



Bouwkavel De Horst 6 | Someren

*Cato*  
MAKELAARS



Scan  
en bekijk  
Cato TV



## Welkom aan De Horst 6 te Someren

### Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in dit vrije bouwkegel in Someren. Om u een helder en compleet beeld van dit vrijgelegen kavel te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Wonen in rust en privacy	6
Zeldzaam kavel op prive-domein	10
Feiten en cijfers	12
Bestemmingsplan	14 - 17

<b>Foto's:</b>	
Algemeen	18 - 27
Artist impressies villa	28 - 35

Locatie en omgeving	36 - 43
Algemene informatie	44 - 48

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 bezichtiging ter plaatse, 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 very much for your interest in this freehold building plot in Someren. To provide you with a clear and comprehensive overview of this freely situated plot, this documentation includes the following information:

Living in peace and privacy	6
Rare plot within private estate	10
Facts and figures	12
Zoning plan	14 - 17

<b>Photos:</b>	
General	18 - 27
Artist impressions villa	28 - 35

Location and surroundings	36 - 43
General information	44 - 48

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 have. And we would be glad to arrange an appointment for a on-site viewing to give you an even better impression.

With warm regards,

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



5 kwaliteiten van dit vrije bouwkvavel van maar liefst 5.525 m<sup>2</sup> op 25 auto-minuten van Brainport-Eindhoven

### 1. Zeldzame kans

Royale en vrij gelegen bouwkvavel op een unieke locatie waar rust, natuur en privacy samenkomen. Kavels van dit formaat en deze kwaliteit komen zelden beschikbaar.

### 2. Maximale privacy en vrijheid

Geen bebouwing aan de achterzijde en blijvend vrij uitzicht over groen en natuur zorgen voor een uitzonderlijk gevoel van rust en exclusiviteit.

### 3. Vergunning reeds aanwezig

De volledige bouwvergunning inclusief ontwerptekeningen en onderzoeken is reeds beschikbaar, waardoor directe realisatie mogelijk is zonder langdurig vergunningstraject.

### 4. Strategische ligging

Landelijk wonen met Eindhoven, ASML en de High Tech Campus op circa 25 autominuten. Uitvalswegen richting de regio zijn uitstekend bereikbaar.

### 5. Wonen midden in het groen

Een unieke woonomgeving waar natuur, stilte en de seizoenen dagelijks beleefd worden, gecombineerd met voorzieningen en dorpsleven op korte afstand.



5 assets of this generous 5,525 m<sup>2</sup> freehold building plot just 25 minutes by car from Brainport Eindhoven

### 1. A rare opportunity

A generously sized and privately situated building plot in a unique location where peace, nature and privacy come together. Plots of this size and quality rarely become available.

### 2. Maximum privacy and freedom

No rear-facing development and permanently unobstructed views over greenery and nature create an exceptional sense of tranquility and exclusivity.

### 3. Building permit already granted

The complete building permit, including architectural drawings and supporting studies, is already available, allowing immediate realization without a lengthy permit procedure.

### 4. Strategic location

Rural living with Eindhoven, ASML and the High Tech Campus approximately 25 minutes away by car. Main roads and regional connections are easily accessible.

### 5. Living surrounded by nature

A unique residential environment where nature, silence and the changing seasons can be experienced every day, while amenities and village life remain close by.

## Wonen in rust en privacy

Dit bouwka­vel aan De Horst 6 in Someren biedt een uitzonder­lijke mo­ge­lijk­heid om een hoog­waar­dige vrij­sta­nde wo­ning te re­a­li­se­ren op een lo­ca­tie waar rust, pri­vacy en na­tuur op unie­ke wijze sa­men­ko­men. Het ro­yale per­ceel van maar liefst 5.525 m<sup>2</sup> vormt een zeld­zaam aan­bod bin­nen de re­gio en biedt alle ruimte voor ex­clu­sief wo­nen in een groene, lan­de­lijke om­ge­ving met een sterk ge­voel van vrij­heid en ge­bor­gen­heid.

