



Drecht 11 | Someren

*Cato*  
MAKELAARS



Scan  
en bekijk  
Cato TV



Welkom bij Drecht 11 in Someren

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze vrijstaande villa met volop parkeren op eigen terrein en zonnige achtertuin in Someren. Om u een helder en compleet beeld van deze uitstekend onderhouden villa te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 51
Plattegronden	52 - 55
Indeling	56 - 63
Locatie en omgeving	64 - 69
Algemene informatie	70 - 74

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 detached villa with ample on-site parking and a sunny rear garden in Someren. To provide you with a clear and comprehensive picture of this excellently maintained villa, this documentation includes the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 51
Floor plans	52 - 55
Layout	56 - 63
Location and surroundings	64 - 69
General information	70 - 74

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 kernkwaliteiten van deze vrijstaande villa in uitstekende staat van onderhoud met veel daglicht en volop parkeergelegenheid

### 1. Licht en ruim wonen

Royale leefruimtes met een overvloed aan daglicht dankzij brede en plafondhoge raampartijen. De tuinkamer vormt een prachtige verlenging van de woonkamer en de keuken.

### 2. Rustige ligging met vrij uitzicht

Gelegen aan het einde van een verkeersluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en een vrij, groen uitzicht. Op korte afstand van het centrum en circa 30 minuten van de Brainport-regio Eindhoven.

### 3. Flexibele indeling met extra mogelijkheden

De voormalige inpandige garage (nu in gebruik als muziek-/hobbykamer en berging) is eenvoudig in te richten als kantoor, speelkamer of extra slaapkamer met 2e badkamer.

### 4. Zonnige tuin met privacy

Fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden met meerdere (overkapte) zitplekken en volop privacy.

### 5. Comfortabel en duurzaam

Goed geïsoleerd en voorzien van onderhoudsvrije aluminium kozijnen met HR-glas, vloerverwarming en 16 zonnepanelen – voor een energiezuinig en aangenaam woonklimaat.



## 5 assets of this detached villa in excellent condition, with plenty of natural light and ample parking

### 1. Bright and spacious living

Generous living areas filled with natural light thanks to wide, floor-to-ceiling windows. The garden room forms a beautiful extension of the living room and kitchen.

### 2. Peaceful location with open views

Situated at the end of a quiet, low-traffic street with local access only, offering open green views. Conveniently located near the town centre and approximately 30 minutes from the Brainport Eindhoven region.

### 3. Flexible layout with additional possibilities

The former integral garage (currently used as a music room and storage) can easily be converted into a home office, playroom, or additional bedroom with 2nd bathroom.

### 4. Sunny, private garden

Beautifully landscaped, low-maintenance south-facing garden with multiple (covered) seating areas and excellent privacy.

### 5. Comfortable and energy-efficient

Well insulated and equipped with low-maintenance aluminium window frames with HR glazing, underfloor heating, and 16 solar panels – ensuring an energy-efficient and comfortable living environment.

## Introductie

Deze vrijstaande en moderne villa is rustig gelegen aan het einde van een verkeersluwe straat, met vrij en groen uitzicht aan de voorzijde en uitsluitend bestemmingsverkeer. Hier geniet u van privacy, rust en comfort in een groene woonomgeving. De woning, gebouwd in 1996, is door de jaren heen uitstekend onderhouden.

De fraaie ontvangsthall met vide geeft direct een ruimtelijk en licht gevoel. De royale woonkamer met eetgedeelte en de zonnige tuinkamer aan de achterzijde vormen samen een bijzonder aangename leefruimte. Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een complete badkamer en twee balkons. De voormalige inpandige garage, momenteel in gebruik als muziekkamer en berging, biedt volop mogelijkheden, zoals een kantoor, speelkamer of extra slaapkamer met eigen sanitair.

De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden beschikt over meerdere zitplekken en biedt het hele jaar door een heerlijke plek om te ontspannen. Daarnaast zijn er drie parkeerplaatsen op eigen terrein, waaronder een carport.

