

Te Koop

Kattenberg 6 Oirschot

Vrijstaand landhuis in boerderijstijl



**Perceelgrootte 7.000 m²
(uit te breiden tot 19.965 m²)**

Omschrijving

Algemeen

Prachtig modern landhuis met rieten kap in klassieke stijl, een onder architectuur aangelegde ruime tuin met biologisch gereinigd natuurlijk zwembad cq zwemvijver. Achter de woning bevindt zich een vrijstaand bijgebouw (circa 600m²).

Deze woning is het droomhuis voor mensen die van natuur en buitenleven houden. Gelegen in de prachtige groene gemeente Oirschot in de stedendriehoek Eindhoven, Tilburg en Den Bosch.





Omgeving

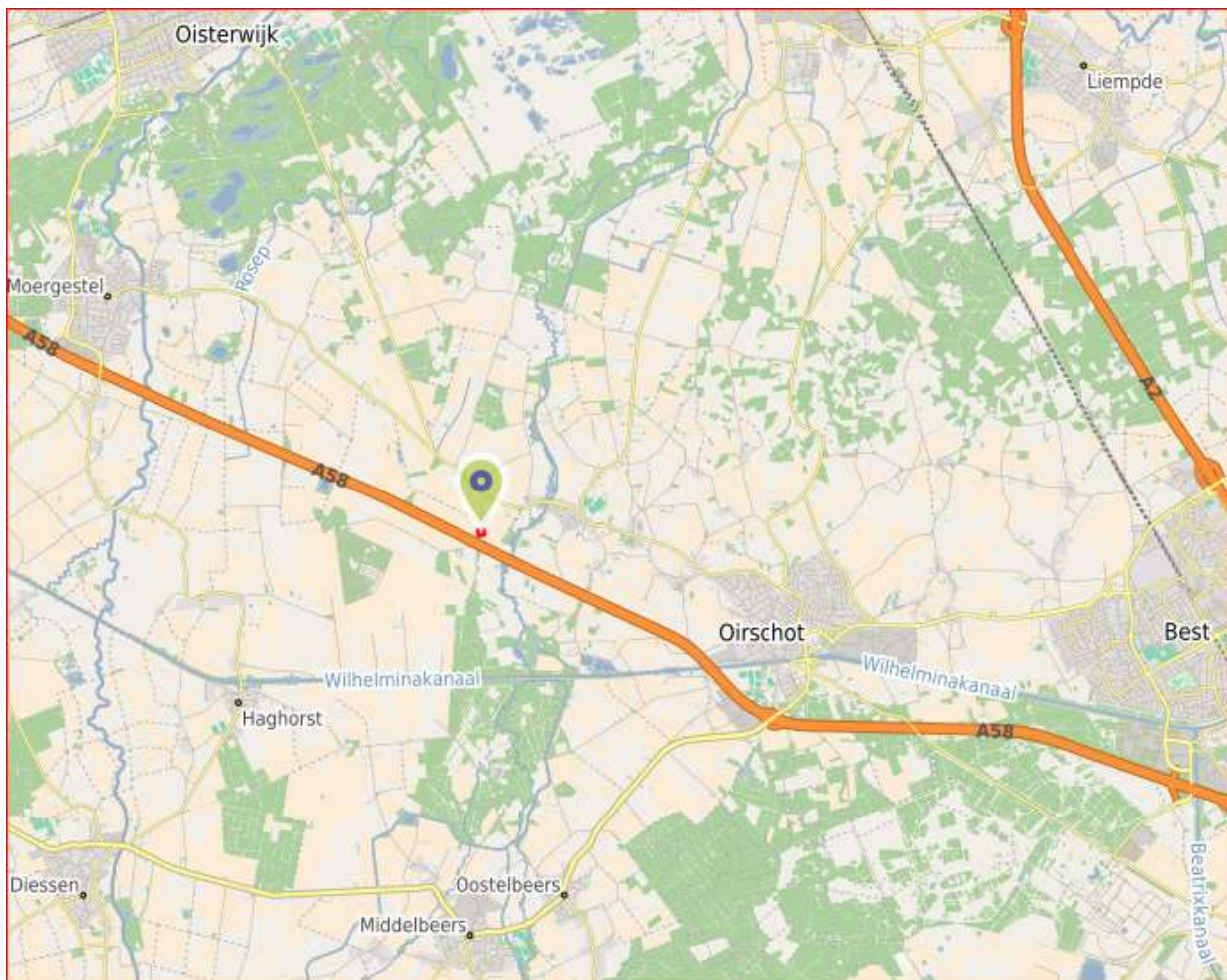
Dit landhuis is gelegen in Spoordonk, in het buitengebied van de Gemeente Oirschot, dat zich graag profileert als “Monument in het Groen”. Elf unieke natuurgebieden maken Oirschot tot een groene gemeente. Deze woning aan de Kattenberg heeft het geluk op slechts 500 meter afstand te liggen van een van deze natuurgebieden, namelijk “Landgoed Baest” met de bekende natuurlijke bedevaartsoord “de Heilige Eik”. Landgoed Baest is gelegen tussen Spoordonk en Middelbeers in de Gemeente Oirschot, is zo’n 500 hectare groot en is zowel vanuit natuurhistorisch als cultuurhistorisch oogpunt van groot belang. Het landgoed bestaat uit afwisselend naald- en loofbos met in het centrum een complex van akker- en weidegronden. Landgoed Baest is vrij toegankelijk voor wandelaars.