Bin­nen het aan­we­zige bouw­vlak kan een vrij­sta­nde wo­ning wor­den ge­re­a­li­se­erd met volop ruimte voor een riante tuin, ter­ras­sen en een na­tuur­lijke in­rich­ting pas­send bij de om­ge­ving. Voor het per­ceel is reeds een vol­ledige bouw­ver­gun­ning ver­leend con­form de bij­ge­voegde artist im­pres­sions, ont­werp­te­ke­ningen en uit­ge­werkte plannen van DenolderVleugels Archi­tec­ten. Deze ont­werpen ge­ven op in­druk­wekkende wijze weer wat hier ge­re­a­li­se­erd kan wor­den en hoe de wo­ning vol­ledig op­gaat in haar na­tuur­lijke om­ge­ving.

Een be­lang­rijk voor­deel is dat het vol­ledige ver­gun­nings­traject reeds is door­lopen. Alle re­levante on­der­zoeken, te­ke­ningen, plat­te­gronden en ver­gun­nings­stuk­ken zijn be­schik­baar en ter in­zage aan­we­zig. Hier­door hoeft een koper niet op­nieuw een lang­durig ont­wik­kel- en ver­gun­ning­traject te starten, maar kan di­rect wor­den voort­ge­bouwd op de reeds ver­leende ver­gun­ning en uit­ge­werkte plannen. Dit be­spaart veel tijd, kosten en on­ze­ker­heid en maakt een snelle re­a­li­sa­tie van een ex­clu­sieve droom­wo­ning mo­ge­lijk.

Uite­raard be­staat daarnaast ook de mo­ge­lijk­heid om het per­ceel als vrije bouw­ka­vel aan te kopen, waar­bij koper – bin­nen de ka­ders van het ge­l­den­de om­ge­vings­plan – zelf in­vul­ling kan ge­ven aan het ge­wenste woon­pro­gram­ma en de archi­tec­tuur.



## Living in peace and privacy

This building plot at De Horst 6 in Someren offers an exceptional opportunity to realize a high-quality detached residence in a location where peace, privacy and nature come together in a unique way. The generous plot of no less than 5,525 m<sup>2</sup> is a rare offering within the region and provides ample space for exclusive living in a green, rural setting with a strong sense of freedom and security.

Within the designated building area, a detached villa can be realized with plenty of space for a spacious garden, terraces and a natural landscape design that blends seamlessly with the surroundings. A full building permit has already been granted for the plot in accordance with the attached artist impressions, architectural drawings and detailed plans by DenolderVleugels Architecten. These designs beautifully illustrate the possibilities of what can be built here and how the residence integrates harmoniously into its natural environment.

An important advantage is that the entire permitting process has already been completed. All relevant studies, drawings, floor plans and permit documentation are available for inspection. As a result, a buyer does not need to initiate a lengthy development and approval process again, but can immediately proceed based on the existing permit and approved plans. This saves considerable time, costs and uncertainty, while enabling the swift realization of an exclusive dream home.

In addition, there is also the possibility to purchase the property as a freehold building plot, allowing the buyer — within the framework of the applicable zoning and environmental regulations — to fully determine the desired residential program and architectural design.

Wat deze locatie bijzonder maakt, is de volledige rust en privacy die hier dagelijks worden ervaren. Er is geen sprake van inkijk, verstedelijking of drukte. Aan de achterzijde bevindt zich geen enkele bebouwing en ook in de toekomst zal hier geen bebouwing worden gerealiseerd. Hierdoor blijven de vrije zichtlijnen, de rust en het open karakter permanent behouden. Er is geen sprake van hinderlijke lichtuitstraling, omgevingsgeluid en geen gevoel van bebouwing om u heen. Juist deze combinatie zorgt voor een woonbeleving die tegenwoordig nog maar zelden wordt gevonden.

De woning en tuin lopen hier als vanzelf over in het omliggende landschap. De seizoenen zijn dagelijks voelbaar en zichtbaar aanwezig. Het uitzicht verandert continu met het ritme van de natuur: van frisse voorjaarsgroenen tot warme herfstkleuren en verstilde winterlandschappen. Hier woont men niet naast de natuur, maar werkelijk in de natuur, met een uitzonderlijk gevoel van vrijheid en verbondenheid met het buitenleven.

De Horst 6 biedt daarmee niet alleen een bouwkaavel, maar een complete woonbeleving voor liefhebbers van ruimte, natuur, privacy en exclusiviteit.



What makes this location truly exceptional is the complete sense of peace and privacy experienced here on a daily basis. There is no overlooking, urbanization or surrounding bustle. At the rear of the property there is no development whatsoever, and no future development will take place there either. As a result, the open views, tranquility and spacious character of the surroundings will remain permanently preserved. There is no intrusive light pollution, any ambient noise and no feeling of being surrounded by buildings. It is precisely this combination that creates a residential experience that has become increasingly rare today.

