



VILLA
AAN
DE LITHSE DIJK
48^A LITH
RIVIER



In Lith, dorp aan de rivier, ligt een verborgen parel: de Lithse Dijk 48a. Dit bijzondere perceel, vol van waardevolle historie, biedt ruimte aan een dijk van een villa. Hier krijg je de unieke kans om jouw eigen droomhuis te realiseren, op een plek die helemaal klaar is voor een volgend hoofdstuk. In je toekomstige villa ervaar je volop rust en ruimte en geniet je van een ongekend mooi uitzicht op de schitterende Maas. Kijk jij er naar uit om je eigen geschiedenis te schrijven? Dan is Villa aan de Rivier bestemd voor jou! Lees verder en ontdek hoe jij deze woondroom uit kunt laten komen.



INHOUD



04	Sfeervol wonen in Lith	14	Impressie } Thuiskomen in luxe
06	Impressie } Villa aan de Rivier	16	Sfeerplattegronden
08	Villa aan de Rivier	19	Gevelbeelden
09	Situatietekening	20	Impressie } Genieten van rust en ruimte
12	Zelf bouwen	24	Disclaimer en colofon

SFEERVOL WONEN IN LITH

WANNEER JE HET DORP BINNENKOMT VIA DE LITHSE DIJK IS HET METEEN TE ZIEN: LITH LIGT PRACHTIG AAN HET WATER VAN RIVIER DE MAAS. HIER IS HET HEERLIJK THUISKOMEN IN RUST EN RUIMTE, MET TEGELIJKERTIJD ALLE DORPSE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK.

Het dorp heeft een gemoedelijke dorpskern met een wirwar van kleine paadjes (in de volksmond 'weesjes' genoemd). Deze paadjes verbinden de woningen en boerderijen die verspreid over de Lithse heuvel staan. Lith heeft een rijke geschiedenis; al in het jaar 991 wordt de plaatsnaam genoemd in geschriften van de Franse koning. Uit de recentere tijden zijn monumenten zoals Bergkorenmolen Zeldenrust, gebouwd rond 1800, en de Pastorie uit 1845 nog te zien.

Het markante herenhuis dat bekend staat als het Doktershuis stamt zelfs al uit 1686. Lees de klasieke roman 'Dorp aan de Rivier' en waan je in het dorpse leven van weleer. Het Doktershuis ligt aan de Lithse Dijk, direct naast Villa aan de Rivier. En zie daar de verklaring voor de naam van dit bijzondere project!

Heerlijk genieten

Wie tegenwoordig de spreekwoordelijke 'overtocht' naar het mooie Lith maakt, ontdekt een gezellig dorp met ruim 3.200 inwoners. Niet voor niets trekt de omgeving van de Maas bezoekers uit het hele land. Hier is het heerlijk genieten van een wandeling of fietstocht.

Ga ook eens met een bootje of kano het water op, of pak het spectaculairder aan door te kiezen voor een wakeboard-les! Blijf je liever aan land? Ga lekker voetballen bij NLC'03 of leef je uit in Sportschool Lith.

Goede voorzieningen

Een supermarkt, slager en bakkerij voor de dagelijkse boodschappen zijn in het dorp te vinden. En elke week is er een markt op het kerkplein voor bijvoorbeeld verse groenten en bloemen. Voor de kinderen is er een basisschool en kinderdagopvang en voor het voortgezet onderwijs biedt het nabijgelegen Oss volop mogelijkheden. Voor wie in Gelderland moet zijn, de opstapplaats van de pont ligt schuin tegenover Villa aan de Rivier!

Goed bereikbaar

Vanuit Villa aan de Rivier wandel je in enkele minuten naar de gezellige dorpskern. Je bereikt net zo gemakkelijk de Veerweg om de pont te nemen naar Alphen, Dreumel en verder via de N322 de 'Gelderse' kant op. Brabant in kan eenvoudig via de Lithse Dijk. Met de aansluiting op de N625 sta je in 10 minuten in het centrum van Oss en in 20 minuten in hartje Den Bosch.

*Uitzonderlijk mooi wonen
aan de Maas*





Impressie

VILLA AAN DE RIVIER

VILLA AAN DE RIVIER

VILLA AAN DE RIVIER BIEDT JE DE UNIEKE KANS OM JOUW DROOMHUIS TE REALISEREN OP EEN MARKANTE PLEK IN LITH: DE LITHSE DIJK 48A. HET PERCEEL HEEFT EEN OPPERVLAKE VAN MAAR LIEFST 871 M².