De woning combineert comfort met duurzaamheid, dankzij goede isolatie, vloerverwarming en 16 zonnepanelen. Het royale perceel en de ruime opzet maken dit tot een ideale gezinswoning, met alle voorwaarden voor langdurig woonplezier.

Ook de ligging is bijzonder gunstig: op korte afstand van het centrum van Someren met alle voorzieningen. Steden als Helmond en Weert zijn binnen circa 15 minuten bereikbaar en Eindhoven ligt op slechts een half uur rijden – ideaal voor wie werkt in de Brainport-regio.



## Introduction

This detached, modern villa is peacefully located at the end of a quiet street with local traffic only, offering open green views to the front. Here, you will enjoy privacy, tranquillity, and comfort in a green residential setting. Built in 1996, the property has been exceptionally well maintained over the years.

The elegant entrance hall with mezzanine immediately creates a sense of space and light. The generous living room with dining area and the sunny garden room at the rear together form a highly pleasant living space. The first floor offers three spacious bedrooms, a complete bathroom, and two balconies. The former integral garage, currently used as a music room and storage, provides numerous possibilities such as a home office, playroom, or additional bedroom with private bathroom facilities.

The beautifully landscaped south-facing garden features several seating areas and offers a wonderful place to relax throughout the year. In addition, there are three private parking spaces on the property, including a carport.

The home combines comfort with sustainability thanks to excellent insulation, underfloor heating, and 16 solar panels. The generous plot and spacious layout make this an ideal family home with all the ingredients for long-term living enjoyment.

The location is also highly convenient: within short distance of the centre of Someren with all amenities. Cities such as Helmond and Weert can be reached within approximately 15 minutes, and Eindhoven is just a 30-minute drive – ideal for those working in the Brainport region.

## Feiten & Cijfers

Object	vrijstaande villa met inpandige garage c.q. hobby-/muziek-kamer, parkeerplaatsen op eigen terrein en aangelegde achtertuin
Bouwjaar	1996
Kadastraal bekend	Gemeente Someren Sectie H Nummer 2824
Perceeloppervlakte	459 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte villa inclusief hobbykamer/berging	circa 210 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overkappingen 2x en balkons 2x)	circa 40 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte (tuinhuis)	circa 6 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte	circa 256 m <sup>2</sup>
Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 750 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6 kamers (woonkamer/eetkamer, tuinkamer, muziekkamer, 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en aansluiting 2e badkamer in hobbykamer
Aantal toiletten	2 toiletten
Parkeren	parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde

## Facts & Figures

Object	detached villa with an integrated garage or hobby/music room, on-site parking spaces and a landscaped back garden
Year built	1996
Cadastral known	Municipality of Someren Section H Number 2824
Land area	459 m <sup>2</sup>
Living area villa	approx. 210 m <sup>2</sup>
Surface area building related outdoor space (2 covered areas and 2 balconies)	approx. 40 m <sup>2</sup>
Surface area external storage	approx. 6 m <sup>2</sup>
Total surface area	approx. 256 m <sup>2</sup>
Content villa (according to measurement certificate)	approx. 750 m <sup>3</sup>
Number of rooms	6 rooms (living/dining room, garden room, music room, 3 bedrooms)
Number of bathrooms	1 bathroom and connection for a second bathroom in the hobby room
Number of toilets	2 toilets
Parking	parking for several cars/campervans on the property and ample public parking on the public road at the front

