



Hoek 9 | Duizel

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Hoek 9 in Duizel

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze beeldbepalende design-villa. Om u een helder en compleet beeld van deze bijzondere woning te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 61
Plattegronden	62 - 65
Indeling	66 - 73
Locatie en omgeving	74 - 77
Algemene informatie	78 - 81

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,

Thank you for your interest in this landmark design villa. To provide you with a clear and comprehensive impression of this exceptional residence, this documentation includes the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 61
Floor plans	62 - 65
Layout	66 - 73
Location and surroundings	74 - 77
General information	78 - 81

This property brochure was compiled with the utmost care to provide you with a good first impression. We would gladly answer any further questions you may have. In addition, we would be pleased to schedule an appointment for a comprehensive viewing to enhance your insight into the property.

Warmest regards,

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

5 KWALITEITEN DIE DEZE HOOGWAARDIGE DESIGN-VILLA NABIJ EERSEL UNIEK MAKEN: LUXE, ARCHITECTUUR EN DUURZAAMHEID OP TOPNIVEAU

1. Hoogwaardige afwerking en royale leefruimtes

Luxe maatwerk en hoogwaardige materialen gecombineerd met een royale indeling; living, luxe leefkeuken, vier slaapkamers en twee badkamers. Bijzondere details zoals monolithische vloeren, notenhouten wandafwerking en een glazen vloer/skylight bovenin het souterrain.

2. Architectonisch hoogstandje met licht en ruimtelijkheid

In 2022 gerealiseerd, doordachte architectuur met plafondhoge raampartijen, lange zichtlijnen en een indrukwekkende vide die zorgt voor een uitzonderlijk lichte en ruimtelijke woonbeleving.

3. Moderne techniek en duurzame energie

Uitgerust met een luchtwarmtepomp, vloerverwarming, vloerkoeling, airconditioning en 48 zonnepanelen. In combinatie met hoogwaardige isolatie, aluminium kozijnen met HR++ beglazing en een geïsoleerde rieten kap resulteert dit in energielabel A+++.

4. Exclusief buitenleven met zwembad

Volwassen tuin op het zuidwesten met meerdere (overdekte) terrassen, een jacuzzi en een volledig geautomatiseerd verwarmd buitenzwembad.

5. Rustige en groene woonomgeving nabij Eersel

Gelegen in het groene Kempenlandschap, op korte afstand van het centrum van Eersel en met uitstekende bereikbaarheid richting Eindhoven en de High Tech Campus.



5 ASSETS THAT MAKE THIS HIGH-END DESIGN VILLA NEAR EERSEL TRULY UNIQUE: LUXURY, ARCHITECTURE AND SUSTAINABILITY AT THE HIGHEST LEVEL

1. High-quality finishes and generous living spaces

Luxury bespoke craftsmanship and high-quality materials combined with a spacious layout including a living room, luxury kitchen-diner, four bedrooms and two bathrooms. Distinctive details include monolithic floors, walnut wall finishes and a glass floor/skylight above the basement level.

2. Architectural masterpiece with light and openness

Completed in 2022, featuring thoughtfully designed architecture with floor-to-ceiling windows, long sightlines, and an impressive double-height void that creates an exceptionally bright and spacious living experience..

3. Modern technology and sustainable energy

Equipped with an air-source heat pump, underfloor heating, floor cooling, air conditioning and 48 solar panels. Combined with high-quality insulation, aluminium window frames with HR++ glazing and an insulated thatched roof, this results in an A+++ energy rating.

4. Exclusive outdoor living with swimming pool

Mature southwest-facing garden with several (covered) terraces, a jacuzzi and a fully automated heated outdoor swimming pool.

5. Peaceful and green residential setting near Eersel

Located in the green Kempen landscape, a short distance from the centre of Eersel and with excellent accessibility to Eindhoven and the High Tech Campus.

Introductie

Eigentijdse architectuur en verfijnd wooncomfort in perfecte harmonie.

Achter de tijdloze architectuur van deze in 2022 gebouwde villa ontvouwt zich een woning waar ruimte, licht en luxe samenkomen. Met circa 300 m² woonoppervlakte op een royaal hoekperceel van 806 m² biedt deze exclusieve villa een woonbeleving waarin hoogwaardige materialen, doordachte architectuur en duurzame technieken elkaar moeiteloos versterken.

De woning is ontworpen met een scherp oog voor detail en een duidelijke visie op modern wonen. Strakke lijnen, plafondhoge raampartijen en zorgvuldig gekozen materialen creëren een stijlvolle en serene leefomgeving. Elk element draagt bij aan een gevoel van rust, ruimte en verfijning, terwijl de hoogwaardige afwerking en moderne installaties zorgen voor een uitzonderlijk niveau van comfort.

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van het ontwerp. Met energielabel A+++ en een zorgvuldig samengesteld pakket aan energiezuinige installaties voldoet de villa ruimschoots aan de hoogste hedendaagse eisen op het gebied van energiezuinig en toekomstbestendig wonen.

