



VINKEL  
Kaathoven 3

Vraagprijs  
€ 1.875.000,- K.K.

# Autentieke woonboerderij

zeer groot domein

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

073-6330600 | [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1850

Soort:  
WOONBOERDERIJ

kamers:  
4

Inhoud:  
1319.66m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
292.90m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
13300m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
62,90

Gebouwgebonden buitenruimte:  
26,90

Energie label  
n.v.t. i.v.m. Monument

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Vraagprijs  | € 1.875.000,- k.k. |
| Elektra     | € 300,-            |
| Gas         | € 147,-            |
| Water       | € 18,-             |
| Aanvaarding | In overleg         |

## Bouw

|                |                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning               |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                            |
| Bouwperiode    | 1850                                                      |
| Dakbedekking   | Dakpannen<br>Riet                                         |
| Type dak       | Zadeldak                                                  |
| Isolatievormen | Gedeeltelijk dubbel glas<br>Vloerisolatie<br>Voorzetramen |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 13.300 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 292,9 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 1.320 m <sup>3</sup>  |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 62,9 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 26,9 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Locatie

|         |                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Beschutte ligging<br>In bosrijke omgeving<br>Nabij school<br>Nabij snelweg<br>Vrij uitzicht |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

# Kenmerken & specificaties

## Tuin

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Type               | Achtertuint        |
| Hoofdtuin          | Ja                 |
| Oriëntering        | Zuiden             |
| Heeft een achterom | Ja                 |
| Staat              | Prachtig aangelegd |

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| CV ketel   | Brink    |
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2005     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                                      |                                                                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen               | 40                                                                                          |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen     | 2                                                                                           |
| Warm water                           | CV-ketel<br>Gasboiler                                                                       |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming<br>Hete luchtverwarming<br>Open haard<br>Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Parkeergelegenheid                   | Carport                                                                                     |
| Heeft een open haard                 | Ja                                                                                          |
| Heeft een rookkanaal                 | Ja                                                                                          |
| Tuin aanwezig                        | Ja                                                                                          |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                                                                                          |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                                                                          |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                                                                                          |
| Heeft een dakraam                    | Ja                                                                                          |

## Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|



# Kenmerken & specificaties





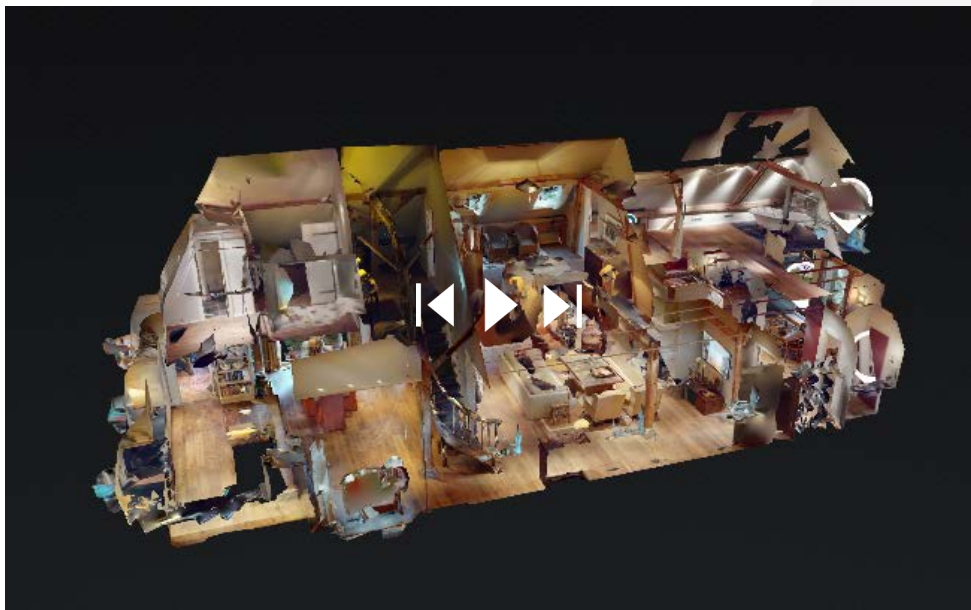




# Bekijk de Doll House Presentation online!

**B**  
BIGHELAARDIJ  
modelleers

Doll House Presentation: Kaathoven 3, Vinkel













## Omschrijving

Domein op verborgen plek aan een zandweg die eindigt in het 'Heeswijkse bossen'. Voorbij de toegangspoort betreedt u het terrein geheel omgord door enorme rododendrons, hortensia's en eeuwenoude bomen. Deze vrijstaande Woonboerderij ligt in Kaathoven, ooit een landgoed, waar de huizen gelegen zijn op grote percelen wat zorgt voor optimale privacy en rust. Dit ruime perceel gelegen op het zuiden van 1,33 hectare is er een van een uitzonderlijke schoonheid met grote kleurrijke showtuinwaardige bloempartijen, schilderachtige vergezichten, eigen visvijver en Paardenfaciliteiten. Een verborgen plek midden in de natuur met dicht bij alle voorzieningen op korte afstand.

