijft.

Koeling

De koeling van de gehele villa wordt geleverd door bronwater. Een warmtewisselaar zorgt voor de ontkoppeling tussen het water van de bron en het koelwater in de woning. Bij koude vraag wordt de ventilatie lucht gekoeld en wordt de vloerverwarming omgeschakeld naar vloerkoeling. Op deze wijze is er 67 W/m² beschikbaar als koelvermogen terwijl voor de koude opwekking slechts maximaal 0,55 kW benodigd is.

Regelinstallatie

De installatie wordt geregeld met een digitaal regelsysteem “Top Control Vision” van het fabricaat Priva. De software is uitgerust met voorzieningen voor zowel lokale communicatie als voor modemcommunicatie op afstand. De installatie is via het modem op afstand bedienbaar door de gebruiker maar ook kan er bijvoorbeeld bij storingen hiervan een analyse op afstand gedaan worden door de betreffende onderhoudsfirma.

De bediening van de installatie en het uitlezen van gegevens gebeurt in een volledig digitale omgeving. Voor de gebruiker is een touchscreen panel met 12,1 inch TFT scherm aanwezig in de woning waarop statusmeldingen en meetwaarden worden weergegeven. Ook kunnen via het scherm gewenste waarden en instellingen worden gewijzigd.

Ventilation

The air treatment unit on the second floor is responsible for the complete ventilation of this villa. A 2.5-fold air exchange was chosen. In practice, the imperceptible noise level is lower than 30 dB(A). The air treatment unit is equipped with a high-quality air filter, class F7, on both the supply and the return side, with a trapping capacity of 85% for dust particles $\leq 0.4\mu\text{m}$. This filters all fine dust particles from the air. The unit is also equipped with a cross-flow exchanger with bypass for energy recovery from the exhaust air. If necessary, the air is reheated by a water-powered heat exchanger. A speed-controlled supply and exhaust fan ensures the correct air capacity is supplied.

The efficiency of the cross-flow exchanger at high speed is 84%. Trox, high induction swirl and line diffusers type RFD and VSD35 are used for absolutely draught-free blowing into the various rooms in the villa. The ventilation is linked to the three gas fires present. When one or more gas fires are switched on, the flow rate of supply and return is controlled to maintain a slight overpressure in the relevant room.

Cooling

Cooling for the entire villa is provided by well water. A heat exchanger provides decoupling between the well water and the cooling water in the house. In case of cold demand, the ventilation air is cooled and the underfloor heating is switched to floor cooling. In this way, 67 W/m² is available as cooling power while only a maximum of 0.55 kW is required for cold generation.

Control system

The system is controlled by a digital control system “Top Control Vision” by Priva. The software is equipped with facilities for both local and remote modem communication. The installation can be remotely controlled by the user via the modem, but also, for example, in the event of malfunctions, a remote analysis can be carried out by the relevant maintenance company.

Operating the installation and reading data is done in a fully digital environment. For the user, a touchscreen panel with 12.1-inch TFT screen is present in the house on which status messages and measured values are displayed. Desired values and settings can also be changed via the screen.

Feiten & Cijfers

	Object	vrijstaande gemeentelijk monumentale villa met vrijstaande dubbele garage met parkachtige tuin rondom en oprijlaan met elektrische poort
	Bouwjaar	1836, in 2006 compleet gerenoveerd en gemoderniseerd
	Kadastraal bekend	Gemeente Sint-Oedenrode Sectie G Nummer 4668
	Perceeloppervlakte	4.910 m²
	Woonoppervlakte villa	circa 460 m²
	Gebruiksoppervlakte dubbele garage en berging	circa 70 m²
	Gebruiksoppervlakte overkappingen en dakterras	circa 80 m²
	Totale oppervlakte	circa 610 m²
	Inhoud villa	circa 2.150 m³
	Inhoud vrijstaande dubbele garage en berging	circa 350 m³
	Totale inhoud	circa 2.500 m³
	Aantal kamers	zes kamers (woonkamer, werkkamer, drie slaapkamers en sportruimte)
	Aantal badkamers	twee badkamers op de 1e verdieping
	Parkeren	oprijlaan met volop parkeergelegenheid op afgesloten eigen terrein alsmede in de vrijstaande dubbele garage en volop parkeergelegenheid aan de openbare weg

Facts & Figures

	Object	detached municipal monumental villa with detached double garage with park-like garden surrounding and driveway with electric gate
	Year built	1836, completely renovated and modernised in 2006
	Cadastral known	Municipality of Sint-Oedenrode Section G Number 4668
	Land area	4,910 m²
	Living area villa	approximately 460 m²
	Surface area of double garage and storage room	approximately 70 m²
	Surface area roof gardens and roof terrace	approximately 80 m²
	Total surface area	approximately 610 m²
	Content villa	approximately 2.150 m³
	Volume of detached double garage and storage	approximately 350 m³
	Total volume	approximately 2,500 m³
	Number of rooms	six rooms (living room, study, three bedrooms and gym)
	Number of bathrooms	two bathrooms on the first floor
	Parking	driveway with plenty of parking on enclosed private property as well as in the detached double garage and plenty of parking on the public road

Isolatie & Installaties

	Isolatie daken	ja, isolatie-dakplaten
	Isolatie gevels	ja, tempex gevelplaten buitenzijde
	Isolatie vloeren	ja
	Isolatie glas	ja, gehele woning
	Verwarming	cv-combi-ketel (HR, 2006), gashaarden in woonkamer, leefkeuken en werkkamer
	Warm water	boiler
	Technische voorzieningen	- gasgestookte verwarmingsinstallatie met luchtzuiveringsinstallatie/koeling - alarminstallatie - elektrische entreepoorten met video-intercom - elektrische garagedeuren - centrale beregeningsinstallatie tuin
	Materiaal daken	hoofdbouw schilddak met keramische pannen, vrijstande garage schilddak met zinken afdekking
	Materiaal vloeren	begane grond betonvloeren, eerste en tweede verdieping houten vloeren
	Materiaal buitenkozijnen	hardhouten deuren, raamkozijnen met draai-kiepramen en hoogwaardig isolatieglas
	Buitenschilderwerk	opnieuw uitgevoerd in 2022
	Materiaal binnenkozijnen	massief houten paneeldeuren met houten binnendeur-kozijnen, neuten, architraven en identiek beslag

