



Tuinstraat 28 | Beek en Donk

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Tuinstraat 28 in Beek en Donk

Geachte heer, geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in dit geheel vrijgelegen ensemble aan de dorpsrand van Beek en Donk. Om u een helder en compleet beeld van dit bijzondere landhuis te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6 - 9
Feiten en Cijfers	10 - 13
Foto's	14 - 53
Plattegronden	54 - 59
Indeling	60 - 67
Locatie en omgeving	68 - 71
Algemene informatie	72 - 75

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. We maken met genoegen een persoonlijke afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een nog beter beeld krijgt.

Met hartelijke groet,

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

Dear Sir, Dear Madam,

Thank you for your interest in this detached property on the outskirts of Beek en Donk. To give you a clear and comprehensive picture of this exceptional country house, this documentation contains the following information:

Introduction	6 - 9
Facts and figures	10 - 13
Photos	14 - 53
Floor plans	54 - 59
Layout	60 - 67
Location and surroundings	68 - 71
General information	72 - 75

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 comprehenisve viewing to enhance your insight into the property.

Warmest regards,

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

5 kernkwaliteiten van dit vrijgelegen landhuis met 100% privacy, blijvend groen, fenomenaal uitzicht rondom en dichtbij dorpscentrum

1. Volledige privacy en fenomenaal uitzicht

Een uitzonderlijk vrije ligging aan het Aa-kanaal, op 6.500 m² eigen terrein. Volledige privacy, geen directe burens en vanuit het landhuis en de tuin een weids uitzicht over de omliggende landerijen.

2. Unieke ligging en karakter

Een karaktervol landhuis, bereikbaar via een lange oprijlaan met eigen poort. Omringd door volwassen groen, water en natuur, terwijl het centrum van Beek en Donk op circa 10 minuten wandelen ligt.

3. Levensloopbestendig en volop ruimte

Circa 229 m² woonoppervlakte met slaapkamer en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers boven en ruime bijgebouwen. De dubbele garage biedt volop ruimte voor auto's, hobby's, opslag of werken aan huis.

4. Energiezuinig en comfortabel

Energielabel B, dicht tegen A, met uitstekende isolatie, HR++-glas, vloerverwarming en een vernieuwd rieten dak. Comfortabel wonen in alle seizoenen.

5. Ruimte voor buitenleven en kleindieren

Een volwassen tuin met meerdere terrassen, twee vijvers en een boomgaard van circa 1.000 m² met diverse fruitbomen. Daarnaast is er ruimte voor een moestuin en het houden van kleindieren, zoals kippen.



5 assets of this detached country house offering 100% privacy, permanent greenery, phenomenal views and proximity to village centre

1. Complete privacy and phenomenal views

An exceptionally secluded location on the channel Aa, set within 6,500 m² of private grounds. Complete privacy, no immediate neighbours, and sweeping views across the surrounding countryside from both the country house and the garden.

2. Unique location and character

A country house full of character, accessed via a long driveway with its own gate. Surrounded by mature greenery, water and nature, whilst the centre of Beek en Donk is approximately a 10-minute walk away.

3. Suitable for all stages of life and ample space

Approximately 229 m² of living space with a bedroom and bathroom on the ground floor, three bedrooms upstairs and spacious outbuildings. The double garage offers plenty of space for cars, hobbies, storage or working from home.

4. Energy-efficient and comfortable

Energy label B, close to A, with excellent insulation, HR++ glazing, underfloor heating, and a newly renovated thatched roof. Comfortable living in every season.

5. Space for outdoor living and animals

A mature garden with several terraces, two ponds and an orchard of approx. 1,000 m² with various fruit trees. There is also space for a vegetable garden and keeping small animals, such as chickens.

Introductie

Een plek voor wie écht vrij wil wonen, midden in het groen en volledig op zichzelf. Zo mooi, zo groen en zo uitzonderlijk gelegen kom je maar zelden tegen. Een zeldzame combinatie van panoramische vergezichten, natuur en volledige privacy, terwijl het dorpshart met alle dagelijkse voorzieningen en scholen binnen 10 minuten lopen ligt.

Eeuwen geleden stond hier een kloosterboerderij. Vandaag vind je aan de Tuinstraat 28 in het Brabantse Beek en Donk een vrijstaand landhuis waar ruimte, karakter en 100% privacy samenkomen. Via een lange oprijlaan bereik je deze werkelijk zeldzame locatie, geheel vrij gelegen aan de dorpsrand, tussen de landerijen en met kasteel Eyckenlust als buurman. Hier kijk je weids en panoramisch uit over het groen, terwijl het Aa-kanaal langs het landschap stroomt en zwanen rustig voorbijtrekken. Het perceel van maar liefst 6.500 m² biedt alle ruimte voor een heerlijk buitenleven, terwijl het dorpshart nabij.

Eind 2013 vielen de huidige bewoners als een blok voor deze bijzondere plek. Sindsdien hebben zij de woning met veel zorg gemoderniseerd, met onder meer nieuwe kozijnen met HR++ glas, een vernieuwd rieten dak en een prachtig aangelegde tuin. Eigenlijk is tuin een te bescheiden woord: het terrein voelt als een privé-landgoed, compleet met weiland, boomgaard en moestuin.

Binnen biedt de woning volop leefruimte, met een royale woonkeuken, sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren en een hoofdslaapkamer met badkamer op de begane grond. Boven zijn nog drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een dubbele carport, achter de woning een dubbele garage en daarnaast staat een extra bijgebouw voor opslag. Daarmee is er alle ruimte voor auto's, hobby's, materialen, kinderen en kleindieren.



Introduction

A place for those who truly want to live freely, surrounded by greenery and completely on their own. It is rare to come across a property this beautiful, this green and in such an exceptional location. A rare combination of panoramic views, nature and complete privacy, whilst the village centre, with all everyday amenities and schools, is just a 10-minute walk away.

Centuries ago, a monastery farm stood on this site. Today, at 28 Tuinstraat in Beek en Donk, Brabant, you'll find a detached country house where space, character and 100 per cent privacy come together. A long driveway leads you to this truly rare location, situated in complete seclusion on the outskirts of the village, amongst the countryside and with Eyckenlust Castle as its neighbour. Here, you can enjoy sweeping, panoramic views across the greenery, whilst the channel Aa flows through the landscape and swans glide peacefully by. The plot, measuring no less than 6,500 m², offers plenty of space for a wonderful outdoor lifestyle, whilst the village centre is nearby.

At the end of 2013, the current owners fell head over heels for this special spot. Since then, they have modernised the property with great care, including new window frames with HR++ glazing, a refurbished thatched roof and a beautifully landscaped garden. In fact, 'garden' is too modest a term: the grounds feel like a private estate, complete with meadows, an orchard and a vegetable garden.

Inside, the property offers plenty of living space, with a spacious kitchen-diner, a cosy living room with French doors leading to the garden, and a master bedroom with an en-suite bathroom on the ground floor. Upstairs there are three further spacious bedrooms and a second bathroom. At the front there is a double carport; at the rear of the house is a double garage, alongside which stands an additional outbuilding for storage. This provides plenty of space for cars, hobbies, materials, children and small pets.

