



Aardenburg 10 | Helmond

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Aardenburg 10 te Helmond

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze bijzondere villa, waarin architectuur, design, comfort en duurzaamheid op uitzonderlijke wijze samenkomen. Om u een helder en compleet beeld van deze exclusieve designvilla te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 79
Plattegronden	80 - 85
Indeling	86 - 91
Locatie en omgeving	92 - 97
Algemene informatie	98 - 102

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 exceptional villa, where architecture, design, comfort and sustainability come together in a truly remarkable way. To provide you with a clear and comprehensive overview of this exclusive design residence, this brochure includes the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 79
Floor plans	80 - 85
Layout	86 - 91
Location and surroundings	92 - 97
General information	98 - 102

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 van deze exclusieve design-villa in Brandevoort

1. Ontworpen door Studio des Bouvrie

Een uitzonderlijk woonconcept waarin architectuur, interieur en leefkwaliteit samenkomen in een tijdloze en harmonieuze totaalbeleving.

2. Indrukwekkende ruimtelijke beleving

De royale ontvangsthal, grote glaspartijen en doordachte indeling zorgen voor een gevoel van licht, vrijheid en verbinding met de buitenomgeving.

3. Hoogwaardige afwerking & maatwerk

Microcement vloeren, plafondhoge deuren, exclusief maatwerk en zorgvuldig geselecteerde materialen zorgen voor een afwerkingsniveau van uitzonderlijke klasse.

4. Duurzaam comfort zonder concessies

Volledig gasloos uitgevoerd met energielabel A+++, aardwarmtepomp, zonnepanelen en geavanceerde klimaattechniek voor optimaal wooncomfort gedurende het hele jaar.

5. Toplocatie in de Brainport-regio

Een exclusieve woonomgeving met Eindhoven, ASML, de High Tech Campus, natuurgebieden, een NS-station en dagelijkse voorzieningen op korte afstand.



5 assets of this of this exclusive designer-villa in Brandevoort

1. Designed by Studio des Bouvrie

An exceptional living concept where architecture, interior design and quality of life come together in a timeless and harmonious residential experience.

2. Impressive sense of space

A grand entrance hall, expansive glass façades and a thoughtfully designed layout create an atmosphere of light, openness and a seamless connection with the outdoors.

3. Exceptional finishes & bespoke craftsmanship

Microcement floors, floor-to-ceiling doors, custom-made interiors and carefully selected materials reflect a level of finish of outstanding quality.

4. Sustainable comfort without compromise

Fully gas-free and equipped with an A+++ energy rating, a ground-source heat pump, solar panels and advanced climate technology, ensuring exceptional comfort throughout the year.

5. Prime location in the Brainport region

An exclusive residential setting with Eindhoven, ASML, the High Tech Campus Eindhoven, nature reserves, a railway station and everyday amenities all within easy reach.

Introductie

In samenwerking met Studio des Bouvrie werd deze villa gerealiseerd: een woning waarin rust, balans en tijdloze elegantie centraal staan. De signatuur van het gerenommeerde ontwerpatelier komt tot uiting in de heldere vormtaal, de zorgvuldige materiaalkeuzes en de harmonieuze samenhang tussen architectuur en interieur.

Gebouwd in 2022 en gelegen op een van de meest gewilde locaties van Brandevoort, biedt deze villa een uitzonderlijke combinatie van privacy, ruimte en woonkwaliteit. Omringd door vrijstaande woningen op royale percelen en volwassen groen geniet u hier van een rustige woonomgeving met alle voorzieningen van de Brainport-regio binnen handbereik.

De woning is ontworpen vanuit een sterke focus op beleving en comfort. Royale raampartijen zorgen voor een natuurlijke verbinding met de tuin en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen, terwijl de doordachte indeling een gevoel van rust, openheid en geborgenheid creëert.

Ook op technisch vlak voldoet de villa aan de hoogste standaarden van modern wonen. Dankzij de aardwarmtepomp, zonnepanelen, HR+++ beglazing en balansventilatie met warmteterugwinning beschikt de woning over een energielabel A+++ en een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen. Behaaglijke warmte in de winter, passieve koeling in de zomer en een hoog aandeel hernieuwbare energie dragen bij aan een duurzaam en toekomstbestendig wooncomfort.

Het resultaat is een villa waarin architectuur, techniek en leefkwaliteit naadloos samenkomen. Een onderscheidende woonomgeving voor wie waarde hecht aan design, comfort, privacy en duurzaamheid op het hoogste niveau.



Introduction

Developed in collaboration with Studio des Bouvrie, this villa is a residence where tranquillity, balance and timeless elegance take centre stage. The signature of the renowned design studio is reflected in its clean architectural language, carefully selected materials and the harmonious integration of architecture and interior design.

Built in 2022 and situated in one of Brandevoort's most sought-after residential locations, this villa offers an exceptional combination of privacy, space and quality of living. Surrounded by detached homes on generous plots and mature greenery, it provides a peaceful residential setting while keeping all amenities of the Brainport region within easy reach.

The home has been designed with a strong emphasis on experience and comfort. Expansive floor-to-ceiling windows create a seamless connection with the garden and allow natural light to flood the interior, while the thoughtfully designed layout fosters a sense of tranquillity, openness and wellbeing.

From a technical perspective, the villa meets the highest standards of contemporary living. Equipped with a ground-source heat pump, solar panels, HR+++ glazing and balanced mechanical ventilation with heat recovery, the property achieves an A+++ energy rating and offers an exceptionally comfortable indoor climate throughout the year. Pleasant warmth in winter, passive cooling in summer and a high share of renewable energy contribute to a sustainable and future-proof living environment.

The result is a villa in which architecture, technology and quality of life come together seamlessly. A distinguished residence for those who value design, comfort, privacy and sustainability at the highest level.

Duurzaamheid

Deze villa is ontworpen vanuit de overtuiging dat eigentijdse luxe hand in hand gaat met duurzaamheid, comfort en toekomstbestendigheid. Het resultaat is een woning die niet alleen esthetisch onderscheidend is, maar ook voldoet aan de hoogste eisen van modern wonen.

De woning beschikt over een definitief energielabel A+++ en is volledig gasloos uitgevoerd. Hoogwaardige isolatie, HR+++ beglazing, een geavanceerde aardwarmtepomp, balansventilatie met warmteterugwinning en een uitgebreid zonnepanelenpakket zorgen samen voor een uitzonderlijk energiezuinige en comfortabele woonomgeving. Het aandeel hernieuwbare energie bedraagt maar liefst 64,2%.

Ook op het gebied van wooncomfort is gekozen voor hoogwaardige oplossingen. De aardwarmtepomp voorziet de woning niet alleen van efficiënte verwarming, maar tevens van duurzame passieve koeling tijdens warme zomerdagen. Dankzij de doordachte bouwkundige opzet en hoogwaardige installaties ontstaat een aangenaam binnenklimaat gedurende ieder seizoen.

Hier gaan duurzaamheid, energie-efficiëntie en exclusief wooncomfort op vanzelfsprekende wijze samen.



