



Tijm 64 | Asten

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Tijn 64 te Asten

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in deze onderkelderde villa met dubbele carport. Om u een helder en compleet beeld van deze riante villa te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 71
Plattegronden	72 - 77
Indeling	78 - 83
Locatie en omgeving	84 - 87
Algemene informatie	88 - 91

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 u genoeg 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 villa with a basement and double carport. To give you a clear and comprehensive picture of this spacious villa, this documentation contains the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 71
Floor plans	72 - 77
Layout	78 - 83
Location and surroundings	84 - 87
General information	88 - 91

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 grootse en energieneutrale villa A++++ met zwemspa en dubbele carport

1. Energieneutraal wonen op topniveau

Een jonge, toekomstgerichte villa met het uitzonderlijke energielabel A++++. Hoogwaardig comfort, duurzame techniek en energiezuinig wonen komen hier op natuurlijke wijze samen.

2. Architectuur en afwerking van uitzonderlijk niveau

Een villa waarin maatwerk, hoogwaardige materialen en verfijnde detaillering centraal staan. Alles is ontworpen met aandacht voor kwaliteit, comfort en een tijdloze uitstraling.

3. Royale ruimte voor wonen zoals ú wilt

De royale leefruimtes bieden alle vrijheid voor wonen, werken, ontspannen en ontvangen. Een flexibele villa die moeiteloos meebeweegt met uw wensen en levensstijl.

4. Exclusieve ligging, omringd door groen

Gelegen nabij een van de mooiste woonbossen van Nederland, met rust, privacy en blijvend groen als decor. Hier woont u vrij en beschermt, terwijl natuur en wooncomfort voortdurend met elkaar verbonden zijn.

5. Buitenleven als verlengstuk van de villa

De royale tuin biedt een compleet privéverblijf in de buitenlucht, met zwemspa, buitenwellness en volop ruimte voor ontspanning. De dubbele carport en het hoogwaardige buitenterrein maken het geheel compleet.



5 assets of this grand and energy-neutral A++++ villa with a swim spa and double carport

1. Energy-neutral living at the highest level

A young, future-oriented villa with the exceptional A++++ energy rating. Outstanding comfort, sustainable technology and energy-efficient living come together here in a natural and harmonious way.

2. Exceptional architecture and finishing

A villa where bespoke craftsmanship, premium materials and refined detailing take centre stage. Every aspect has been designed with meticulous attention to quality, comfort and a timeless aesthetic.

3. Generous space for living exactly as you wish

The spacious living areas offer complete freedom for living, working, relaxing and entertaining. A flexible villa that effortlessly adapts to your needs and lifestyle.

4. An exclusive setting surrounded by greenery

Located near one of the Netherlands' most beautiful residential woodland areas, offering tranquillity, privacy and an enduring green backdrop. Here, you can enjoy a sense of freedom and seclusion, while nature and residential comfort remain seamlessly connected.

5. Outdoor living as an extension of the villa

The generous garden offers a complete private outdoor retreat, featuring a swim spa, outdoor wellness facilities and ample space for relaxation. The double carport and beautifully landscaped grounds complete this exceptional property.

Introductie

Deze energieneutrale, duurzame en volledig sleutelklare villa is met grote zorg ontworpen en gebouwd volgens de hoge en doordachte wensen van de huidige eigenaren. Dat is in alles voelbaar: van de fraaie architectuur met twee soorten baksteen tot de hoogwaardige, onderhoudsvriendelijke materialen en de tot in detail verzorgde afwerking.

De royale leefruimtes bieden het hele gezin volop ruimte om te wonen, werken, ontspannen en vooral samen te genieten. Binnen en buiten vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor een heerlijk gevoel van ruimte, rust en privacy ontstaat. Een hoogwaardige en toekomstgerichte villa, waar comfort, kwaliteit en woonplezier volledig samenkomen.

Duurzaamheid

Deze villa beschikt over het unieke energielabel A+++ en is gebouwd volgens de meest actuele eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid.

De villa is volledig gasloos en energieneutraal en maakt gebruik van drie warmtepompen voor de villa, jacuzzi en zwemspa. De 42 zonnepanelen zijn vrijwel volledig aan het zicht onttrokken. HR++-glas en optimale isolatie van vloeren, daken en gevels zorgen voor een uitstekende energieprestatie.

Ook het wooncomfort is van uitzonderlijk hoog niveau. Alle ramen zijn voorzien van onzichtbaar ingebouwde elektrische rolluiken, terwijl vloerverwarming én -koeling in de gehele villa zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. De villa beschikt over een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Het souterrain heeft een eigen, tweede mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Duurzaam, energiezuinig en bijzonder comfortabel wonen, zonder concessies te doen aan luxe.



Introduction

This energy-neutral, sustainable and fully turnkey villa has been thoughtfully designed and built to meet the high standards and carefully considered wishes of its current owners. This attention to detail is evident throughout, from the elegant architecture featuring two types of brickwork to the high-quality, low-maintenance materials and meticulously finished interiors.

The generous living spaces provide the entire family with ample room to live, work, relax and, above all, enjoy spending time together. Indoors and outdoors flow naturally into one another, creating a wonderful sense of space, tranquillity and privacy. A high-quality, future-oriented villa where comfort, quality and the enjoyment of everyday living come together seamlessly.

Sustainability

This villa boasts the unique A+++ energy rating and has been built in accordance with the latest standards for sustainability and energy efficiency.