Duurzaamheid

De woning is energiezuinig en beschikt over energielabel B, dat dicht tegen label A aan ligt. De gevels en daken zijn de afgelopen jaren nageïsoleerd, waardoor het wooncomfort en de energieprestaties aanzienlijk zijn verbeterd. De verwarming bestaat uit een cv-ketel in combinatie met luchtverwarming en gedeeltelijke vloerverwarming op de begane grond. Op de bijgebouwen is bovendien ruimte voor het plaatsen van zonnepanelen, waarmee de woning verder kan worden verduurzaamd.

Het landhuis is de afgelopen jaren ingrijpend gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is het voorzien van nieuwe Merbau-kozijnen met HR++-glas en verbeterde dakisolatie. Het rieten dak is deels in 2015 en deels in 2023 vernieuwd. Zowel het landhuis als de dubbele garage beschikt over geïsoleerde dakplaten. De dubbele garage is daarnaast sinds 2021 voorzien van nieuwe, gebakken dakpannen.

In de woonkamer zorgt de spekstenen kachel voor een aangename, behaaglijke warmte. Speksteen heeft de eigenschap warmte langdurig op te slaan en deze vervolgens geleidelijk weer af te geven.

Verder is de meterkast in 2018 vernieuwd en zijn Red Cedar-overstekken en horren aangebracht. Het rieten dak draagt door zijn natuurlijke isolerende eigenschappen bij aan een aangenaam binnenklimaat. Het beperkt de opwarming van de woning in de zomer en helpt de warmte in de winter beter vast te houden.



Sustainability

The property is energy-efficient and has an Energy Performance Certificate (EPC) rating of B, close to achieving an A rating. The façades and roofs have been additionally insulated in recent years, significantly improving both energy efficiency and living comfort. Heating is provided by a central heating boiler combined with warm-air heating and partial underfloor heating on the ground floor. The outbuildings also offer the possibility of installing solar panels, providing further opportunities to improve the property's sustainability.

In recent years, the country house has undergone extensive modernisation and sustainability upgrades. It features new Merbau timber frames with high-performance HR++ glazing, as well as improved roof insulation. The thatched roof was partially renewed in 2015 and partially in 2023. Both the country house and the double garage are fitted with insulated roof panels. Since 2021, the double garage has also been fitted with new, traditional clay roof tiles.

The living room features a soapstone stove, which provides a particularly pleasant and comfortable warmth. Soapstone has excellent heat-retaining properties: it stores heat for a long period and gradually releases it, allowing the room to remain comfortably warm even after the fire has gone out.

In addition, the electrical distribution board was renewed in 2018, and Red Cedar eaves and insect screens have been installed. Thanks to its natural insulating properties, the thatched roof contributes to a comfortable indoor climate. It helps to limit heat build-up during the summer while retaining warmth more effectively during the winter.

Feiten & Cijfers

	Object	vrijstaand landuis met dubbele garage, opslagruimte, tuin, boomgaard en weiland
	Bouwjaar	1965, in de loop der jaren compleet gemoderniseerd en ver-duurzaamd
	Kadastraal bekend	Gemeente Beek en Donk Sectie C Nummer 1344
	Perceeloppervlakte	6.500 m²
	Woonoppervlakte landhuis	circa 229 m²
	Oppervlakte overig inpandige ruimte (bergzolder)	circa 16 m²
	Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (entree en balkon)	circa 13 m²
	Oppervlakte externe bergruimte (bijgebouw 1 dubbele garage)	circa 71 m²
	(bijgebouw 2: opslagruimte)	circa 60 m²
	Totale oppervlakte	circa 389 m²
	Inhoud landhuis (conform meetcertificaat)	circa 860 m³
	Aantal kamers	5 kamers (woonkamer, 4 slaapkamers)
	Aantal badkamers	2 badkamers (begane grond en 1e verdieping)
	Aantal toiletten	3 toiletten
	Parkeren	in de dubbele inpandige garage, onder dubbele carport (2016), parkeergelegenheid voor meerdere auto's/campers op eigen terrein (achter dubbele poort) en volop openbaar parkeren aan de openbare weg

Facts & Figures

	Property	Detached country house with double garage, storage space, garden, orchard and pasture
	Year of construction	1965, fully modernised and made energy-efficient over the years
	Cadastral reference	Municipality of Beek en Donk Section C Number 1344
	Plot area	6,500 m²
	Living area of the country house	approx. 229 m²
	Area of other indoor space (storage loft)	approx. 16 m²
	Area of building-related outdoor space (entrance and balcony)	approx. 13 m²
	Area of external storage space (outbuilding 1: double garage)	approx. 71 m²
	(outbuilding 2: storage room)	approx. 60 m²
	Total area	approx. 389 m²
	Volume of the country house (as per survey certificate)	approx. 860 m³
	Number of rooms	5 rooms (living room, 4 bedrooms)
	Number of bathrooms	2 bathrooms (ground floor and first floor)
	Number of toilets	3 toilets
	Parking	in the double built-in garage, under a double carport (2016), parking for several cars/campervans on the property (behind a double gate) and ample public parking on the public highway

Isolatie & Installaties

Energie ­ label	B, definitief tot en met 13-06-2034
Isolatie daken	ja, riet vernieuwd en geïsoleerd met isolatiedakplaten in 2015 (zuid) en in 2023 (noord/oost/west); bijgebouw 1 dubbele garage in 2021 riet vervangen door isolatiedakplaten met gebakken dakpannen
Isolatie gevels	ja, deels glaswol, in 2016 deels na-geïsoleerd met EPS-pare ­ l ­ isolatie
Isolatie vloeren	ja, isolatieplaten, circa 1990 deels
Isolatie glas	ja, HR++ glas op de begane grond en 1e verdieping, dubbelglas balkondeuren 1e verdieping en 2e verdieping
Verwarming	cv-combi-ketel (Intergas HRE, 2014), heteluchtverwarming (Brink B40 HR, 2014), spekkachel woonkamer
Vloerverwarming	ja, keuken, bijkeuken, hal, portaal, toilet, badkamer en garderoberuimte begane grond
Warm water	cv-combi-ketel (Intergas HRE, 2014)
Technische voorzieningen	- alarminstallatie - tuinberegening oppervlaktewater verzamelput - rookmelders 2025 - glasvezel - meterkast vernieuwd in 2018
Materiaal daken	hoofdbouw riet 2015/2023, bijgebouw 1 gebakken dakpannen 2021
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd, wit geschilderd
Materiaal vloeren	begane grond en 1e verdieping deels beton, deels houten vloeren en houten 2e verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	hardhouten kozijnen (Merbau), ramen en deuren
Materiaal binnenkozijnen	houten kozijnen, stompe houten deuren met identiek beslag