Sustainability

This villa was designed around the principle that contemporary luxury should go hand in hand with sustainability, comfort and future-proof living. The result is a residence that not only stands out aesthetically, but also meets the highest standards of modern energy-efficient living.

The property holds a definitive A+++ energy label and has been built entirely gas-free. High-performance insulation, HR+++ glazing, an advanced ground-source heat pump, balanced mechanical ventilation with heat recovery and an extensive solar panel system combine to create an exceptionally energy-efficient and comfortable living environment. The share of renewable energy amounts to an impressive 64.2%.

Comfort has been considered just as carefully as sustainability. The ground-source heat pump provides highly efficient heating in winter as well as sustainable passive cooling during warmer months. Combined with the thoughtfully engineered construction and advanced technical installations, this ensures a pleasant indoor climate throughout the year.

Here, sustainability, energy efficiency and exceptional living comfort come together in perfect harmony.

Feiten & Cijfers

	Object	exclusieve designvilla met tuin-bijgebouwen en parkeren op eigen terrein
	Bouwjaar	2022
	Kadastraal bekend	Gemeente Helmond Sectie T Nummer 7576
	Perceeloppervlakte	1.400 m²
	Woonoppervlakte villa	circa 283 m²
	Oppervlakte overig in pandige ruimte (2e verdieping)	circa 37 m²
	Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overkapping)	circa 53 m²
	Oppervlakte externe bergruimte (tuin-bijgebouwen)	circa 24 m²
	Totale oppervlakte	circa 397 m²
	Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 1.260 m³
	Aantal kamers	6 kamers (woonkamer, eetkamer, werkkamer en 3 slaapkamers)
	Aantal badkamers	2 badkamers (1e verdieping), buitendouche
	Aantal toiletten	4 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	exclusive designer villa with garden annex and on-site parking
	Year built	2022
	Cadastral known	Municipality of Helmond Section T Number 7576
	Land area	1,400 m²
	Living area villa	approx. 283 m²
	Surface area other internal space (2nd floor)	approx. 37 m²
	Surface area building related outdoor space (canopy)	approx. 53 m²
	Surface area external storage (garden annexes)	approx. 24 m²
	Total surface area	approx. 397 m²
	Content villa (according to measurement certificate)	approx. 1,260 m³
	Number of rooms	6 rooms (living room, dining room, study and 3 bedrooms)
	Number of bathrooms	2 bathrooms (1st floor), outdoor shower
	Number of toilets	4 toilets
	Parking	parking for several cars/campervans on private grounds and ample public parking on the public road at the front

Isolatie & Installaties

Energielabel	A+++ definitief tot en met 09-05-2035
Isolatie daken	ja
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja, geëxpandeerd polystyreen EPS platen
Isolatie glas	ja, gehele woning HR+++ glas
Verwarming	aard-warmtepomp (Alpha Innotec SWCV 122K3, 2022)
Vloerverwarming	ja, gehele begane grond en 1e verdieping
Vloerkoeling	ja, gehele begane grond en 1e verdieping
Warm water	aardwarmtepomp met ingebouwde boiler (400 liter, Alphe Innotec, 2022),
Technische voorzieningen	- zonnepanelen, 18 stuks, 370 Wp per paneel - WTW installatie Zehnder - domotica - airconditioning - rookmelders - glasvezel aansluiting
Materiaal daken	gesloten schroefdak, riet
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd
Materiaal vloeren	betonnen begane grond, 1e en 2e verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	voorgevel en zijgevels: hardhouten kozijnen, ramen en deuren achtergevel: onderhoudsvrije aluminium kozijnen, ramen en schuifpuien
Materiaal binnenkozijnen	houten kozijnen, plafondhoge stompe houten deuren met identiek beslag

Insulation & installations

Energylabel	A+++ valid until 09-05-2035
Roof insulation	yes
Insulation of facades	yes
Insulation of floors	yes, expanded polystyrene (EPS) panels
Insulation of windows	yes, HR+++ glazing throughout the property
Heating	ground-source heat pump (Alpha Innotec SWCV 122K3, 2022)
Underfloor heating	yes, entire ground floor and first floor
Underfloor cooling	yes, entire ground floor and first floor
Hot water	ground-source heat pump with built-in boiler (400 litres, Alphe Innotec, 2022),
Technical amenities	- solar panels, 18 units, 370 Wp per panel - Zehnder heat recovery ventilation system - home automation - air conditioning - smoke detectors - fibre-optic connection
Roofing material	closed screw roof, thatched
Facades material	bricks, cavity wall construction
Flooring material	concrete ground floor, first and second floor slabs
Material exterior window frames	front and side elevations: hardwood frames, windows and doors rear elevation: maintenance-free aluminium frames, windows and sliding doors
Material interior frames	wooden frames, floor-to-ceiling flush wooden doors with matching fittings