Ook de ligging draagt bij aan de bijzondere woonkwaliteit. De villa bevindt zich in een rustige, groene woonomgeving met volop privacy, terwijl het sfeervolle Marktplein van Eersel op slechts enkele autominuten of circa tien minuten fietsen ligt. Daarnaast zijn Eindhoven en de High Tech Campus Eindhoven snel en eenvoudig bereikbaar. Hier woont u in alle rust, met de levendigheid en voorzieningen van de regio altijd dichtbij.



Introductie

Contemporary architecture and refined living comfort in perfect harmony

Behind the timeless architecture of this villa, completed in 2022, unfolds a residence where space, light and luxury come together seamlessly. Offering approximately 300 m² of living space on a generous corner plot of 806 m², this exclusive villa presents a living experience in which high-quality materials, thoughtful architecture and sustainable technologies complement each other effortlessly.

The home has been designed with meticulous attention to detail and a clear vision of modern living. Clean lines, floor-to-ceiling windows and carefully selected materials create a stylish and serene living environment. Every element contributes to a sense of calm, space and refinement, while the high-end finishes and modern installations ensure an exceptional level of comfort.

Sustainability forms an integral part of the design. With an A+++ energy rating and a carefully curated range of energy-efficient installations, the villa more than meets today's highest standards for energy-efficient and future-proof living.

The location further enhances the exceptional quality of life this property offers. The villa is situated in a peaceful, green residential setting with ample privacy, while the charming Market Square of Eersel is just a few minutes away by car or approximately ten minutes by bicycle. Eindhoven and the High Tech Campus Eindhoven are also quickly and easily accessible. Here, you enjoy tranquil living while the vibrancy and amenities of the region remain close at hand.

Feiten & Cijfers

Object	deels onderkelderde vrijstaande villa met inpandige garage/berging, dubbele carport en aangelegde tuin met zwembad en overkappingen
Bouwjaar	2022
Kadastraal bekend	Gemeente Eersel Sectie AA Nummer 525
Perceeloppervlakte	806 m ²
Woonoppervlakte villa inclusief garage/berging	circa 328 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	circa 46 m ²
Totale oppervlakte	circa 374 m ²
Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 1.420 m ³
Aantal kamers	acht kamers (woonkamer, vier slaapkamers, speel-/werk-kamer en extra souterrain kamer)
Aantal badkamers	twee badkamers (begane grond en 1e verdieping)
Aantal toiletten	drie toiletten
Parkeren	in de inpandige garage, onder de dubbele carport en op eigen terrein aan de voorzijde. Daarnaast is er op eigen terrein – achter een poort om de hoek – ruimte voor het parkeren van een camper of caravan. Tevens is er volop openbare parkeergelegenheid aan de straat voor de woning

Facts & Figures

Object	partially basemented detached villa with indoor garage/storage room, double carport and landscaped garden with swimming pool and canopies.
Year built	2022
Cadastral known	Municipality of Eersel Section AA Number 525
Land area	806 m ²
Living area villa inclusive garage/storage	approx. 328 m ²
Surface area building related outdoor space	approx. 46 m ²
Total surface area	approx. 374 m ²
Content villa (according to measurement certificate)	approx. 1420 m ³
Number of rooms	eight rooms (living room, four bedrooms, playroom/study and extra basement room)
Number of bathrooms	two bathrooms (ground floor and 1st floor)
Number of toilets	three toilets
Parking	in the integrated garage, under the double carport and on the private driveway at the front of the property. In addition, there is space on the private grounds—behind a gate around the corner—for parking a motorhome or caravan. Ample public parking is also available on the street in front of the home

Isolatie & Installaties

Energie label	A+++ , definitief tot en met 26-06-2033
Isolatie daken	ja, isolatiedakplaten
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja
Isolatie glas	ja, gehele woning HR++ glas
Verwarming	lucht-warmtepomp
Vloerverwarming & vloerkoeling	ja, in souterrain en gehele begane grond incl. garage
Warm water	lucht-warmtepomp met ingebouwde boiler 300 liter, Quooker kraan keuken
Technische voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - zonnepanelen, 48 stuks, 380 Wp per paneel - afzuiging Duco - domotica - camerabeveiliging - airconditioning (verwarming en koeling) - elektrische rolgordijnen - rookmelders - automatische beregeningsinstallatie - glasvezel
Materiaal daken	hoofdbouw riet gedekt (gesloten schroefdak), platte daken bitumineuze dakbedekking
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd
Materiaal vloeren	betonnen vloeren souterrain, begane grond en 1e verdieping, houten 2e verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	onderhoudsvrije aluminium kozijnen, ramen en deuren
Materiaal binnenkozijnen	houten kozijnen, stompe houten deuren met identiek beslag

Insulation & installations

Energy label	A+++ , valid until 26 June 2033
Roof insulation	yes, insulated roof panels
Insulation of facades	yes
Insulation of floors	yes
Insulation of windows	yes, entire house HR++ glass
Heating	air source heat pump
Underfloor heating and cooling	yes, in basement and entire ground floor including garage
Hot water	air source heat pump with built-in 300-litre boiler, Quooker tap in kitchen
Technical amenities	<ul style="list-style-type: none"> - solar panels, 48 units, 380 Wp per panel - Duco extraction system - home automation - camera security system - air conditioning (heating and cooling) - electric roller blinds - smoke detectors - automatic irrigation system - fibre optic
Roofing material	main building thatched (closed screw roof), flat roofs with bituminous roofing
Facades material	bricks, built in cavity
Flooring material	concrete basement, ground floor and 1st floor, wooden 2nd floor
Material exterior window frames	maintenance-free aluminium window frames, windows and doors
Material interior frames	wooden window frames, flush wooden doors with identical fittings