Insulation & installations

	Roof insulation	yes, insulating roof panels
	Insulation of facades	yes, tempex exterior wall panels
	Insulation of floors	yes
	Insulation of windows	yes, entire house
	Heating	central heating combi boiler (HR, 2006), gas fires in living room, kitchen and study
	Hot water	boiler
	Technical amenities	- gas-fired heating system with air purification/cooling system - alarm system - electric entrance gates with video intercom - electric garage doors - central garden sprinkler system
	Roofing material	main building hipped roof with ceramic tiles, detached garage hipped roof with zinc cover
	Flooring material	ground floor concrete floors, first and second floor wooden floors
	Material exterior window frames	hardwood doors, window frames with tilt-and-turn windows and high-quality insulating glass
	Exterior painting	redone in 2022
	Material interior window framers	solid wood panel doors with wooden inner door frames, jambs, architraves and identical hardware





Begane grond

Ground floor



















Eerste verdieping

First floor

















Tweede verdieping

Second floor





Buitenruimte

Outdoor space





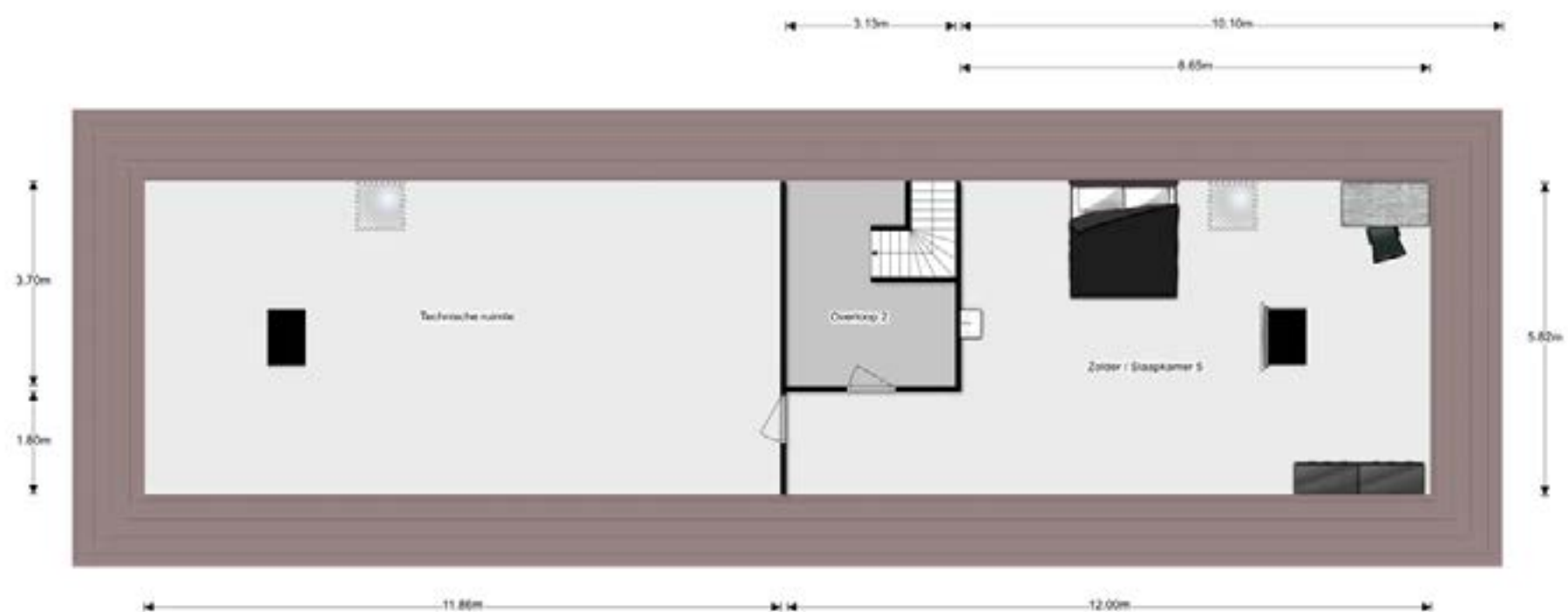












Tweede verdieping Second floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Bijgebouw Annex

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

Begane grond

Betreed deze unieke villa via de dubbele elektrische smeedijzeren poorten en volg de majestueuze oprit van circa 100 meter, bedekt met sierlijk grind. Aan weerszijden is de voortuin met zorg aangelegd onder architectuur, inclusief een elegante rechthoekige vijverpartij. Parkeergelegenheid op eigen terrein is overvloedig beschikbaar. De toegang tot zowel de overdekte entree van de villa als van de vrijstaande dubbele garage bevindt zich hier. Gedurende alle seizoenen kunt u genieten van een betoverend uitzicht op de Dommel, die zich direct aan de rechterzijde van de villa meandert.

Bij het openen van de hardhouten voordeur met omlijsting betreedt u de riante en lichte ontvangsthal. Deze indrukwekkende ruimte met een gigantische vide en een prachtige eikenhouten halfgedraaide trappenpartij met balustrade leidt naar de bovenverdieping. Met een oppervlakte van circa 34 m² biedt de hal toegang tot de woonkamer en de leefkeuken met tuinkamer. Via het portaal met garderobe-ruimte heeft u toegang tot kantoor/werkkamer 1, een luxe toilet en de bijkeuken. De hal is voorzien van een natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming, glad stucwerk op de wanden en een extra hoog plafond met glad stucwerk en sierlijsten.

Vanuit de centrale hal leidt een gang naar de sfeervolle woonkamer aan de rechterzijde, met een oppervlakte van circa 46 m². Deze gezellige leefruimte heeft een plafondhoogte van circa 3.80 m en is voorzien van een gashaard met marmeren schouwpartij en optimaal daglicht dankzij de grote raampartijen aan drie zijden. De ruimte is afgewerkt met een massieve houten eikenhouten planken vloer met vloerverwarming, glad stucwerk op de wanden en plafonds met sierlijsten. Een open doorgang vanuit de woonkamer biedt toegang tot de woonkeuken.

De luxueuze leefkeuken beslaat een royale oppervlakte van circa 60 m². Het moderne, greeploze keukenontwerp is voorzien van eersteklas inbouwapparatuur: een 5-pits inductiekookplaat met afzuigschouw, heteluchtoven, stoomoven, magnetron, koffieautomaat, warmhoudlade, gezuiverd water automaat, koelkast, vrieskast en vaatwasser. Het centrale eiland is uitgerust met een granieten aanrechtblad en spoelbak met quooker en dispenser, en biedt overvloedige opbergruimte in de diverse laden en kasten.