Direct tegenover het pand ligt op 400 meter afstand het natuurlijk ingerichte stroomdal van de Beerze. Dit dal, wat is ingericht als een natuurlijke verbinding, is te bewandelen en rechtstreeks verbonden met het uitgestrekte natuurgebied Kampina. Kampina is een mooi voorbeeld van het heidelandschap zoals dat zo'n 200 jaar geleden ongeveer een derde van de provincie Noord-Brabant besloeg. Het centrale gedeelte van het 1350 hectare grote reservaat is de open Kampinase heide, waar runderen en IJslanse paarden grazen. In het zuidelijke deel van de Kampina, in het stroomdal van de Beerze, vinden we behalve hei ook populierenbossen, elzenbroek en een zeer gevarieerd aanbod aan kleinere vegetatie, waaronder engelwortel, valeriaan, koninginnekruid en allerlei moerasplanten. Buiten het landgoed Baest is Kampina één van de weinige plaatsen waar de Beerze niet is gekanaliseerd. De stuw is hier bovendien vervangen door vistrappen die verschillende vissoorten de mogelijkheid geven om stroomopwaarts te paaien.

Oirschot kent daarnaast vele bezienswaardigheden, waaronder vele monumenten. Het pittoreske en “gezellige centrum” met gezellige terrasjes, restaurantjes en winkels ligt op ongeveer 10 minuten rijafstand. Kortom Oirschot zit vol met verborgen parels, zowel rond de markt, de sfeervolle aangrenzende dorpen als het uitgestrekte buitengebied.

In noordwestelijke richting ligt eveneens op 10 minuten rijafstand Oisterwijk met zijn bossen en vennen. Ook een heerlijk dorp om uitgebreid op niveau te winkelen of om eens heerlijk te genieten van de vele restaurantjes en gezellige terrasjes.

Het landhuis zelf is gelegen aan een rustige weg Kattenberg op het platteland. Dit terwijl de steden Eindhoven, Tilburg en Den Bosch allen binnen 30 autominuten bereikbaar zijn.





Omschrijving landhuis

Het landhuis (type langgevel boerderij met achterhuis) is in 2007 volledig opnieuw gebouwd. Hierbij is gebruik gemaakt van de oorspronkelijke bakstenen van de eerder aanwezige langgevelboerderij. De architect is er in geslaagd een klassieke bouwstijl te realiseren welke aan de meest moderne wooneisen voldoet. Er is gebruik gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen, waarbij zoveel mogelijk oude elementen terug gekomen zijn. Zo zien we in het metselwerk de boerenvlecht en de muizentand terug komen. De aanwezige dakgoten zijn in koper uitgevoerd en de ramen aan de kop-, en voorgevel zijn voorzien van solide houten vensters. Het achterhuis heeft een buitenblad van gepotdekseld hout op een stenen voet. Het dak is met riet gedekt in combinatie met oud Hollandse dakpannen.