Insulation & installations

Energy label	B, valid through June 13, 2034
Roof insulation	yes, thatched roof replaced and insulated with insulated roof panels in 2015 (south) and in 2023 (north/east/west); outbuilding 1 (double garage): thatched roof replaced in 2021 with insulated roof panels and clay roof tiles
Wall insulation	yes, partly glass wool; partially retrofitted with EPS bead insulation in 2016
Floor insulation	yes, insulation boards, partially installed around 1990
Glazing insulation	yes, HR++ glass on the ground floor and first floor; double-glazed balcony doors on the first and second floors
Heating	combination central heating boiler (Intergas HRE, 2014), forced-air heating (Brink B40 HR, 2014), wood-burning stove in the living room
Underfloor heating	yes, kitchen, pantry, entryway, hallway, toilet, bathroom, and closet on the ground floor
Hot water	combination central heating boiler (Intergas HRE, 2014)
Technical installations	- alarm system - garden sprinkler system with surface water collection pit - smoke detectors (2025) - fiber-optic internet - meter cabinet replaced in 2018
Roof materials	main building: thatched roof (2015/2023); outbuilding 1: clay roof tiles (2021)
Wall materials	bricks, cavity wall construction, painted white
Floor materials	ground floor and first floor: partly concrete, partly wooden floors; second floor: wooden floor
External window frame materials	hardwood window frames (Merbau), windows, and doors
Internal window frame materials	wooden window frames, flush wooden doors with identical hardware