Aan de tegenoverliggende zijde van de keuken bevindt zich een royaal eetgedeelte, voorzien van een sfeervolle inbouw-gashaard en omringd door raampartijen aan drie zijden. Deze bieden een weids uitzicht op de volgroeide achtertuin en laten overvloedig natuurlijk licht binnen. De wanden zijn afgewerkt met glad stucwerk en de 3.80 meter hoge plafonds zijn verfraaid met sierlijk stucwerk en inbouwspots. Vanuit de keuken is er naadloze toegang tot het overdekte terras in de achtertuin, evenals tot de praktische bijkeuken. De bijkeuken, met een oppervlakte van circa 14 m², is een functionele ruimte met een op maat gemaakte inbouwkastenwand over de volledige lengte, voorzien van een inbouw-werkblad.

Kantoor/werkkamer 1, gelegen aan de voorzijde, straalt luxe uit met een ruimte van circa 31 m². Toegankelijk vanuit het portaal bij de ontvangsthal, kenmerkt deze kamer zich door een overvloed aan natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan twee zijden. Net als de woonkamer wordt deze ruimte verrijkt met een sfeervolle gashaard. De vloer is uitgerust met een massieve eikenhouten plankenvloer inclusief vloerverwarming, terwijl de wanden zijn afgewerkt met glad stucwerk. Het 3.80 meter hoge plafond straalt eveneens elegantie uit, met glad stucwerk voorzien van sierlijke lijsten. Deze kantoorruimte biedt een verfijnde werkomgeving, waar comfort en stijl samenkomen voor een inspirerende atmosfeer.

Ground floor

Enter this unique villa through the double electric wrought-iron gates and follow the majestic driveway of approximately 100 metres, covered with graceful gravel. On either side, the front garden is carefully landscaped under architecture, including an elegant rectangular pond. On-site parking is abundantly available. Access to both the covered entrance to the villa and the detached double garage is located here. During all seasons, you can enjoy enchanting views of the Dommel river, which meanders directly to the right of the villa.

Upon opening the hardwood framed front door, you enter the spacious and bright reception hall. This impressive space with a gigantic void and a beautiful oak half-turned staircase with balustrade leads to the upper floor. With an area of approximately 34 m², the hallway provides access to the living room and the living kitchen with garden room. Through the portal with wardrobe space, you have access to office/workroom 1, a luxury toilet and the utility room. The hall has a natural stone tiled floor with underfloor heating, smooth stucco on the walls and an extra high ceiling with smooth stucco and decorative mouldings.

From the central hall, a corridor leads to the cosy living room on the right, with an area of about 46 m². This cosy living space has a ceiling height of about 3.80 m and features a gas fireplace with marble mantelpiece and optimal natural light thanks to the large windows on three sides. The room is finished with a solid wooden oak plank floor with underfloor heating, smooth stucco on the walls and ceilings with mouldings. An open passage from the living room provides access to the kitchen diner.

The luxurious living kitchen covers a generous area of approximately 60 m². The modern, handleless kitchen design is equipped with first-class built-in appliances: a 5-burner induction hob with extractor fan, hot air oven, steam oven, microwave, coffee dispenser, warming drawer, purified water dispenser, fridge, freezer and dishwasher. The central island is equipped with a granite countertop and sink with quooker and dispenser, and offers abundant storage space in the various drawers and cabinets.

On the opposite side of the kitchen is a generous dining area, equipped with an attractive built-in gas fireplace and surrounded by windows on three sides. These offer wide views of the mature rear garden and let in abundant natural light. The walls are finished with smooth stucco and the 3.80-metre-high ceilings are embellished with decorative stucco and recessed spotlights. From the kitchen, there is seamless access to the covered backyard patio, as well as to the practical utility room. The utility room, with an area of approximately 14 m², is a functional space with a full-length custom-made built-in cupboard wall fitted with a built-in worktop.

Office/workroom 1, located at the front, exudes luxury with a space of approximately 31 m². Accessible from the porch off the reception hall, this room is characterised by an abundance of natural light thanks to the large windows on two sides. Like the living room, this room is enriched by an attractive gas fireplace. The floor features solid oak plank flooring including underfloor heating, while the walls are finished with smooth stucco. The 3.80-metre-high ceiling also exudes elegance, with smooth stucco fitted with decorative mouldings. This office space offers a sophisticated working environment, where comfort and style come together for an inspiring atmosphere.

Eerste verdieping

Via de prachtige, halfgedraaide eikenhouten trappenpartij in de hal bereikt u de overloop op de verdieping, die wordt gekenmerkt door een balustrade met vide. In de rechtervleugel van de villa bevindt zich een op maat gemaakte kastencorridor over de volledige lengte. Deze overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, badkamer 2, een apart toilet en overloop 2 met een vaste trap naar de tweede verdieping. Overloop 1 is voorzien van een massieve eikenhouten vloer, stucwerk wanden en 2.80 meter hoge plafonds met sierlijsten en inbouwverlichting.

Ouderslaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde, beslaat een oppervlakte van circa 31 m² en beschikt over een inloop-garderobekamer met op maat gemaakte inbouwkasten aan beide zijden. Hier heeft u toegang tot de eigen badkamer 1 en de sport-/yogaruumte.

De sport-/yogaruumte, met een oppervlakte van circa 13 m², is toegankelijk vanuit ouderslaapkamer 2. Door eenvoudig de deur te verplaatsen, kan hier op een snelle manier een extra slaapkamer worden gerealiseerd.

Badkamer 1 is royaal, luxueus en comfortabel ingericht. De ruimte is voorzien van een kunststof ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, handdouche en inbouwkranen, en twee wastafels met design kranen. De badkamer is afgewerkt met een hardstenen tegelvloer inclusief vloerverwarming, een handdoekradiator, mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie via een raam.

Slaapkamer 3, met een oppervlakte van circa 15 m², is aan de achterzijde gelegen en biedt een prachtig uitzicht over de Dommel.

Slaapkamer 4, met een oppervlakte van ongeveer 15 m², bevindt zich aan de voorzijde en wordt verlicht door ramen aan twee zijden met een betoverend uitzicht over de Dommel.

Badkamer 2, uitgevoerd in luxe en comfort, beschikt over een extra ruime inloopdouche met ingebouwde kraan, een dubbele wastafel op een wandmeubel met design kranen, en is volledig voorzien van een hardstenen tegelvloer met vloerverwarming. Daarnaast is er een handdoekradiator, mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie via een raam.

Toilet 2, apart en luxueus, is voorzien van een vrijhangend closet en fontein.

Overloop 2, bereikbaar via een deur op overloop 1, biedt toegang tot de trap naar de tweede verdieping en leidt naar het dakterras.

Het dakterras, gelegen boven de tuinkamer op de begane grond, biedt een panoramisch uitzicht over de achtertuin met volwassen loofbomen. Met een oppervlakte van ongeveer 30 m², is het terras op het noorden gelegen en voorzien van een houten balustrade.