Here, the home and garden naturally blend into the surrounding landscape. The changing seasons can be experienced and felt every single day. The views continuously evolve with the rhythm of nature — from fresh spring greenery to warm autumn tones and serene winter landscapes. This is not simply living near nature, but truly living within nature itself, with an exceptional sense of freedom and connection to the outdoors.

De Horst 6 therefore offers far more than just a building plot; it offers a complete living experience for those who value space, nature, privacy and exclusivity.

## Zeldzaam kavel op een prive-domein

De omgeving van De Horst kenmerkt zich door een ruim opgezette, groene en hoogwaardige woonstructuur met vrijstaande woningen op royale kavels. Zodra men de straat inrijdt, ontstaat direct het gevoel een exclusief privédomein binnen te komen waar rust, privacy en kwaliteit centraal staan. Dit is niet alleen een beleving, maar ook daadwerkelijk onderdeel van de opzet van het gebied. De eigenaren binnen dit woonmilieu zijn gezamenlijk eigenaar van de omliggende infrastructuur en groenvoorzieningen. Wegen, groenstroken en de directe omgeving maken daarmee onderdeel uit van een gezamenlijk privégebied dat uitsluitend toegankelijk is voor bewoners en bestemmingsverkeer. Juist deze opzet zorgt voor een exclusieve, rustige en veilige woonomgeving zonder doorgaand verkeer of stedelijke drukte.

De Horst heeft hierdoor het karakter van een kleinschalig en exclusief woongebied met volwassen groen, brede percelen en uitsluitend vrijstaande woningen die op royale afstand van elkaar liggen. Het gevoel van vrijheid, privacy en geborgenheid is hier dagelijks voelbaar. De huidige eigenaar heeft deze locatie altijd ervaren als een bijzondere plek waar natuur, stilte en ruimte op harmonieuze wijze samenkomen.

Dagelijks geniet men hier van open uitzichten en een serene woonomgeving zonder enige vorm van hinder. Het ontbreken van bebouwing aan de achterzijde versterkt het gevoel van vrijheid en privacy op unieke wijze. Er is geen inkijk, geen storende lichtuitstraling of omgevingsgeluid, waardoor de verbinding met de natuur hier optimaal beleefd wordt.

Tegelijkertijd bevindt de locatie zich op korte afstand van voorzieningen, uitvalswegen en de Brainportregio. Hierdoor ontstaat een zeldzame combinatie van exclusief landelijk wonen in volledige rust, met Eindhoven, ASML en de High Tech Campus binnen comfortabele bereikbaarheid.



## Rare plot on exclusive private estate

The surroundings of De Horst are characterized by a spacious, green and high-quality residential setting with detached homes situated on generous plots. As soon as you enter the street, you immediately experience the atmosphere of an exclusive private estate where peace, privacy and quality take center stage. This is not merely a perception, but an integral part of how the area is legally and structurally organized. The homeowners within this residential setting are jointly owners of the surrounding infrastructure and landscaped green areas. Roads, green strips and the immediate surroundings therefore form part of a shared private domain that is exclusively accessible to residents and destination traffic. It is precisely this unique setup that creates an exclusive, peaceful and secure living environment without through traffic or urban disturbance.

As a result, De Horst has the character of a small-scale and exclusive residential enclave with mature greenery, generous plots and detached residences positioned at substantial distances from one another. A sense of freedom, privacy and tranquility is experienced here every day. The current owner has always regarded this location as a remarkable place where nature, silence and space harmoniously come together.

Daily life here is defined by open views and a serene residential atmosphere free from disturbance. The complete absence of rear-facing development further enhances the exceptional sense of privacy and openness. There is no overlooking, no intrusive lighting and virtually no ambient noise, allowing the connection with nature to be experienced to its fullest extent.

At the same time, the location is situated within short distance of amenities, main roads and the Brainport region. This creates a rare balance between exclusive countryside living in complete tranquility and excellent accessibility to Eindhoven, ASML and the High Tech Campus.

**Bouwkavel de Horst 6, Someren | 13**

## Feiten & Cijfers

### **Bouwkavel**

Kadastraal bekend	Gemeente Someren Sectie S Nummer 2867
Perceeloppervlakte	5.525 m <sup>2</sup>
Bouwvlak	333 m <sup>2</sup>

Het object is gelegen binnen het omgevingsplan “Gemeente Someren – Someren – De Horst 6”, vastgesteld door de Raad van de gemeente Someren op 24 oktober 2025. Het omgevingsplan is inmiddels onherroepelijk vastgesteld.