Begane grond - Woonvleugel

Ground floor - Living area













Begane grond - Slaapvleugel

Ground floor - Sleeping area







Eerste verdieping

First floor









Buitenruimte

Outdoor space



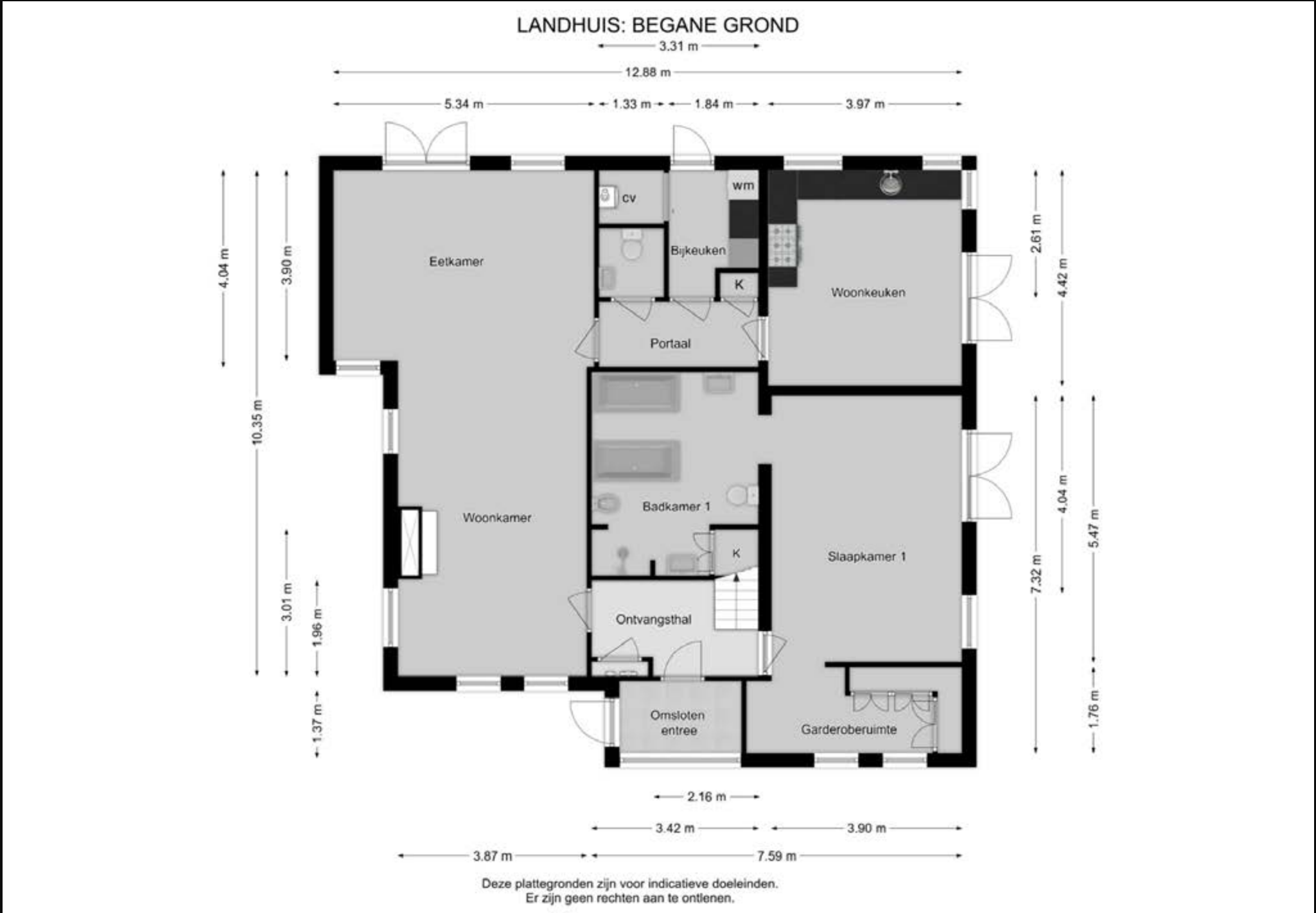






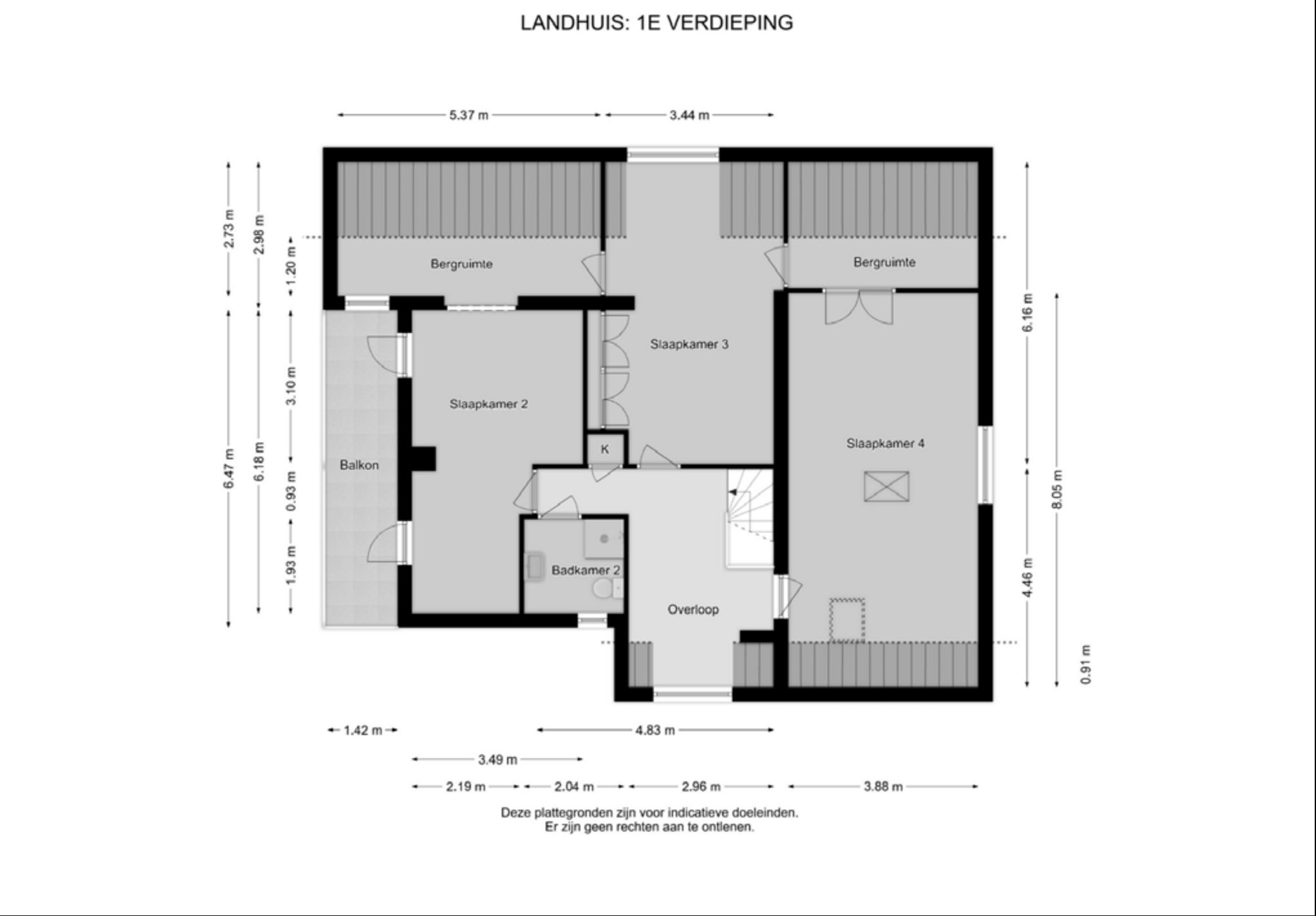






Landhuis - Begane grond Country house - Ground floor

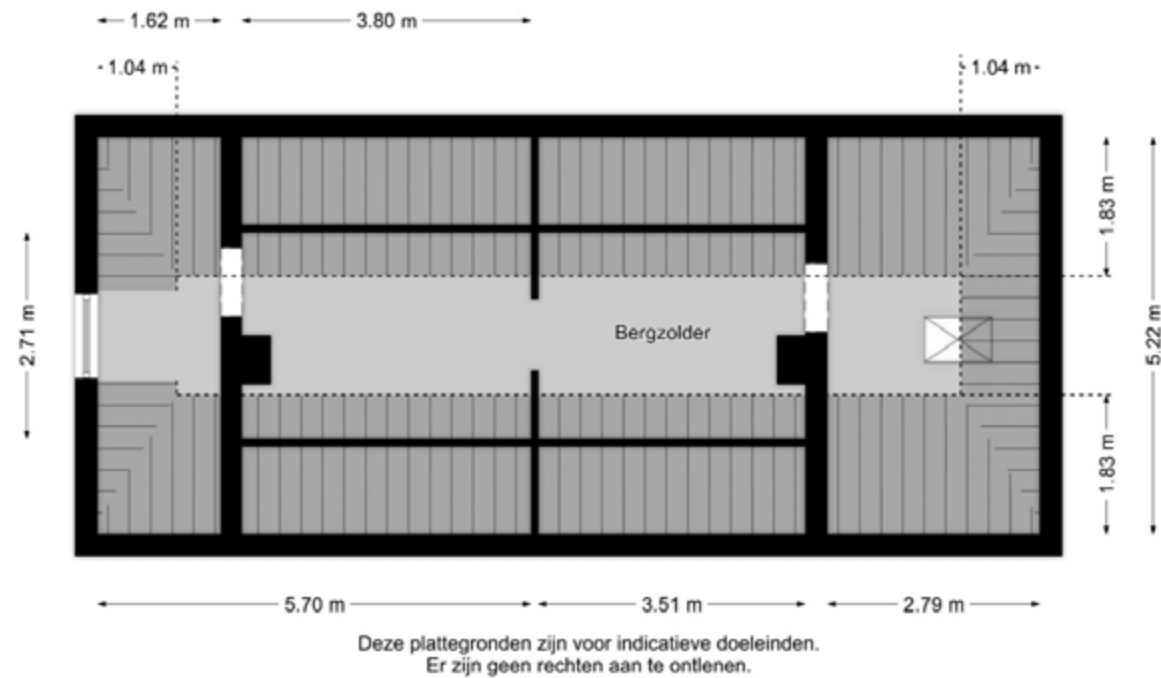
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Landhuis - Eerste verdieping Country house - First floor

