

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

BUITEN
STATE

BUITENKANSEN
IN WONEN



DE HOOF 12
SOMEREN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar

Woonoppervlakte 279 m²

Overige inpandige ruimte 224 m²

Gebouw gebonden buitenruimte 14 m²

Externe bergruimte 31 m²

Inhoud 1.908 m³

Perceel 2.970 m²

Bijzonderheden

- De woning heeft een bestemming woonbestemming met de aanduiding cultuurhistorisch. Hierdoor behoort woningsplitsing tot 2 zelfstandige wooneenheden tot de mogelijkheid.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Fraaie, langgevelboerderij met diverse mogelijkheden voor dubbele bewoning of mantelzorg.

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

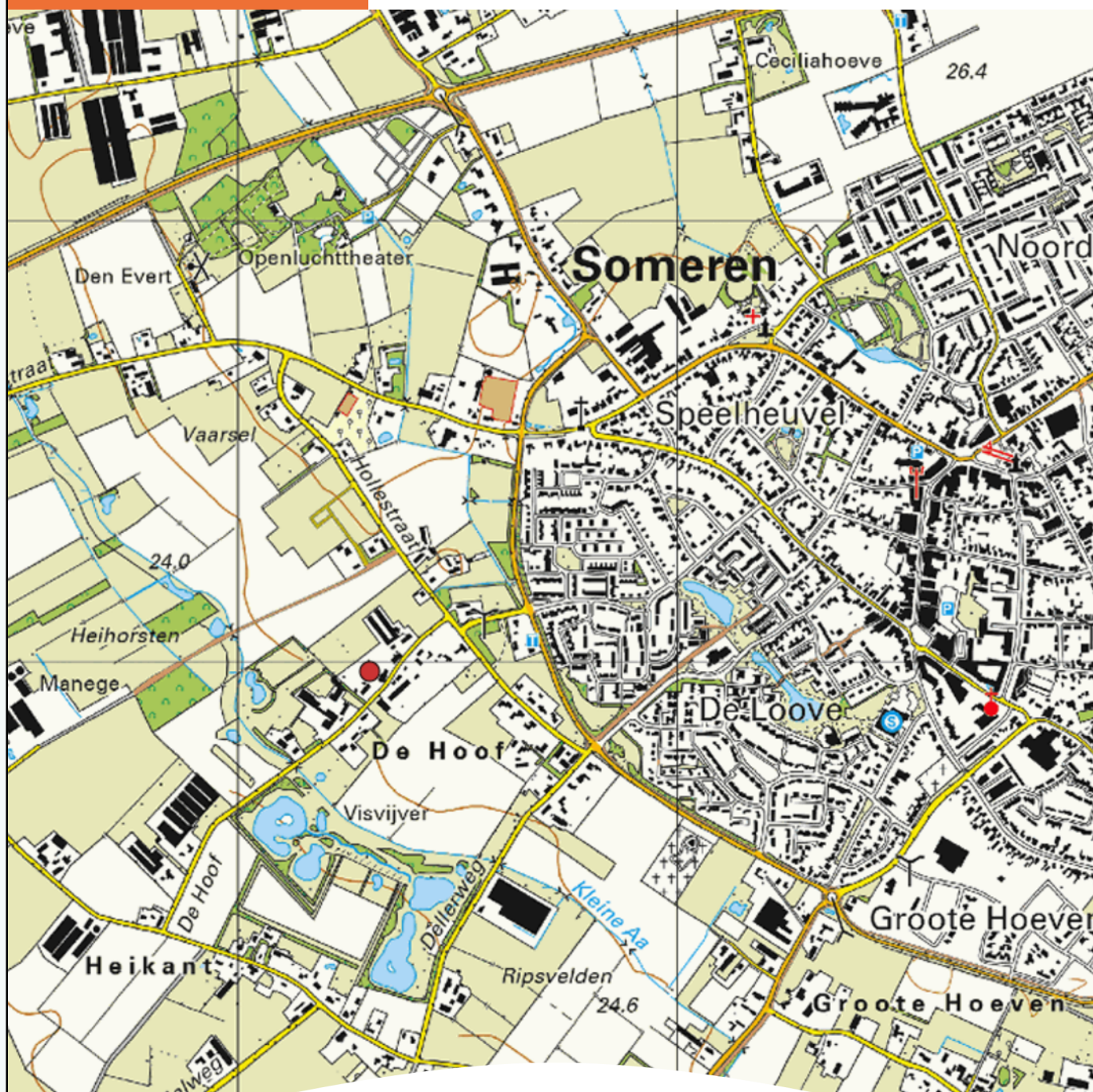
Aanvaarding in overleg

DE HOOF 12 SOMEREN

Ligging en bereikbaarheid

De Hoof 12 is gelegen in het buitengebied van Someren, in een gewilde omgeving met uitloop naar de Strabrechtse Heide en het Keelven.

Maak een ontspannende wandeling op de Strabrechtse Heide of pak de mountainbike en neem een van de vele mountainbikeroutes die de omgeving rijk is. Wandel met het paard? Ook geen probleem op de ruiterroutes en voor golf liefhebbers is Golfbaan de Swinkelsche binnen handbereik.





Omschrijving

De woning is gebouwd in circa 1910 en er hebben verschillende verbouwingen plaatsgevonden. De laatste verbouwing heeft plaatsgevonden omstreeks 2015 (verbouwing keuken). De woning is in steens metselwerk opgetrokken. In 2016 is de kap van de woning voorzien van nieuwe dakpannen. De dakconstructie is ongewijzigd gebleven.

Door de enorme inpandige ruimte biedt het object een legio aan mogelijkheden. Koper dient rekening te houden met moderniseren en renovatiekosten.



Woonhuis