De bouwkavel wordt kosten koper aangeboden, inclusief BTW en exclusief overdrachtsbelasting.

## Facts & Figures

### **Building plot**

Cadastral	Municipality of Someren Section S Number 2867
Parcel area	5.525 m <sup>2</sup>
Building area	333 m <sup>2</sup>

The property falls within the environmental zoning plan “Gemeente Someren – Someren – De Horst 6”, as adopted by the Municipal Council of Someren on 24 October 2025. The zoning plan has become irrevocable and is fully in force.

The building plot is offered on a buyer’s cost basis (kosten koper), including VAT and excluding transfer tax.

## Bestemmingsplan

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeervoorzieningen voor eigen gebruik;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen (op eigen terrein);
- d. een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding ‘weg’;
- e. een paardenstalling ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - paardenstalling’;
- f. paden en wegen;

Met bijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. gebouwen;
- i. overige bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, en met inachtneming van de stedenbouwkundige regieregels van het beeldkwaliteitsplan, uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overige bouwwerken;

#### 4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

- b. per bouwvlak mag maximaal 1 hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter, de bouwhoogte bedraagt 12 meter;
- d. de inhoud bedraagt maximaal 1500 m<sup>3</sup>.

#### 2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mogen zowel buiten als binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- f. het maximaal aantal vrijstaande bijgebouwen bedraagt twee en dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- g. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. van overige bouwwerken en bouwwerken geen erfafscheiding zijnde bedraagt de hoogte maximaal 2,5 meter;
- b. een overkapping ten behoeve van het stallen van een voertuig dient minimaal 1 meter achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) te worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### 4.2.5 Niet overdekte zwembaden

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte mag maximaal 10% van het bouwperceel en niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. het zwembad dient minimaal 2 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- d. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

#### 4.2.6 Kelders

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen een of meer kelders worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel beneden maaiveld te liggen.

#### 4.2.7 Bijgebouw ten behoeve van het stallen van paarden

Voor het bouwen van een bijgebouw ten behoeve van paarden gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen ten behoeve van paarden dienen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - paardenstalling’ te worden gebouwd;
- b. het oppervlak bedraagt per hoofdgebouw maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bijgebouwen worden in de vorm van een stallencomplex gebouwd waarbij de gezamenlijke maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.8 Paardenbakken

Paardenbakken binnen het bestemmingsvlak voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. een paardenbak is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak, ten zuiden van de aanduiding ‘weg’;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de paardenbak is uitsluitend voor hobbymatig gebruik toegestaan;
- d. een paardenbak is niet toegestaan indien binnen de aangrenzende bestemming ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ en/of ‘Agrarisch met waarden - Natuurwaarden’ al een paardenbak aanwezig is;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
- f. de bouwhoogte van de terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,5 mI;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 mI;
- h. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- i. binnen een afstand van 100 mI van gronden met de bestemming ‘Natuur’ zijn geen lichtmasten toegestaan.

#### 4.2.9 Afwijken van de bouwregels

- a. in afwijking van bouwregel 4.2.3 lid d mag de goothoogte worden gewijzigd naar maximaal 4,50 meter.

#### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

a. Het gebruik van gronden op de voor 'Wonen' aangewezen gronden is toegestaan als de landschapsontwikkeling in de vorm van het landgoed is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het bij deze regels behorende Beplantingsplan (Beplantingsplan Landgoed Heihorsten).

##### 4.4.1 Waterberging

Per woning dient 29 m<sup>3</sup> waterbergingscapaciteit gerealiseerd te worden op eigen terrein.

##### 4.4.2 Strijdig gebruik onbebouwde grond

Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik van een bouwperceel als:

- standplaats voor meer dan één kampeermiddel;
- opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- terrein voor het opslaan en opstellen van machines en voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, behoudens parkeren;

d. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen.

