



De Horst 4 | Someren

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij De Horst 4 in Someren

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze energieneutrale nieuwbouw-villa met multifunctioneel bijgebouw. Om u een helder en compleet beeld van deze masterpiece te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en cijfers	8
Foto's	12 - 71
Plattegronden	72 - 75
Indeling	76 - 83
Locatie en omgeving	84 - 87
Algemene informatie	88 - 92

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 very much for your interest in this energy-neutral newly built villa with multifunctional outbuilding. To provide you with a clear and comprehensive impression of this masterpiece, this documentation includes the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 71
Floor plans	72 - 75
Layout	76 - 83
Location and surroundings	84 - 87
General information	88 - 92

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 en energieneutrale nieuwbouw-villa

1. Architectuur & afwerking

Tot in detail ontworpen en in 2023 in eigen beheer gebouwd, met hoogwaardige materialen, verfijnd maatwerk en een consistente signatuur in de gehele villa – van luxe leefkeuken en stijlvolle badkamers tot design binnendeuren en houten vloeren in Hongaarse punt, dit is kwaliteit die je ziet én voelt.

2. Ruimte & veelzijdigheid

Met vijf slaapkamers, drie badkamers, meerdere leef- en ontspanningsruimtes, een volwaardig souterrain en een groots multifunctioneel bijgebouw c.q. garage voor meerdere auto's van circa 103 m², biedt deze villa uitzonderlijke flexibiliteit. Perfect voor wonen, werken, hobby en ontspanning.

3. Energieneutraal & duurzaam

Energielabel A+++ en volledig energieneutraal dankzij 55 zonnepanelen (circa 20,35 kWp), aardwarmtepomp en WTW-installatie; een toekomstbestendige woning zonder elektrakosten.

4. Innovatieve technieken & comfort

De woning beschikt over 20 KNX-klimaatzones, bodem-gebonden aardwarmte met actieve koeling, dubbele WTW-ventilatie, enterprise-grade netwerk en beveiliging én noodstroom, een toekomstbestendig totaalconcept met comfort en energie-efficiëntie op topniveau.

5. Buitenruimte, privacy & ligging

Een professioneel aangelegde tuin met veilige speelruimte, voorbereidingen voor een buitenzwembad en een volledige beregeningsinstallatie, direct grenzend aan natuurgebied. Vrij wonen met maximale privacy, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen uitstekend bereikbaar blijven.





5 assets of this exclusive and energy-neutral new-build villa

1. Architecture & Finishes

Meticulously designed and privately developed in 2023, this villa showcases premium materials, refined bespoke detailing and a consistent design signature throughout — from the luxurious open-plan kitchen and elegant bathrooms to designer interior doors and herringbone-pattern oak flooring. Quality you can both see and feel.

2. Space & versatility

Featuring five bedrooms, three bedrooms, multiple living and relaxation areas, a full basement and an impressive multifunctional outbuilding/garage of approximately 103 m² accommodating several cars, this villa offers exceptional flexibility — perfectly suited for living, working, hobbies and leisure.

3. Energy-neutral & sustainable

With energy label A+++ and fully energy-neutral performance thanks to 55 solar panels (approx. 20.35 kWp), a ground-source heat pump and heat recovery ventilation, this is a future-proof home with virtually no electricity costs.

4. Innovative technology & comfort

The property is equipped with 20 KNX-controlled climate zones, ground-source geothermal heating with active cooling, dual heat recovery ventilation systems, enterprise-grade networking and security, plus emergency power backup — a future-ready total concept delivering comfort and energy efficiency at the highest level.

5. Outdoor space, privacy & location

A professionally landscaped garden with a safe play area, preparations for an outdoor swimming pool and a complete irrigation system, directly bordering a nature reserve. Enjoy complete privacy in a rural setting, while everyday amenities and major access roads remain easily reachable.

Introductie

Dit is wonen met een hoofdletter W. In het buitengebied van Someren, binnen een private woonomgeving, ligt deze uitzonderlijk luxe en eigentijdse nieuwbouwwilla. Omringd door groen en direct grenzend aan Landgoed De Heihorsten staat deze exclusieve villa, gebouwd in 2023, op een perceel van bijna 4.000 m². Samen met de dubbele carport en het royale multifunctionele bijgebouw c.q. garage vormt zij een compleet en toekomstbestendig woonensemble waar vrijheid, privacy en ruimte naadloos samenkomen.

De villa beschikt over energielabel A+++ en is in de praktijk volledig energieneutraal. Dankzij 55 zonnepanelen (20,35 kWp), een aardwarmtepomp, WTW-installaties en vloerverwarming én -koeling - ook in het bijgebouw/garage- geniet je hier van een constant comfortabel binnenklimaat zonder elektrakosten. Duurzaamheid en luxe gaan hier moeiteloos hand in hand.

Architectuur, interieur, verlichting en tuin zijn tot in detail op elkaar afgestemd. Van de doordachte indeling en het exclusieve materiaalgebruik tot de innovatieve technieken en verfijnde afwerking: hier klopt werkelijk elk detail. De woning is uitgerust met een modern domoticsysteem, afzonderlijke klimaatzones en een noodvoorziening bij stroomuitval. Het uitgekiende lichtplan met trimless spots, indirecte verlichting en lichtscènes zorgt voor een warme en sfeervolle ambiance.

Deze plek is ideaal voor ondernemers en levensgenieters die luxe, rust en woonkwaliteit zoeken. Het centrum van Someren ligt op circa 2,5 kilometer; Eindhoven en Helmond zijn binnen ongeveer 20 autominuten bereikbaar. Een unieke combinatie van privacy, natuur en hedendaags wooncomfort op topniveau.





Introduction

This is living with a capital L. Set in the rural outskirts of Someren, within a private residential enclave, this exceptionally luxurious and contemporary newly built villa offers a rare standard of living. Surrounded by greenery and directly bordering Landgoed De Heihorsten, this exclusive property—completed in 2023—stands on a plot of nearly 4,000 m². Together with the double carport and the generous multifunctional outbuilding/garage, it forms a complete, future-proof residential ensemble where freedom, privacy, and space blend seamlessly.

The villa carries an A+++ energy label and is fully energy-neutral in practice. Thanks to 55 solar panels (20.35 kWp), a geothermal heat pump, heat-recovery ventilation systems, and underfloor heating and cooling—including in the outbuilding/garage—you enjoy a consistently comfortable indoor climate without electricity costs. Here, sustainability and luxury go effortlessly hand in hand.

Architecture, interior design, lighting, and landscaping have been harmonised down to the finest detail. From the thoughtfully designed layout and exclusive materials to the innovative technologies and refined finishes—every element is perfectly aligned. The home features a modern home automation system, separate climate zones, and emergency power backup. A sophisticated lighting plan with trimless spotlights, indirect lighting, and programmable lighting scenes creates a warm and inviting ambiance throughout.