## Isolatie & Installaties

Energie label	B, definitief tot en met 09 juli 2035
Isolatie daken	ja
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja
Isolatie glas	ja, gehele woning HR glas
Verwarming	cv-combi-ketel (2013, Vaillant), draaibare houtkachel woonkamer
Vloerverwarming	ja, gehele begane grond en badkamer 1e verdieping
Warm water	cv-combi-ketel (2013, Vaillant), Quooker kraan keuken
Technische voorzieningen	- zonnepanelen, 16 stuks, 316 Wp - alarminstallatie - elektrisch rolluik - elektrische screens achterzijde - glasvezel aansluiting
Materiaal daken	hoofdbouw betonnen dakpannen, platte daken bitumineuze dakbedekking
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd, wit geschilderd
Materiaal vloeren	betonnen begane grond vloer, 1e en 2e verdieping
Materiaal buitenkozijnen	onderhoudsvrije aluminium kozijnen, ramen en deuren
Buitenschilderwerk hout	opnieuw uitgevoerd in 2025
Materiaal binnenkozijnen	houten kozijnen, stompe houten deuren met identiek beslag

## Insulation & installations

Energy label	B, valid until 9 July 2035
Roof insulation	yes
Insulation of facades	yes
Insulation of floors	yes
Insulation of windows	yes, high-performance glazing throughout the property
Heating	central heating combi boiler (2013, Vaillant), swivel wood-burning stove in the living room
Underfloor heating	yes, ground floor and bathroom on the first floor
Hot water	central heating combi boiler (2013, Vaillant), Quooker tap in the kitchen
Technical amenities	- solar panels, 16 units, 316 Wp - alarm system - electric roller shutters - electric rear blinds - fibre-optic connection
Roofing material	main structure: concrete roof tiles, flat roofs with bituminous roofing
Facades material	bricks, cavity wall construction, painted white
Flooring material	concrete ground floor, 1st and 2nd floor
Material exterior window frames	maintenance-free aluminium window frames, windows and doors
Exterior painting wooden parts	redone in 2025
Material interior frames	wooden window frames, flush-fitting wooden doors with identical fittings





# Begane grond

Ground floor

















# Eerste verdieping

First floor











# Buitenruimte

Outdoor space





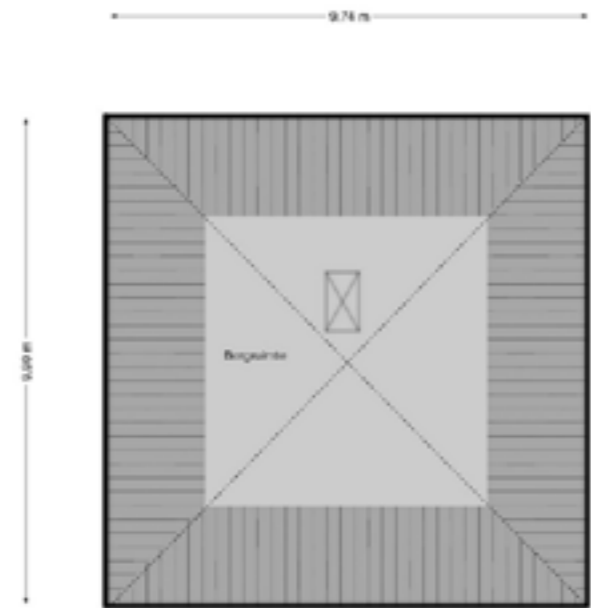








# Zolder



Villa - Zolder Villa - Attic

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

## Indeling

### Hal, woonkamer en tuinkamer

De ontvangsthall maakt een verzorgde en ruimtelijke indruk, mede dankzij de vide met balustrade die zorgt voor een fraaie lichtinval en een open karakter. Praktische voorzieningen zoals een gastentoilet, garderobe en trapkast zijn geïntegreerd. De warme en uitnodigende sfeer zorgt direct voor een prettig gevoel van thuiskomen.

De woonkamer, met een lengte van meer dan 11 meter, combineert royale ruimte met een gezellige, huiselijke uitstraling. Aan de tuinzijde bevindt zich het lichte eetgedeelte, terwijl aan de voorzijde een comfortabel zitgedeelte is gecreëerd. Grote raampartijen tot op de grond en een brede schuifpui zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de fraai aangelegde achtertuin. De draaibare houtkachel vormt een sfeervolle eyecatcher en is vanuit meerdere hoeken zichtbaar. De natuurstenen vloer met vloerverwarming op de gehele begane grond draagt bij aan het comfortabele woongevoel.