The villa is completely gas-free and energy-neutral, featuring three heat pumps serving the villa, jacuzzi and swim spa. The 42 solar panels are almost entirely concealed from view. HR++ high-efficiency glazing and optimal insulation of the floors, roofs and façades ensure outstanding energy performance.

The level of living comfort is equally exceptional. All windows are fitted with discreetly integrated electric roller shutters, while underfloor heating and cooling throughout the villa ensure a pleasant indoor climate. The villa is equipped with a mechanical ventilation system with heat recovery. The basement has its own second mechanical ventilation system with heat recovery. Sustainable, energy-efficient and exceptionally comfortable living, without compromising on luxury.

Feiten & Cijfers

	Object	vrijstaande deels onderkelderde villa met dubbele carport, aangelegde tuin met zwemspas en bijgebouw
	Bouwjaar	2022
	Kadastraal bekend	Gemeente Asten Sectie N Nummer 2298
	Perceeloppervlakte	622 m²
	Woonoppervlakte villa	circa 306 m²
	Oppervlakte overig inpandige ruimte (bergzolder)	circa 23 m²
	Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overkapping)	circa 25 m²
	Oppervlakte externe bergruimte (bijgebouw tuin)	circa 12 m²
	Totale oppervlakte	circa 366 m²
	Inhoud villa (conform meetcertificaat)	circa 1235 m³
	Aantal kamers	9 kamers (woonkamer, werkkamer, 4 slaapkamers, atelier, muziekkamer en entertainment-ruimte)
	Aantal badkamers	2 badkamers (begane grond en eerste verdieping)
	Aantal toiletten	5 toiletten
	Parkeren	onder de dubbele carport, parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein en volop openbaar parkeren aan de openbare weg aan de voorzijde

Facts & Figures

	Object	detached villa with partly basement, double carport, landscaped garden with swim spa and outbuilding
	Year built	2022
	Cadastral known	Municipality of Asten Section N Number 2298
	Land area	622 m²
	Living area villa	approx. 306 m²
	Surface area other internal space	approx. 23 m²
	Surface area building related outdoor space	approx. 25 m²
	Surface area external storage	approx. 12 m²
	Total surface area	approx. 366 m²
	Content villa (according to measurement certificate)	approx. 1,235 m³
	Number of rooms	9 rooms (living room, study, 4 bedrooms, studio, music room and entertainment room)
	Number of bathrooms	2 bathrooms (ground floor and first floor)
	Number of toilets	5 toilets
	Parking	under the double carport, parking for several cars/ campervans on the property and ample public parking on the public road at the front

Isolatie & Installaties

Energie ­ label	A++++, definitief tot en met 20-03-2036
Isolatie daken	ja, volledig geïsoleerd
Isolatie gevels	ja, Therma TW50, volledig geïsoleerd
Isolatie vloeren	ja, Isobouw EPS 100, volledig geïsoleerd
Isolatie glas	ja, gehele woning HR++ glas
Verwarming	(hybride) lucht ­ warmtepomp — Ferroli Omnia M.3.2.0
Vloerverwarming	ja, gehele begane grond, 1e verdieping en souterrain
Vloerkoeling	ja, gehele begane grond, 1e verdieping en souterrain
Warm water	lucht ­ warmtepomp met ingebouwde boiler 260 L Ferroli
Technische voorzieningen	- zonnepanelen, 42 stuks - domotica - tuinberegening op reguliere waterleiding - ingebouwde elektrische rolluiken - laadpaal - camerabeveiliging - robot grasmaaier
Materiaal daken	hoofdbouw gebakken dakpannen, platte daken bitumineuze dakbedekking
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd
Materiaal vloeren	souterrain, begane grond, 1e en 2e verdieping betonvloeren
Materiaal buitenkozijnen	kunststof raamkozijnen en deuren, aluminium pui
Materiaal dakkapellen en boeiboorden	onderhoudsvrije composietplaten (Alucobond)
Materiaal binnenkozijnen	houten kozijnen, stompe houten deuren met identiek beslag

Insulation & installations

Energy label	A++++, valid until 20 March 2036
Roof insulation	yes, fully insulated
Wall insulation	yes, Therma TW50, fully insulated
Floor insulation	yes, Isobouw EPS 100, fully insulated
Glazing insulation	yes, HR++ glazing throughout the property
Heating	(hybrid) air-source heat pump — Ferroli Omnia M.3.2.0
Underfloor heating	yes, entire ground floor, first floor and basement
Underfloor cooling	yes, entire ground floor, first floor and basement
Hot water	air-source heat pump with built-in 260-litre Ferroli boiler
Technical installations	- solar panels, 42 units - home automation - garden sprinkler system connected to the municipal water supply - built-in electric roller shutters - charging station - security cameras - robotic lawn mower
Roof materials	main structure: clay roof tiles; flat roofs with bituminous roofing
Wall materials	brick construction, cavity walled
Floor materials	basement, ground floor, 1st and 2nd floors concrete floors
Material for exterior window frames	plastic window frames and doors, aluminum curtain walls
Material for dormer windows and fascia boards	maintenance-free composite panels (Alucobond)
Material for interior window frames	wooden window frames, flush wooden doors with matching hardware