##### 4.4.3 Strijdig gebruik bebouwde gronden

Het is verboden bebouwing in strijd met de bestemming te gebruiken. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- gebruik voor handel en/of bedrijf;
- gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- gebruik ten behoeve van een seksinrichting.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor:

a. gebruik aan huis, mits:

- de woonfunctie behouden blijft;
- maximaal 30% van het vloeroppervlak wordt gebruikt;
- voldaan wordt aan bouwverordening en bouwbesluit;
- geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden;
- geen detailhandel plaatsvindt (beperkte verkoop uitgezonderd);
- geen horeca of brandstoffenverkoop plaatsvindt;
- geen extra verkeersdruk ontstaat;
- geen winkelachtige activiteiten plaatsvinden;
- alleen de aangewezen ruimte wordt gebruikt;
- eigendom in één hand is.

b. gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- dit noodzakelijk is voor mantelzorg;
- dit plaatsvindt in aangebouwde bijgebouwen;
- maximaal 50 m<sup>2</sup> wordt gebruikt;
- derden niet onevenredig worden benadeeld.

#### 4.6 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

##### 4.6.1 Verboden uitvoering

Ter plaatse van 'archeologische waarde' is het verboden zonder vergunning werkzaamheden uit te voeren zoals:

- grondbewerkingen dieper dan 30 cm;
- aanleggen of verharderen van paden;
- wijzigen van watergangen;
- aanleggen van leidingen;
- verwijderen of aanbrengen van beplanting;
- scheuren van grasland;
- wijzigen van waterhuishouding;
- recreatieve voorzieningen aanleggen.

##### 4.6.2 Weigeringsgronden

Alleen toegestaan als uit archeologisch onderzoek blijkt dat waarden niet worden aangetast of veiliggesteld zijn.

##### 4.6.3 Uitzonderingen

Het verbod geldt niet voor:

- normaal onderhoud en gebruik;
- reeds lopende werkzaamheden;
- reeds vergunde werkzaamheden.

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0847.BP02013019-VS01/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=176099&locatie-y=377351&kaartbeeld=pand,1,100,kadastralekaart,1,100,gemeenten,1,100,waterschapsgrens,1,100,provincies,1,100,landsgrens,1,100,Actueel\\_orthoHR,1,100&regelsandere=regels&annotatie=NL.IMRO.8afaaca6b54d42389415d458cfb6cbf5,bestemmingsvlakken&session=2be6426f-75ea-4261-8316-eb9a5e64c0d4](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0847.BP02013019-VS01/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=176099&locatie-y=377351&kaartbeeld=pand,1,100,kadastralekaart,1,100,gemeenten,1,100,waterschapsgrens,1,100,provincies,1,100,landsgrens,1,100,Actueel_orthoHR,1,100&regelsandere=regels&annotatie=NL.IMRO.8afaaca6b54d42389415d458cfb6cbf5,bestemmingsvlakken&session=2be6426f-75ea-4261-8316-eb9a5e64c0d4)

# Villa - Artist impressions, indicatieve afbeeldingen







# Algemeen

General











### **Locatie: dichtbij dorp & natuur**

Je vindt dit kavel in een groen en rustig gedeelte aan de westzijde van het gemoedelijke Someren. In dit kleinschalige buurtje met acht vrijstaande villa's wonen mensen van alle leeftijden, en spelen kinderen nog veilig op straat. Hier geniet je van rust en privacy, terwijl je desgewenst gemakkelijk contact legt met de burens – bijvoorbeeld tijdens de jaarlijkse kerstborrel.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. Direct om de hoek bevinden zich uitgestrekte natuurgebieden, waaronder Landgoed De Heihorsten, met een afwisselend landschap van bossen en open velden. Ideaal voor een wandeling vanuit huis.

Tegelijkertijd ligt het gezellige centrum van Someren op slechts circa 2,5 kilometer afstand. Hierdoor bereik je winkels, voorzieningen en terrassen eenvoudig te voet of per fiets. Een zeldzame combinatie van comfortabel wonen in het groen met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.

### **Someren en omgeving**

Someren ligt in het hart van Brabant, tussen de natuurgebieden van de Strabrechtse Heide en Nationaal Park De Groote Peel. Met circa 20.000 inwoners is het een dorp waar gezelligheid, rust en natuur op harmonieuze wijze samenkomen. In de zomer kleuren de uitgestrekte heidevelden prachtig paars, terwijl wilde grazers en kilometers aan wandel- en fietspaden het gebied tot een waar paradijs maken voor liefhebbers van het buitenleven.