Het woonhuis is gebouwd in steens metselwerk, hardhouten kozijnen (welke in 2022 nog zijn geschilderd) met deels isolerende beglazing, begane grond in beton, verdiepingvloer in hout en het dak is in houtenspantwerk opgetrokken en de kap is onderschoten met asbesthoudende platen en gedekt pannen.

De begane grond is voorzien van een hal, trapopgang, woonkamer met openhaard, keuken met benodigde inbouwapparatuur, bijkeuken, toiletruimte, badkamer voorzien van inloopdouche, toilet en wastafel met meubel, cv-ruimte (met Nefit cv-ketel 2022), multifunctionele ruimte en 3 slaapkamers. De eerste verdieping is nog open en is geheel naar eigen inzicht in te richten.



Entree/hal



Woonkamer



De woonkamer is voorzien van een kraaldelen plafond, deels stucwerk wanden, tegelvloer en openhaard. De woonkamer heeft aan beide zijden zicht op de tuin.







De keuken (verbouwd in 2015), in hoekopstelling, is voorzien van een tegelvloer, deels betegelde en deels stucwerk wanden en een inbouwkeuken met inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, oven en afzuigkap.

Keuken





Multifunctionele ruimte



Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een tegelvloer, balkenplafond, was aansluitingen en openslaande deuren. De ruimte biedt gezamenlijk met naastgelegen werkplaats mogelijkheden voor het realiseren van een tweede zelfstandige woning (hiervoor dient nog wel een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden).





Badkamer voorzien van toilet, wastafel met meubel, inloopdouche en radiator.

Badkamer



Zolder





In de tuin staat een voormalige pluimveestal welke momenteel in gebruik is als hobbyruimte. Het dak van het bijgebouw is voorzien van isolerende dakplaten. Verder is de tuin voorzien van diverse borders, gras, een vijver en wijds uitzicht over de landerijen.