Begane grond

Ground floor









Souterrain

Basement





Begane grond - woonkeuken

Ground floor - living kitchen







Begane grond - slaapvleugel

Ground floor - sleeping wing











Eerste verdieping

First floor









Buitenruimte

Outdoor space



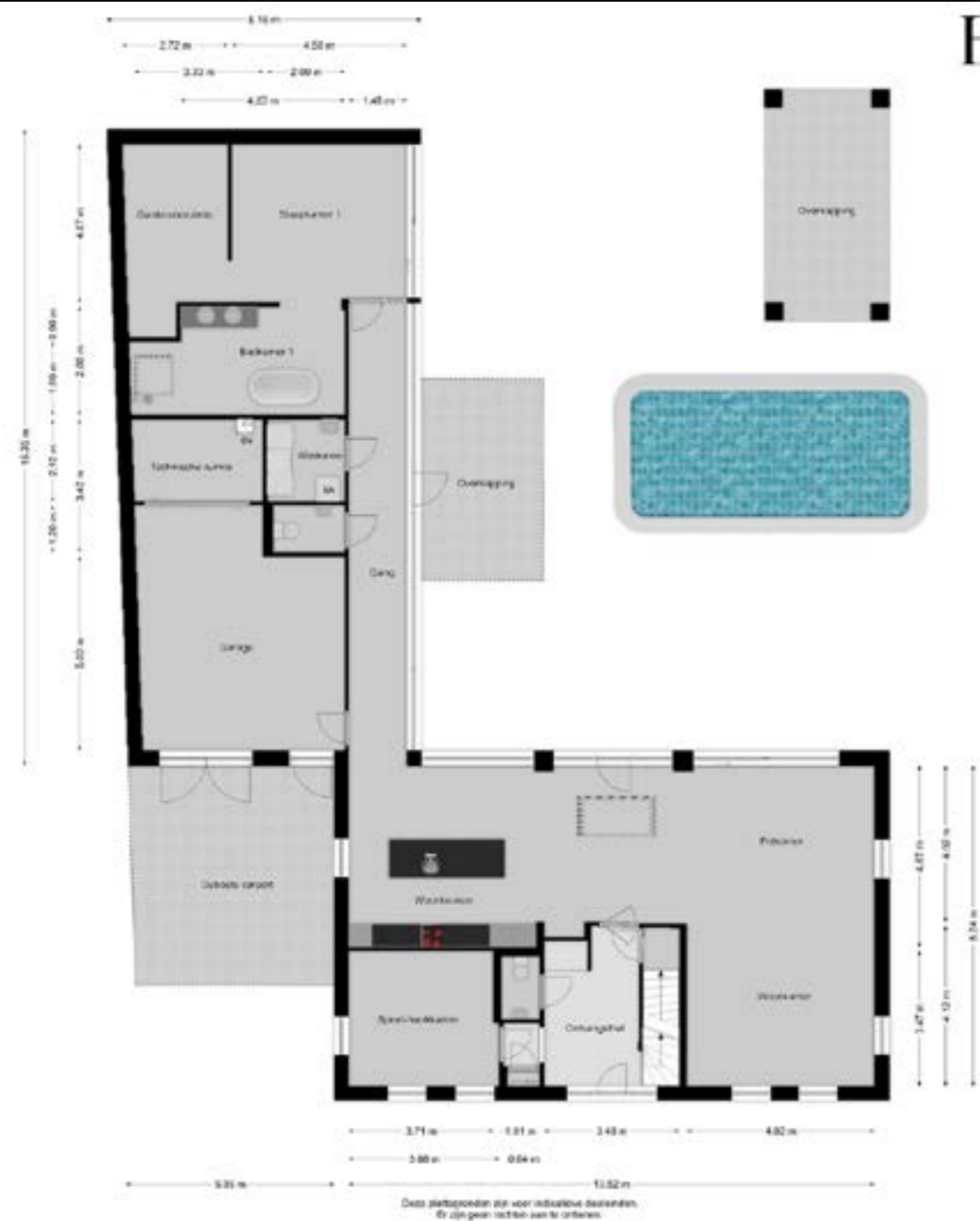








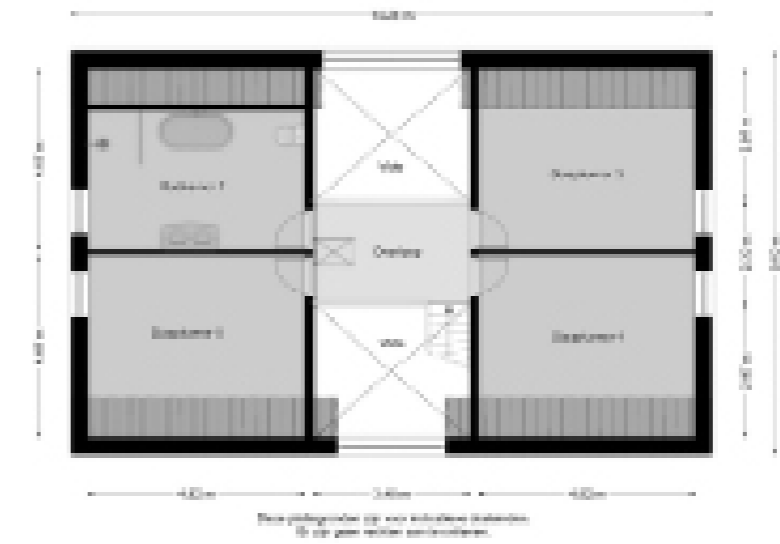
Begane grond



Villa - Begane grond Villa - Ground floor

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

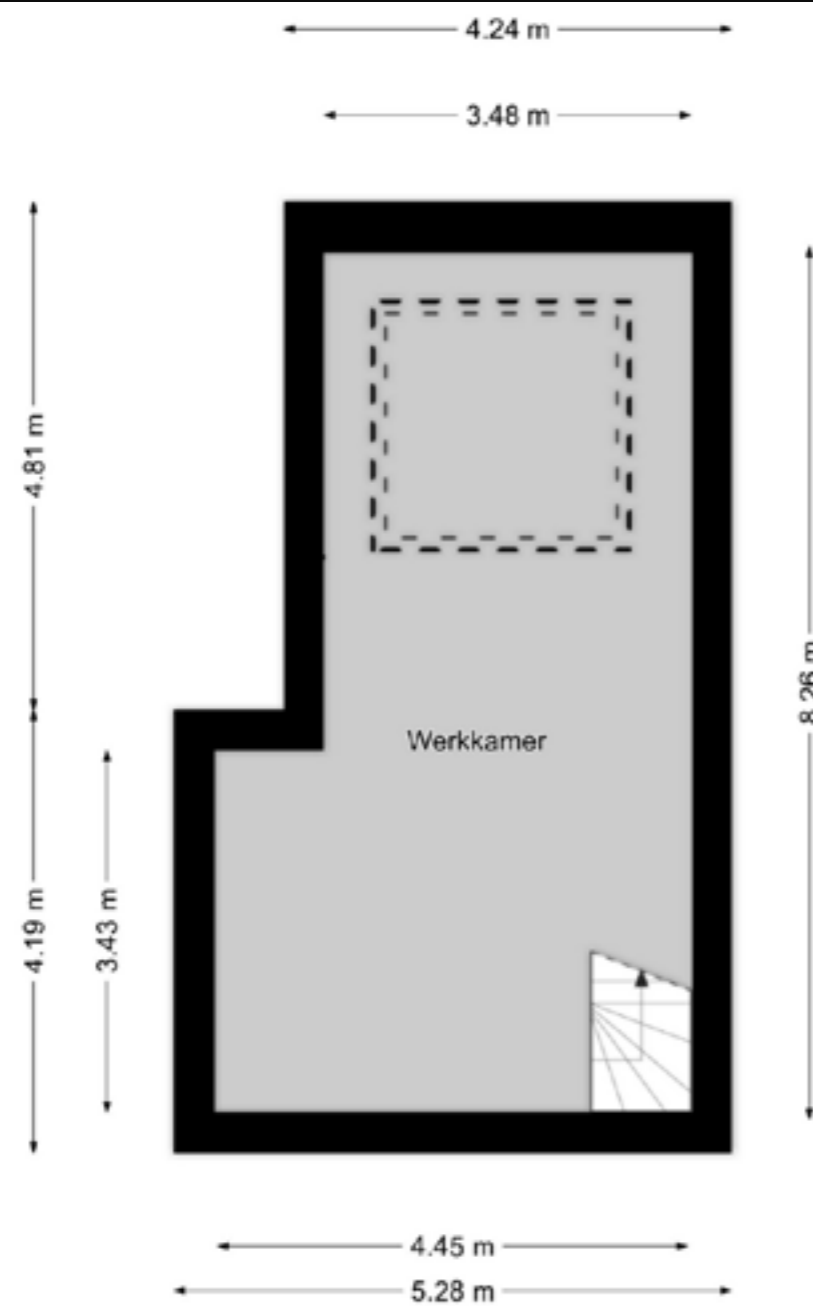
Eerste Verdieping



Villa - Eerste verdieping Villa - First floor

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

Souterrain



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

Villa - Souterrain Villa - Basement

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

ENTREE, WOONKAMER EN SPEEL-/WERKKAMER

De entree van de villa maakt direct indruk. De riante ontvangsthall met vide creëert een gevoel van ruimte en elegantie, waarbij de monolithisch afgewerkte betonvloer – naadloos uitgevoerd over de gehele begane grond – een krachtige en stijlvolle basis vormt voor het interieur. De garderobe is subtiel geïntegreerd en vanuit de hal ontvouwt zich de leefruimte van de woning.