De oudste opgravingen in Kaathoven dateren uit de bronstijd. Er was hier sprake van een kleine nederzetting welke door de monniken werd ontgonnen zodat er vanaf 1800 boerderijen konden ontstaan.

De onverharde weg, voert je terug naar 1850 toen deze boerderij werd gesticht.

Op de heteluchtverwarming na, radiatoren zouden het geheel ontsieren, is er niets of nauwelijks wat veranderd. De huidige bewoners troffen deze boerderij decennia geleden aan en waren zeer gecharmeerd van authentieke staat.

Zij hebben deze woning geconserveerd met behoud van alle kenmerken en met een inrichting, geheel passend, in deze entourage.

Het gastenverblijf, geheel in stijl is van circa 2000, voorzien van een betonnen souterrain en uitgerust met een luxe keuken, slaapkamer en overdekt terras met open haard.'

Hier kunt u uw gasten in alle luxe 'met de benodigde wederzijdse privacy' voor langere tijd 'over laten komen'.

### Indeling

Bij deze boerderij is nog duidelijk sprake van een voor- en een achterhuis.

Oorspronkelijk bevond het woongedeelte zich in het voorhuis waar de authentieke voordeur toegang geeft tot de

"Brabantsche kamer". De bewoners hebben alles tot in perfectie op elkaar afgestemd wat betreft de Traditionele

"Brabantsche kamer". De Noord-Brabantse boerderijen van weleer blinken uit door hun uitbundige kleuren en versieringen.

Luiken, wanden met muurtegels – alles is even kleurig en fleurig. Heel traditioneel is de grote oorspronkelijke keuken met een enorme schouw waar men hammen en spek rookte.

In deze grote schouw bevindt zich ook een eeuwenoude bank met opbergkist voor moeder de vrouw. Hier kon zij zich warm houden en dit soort zetels werden gebruikt voor avonden lang breien en sokken stoppen. Dit alles is zo authentiek, dat je spontaan zin krijgt in dit soort activiteiten.

Deze kamer is zijn volle luister aanwezig compleet met balkenplafond.

Het gebruik van de boerderij is veranderd en is nu gericht op ruimtelijk comfort.

Waar eens de deel was waar het koren werd gedorst en in de winter de levende have stond, is nu een comfortabele woonkamer met zicht op de tuin. Authentiek en toch van nu. De geselecteerde eenheid die u aantreft van warme kleuren met zorgvuldig afgestemde details. Zelfs de deuren zijn voorzien van authentieke afwerking! De massief eiken vloer heeft geen drempels en ligt in de gehele woning, ook op de verdieping. Het balkenplafond in zowel living als woonkeuken geeft ook een rijke en royale uitstraling.

Er is ruimte genoeg voor meerdere zithoeken wat deze living zeer comfortabel maakt.

De uiterst luxe keuken met natuursteen aanrechtblad is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: Quooker, vaatwasser, espressomachine, koelkast en hakblok. De Keuken is eigenlijk om het AGA fornuis heen gebouwd de kenner weet dat een AGA staat voor: premium, thuis, familie, vrienden en lekker eten.

De trap, de zandstenen schouw met open haard en de prachtige vergezichten vormen een perfecte combinatie.

Een voornaam Frans chateau moet de trap ontberen welke nu op majestueuze manier toegang biedt tot de verdieping

### Eerste verdieping

Ook hier is alles authentiek. Een van de slaapkamers is zelfs voorzien van een bedstee.

Een badkamer kende deze boerderij nog niet in 1850. Toch ademt deze luxe badkamer de sfeer van authenticiteit. Op ambachtelijke wijze heeft een schrijnwerker de houten poten van het bad vervaardigd.

Het lijnenspel van oude gebinten in ouderslaapkamer met vide, weerspiegelt de romantiek van weleer.

### Overige verdiepingen

onder het gehele vrijstaande gastenverblijf bevindt zich een souterrain, thans in gebruik als biljartkamer.



## Tuin

Voor een deel, is de tuin in Engelse stijl aangelegd met hagen, paden, perken en een strakke vijver. Elders in de tuin bevindt zich een ven met een natuurlijke vorm en een vlonder om te vissen en de visboot aan af te meren.

Het decor wordt gevormd door bosschages met hoge bomen en hier en daar een traditioneel houten hek in de afrastering van de paardenweide. Aan de andere kant van deze tuin 'van meer dan een hectare groot' komt men zaken tegen zoals een terras in Toscaanse stijl, een kippenren en een werkplaats voor het tuingereedschap en de tuinmachines.

Evenwijdig aan de contouren van de tuin bevinden zich brede sloten. Een bijzonder fraai fenomeen dat ook geborgenheid biedt.

Binnen 10 minuten begeeft u zich op de snelweg richting Eindhoven, Tilburg, Nijmegen of Utrecht.

## Bijzonderheden

Uw domein bevindt zich te midden van twee natuurgebieden:

de 'Engelenstede' dat wordt beheerd door het stadsgewest en de 'Heeswijkse bossen'.

Hoewel deze boerderij heel afgelegen is en de burens ver weg wonen, bent u binnen een kwartier in het centrum van 's-Hertogenbosch wanneer u de verharde weg opdraait.