This is an ideal residence for entrepreneurs and connoisseurs seeking luxury, tranquillity, and outstanding living quality. The centre of Someren is approximately 2.5 kilometres away, while Eindhoven and Helmond can both be reached in around 20 minutes by car. A truly unique combination of privacy, nature, and contemporary living comfort at the very highest level.

Feiten & Cijfers

Object	onderkelderde vrijstaande villa met dubbele carport, multifunctioneel bijgebouw c.q. garage voor meerdere auto's en aangelegde tuin rondom
Bouwjaar	2023
Kadastraal bekend	Gemeente Someren Sectie S Nummer 2866
Perceeloppervlakte	3.980 m ²
Woonoppervlakte villa	circa 425 m ²
Oppervlakte overig inpandige ruimte (2e verdieping villa)	circa 28 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (dubbele carport)	circa 72 m ²
Oppervlakte bgg multifunctionele ruimte c.q. garage	circa 103 m ²
Oppervlakte 1e verdieping boven garage en carport	circa 77 m ²
Totale oppervlakte	circa 705 m ²
Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 2040 m ³
Aantal kamers	10 kamers (woonkamer, werkkamer, speelkamer, 5 slaapkamers, entertainment ruimte, sportkamer)
Aantal badkamers	3 badkamers (begane grond, 1e verdieping, souterrain)
Aantal toiletten	4 toiletten
Parkeren	in multifunctionele bijgebouw c.q. garage van ca. 103 m ² , parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein (achter elektrisch hekwerk) en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde

Facts & Figures

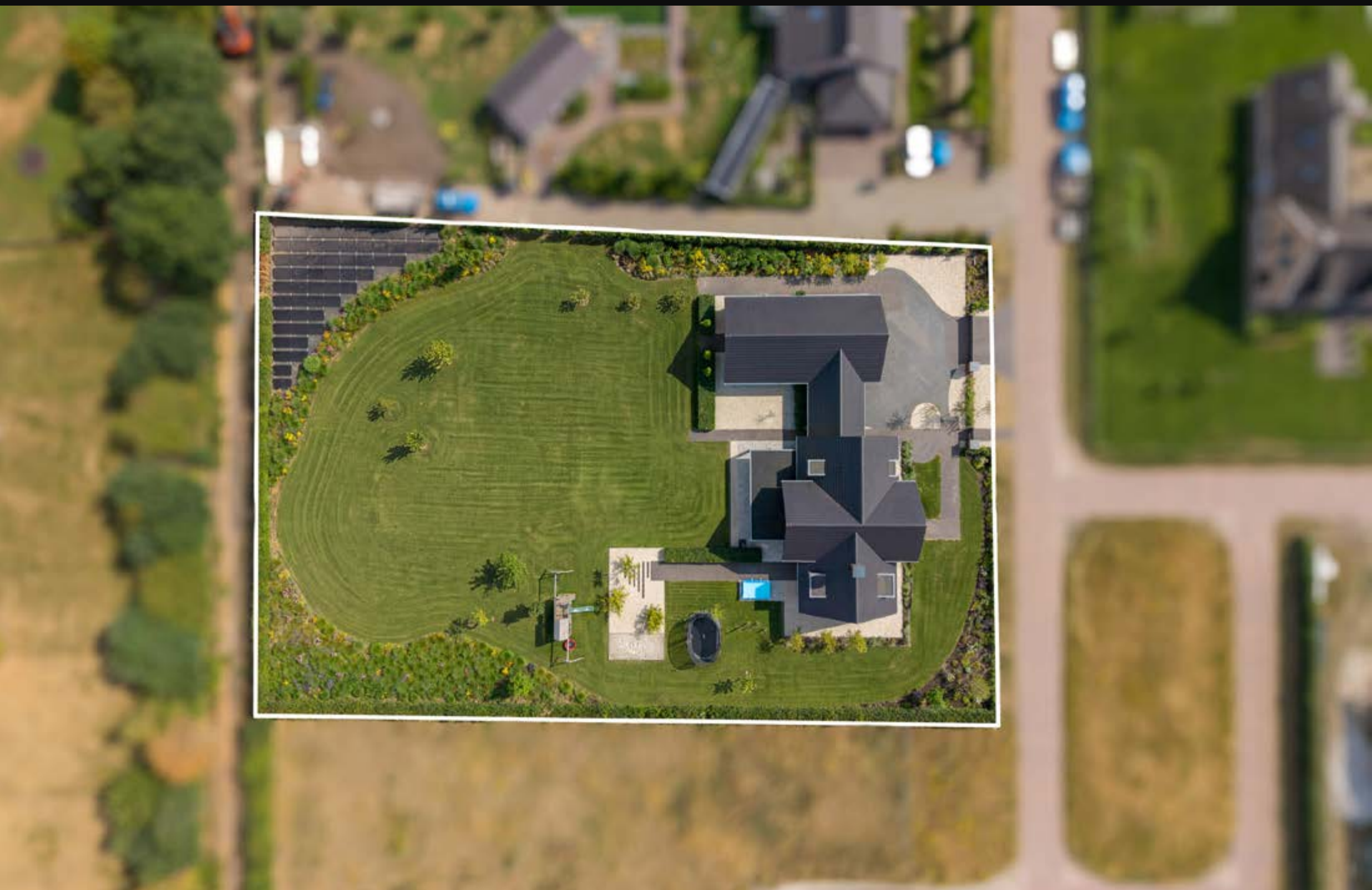
Object	detached villa with basement, double carport, multi-functional outbuilding/garage for several cars, and landscaped garden surrounding the property.
Year built	2023
Cadastral known	Municipality of Someren Section S Number 2866
Land area	3,980 m ²
Living area villa	approx. 425 m ²
Other indoor space (2nd floor villa)	approx. 28 m ²
Building-related outdoor space (double carport)	approx. 72 m ²
Basement multifunctional space or garage	approx. 103 m ²
Area of 1st floor above garage and carport	approx. 77 m ²
Total area	approx. 705 m ²
Volume of villa (according to measurement certificate)	approx. 2040 m ³
Number of rooms	10 rooms (living room, study, playroom, 5 bedrooms, entertainment room, sports room)
Number of bathrooms	3 bathrooms (ground floor, 1st floor, basement)
Number of toilets	4 toilets
Parking	in multifunctional annex or garage of approx. 103 m ² , parking for several cars/campers on private property (behind electric fence) and ample public parking on the public road at the front