De gehele eerste verdieping is afgewerkt met hoogwaardige vloerbedekking of een eikenhouten plankenvloer, glad stucwerk op de wanden en plafonds met sierlijsten en inbouwverlichting. De binnendeuren zijn uitgevoerd als massieve houten paneeldeuren met houten binnen-deurkozijnen, neuten, architraven en identiek beslag.

First floor

Through the beautiful half-turned oak staircase in the hall, you reach the landing on the first floor, which is characterised by a balustrade with loft. The right wing of the villa features a full-length custom-made wardrobe corridor. This landing provides access to three spacious bedrooms, bathroom 2, a separate toilet and landing 2 with a fixed staircase to the second floor. Landing 1 features solid oak flooring, stucco walls and 2.80-metre-high ceilings with mouldings and recessed lighting.

Master bedroom 2, located at the front, covers an area of approximately 31 m² and features a walk-in wardrobe room with custom-made built-in wardrobes on both sides. Here you have access to private bathroom 1 and the sports/yoga room.

The sports/yoga room, with an area of about 13 m², can be accessed from master bedroom 2. By simply moving the door, an extra bedroom can be quickly created here.

Bathroom 1 is generously, luxuriously and comfortably furnished. The room features a plastic bathtub, a spacious walk-in shower with rain shower, hand shower and built-in taps, and two washbasins with designer taps. The bathroom is finished with a bluestone tiled floor including underfloor heating, a towel radiator, mechanical ventilation and natural ventilation via a window.

Bedroom 3, with an area of approximately 15 m², is located at the rear and offers beautiful views over the Dommel.

Bedroom 4, with an area of about 15 m², is located at the front and is lit by windows on two sides with enchanting views over the Dommel.

Bathroom 2, finished in luxury and comfort, features an extra-large walk-in shower with built-in tap, a double washbasin on a wall unit with designer taps, and is fully fitted with a bluestone tiled floor with underfloor heating. There is also a towel radiator, mechanical ventilation and natural ventilation via a window.

Toilet 2, separate and luxurious, is fitted with a free-hanging toilet and fountain.

Landing 2, accessible via a door on landing 1, provides access to the stairs to the second floor and leads to the roof terrace.

The roof terrace, located above the garden room on the ground floor, offers panoramic views over the rear garden with mature deciduous trees. With an area of about 30 m², the terrace is north-facing and fitted with a wooden balustrade.

The entire first floor is finished with high-quality carpet or oak plank flooring, smooth stucco on the walls and ceilings with mouldings and recessed lighting. The interior doors are finished as solid wooden panel doors with wooden interior door frames, jambs, architraves and identical hardware..

Tweede verdieping

Overloop 3 biedt toegang tot slaapkamer 5 en de technische ruimte.

Slaapkamer 5 is riant met een oppervlakte van circa 55 m² en is voorzien van een dakraam. De houten constructiebalken zijn zichtbaar tot aan de nok, waardoor een karaktervolle uitstraling ontstaat. Deze ruimte herbergt tevens de opstellingsruimte van de cv-combiketel.

De technische ruimte met een oppervlakte van circa 50 m², is voorzien van diverse technische installaties. Voor een gedetailleerde beschrijving verwijzen wij naar pagina 8.

Vrijstaande dubbele garage

Aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich de vrijstaande dubbele garage met afmetingen van circa 6.04 x 10.40 m. Dit bijgebouw is opgetrokken in spouw, volledig geïsoleerd en uitgerust met elektra (inclusief krachtstroom), watervoorziening en verwarming. De dubbele garagedeuren zijn voorzien van elektrisch bedienbare sectionaaldeuren.

Aan de achterzijde van de garage bevindt zich een aangrenzende overkapping die kan worden afgesloten met een transparante, elektrisch bedienbare sectionaaldeur over de volledige breedte. De overkapping is uitgevoerd met een hardstenen tegelvloer, stucwerk op de wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

Direct naast de overkapping bevindt zich een berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere behoeften.

Tuin rondom

De weelderige tuin die deze woning omringt, is sinds 2007 met zorg en vakmanschap ontworpen door een architect.

Tijdens dit proces werden de bestaande loof- en naaldbomen in de achtertuin van de villa geïntegreerd in het algehele tuinontwerp. De prachtige zichtlijnen vanuit diverse hoeken van de achtertuin, in combinatie met de beeldbepalende bomen en volgroeide hagen, maken deze tuin niet alleen een visueel genot maar ook een heerlijke plek om te verblijven.

De achtertuin, volledig omheind, strekt zich ongeveer 30 meter diep uit . Verschillende terrassen met sierbestrating zijn aangelegd, waarvan twee grenzend aan de achtergevel en voorzien van een overkapping. Door doordachte aanplant van struiken, bomen en hagen is optimale privacy gegarandeerd. Deze prachtig aangelegde, volwassen tuin is voorzien van energiebesparende verlichting en een volautomatisch beregeningssysteem met eigen waterbron. Een houten berging van circa 4.13 x 2.60 m biedt ruimte voor opslag en tuingereedschap.

De voortuin wordt gekenmerkt door een lange oprijlaan, een centraal geplaatste rechthoekige vijver met fontein, volwassen rododendrons, azalea's, hortensia's en een prachtig uitzicht over de Dommel.

Second floor

Landing 3 provides access to bedroom 5 and the technical room.

Bedroom 5 is spacious with an area of about 55 m² and features a skylight. The wooden construction beams are visible up to the ridge, creating a characterful look. This room also houses the preparation room for the central heating combi boiler.

The technical room, with an area of about 50 m², is equipped with various technical installations. For a detailed description, please refer to page 8.

Detached double garage

On the left side of the plot is the detached double garage with dimensions of approximately 6.04 x 10.40 m. This outbuilding is built in cavity, fully insulated and equipped with electricity (including power current), water supply and heating. The double garage doors have electrically operated sectional doors.

At the rear of the garage is an attached canopy that can be closed with a transparent, electrically operated full-width sectional door. The canopy has a stone tiled floor, stucco walls and a stucco ceiling with recessed lighting.

Right next to the canopy is a shed, ideal for storing garden tools and other equipment.

Garden around

The lush garden surrounding this property has been designed with care and skill by an architect since 2007.

During this process, the existing deciduous and coniferous trees in the villa's backyard were integrated into the overall garden design. The beautiful sightlines from various corners of the backyard, combined with the iconic trees and mature hedges, make this garden not only a visual delight but also a lovely place to be.