Binnen 10 minuten begeeft u zich op de snelweg richting Eindhoven, Tilburg, Nijmegen of Utrecht.

## Woorden schieten te kort;

De traditionele schouwen, bedsteden, trap en alle details zijn vastgelegd doormiddel van beeldmateriaal dat u optimaal kunt benaderen 'via de links in de te downloaden brochure'.

Dit beeldmateriaal omvat ook een Matterport presentatie met onder andere 3-dimensionale dwarsdoorsneden.

## BELANGRIJKE NOOT:

deze brochure heeft links naar:

- 1 [de 3D Matterport-presentatie](#)
- 2 [De drone-vlucht video](#)
- 3 [de video vanaf de grond](#)
- 4 [de 2D en 3D interactieve plattegronden](#)
- 5 [de unieke website van Kaathoven 3 met full screen foto's en zonzone applicatie om van dag tot dag en van uur tot uur de stand van de zon te kunnen zien](#)
- 6 [Dataroom met aktes van het Kadaster, ingevulde vragenlijsten, veel gedetailleerde informatie en de akte inzake de monumentale status.](#)



Hidden estate on a country lane leading to the 'Heeswijk Woods'. Behind the entrance gate you enter the grounds, which are completely surrounded by huge rhododendrons, hydrangeas and old trees. This detached farmhouse is located in Kaathoven, a former country estate where the houses are situated on large plots of land, ensuring optimal privacy and tranquillity. The spacious south-facing plot of 1.33 hectares is of exceptional beauty with large colourful flower beds worthy of a show garden, picturesque views, private fishing pond and horse facilities. A hidden spot in the midst of nature with all amenities within easy reach.

The oldest excavations in Kaathoven date back to the Bronze Age. There was a small settlement here, which was reclaimed by the monks, so that farms could be established from 1800 onwards.

The dirt road takes you back to 1850, when this farm was established.

Apart from the hot air heating, radiators would disfigure it, not much if anything has changed. The present owners came across this farmhouse decades ago and were taken with its authenticity.

They have preserved the property, retaining all its features and furnishing it in keeping with its surroundings.

The guesthouse, built around 2000, has a concrete basement, a luxury kitchen, a bedroom and a covered terrace with a fireplace. Here you can have your guests stay for a longer period of time in luxury and with the necessary mutual privacy.

### Layout

This farmhouse still clearly has a front house and a back house.

Originally the living area was in the front house, where the authentic front door gives access to the Brabantsche kamer. When it comes to the traditional 'Brabantsche kamer', the inhabitants have done everything to perfection. The North Brabant farmhouses of yesteryear are characterised by their rich colours and decorations. Shutters, tiled walls - everything is bright and colourful. Very traditional is the large original kitchen with a huge fireplace where hams and bacon were smoked. In this large fireplace there is also a centuries-old bench with a storage chest for the woman's mother. This was where she kept warm, and this type of seat was used for evenings spent knitting and darning socks. All this is so authentic that it makes you want to do the same.

This room has been preserved in all its splendour, with a beamed ceiling. The use of the farmhouse has changed and now focuses on spatial comfort.

The inhouse stable, where the corn was threshed and the cattle kept in winter, is now a comfortable living room overlooking the garden. Authentic yet contemporary. You will find the chosen unity of warm colours with carefully coordinated details. Even the doors have authentic finishes! The solid oak flooring has no thresholds and is found throughout the house, including the first floor. The beamed ceiling in the lounge and kitchen also gives a rich and spacious feel.

There is plenty of space for several seating areas making this living room very comfortable.

The extremely luxurious kitchen with natural stone worktop is equipped with the following appliances Quooker, dishwasher, espresso machine, fridge and chopping block. In fact, the kitchen is built around the AGA cooker, which connoisseurs know stands for premium, home, family, friends and good food.

The authentic staircase from a French chateau, the sandstone fireplace and the beautiful views are a perfect combination. No French chateau could be complete without the staircase, which now majestically leads to the upper floor;

### First floor

Again, everything is authentic. One of the bedrooms even has a bunk bed.

In 1850, this farmhouse had no bathroom. However, this luxurious bathroom exudes authenticity. A carpenter made the wooden legs of the bathtub.

The interplay of old trusses in the master bedroom with loft reflects the romance of yesteryear.

### Other floors

Apart from the house: basement under the entire guest house

### Garden

Part of the garden is landscaped in the English style with hedges, paths, flower beds and an elegant pond. Elsewhere in the garden there is a naturally formed pond with a fishing deck and fishing boat mooring.

The garden is framed by groups of tall trees and here and there a traditional wooden fence in the horse enclosure.

On the other side of the garden, which covers more than a hectare, there is a Tuscan-style terrace, a chicken coop and a workshop for garden tools and machinery.

Parallel to the contours of the garden are wide ditches. This is a particularly beautiful phenomenon, which also provides security.



### Specialties

The 'Engelenstede', managed by the city council, and the 'Heeswijk Woods'.