Isolatie & Installaties

Energielabel	A+++ , definitief tot en met 19-12-2035
Isolatie daken villa en bijgebouw	ja, Isobouw dakplaten Rc 6 ,5 m²K/W
Isolatie gevels villa en bijgebouw	ja, PIR 140 mm Utherm Wall, Rd 6,35 m²K/W
Isolatie vloeren villa en bijgebouw	ja, XPS isolatieplaten Jackodur Plus, Rd 5,15 m²K/W
Isolatie glas villa en bijgebouw	ja, gehele woning HR+++ glas
Verwarming	aard-warmtepomp (Nibe 2023)
Vloerverwarming	warmwater-warmtepomp t.b.v souterrain, begane grond en 1e verdieping villa alsmede begane grond bijgebouw
Vloerkoeling	souterrain, begane grond en 1e verdieping villa alsmede begane grond bijgebouw
Warm water	elektrische boiler, (Nibe 2023), Quooker kraan keuken
Technische voorzieningen	- WTW installatie 2x (Zehnder) - zonnepanelen (55 stuks, 370 Wp per paneel) - KNX domotica (GIRA verlichting, verwarming, alarm, audio) - uitgebreide IT-, netwerk- en beveiligingssystemen - waterontharder - tuinberegening op grondwater - elektrische toegangspoort, looppoort en garagedeuren - elektrische sunscreens (gehele villa muv overkapping) - glasvezel aansluiting
Materiaal daken	gebakken dakpannen, platte daken bitumineuze dakbedekking
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd
Materiaal vloeren	souterain, begane grond vloer en 1e verdieping beton-vloeren, houten 2e verdiepingvloer
Materiaal buitenkozijnen	onderhoudsvriendelijke aluminium kozijnen, ramen, deuren en schuifpuien

Insulation & installations

	Energylabel	A+++, definitive until 19 December 2035
	Insulation of villa and annex roofs	yes, Isobouw roof panels Rc 6.5 m ² K/W
	Insulation of villa and annex facades	yes, PIR 140 mm Utherm Wall, Rd 6.35 m ² K/W
	Insulation of villa and annex floors	yes, XPS insulation panels Jackodur Plus, Rd 5.15 m ² K/W
	Insulation of villa and annex windows	yes, entire house HR+++ glass
	Heating	ground source heat pump (Nibe 2023)
	Underfloor heating	hot water heat pump for basement, ground floor and first floor of villa, as well as ground floor of annexe
	Underfloor cooling	basement, ground floor and first floor of villa, as well as ground floor of annexe
	Hot water	electric boiler (Nibe 2023), Quooker tap in kitchen
	Technical amenities	- heat recovery unit 2x (Zehnder) - solar panels (55 units, 370 Wp per panel) - KNX home automation (GIRA lighting, heating, alarm, audio) - extensive IT, network and security systems - water softener - garden irrigation using groundwater - electric entrance gate, pedestrian gate and garage doors - electric sunscreens (entire villa except canopy) - fibre optic connection
	Roofing material	baked roof tiles, flat roofs with bituminous roofing
	Facades material	bricks, built in cavity walls
	Flooring material	basement, ground floor and first floor concrete floors, wooden second floor
	Material exterior window frames	low-maintenance aluminium window frames, windows, doors and sliding doors

