Het eetgedeelte staat in open verbinding met de tuinkamer – een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie en de krant.

Via de tuinkamer bereikt u de voormalige garage, volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Deze ruimte is momenteel ingericht als muziekkamer met berging en biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals een kantoor, speelkamer of extra slaapkamer met eigen badkamer. De aansluitingen voor sanitair zijn reeds aanwezig.

### Keuken en bijkeuken

De keuken is praktisch ingericht en sluit naadloos aan op het open karakter van de villa, met speelse doorkijkjes richting de tuinkamer en de hal. Samen met de tuinkamer vormt dit een lichte en uitnodigende leefruimte, waar koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

De keuken (circa 2018) in L-vormige opstelling is uitgerust met diverse Siemens-apparatuur, waaronder een grote koelkast, inductiekookplaat en een Quooker-kraan.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de bijkeuken met daglicht. Deze praktische ruimte biedt volop plaats voor voorraad, een diepvries en de was- en droogopstelling.

Vloerafwerking: natuurstenen tegelvloer  
Wandafwerking: spachtelputz  
Plafondafwerking: glad stucwerk

Ontvangsthall:	circa 10 m <sup>2</sup>
Woonkamer:	circa 29 m <sup>2</sup>
Eetkamer:	circa 14 m <sup>2</sup>
Keuken:	circa 10 m <sup>2</sup>
Bijkeuken:	circa 6 m <sup>2</sup>
Tuinkamer:	circa 14 m <sup>2</sup>
Multifunctionele ruimte met berging:	circa 40 m <sup>2</sup>

## Layout

### Hall, living room and garden room

The reception hall creates a well-kept and spacious impression, enhanced by the mezzanine with balustrade, which provides beautiful natural light and an open character. Practical features such as a guest toilet, cloakroom, and under-stairs storage are neatly integrated. The warm and inviting atmosphere immediately creates a pleasant sense of coming home.

The living room, measuring over 11 meters in length, combines generous space with a cozy, homely ambiance. At the garden side, you'll find the bright dining area, while the front of the home features a comfortable sitting area. Large floor-to-ceiling windows and a wide sliding door allow for an abundance of natural light and create a seamless connection to the beautifully landscaped rear garden. The rotating wood-burning stove is a striking focal point, visible from multiple angles. The natural stone flooring with underfloor heating throughout the ground floor further enhances the overall comfort.

The dining area flows openly into the garden room – a wonderful spot to start the day with a cup of coffee and the morning paper.

Via the garden room, you access the former garage, which is fully insulated and equipped with underfloor heating. The space is currently arranged as a music room with storage and offers a wide range of possibilities, such as a home office, playroom, or an additional bedroom with its own bathroom. Connections for sanitary facilities are already in place.

### Kitchen and utility room

The kitchen is practically designed and integrates perfectly with the open character of the villa, offering playful sightlines towards the garden room and hallway. Together with the garden room, it creates a bright and inviting living space where cooking and socialising naturally blend.

The kitchen (circa 2018), in an L-shaped layout, is equipped with various Siemens appliances, including a large refrigerator, induction hob, and a Quooker tap.

At the front of the house, the utility room benefits from natural daylight and provides ample space for storage, a freezer, and laundry appliances.

Finish on floors: nature stone tiles  
Finish on walls: spachtelputz  
Finish on ceilings: smooth stucco

Reception hall:	approx. 10 m <sup>2</sup>
Living room:	approx. 29 m <sup>2</sup>
Dining:	approx. 14 m <sup>2</sup>
Kitchen:	approx. 10 m <sup>2</sup>
Utility room:	approx. 6 m <sup>2</sup>
Garden room:	approx. 14 m <sup>2</sup>
Multi-purpose room with storage:	approx. 40 m <sup>2</sup>

### Eerste verdieping: drie slaapkamers en badkamer

De eerste verdieping is bereikbaar via de houten dichte trap en komt uit op een lichte overloop met vide en een plafond tot aan de nok, voorzien van een fraaie lichtkoepel. Dit zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en een aangename lichtinval gedurende de dag.