The backyard, fully fenced, extends about 30 metres deep . Several terraces with ornamental paving have been laid out, two of which are adjacent to the rear façade and equipped with a canopy. Thoughtful planting of shrubs, trees and hedges guarantees optimal privacy. This beautifully landscaped, mature garden has energy-saving lighting and a fully automatic sprinkler system with its own water source. A wooden shed measuring approximately 4.13 x 2.60 m provides space for storage and garden tools.

The front garden is characterised by a long driveway, a centrally placed rectangular pond with fountain, mature rhododendrons, azaleas, hydrangeas and stunning views over the Dommel river.

Locatie en uitzicht

Deze bijzonder fraaie en sfeervolle villa bevindt zich op een steenworp afstand van het centrum van Sint-Oedenrode, nabij de rotonde Lindendijk - Corridor - Eerschotsestraat - Borchmolendijk. Het pand ligt aan een vertakking van de Dommel die langs de villa stroomt en zich vervolgens verenigt met de hoofdtak van de Dommel. De Borchmolendijk is een levendige straat met een gevarieerd karakter, waar nieuwbouwappartementen harmonieus samengaan met karakteristieke woonhuizen.

In Sint-Oedenrode komt het Bourgondische Brabantse landelijke leefgenot samen met praktische voorzieningen. Binnen enkele minuten bereikt u winkels zoals Albert Heijn, Aldi, Emté, Kruidvat, de slager en de bakker, evenals diverse culturele en sportvoorzieningen.

De grotere winkelcentra van Eindhoven en Den Bosch zijn gemakkelijk bereikbaar in ongeveer 20 minuten via de snelwegen A50 en A2. Dichterbij vindt u plaatsen als Veghel, Son en Breugel en Uden, met prachtige, vaak historische dorpskernen die bruisen van goede voorzieningen. Hier vindt u een overvloed aan winkelcentra, eetgelegenheden en voortgezet onderwijs.

Voorzieningen en afstand

Basisschool (Eerschot): ca. 800 m
Middelbare school (Fioretti College Veghel): ca. 10,7 km
Technische Universiteit Eindhoven: ca. 16,4 km
Internationale School (Oirschotsedijk): ca. 21,7 km
Kinderopvang (Humanitas/Harlekin): ca. 500 m

Huisarts (M.P. Vermeulen): ca. 450 m
Tandarts (R.T.J.M. de Laat): ca. 190 m
Ziekenhuis (Catharina, Eindhoven): ca. 15,8 km

Gemeentehuis: ca. 800 m

Supermarkt (Albert Heijn): ca. 350 m
Supermarkt (Aldi): ca. 50 m
Restaurant (diversen): ca. 400 m

Sporthal (De Streepen): ca. 1,1 km
Voetbalveld: ca. 450 m
Tennisvereniging: ca. 2,2 km
Golfbaan: ca. 3,2 km

Vliegveld Eindhoven Airport: ca. 19,5 km
NS station (Best): ca. 10,9 km
Bushalte (Lindendijk): ca. 190 m
Tankstation (BP): ca. 600 m

Location and views

This particularly beautiful and attractive villa is located a stone’s throw from the centre of Sint-Oedenrode, near the roundabout Lindendijk - Corridor - Eerschotsestraat - Borchmolendijk. The property is located on a branch of the Dommel River that flows past the villa and then unites with the main branch of the Dommel. Borchmolendijk is a lively street with a varied character, where newly built flats blend harmoniously with characteristic residential houses.

In Sint-Oedenrode, the Burgundian Brabant rural lifestyle meets practical amenities. Within minutes, you can reach shops such as Albert Heijn, Aldi, Emté, Kruidvat, the butcher and the baker, as well as various cultural and sports facilities.

The larger shopping centres of Eindhoven and Den Bosch are easily accessible in about 20 minutes via the A50 and A2 motorways. Closer by, you will find places like Veghel, Son en Breugel and Uden, with beautiful, often historic village centres bustling with good amenities. Here you will find an abundance of shopping centres, eateries and secondary education.

Facilities and distances

Primary school (Eerschot): approx. 800 m
Secondary school (Fioretti College Veghel):approx. 10.7 km
Eindhoven University of Technology: approx. 16.4 km
International School (Oirschotsedijk): approx. 21.7 km
Childcare (Humanitas/Harlekin): approx. 500 m

General practitioner (M.P. Vermeulen): approx. 450 m
Dentist (R.T.J.M. de Laat): approx. 190 m
Hospital (Catharina, Eindhoven): approx. 15.8 km

Town hall: approx. 800 m

Supermarket (Albert Heijn): approx. 350 m
Supermarket (Aldi): approx. 50 m
Restaurant (various): approx. 400 m

Sports hall (De Streepen): approx. 1.1 km
Football pitch: approx. 450 m
Tennis club: approx. 2.2 km
Golf course: approx. 3.2 km

Eindhoven Airport: approx. 19.5 km
Railway station (Best): approx. 10.9 km
Bus stop (Lindendijk): approx. 190 m
Petrol station (BP): approx. 600 m

Sint-Oedenrode en omgeving

Op 1 januari 2017 werden Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel samengevoegd tot de nieuwe gemeente Meierijstad. De Dommel doorkruist het historische centrum van Sint-Oedenrode en draagt bij aan de unieke uitstraling van het dorp. Door de jaren heen heeft Sint-Oedenrode zich ontwikkeld tot een groen en gastvrij dorp, een aangename woonomgeving met zo'n 17.000 inwoners.

Het karakter van Sint-Oedenrode wordt mede bepaald door een diversiteit aan monumenten, waaronder 39 rijksmonumenten en 15 gemeentelijke monumenten. In het hart van het centrum vindt men diverse rijksmonumentale woningen en het monumentale parochiehuis. Op loop-afstand van het centrum staan het Kasteel-raadhuis Dommelrode en iets verderop Kasteel Henkenshage, dat tevens fungeert als museum.

Het hart van Sint-Oedenrode heeft de afgelopen jaren een bloeiende ontwikkeling doorgemaakt, met een winkelaanbod van bijna 25.000 vierkante meter vloeroppervlak. Meer dan 40% van dit aanbod bevindt zich in het centrum van de kern Sint-Oedenrode. Hier vindt u niet alleen alle benodigdheden voor uw dagelijkse boodschappen, maar ook een diversiteit aan modewinkels en eetgelegenheden.

Sint-Oedenrode is gezegend met verschillende natuurgebieden, waaronder Het Groene Woud, De Dommelbeemden en de Moerkuilen, Het Vressels Bos en de Hazenputten, Het Rooise Broek, de Scheeken en De Geelders. Direct achter de Vresselseweg ligt het Vressels Bos, een prachtig wandelgebied van ongeveer 250 hectare met twee belangrijke vennencomplexen: De Hazenputten en De Ouden Putten.