Begane grond

Ground floor































Eerste verdieping

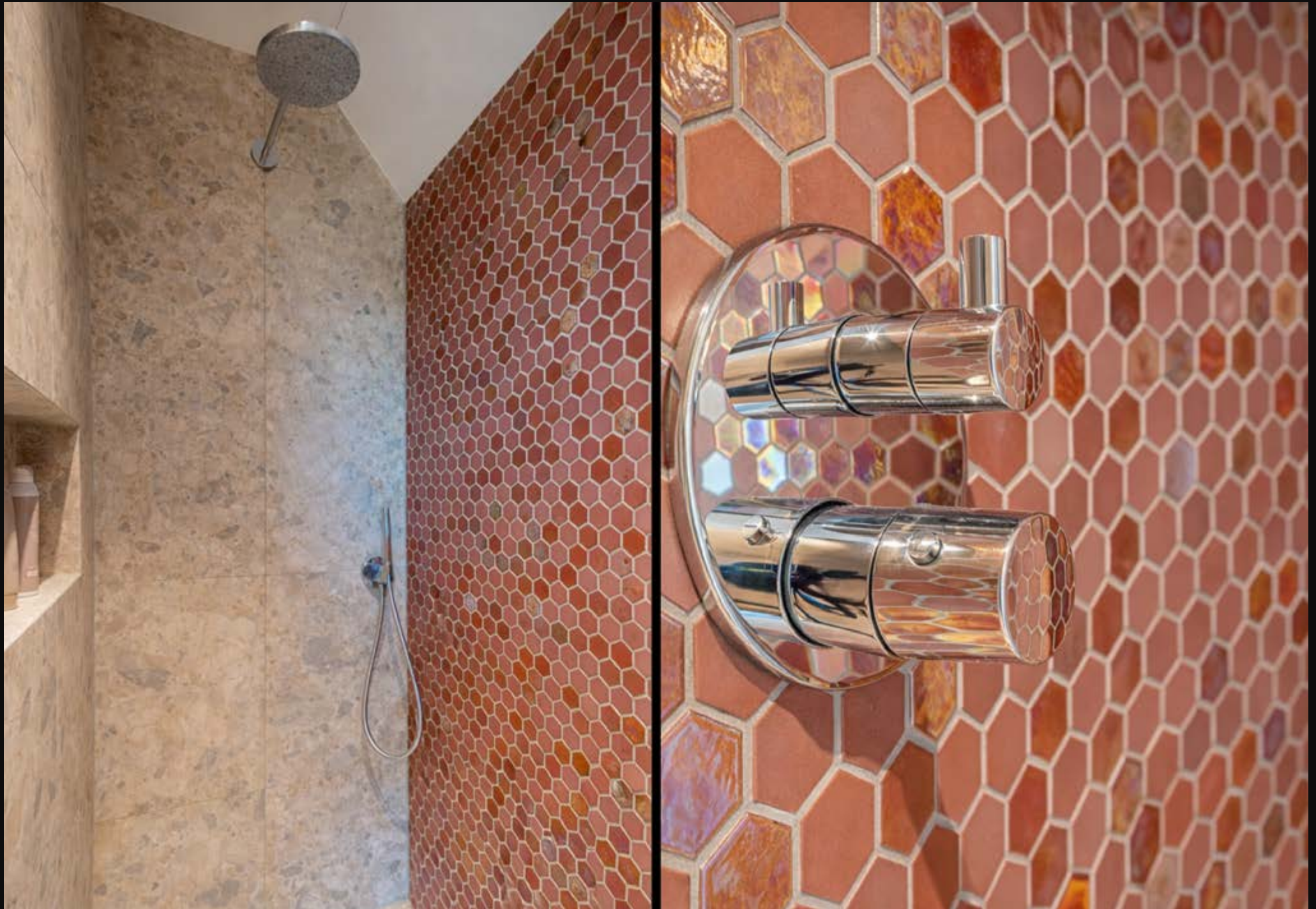
First floor























Souterrain

Underground











Buitenruimte

Outdoor space



































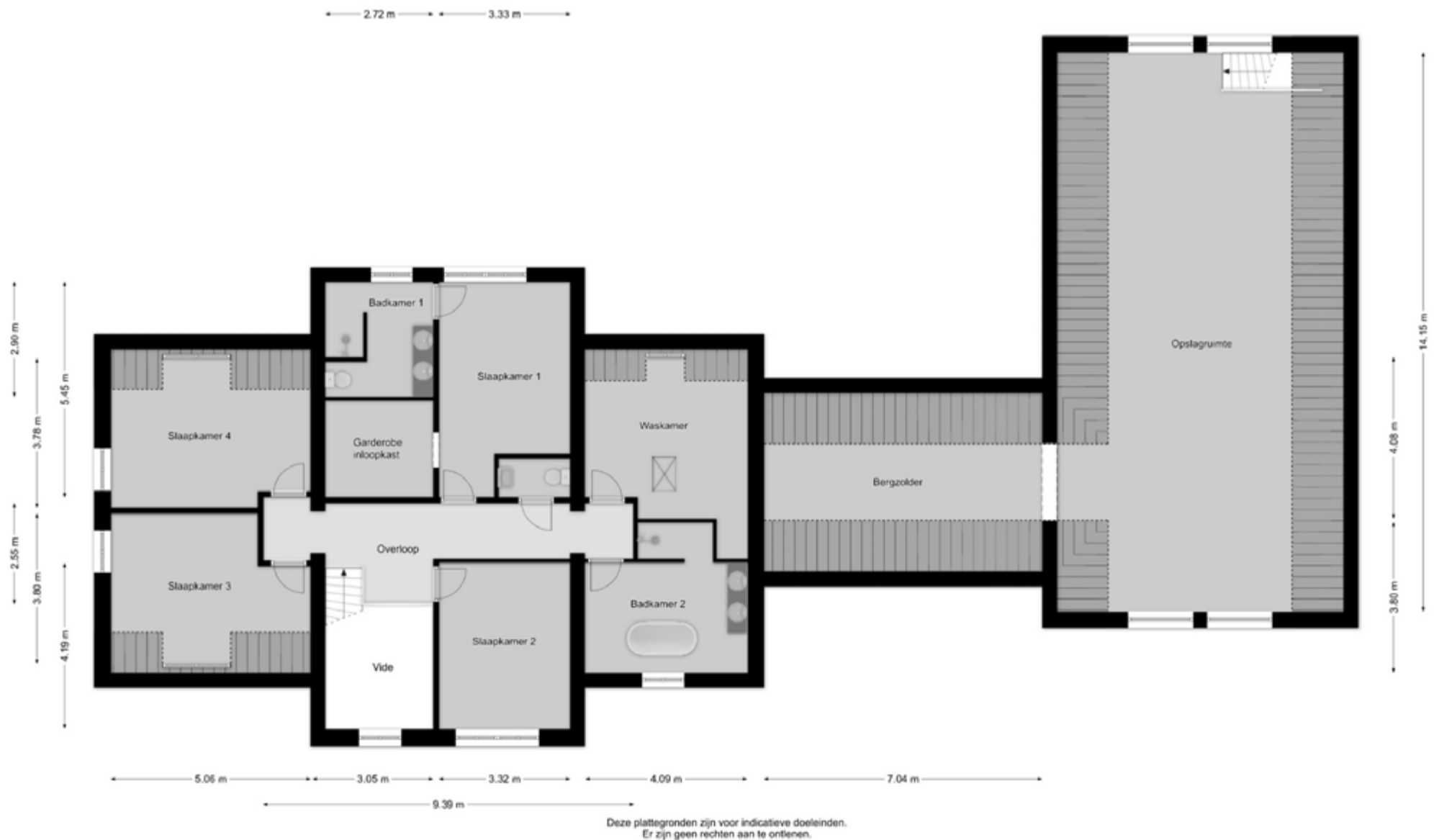
Begane Grond



Villa - Begane grond Villa - Ground floor

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

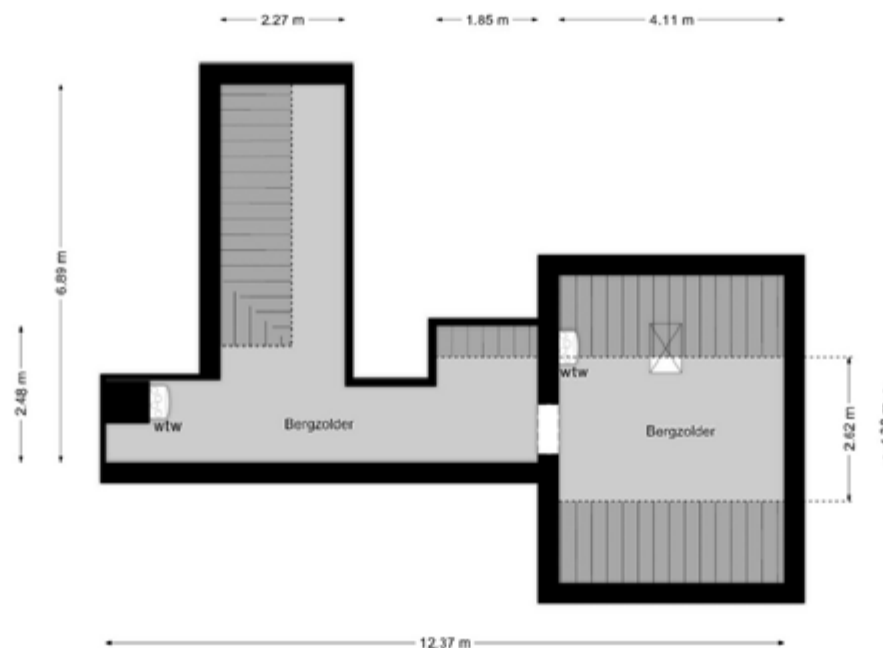
Eerste Verdieping



Villa - Eerste verdieping Villa - First floor

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

Tweede Verdieping

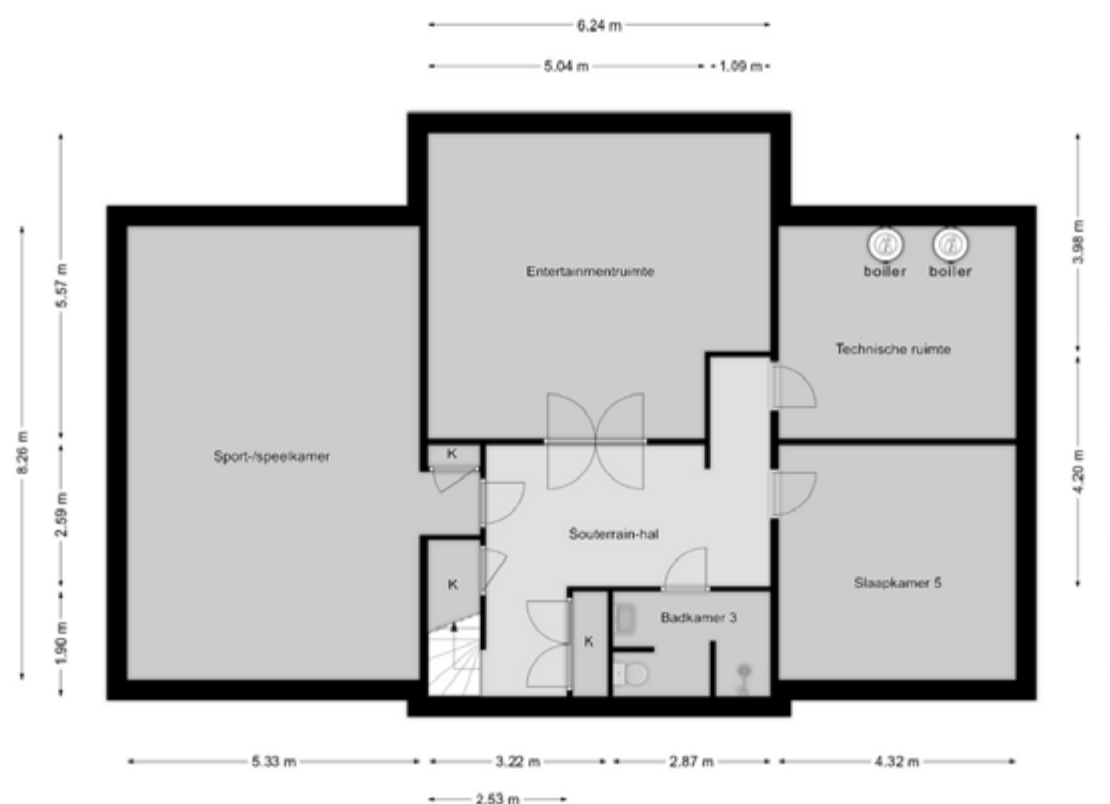


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.

Villa - Zolder Villa - Attic

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

Souterrain



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

Villa - Souterrain Villa - Basement

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

ENTREE EN WOONKAMER

De entree maakt direct indruk. Een royale ontvangsthal met hoge vide zet de toon voor de rest van de villa, waar licht, ruimte en een warme, moderne uitstraling samenkomen. Vanuit deze centrale hal ontvouwen de leefruimtes zich op een natuurlijke en logische wijze.

Je betreedt de grote leefkeuken, het hart van het huis. Aansluitend bevindt zich de woonkamer, die profiteert van optimale daglichttoetreding en is voorzien van een prachtig maatwerk tv-meubel. De ruimte voelt stijlvol en uitnodigend aan, met grote raampartijen en zicht op de omgeving. De harmonie tussen interieur en architectuur zorgt voor rust en balans. Neem plaats op de bank en geniet samen van een fijne filmavond. Met de glazen schuifdeur kan deze ruimte desgewenst worden afgesloten van de leefkeuken. De houten vloeren in moderne Hongaarse punt geven de gehele begane grond extra warmte en verfijning.

RIANTE LEEFKEUKEN EN BIJKEUKEN

Het hart van deze exclusieve villa wordt gevormd door de prachtige, royale leefkeuken — dé plek waar het dagelijks leven samenkomt. Deze lichte keuken is volledig op maat gemaakt en ruim van opzet. Het grote kookeiland met keramisch blad en afgeronde hoeken, uitgevoerd in hoogglans grijs en gecombineerd met hout(fineer), geeft de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling.

De hoogwaardige Miele-apparatuur — waaronder twee combi(stoom)ovens, een grote koelkast, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker alles-in-1-kranen (kokend, gekoeld en bruisend water) en een