Aan de voorzijde en op een deel van de zij-erfgrens is de monumentale tuinmuur in ere hersteld. Aan de Lithse Dijk wordt hierin een toegangspoort aangebracht, die de statige entree vormt naar je toekomstige thuis. Door deze poort stap of rij je een glooiende groene oase in, met historische perenbomen die de tuin een authentiek karakter geven. En dan het werkelijk sublieme uitzicht! In het ontwerp voor de dijkvilla kijk je vanuit het leefgedeelte en vanaf het aangrenzende terras prachtig uit over de Maas. Omgeven door deze bijzondere elementen creëer jij je ultieme droomhuis, jouw Villa aan de Rivier.

Villa aan de Rivier wordt je aangeboden als bouw-kavel+. Zo koop je het perceel inclusief een vergunningsgereed ontwerp dat reeds is goedgekeurd door de gemeente en door het waterschap.

De strook grond tussen de monumentale tuinmuur en de openbare weg wordt momenteel gepacht van het waterschap. De huidige eigenaar zal zich inspannen om deze pacht over te dragen bij de verkoop.

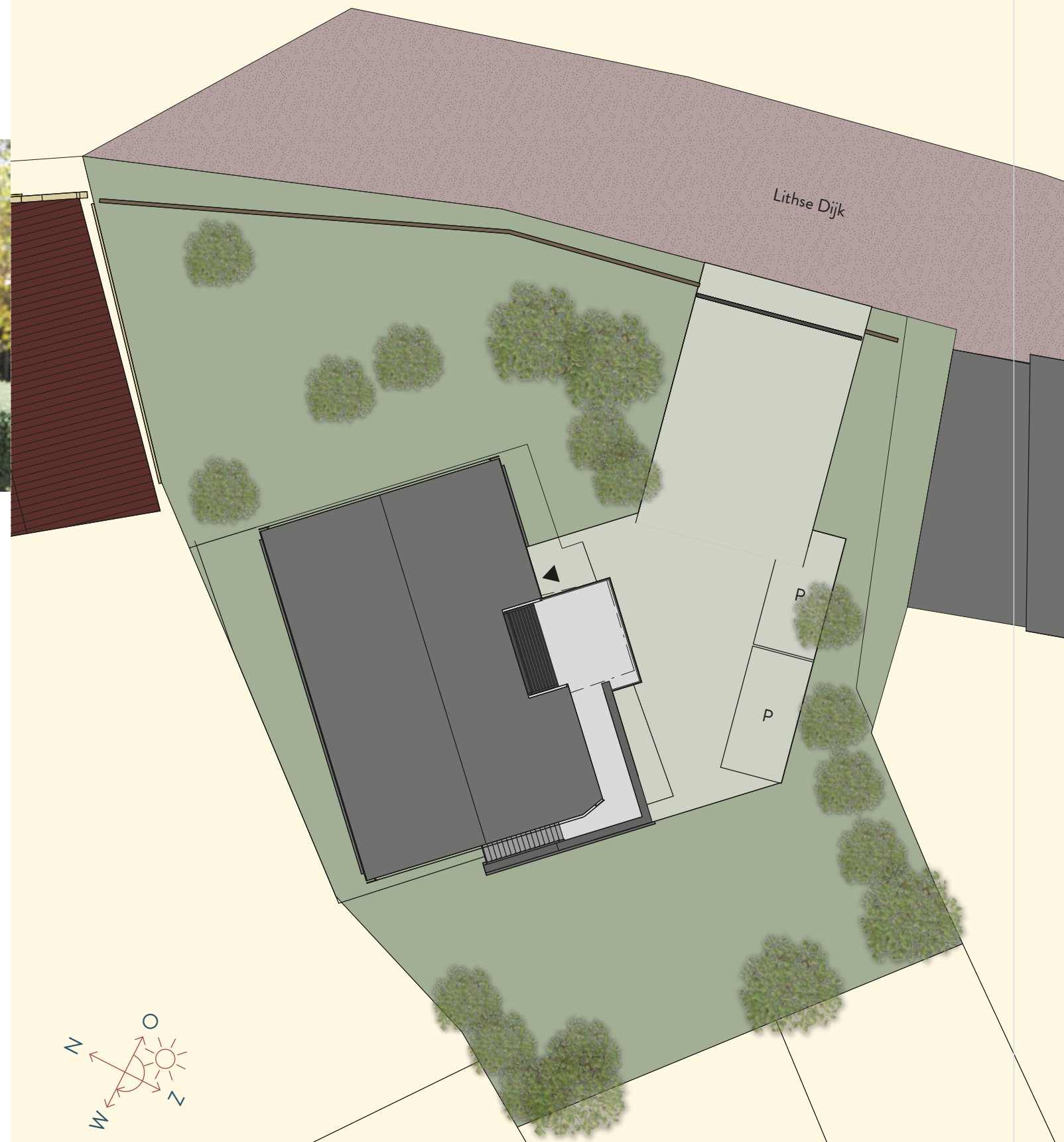
Door de bijzondere ligging aan de Maas alsmede de historische waarde dienen het perceel en de bebouwing aan een aantal specifieke voorwaarden te voldoen. Omdat het perceel compleet is voorbereid en het ontwerp voor de buitenzijde van de villa al voor je is uitgewerkt kan jij jouw droomhuis aan de rivier supersnel werkelijk laten worden. Je hebt daarbij alle vrijheid om de indeling en de afwerking van de villa geheel naar wens vorm te geven. Hierbij heb je de uitvoering compleet in eigen handen.