Aan de achterzijde van de woning is, met oud massief eiken hout, een royale overkapping gerealiseerd welke volledig met eiken planken onderschoten is en met pannen gedekt, met uitzicht op de prachtige tuin met zwembad.

Woonoppervlakte	213	m ²
Bruto inhoud incl achterhuis:	1.131	m ³
Aantal slaapkamers	4	

Indeling Begane grond

<i>Entree/hal;</i>	Entree naar ruime hal met trapopgang met open houten trap, garderobe nis, meterkast (met alarminstallatie) en toegang tot half betegelde toiletruimte welke is voorzien van een (zwevend) toilet, een separaat urinoir en wastafel.
<i>Kantoor/werkkamer;</i>	De lichte kantoorkamer heeft drie ramen met uitzicht op de voortuin. De wanden en het plafond zijn glad afgewerkt. Vanuit het kantoor is toegang tot de ruime woonkeuken.
<i>Woonkeuken;</i>	De praktische woonkeuken is voorzien van half betegelde witte wanden. Keukenblok is een van Ham maatwerk keuken. Uitgevoerd met een Belgisch hardsteen werkblad en spoelbak, een luxe 6 pits Boretti gasfornuis, 2 elektrische ovens, koelkast en vaatwasser. Deze royale woonkeuken biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en extra kast. Ensuite deuren, uitgevoerd met fraai geslepen glas in lood, geven toegang tot de woonkamer.
<i>Woonkamer;</i>	De lichte woonkamer heeft 5 ramen en tuindeuren die toegang bieden tot het overdekt terras met uitzicht op de prachtige tuin. In de woonkamer is tevens een sfeervolle zandstenen schouw met open haard annex houtkachel. Boven en naast de sfeervolle ensuite schuifdeuren zijn fraaie inbouwkasten gerealiseerd. In de woonkamer is een speelse verhoging met eiken houten vloer en vloerverwarming naar het idee van een klassieke opkamervloer. Via een bakstenen trap biedt de woonkamer toegang tot de kelder.
<i>Kelder;</i>	De ruime, koele kelder met voorraadrekken is absoluut droog, zowel de wanden als de vloer zijn geheel betegeld en heeft daglichttoetreding.
<i>Entree/hal achterom;</i>	De entree/hal achterom is in Brabant feitelijk de hoofdtoegang tot de woning. Deze achterom biedt toegang tot de keuken, een wasmachine ruimte/berging met een spoelbak en tot het (tweede) toilet. Ook kan men via deze ruimte het achterhuis bereiken.

Indeling eerste étage

<i>Overloop;</i>	Ruime overloop bereikbaar via de ruime hal met trapopgang met open houten trap.
<i>Toilet</i>	Separaat (derde) toilet, geheel betegeld.
<i>Badkamer</i>	Badkamer met ligbad, vaste wastafel en inloepdouche. Onder de schuine wand is over de gehele lengte kastruimte gecreëerd. Voorzien van Velux dakraam en design radiator.
<i>Slaapkamer 1</i>	Ruime slaapkamer met Velux dakraam en draaikiep raam op de kopgevel. Voorzien van walk in closet en berguimte onder schuine wand.
<i>Slaapkamer 2</i>	Ruime slaapkamer met Velux dakraam en draaikiep raam op de kopgevel. Voorzien van walk in closet.
<i>Slaapkamer 3</i>	Ruime slaapkamer met 2 Velux dakramen. Voorzien van vaste wastafel.
<i>Slaapkamer 4</i>	Ruime slaapkamer met 2 Velux dakramen en berguimte onder schuine wand.