gootsteen met voedselvermaler — wordt aangevuld met een royale hoeveelheid opbergruimte, waardoor de keuken zowel luxueus als praktisch is. Het aangrenzende eetgedeelte met zicht op de achtertuin en de speciaal ingerichte koffiecorner maken dit bij uitstek de plek om samen te komen: van ontbijten tot borrelen en van huiswerk maken tot lange diners met familie en vrienden.

Aansluitend bevinden zich een fijne speelkamer (ook uitstekend in te richten als lichte leeshoek) en een royale werkkamer met maatwerk bureau en kastruimte, geschikt voor meerdere thuiswerkplekken. Dankzij de glazen schuifdeuren zijn deze ruimtes flexibel te gebruiken.

In de tweede achterhal, met loopdeur naar de dubbele carport en de achtertuin, bevindt zich een praktische en luxe bijkeuken met aanrecht, grote koelkast, grote diepvries en volop kastruimte — ideaal voor het overzichtelijk opbergen van sportspullen, schoenen en voorraad.

Vloerafwerking: massieve eikenhouten parketvloer in Hongaarse punt	
Wandafwerking: glad stucwerk, design behang	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 10 m²
Woonkamer:	circa 42 m²
Leefkeuken:	circa 46 m²
Werkkamer:	circa 13 m²
Speelkamer:	circa 10 m²
Bijkeuken:	circa 12 m²

ENTRANCE AND LIVING AREAS

The entrance immediately makes an impression. A generous reception hall with a striking double-height void sets the tone for the rest of the villa, where light, space and a warm, contemporary atmosphere come together. From this central hall, the living areas unfold in a natural and logical flow.

You enter the spacious open-plan kitchen — the heart of the home. Adjacent is the living room, which benefits from abundant natural daylight and features a beautifully crafted bespoke TV unit. The space feels stylish and inviting, with large windows offering views of the surroundings. The harmony between interior design and architecture creates a sense of calm and balance. Take a seat on the sofa and enjoy a relaxed movie night together. Sliding glass doors allow the living room to be separated from the kitchen when desired. The wooden floors laid in a modern Hungarian point pattern add warmth and refinement throughout the entire ground floor.

SPACIOUS OPEN-PLAN KITCHEN AND UTILITY ROOM

The heart of this exclusive villa is formed by the stunning, generously proportioned open-plan kitchen — the place where everyday life comes together. This bright kitchen is fully bespoke and spaciouly designed. The large kitchen island with ceramic worktop and softly rounded corners, finished in high-gloss grey and combined with wood veneer, gives the space a warm and contemporary appearance.