Het dorp zelf biedt alle dagelijkse voorzieningen. Van supermarkten zoals Albert Heijn en Jumbo tot diverse winkels en speciaalzaken, goede basisscholen, sportverenigingen en sfeervolle horecagelegenheden. Op het Wilhelminaplein geniet je op zonnige dagen van een terras, en gedurende het jaar vinden er tal van evenementen plaats, zoals de bekende Kennedymars en diverse muziektijven.

Daarnaast ligt Someren gunstig ten opzichte van omliggende steden. Binnen circa vijftien minuten bereik je Helmond en Weert, en in ongeveer een half uur sta je in het bruisende centrum van Eindhoven. Ook recreatiegebieden, golfbanen en uitjes zoals Eindhoven Zoo zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen N266 en A67 is de bereikbaarheid richting de rest van Brabant en Limburg uitstekend.

Someren biedt daarmee het beste van twee werelden: wonen in alle rust en ruimte, omringd door natuur, met een levendig dorpscentrum en stedelijke voorzieningen altijd binnen handbereik.

### **Location: Close to town and nature**

You will find this plot in a green and peaceful area on the western side of the charming village of Someren. In this small-scale neighborhood with eight detached villas, people of all ages live together, and children can still play safely in the street. Here, you can enjoy peace and privacy, while still having the opportunity to easily connect with your neighbors—such as during the annual Christmas gathering.

The location is particularly attractive. Just around the corner, you'll find vast natural areas, including the De Heihorsten estate, featuring a varied landscape of forests and open fields. Perfect for a walk straight from your doorstep.

At the same time, the cozy center of Someren is only about 2.5 kilometers away, making shops, amenities, and terraces easily accessible by foot or bicycle. A rare combination of comfortable living surrounded by greenery, with all daily conveniences within easy reach.

### **Someren and surroundings**

Someren is located in the heart of Brabant, between the natural areas of the Strabrechtse Heide and De Groote Peel National Park. With approximately 20,000 inhabitants, it is a village where conviviality, tranquility, and nature come together in a harmonious way. In summer, the vast heathlands turn beautifully purple, while wild grazers and miles of walking and cycling paths make the area a true paradise for outdoor enthusiasts.

The village itself offers all daily amenities. From supermarkets such as Albert Heijn and Jumbo to various shops and specialty stores, good primary schools, sports clubs, and charming hospitality venues. On Wilhelminaplein, you can enjoy a terrace on sunny days, and throughout the year many events take place, such as the well-known Kennedy March and various music festivals.

In addition, Someren is conveniently located in relation to surrounding cities. Within about fifteen minutes you can reach Helmond and Weert, and in roughly half an hour you are in the vibrant center of Eindhoven. Recreational areas, golf courses, and attractions such as Eindhoven Zoo are also easily accessible. Thanks to the nearby N266 and A67, accessibility to the rest of Brabant and Limburg is excellent.