Een bijzonder element vormt de hoge vide bij binnenkomst in de leefruimte. De plafondhoge glazen pui tot in de nok zorgt voor een overvloed aan daglicht en een prachtig zicht op de tuin. Daarnaast vormt de beloopbare glazen vloer een bijzonder detail dat een elegant zicht biedt op de ruimte eronder.

De royale L-vormige woonkamer kenmerkt zich door haar lichte en open karakter. Grote raampartijen tot aan de vloer bieden een prachtig zicht op de onder architectuur aangelegde tuin en het zwembad en zorgen voor optimale daglichttoetreding. Verfijnde details, zoals elektrisch bedienbare rolgordijnen en een warme notenhouten wand-afwerking, versterken de exclusieve uitstraling van deze leefruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een multifunctionele werkkamer, momenteel in gebruik als speelkamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als representatief thuishkantoor, studeerkamer of hobbyruimte.

LUXE LEEFK

LUXE WOONKEUKEN

Dit is hét hart van de woning: een plek waar koken, samenzijn en gastvrijheid samenkomen. Het royale kookeiland met Novy-inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, fungeert als centraal punt voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden.

Hoogwaardige premium inbouwapparatuur – waaronder een wijnklimaatkast, koffieapparaat, oven/stoomoven, magnetron/oven en ruime koel- en vriescombinaties – garanderen optimaal gebruiksgemak. Het composiet werkblad, de greeploze kasten en de royale hoeveelheid bergruimte onderstrepen het verfijnde en exclusieve afwerkingsniveau.

Aansluitend bevindt zich een circa 11 meter lange gang met een indrukwekkende plafondhoge raampartij en subtiele avondverlichting. Deze gang geeft toegang tot de slaapvleugel, de waskamer en het gastentoilet.

Vloerafwerking: gietvloer
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Ontvangsthall:	circa 11 m ²
Woon-/eetkamer:	circa 53 m ²
Woonkeuken:	circa 42 m ²
Gang slaapvleugel:	circa 11 m ²
Slaapkamer 1 met garderoberuimte:	circa 34 m ²
Badkamer 1:	circa 15 m ²

ENTRANCE, LIVING ROOM AND PLAYROOM / HOME OFFICE

The entrance of the villa immediately makes a strong impression. The spacious reception hall with mezzanine creates a sense of openness and elegance, while the monolithically finished concrete floor – seamlessly applied throughout the entire ground floor – forms a powerful and stylish foundation for the interior. The cloakroom is subtly integrated and from the hall the living area of the home unfolds.

A striking architectural feature is the high void upon entering the living space. The floor-to-ceiling glass façade extending to the roof ridge allows an abundance of natural daylight to flood the interior and offers beautiful views of the garden. In addition, the walkable glass floor forms a distinctive detail that provides an elegant view of the space below.

The generous L-shaped living room is characterised by its bright and open atmosphere. Large floor-to-ceiling windows offer beautiful views of the architecturally landscaped garden and the swimming pool, while ensuring optimal natural light. Refined details such as electrically operated blinds and a warm walnut wall finish further enhance the exclusive character of this living space.

At the front of the house there is a multifunctional room, currently used as a playroom. This space is perfectly suited as a representative home office, study or hobby room.

LUXURY LIVING KITCHEN

This is truly the heart of the home – a place where cooking, gathering and hospitality come together. The generous kitchen island with a Novy induction hob and integrated extraction serves as the central point for long dinners and enjoyable moments with family and friends.

Premium built-in appliances – including a wine climate cabinet, coffee machine, oven/steam oven, microwave/oven and generous fridge and freezer combinations – ensure optimal ease of use. The composite worktop, handleless cabinetry and the generous amount of storage space underline the refined and exclusive level of finish.

Adjacent is an approximately 11-metre-long hallway with an impressive floor-to-ceiling window and subtle evening lighting. This corridor provides access to the bedroom wing, the laundry room and the guest toilet.

Finish on floors: cast floor
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Entrance hall:	approx. 11 m ²
Living/dining room:	approx. 53 m ²
Kitchen:	approx. 42 m ²
Hallway to sleeping wing:	approx. 11 m ²
Bedroom 1 with wardrobe space:	approx. 34 m ²
Bathroom 1:	approx. 15 m ²

HOOFDSLAAPKAMER MET LUXE BADKAMER

Op de begane grond bevindt zich de privé-slaapsuite van de villa: een royale hoofdslaapkamer met een eigen luxe badkamer én tweepersoons infraroodcabine. De badkamer is ingericht als een comfortabele wellnessruimte en beschikt over een ligbad, een meer dan ruime inloopdouche en een maatwerk wastafelmeubel.

Details zoals een regendouche, spiegelverwarming en een dakkoepel die voor aangenaam daglicht zorgt, dragen bij aan de hoogwaardige beleving.

De suite wordt compleet gemaakt door een zeer ruime garderoberuimte, waar kleding en accessoires overzichtelijk en stijlvol kunnen worden opgeborgen. Vanuit deze slaapkamervleugel kijkt u uit over de fraai aangelegde achtertuin.