Although this farm is very secluded and the neighbours live far away, you can reach the centre of 's-Hertogenbosch in 15 minutes by taking paved road. Within 10 minutes you are on the motorway to Eindhoven, Tilburg, Nijmegen or Utrecht.



























































































# Bekijk het domein met onze drone

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

Drone -vlucht: Kaathoven 3, Vinkel



MEER VIDEO'S























# Kadastrale kaart



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Kadastrale gemeente | Nuland |
| Sectie              | C      |
| Perceel             | 3168   |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

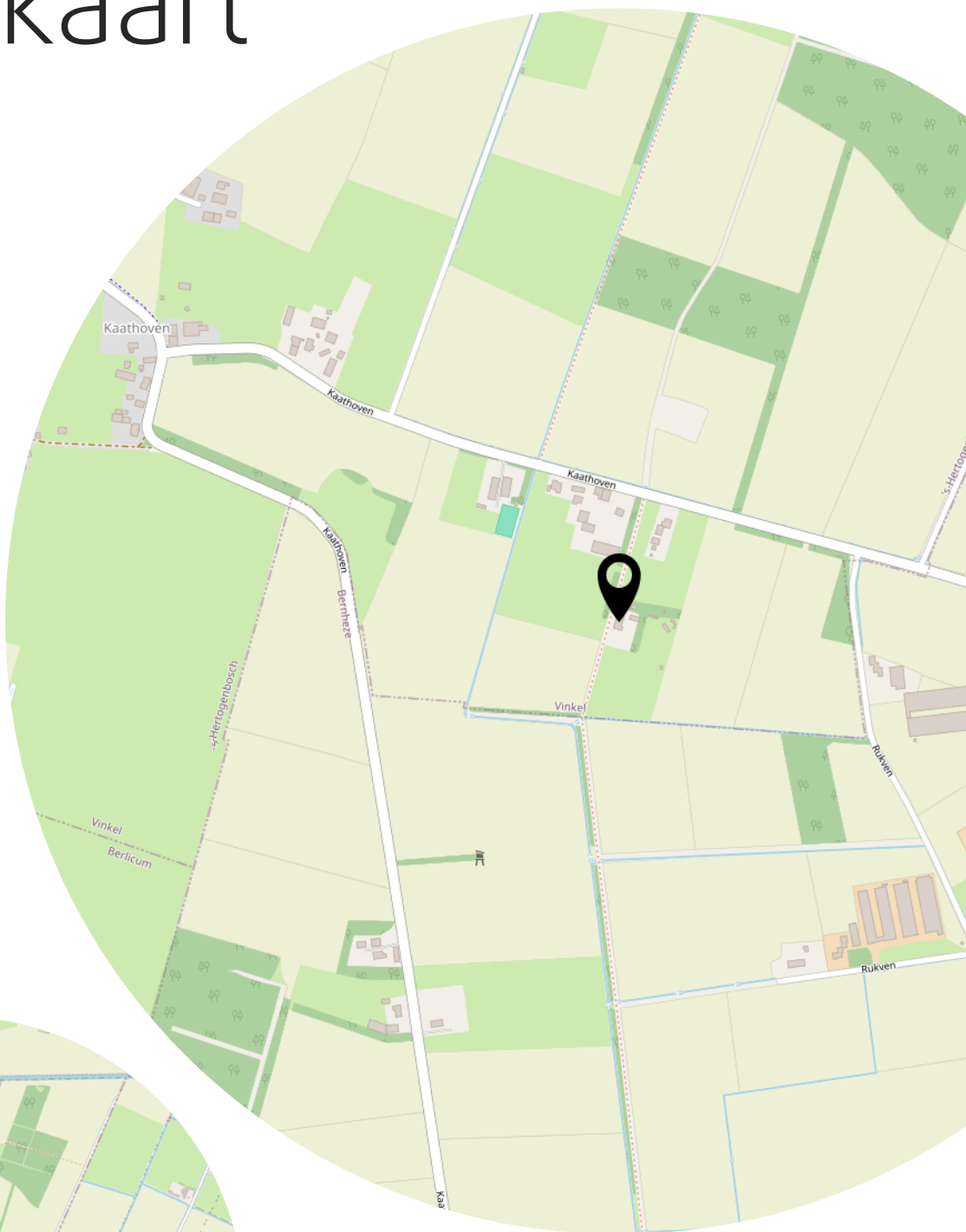
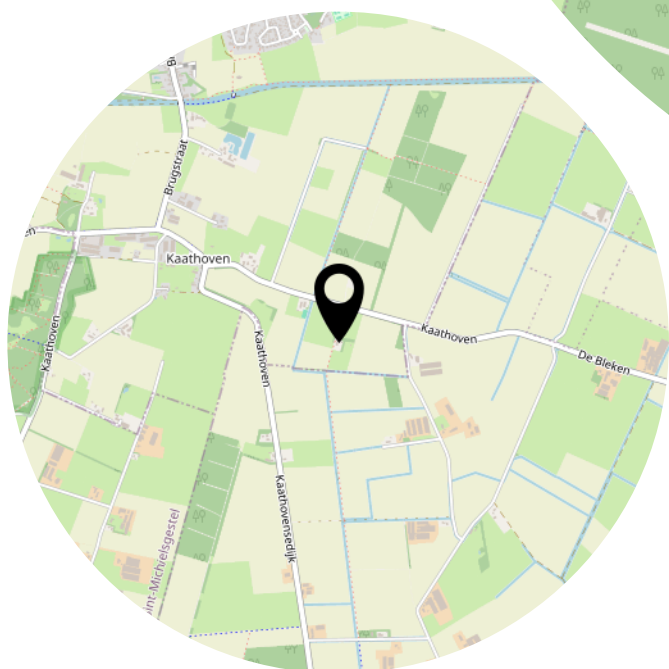
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart

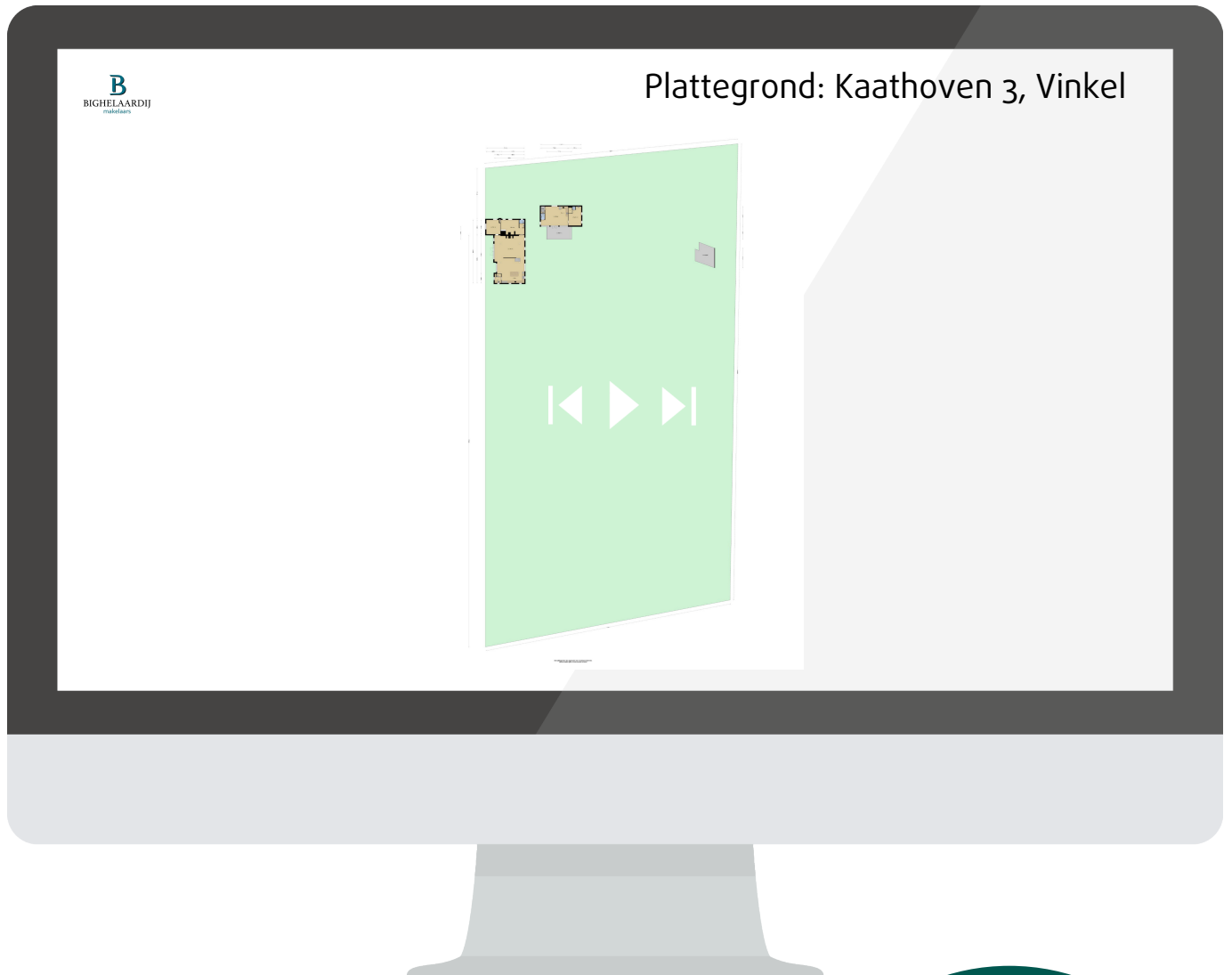


klik

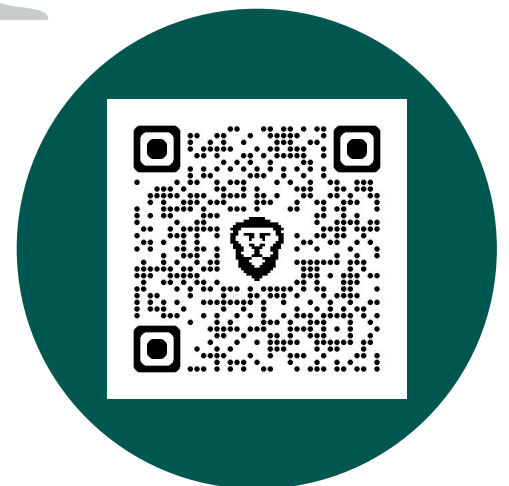




# bekijk de plattegrond online in 2D of 3D



Scan deze code en  
bekijk  
de plattegrond  
op je mobiel!