Aan de overloop liggen drie ruime slaapkamers. De eerste slaapkamer beschikt over een inbouwkast en toegang tot een balkon. De andere kamer aan de achterzijde, momenteel in gebruik als werkkamer, is eveneens voorzien van een inbouwkast en biedt toegang tot hetzelfde balkon op de zonzijde, met uitzicht op de tuin. De derde kamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een eigen 2e balkon.

De moderne badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, toilet en inloopdouche. De raampartijen met geïntegreerde lamellen zorgen voor aangenaam daglicht en optimale privacy. Ook hier draagt vloerverwarming bij aan het comfort.

### Tweede verdieping: zolderruimte

Via een open houten trapladder bereikt u de tweede verdieping. Deze ruime, manshoge zolder biedt plaats aan de cv-installatie en beschikt over volop bergruimte onder het piramidedak. Een praktische verdieping waar moeiteloos alles een plek vindt.

Vloerafwerking: vloerbedekking  
Wandafwerking: spachtelputz  
Plafondafwerking: glad stucwerk

Overloop:	circa 6 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1:	circa 18 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2:	circa 15 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3:	circa 19 m <sup>2</sup>
Badkamer:	circa 10 m <sup>2</sup>

### First floor: three bedrooms and bathroom

The first floor is accessed via a solid wooden staircase leading to a bright landing with mezzanine and a ceiling reaching up to the ridge, featuring a skylight. This creates a remarkable sense of space and pleasant daylight throughout the day.

The landing provides access to three spacious bedrooms. The first bedroom features a built-in wardrobe and access to a balcony. The second room at the rear, currently used as a home office, also includes a built-in wardrobe and access to the same sun-facing balcony overlooking the garden. The third bedroom is located at the front and has its own second balcony.

The modern bathroom is practically laid out and equipped with a bathtub, double washbasin, toilet, and walk-in shower. The windows with integrated blinds provide pleasant daylight and optimal privacy. Underfloor heating adds additional comfort.

### Second floor: attic space

Via an open wooden loft ladder, you reach the second floor. This spacious, full-height attic houses the central heating system and offers ample storage space beneath the pyramid-shaped roof. A practical level where everything can easily be accommodated.

Finish on floors: carpet  
Finish on walls: spachtelputz  
Finish on ceilings: smooth stucco

Overflow:	approx. 6 m <sup>2</sup>
Bedroom 1:	approx. 18 m <sup>2</sup>
Bedroom 2:	approx. 15 m <sup>2</sup>
Bedroom 3:	approx. 19 m <sup>2</sup>
Bathroom:	approx. 10 m <sup>2</sup>

### **Zonnige, groene achtertuin**

Via de schuifpui bij het eetgedeelte als ook via de tuinkamer is de zonnige achtertuin direct bereikbaar. De verzorgde aanleg valt meteen op: een tuin met sfeervolle hoekjes en volop ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De tuin is fraai ingericht met hoogwaardig kunstgras, een vijver, groene hagen en een gevarieerde beplanting met vaste planten en (lei)bomen, waaronder rododendrons, hortensia's, Italiaanse jasmijn en druivenranken. De markante naaldboom vormt een echte blikvanger.

Achterin de tuin links bevindt zich een fijne overkapping. Aan de rechterzijde, direct naast de villa, ligt een tweede overkapping met lichtstraat en verlichting. Via deze overkapping is tevens de achterom bereikbaar, afgesloten met een elektrisch bedienbare aluminium roldeur, met daarvoor, parkeergelegenheid onder de carport.

Achter de berging/muziekkamer staat bovendien een praktische houten bergschuur, ideaal voor tuingereedschap, fietsen en extra opslag.