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

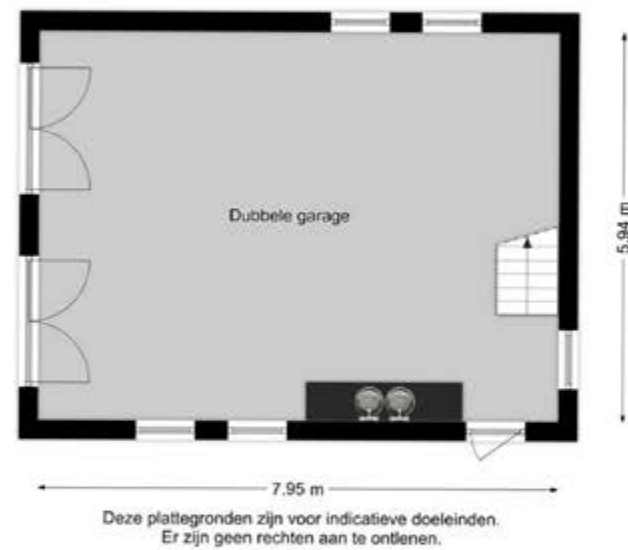
LANDHUIS: 2E VERDIEPING



Landhuis - Zolder Country house - Attic

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

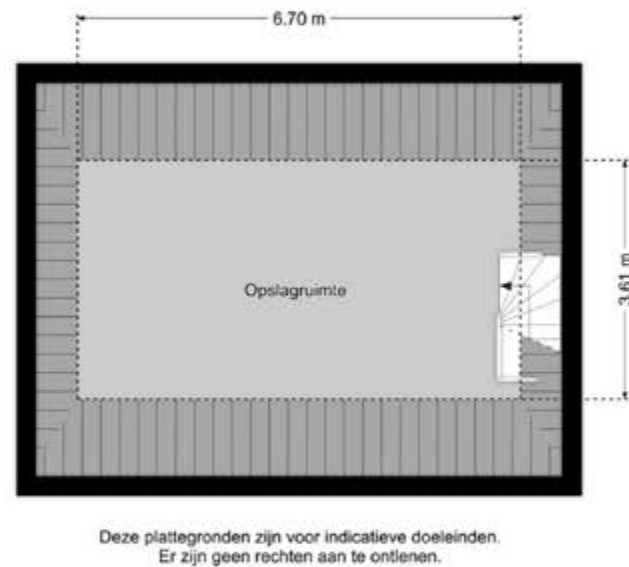
BIJGEBOUW 1: DUBBELE GARAGE - BEGANE GROND



Bijgebouw 1 - Begane grond & 1e verdieping

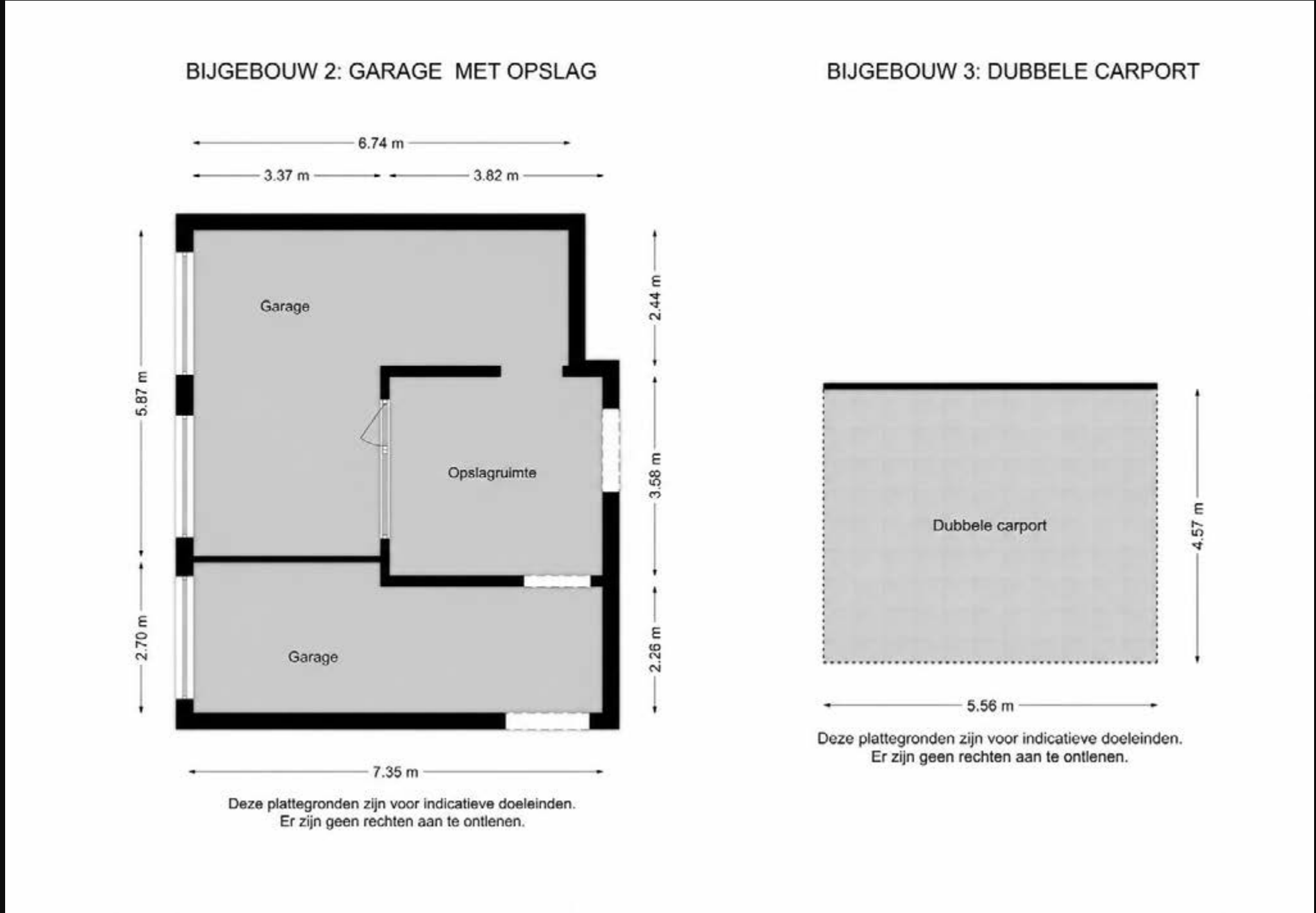
aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontfend

BIJGEBOUW 1: DUBBELE GARAGE - 1E VERDIEPING



Annex 1- Ground floor & 1st floor

no rights can be derived from these drawings



Begane grond - woonvleugel

Wie de woning binnenkomt, doet dat zoals het hier hoort: langs de praktische entree aan de achterzijde, het vertrekpunt van het dagelijks leven in dit huis. De officiële voordeur aan de voorzijde markeert ook een hele fijne entree, maar het is deze achterzijde van het landhuis die het ritme van de dag bepaalt.

Meteen bij binnenkomst valt de sfeervolle woonkeuken op, compleet uitgerust met een gasfornuis, heteluchtoven, magnetron, koel-vriescombinatie en een vaatwasser(2023). De aangrenzende zithoek nodigt uit om te blijven hangen, terwijl het daglicht gedurende de dag steeds een andere sfeer creëert: ochtendzon tijdens het ontbijt, middaglicht tijdens het koken en de warme avondzon bij het laatste glas wijn. De openslaande tuindeuren, een terugkerend element in de woning, verbinden de keuken naadloos met het terras en laten binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien.

Een praktisch portaal vormt de schakel tussen keuken en woonkamer, met aansluitend de bijkeuken, voorzien van wasapparatuur en eigen tuintoegang als ook een royaal gastentoilet.

De woonkamer ademt warmte en karakter. Een spekstenen houtkachel vormt het middelpunt van het vertrek en houdt op koude dagen nog uren nadat het vuur is gedoofd zijn warmte vast, een stille metgezel voor lange winteravonden.

Begane grond - slaapvleugel

Een complete slaapvleugel op de begane grond biedt hier volop comfort en privacy. De royale ouderslaapkamer heeft directe toegang tot buiten en staat in verbinding met de garderobe-inloopkamer. Vanuit de centrale hal is de slaapkamer bereikbaar. De badkamer is te bereiken vanuit de slaapkamer en is ingericht met maar liefst twee ligbaden, dubbele wastafel en toilet. Dankzij deze complete indeling is de woning bovendien uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Vloerafwerking: pvc-vloer, vloertegels, vloerbedekking	
Wandafwerking: stucwerk, design-behang	
Plafondafwerking: stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 6 m²
Woonkamer:	circa 46 m²
Woonkeuken:	circa 18 m²
Bijkeuken:	circa 4 m²
Slaapkamer 1:	circa 22 m²
Badkamer 1:	circa 13 m²
Garderobekamer:	circa 12 m²

Ground floor – living wing

Anyone entering the house does so as is customary here: via the practical rear entrance, the starting point for daily life in this home. The formal front door at the front also provides a very pleasant entrance, but it is this rear section of the country house that sets the rhythm of the day.