Begane grond

Ground floor











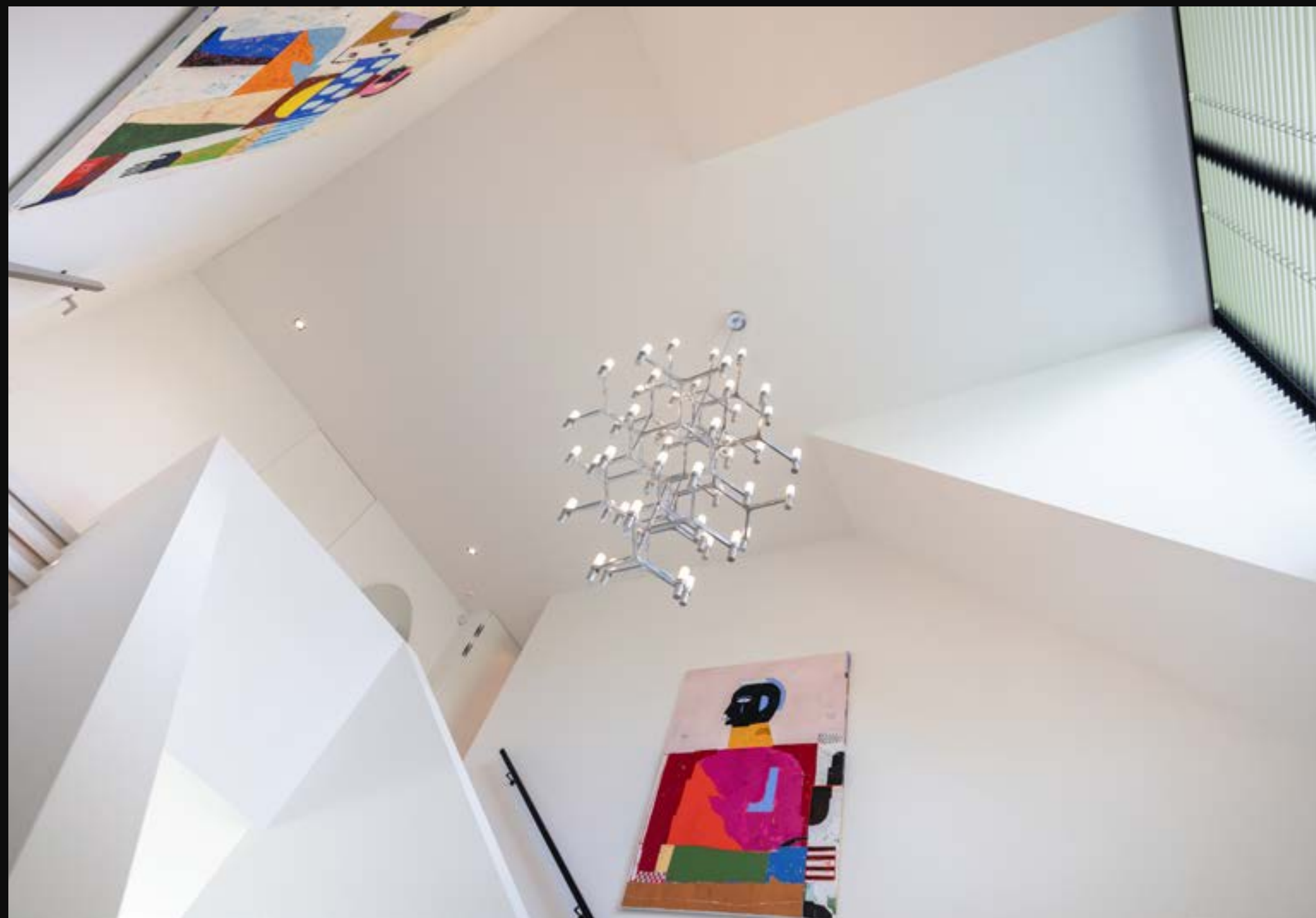




Eerste verdieping

First floor





















Tweede verdieping

Second floor



Buitenruimte

Outdoor space













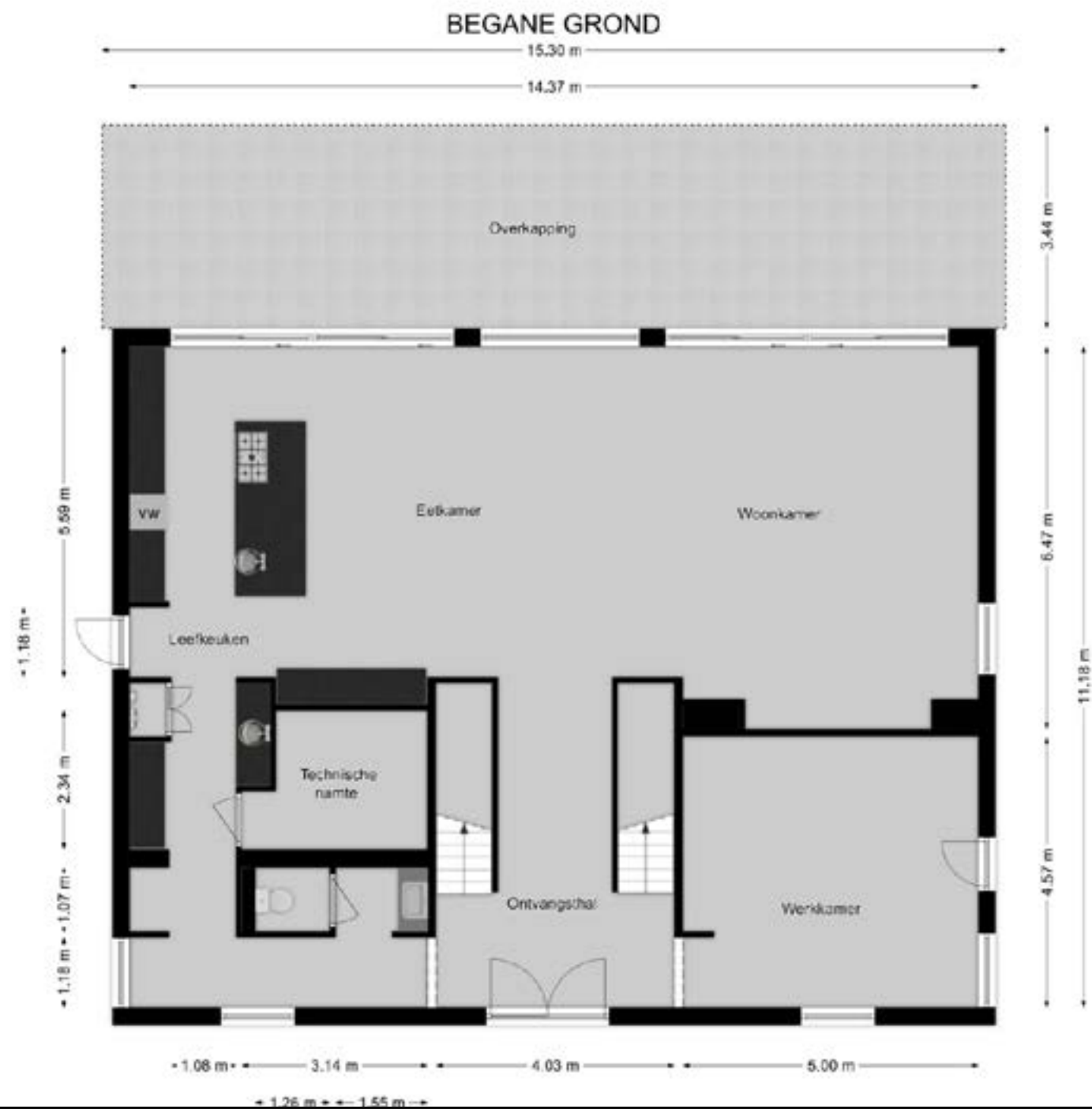