Meer over zelf bouwen op deze bijzondere plek lees je op de volgende pagina's }

Een unieke inbreidingslocatie te midden van water, groen en historie!

SITUATIETEKENING

Schaal 1:200





ZELF BOUWEN

IN VILLA AAN DE RIVIER KUN JE AL JE WOONDROMEN VERWEZENLIJKEN. ALS PARTICULIER OPDRACHTGEVER HEB JE ALLE VRIJHEID OP HET RIANTE PERCEEL AAN DE LITHSE DIJK 48. ZO HEB JE MAXIMALE INVLOED OP DE INDELING EN DE AFWERKING VAN DE VILLA EN HEB JE COMPLEET DE TOUWTJES IN HANDEN VOOR WAT BETREFT DE UITVOERING.



DIT IS VILLA AAN DE RIVIER

- } Riant bouwperceel van 871 m².
- } Geheel ommuurd/omheind, waarbij de historische tuinmuur deskundig is gerestaureerd.
- } Ontwerp van de villa inclusief kosten architect en constructeur.
- } Omgevingsvergunning, monumentenvergunning en waterschapsvergunning (waarbij alle leges zijn betaald).
- } Paalfundering en begane grondvloer (met als extra voordeel slechts 2% overdrachtsbelasting!).
- } De vuilwaterriolering is volledig aangelegd en er is een pomp put met twee pompen geplaatst, welke is aangesloten op de riolering van de gemeente. Tevens is er een (bouw)wateraansluiting en een elektra-aansluiting met voldoende capaciteit voor de definitieve aansluitingen van de woning.
- } Begroting voor de afbouw van de woning door geselecteerde aannemer.

Tegelijkertijd geniet je van het gemak dat er al heel veel voor je geregeld is. Het perceel is compleet bouwrijp, zelfs tot aan de begane vloer, en alle vergunningen zijn geregeld. Zowel de omgevingsvergunning (inclusief de monumentenvergunning) als de waterschapsvergunning zijn reeds verleend.

Door Gemeente Oss en Waterschap Aa en Maas zijn er diverse uitgangspunten opgesteld die (het behoud van) een mooie woonomgeving waarborgen. De uitgangspunten van de gemeente zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Onze architect heeft binnen de kaders van dit bestemmingsplan een ontwerp gemaakt waarvoor de vergunning dus is verleend.

“Het ontwerp voor deze bijzondere dijkvilla zie je op de impressies en plattegronden in deze brochure. Vraag de makelaar ook naar de technische tekening en de technische omschrijving.”

Voordat je kunt gaan genieten van jouw droomwoning zijn er een aantal stappen te doorlopen. Bij de koop van een nieuwbouwwoning stuurt de projectontwikkelaar alle betrokken partijen aan. Als particulier opdrachtgever ga je echt zelf aan de slag. Architect, constructeur, aannemer en installateur en: ze doen allemaal mee in het proces naar je ultieme droomhuis. Hiernaast zie je het stappenplan, waarin we met een vinkje hebben aangegeven welke stappen reeds geregeld zijn }

STAPPENPLAN

Initiatiefase

- ☐ Het bepalen van je budget en het afstemmen van de financiering.
- ☐ Het opstellen van het Programma van Eisen (PvE).
- ☒ Het selecteren van een bouwkevel.

Definitiefase

- ☒ Het selecteren van een architect.
- ☒ Het maken van een bouwkostenraming.
- ☐ Het maken van principekeuzes in loodgieterswerk en elektra (W- en E-installaties).
- ☒ Het opstellen van de BENG berekening.
- ☒ Het uitvoeren van (geotechnisch) grondonderzoek.