Immediately upon entering, the cosy kitchen-diner catches the eye, fully equipped with a gas hob, fan oven, microwave, fridge-freezer and a dishwasher (2023). The adjoining sitting area invites you to linger, whilst the natural light creates a constantly changing atmosphere throughout the day: morning sun at breakfast, afternoon light whilst cooking and the warm evening sun with that final glass of wine. The French doors, a recurring feature in the house, seamlessly connect the kitchen to the terrace and allow the indoors and outdoors to blend together naturally.

A practical hallway forms the link between the kitchen and the living room, leading on to the utility room, which is equipped with washing appliances and has its own access to the garden, as well as a spacious guest toilet.

The living room exudes warmth and character. A soapstone wood-burning stove forms the centrepiece of the room and retains its heat for hours on cold days even after the fire has gone out, a quiet companion for long winter evenings.

Ground floor – sleeping wing

A complete sleeping wing on the ground floor offers plenty of comfort and privacy here. The spacious master bedroom has direct access to the outdoors and is connected to the walk-in wardrobe. The bedroom is accessible from the central hall. The bathroom is accessible from the bedroom and fitted with no fewer than two baths, a double washbasin and a toilet. Thanks to this comprehensive layout, the property is also ideally suited for lifetime living.

Floor finishes: PVC flooring, floor tiles, carpet	
Wall finishes: plasterwork, designer wallpaper	
Ceiling finishes: plasterwork	
Entrance hall:	approx. 6 m²
Living room:	approx. 46 m²
Kitchen-diner:	approx. 18 m²
Utility room:	approx. 4 m²
Bedroom 1:	approx. 22 m²
Bathroom 1:	approx. 13 m²
Walk-in wardrobe:	approx. 12 m²

Eerste verdieping

Een hardhouten trap voert naar boven, waar een overloop toegang geeft tot drie slaapkamers en een tweede badkamer (2020), ingericht met een douche, dubbele wastafel, toilet en handdoekradiator.

Slaapkamer 2 beschikt over een eigen houten balkon over de volle breedte, met een fenomenaal panoramisch uitzicht over de omliggende landerijen. Op het Aa-kanaal, die hier langs stroomt, zwemmen regelmatig zwanen voorbij, een sfeervol detail dat dit uitzicht compleet maakt. Vanuit deze slaapkamer is tevens een ruime bergruimte bereikbaar.

Ook slaapkamer 3, aan de andere zijde van de overloop, geeft toegang tot een eigen bergruimte, praktisch voor extra opslag. Slaapkamer 4 met inbouwkastenwand en dakkapel completeert de slaapvleugel op deze verdieping.

Tweede verdieping

Vanuit slaapkamer 4 geeft een vlizotrap toegang tot de bergzolder, een praktische extra opslagruimte op stahoogte.

Bijgebouw 1: dubbele garage met verdieping

Naast de woning staat een dubbele garage, met een vaste trap die toegang geeft tot een royale zolderverdieping. Deze bovenruimte, geschikt voor tuinspullen en de barbecue, biedt door haar omvang eveneens perspectief voor alternatieve invulling, bijvoorbeeld als bed & breakfast, gastenverblijf, mantelzorgwoning of praktijk aan huis.

Bijgebouw 2: opslagruimte / hobby ruimte

Naast de garage bevindt zich bijgebouw 2, een ruime multifunctionele ruimte van circa 60 m². De ruimte is momenteel in gebruik als opslag- en hobbyruimte en biedt volop mogelijkheden voor modernisering en een nieuwe invulling. Te denken valt bijvoorbeeld aan opslag, hobbyruimte, werkruimte of dierenverblijf. Ook kan de ruimte, indien gewenst, worden gebruikt als extra garage of stalling.

Bijgebouw 3: dubbele carport

Daarnaast beschikt de woning aan de voorzijde sinds 2016 over een dubbele carport, voor extra overdekte parkeergelegenheid op het perceel.

First floor

A hardwood staircase leads upstairs, where a landing provides access to three bedrooms and a second bathroom (2020), fitted with a shower, double washbasin, toilet and towel radiator.

Bedroom 2 features its own full-width wooden balcony, offering a phenomenal panoramic view over the surrounding countryside. Swans regularly swim past on the Aa-canal, which flows by here – an atmospheric touch that completes this view. A spacious storage room is also accessible from this bedroom.

Bedroom 3, on the other side of the landing, also provides access to its own storage area, which is practical for extra storage. Bedroom 4, with its wall of fitted wardrobes and dormer window, completes the sleeping wing on this floor.

Second floor

From bedroom 4, a loft ladder provides access to the attic, a practical extra storage space with headroom.

Annex 1: double garage with upper floor

Adjacent to the house is a double garage, with a fixed staircase providing access to a spacious loft. This upper space, suitable for garden equipment and the barbecue, also offers scope for alternative uses given its size, such as a bed and breakfast, guest accommodation, a home for informal carers or a home-based practice.

Annex 2: storage/hobby room

Adjacent to the garage is outbuilding 2, a spacious, multi-purpose room of approximately 60 m². The space is currently used as a storage and hobby room and offers plenty of scope for modernisation and repurposing. Possible uses include storage, a hobby room, a workspace or a pet enclosure. The space can also, if desired, be used as an additional garage or bicycle shed.

Annex 3: double carport

In addition, since 2016 the property has featured a double carport at the front, providing extra covered parking on the plot.

Vloerafwerking: laminaat, hardhouten vloerdelen
Wandafwerking: stucwerk
Plafondafwerking: stucwerk

Overloop:	circa 15 m²
Slaapkamer 2:	circa 18 m²
Slaapkamer 3:	circa 21 m²
Slaapkamer 4:	circa 31 m²
Badkamer 2:	circa 4 m²

Bijgebouw 1: Dubbele garage:	circa 47 m²
Bijgebouw 1: Dubbele garage 1e verd.	circa 24 m²
Bijgebouw 2: Garage met opslagruimte:	circa 60 m²
Dubbele carport:	circa 25 m²

Floor finishes: laminate, hardwood floorboards
Wall finish: stucco
Ceiling finish: stucco

Overflow:	approx. 15 m²
Bedroom 1:	approx. 18 m²
Bedroom 2:	approx. 21 m²
Bedroom 2:	approx. 31 m²
Bathroom:	approx. 4 m²

Annex 1: Double garage:	approx. 47 m²
Annex 1: Double garage, 1st floor	approx. 24 m²
Annex 2: Garage with storage space:	approx. 60 m²
Double carport:	approx. 25 m²

Tuin & buitenleven

De tuin, die met passie is ontworpen en aangelegd, vormt een sfeervolle en groene omlijsting van het landhuis. Dankzij een gevarieerde beplanting biedt de tuin in ieder seizoen kleur en karakter. Pioenrozen, helleborus, vlinderstruiken en Gelderse roos zorgen gedurende het jaar voor een steeds wisselend beeld. Volwassen bomen geven de tuin beschutting, rust en een volwassen uitstraling.