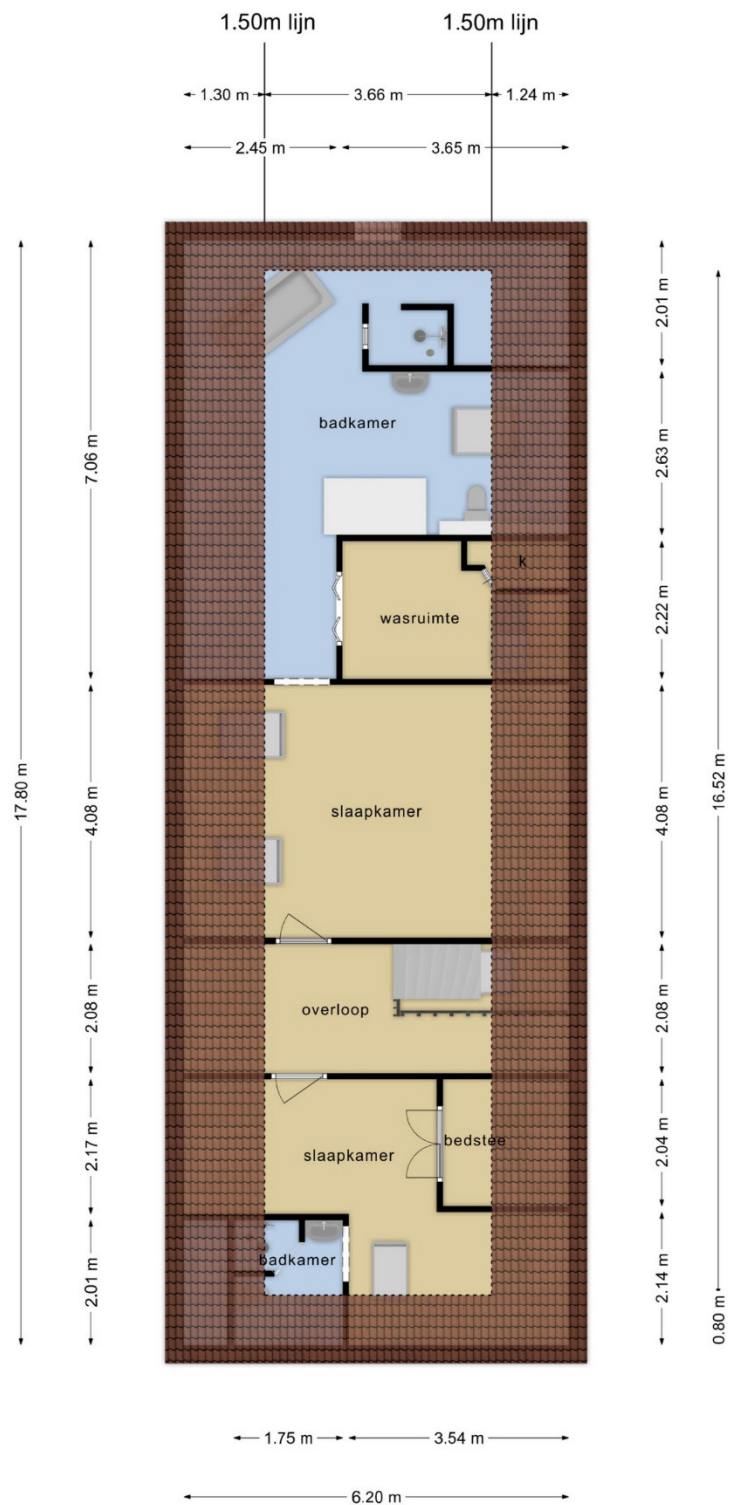






**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





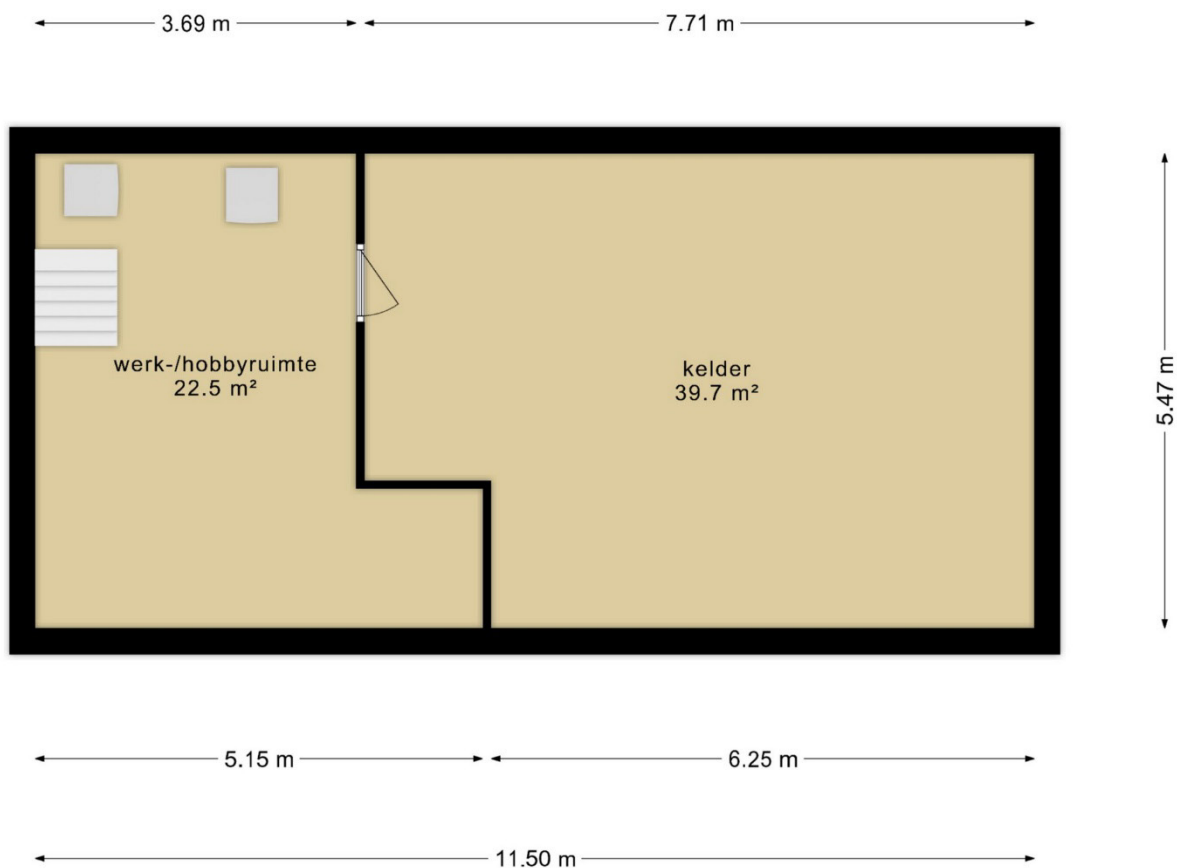