### **Parkeren**

Op eigen terrein is er volop parkeergelegenheid. Aan beide zijden van de villa kunt u parkeren. Links bevindt zich een ruime oprit met plaats voor twee auto's. Indien gewenst kan de huidige berging/muziekkamer eenvoudig weer als garage worden gebruikt. Aan de rechterzijde is een overdekte parkeerplek onder de carport, geschikt voor een kleinere auto. In de straat en directe omgeving is daarnaast voldoende gratis parkeergelegenheid voor bezoekers.

### **Comfortabel en duurzaam**

Deze villa is gebouwd met oog voor kwaliteit en toekomstbestendig wonen. De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van aluminium kozijnen met HR-beglazing, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik.

Op de begane grond ligt een natuurstenen vloer met vloerverwarming, evenals in de badkamer op de eerste verdieping. Daarnaast beschikt de woning over 16 zonnepanelen van 316 Wp per paneel, met een opbrengst van circa 3.325 kWh in 2025, wat zorgt voor extra energiezuinigheid in het dagelijks gebruik. Aan de achterzijde en bij de tuinkamer zijn elektrisch bedienbare zonnescreens geplaatst, afzonderlijk te bedienen voor optimaal comfort. Het energielabel B onderstreept het duurzame karakter.

### **Sunny, green garden**

Via the sliding doors at the dining area, as well as through the garden room, the sunny rear garden is directly accessible. The well-maintained layout immediately stands out: a garden with charming corners and plenty of space to relax and enjoy outdoor living.

The garden is beautifully designed with high-quality artificial grass, a pond, green hedges, and a varied selection of planting with perennials and (espalier) trees, including rhododendrons, hydrangeas, Italian jasmine, and grapevines. The distinctive conifer serves as a true eye-catcher.

At the rear left side of the garden, there is a pleasant covered seating area. On the right side, directly adjacent to the villa, you'll find a second canopy with a skylight and lighting. This area also provides access to the rear entrance, which is secured with an electrically operated aluminium roller door, with parking available in front under the carport.

Behind the storage/music room, there is also a practical wooden shed, ideal for garden tools, bicycles, and additional storage.

### **Parking**

There is ample parking available on private grounds. Parking is possible on both sides of the villa. On the left, there is a spacious driveway with room for two cars. If desired, the current storage/music room can easily be converted back into a garage. On the right-hand side, there is a covered parking space under the carport, suitable for a smaller car. In addition, there is plenty of free parking available for visitors in the street and the immediate surroundings.

### **Comfortable and energy-efficient**

This villa has been built with a focus on quality and future-proof living. The property is excellently insulated and fitted with aluminium window frames with HR glazing, contributing to a pleasant indoor climate and low energy consumption.

On the ground floor, there is a natural stone floor with underfloor heating, as well as in the bathroom on the first floor. In addition, the property is equipped with 16 solar panels of 316 Wp per panel, with a yield of approximately 3,325 kWh in 2025, providing extra energy efficiency in daily use. At the rear and near the garden room, electrically operated sun screens have been installed, which can be controlled separately for optimal comfort. The energy label B underlines its sustainable character.

## Locatie

De villa is rustig gelegen aan het einde van een verkeersluwe straat, met uitsluitend bestemmingsverkeer, op nog geen tien minuten lopen van het centrum van Someren. Hier vindt u alle dagelijkse voorzieningen, evenals diverse horecagelegenheden.

De wijk Waterdael staat bekend om haar groene, rustige en kindvriendelijke karakter. De omgeving kenmerkt zich door een prettige mix van bewoners en een gemoedelijke sfeer. De basisschool ligt op korte afstand en er is een betrokken buurt, met onder andere een actieve buurtapp en gezamenlijke initiatieven.

Een bijzonder detail: over het wandelpad direct voor de villa trekt jaarlijks de bekende Kennedymars Someren voorbij.