Verspreid over het terrein liggen meerdere terrassen, waaronder een terras direct aansluitend aan het huis. De twee vijvers vormen sfeervolle elementen in de tuin en bieden volop mogelijkheden om van de natuur te genieten. Voor kinderen is er ruimte om veilig buiten te spelen en de aanwezigheid van water, groen en dieren maakt het terrein bovendien bijzonder aantrekkelijk voor een gezin.

De circa 1.000 m² grote boomgaard vormt een waardevol onderdeel van het geheel en is aangeplant met diverse fruitbomen, waaronder appel, peer, kers, abrikoos en pruim. Een afgesloten gedeelte biedt ruimte voor het houden van hobbydieren, zoals kippen, en draagt bij aan de landelijke sfeer en het gevoel van buitenleven. Daarnaast is er volop ruimte voor een eigen moestuin.

Het ruime gazon wordt eenvoudig onderhouden met een robotmaaier, waardoor er volop tijd overblijft om te genieten van de tuin, de boomgaard en het buitenleven. Het geheel biedt een bijzondere combinatie van privacy, natuur, ruimte en de mogelijkheid om volop van het buitenleven te genieten.

Locatie en uitzicht

Hier woont u op een uitzonderlijk vrije en groene locatie, direct aan het Aa-kanaal. De woning is gelegen aan het einde van de doodlopende Tuinstraat, waarna een lange oprijlaan u naar het landhuis voert. Een poort markeert de entree en versterkt het gevoel van privacy en exclusiviteit. Hier ervaart u direct de rust en vrijheid van het buitengebied.

Vanuit het landhuis geniet u van een fenomenaal en weids uitzicht over de omliggende landerijen. In de wijde omgeving zijn nauwelijks andere woningen zichtbaar en rondom het huis heeft u volop zicht op de natuur, flora en fauna. De ligging aan het Aa-kanaal, de volwassen bomen, het groen en de ruime opzet zorgen voor een bijzondere mate van rust en privacy.

En toch zijn de dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij. Het Piet van Thielplein in het centrum van Beek en Donk is binnen circa 10 minuten wandelen bereikbaar. Hier vindt u winkels, horeca en diverse voorzieningen. Ook scholen bevinden zich op korte afstand.

Voor liefhebbers van natuur en wandelen ligt landgoed Eyckenlust vlakbij. Vanuit huis wandelt u zo het landgoed en het omliggende buitengebied in.

Een unieke combinatie van wonen aan de Aa, een fenomenaal uitzicht, maximale privacy en volop natuur, terwijl het centrum, winkels, horeca en scholen op korte afstand bereikbaar zijn.

Garden and outdoor living

The garden, thoughtfully designed and lovingly landscaped, provides an atmospheric and lush setting for the country house. Thanks to its diverse planting, the garden offers colour and character throughout the seasons. Peonies, hellebores, butterfly bushes and guelder rose create an ever-changing display throughout the year. Mature trees provide shelter, tranquillity and a beautifully established character to the garden.

Scattered across the grounds are several terraces, including one directly adjoining the house. The two ponds are charming features of the garden and offer plenty of opportunities to enjoy nature. There is space for children to play safely outdoors, and the presence of water, greenery and wildlife makes the grounds particularly attractive for a family.

The orchard, covering approximately 1,000 m², forms a valuable part of the property and is planted with various fruit trees, including apple, pear, cherry, apricot and plum. An enclosed area provides space for keeping hobby animals, such as chickens, and contributes to the rural atmosphere and the sense of outdoor living. In addition, there is plenty of space for your own vegetable garden.

The spacious lawn is easily maintained with a robotic lawnmower, leaving plenty of time to enjoy the garden, the orchard and the great outdoors. The property offers a unique combination of privacy, nature, space and the opportunity to enjoy the great outdoors to the fullest.

Location and views

Here, you'll live in an exceptionally open and green setting, right on the Aa Canal. The home is located at the end of the cul-de-sac Tuinstraat, beyond which a long driveway leads you to the country house. A gate marks the entrance and enhances the sense of privacy and exclusivity. Here, you'll immediately experience the tranquility and freedom of the countryside.

From the country house, you can enjoy a phenomenal and sweeping view over the surrounding countryside. There are hardly any other properties visible in the wider area, and all around the house you have unobstructed views of nature, flora and fauna. The location on the Aa-canal, the mature trees, the greenery and the spacious layout ensure a special sense of tranquillity and privacy.

And yet, everyday amenities are surprisingly close by. Piet van Thielplein in the centre of Beek en Donk is just a 10-minute walk away. Here you'll find shops, restaurants and various amenities. Schools are also within easy reach.

For nature lovers and walkers, the Eyckenlust estate is nearby. From the house, you can walk straight into the estate and the surrounding countryside.

A unique combination of living on the banks of the River Aa, a phenomenal view, maximum privacy and plenty of nature, whilst the town centre, shops, restaurants and schools are all within easy reach.

Beek en Donk en omgeving

Wonen in Beek en Donk betekent thuiskomen in een sfeervol en groen dorp, midden in Noord-Brabant. Hier proeft u de gemoedelijkheid van het dorpsleven, met alle voorzieningen binnen handbereik én grotere steden om de hoek. Met ruim 11.000 inwoners is Beek en Donk de grootste kern van de gemeente Laarbeek, en dat merkt u aan het bruisende centrum en de levendige verenigingscultuur.

Centraal in het dorp ligt de Muziektuin, een charmant park met vijvers, wandelpaden en een klassieke muziekkiosk. Ook het Heuvelplein is een plek waar u graag even neerstrijkt: omringd door monumentale gebouwen, waaronder het oude raadhuis en een gerenoveerd voormalig kloostergebouw, vindt u er gezellige cafés en restaurants. Beek en Donk ademt historie, maar biedt tegelijk alle moderne gemakken.

Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u het dorp niet uit: winkels, scholen, sportverenigingen en voorzieningen zijn volop aanwezig. Daarnaast bruist het van de activiteiten, mede dankzij de vele clubs en verenigingen. Niet voor niets staat Beek en Donk bekend om zijn sterke gemeenschapsgevoel, en er wordt volop geïnvesteerd in de toekomst van het dorp.

Ook de ligging is ideaal. U rijdt zo naar Veghel, Nuenen of Helmond, en binnen 30 minuten staat u in hartje ‘s-Hertogenbosch of Eindhoven. Zo combineert u het beste van twee werelden: rustig wonen in een groene omgeving en toch snel op uw werk of in de stad.