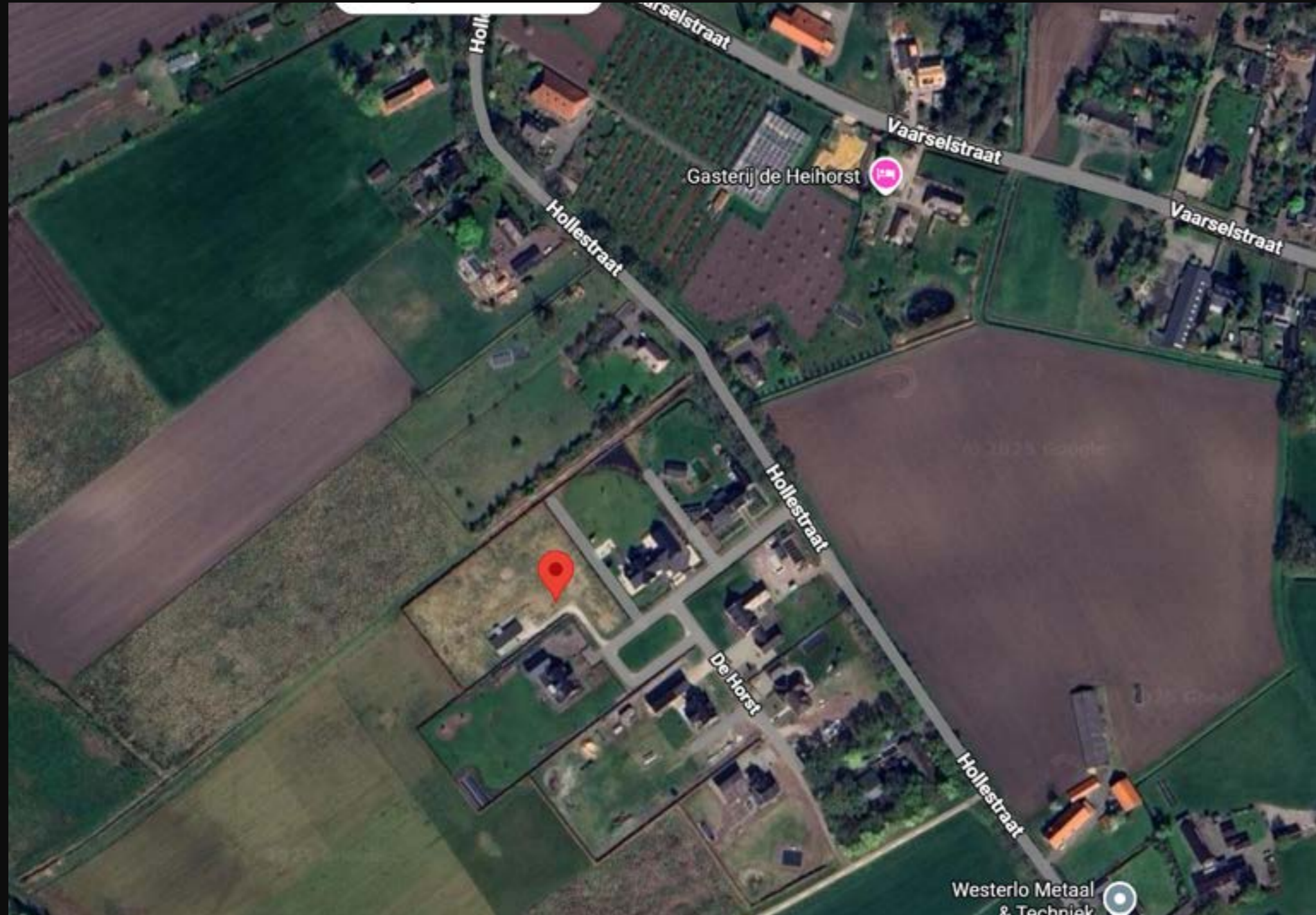
Someren therefore offers the best of both worlds: living in peace and space, surrounded by nature, with a lively village center and urban amenities always within easy reach.