1E VERDIEPING: DRIE SLAAPKAMERS EN TWEEDE BADKAMER

Via de steektrap in de open vide wordt de eerste verdieping bereikt, waarbij de ruimtelijkheid van de woning direct voelbaar blijft. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, elk afgewerkt met hoogwaardige materialen zoals maatwerkkasten en een strakke troffelvloer.

De tweede badkamer is eveneens zeer royaal opgezet en uitgerust met een ligbad, een ruime inloop(regen)douche en een dubbel wastafelmeubel. Via het geïntegreerde Sonos-audiosysteem kan ook hier eenvoudig muziek worden afgespeeld.

BIJZONDERE KAMER IN SOUTERRAIN

Een uniek onderdeel van deze villa is de lichte en hoogwaardig afgewerkte souterrainruimte, bereikbaar via een neerwaartse steektrap in de ontvangsthal. Deze ruimte leent zich uitstekend als lounge, leesruimte of privébioscoop.

Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als extra werkkamer. Het glazen plafond – zichtbaar vanuit de woonkamer en leefkeuken – zorgt voor een bijzondere visuele verbinding tussen het souterrain en de leefruimte erboven.

Vloerafwerking: gietvloer
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Overloop:	circa 8 m ²
Slaapkamer 2:	circa 20 m ²
Slaapkamer 3:	circa 20 m ²
Slaapkamer 4:	circa 20 m ²
Badkamer 2:	circa 15 m ²

MASTER BEDROOM WITH LUXURY BATHROOM

On the ground floor you will find the villa's private sleeping suite: a spacious master bedroom with its own luxurious bathroom and a double infrared cabin. The bathroom is designed as a comfortable wellness area and features a bathtub, a very generous walk-in shower and a bespoke vanity unit.

Details such as a rain shower, heated mirror and a skylight providing pleasant natural daylight further enhance the high-end experience.

The suite is completed by a very spacious dressing area, where clothing and accessories can be stored in an organised and stylish manner. From this bedroom wing you enjoy views over the beautifully landscaped rear garden.

FIRST FLOOR: THREE BEDROOMS AND SECOND BATHROOM

The first floor is reached via the staircase within the open mezzanine, where the spacious character of the villa remains immediately noticeable. Here you will find three comfortable bedrooms, each finished with high-quality materials such as custom-built wardrobes and a sleek trowelled floor finish.

The second bathroom is also generously designed and equipped with a bathtub, a spacious walk-in rain shower and a double vanity unit. Thanks to the integrated Sonos audio system, music can easily be played here as well.

SPECIAL ROOM IN THE BASEMENT

A unique feature of this villa is the bright and high-quality finished basement space, accessible via a staircase descending from the reception hall. This area is perfectly suited as a lounge, reading room or private cinema.

Currently, the space is used as an additional home office. The glass ceiling – visible from the living room and kitchen – creates a striking visual connection between the basement and the living area above.

Finish on floors: cast floor
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Overflow:	approx. 8 m ²
Bedroom 2:	approx. 20 m ²
Bedroom 3:	approx. 20 m ²
Bedroom 4:	approx. 20 m ²
Bathroom 2:	approx. 15 m ²

TUIN MET TERRASSEN EN VERWARMD ZWEMBAD

Ook buiten is het hoogwaardige afwerkingsniveau moeiteloos doorgetrokken. De onder architectuur aangelegde tuin op het zuidwesten biedt optimale privacy en vormt een sfeervolle plek om van het buitenleven te genieten. Volwassen beplanting, sfeervolle verlichting en een automatische beregeningsinstallatie zorgen ervoor dat de tuin het hele jaar door verzorgd oogt. Het volledig geautomatiseerde en verwarmde zwembad van circa 8 x 4 meter vormt het middelpunt van de tuin.

Grenzend aan de woning bevindt zich een royaal monolithisch terras met overkapping, voorzien van ingebouwde speakers en aansluitingen voor elektra en internet. Daarnaast beschikt de tuin over een tweede terras met een Douglas-houten overkapping en een jacuzzi.

GARAGE EN PARKEREN

Op het eigen terrein is ruimte voor meerdere auto's, waarvan twee onder de dubbele carport met laadpunt voor een elektrische auto. De inpandige garage is zowel van buitenaf als binnendoor bereikbaar en huisvest onder meer de warmtepomp met boiler, de Duco-afzuigunit, de omvormer van de zonnepanelen, de zwembadinstallatie en de waterontharder.

Dankzij vloerverwarming en airconditioning kan deze ruimte tevens dienen als werk- of hobbyruimte. Met enkele aanpassingen is zelfs een extra slaapkamer of mantelzorgvoorziening realiseerbaar. Via de dubbele openslaande bevindt zich aan de achterzijde van het volledig omheinde perceel nog een extra ruime parkeerplek, ideaal voor bijvoorbeeld een camper of caravan.

DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG WONEN

Bij de bouw van deze villa is nadrukkelijk gekozen voor duurzame materialen en energiezuinige technieken. De woning beschikt over een hoogwaardig isolatiepakket, onderhoudsarme aluminium kozijnen met HR++ beglazing en een karakteristieke rieten kap met extra geïsoleerde dakplaten. Dit draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten.