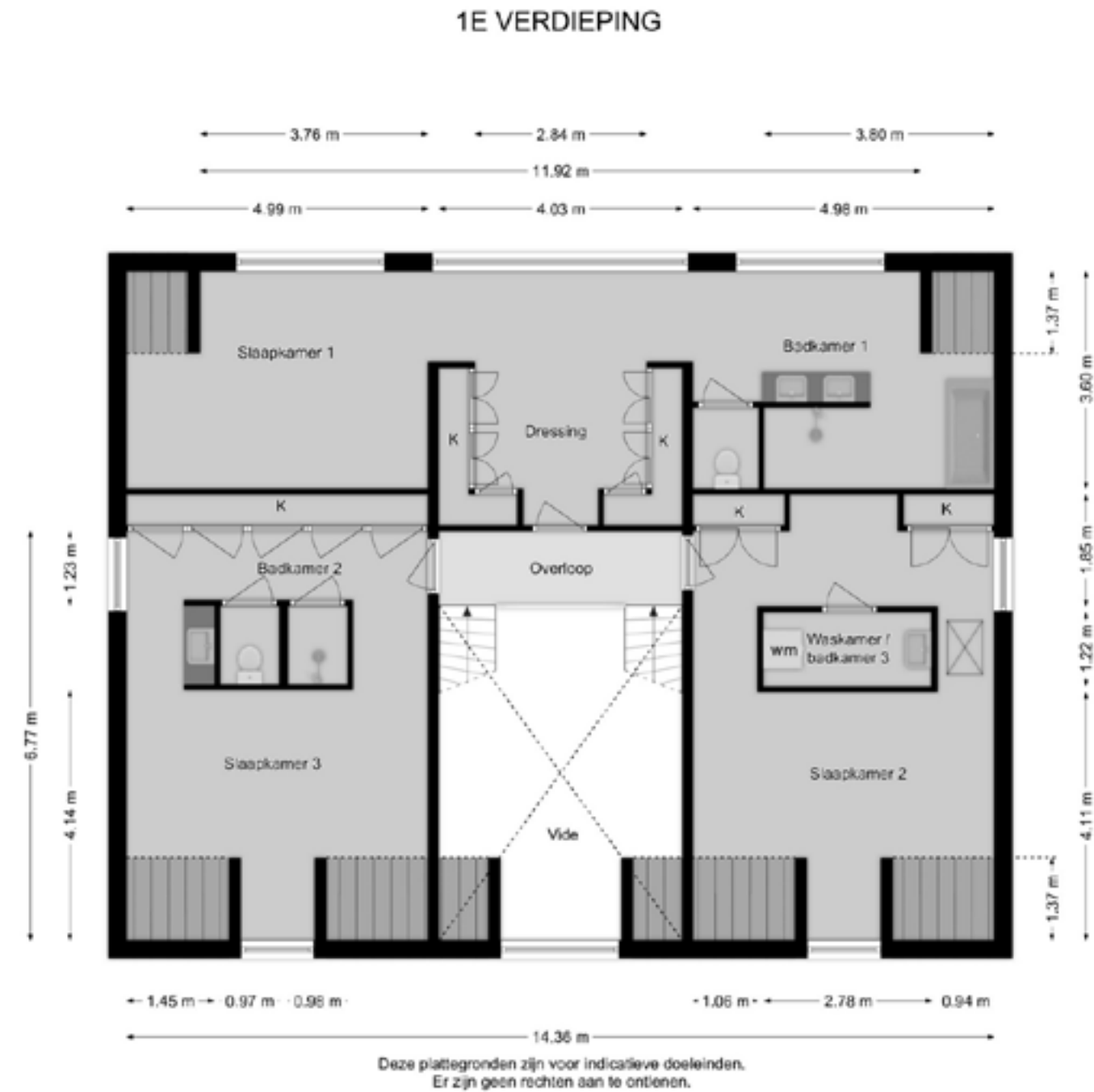






Villa - Begane grond Villa - Ground floor

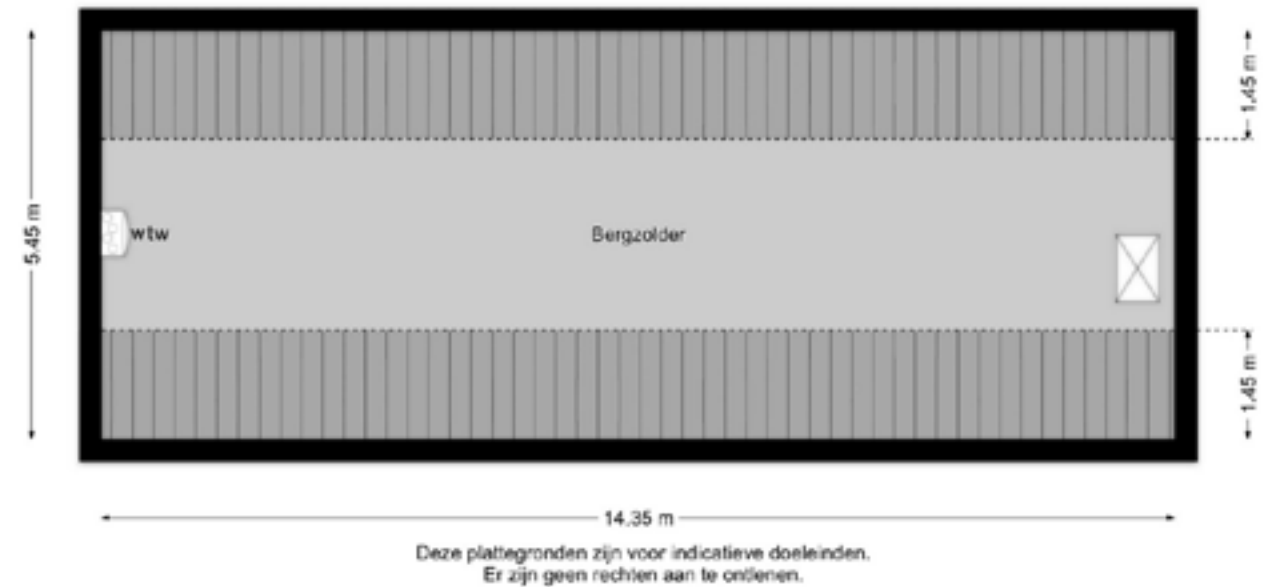
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Villa - Eerste verdieping Villa - First floor