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





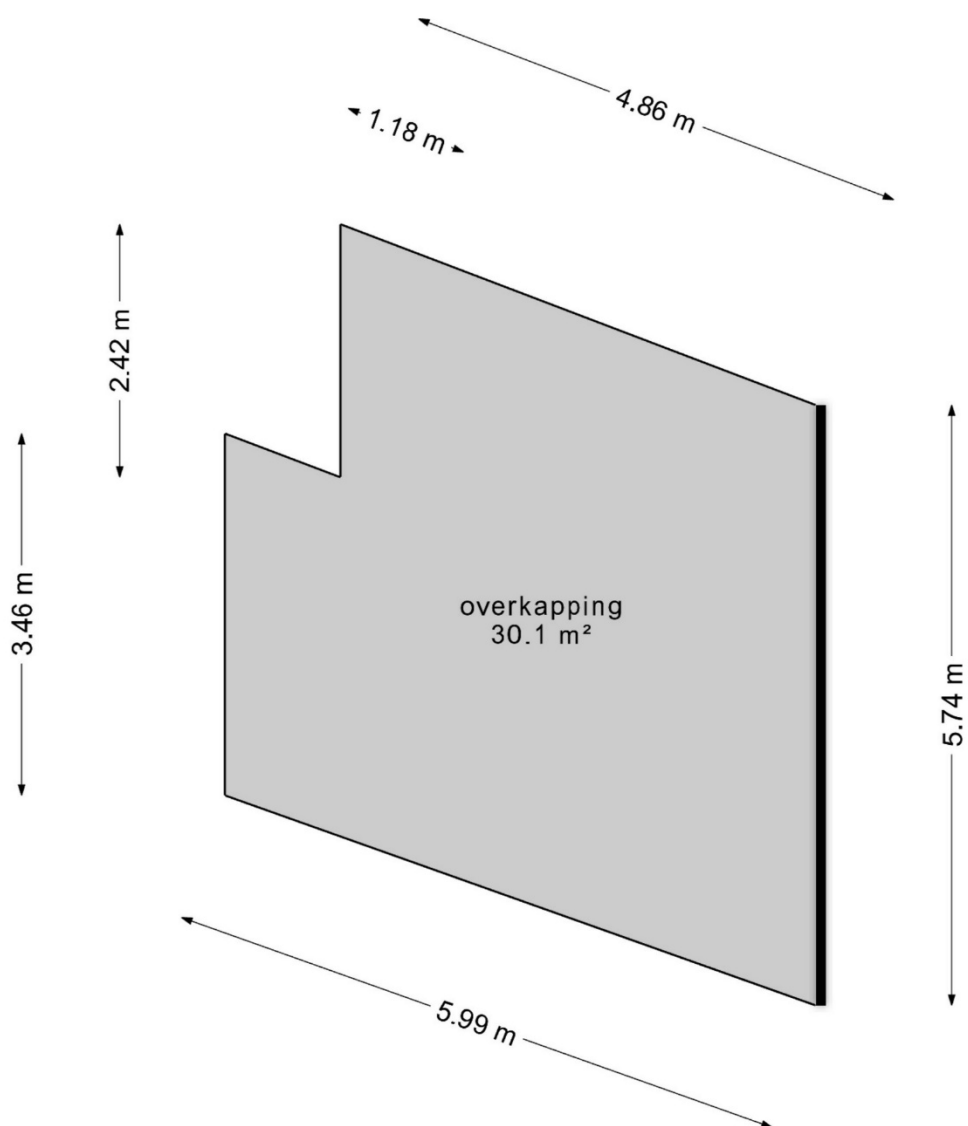
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