De villa wordt verwarmd via een moderne luchtwarmtepomp en is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming als ook vloerkoeling. In combinatie met maar liefst 48 zonnepanelen resulteert dit in een duurzame en toekomstbestendige energievoorziening. Dankzij deze hoogwaardige combinatie van isolatie en installaties beschikt de woning over energielabel A+++.

GARDEN WITH TERRACES AND SWIMMING POOL

The high level of finish continues seamlessly outdoors. The architecturally landscaped southwest-facing garden offers excellent privacy and provides an inviting setting to enjoy outdoor living. Mature planting, atmospheric lighting and an automatic irrigation system ensure the garden looks well maintained throughout the year. The fully automated and heated swimming pool of approximately 8 x 4 metres forms the centrepiece of the garden.

Adjacent to the house is a generous monolithic terrace with a covered area, equipped with built-in speakers and connections for electricity and internet. In addition, the garden features a second terrace with a Douglas-wood canopy and a jacuzzi.

GARAGE AND PARKING

The private driveway offers space for several cars, two of which can be parked under the double carport with a charging point for an electric vehicle. The integral garage is accessible both from outside and from inside the house and accommodates, among other things, the heat pump with boiler, the Duco ventilation unit, the inverter for the solar panels, the pool installation and the water softener.

Thanks to underfloor heating and air conditioning, this space can also be used as a workspace or hobby room. With a few adjustments, it could even be converted into an additional bedroom or a guest or care facility. At the rear of the fully enclosed plot, accessible via double gates, there is an additional spacious parking area, ideal for a camper or caravan.

SUSTAINABLE AND ENERGY-EFFICIENT LIVING

Sustainability and energy efficiency played a key role in the construction of this villa. The property features a high-quality insulation package, low-maintenance aluminium window frames with HR++ glazing and a characteristic thatched roof with extra insulated roof panels. This contributes to a comfortable indoor climate and low energy costs.

The villa is heated by a modern air-source heat pump and is fully equipped with comfortable underfloor heating as well as floor cooling. Combined with no fewer than 48 solar panels, this results in a sustainable and future-proof energy system. Thanks to this high-quality combination of insulation and installations, the property holds an excellent A+++ energy label.

DUIZEL EN OMGEVING

Duizel is een dorp waar het Brabantse buitenleven nog voelbaar is. Kleinschalig, gemoedelijk en omringd door groen, met een actief verenigingsleven en een hechte gemeenschap.

Op korte afstand ligt Eersel, ook wel de 'Parel van de Kempen' genoemd. Het historische centrum biedt een sfeervolle mix van terrassen, restaurants en winkels.

Ook omliggende plaatsen zoals Veldhoven, Bergeijk en Bladel zijn eenvoudig en snel bereikbaar, evenals Eindhoven en de High Tech Campus Eindhoven.

Liefhebbers van natuur voelen zich hier direct thuis. De Kempen staan bekend om hun uitgestrekte bossen, heidevelden en kronkelende fiets- en wandelpaden, zoals bij de Cartierheide.

Duizel en omgeving bieden ruimte, rust en uitstekende bereikbaarheid – een plek waar wonen elke dag voelt als thuiskomen.

VOORZIENINGEN EN AFSTAND

Kinderopvang: ca. 2.4 km
Basisschool: ca. 2.7 km
Middelbare school: ca. 4.6 km
Universiteit Eindhoven: ca. 25 km
Hogeschool Eindhoven: ca. 25 km

Huisarts: ca. 2.8 km
Tandarts: ca. 3 km
Fysiotherapeut: ca. 2.2 km
Apotheek: ca. 3.1 km
Ziekenhuis: ca. 15.6 km

Supermarkt en winkels: ca. 2.4 km
Cafés en restaurants: ca. 2.4 km
Theater: ca. 10.3 km

Sporthal: ca. 2.8 km
Voetbalvereniging: ca. 5 km
Tennisvereniging: ca. 4.8 km
Hockeyclub: ca. 3.8 km
Golfclub: ca. 3.3 km
Scouting: ca. 4.3 km
Zwembad en thermen: ca. 4.6 km
Recreatieplas met beachclub: ca. 7.3 km

Eindhoven Airport: ca. 23.4 km
NS-station Eindhoven CS: ca. 22.5 km
Bushalte: ca. 0.25 km

DUIZEL AND SURROUNDINGS

Duizel is a village where the charm of the Brabant countryside can still be truly experienced. Small-scale, welcoming and surrounded by greenery, it offers an active community and a vibrant village life.

Nearby lies Eersel, often referred to as the “Pearl of the Kempen”. Its historic centre features a charming mix of terraces, restaurants and boutique shops.

Neighbouring towns such as Veldhoven, Bergeijk and Bladel are easily accessible, as are the city of Eindhoven and the High Tech Campus Eindhoven.

Nature lovers will immediately feel at home here. The Kempen region is known for its expansive forests, heathlands and scenic cycling and walking routes, including those in the Cartierheide nature reserve.

Duizel and its surroundings offer space, tranquillity and excellent accessibility — a place where living truly feels like coming home every day.