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

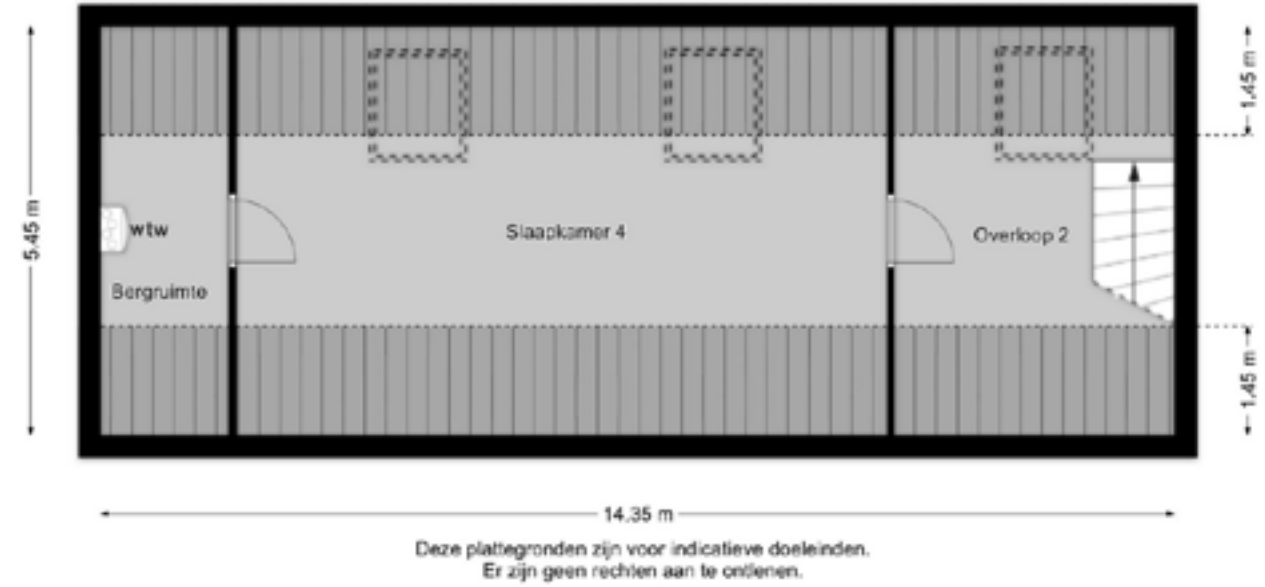
2E VERDIEPING



Villa - Tweede verdieping Villa - Second floor

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

2E VERDIEPING OPTIONEEL



Villa - Tweede verdieping optioneel Villa - Second floor optional

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

TUIN-BIJGEBOUW LINKS



Villa - Tuin-bijgebouw links Villa - Garden annex left

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

TUIN-BIJGEBOUW RECHTS



Villa - Tuin-bijgebouw rechts Villa - Garden annex right

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

Entree & leefruimte

De ontvangsthal vormt het architectonische hart van de villa en zet direct de toon voor de rest van het ontwerp. De imposante dubbele steektrap, de perfecte symmetrie en de zorgvuldig gecomponeerde zichtlijnen creëren een gevoel van rust, ruimte en grandeur. Vanuit de entree ontvouwt zich een indrukwekkende zichtas door de woning richting de tuin, terwijl het overvloedige daglicht de architectuur gedurende de dag telkens een andere dimensie geeft.

De leefruimte is ontworpen als één vloeiend geheel waarin wonen, ontspannen en ontmoeten op natuurlijke wijze samenkomen. Royale schuifpuien en raampartijen over vrijwel de volledige breedte van de woning zorgen voor een uitzonderlijke lichtinval en een sterke verbinding met buiten. De verschillende zithoeken bieden ruimte voor zowel intieme familiemomenten als grotere gezelschappen, zonder dat de openheid van het ontwerp verloren gaat.

Leefkeuken

Centraal binnen het leefgedeelte bevindt zich de hoogwaardige leefkeuken, uitgevoerd met verfijnd maatwerk en een zorgvuldig uitgebalanceerd materiaalpalet. Het royale kookeiland vormt het natuurlijke middelpunt van de ruimte en is afgewerkt met een exclusief White Panda marmeren werkblad. De hoogwaardige inbouwapparatuur, royale bergruimte en strakke vormgeving onderstrepen het exclusieve karakter van deze leefkeuken.

Het aangrenzende eetgedeelte kijkt uit over de tuin en vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de keuken. Hier komen koken, tafelen en samenzijn samen in een omgeving die is ontworpen rondom comfort, verbinding en dagelijks woongenot.

Pantry & multifunctionele werkkamer

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische pantry met maatwerkinterieur, extra bergruimte en de technische installaties van de woning. Een plafondhoge schuifdeur zorgt voor een rustige en minimalistische uitstraling die perfect aansluit bij de architectuur van het interieur.

Aan de tegenoverliggende zijde van de villa bevindt zich een royale multifunctionele werkkamer met veel daglicht en een aangename mate van privacy. Deze ruimte leent zich ook uitstekend als tv-kamer, speelkamer of extra leefruimte en biedt daarmee een grote mate van flexibiliteit voor uiteenlopende woonwensen.

Ook het gastentoilet bevindt zich op de begane grond. De sanitaire ruimtes zijn uitgevoerd in hoogwaardig microcement, passend bij het ingetogen luxe karakter en de verfijnde materialisering die als rode draad door de gehele villa loopt.

Vloerafwerking: micro cement vloeren	
Wandafwerking: glad stucwerk	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 23 m²
Woonkamer:	circa 56 m²
Leefkeuken:	circa 32 m²
Werkkamer:	circa 23 m²

Entrance hall & living spaces

The entrance hall forms the architectural heart of the villa and immediately sets the tone for the rest of the home. The impressive double staircase, perfect symmetry and carefully composed sightlines create a sense of tranquillity, space and understated grandeur. From the moment you enter, a striking visual axis unfolds through the residence towards the garden, while abundant natural light enhances the architecture throughout the day.

The living area has been designed as one fluid space where living, relaxing and entertaining come together effortlessly. Expansive sliding doors and floor-to-ceiling windows spanning almost the entire width of the villa flood the interior with natural light and create a seamless connection with the outdoors. Multiple seating areas provide the perfect setting for both intimate family moments and larger gatherings, without compromising the openness of the design.

Kitchen

At the centre of the living space lies the bespoke kitchen, finished with refined custom cabinetry and a carefully curated material palette. The generous kitchen island forms the natural focal point of the room and is topped with an exclusive White Panda marble worktop. High-end integrated appliances, ample storage and clean architectural lines underline the kitchen’s premium character.

The adjoining dining area enjoys beautiful views of the garden and forms a natural extension of the kitchen. Here, cooking, dining and socialising come together in an environment designed around comfort, connection and everyday enjoyment.

Pantry & multifunctional home office

Adjacent to the kitchen is a practical pantry featuring bespoke cabinetry, additional storage and the home’s technical installations. A full-height sliding door contributes to the calm and minimalist aesthetic that characterises the interior.

On the opposite side of the villa is a spacious multifunctional home office, filled with natural light and offering a pleasant degree of privacy. This versatile room can equally serve as a television room, playroom or additional living area, providing flexibility for a variety of lifestyle requirements.

A guest toilet is also located on the ground floor. The sanitary areas are finished in high-quality microcement, reflecting the understated luxury and refined material palette that runs consistently

Finish on floors: micro cement floors	
Finish on walls: smooth stucco	
Finish on ceilings: smooth stucco	
Reception hall:	approx. 23 m²
Living room:	approx. 56 m²
Open-plan Kitchen:	approx. 32 m²
Study:	approx. 23 m²

Eerste verdieping

Ook op de eerste verdieping staan rust, symmetrie en ruimtelijkheid centraal. Rondom de royale vide ontvouwt zich een uitgebalanceerde indeling met drie volwaardige slaapkamers en twee badkamers. De dubbele trapopstelling en de open verbinding met de ontvangsthal versterken het gevoel van ruimte en architectonische samenhang dat kenmerkend is voor de villa.

De trappen, uitgevoerd in rustiek Frans eiken met een verfijnde whitewash afwerking, vormen een stijlvol architectonisch element en sluiten naadloos aan bij het hoogwaardige maatwerk dat door de gehele woning terugkomt.

De hoofdslaapkamer is opgezet als een comfortabele privésuite met een royale dressing voorzien van maatwerkkasten en een luxe badkamer met vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en versterken de serene sfeer van deze verdieping.