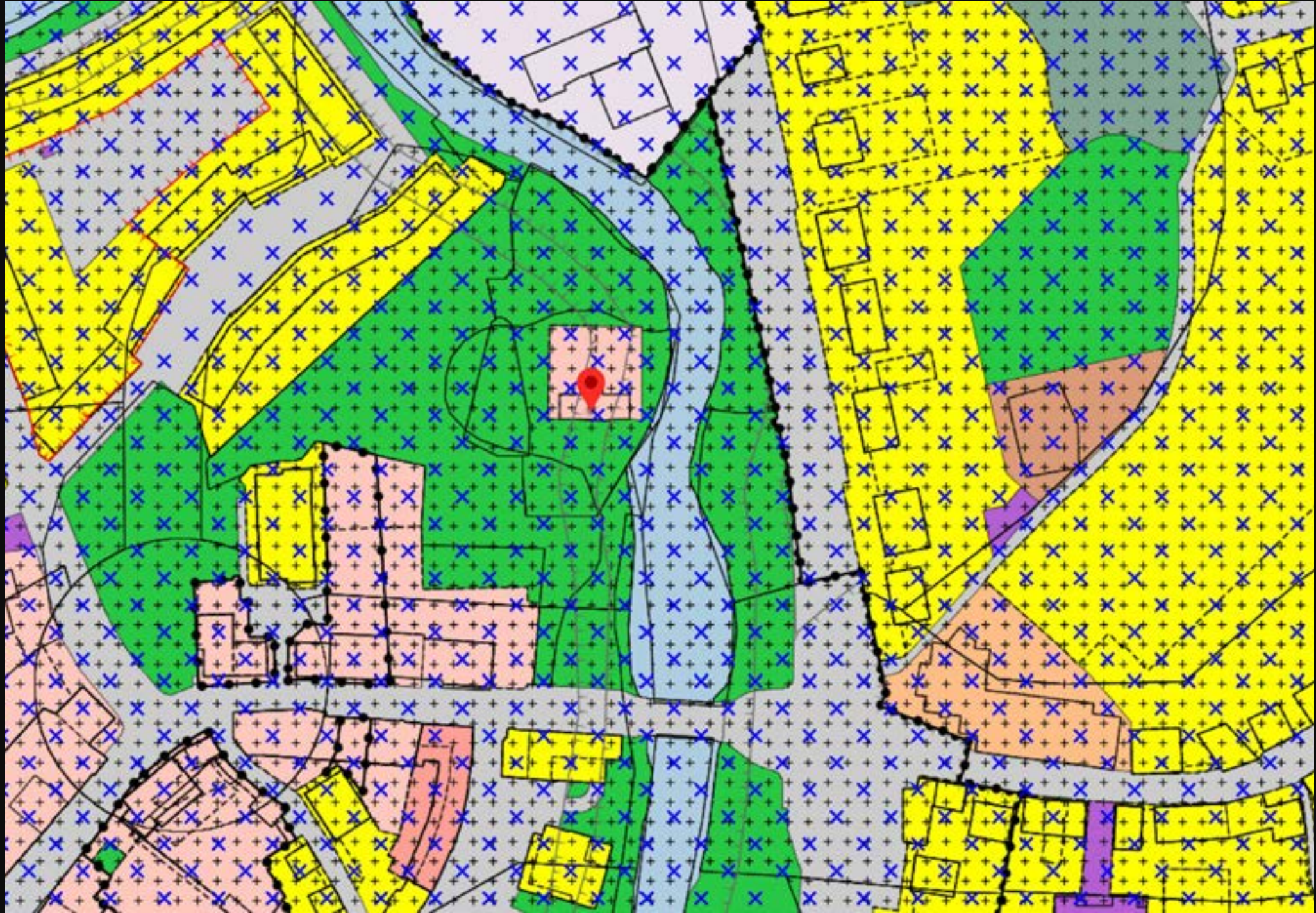
Sint-Oedenrode and surroundings

On 1 January 2017, Sint-Oedenrode, Schijndel and Veghel were merged into the new municipality of Meierijstad. The Dommel river traverses Sint-Oedenrode's historic centre and contributes to the village's unique appearance. Over the years, Sint-Oedenrode has developed into a green and hospitable village, a pleasant place to live with some 17,000 inhabitants.

Sint-Oedenrode's character is also defined by a diversity of monuments, including 39 national monuments and 15 municipal monuments. In the heart of the centre, one finds several national monumental houses and the monumental parish house. Within walking distance of the centre are the Castle-Council House Dommelrode and a little further away Castle Henkenshage, which also serves as a museum.

The heart of Sint-Oedenrode has seen booming development in recent years, with a retail offer of almost 25,000 square metres of floor space. More than 40% of this supply is located in the centre of Sint-Oedenrode's core. Here you will find not only all the necessities for your daily shopping, but also a diversity of fashion shops and eateries.

Sint-Oedenrode is blessed with several nature reserves, including Het Groene Woud, De Dommelbeemden and the Moerkuilen, Het Vressels Bos and the Hazenputten, Het Rooise Broek, the Scheeken and De Geelders. Directly behind the Vresselseweg is the Vressels Bos, a beautiful hiking area of about 250 hectares with two important fens: De Hazenputten and De Ouden Putten.



-  Plangebied

Enkelbestemmingen

 Agrarisch

 Agrarisch met waarden

 Bedrijf

 Bedrijventerrein

 Bos

 Centrum

 Cultuur en ontspanning

 Detailhandel

 Dienstverlening

 Gemengd

 Groen

 Horeca

 Kantoor

 Maatschappelijk

 Natuur

 Overig

 Recreatie

 Sport

 Tuin

 Verkeer

 Water

 Wonen

 Woongebied

- Gebiedsaanduiding

 Geluidzone

 Luchtvaartverkeerzone

 Vrijwaringszone

 Milieuzone

 Veiligheidszone

 Wetgevingzone

 Reconstructiewetzone

 Overige zone

Aanduidingen

 Bouwaanduiding

 Functieaanduiding

 Lettertkenaanduiding

 Maatvoering

Figuren

 As van de weg

 Dwarsprofiel

 Gevellijn

 Hartlijn leiding

 Relatie

 Figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

 Besluitgebied

 Besluitvak

 Besluitsubvak

Geschiedenis

Cultuurhistorische waarden

Huize De Kolk bezit cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van de sociaal economische en bestuurlijke ontwikkeling van Sint-Oedenrode vanaf de 14e eeuw toen De Kolk één van de Rooise leengoederen was. Huize De Kolk vormt een tastbare herinnering hier aan.