Begane grond - leefvleugel

Ground floor - living wing

















Begane grond - werkkamer

Ground floor - office



Begane grond - slaapvleugel

Ground floor - sleeping area







Eerste verdieping

First floor











Souterrain

Basement





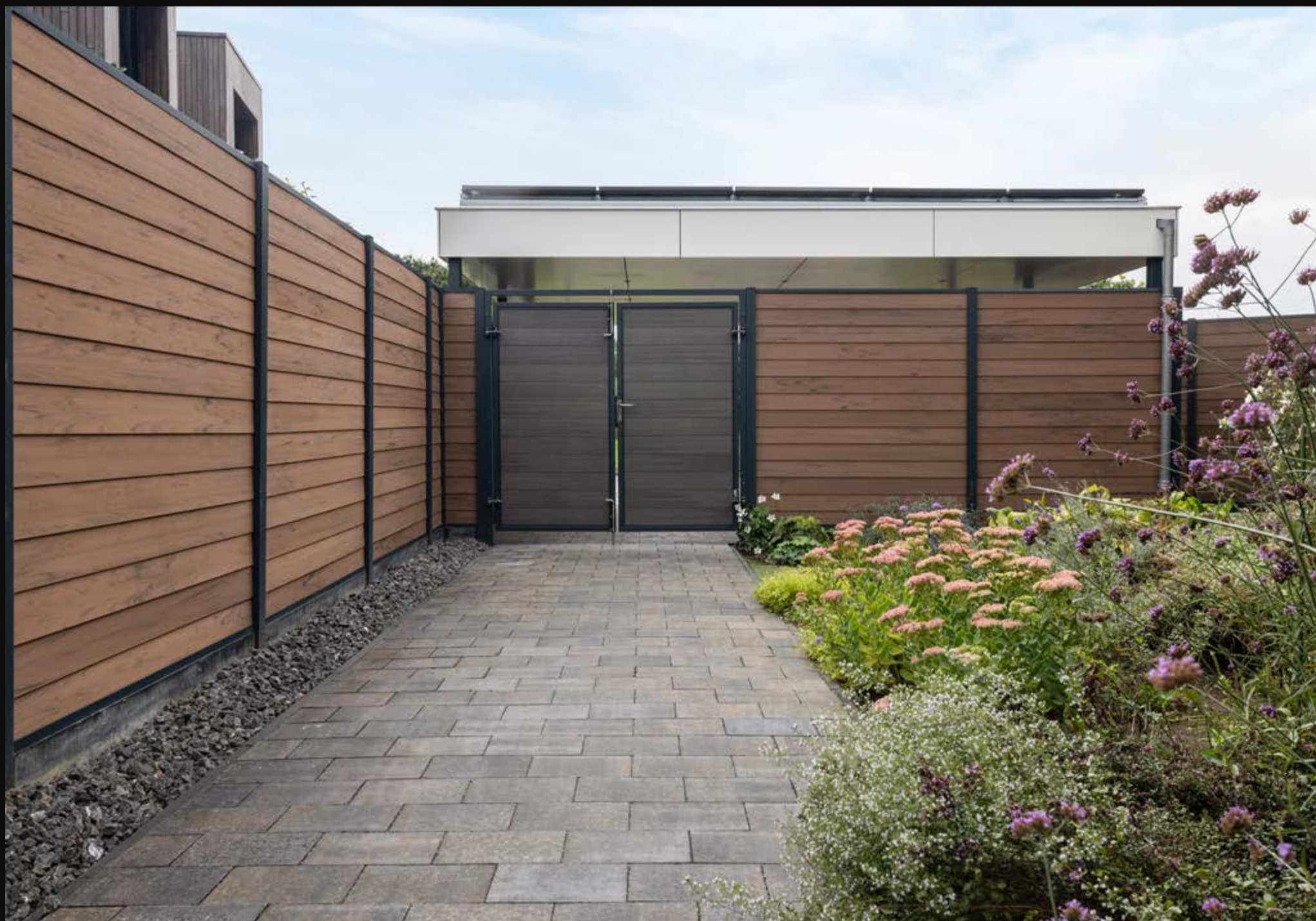




Bijgebouw tuin & parkeren

Annex garden & parking





Buitenruimte

Outdoor space

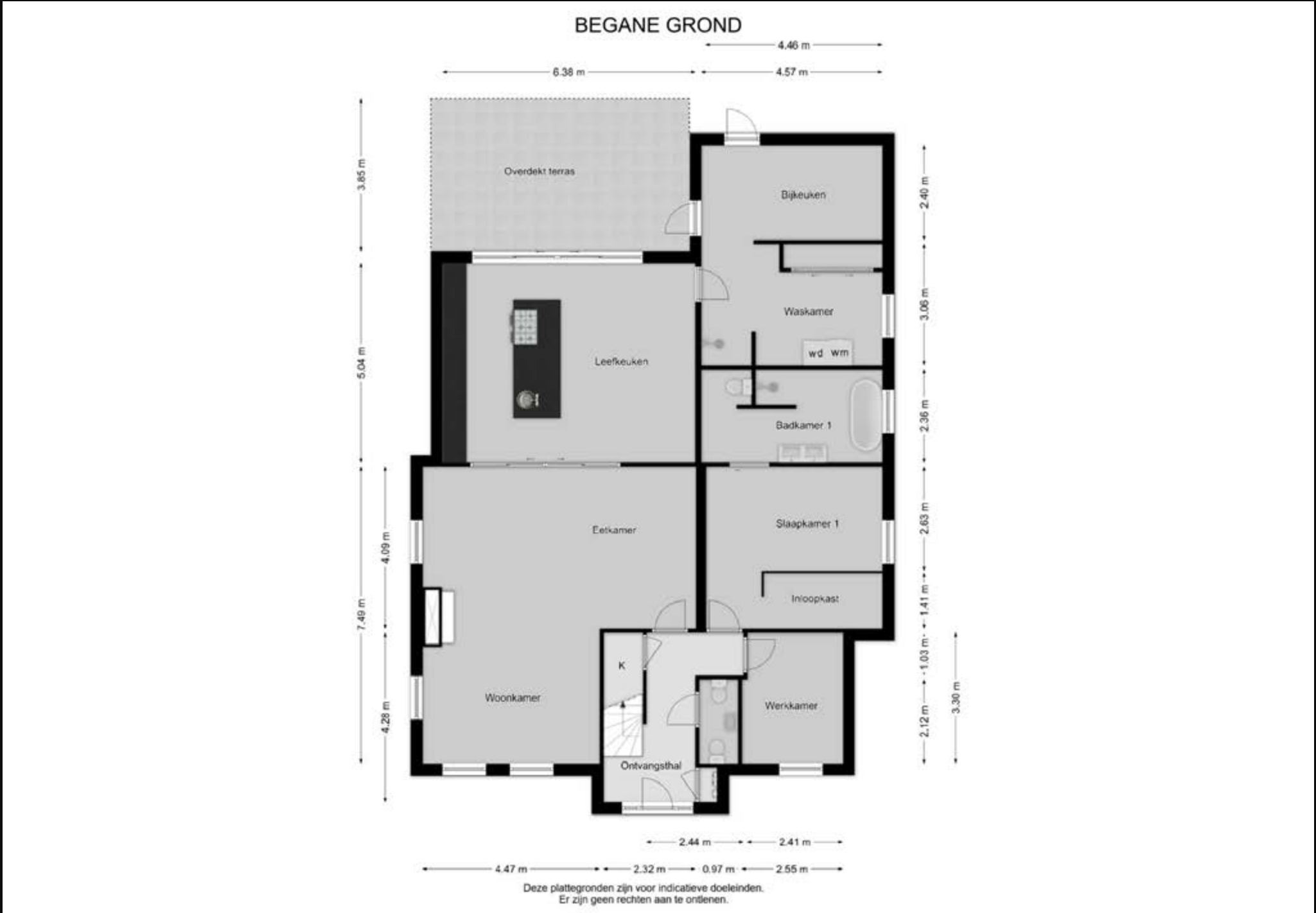






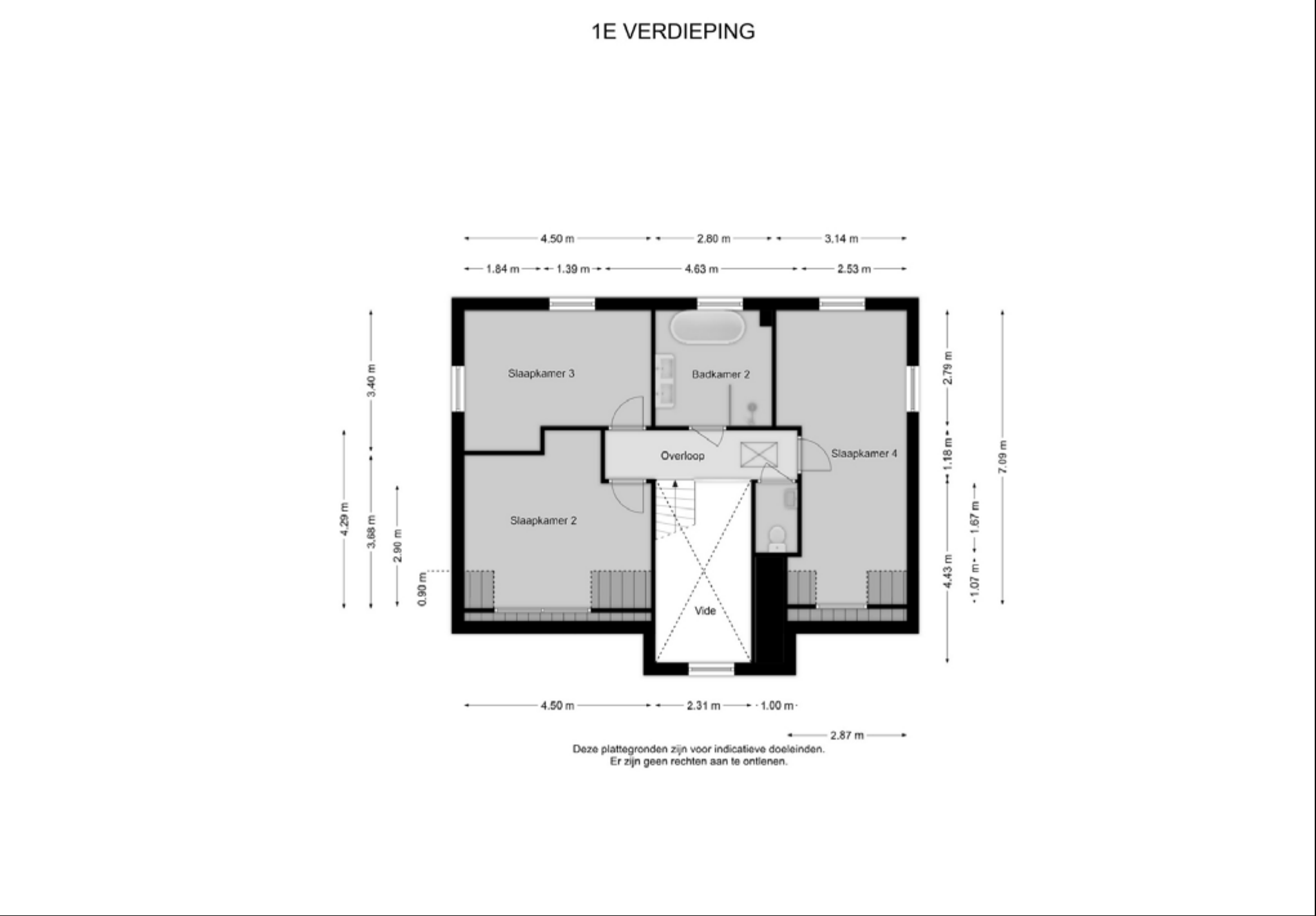






Villa - Begane grond Villa - Ground floor

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

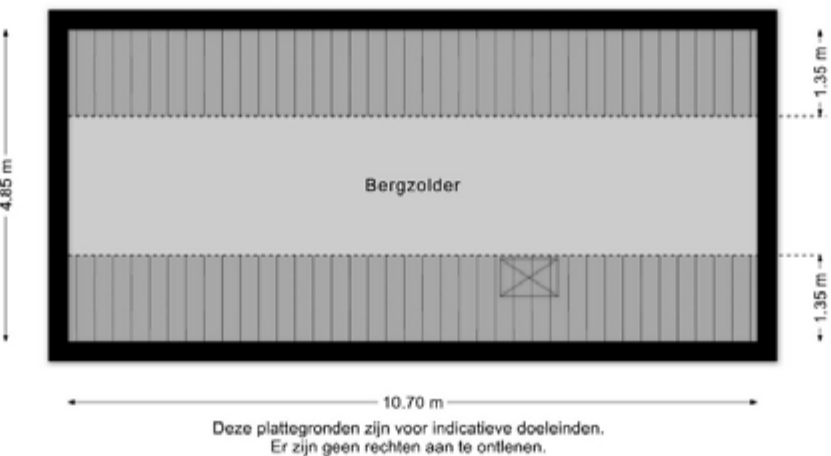
SOUTERRAIN



Villa - Souterrain Villa - Basement

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

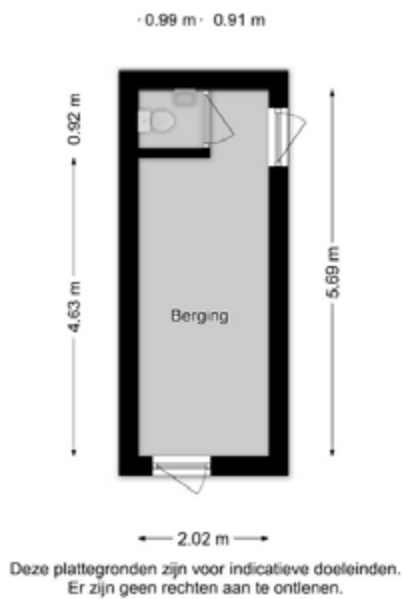
BERGZOLDER



Villa - Bergzolder Villa - Storage attic

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

BIJGEBOUW



Bijgebouw Annex

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

Begane grond - leefvleugel