High-end Miele appliances — including two combination (steam) ovens, a large refrigerator, an induction cooktop with integrated extraction, Quooker all-in-one taps (boiling,

chilled and sparkling water), and a sink with food waste disposer — are complemented by an abundance of storage, making the kitchen both luxurious and highly practical. The adjoining dining area, overlooking the rear garden, together with the bespoke coffee corner, makes this the perfect place to come together — from breakfast to evening drinks, from homework sessions to long dinners with family and friends.

Adjacent are a pleasant playroom (also easily arranged as a bright reading nook) and a generous home office featuring custom-built desk and cabinetry, suitable for multiple work-from-home setups. Thanks to the glass sliding doors, these spaces can be used flexibly.

In the second rear hallway, with direct access to the double carport and the garden, you'll find a practical yet luxurious utility room with countertop, large refrigerator, large freezer, and ample cabinet space — ideal for neatly storing sports equipment, shoes, and household supplies.

Finish on floors: solid oak parquet flooring in Hungarian point pattern
Finish on walls: smooth stucco, designer wallpaper
Finish on ceilings: smooth stucco

Entrance hall:	approx. 10 m²
Living room:	approx. 42 m²
Kitchen:	approx. 46 m²
Study:	approx. 13 m²
Playroom:	approx. 10 m²
Utility room:	approx. 12 m²

SLAAPKAMERS EN BADKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich de riante ouderslaapkamer, drie comfortabele kinderslaapkamers, twee luxe badkamers en een separaat toilet. De hoge ruimtes met houten balken zorgen voor een warme en sfeervolle uitstraling. Juist deze combinatie maakt de villa zo bijzonder: modern en luxueus, met tegelijkertijd een subtiele landelijke charme. In het weekend extra lang uitslapen? Met één druk op de knop sluiten de screens en creëer je moeiteloos rust en privacy.

De badkamers — waarvan één ensuite bij de master-bedroom — zijn stijlvol en hoogwaardig afgewerkt, met uniek tegelwerk, luxe sanitair en een vrijstaand ligbad. Hier voelt elke dag als een hotelervaring. En dan is er nog de ruime inloopkast, perfect voor al je kleding en schoenen.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een bijzonder fraai uitgevoerde waskamer. Deze ruimte is voorzien van maatwerkkasten voor de wasapparatuur, een spoelbak en volop werk- en bergruimte voor was en strijk. Alles overzichtelijk en praktisch op één verdieping — functioneel ingericht, maar met dezelfde hoogwaardige afwerking als de rest van de villa.

Via een vlizotrap is de bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar. Deze praktische extra ruimte biedt volop bergruimte en herbergt tevens de opstelling van de WTW-installaties.

GROTE, GROENE TUIN RONDON

De magnifiek aangelegde tuin rondom is volwassen, groen en met zorg ingericht met beukenhagen, siergrassen en rijk bloeiende borders, die in het voorjaar en de zomer zorgen voor kleur en sfeer. Kinderen vermaken zich eindeloos in de achtertuin op het grote gazon met speeltoestellen en trampoline, terwijl jij vanaf het terras geniet van een kop koffie, ruimte en uitzicht op de omliggende natuur.

Dankzij de volledige beregeningsinstallatie (grondwaterbron met ontijzeringsinstallatie) en de robotmaaier blijft het groen moeiteloos in topconditie. Achterin de tuin bevinden zich bovendien de 55 zonnepanelen, subtiel aan het zicht onttrokken door de beplanting. Droom je van een zwembad met poolhouse? Goed om te weten: bij de bouw van deze villa zijn de voorbereidingen hiervoor al meegenomen.

Vloerafwerking: pvc vloer	
Wandafwerking: glad stucwerk, design behang	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Overloop:	circa 17 m²
Slaapkamer 1 met garderoberuimte:	circa 23m²
Badkamer 1:	circa 8 m²
Slaapkamer 2:	circa 14 m²
Slaapkamer 3:	circa 19 m²
Slaapkamer 4:	circa 20 m²
Badkamer 2:	circa 13 m²
Waskamer:	circa 18 m²

BEDROOMS AND BATHROOMS

On the first floor you'll find the generous master bedroom, three comfortable children's bedrooms, two luxurious bathrooms and a separate toilet. The high ceilings with exposed wooden beams create a warm and atmospheric feel. It is precisely this combination that makes the villa so special: modern and luxurious, yet with a subtle country charm. Enjoy sleeping in at the weekend? With the touch of a button, the screens close to effortlessly create peace and privacy.

The bathrooms — one of which is ensuite to the master bedroom — are stylishly and luxuriously finished, featuring distinctive tiling, premium sanitary ware and a freestanding bathtub. Here, every day feels like a hotel experience. Completing the suite is a spacious walk-in wardrobe, perfect for storing all your clothing and shoes.

Also on this floor is a beautifully finished laundry room, fitted with bespoke cabinetry for the appliances, a sink, and ample workspace and storage for washing and ironing. Everything is conveniently organised on one level — practical in layout, yet finished to the same high standard as the rest of the villa.

Via a loft ladder, the attic storage space on the second floor can be accessed. This practical additional area offers plenty of storage and also houses the heat recovery ventilation (WTW) installations.

LARGE, GREEN GARDEN

The magnificently landscaped garden surrounding the villa is mature, green and thoughtfully designed with beech hedges, ornamental grasses and richly flowering borders that bring colour and atmosphere throughout spring and summer. Children can play endlessly in the rear garden on the large lawn with playground equipment and trampoline, while you relax on the terrace with a cup of coffee, enjoying the space and views of the surrounding nature.

Thanks to the full irrigation system (groundwater source with iron filtration) and robotic lawn mower, the greenery remains effortlessly in top condition. At the rear of the garden, the 55 solar panels are discreetly positioned, subtly concealed by planting. Dreaming of a swimming pool with pool house? Good to know: preparations for this were already incorporated during the construction of the villa.

Finish on floors: pvc floor
Finish on walls: smooth stucco, design wallpaper
Finish on ceilings: smooth stucco

Landing:	approx. 17 m ²
Bedroom 1 with wardrobe space:	approx. 23 m ²
Bathroom 1:	approx. 8 m ²
Bedroom 2:	approx. 14 m ²
Bedroom 3:	approx. 19 m ²
Bedroom 4:	approx. 20 m ²
Bathroom 2:	approx. 13 m ²
Laundry room:	approx. 18 m ²

SOUTERRAIN

Het souterrain strekt zich uit onder de volledige villa en vormt een complete, volwaardige woonlaag met drie royale ruimtes, momenteel ingericht als entertainment-/ bioscoopkamer, sport- en hobbyruimte en een extra vijfde slaapkamer met derde badkamer. Deze gehele verdieping is afgewerkt op hetzelfde hoge niveau als de rest van de villa, met onder andere vloerverwarming, designbehang en sfeervolle verlichting.