Tuin en buitenvoorzieningen





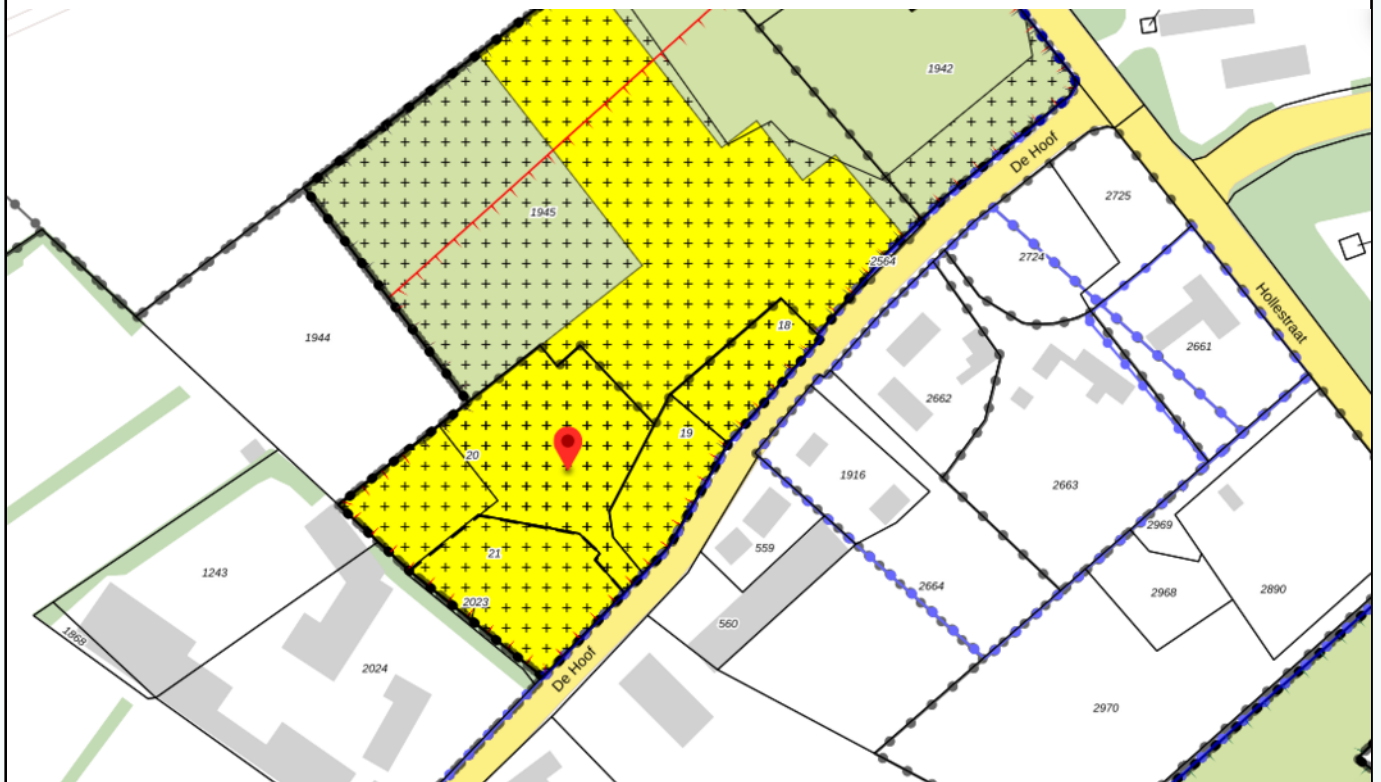
Bestemming

De Hoof 12 is gelegen in het bestemmingsplan "**Buitengebied 2013**" en heeft hierin de bestemming **Wonen**.