De tweede slaapkamer beschikt eveneens over een eigen badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. De derde slaapkamer is ingericht als logeerkamer en biedt dankzij de royale afmetingen tevens uitstekende mogelijkheden als sportruimte, werkkamer of hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische wasruimte. Deze ruimte biedt desgewenst de mogelijkheid om relatief eenvoudig een derde badkamer te realiseren. Via een vlizotrap is de royale bergzolder bereikbaar.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is momenteel in gebruik als royale bergzolder en strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning. Dankzij de indrukwekkende afmetingen biedt deze verdieping niet alleen uitzonderlijk veel bergruimte, maar tevens interessante mogelijkheden voor toekomstig gebruik.

De huidige opzet leent zich uitstekend voor het realiseren van een volwaardige vierde slaapkamer, eventueel gecombineerd met een extra werk-, hobby- of speelruimte. De optionele indelingsschets geeft een indruk van de mogelijkheden.

Hiermee biedt de villa niet alleen een hoogwaardige woonkwaliteit voor vandaag, maar ook de flexibiliteit om mee te groeien met toekomstige woonwensen.

Vloerafwerking: micro cement vloeren	
Wandafwerking: glad stucwerk	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Overloop:	circa 5 m²
Slaapkamer 1:	circa 18 m²
Slaapkamer 2:	circa 28 m²
Slaapkamer 3:	circa 28 m²
Badkamer 1:	circa 16 m²
Badkamer 2:	circa 6 m²
Waskamer:	circa 3 m²
Dressing:	circa 13 m²

First floor

The first floor continues the villa’s design philosophy of tranquillity, symmetry and spaciousness. Arranged around the generous central void, the floor offers a well-balanced layout comprising three full-sized bedrooms and two bathrooms. The double staircase and open connection to the entrance hall enhance the sense of space and architectural cohesion that is characteristic of the villa.

Crafted from rustic French oak with a refined whitewashed finish, the staircases form a striking architectural feature and seamlessly complement the bespoke detailing found throughout the home.

The principal bedroom has been designed as a comfortable private suite, complete with a spacious dressing room featuring custom-made wardrobes and a luxurious bathroom with a freestanding bathtub, walk-in shower, double vanity unit and toilet. Large windows provide abundant natural light and further enhance the serene atmosphere of this floor.

The second bedroom also benefits from its own en-suite bathroom with a shower, toilet and vanity unit. The third bedroom is currently arranged as a guest room and, thanks to its generous dimensions, is equally well suited as a fitness room, home office or hobby room.

A practical laundry room is also located on this floor. Should additional guest accommodation be desired, this space offers the possibility of relatively easily creating a third bathroom. A loft ladder provides access to the spacious attic storage area.

Second floor

The second floor is currently used as a spacious attic storage level and extends across almost the entire length of the villa. Thanks to its impressive dimensions, this floor offers not only exceptional storage capacity but also attractive opportunities for future expansion.

The existing layout lends itself perfectly to the creation of a full-sized fourth bedroom, potentially combined with an additional home office, hobby room or playroom. The optional floor plan provides an impression of the possibilities.

As such, the villa not only offers exceptional living quality today, but also the flexibility to adapt to future lifestyle requirements.

Finish on floors: micro cement floors	
Finish on walls: smooth stucco	
Finish on ceilings: smooth stucco	
Overflow:	approx. 5 m²
Bedroom 1:	approx. 18 m²
Bedroom 2:	approx. 28 m²
Bedroom 3:	approx. 28 m²
Bathroom 1:	approx. 16 m²
Bathroom 2:	approx. 6 m²
Washroom:	approx. 3 m²
Dressing:	approx. 13 m²

Tuin & parkeren

De tuin vormt een natuurlijke verlenging van de architectuur en is ontworpen volgens dezelfde uitgangspunten als de woning: rust, balans en een sterke verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de royale opzet en volwassen beplanting geniet u hier van een uitzonderlijk gevoel van privacy, terwijl de woning vanuit iedere hoek prachtig tot haar recht komt.

Over vrijwel de volledige breedte van de villa strekt zich een indrukwekkend overdekt terras van circa 15 meter uit. Deze beschutte buitenruimte biedt alle gelegenheid om in alle seizoenen comfortabel te ontspannen, dineren of gasten te ontvangen. Verderop in de tuin bevindt zich een tweede terras, een rustige plek om van de zon en het uitzicht op de villa te genieten.

De zorgvuldig aangelegde tuin wordt gekenmerkt door een harmonieus samenspel van gazons, siergrassen, bamboe, Sophora japonica's en rijkbloeiende hortensia's. De beregeningsinstallatie en robotmaaier zorgen ervoor dat de tuin haar verzorgde uitstraling behoudt met minimale inspanning.

Aan weerszijden van de achtertuin bevinden zich twee identieke, architectonisch vormgegeven tuin-bijgebouwen die volledig zijn geïntegreerd in het totaalontwerp van de villa. Het linker bijgebouw beschikt over opslagruimte, een toilet en buitendouche, terwijl het rechter bijgebouw is ingericht voor de stalling van fietsen.

Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's. Daarnaast beschikt de villa over een laadvoorziening voor elektrisch rijden.

Locatie en woonomgeving

De Aardenburg behoort tot de meest hoogwaardige woonlocaties van Brandevoort. De straat wordt vrijwel volledig gekenmerkt door vrijstaande woningen op royale percelen, wat zorgt voor een uitzonderlijk gevoel van ruimte, privacy en exclusiviteit. De combinatie van volwassen groen, hoogwaardige bebouwing en een ruim opgezette inrichting creëert een rustige en representatieve woonomgeving waar kwaliteit en wooncomfort centraal staan.

Brandevoort staat bekend om zijn karaktervolle architectuur en complete voorzieningenniveau. Winkels, scholen, sportfaciliteiten, horeca en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook natuurgebieden zoals de Mierlose Bossen, de Strabrechtse Heide en het groene buitengebied van Zuidoost-Brabant liggen binnen handbereik.

Een locatie waar wonen, recreëren en dagelijkse voorzieningen op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

Garden & parking

The garden forms a natural extension of the villa's architecture and has been designed according to the same principles that define the home itself: tranquillity, balance and a seamless connection between indoor and outdoor living. Thanks to its generous proportions and mature landscaping, the garden offers an exceptional sense of privacy, while allowing the villa to be appreciated from every angle.

Stretching across almost the entire width of the residence is an impressive covered terrace of approximately 15 metres. This sheltered outdoor living space provides the perfect setting for relaxing, dining or entertaining throughout the seasons. Further into the garden, a second terrace offers a peaceful place to enjoy the sun and views back towards the villa.

The carefully landscaped garden is characterised by a harmonious composition of lawns, ornamental grasses, bamboo, Sophora japonica trees and abundant flowering hydrangeas. An automated irrigation system and robotic lawn mower ensure the garden retains its immaculate appearance with minimal maintenance.

On either side of the back garden are two identical, architecturally designed garden annexes that are fully integrated into the villa's overall design. The annex on the left features storage space, a toilet and an outdoor shower, whilst the annex on the right is designed to store bicycles.

The property also offers ample on-site parking for multiple vehicles. In addition, the villa is equipped with a charging point for electric vehicles.