## Someren en omgeving

Someren is een levendig en compleet dorp waar natuur en gezelligheid samenkomen. In de zomer kleuren de heidevelden paars en nodigen de vele wandel- en fietspaden uit om de omgeving te ontdekken – een waar paradijs voor liefhebbers van het buitenleven.

Het dorp biedt een ruim aanbod aan winkels, scholen en horecagelegenheden. Op het Wilhelminaplein is het heerlijk vertoeven op het terras. Daarnaast zijn er diverse evenementen en vindt u hier het sfeervolle Natuurtheater De Donck.

De ligging is bovendien zeer gunstig: steden als Helmond en Weert zijn binnen circa 15 minuten bereikbaar en Eindhoven ligt op slechts een half uur rijden. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen (N266 en A67) zijn ook de rest van Brabant en Limburg uitstekend bereikbaar.

## Voorzieningen en afstand

Kinderopvang: ca. 0.7 km  
Basisschool: ca. 0.2 km  
Internationale school: ca. 33.5 km  
Middelbare school: ca. 0.5 km  
Universiteit: ca. 22.5 km  
Hogeschool: ca. 13 km

Huisarts: ca. 1 km  
Tandarts: ca. 0.55 km  
Apotheek: ca. 1 km  
Ziekenhuis: ca. 13.5 km

Supermarkten en winkels: ca. 0.8 km  
Cafés en restaurants: ca. 0.6 km  
Theater: ca. 1 km

Sporthal: ca. 1.5 km  
Voetbalvereniging: ca. 3 km  
Padelcentrum: ca. 1.5 km  
Hockeyclub: ca. 3.5 km  
Golfclub: ca. 6.7 km  
Fitness: ca. 1.5 km  
Zwembad en thermen: ca. 0.9 km  
Zwemschool: ca. 0.45 km

Eindhoven Airport: ca. 32 km  
NS-station Helmond: ca. 12 km  
Bushalte: ca. 0.25 km

## Location

The villa is quietly situated at the end of a low-traffic street, accessible only to local residents, and less than a ten-minute walk from the center of Someren. Here you will find all daily amenities, as well as a variety of restaurants and cafés.

The Waterdael neighborhood is known for its green, peaceful and family-friendly character. The area is characterized by a pleasant mix of residents and a welcoming atmosphere. A primary school is located within short distance, and the neighborhood is actively engaged, featuring a community app and various shared initiatives.

A special detail: the well-known Kennedymars Someren passes along the walking path directly in front of the villa each year.

## Someren and surroundings

Someren is a vibrant and well-equipped village where nature and conviviality come together. In summer, the heathlands turn purple, and the many walking and cycling routes invite you to explore – a true paradise for outdoor enthusiasts.

The village offers a wide range of shops, schools, and hospitality venues. Wilhelminaplein is a lovely place to enjoy a terrace. In addition, there are various events, and you will find the charming open-air theatre “De Donck”.

The location is highly convenient: cities such as Helmond and Weert are reachable within approximately 15 minutes, and Eindhoven is just a 30-minute drive away. Thanks to nearby arterial roads (N266 and A67), the rest of Brabant and Limburg are easily accessible.

## Facilities and distances

Childcare: approx. 0.7 km  
Primary school: approx. 0.2 km  
International school: approx. 33.5 km  
Secondary school: approx. 0.5 km  
University: approx. 22.5 km  
High school: approx. 13 km