Met aanduiding:

- Dubbelbestemming ; Waarde - Archeologie
- Dubbelbestemming; Waarde - Cultuurhistorie
- Gebiedsaanduiding; recreatiegebied De Heihorsten
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding; wro-zone - bebouwingsconcentratie

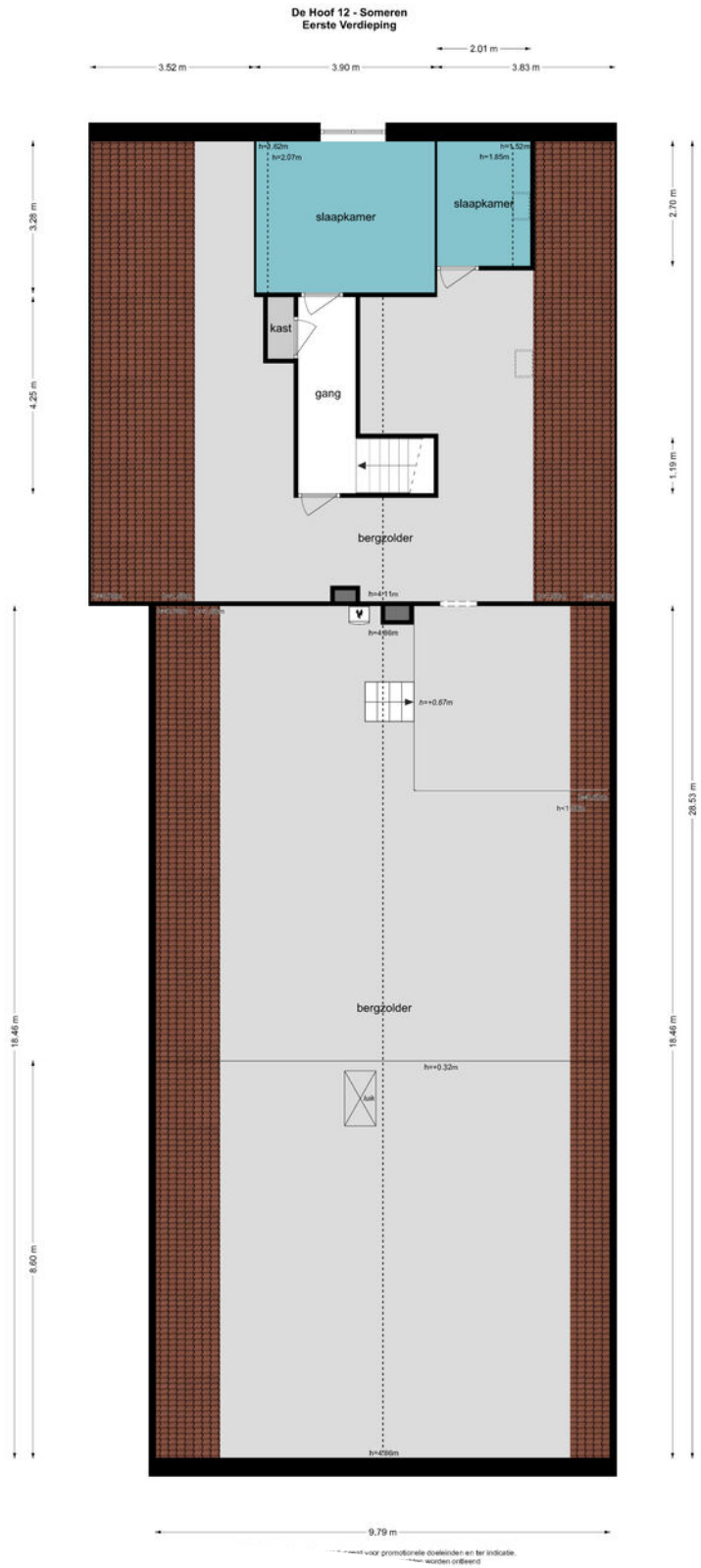
Voor meer informatie over het bestemmingsplan verwijzen wij u door naar www.ruimtelijkeplannen.nl