De hoge, lichte entreehal vormt een stijlvolle introductie tot de villa. Hier bevinden zich de meterkast, een separate toiletruimte met urinoir en fontein, evenals de trappenpartij naar de diverse woonlagen. Vanuit de hal ontvouwt zich een prettige zichtlijn naar de verschillende leefruimten.

De aangenaam lichte en royale woonkamer biedt volop ruimte voor verschillende zit- en leefgedeelten. Een bijzonder element is de elektrische haard, die naast verwarming beschikt over geluid, waterdamp en instelbare sfeerverlichting in verschillende kleuren. De strak vormgegeven schouw is bekleed met leer en vormt een verfijnd accent binnen het interieur.

De dubbele glazen schuifdeuren zorgen voor een fraaie verbinding tussen de woonkamer en de leefkeuken en versterken het gevoel van ruimte en transparantie.

De riante leefkeuken vormt een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer en is ingericht rondom een imposant kookeiland met composiet werkblad. Het eiland beschikt over een wijnkoelkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak met Quooker en veel praktische bergruimte.

De keukenwand biedt een compleet en zorgvuldig geïntegreerd geheel met een dubbele koelkast, vriezer, vaatwasser op ergonomische hoogte, combi-oven, oven en een stijlvolle koffiecorner. De combinatie van hoogwaardige apparatuur, maatwerk en royale werkruimte maakt deze keuken tot een bijzonder aangename plek om te koken, te tafelen en samen te zijn.

Direct aansluitend bevindt zich de opvallend ruime bij-keuken. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor extra bergruimte en heeft bovendien voldoende plaats voor bijvoorbeeld fietsen en een extra koelkast voor dranken.

Een praktische hondendouche en maatwerk kastenwanden maken ook hier optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. De wasapparatuur is op ergonomische hoogte geplaatst.

Achter de maatwerk kasten zijn verschillende technische voorzieningen discreet weggewerkt, waaronder de waterontharder, het vloerverwarmingssysteem voor de gehele begane grond en de warmwaterboiler.

Direct aan de ontvangsthal bevindt zich de stijlvolle werkkamer. De maatwerk kastenwand biedt volop bergruimte, terwijl de royale raampartijen een fraai uitzicht bieden op de tuin en de aangrenzende wadi. Een lichte en rustige ruimte die zich uitstekend leent als kantoor of studeerkamer.