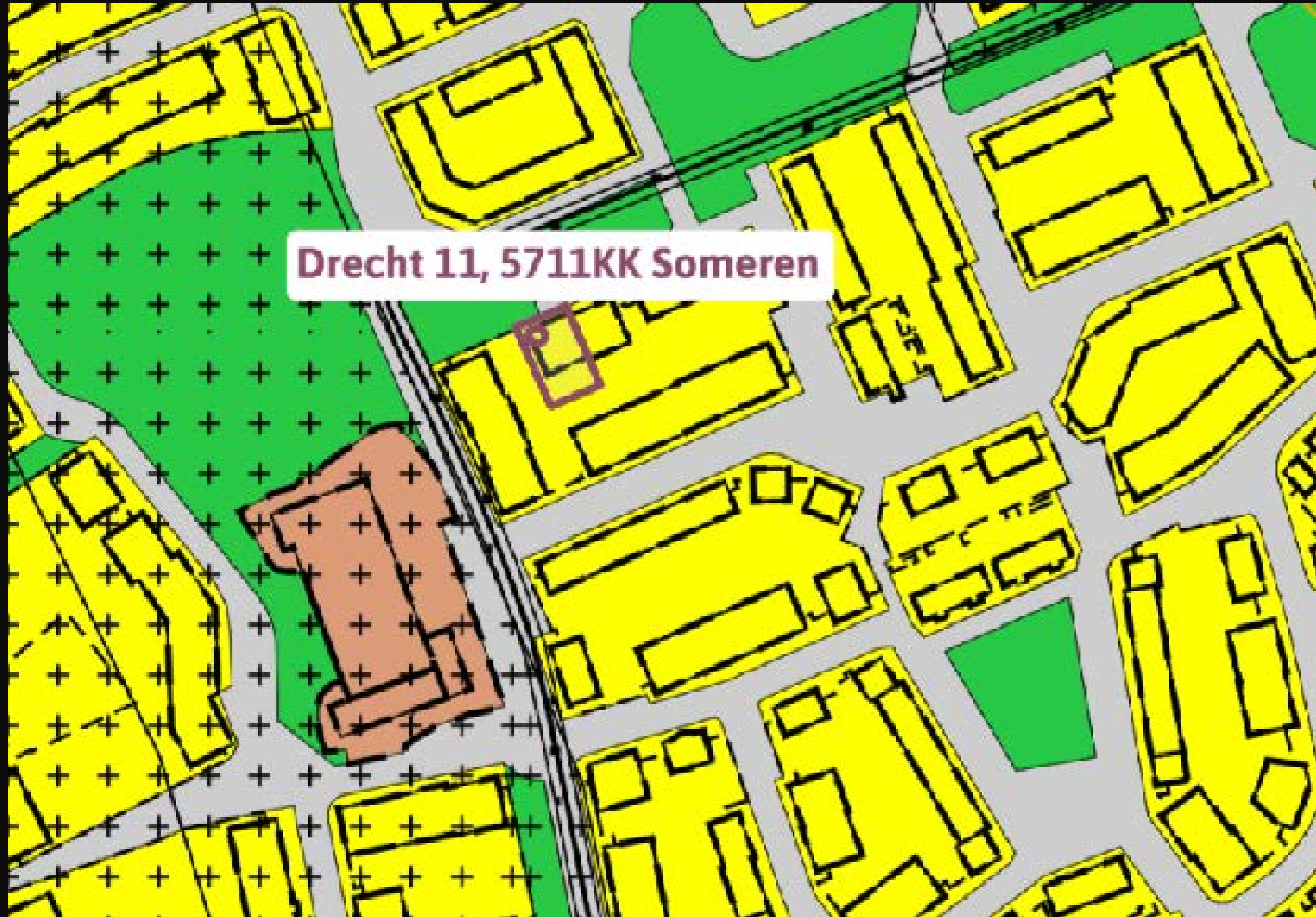
Family doctor: approx. 1 km  
Dentist: approx. 0.55 km  
Pharmacy: approx. 1 km  
Hospital: approx. 13.5 km

Supermarkets and shops: approx. 0.8 km  
Cafés and restaurants: approx. 0.6 km  
Theatre: approx. 1 km

Sports hall: approx. 1.5 km  
Football club: approx. 3 km  
Padel centre: approx. 1.5 km  
Hockey club: approx. 3.5 km  
Golf club: approx. 6.7 km  
Swimming pool and thermal baths: approx. 0.9 km  
Swimming school: approx. 0.45 km

Eindhoven Airport: approx. 32 km  
NS-station Helmond: approx. 12 km  
Bus stop: approx. 0.25 km





## 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