Indeling tweede étage Bereikbaar middels vlizotrap. Geen daglicht toetreding. Bruikbaar voor berging en opslag.

Achterhuis



Deze ruimte staat op de bouwtekening wat oneerbiedig aangegeven als werkplaats. De ruimte is door een brandmuur afgescheiden van de woonruimte maar is van hetzelfde hoge kwaliteitsniveau. Betegelde vloer met vloerverwarming. Voorzieningen aanwezig voor het plaatsen van een keukenblok (warm en koud water en afvoer). Een viertal draaikiep ramen. De stenen zolder met laminaatvloer bekleed en bereikbaar middels vaste houten trap. Deze zolder heeft een tweetal Velux dakramen en is verwarmd met een radiator op CV.

Deze ruimte zou geschikt gemaakt kunnen worden om te gebruiken als mantelzorg woning. Maar ook voor een feestje of als hobbyruimte is het zeer geschikt.



Buitengebeuren:

Dit pand heeft een uitgebreid erf met een solide royaal bijgebouw welke uitstekend dienst kan doen als hobby of bedrijfsruimte. Het erf is toegankelijk middels een fraaie met betonklinkers verharde oprit en afsluitbaar met een deugdelijk metalen hekwerk, voorzien van een elektrische poort met afstandsbediening. Rondom het huis is een ruime tuin gelegen met veel gazon, hagen, bloemperken en een fraai zwembad cq zwemvijver in de achtertuin. De gehele tuin is voorzien van een ondergrondse beregeningsinstallatie. Deze wordt gevoed met grondwater uit eigen bron met een ontijzeringsinstallatie. Deze installatie is voor overname beschikbaar. Aan de zuidzijde is het erf gelegen tegen een perceel landbouwgrond wat eventueel ook aangekocht kan worden. Het totaal omvat dan circa 2 hectare.

Omschrijving bijgebouw

Vloeroppervlak circa 20 x 30 meter. Deze ruimte betreft een voormalige ligboxenstal voor melkvee. De drijfmestkelders zijn met een betonvloer afgesloten. De vloer is vlakgemaakt en voorzien van een gevlinderde beton laag. Het betreft een solide gebouw opgebouwd uit spouwmuren van metselwerk. De kap heeft een vrije overspanning en is gedekt met asbestcement golfplaten en niet geïsoleerd. De kopgevel is voorzien van een, op afstand bedienbare elektrische, overhead roldeur.



Bestemming

Het bestemmingsplan “Buitengebied fase II 2013” van de gemeente Oirschot, vastgesteld op 18-06-2013, geeft voor object de bestemming “Agrarisch” aan.

Het aangrenzende perceel L 919, welke ook tot de mogelijkheid tot aankoop behoort, heeft eveneens een agrarische bestemming.