FACILITIES AND DISTANCES

Childcare: approx. 2.4 km
Primary school: approx. 2.7 km
Secondary school: approx. 4.6 km
University: approx. 25 km
High school: approx. 25 km

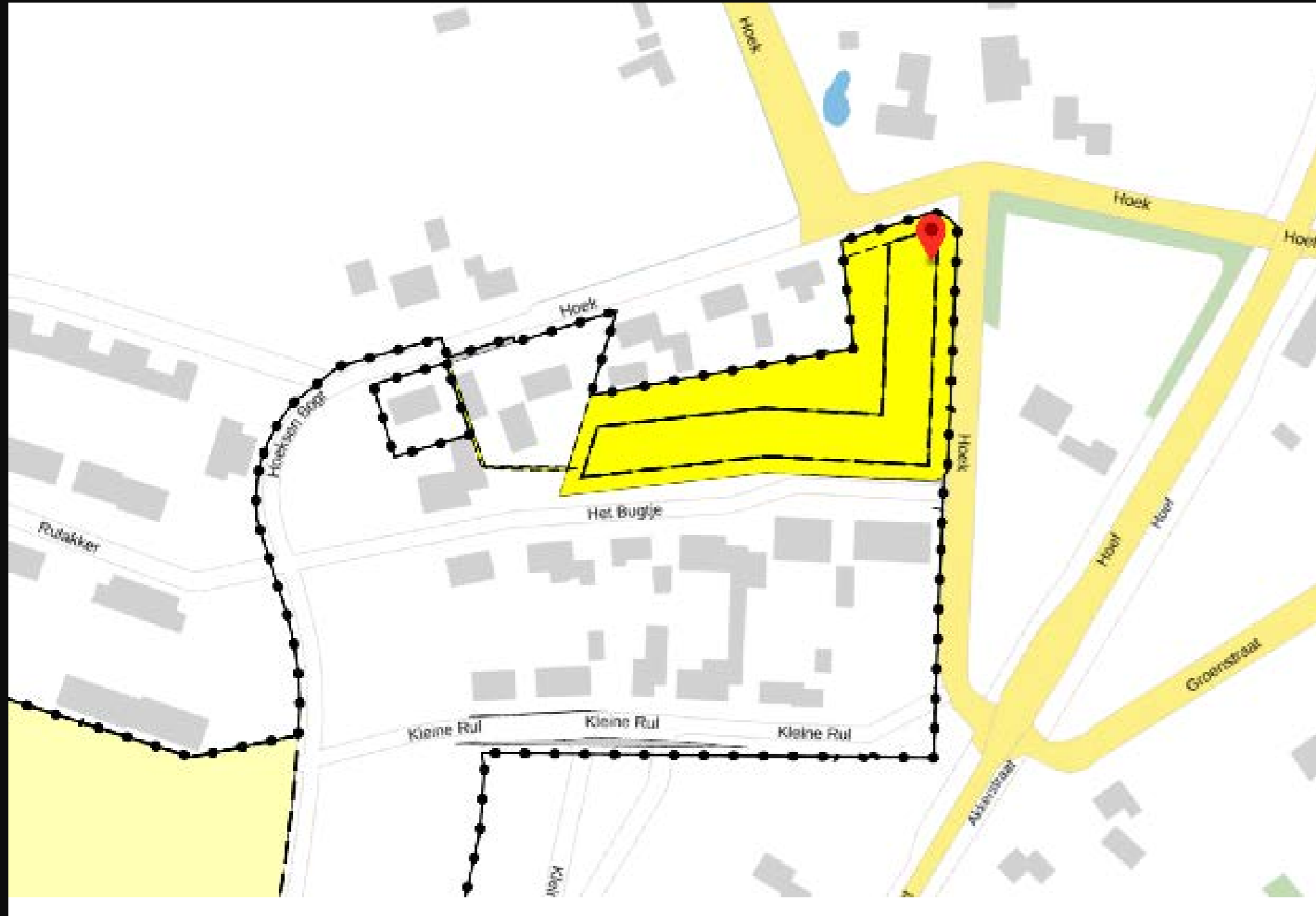
Family doctor: approx. 2.8 km
Dentist: approx. 3 km
Physiotherapist: approx. 2.2 km
Pharmacy: approx. 3.1 km
Hospital: approx. 15.6 km

Supermarket and stores: approx. 2.4 km
Cafés and restaurants: approx. 2.4 km
Theatre: approx. 10.3 km

Sports hall: approx. 2.8 km
Football club: approx. 5 km
Tennis club: approx. 4.8 km
Hockey club: approx. 3.8 km
Golf club: approx. 3.3 km
Scouting: approx. 4.3 km
Swimming pool and thermal baths: approx. 4.6 km
Recreational lake with beach club: approx. 7.3 km

Eindhoven Airport: approx. 23.4 km
Eindhoven CS railway station: approx. 22.5 km
Bus stop: approx. 0.25 km





Bron: Ruimtelijke plannen.nl

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

Lettertekenaanduiding

Maatvoering

Figuren

As van de weg

Dwarsprofiel

Gevellijn

Hartlijn leiding

Relatie

Figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

Besluitgebied

Besluitvak

Besluitsubvak

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 aforementioned information is provided by us to the best of our knowledge and belief and in good faith. Should it 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, there is a three-day cooling off period during which you are allowed to 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