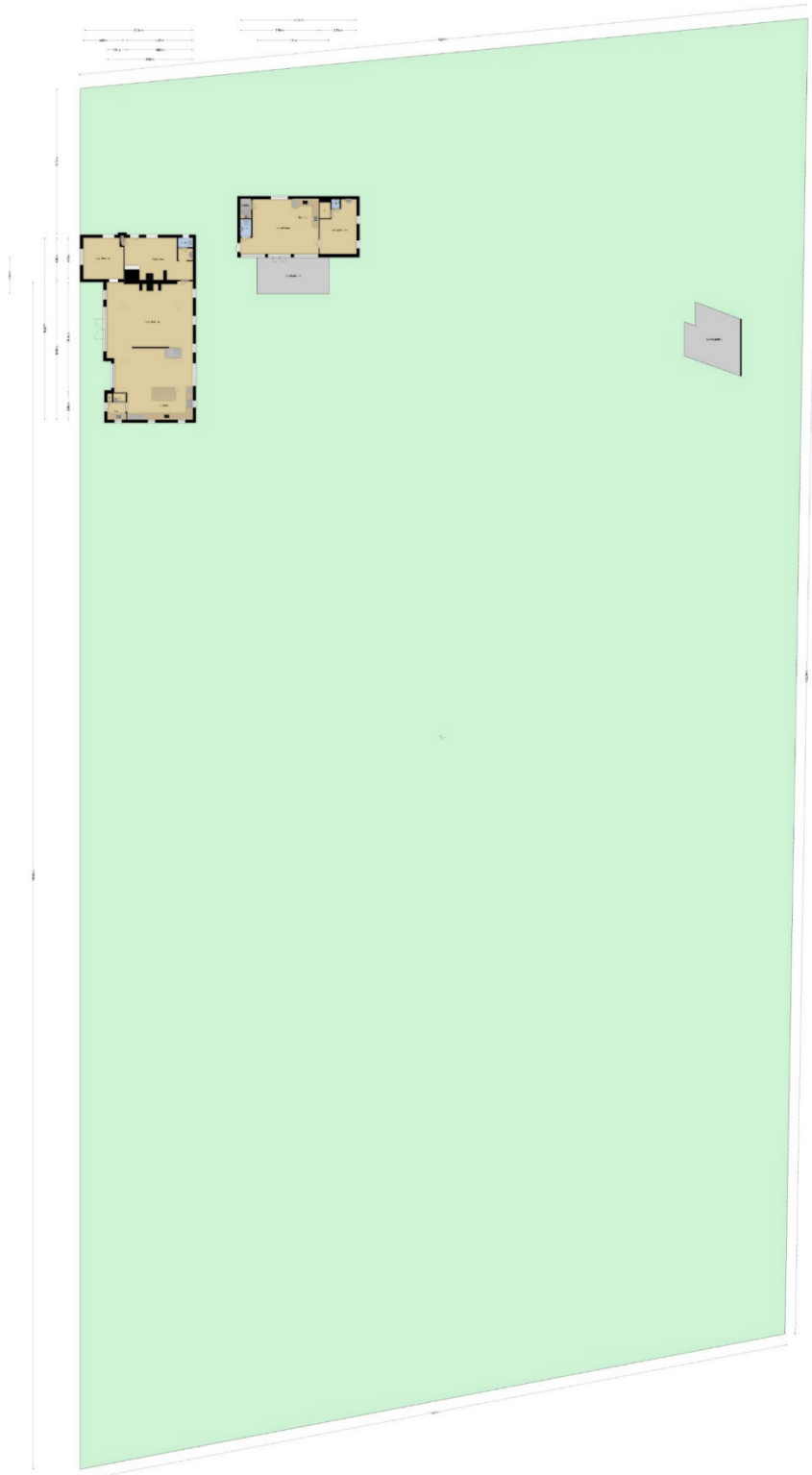
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





© 2010 Google. All rights reserved. This is a reproduction of an existing map. Google is not responsible for any errors or omissions.









3165

Kaathoven

3

3168

3177



# Bekijk deze woning online!

kaathoven3.nl

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

film interieur: Kaathoven 3, Vinkel



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





Heeft u  
interesse?



**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

073-6330600  
[info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)