Kadastrale aanduiding

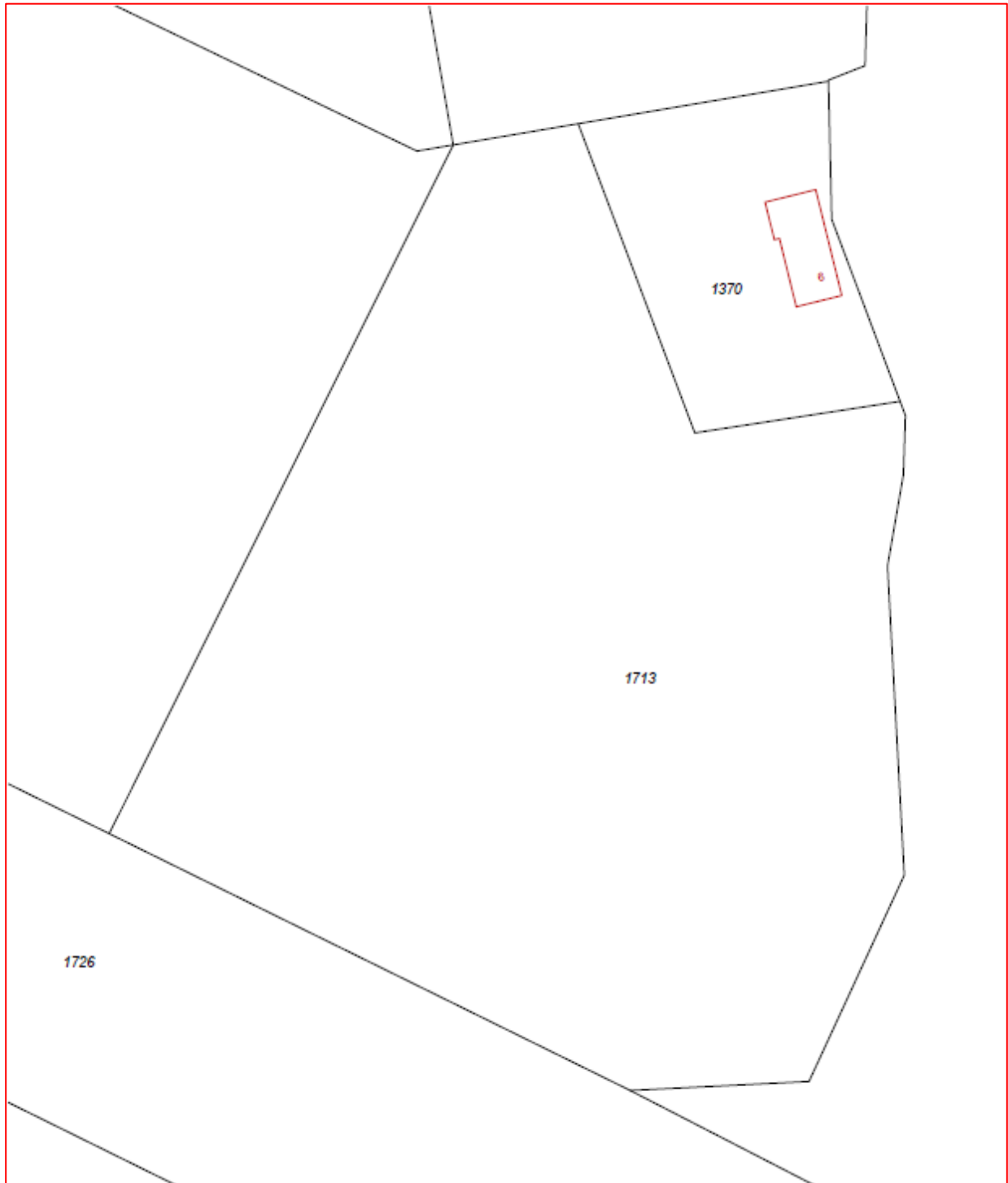
Het geheel omvat de kadastrale percelen;

Oirschot, sectie K, nummer 1370. Groot: 0.25.55 ha (2.555 m²).

Oirschot, sectie K, nummer 1713. Groot: 1.74.10 ha (17.410 m²).

Over de bij het landhuis te leveren ondergrond is overleg mogelijk.





Bijzonderheden

- Volop privacy en een mooi uitzicht, aan drie zijden vrij gelegen.
- Een uniek object voor natuur- en dierenliefhebbers, maar ook voor mensen met oldtimers of andere hobby's die veel ruimte kunnen gebruiken.
- Oorspronkelijke woning is volledig vervangen. In 2007 is de gehele woning herbouwd op nieuwe fundamenteën.
- Dak, muren, vloeren en ramen zijn uitstekend geïsoleerd.
- Het betreft een voormalig boeren erf met voormalige veestallen. Er liggen asbesthoudende golfplaten op het dak van het bijgebouw.
- Het naast gelegen perceel is van dezelfde eigenaar en ook te koop.
- Het pand heeft momenteel nog een agrarische bestemming.
- De gemeente Oirschot heeft een principe besluit genomen waarin medewerking wordt toegezegd bij de aanvraag voor eventuele omzetting naar de bestemming "wonen"
- Gebruiksgrenzen komen niet volledig overeen met de gebruiksgrenzen.
- Het hoofdgebouw is zeer goed geïsoleerd en heeft dan ook heeft een energieprestatiecertificaat wat valt in de "klasse A".