Het is een bijzonder veelzijdige verdieping die functioneel is voor het hele gezin: een eigen plek voor kinderen om te spelen en te ontspannen, maar net zo geschikt voor volwassenen — denk aan feesten en borrels, hobby's, thuiswerken of comfortabel logeren. Tevens zijn hier de technische installaties gesitueerd, praktisch en overzichtelijk ingericht.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW, GARAGE & PARKEREN

Naast de villa bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw c.q. garage, volledig uitgevoerd in dezelfde stijl en met hetzelfde hoogwaardige materiaal- en afwerkingsniveau als de woning. De begane grond heeft een oppervlakte van circa 103 m² en biedt volop ruimte en flexibiliteit in gebruik.

Aan de voorzijde zijn twee elektrische roldeuren geplaatst, terwijl aan de achterzijde een separate elektrische deur zorgt voor optimaal gebruiksgemak en bereikbaarheid. De garage biedt plaats aan circa vier auto's en wordt aangevuld met een royale oprit en dubbele carport. Ook aan elektrisch rijden is gedacht: er zijn in totaal drie laadpunten aanwezig, waarvan één in de garage en twee buiten.

Daarnaast beschikt het bijgebouw over een ruime zolderverdieping, ideaal voor opslag of hobby. Dankzij onder meer de aanwezige vloerverwarming leent dit gebouw zich bovendien uitstekend voor alternatieve invullingen, zoals een mantelzorgwoning, atelier of praktijkruimte aan huis.

Een bijzonder veelzijdige toevoeging aan het geheel, die naadloos aansluit bij het hoogwaardige en toekomstgerichte karakter van de villa.

Vloerafwerking: pvc vloer
Wandafwerking: glad stucwerk, design behang
Plafondafwerking: glad stucwerk

Souterrain hal:	circa 21 m²
Slaapkamer 5:	circa 19 m²
Badkamer 3:	circa 6 m²
Entertainment ruimte:	circa 33 m²
Sport/speelkamer:	circa 45 m²
Technische ruimte:	circa 17 m²

BASEMENT LEVEL

The basement extends beneath the entire villa and forms a complete, fully-fledged living level with three generous rooms, currently arranged as an entertainment/home cinema room, a sports and hobby space, and an additional fifth bedroom with third bathroom. This entire floor is finished to the same high standard as the rest of the villa, featuring, among other things, underfloor heating, designer wallpaper and atmospheric lighting.

It is an exceptionally versatile level, functional for the whole family: a dedicated area for children to play and relax, yet equally suitable for adults — ideal for entertaining, hobbies, working from home or hosting guests in comfort. The technical installations are also located here, practically and neatly arranged.

MULTIFUNCTIONAL OUTBUILDING, GARAGE & PARKING

Adjacent to the villa is a multifunctional outbuilding/garage, executed entirely in the same style and with the same high-quality materials and level of finish as the main residence. The ground floor has an approximate surface area of 103 m² and offers ample space and flexibility of use.

At the front, two electric roller doors provide easy access, while a separate electric door at the rear ensures optimal convenience and accessibility. The garage accommodates approximately four cars and is complemented by a generous driveway and double carport. Electric mobility has also been taken into account: there are three charging points in total, one inside the garage and two outside.

In addition, the outbuilding features a spacious attic level, ideal for storage or hobbies. Thanks in part to the existing underfloor heating, this building also lends itself perfectly to alternative uses, such as a care residence, studio or home office/practice space.

A highly versatile addition to the property, seamlessly aligning with the villa’s high-end and future-oriented character.

Finish on floors: pvc floor
Finish on walls: smooth stucco, design wallpaper
Finish on ceilings: smooth stucco

Souterrain hall:	approx. 21 m ²
Bedroom 5:	approx. 19 m ²
Bathroom 3:	approx. 6 m ²
Entertainment room:	approx. 33 m ²
Sports/hobby room:	approx. 45 m ²
Technical space:	approx. 17 m ²

LOCATIE: DICHTBIJ DORP & NATUUR

Je vindt deze woning in een mooi en groen gedeelte aan de westkant van het gemoedelijke Someren. In dit buurtje met acht vrijstaande villa's vind je bewoners van jong tot oud. Kinderen spelen hier veilig op straat. Je woont hier heerlijk rustig en privé, maar contact is ook zo gelegd als je dat wilt. Haak dus gerust gezellig aan bij de jaarlijkse kerstborrel!

De villa grenst aan uitgestrekte natuur, met onder meer Landgoed De Heihorsten letterlijk om de hoek. Een prachtig landschap van bossen en open velden. Tegelijkertijd ligt het gezellige centrum van Someren op slechts circa 2,5 kilometer afstand, waardoor je ook eenvoudig lopend of per fiets een boodschap doet of neerstrijkt op een terras. Een zeldzame combinatie van wonen in het groen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

SOMEREN EN OMGEVING

Someren ligt centraal in Brabant, tussen de natuur van Strabrechtse Heide en Nationaal Park De Groote Peel. Met circa 20.000 inwoners combineert het dorp rust en groen met alle dagelijkse voorzieningen: supermarkten als Albert Heijn en Jumbo, winkels, scholen, sportclubs en horeca. Op het Wilhelminaplein geniet je 's zomers van een gezellig terras.

Daarnaast woon je hier bijzonder gunstig: Helmond en Weert bereik je binnen 15 minuten, en in een half uur sta je in Eindhoven. Recreatie, golfbanen en uitjes zoals Eindhoven Zoo liggen om de hoek. Dankzij de N266 en A67 ben je bovendien uitstekend verbonden met Brabant en Limburg.

VOORZIENINGEN EN AFSTAND

Kinderopvang:	ca. 1.3 km
Basisschool:	ca. 1.3 km
Internationale school:	ca. 26.2 km
Middelbare school:	ca. 2.5 km
Universiteit:	ca. 21 km
Hogeschool:	ca. 21 km
Huisarts:	ca. 1.5 km
Tandarts:	ca. 2 km
Apotheek:	ca. 2.1 km
Ziekenhuis:	ca. 16.2 km
Supermarkt:	ca. 2 km
Winkels:	ca. 2 km
Cafés en restaurants:	ca. 2 km
Theater:	ca. 2.2 km
Sporthal:	ca. 1.9 km
Voetbalvereniging:	ca. 3.5 km
Padelcentrum:	ca. 2 km
Hockeyclub:	ca. 5.1 km
Golfclub:	ca. 3.5 km
Openluchtzwembad:	ca. 3.1 km
Eindhoven Airport:	ca. 34 km
NS-station Heeze:	ca. 12.7 km
Bushalte:	ca. 0.7 km

LOCATION: CLOSE TO VILLAGE & NATURE

This home is located in a beautiful, green residential area on the western side of charming Someren. This small neighbourhood of eight detached villas is home to residents of all ages, with children safely playing in the street. It offers a wonderfully peaceful and private living environment, while social contact is easily made whenever you wish — feel free to join the annual Christmas gathering.