Location & surroundings

Aardenburg is regarded as one of the most desirable residential locations within Brandevoort. The street is characterised almost exclusively by detached homes on generous plots, creating an exceptional sense of space, privacy and exclusivity. Mature greenery, high-quality architecture and a spacious layout combine to create a distinguished residential environment where quality of life and living comfort take centre stage.

Brandevoort is renowned for its characterful architecture and excellent range of amenities. Shops, schools, sports facilities, restaurants and the railway station are all located within easy reach. In addition, natural areas such as the Mierlose Bossen, the Strabrechtse Heide and the scenic countryside of Southeast Brabant are just moments away.

A location where comfortable living, recreation and everyday convenience come together effortlessly.

Helmond, Brandevoort & Brainport Eindhoven

Helmond maakt deel uit van de internationaal toonaangevende Brainport-regio, een van de meest innovatieve economische ecosystemen van Europa. Met wereldspelers als ASML, NXP, Philips, DAF, de High Tech Campus en Eindhoven Airport in de directe omgeving behoort deze regio tot de belangrijkste centra voor technologie, innovatie en kennisontwikkeling.

Met ruim 95.000 inwoners biedt Helmond een compleet voorzieningenniveau en een aantrekkelijk woonklimaat. De stad combineert een rijke historie met moderne voorzieningen op het gebied van winkelen, horeca, cultuur, onderwijs, sport en gezondheidszorg. Dankzij uitstekende weg- en spoorverbindingen zijn Eindhoven, ’s-Hertogenbosch, Maastricht en de Randstad eenvoudig bereikbaar.

Brandevoort geldt als een van de meest onderscheidende woonwijken van de regio. De wijk staat bekend om haar karaktervolle architectuur, hoogwaardige woonomgeving en uitstekende voorzieningen. Het eigen NS-station, diverse scholen, sportfaciliteiten, winkels en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand van de woning. De combinatie van een dorpse sfeer, hoogwaardige bebouwing en de nabijheid van Eindhoven maakt Brandevoort bijzonder populair onder professionals, ondernemers en internationale kenniswerkers.

Daarnaast bevinden natuurgebieden zoals de Strabrechtse Heide, de Mierlose Bossen en het groene buitengebied van Zuidoost-Brabant zich binnen handbereik. Hierdoor ontstaat een unieke balans tussen internationale dynamiek, stedelijke voorzieningen en de rust en ruimte van het Brabantse landschap.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang: ca. 1 km
Basisschool: ca. 1 km
Middelbare school: ca. 2.4 km
Universiteit: ca. 13 km
Hogeschool: ca. 13 km

Huisarts: ca. 1 km
Tandarts: ca. 1.7 km
Fysiotherapeut: ca. 0.7 km
Apotheek: ca. 1 km
Ziekenhuis: ca. 3.6 km

Supermarkt: ca. 0.7 km
Winkels: ca. 0.7 km
Cafés en restaurants: ca. 1.6 km

Sportpark (o.a. voetbal en atletiek): ca. 1 km
Tennisvereniging: ca. 0.2 km
Hockeyclub: ca. 2.4 km
Golfclub: ca. 4.3 km

Eindhoven Airport: ca. 20 km
NS-station Helmond ‘t Hout: ca. 1 km

Helmond, Brandevoort & Brainport Eindhoven

Helmond is part of the internationally renowned Brainport region, one of Europe’s leading innovation and technology hubs. Home to global companies such as ASML, NXP, Philips and DAF, as well as the High Tech Campus and Eindhoven Airport, the region is recognised as one of the continent’s foremost centres for technology, innovation and knowledge development.

With a population of more than 95,000 residents, Helmond offers a comprehensive range of amenities and an attractive living environment. The city combines a rich history with modern facilities including shopping, restaurants, cultural venues, education, sports and healthcare. Excellent road and rail connections provide easy access to Eindhoven, ’s-Hertogenbosch, Maastricht and the Randstad metropolitan area.

Brandevoort is widely regarded as one of the region’s most distinctive residential districts. Known for its characterful architecture, high-quality living environment and excellent amenities, the neighbourhood offers its own railway station, schools, sports facilities, shops and restaurants, all within easy reach of the property. The combination of a village-like atmosphere, premium residential architecture and close proximity to Eindhoven makes Brandevoort particularly attractive to professionals, entrepreneurs and international knowledge workers.

In addition, natural areas such as the Strabrechtse Heide, the Mierlose Bossen and the scenic countryside of Southeast Brabant are all within easy reach. The result is a unique balance between international dynamism, urban convenience and the peace and space of the Brabant landscape.

Facilities and distances

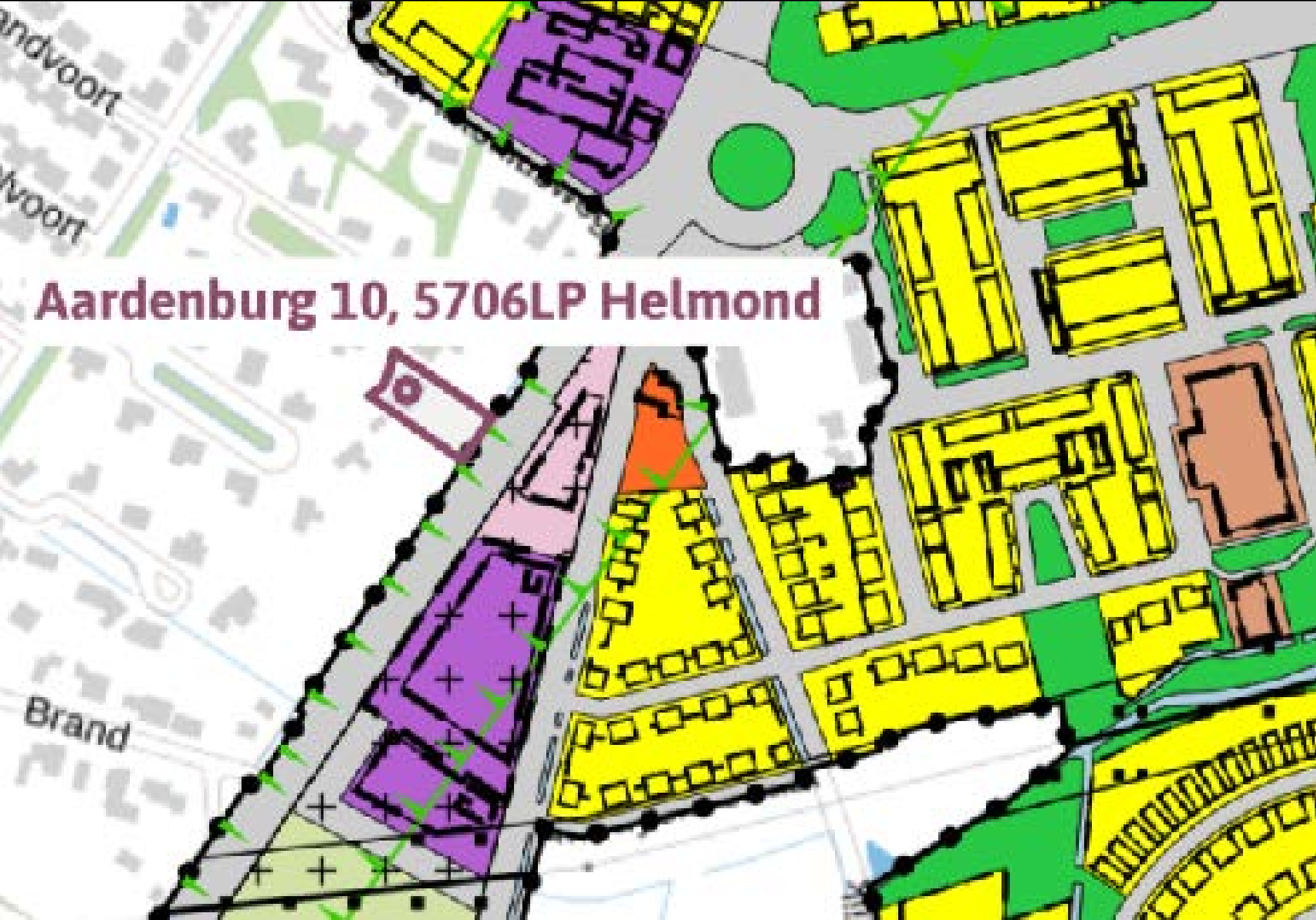
Childcare: approx. 1 km
Primary school: approx. 1 km
Secondary school: approx. 2.4 km
University: approx. 13 km
High school: approx. 13 km