Architectuur - en kunsthistorische waarden

Het object bezit enige architectuurhistorische waarde vanwege de referentie aan een voornaam woonhuis uit de 19e eeuw.

Situationele en ensemblewaarden

De woning is van hoge situationele waarde vanwege de ligging aan De Dommel en de Borchmolendijk aan de rand van het centrum van Sint-Oedenrode. Het huis is van beeldbepalend aanzien van zijn omgeving.

Gaafheid en herkenbaarheid

Omdat het huis zowel qua exterieur als interieur volledig opnieuw is opgetrokken, is er geen sprake meer van gaafheid. Slechts de contouren van het object refereren aan het oorspronkelijke huis uit de 19e eeuw. Zo zijn alle gevels voorzien van isolatie en opnieuw gepleisterd, is de kap vervangen en hebben alle vensters een nieuwe invulling gekregen. De achtergevel heeft tevens een nieuwe indeling gekregen.

Zeldzaamheid

Als gevolg van vele aanpassingen c.q. nieuwbouw van het oorspronkelijke object, kan er geen sprake meer zijn van zeldzaamheid.



History

Cultural-historical values

Huize De Kolk has cultural-historical value as a special expression of the socio-economic and administrative development of Sint-Oedenrode since the 14th century, when De Kolk was one of the Rooise fiefdoms. Huize De Kolk is a tangible reminder of this.

Architectural and art-historical values

The property possesses some architectural-historical value because of its reference to a distinguished 19th-century residence.

Situational and ensemble values

The house is of high situational value due to its location on De Dommel and Borchmolendijk at the edge of the centre of Sint-Oedenrode. The house is of image-defining importance to its surroundings.

Integrity and recognisability

As the house has been completely rebuilt in terms of both exterior and interior, there is no longer any integrity. Only the contours of the property refer to the original house from the 19th century. Thus, all facades have been insulated and re-plastered, the roof has been replaced and all windows have been reframed. The rear facade has also been given a new layout.

Rarity

Due to many modifications and/or new construction of the original property, rarity can no longer be said to exist.



Kastelen in de omgeving

Aan de rand van St. Oedenrode, rechts van de weg van Schijndel naar St. Oedenrode ligt tussen de Hambrug en de Molenwiel huis de Kolk. De Dommel stroomt van de sluis naar de Hambrug, en vervolgens langs de Kolk.

Etymologie:

Het huis werd op een gegeven bij een overstroming weggespoeld. De plaats werd sindsdien aangeduid als ‘De Poel’. Mogelijk heeft de latere naam ‘Kolk’ te maken met de sluis die in de nabijheid van het huis in de Dommel gebouwd werd.

Huidige middeleeuwse toestand:

Momenteel is het huis een fors landhuis van twee bouwlagen onder een schilddak. De voorgevel is symmetrisch opgezet en bevat zeven traveeën, met de voordeur in de middelste. Het huis is grijs gepleisterd. Voor het huis ligt een grote voortuin met oude bomen en achter het huis een park. De rivierarm stroomt langs de rechterzijkant, en is aan de oevers achter het huis begroeid met bosschages, die het huis aan het zicht onttrekken. Op het terrein van het oorspronkelijke huis werd in de zeventiende eeuw een nieuw huis gebouwd.

Typologie tekst:

Het betreft hier waarschijnlijk een eenvoudig versterkt huis op een hoger gelegen stuk land.

Bron: Leenboek van de hertog van Brabant Op een kaartje van 1320 staat bij de Merimond een stukje grond aangegeven met de naam ‘het Horstje’, vroeger de Horst genaamd.

In 1320 bestond het huis al, maar werd op een gegeven moment bij een overstroming weggespoeld. Het huis werd herbouwd, maar brandde in de zeventiende eeuw af. Het huis werd wederom herbouwd, en werd in de loop der tijd vergroot, ondermeer door een verdieping op het bestaande gebouw te plaatsen.

Bezit-geschiedenis:

In 1320 komt het huis voor genaamd ‘Het Horstje’. In de vijftiende eeuw heette het huis Ulenborch en was in bezit van Goyart van Os; daarna kwam het aan Aert Jans die Gruyter. In de zestiende eeuw was het in handen van de familie Van Heessel.

Bron: www.kasteleninnederland.nl

Castles in the area

On the outskirts of St Oedenrode, to the right of the road from Schijndel to St Oedenrode lies between the Hambrug and the Molenwiel house de Kolk. The Dommel flows from the lock to the Hambrug, and then along the Kolk.

Etymology:

The house was washed away at one point during a flood. The place has since been referred to as ‘De Poel’. Possibly the later name ‘Kolk’ has to do with the sluice built in the Dommel near the house.

Current medieval condition:

Currently, the house is a substantial two-storey country house under a hipped roof. The front facade is symmetrical in design and contains seven bays, with the front door in the middle one. The house is plastered in grey. In front of the house is a large front garden with old trees and behind the house is a park. The river arm flows along the right side, and is overgrown on the banks behind the house with bushes, which hide the house from view. A new house was built on the site of the original house in the 17th century.

Typology text:

This is probably a simple fortified house on higher land.

Source: Duke of Brabant’s feudal book A map of 1320 shows a piece of land near the Merimond called ‘het Horstje’, formerly called the Horst.

By 1320, the house already existed, but was washed away at some point during a flood. The house was rebuilt, but burned down in the 17th century. The house was rebuilt again, and was enlarged over time, including by adding a storey to the existing building.

Property history:

In 1320, the house occurs called ‘Het Horstje’. In the fifteenth century, the house was called Ulenborch and was owned by Goyart van Os; thereafter it came to Aert Jans die Gruyter. In the sixteenth century it was owned by the Van Heessel family.

Source: www.kasteleninnederland.nl

Gemeentelijk monument

Wat is een gemeentelijk monument?

Gemeentelijke monumenten hebben waarde op plaatselijke niveau. Een object kan voor de gemeentelijke monumentenlijst worden voorgedragen door de eigenaar, gebruiker, een andere belanghebbende, maar in de meeste gevallen door de monumentencommissie.

Het college van B&W beslist of een object op de gemeentelijke lijst komt. Belanghebbenden krijgen de gelegenheid hun standpunt over de voordracht kenbaar te maken. Ook de deskundigen in de Monumentencommissie geven hun advies. Op basis van dat advies en na afweging van alle belangen neemt het college zijn besluit.