Vloerafwerking: vloertegels
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Ontvangsthal:	circa 11 m²
Woon-/eetkamer:	circa 44 m²
Leefkeuken:	circa 32 m²
Bijkeuken:	circa 23 m²
Werkkamer:	circa 8 m²

Ground floor – living area

The high, light-filled entrance hall provides a stylish introduction to the villa. Here you'll find the meter cupboard, a separate toilet with a urinal and a fountain, as well as the staircase leading to the various floors. From the hall, a pleasant line of sight opens up towards the various living areas.

The pleasantly light and spacious living room offers plenty of room for various seating and living areas. A special feature is the electric fireplace, which, in addition to heating, features sound effects, water vapour and adjustable mood lighting in various colours. The sleekly designed mantelpiece is upholstered in leather and adds a refined touch to the interior.

The double sliding glass doors create a beautiful connection between the living room and the open-plan kitchen, enhancing the sense of space and openness.

The spacious kitchen forms a natural extension of the living room and is arranged around an imposing kitchen island with a composite worktop. The island features a wine fridge, an induction hob with integrated extractor, a sink with a Quooker tap and plenty of practical storage space.

The kitchen unit forms a complete and carefully integrated whole, featuring a double fridge, freezer, dishwasher at an ergonomic height, combi-oven, oven and a stylish coffee corner. The combination of high-quality appliances, bespoke fittings and generous worktop space makes this kitchen a particularly pleasant place to cook, dine and spend time together.

Adjacent to this is the remarkably spacious utility room. This practical space offers plenty of opportunities for extra storage and also has sufficient room for items such as bicycles and an additional fridge for drinks.

A practical dog shower and bespoke cupboard units make optimal use of the available space here too. The washing appliances are positioned at an ergonomic height.

Behind the bespoke cupboards, various technical installations are discreetly concealed, including the water softener, the underfloor heating system for the entire ground floor and the hot-water boiler.

Adjacent to the entrance hall is the stylish study. The bespoke cupboard unit offers ample storage space, whilst the generous windows provide a lovely view of the garden and the adjacent wadi. A light and peaceful space that is ideal as an office or study.

Floor finish: floor tiles
Wall finish: smooth plaster
Ceiling finish: smooth plaster

Entrance hall:	approx. 11 m²
Living-/diningroom:	approx. 44 m²
Open-plan kitchen:	approx. 32 m²
Utility room:	approx. 23 m²
Study:	approx. 8 m²

Begane grond - slaapvleugel en werkkamer

Eveneens vanuit de ontvangsthal is de besloten mastersuite bereikbaar. Deze privéleugel omvat een royale slaapkamer, een ruime inloopgarderobe en een complete, en-suite badkamer.

De badkamer is luxueus uitgevoerd en beschikt over een eigen toilet, een ligbad en een royale inloofdouche met regendouche en sunshower. Het stijlvolle wastafelmeubel is voorzien van twee waskommen en anti-condensspiegels met geïntegreerde verlichting. Een handdoekradiator zorgt voor extra comfort.

De combinatie van de royale slaapkamer, de separate inloopgarderobe en de compleet uitgeruste badkamer maakt deze mastersuite tot een comfortabele en uiterst privé gelegen plek binnen de villa.

Eerste verdieping

De trap met subtiële wandverlichting komt uit op een lichte overloop met vide. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, de tweede badkamer en een separate toiletruimte met fontein.

De stijlvolle badkamer beschikt over een ligbad, inloop-douche met regendouche, wastafelmeubel met twee waskommen, spiegels met geïntegreerde verlichting en een handdoekradiator. De drie slaapkamers hebben ieder een eigen pvc-vloer, individuele klimaatregeling en een praktische kastenwand.

Tweede verdieping

Over de volle breedte van de villa bevindt zich een royale bergzolder met stahoogte, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen en overige zaken. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop.

Vloerafwerking: tegelvloer
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Slaapkamer 1:	circa 18 m²
Badkamer 1:	circa 11 m²
Garderobekamer:	circa 4 m²

Vloerafwerking: pvc vloer
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Overloop:	circa 6 m²
Slaapkamer 2:	circa 14 m²
Slaapkamer 3:	circa 14 m²
Slaapkamer 4:	circa 20 m²
Badkamer 2:	circa 8 m²

Ground floor – bedroom wing and study

The secluded master suite is also accessible from the entrance hall. This private wing comprises a spacious bedroom, a generous walk-in wardrobe and a fully fitted en-suite bathroom.

The bathroom is luxuriously finished and features a separate toilet, a bath and a spacious walk-in shower with a rain shower and sun shower. The stylish vanity unit features two washbasins and anti-fog mirrors with integrated lighting. A towel radiator provides extra comfort.

The combination of the spacious bedroom, the separate walk-in wardrobe and the fully equipped bathroom makes this master suite a comfortable and extremely private retreat within the villa.

Floor finish: floortiles
Wall finish: smooth plaster
Ceiling finish: smooth plaster

Bedroom 1:	approx. 18 m²
Bathroom 1:	approx. 11 m²
Walk-in wardrobe:	approx. 4 m²

First floor

The staircase, with subtle wall lighting, leads to a bright landing with a mezzanine. Here you will find three spacious bedrooms, the second bathroom and a separate toilet with fountain.

The stylish bathroom features a bath, a walk-in shower with a rain shower head, a vanity unit with two washbasins, mirrors with integrated lighting and a towel radiator. Each of the three bedrooms has its own PVC flooring, individual climate control and a practical built-in wardrobe.