- ☒ Het aansturen van de constructeur.
- ☒ Het afronden van de bouwtekeningen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Planfase

- ☒ Het aanvragen van de omgevingsvergunning.
- ☐ Het aanbesteden van de bouw (aannemer).
- ☒ Het ontvangen van de omgevingsvergunning.

Realisatiefase

- ☐ De inkoop en werkvoorbereiding (werktekeningen).
- ☐ De bouw van de woning.
- ☐ De oplevering van de woning.



Impressie

THUISKOMEN IN LUXE

Een kantoor aan huis, een compleet woonprogramma op de begane grond voor een generatiewoning, een tuinkamer, een lift die alle woonlagen met elkaar verbindt, wonen en koken op de verdieping, een grote master bedroom met badkamer en suite; de keuze is aan jou! Met de sfeerplattegronden op de volgende pagina's inspireren we je graag, maar jij bepaalt uiteindelijk geheel zelf hoe jij je villa wilt vormgeven }

SFEERPLATTEGRONDEN

BEGANE GROND

Kenmerken

- } Twee riante slaapkamers.
- } Luxe kantoorruimte met eigen entree.
- } Badkamer met inloofdouche, twee wastafels en toilet.
- } Separate toiletruimte.
- } Lift en trap naar de bovengelagen woonlagen.
- } Technische ruimte ten behoeve van de duurzame installaties.
- } Extra kamer, ideaal om te gebruiken als ontspanningsruimte.
- } Grote inpandige berging.
- } Praktische buitenberging.
- } Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Schaal 1:75 } Maten in cm

EERSTE VERDIEPING

Kenmerken

- } Schitterend terras met uitzicht rondom.
- } Royale woonkamer met prachtige raampartij met een adembenemend uitzicht op de Maas.
- } Grote keukenruimte met tal van indelingsmogelijkheden.
- } Praktische bijkeuken met de opstelplaatsen voor de wasmachine en droger.
- } Separate toiletruimte.
- } Lift en trap naar de overige woonlagen.



TWEEDE VERDIEPING

Schaal 1:75 } Maten in cm

Kenmerken

- } Master bedroom aan de voorzijde met badkamer ‘en suite’, voorzien van een ligbad, een inloofdouche, twee wastafels en een extra toilet.

} Slaapkamer aan de achterzijde met tevens badkamer ‘en suite’, voorzien van een inloofdouche, wastafel en toilet.
- } Lift en trap naar de ondergelegen woonlagen.

} Ruime overloop, ideaal om een kastenwand te plaatsen voor extra bergruimte.



GEVELBEELDEN

Schaal 1:200



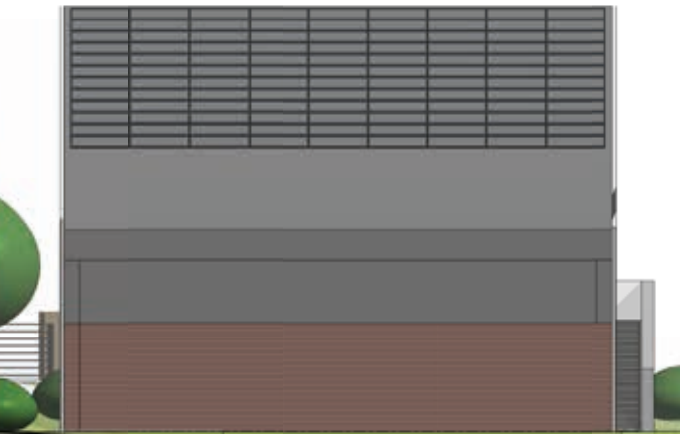
VOORGEVEL



LINKER ZUGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTER ZUGEVEL

Een dijk van een villa!

Impressie

GENIETEN VAN RUST EN RUIMTE





Disclaimer } Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, et cetera. De inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling van de overige woningen is indicatief weergegeven. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De vermelde maten in deze brochure zijn weergegeven in centimeters en zijn circa-maten. Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd kunnen aan deze tekeningen en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken.

© Cheizoo Makelaardij } Juli 2024

VILLA AAN DE LITHSE DIJK 48^A LITH RIVIER

Verkoop en informatie

Chezoo Makelaardij

Hertogin Johannasingel 38 } 5345 AJ } Oss

T 0412 40 51 79 } makelaar@chadv.nl

WWW.CHEIZOOMAKELAARDIJ.NL

Ontwerp

Brands Architectuur } www.brandsarchitectuur.nl