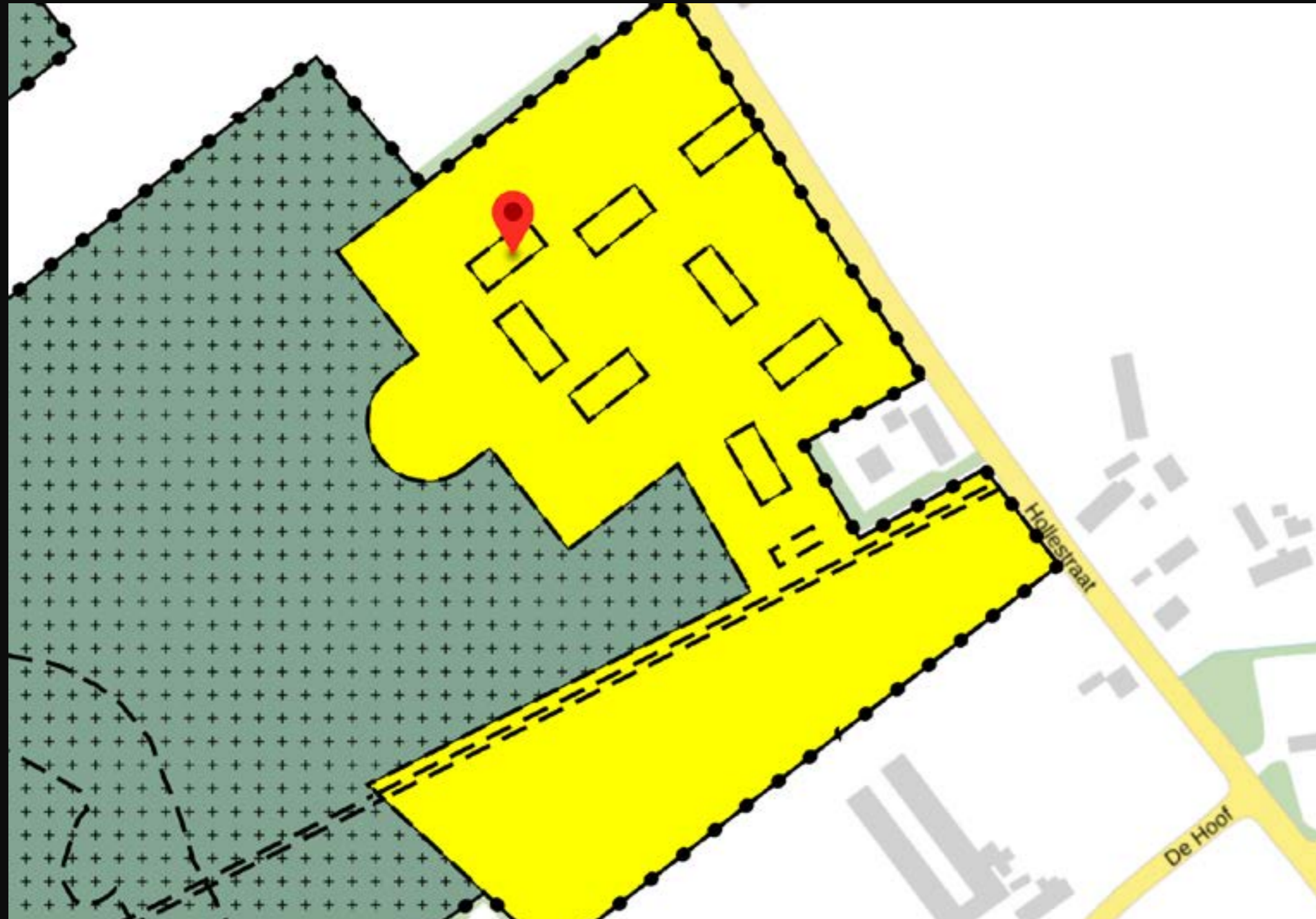
### Voorzieningen en afstanden

Basisschool:	ca. 1 km
Middelbare school:	ca. 6.7 km
Technische Universiteit Eindhoven:	ca. 17 km
Internationale School Eindhoven:	ca. 24 km
Kinderopvang:	ca. 1 km
Huisarts:	ca. 1 km
Tandarts:	ca. 2.5 km
Ziekenhuis:	ca. 10.5 km
Gemeentehuis:	ca. 2.5 km
Supermarkt:	ca. 1 km
Restaurants:	ca. 1 km
Sporthal:	ca. 2 km
Voetbalvereniging:	ca. 1.5 km
Tennisvereniging:	ca. 1.8 km
Hockeyvereniging:	ca. 9 km
Golfbaan:	ca. 2.6 km
Vliegveld Eindhoven Airport:	ca. 22 km
NS station Heeze:	ca. 12.6 km
Bushalte:	ca. 0.4 km

### Facilities and distances

Primary school:	ca. 1 km
Secondary school:	ca. 6.7 km
Technical University Eindhoven:	ca. 17 km
International School Eindhoven:	ca. 24 km
Daycare:	ca. 1 km
Family doctor:	ca. 1 km
Dentist):	ca. 2.5 km
Hospital:	ca. 10.5 km
Gemeentehuis:	ca. 2.5 km
Supermarket:	ca. 1 km
Restaurants:	ca. 1 km
Fitness centre:	ca. 2 km
Football club:	ca. 1.5 km
Tennis club:	ca. 1.8 km
Hockey club:	ca. 9 km
Golf course:	ca. 2.6 km
Eindhoven Airport:	ca. 22 km
NS station Heeze:	ca. 12.6 km
Bus stop:	ca. 0.4 km





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 transport bouwkaavel
- 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.

### Bedenkijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een bouwkaavel koopt, hebt u geen bedenktijd.

### Hoe verder na de gesprek of bezichtiging ter plaatse?

Niet alleen de eigenaar van het bouwkaavel, maar ook wij zijn benieuwd naar uw reactie. 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 het bouwkaavel 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 object 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 transfer plot
- 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)

If you buy a building plot, you have no cooling-off period.

### How to proceed after the sales conservation or on-site visit?

Not only the owner of the building plot, but also we are curious about your reaction. We would greatly 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 second thoughts, do you think the building plot is less suitable for you? Then we will be happy to assist you in other ways and help you find a property that meets all your requirements. We cordially invite you for a non-binding 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