Second floor

Spanning the full width of the villa is a spacious loft with headroom, ideal for storing seasonal items and other belongings. The loft is accessible via a loft ladder from the landing.

Floor finish: PVC flooring
Wall finish: smooth plaster
Ceiling finish: smooth plaster

Landing:	approx. 6 m²
Bedroom 2:	approx. 14 m²
Bedroom 3:	approx. 14 m²
Bedroom 4:	approx. 20 m²
Bathroom 2:	approx. 8 m²

Souterrain

De villa is deels onderkelderd en beschikt daar over een vaste trap, een eigen ventilatiesysteem met warmteterugwinning en een separate toiletruimte met urinoir en fontein.

De koele, comfortabele ruimtes zijn flexibel in te delen en worden momenteel benut als volwaardig modeatelier met daglichtarmatuur, luxe PSV-bar met huisbioscoop en muziekkamer met akoestisch paneel. Dankzij de aanwezige wateraansluitingen en afvoer behoort ook de realisatie van een extra badkamer, eventueel gecombineerd met een sauna, tot de mogelijkheden.

De technische ruimte biedt plaats aan onder meer de tweede meterkast, omvormer voor de zonnepanelen, warmtepomp en het persriool. Bovendien is er voldoende ruimte voor de plaatsing van één of meerdere thuisbatterijen.

Vloerafwerking: pvc vloer	
OWandafwerking: glad stucwerk	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Binnenhal:	circa 11 m²
Entertainment ruimte:	circa 28 m²
Atelier:	circa 15 m²
Muziekkamer:	circa 18 m²

Dubbele carport en oprit

Op eigen terrein is ruimte voor vier auto's, naast de mogelijkheid om aan de straat te parkeren. De dubbele carport is voorzien van verlichting met bewegingssensor en een eigen laadpaal voor elektrisch laden.

Een afsluitbare dubbele poort biedt een praktische toegang tot de achtertuin. Aan de zijkant van de woning is bovendien ruimte voor een comfortabele en beschutte fietsenstalling.

Buitenruimte met bijgebouw en zwemsp

De bloemrijke tuin rondom de villa is met veel zorg aangelegd en ingericht met het oog op privacy en biodiversiteit. Insectenhôtels, vlinder- en bijenvriendelijke beplanting, sfeervolle verlichting, beregening en diverse waterpunten maken de tuin aantrekkelijk voor mens en natuur.

De volledig omsloten achtertuin beschikt over een beregend gazon, een verwarmde buitendouche en afsluitbare poorten. Direct aan de leefkeuken ligt het royale, overdekte eet- en lounge terras, met geïntegreerde verlichting voor sfeervolle avonden.

Een royale zwemsp ligt beschut en biedt volop privacy. Deze bestaat uit een zespersoons jacuzzi en een zwembad van circa 4 x 3 meter met jetstream. Twee eigen warmtepompen zorgen voor een aangename watertemperatuur.

Het multifunctionele bijgebouw beschikt over een eigen toiletruimte, meterkast en vaste internetaansluiting. De ruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals kantoor, berging, poolhouse, atelier, hobbyruimte of jeugdhonk.

Basement

The villa has a partially basemented lower level, accessible via a fixed staircase, with its own ventilation system with heat recovery and a separate toilet room with urinal and washbasin.

The cool, comfortable rooms can be arranged flexibly and are currently used as a fully-fledged fashion studio with a daylight fixture, a luxury PSV bar with a home cinema, and a music room with acoustic panelling. Thanks to the existing water connections and drainage, the addition of an extra bathroom – possibly combined with a sauna – is also a possibility.

The utility room accommodates, amongst other things, the second meter cupboard, the inverter for the solar panels, the heat pump and the pressure sewer system. Furthermore, there is sufficient space for the installation of one or more home batteries.

Flooring: PVC flooring
Wall finish: smooth plaster
Ceiling finish: smooth plaster

Entrance hall:	approx. 11 m²
Entertainment room:	approx. 28 m²
Studio:	approx. 15 m²
Music room:	approx. 18 m²

Double carport and driveway

There is space for four cars on the property, in addition to the option of parking on the street. The double carport is fitted with motion-sensor lighting and its own charging point for electric vehicles.

A lockable double gate provides convenient access to the back garden. There is also space at the side of the house for a comfortable and sheltered bicycle shed.

Outdoor space with outbuilding and swim spa

The flower-filled garden surrounding the villa has been laid out with great care and designed with privacy and biodiversity in mind. Insect hotels, butterfly- and bee-friendly planting, atmospheric lighting, a sprinkler system and various water features make the garden appealing to both people and wildlife.

The fully enclosed back garden features a sprinklered lawn, a heated outdoor shower and lockable gates. Adjacent to the open-plan kitchen is the spacious, covered dining and lounge terrace, with integrated lighting for cosy evenings.

A spacious swim spa is situated in a sheltered spot and offers plenty of privacy. It comprises a six-person jacuzzi and a swimming pool measuring approximately 4 x 3 metres with a jet stream. Two dedicated heat pumps ensure a pleasant water temperature.

The multifunctional outbuilding has its own toilet, meter cupboard and fixed internet connection. The space is ideal for a variety of purposes, such as an office, storage, a pool house, a studio, a hobby room or a youth club.

Locatie en uitzicht

De villa is gelegen op één van de allergrootste percelen van de jonge nieuwbouwwijk Loverbosch II, aan de groene rand van Asten. De ligging biedt een aangename combinatie van ruimte, rust en privacy, met aan de voorzijde een vrij en groen uitzicht.