Sint-Oedenrode kent 15 gemeentelijke monumenten en 39 rijksmonumenten. De bescherming van deze monumenten is geregeld in de gemeentelijke Erfgoedverordening Sint-Oedenrode 2012. De gemeente verzorgt de registratie en documentatie van de gemeentelijke monumenten. Van alle gemeentelijke monumenten zijn beschrijvingen opgesteld. In deze beschrijvingen zijn de redenen opgesomd waarom het object als beschermd monument is aangewezen.

Monumentenvergunning

De eigenaar van een monument heeft voor restauratie, verbouwing of sloop in de meeste gevallen een vergunning nodig. Voor niet-ingrijpende werkzaamheden en in gevallen waarbij sprake is van geen of van een beperkte aantasting, bijvoorbeeld bij normaal onderhoud, waarbij de monumentale waarde niet wordt aangetast, is geen vergunning noodzakelijk.

De monumentenvergunning is sinds 1 oktober 2010 ondergebracht in de omgevingsvergunning. Dit is één nieuwe vergunning waarin 26 vergunningstelsels op het gebied van bouwen, ruimtelijke ordening en milieu zijn samengevoegd. Er is sprake van één aanvraag, die

betrekking kan hebben op meerdere activiteiten, die de gemeente behandelt in één procedure. Dit maakt de vergunningsaanvraag eenvoudiger en sneller. Binnen de omgevingsvergunning kan er sprake zijn van een vergunningplichtige activiteit “Monumenten”.

De vergunning voor de activiteit “Monumenten” wordt verleend als de monumentale waarde van het monument door de gevraagde wijziging niet of minimaal wordt aangetast. De Monumentencommissie brengt hierover advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Gaat het om een rijksmonument, dan is in sommige gevallen ook een advies nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Als het monument in het buitengebied ligt kan ook advies nodig zijn van de provincie.

Subsidie

Restauratie of onderhoud van monumentale panden is een kostbare zaak en daarvoor is geld nodig. Een eigenaar van een pand kan subsidie aanvragen. De procedure en de voorwaarden zijn vastgelegd in een specifieke regeling voor onderhoud- en restauratiesubsidie. Deze is te verkrijgen bij de gemeente (zie bij digitale documenten, folders en regelingen betreffende monumenten), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Nationaal Restauratiefonds.

Gemeentelijke monumenten

Bij de gemeentelijk monumenten vindt subsidiëring plaats volgens de “Subsidieregeling stads- en dorpsvernieuwing”. Jaarlijks wordt een gemeentelijk budget gereserveerd voor onderhouds- en restauratiekosten. Een aanvraag voor subsidie wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De monumentencommissie adviseert, en het college beslist. Subsidie voor een gemeentelijke monument wordt uitbetaald na gereedmelding van de werkzaamheden en controle van de financiële eindafrekening.

Municipal monument

What is a municipal monument?

Municipal monuments have value at the local level. An object can be nominated for the municipal monument list by the owner, user, another interested party, but in most cases by the monument committee.

The Municipal Executive decides whether an object should be placed on the municipal list. Interested parties are given the opportunity to express their views on the nomination. The experts on the Monument Committee also give their advice. Based on this advice and after weighing all interests, the college makes its decision.

Sint-Oedenrode has 15 municipal monuments and 39 national monuments. The protection of these monuments is regulated in the Municipal Heritage Ordinance Sint-Oedenrode 2012. The municipality takes care of the registration and documentation of the municipal monuments. Descriptions of all municipal monuments have been drawn up. These descriptions list the reasons why the object has been designated as a protected monument.

Monument permit

The owner of a monument needs a permit for restoration, alteration or demolition in most cases. For non-intrusive work and in cases where there is no or limited impairment, for example normal maintenance, where the monumental value is not affected, no permit is required.

The monument permit has been incorporated into the environmental permit since 1 October 2010. This is one new permit that merges 26 building, spatial planning and environmental permit systems. There is one application,

which may relate to several activities, which the municipality handles in one procedure. This makes the permit application simpler and faster. Within the environmental permit, there may be a permit-requiring activity “Monuments”.

The permit for the activity “Monuments” is granted if the monumental value of the monument is not or minimally affected by the requested change. The Monument Committee issues advice on this to the Municipal Executive. If it concerns a national monument, then in some cases advice from the National Cultural Heritage Agency is also required. If the monument is located in an outlying area, advice from the province may also be required.

Subsidies

Restoration or maintenance of monumental buildings is a costly business and requires money. A property owner can apply for subsidies. The procedure and conditions are laid down in a specific subsidy scheme for maintenance and restoration. This is available from the municipality (see under digital documents, leaflets and regulations on monuments), the National Service for Cultural Heritage and the National Restoration Fund.

Municipal monuments

Municipal monuments are subsidised according to the “Subsidy Scheme for Town and Village Renewal”. An annual municipal budget is set aside for maintenance and restoration costs. A subsidy application is submitted to the municipal executive. The monument committee advises and the college decides. Subsidy for a municipal monument is paid after notification of completion of the work and verification of the final account.

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 ontleen. 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.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang (kunnen) zijn. Als koper is het voor u ook zaak u te (laten) informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere

persoonlijke verplichtingen. Wij raden u aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten, ook naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

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

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

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

Hoe verder na de bezichtiging?

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

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.

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.

Daarom Cato Makelaars

1. Ons motto

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. Cato Team

Ons team bestaat uit nauw samenwerkende professionals, met eigen specialismes en netwerken die de verkoop en marketing van uw object een boost geven. Wij voegen nog meer kwaliteit aan hoogwaardige aanbod toe, door resultaatgerichte diensten als professionele styling, (drone-)tv, fotografie en illustraties.

3. Specialismen

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. Ontzorgen

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. Bereikbaarheid

We komen naar u toe en ontvangen u van harte in ons gemakkelijk bereikbare kantoor. Gesitueerd aan de Parklaan is Parklaan Offices uitstekend bereikbaar. Het Centraal Station van Eindhoven ligt op loopafstand. Komt u met de auto? Parkeren doet u gratis op ons eigen terrein achter de slagboom.

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

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. Cato Team

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. Specialism

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. Caring

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. Accessibility

We would like to come to you and welcome you warmly in our easily accessible office. Located on the Parklaan, Parklaan Offices is easily accessible. The Central Station of Eindhoven is within walking distance. Are you coming by car? Parking is free on our own parking spaces on own plo behind the barrier.

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.

LUXURY REAL ESTATE AND MONUMENTS

Parklaan 54 A / 5613 BH Eindhoven / 040 290 06 20
06 10 34 56 57 / info@catomakelaars.nl / www.catomakelaars.nl

Cato
MAKELAARS