Vraagprijs: € 895.000 kosten koper.

Aanvaarding in overleg.

Informatie;

Jos Claassen
Groenewoudsedijk 3
5091 JL Oostelbeers
Tel 013 514 2746
Fax 013 514 2654
Mob 06 543 00 161
E-mail jos@josclaassen.nl
www.josclaassen.nl

Algemeen

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper of een geïnteresseerde daar geen rechten aan ontleen. Object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring van de eigenaar c.q. opdrachtgever. Deze brochure moet gezien worden als een uitnodiging tot onderhandeling er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid t.a.v. het aanvragen of verkrijgen van benodigde vergunningen, toestemmingen e.d. Koper heeft zelf onderzoeksplicht ten aanzien van mogelijkheden of onmogelijkheden van bestemmingsplannen en vergunningen op het object van toepassing zijn.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Maatvoering

De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld. (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend) De omschreven oppervlak is bruto vloeroppervlak en de inhoud is bruto inhoud.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Jos Claassen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVR voorwaarden zijn van toepassing.

Indien de lezer van deze brochure begrippen niet begrijpt of nadere uitleg hierover wil, dan zal Jos Claassen dit graag willen toelichten.

Voor meer informatie en/of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Vragen & antwoorden over de onderhandeling

Bieden

Wanneer u geïnteresseerd bent in een woning die te koop staat volgt over het algemeen een traject van bieden en onderhandelen. U kunt naar eigen inzicht, of bijgestaan door een aankopend makelaar, een bod doen op de woning. Uiteraard dient dit bod enigszins gerelateerd te zijn aan de vraagprijs om door de verkoper serieus te worden genomen.

Onderhandelen

Nadat u dit bod heeft gedaan is het mogelijk dat de verkoper wenst te onderhandelen. Hij zal een tegenbod doen waarop u weer kunt reageren. Op die manier zult u, mits de insteek goed was, tot elkaar kunnen komen.

Optierecht

Na de onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

Koopovereenkomst

Wanneer u binnen de optieperiode besluit over te gaan tot aankoop van het object, dan is de koop een feit! De verkopend makelaar en u zullen gegevens uit moeten wisselen om aan de hand hiervan een koopovereenkomst op te maken. Deze koopovereenkomst is bindend voor beide partijen en bepaalt ook wanneer en bij welke notaris de overdracht zal plaatsvinden. Na het tekenen van de overeenkomst heeft u nog wel drie dagen de tijd om na te denken over uw koop.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Overigens mag de makelaar géén onderhandelingen openen met een andere belangstellende die daarna een bod heeft gedaan, ook al ligt dit bod hoger dan dat van u. Uw bod zal eerst uit onderhandeld dienen te worden.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten om de vraagprijs op elk moment te verhogen of te verlagen. Ieder bod vervalt immers op het moment dat er een tegenbod wordt gedaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan moet de koop schriftelijk worden vastgelegd. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt er nóg een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog drie dagen de tijd om na te denken over uw koop. In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdag, zondagen en feestdagen niet als 'bedenkdag' gelden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?

Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die allen op of rond de vraagprijs bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en het verkoopsysteem te wijzigen, bijvoorbeeld in een verkoop bij inschrijving.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

Dat mag. De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen.

Wat is een optie?

Na de onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maakt. Het antwoord op deze drie vragen is dus nee.

Wat is 'kosten koper' en zit de makelaarscourtage daarin?

Kosten koper (k.k.) zijn de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand "kosten koper" aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval. Nieuwbouw wordt over het algemeen "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden, in welk geval de notariële kosten en, bij nieuwbouw, de BTW, voor rekening van de verkoper komen. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (de makelaarscourtage), ongeacht de vraag of er kosten koper of vrij op naam wordt verkocht.