De grote wadi direct tegenover de villa zorgt niet alleen voor een natuurlijke buffer, maar vormt ook een fraai groen decor. Vanuit hier sluit het landschap aan op het aangrenzende park, met een wandel- en fietspad dat binnendoor richting het centrum van Asten voert. Zo zijn natuur, recreatie en de voorzieningen van het centrum op een prettige manier met elkaar verbonden.

Asten en omgeving

Asten combineert de rust en ruimte van een karakteristiek Brabants dorp met een uitstekende bereikbaarheid. Aan de rand van Nationaal Park De Groote Peel biedt Asten een groene leefomgeving met volop wandel- en fietsmogelijkheden en een levendige dorpsgemeenschap.

De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van Eindhoven en Brainport Eindhoven. Via de A67 is Eindhoven in circa 20 tot 30 minuten bereikbaar. Ook Helmond en Deurne liggen op korte afstand. De uitstekende ontsluiting richting Veghel en ’s-Hertogenbosch maakt beide steden in circa 30 autominuten bereikbaar. Via de A67 zijn bovendien Venlo, Duitsland en België goed ontsloten.

Asten biedt daarmee een aantrekkelijke combinatie van landelijke rust, groen en ruimte, met belangrijke steden, voorzieningen en werkgelegenheid binnen handbereik.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang	ca. 1,1 km
Basisschool	ca. 1,1 km
Internationale school	ca. 31,0 km
Middelbare school	ca. 0,9 km
Universiteit	ca. 29,0 km
Hogeschool	ca. 29,0 km

Huisarts	ca. 0,8 km
Tandarts	ca. 1,2 km
Apotheek	ca. 0,9 km
Ziekenhuis	ca. 10,0 km

Supermarkt	ca. 1,1 km
Winkels	ca. 1,1 km
Cafés en restaurants	ca. 1,1 km
Theater	ca. 5,8 km

Sportthal	ca. 1,0 km
Voetbalvereniging	ca. 0,9 km
Padelcentrum	ca. 1,0 km
Hockeyclub	ca. 2,6 km
Golfclub	ca. 5,8 km
Tennisvereniging	ca. 1,0 km
Zwembad	ca. 1,0 km

Eindhoven Airport	ca. 36,0 km
NS-station	ca. 8,5 km
Bushalte	ca. 0,4 km

Location and view

The villa is situated on one of the largest plots in the recently developed Loverbosch II residential area, on the green outskirts of Asten. The location offers an appealing combination of space, tranquillity and privacy, with unobstructed green views to the front.

The large wadi directly opposite the villa not only provides a natural buffer, but also forms an attractive green setting. From here, the landscape extends into the adjacent park, with a walking and cycling path leading through the greenery towards the centre of Asten. This creates a pleasant connection between nature, recreation and the amenities of the town centre.

Asten and the surrounding area

Asten combines the peace and space of a traditional Brabant village with excellent accessibility. Located on the edge of De Groote Peel National Park, Asten offers a green living environment with plenty of opportunities for walking and cycling, as well as a vibrant village community.

The location is particularly convenient for Eindhoven and the Brainport Eindhoven region. Eindhoven can be reached via the A67 in approximately 20 to 30 minutes by car. Helmond and Deurne are also within easy reach. Excellent road connections towards Veghel and ’s-Hertogenbosch make both cities accessible within approximately 30 minutes by car. The A67 also provides convenient access to Venlo, Germany and Belgium.

Facilities and distances

Childcare:	approx. 1.1 km
Primary school:	approx. 1.1 km
International school:	approx. 31.0 km
Secondary school:	approx. 0.9 km
University:	approx. 29.0 km
High school:	approx. 29.0 km

GP:	approx. 0.8 km
Dentist:	approx. 1.2 km
Pharmacy:	approx. 0.9 km
Hospital:	approx. 10.0 km

Supermarket:	approx. 1.1 km
Shops:	approx. 1.1 km
Cafés and restaurants:	approx. 1.1 km
Theatre:	approx. 5,8km

Sports hall:	approx. 1.0 km
Football club:	approx. 0.9 km
Tennis club:	approx. 1.0 km
Padel centre:	approx. 1.0 km
Hockey club:	approx. 2.6 km
Golf club:	approx. 5.8 km
Swimming pool and thermal baths:	approx. 1.0 km

Eindhoven Airport:	approx. 36.0 km
NS station:	approx. 8,5 km
Bus stop:	approx. 0.4 km



- Plangebied

Enkelbestemmingen

Agrarisch
 Agrarisch met waarden
 Bedrijf
 Bedrijventerrein
 Bos
 Centrum
 Cultuur en ontspanning
 Detailhandel
 Dienstverlening
 Gemengd
 Groen
 Horeca
 Kantoor
 Maatschappelijk
 Natuur
 Overig
 Recreatie
 Sport
 Tuin
 Verkeer
 Water
 Wonen
 Woongebied

Gebiedsaanduiding

Geluidzone
 Luchtvaartverkeerzone
 Vrijwaringszone
 Milieuzone
 Veiligheidszone
 Wetgevingzone
 Reconstructiewetzone
 Overige zone

Aanduidingen

Bouwaanduiding
 Functieaanduiding
 Lettertkenaanduiding
 Maatvoering

Figuren

As van de weg
 Dwarsprofiel
 Gevellijn
 Hartlijn leiding
 Relatie
 Figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

Besluitgebied
 Besluitvak
 Besluitsubvak
- 88 | Cato Makelaars
- Tijm 64, Asten | 89

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