Voorzieningen en afstand

Kinderopvang en bso: ca. 0.6 km
Basisschool: ca. 1.2 km
Middelbare school: ca. 4.5 km
Universiteit: ca. 19.2 km
Hogeschool: ca. 18.6 km

Huisarts: ca. 1.2 km
Tandarts: ca. 0.85 km
Fysiotherapeut: ca. 1.3 km
Apotheek: ca. 1.3 km
Ziekenhuis: ca. 8.3 km

Supermarkt: ca. 0.8 km
Winkels: ca. 0.7 km
Cafés en restaurants: ca. 0.7 km
Ontmoetingscentrum en bibliotheek: ca. 1.2 km
Parkpaviljoen en muziektuin: ca. 1.4 km

Sporthal: ca. 2.9 km
Voetbalvereniging: ca. 1.7 km
Tennis- en squashvereniging: ca. 1.4 km
Crossfit: ca. 1.5 km
Rolschaatsclub: ca. 1.1 km
Golfclub: ca. 7.7 km
Scouting: ca. 1.3 km
Zwembad: ca. 1.5 km

Eindhoven Airport: ca. 25.7 km
NS-station Helmond: ca. 9.2 km
Bushalte: ca. 0.6 km

Beek en Donk and surroundings

Living in Beek en Donk means coming home to a charming, green village in the heart of North Brabant. Here, you can experience the warmth of village life, with all amenities within easy reach and larger towns just around the corner. With over 11,000 residents, Beek en Donk is the largest town in the municipality of Laarbeek, and this is evident from its bustling centre and vibrant community life.

In the heart of the village lies the Muziektuin, a charming park with ponds, footpaths and a classical music bandstand. The Heuvelplein is also a place where you’ll love to linger: surrounded by historic buildings, including the old town hall and a renovated former monastery, you’ll find cosy cafés and restaurants there. Beek en Donk exudes history, yet at the same time offers all modern conveniences.

You don’t need to leave the village for your daily shopping: there’s no shortage of shops, schools, sports clubs and amenities. It’s also buzzing with activity, thanks in part to the many clubs and associations. It’s no surprise that Beek en Donk is known for its strong sense of community, and there’s plenty of investment in the village’s future.

The location is also ideal. You can drive straight to Veghel, Nuenen or Helmond, and within 30 minutes you’ll be in the heart of ‘s-Hertogenbosch or Eindhoven. This way, you can combine the best of both worlds: peaceful living in green surroundings whilst still being able to get to work or into town quickly.

Facilities and distances

Daycare: approx. 0.6 km
Primary school: approx. 1.2 km
Secondary school: approx. 4.5 km
University: approx. 19.2 km
High school: approx. 18.6 km

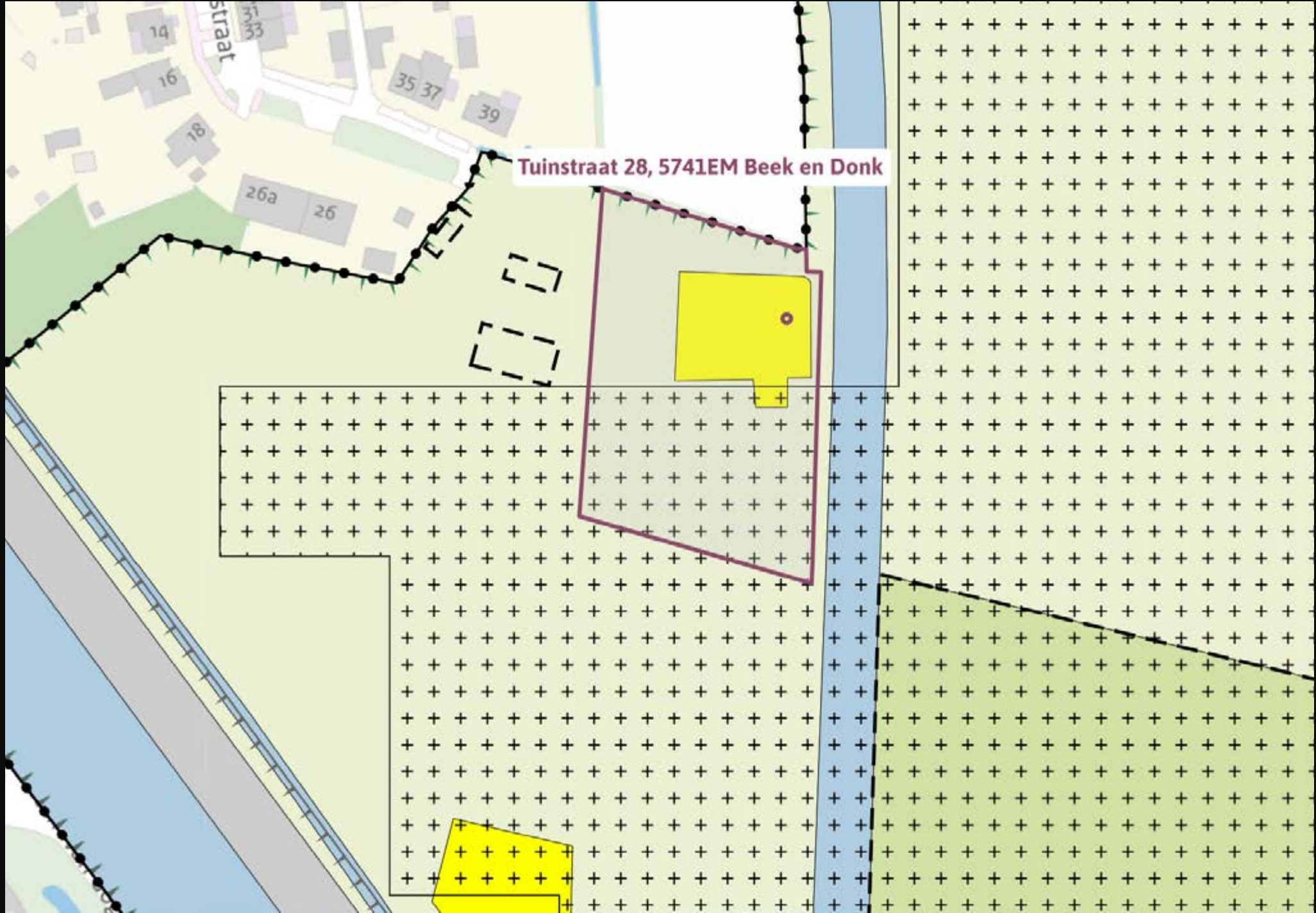
Family doctor: approx. 1.2 km
Dentist: approx. 0.85 km
Physiotherapist: approx. 1.3 km
Pharmacy: approx. 1.3 km
Hospital: approx. 8.3 km

Supermarket: approx. 0.8 km
Shops: approx. 0.7 km
Cafés and restaurants: approx. 0.7 km
Community centre and library: approx. 1.2 km
Park and musical garden: approx. 1.4 km

Sports hall: approx. 2.9 km
Football club: approx. 1.7 km
Tennisand squash club: approx. 1.4 km
Crossfit: approx. 1.5 km
Roller skating club: approx. 1.1 km
Golf club: approx. 7.7 km
Scouting: approx. 1.3 km
Swimming pool: approx. 1.5 km

Eindhoven Airport: approx. 25.7 km
NS-station Helmond: approx. 9.2 km
Bus stop: approx. 0.6 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

Tuinstraat 28, Beek en Donk | 71

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