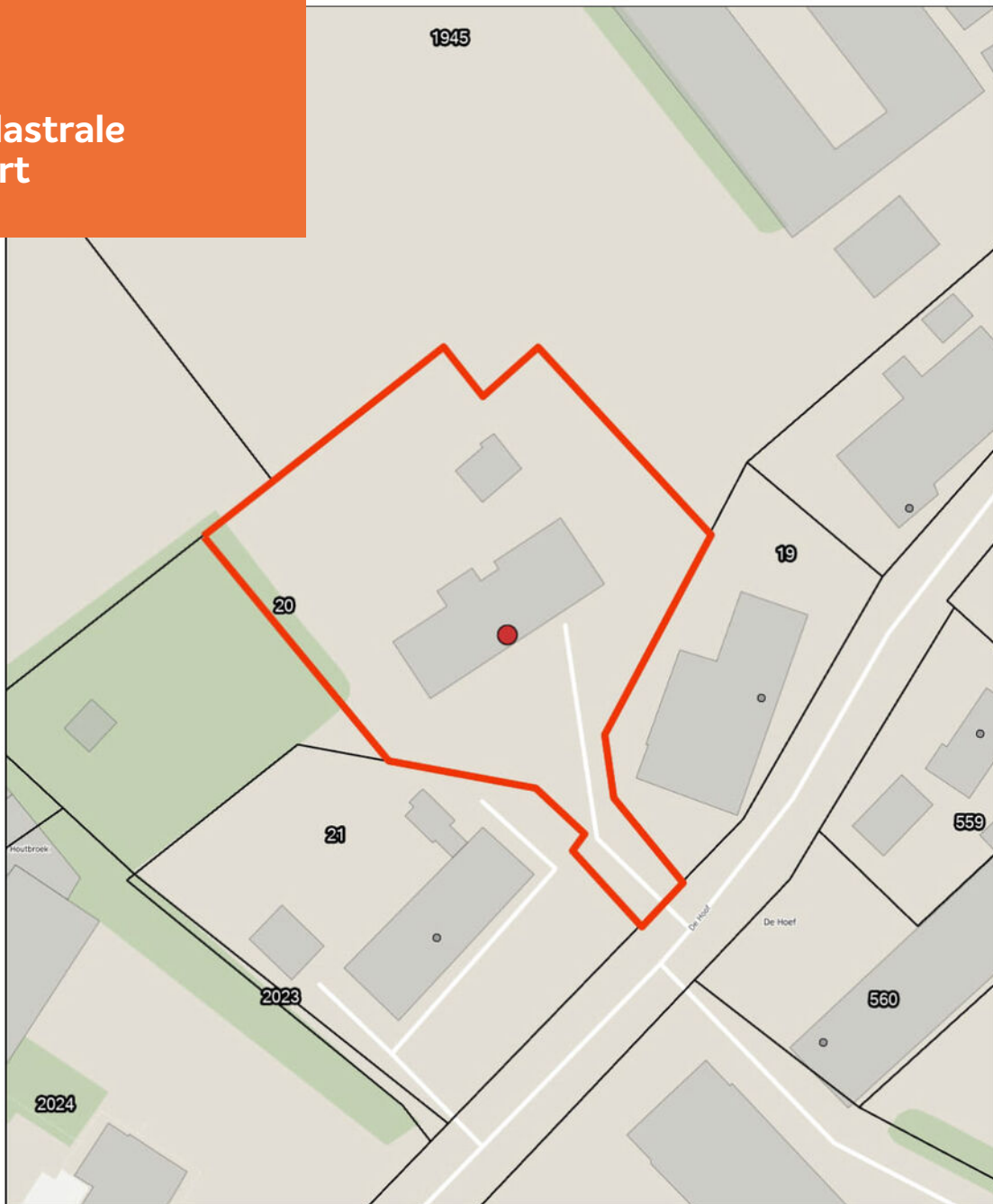
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



De Hoef 12 te Someren

Auteur: Adriaan van den Heuvel
Datum: 18-07-2023
Schaal: 1:750



Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



A handwritten signature in blue ink that reads "Frank Hendriks".

Frank Hendriks
06 53 72 58 25
frank@heuvel.nl

DE HOOF 12 SOMEREN

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.