The villa borders expansive natural surroundings, with Landgoed De Heihorsten literally just around the corner: a beautiful landscape of forests and open fields. At the same time, Someren's welcoming town centre is only approx. 2.5 kilometres away, making it easy to walk or cycle for daily shopping or to enjoy a terrace. A rare combination of living in nature with all everyday amenities within easy reach.

SOMEREN AND SURROUNDINGS

Someren is centrally located in Brabant, between the natural areas of the Strabrechtse Heide and Nationaal Park De Groote Peel. With around 20,000 residents, the village combines tranquillity and greenery with excellent facilities, including supermarkets such as Albert Heijn and Jumbo, along with shops, schools, sports clubs and restaurants. On sunny days, the terrace at Wilhelminaplein is a popular place to unwind.

The location is highly convenient: Helmond and Weert are just 15 minutes away, while vibrant Eindhoven can be reached within half an hour. Recreational areas, golf courses and attractions such as Eindhoven Zoo are close by. Thanks to the nearby N266 and A67, Someren also enjoys excellent connections to the rest of Brabant and Limburg.

FACILITIES AND DISTANCES

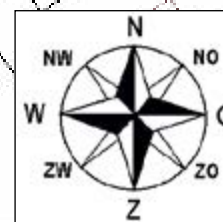
Childcare:	approx. 1.3 km
Primary school:	approx. 1.3 km
International school:	approx. 26.2 km
Secondary school:	approx. 2.5 km
University:	approx. 21 km
High school:	approx. 21 km

Family doctor:	approx. 1.5 km
Dentist:	approx. 2 km
Pharmacy:	approx. 2.1 km
Hospital:	approx. 16.2 km

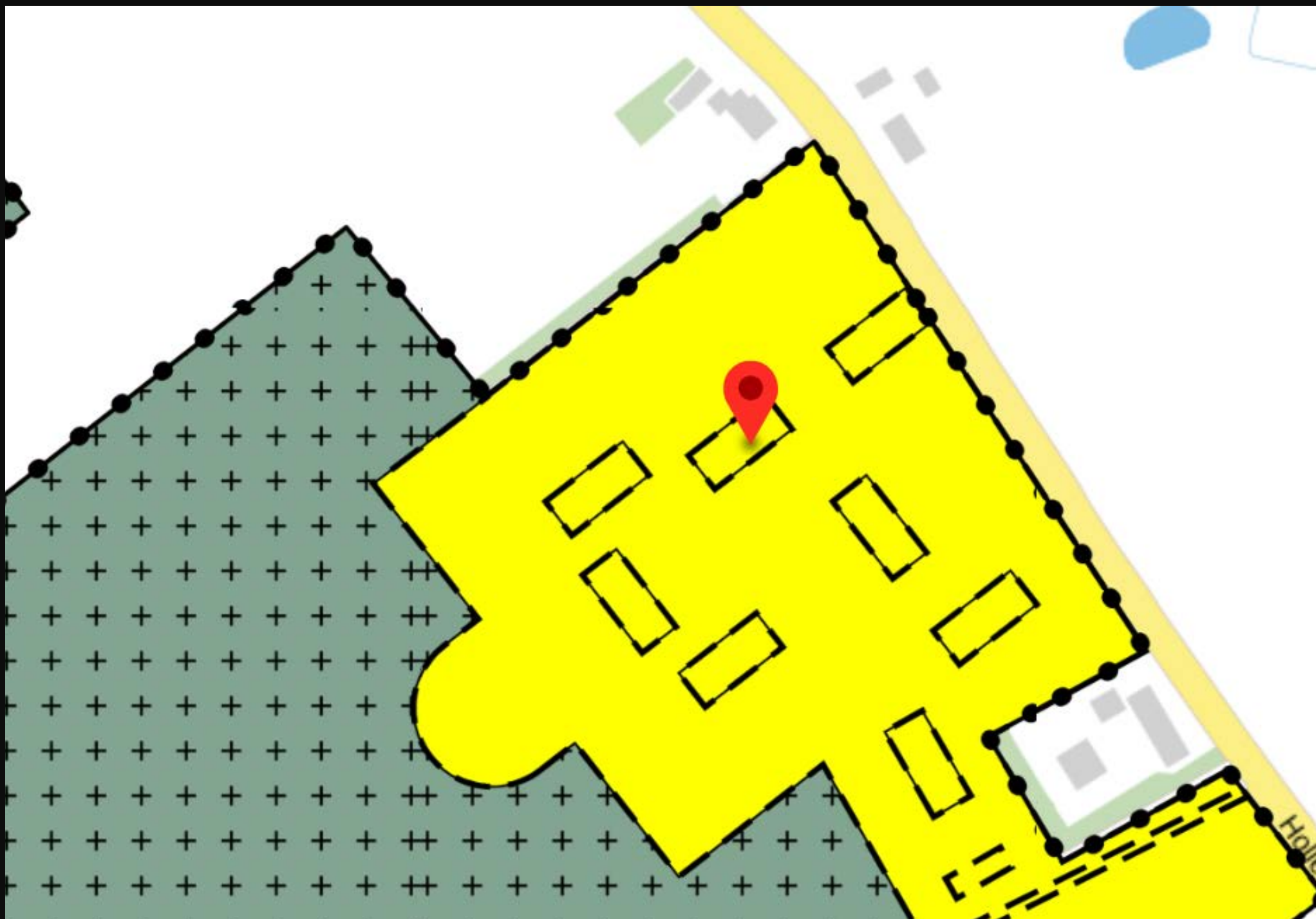
Supermarket:	approx. 2 km
Shops:	approx. 2 km
Cafés and restaurants:	approx. 2 km
Theatre:	approx. 2.2 km

Sports hall:	approx. 1.9 km
Football club:	approx. 3.5 km
Padel centre:	approx. 2 km
Hockey club:	approx. 5.1 km
Golf club:	approx. 3.5 km
Open air pool:	approx. 3.1 km

Eindhoven Airport:	approx. 34 km
NS-station Heeze:	approx. 12.7 km
Bus stop:	approx. 0.7 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 ontlelen. 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