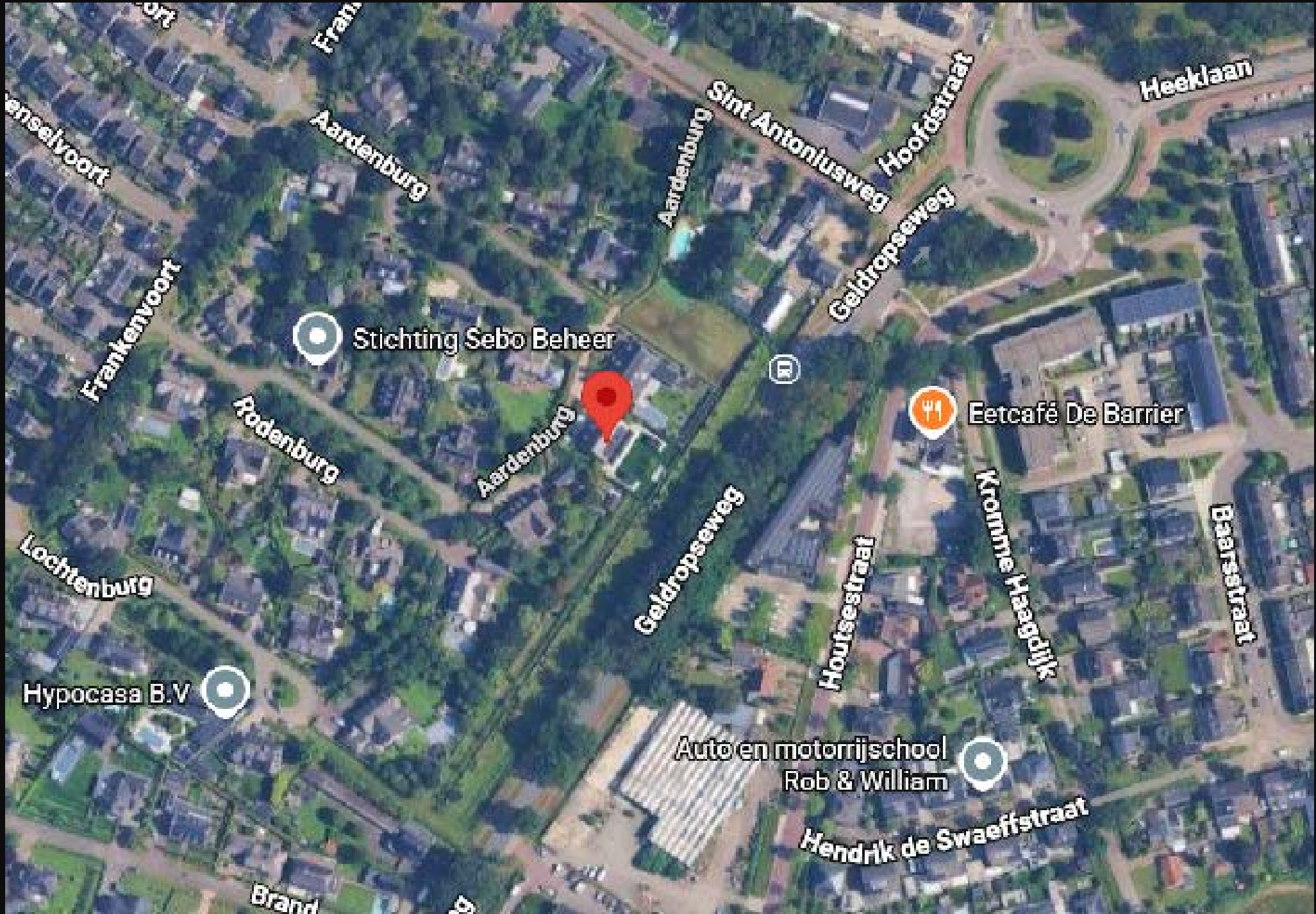
GP: approx. 1 km
Dentist: approx. 1.7 km
Physiotherapist: approx. 0.7 km
Pharmacy: approx. 1 km
Hospital: approx. 3.6 km

Supermarket: approx. 0.7 km
Shops: approx. 0.7 km
Cafés and restaurants: approx. 1.6 km

Sports hall (footbal, athletics and more) : approx. 1 km
Tennis club: approx. 0.2 km
Hockey club: approx. 2.4 km
Golf club: approx. 4.3 km

Eindhoven Airport: approx. 20 km
CS railway station Helmond ‘t Hout: approx. 1 km





	Plangebied		Geluidzone
	Enkelbestemmingen		Luchtvaartverkeerzone
	Agrarisch		Vrijwaringszone
	Agrarisch met waarden		Milieuzone
	Bedrijf		Veiligheidszone
	Bedrijventerrein		Wetgevingzone
	Bos		Reconstructiewetzone
	Centrum		Overige zone
	Cultuur en ontspanning		Aanduidingen
	Detailhandel		Bouwaanduiding
	Dienstverlening		Funcctieaanduiding
	Gemengd		Lettertekenaanduiding
	Groen		Maatvoering
	Horeca		
	Kantoor		Figuren
	Maatschappelijk		As van de weg
	Natuur		Dwarsprofiel
	Overig		Gevellijn
	Recreatie		Hartlijn leiding
	Sport		Relatie
	Tuin		Figuur IMRO2006
	Verkeer		Gebiedsgerichte besluiten
	Water		Besluitgebied
	Wonen		Besluitvak
	Woongebied		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 een 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