

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



ELSTEREN 0 ONG TE WELL Limburg

Koopsom € 375.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Royale bouw kavels van ca. 2.530 m²
- ✓ Schitterend gelegen in het landelijke buurtschap Elsteren.
- ✓ De kavels zijn circa 23 meter breed en maar liefst 110 meter diep. Door de royale afmetingen zijn ze niet alleen geschikt voor vrijstaand wonen, maar ook ideaal voor wie een beroep of bedrijf aan huis wil combineren met het buitenleven.

unieke bouwkavels in omgeving Well

Twee unieke bouwkavels in het buitengebied van Well – ruimte, rust en vrijheid

Altijd al uw eigen woning willen bouwen op een plek waar rust, natuur en ruimte samenkomen? Dat kan op deze twee schitterende bouwkavels, gelegen in het landelijke buurtschap Elsteren, net buiten Well. Elke kavel is royaal bemeten met een oppervlakte van ca. 2.530 m², waardoor u alle vrijheid heeft om hier uw droomwoning te realiseren.

Elsteren ligt iets hoger in het landschap, als een natuurlijke verhoging in het Maasdal – een soort eiland tussen het groen. Dit zorgt niet alleen voor een fraai uitzicht en een gevoel van ruimte, maar ook voor een bijzonder prettige en veilige ligging.

De kavels zijn circa 23 meter breed en maar liefst 110 meter diep. Door de royale afmetingen zijn ze niet alleen geschikt voor vrijstaand wonen, maar ook ideaal voor wie een beroep of bedrijf aan huis wil combineren met het buitenleven.

Buiten het gestelde geldende in bestemmingsplanregels van de gemeente Bergen kunt u zelf bepalen hoe uw woning eruit komt te zien – van ontwerp tot indeling. De kavels worden bouwrijp opgeleverd, waarbij de verdere invulling, zoals het aanvragen van de omgevingsvergunning, volledig aan u als koper is.

Wonen nabij natuurgebied De Band – pure rust en beleving

Op een steenworp afstand, direct tegenover de kavels, ligt natuurgebied De Band: een bijzonder stukje landschap van 23 hectare, ontstaan uit de kleiwinning na de overstromingen van 1993 en 1995.

Wat ooit landbouwgrond was, is nu een levendig natuurgebied vol variatie, waar bevers hun burchten bouwen, watervogels als de grote zilverreiger en zomertaling neerstrijken, en zeldzame planten floreren.

De Band ligt in het winterbed van de Maas en wordt elk jaar wel even door het water bezocht – precies wat het gebied zo uniek en dynamisch maakt. De natuurlijke overgang van rivier naar landschap is hier voelbaar. Een plek waar je kunt wandelen, ontdekken, tot rust komen én genieten van het steeds veranderende decor. Kortom: wonen in Elsteren is wonen in de luwte van de natuur, met De Band letterlijk als achtertuin.

Wonen op hoogte met uitzicht op de toekomst
De kavels maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Groene Rivier Well, een vooruitstrevend project dat zorgt voor meer waterveiligheid, natuur en kwaliteit in de omgeving. Dankzij de verhoogde ligging van Elsteren blijft dit gebied ook bij hoogwater droog. Rondom het buurtschap en achter de kavels wordt een nieuwe, glooiende dijk aangelegd – geen obstakel, maar juist een landschappelijke verrijking waar je als bewoner alleen maar van profiteert. Rust, ruimte en zekerheid komen hier samen in een uniek stukje Maaslandschap.

Meer informatie over de gebiedsontwikkeling vind je op: <https://storymaps.arcgis.com/stories/b8033f62a17b46c7b439f24c31d2cf70>

royale bouwkavels in buitengebied

Bijzonderheden:

- Er is geen mogelijkheid tot uitbreiding van de kavels. De omliggende groenzone of agrarische grond is niet beschikbaar voor verkoop.
- De kavels worden in de huidige en bouwrijpe staat opgeleverd dit houdt in dat: het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is, de nutsvoorzieningen voor water, elektra en riolering in de straat liggen (koper dient zelf voor de aansluitingen te zorgen).
- De overige werkzaamheden zijn voor de koper (bijv. eventuele ophoging en bodemverbetering).
- Hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.
- Electra- en wateraansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en aangebracht.

Bestemming en belangrijkste bouwmogelijkheden:
De bestemming is Wonen en het achterste gedeelte van het perceel heeft de bestemming Tuin.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-verbonden bedrijven (uit milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk);
- aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

- per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
- de inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- de woning moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°;

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 125 m² per bestemmingsvlak;
- bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de gevellijn van de woning worden opgericht;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bijbehorende bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°.

uw droomwoning bouwen in Elstereen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de inhoud van een woning en/of het vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

- het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' voor ten hoogste 20% wordt bebouwd, tot een absoluut maximum van 1.000 m²;
- de verruiming van de bouwmogelijkheden aanvaardbaar is uit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;
- sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die in verhouding staat tot de verruiming van de bouwmogelijkheden.

Voor een volledig overzicht van de bouw- en

bestemmingsplanvoorschriften kunt u contact met ons kantoor opnemen, tevens zijn deze terug te vinden op omgevingsloket.nl.

Heeft u interesse in één van deze schitterende bouwkvavels, neem dan contact met ons op.

disclaimer

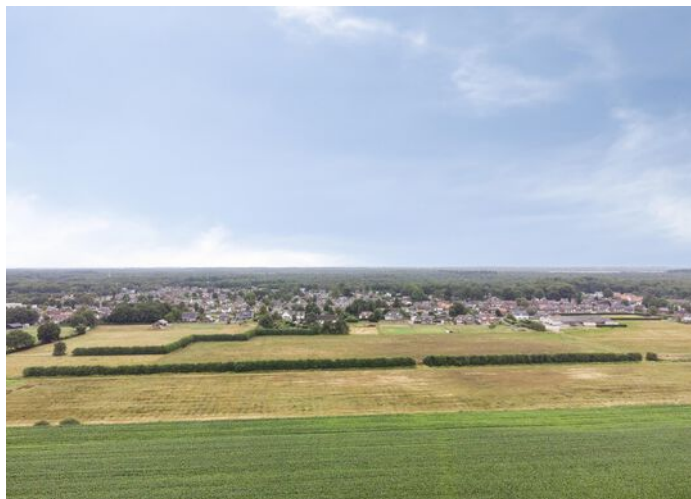
De op de foto's weergegeven kavelgrenzen zijn slechts ter illustratie en bedoeld om een indicatie te geven van de beoogde perceelsindeling. De exacte grenzen moeten nog worden ingemeten door het Kadaster. Aan de ingetekende lijnen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. InterMakelaars en verkopers aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen ten opzichte van de uiteindelijke kadastrale situatie.













wonen in de gemeente Bergen

Wonen in Well – gelegen in de gemeente Bergen – betekent leven in een sfeervol dorp midden in het groen, direct aan de Maas en vlak bij Nationaal Park De Maasduinen. Hier vind je rust, ruimte en volop mogelijkheden om te genieten van de natuur. Fietsen, wandelen of varen – het buitenleven is hier altijd dichtbij.

Tegelijkertijd heeft Well alles wat je nodig hebt: basisschool, sportclubs, winkels én een hechte dorpsgemeenschap. De centrale ligging zorgt bovendien voor een goede verbinding met Venray, Nijmegen en zelfs de Duitse grens. In Well woon je vrij, maar nooit ver weg van het gemak.

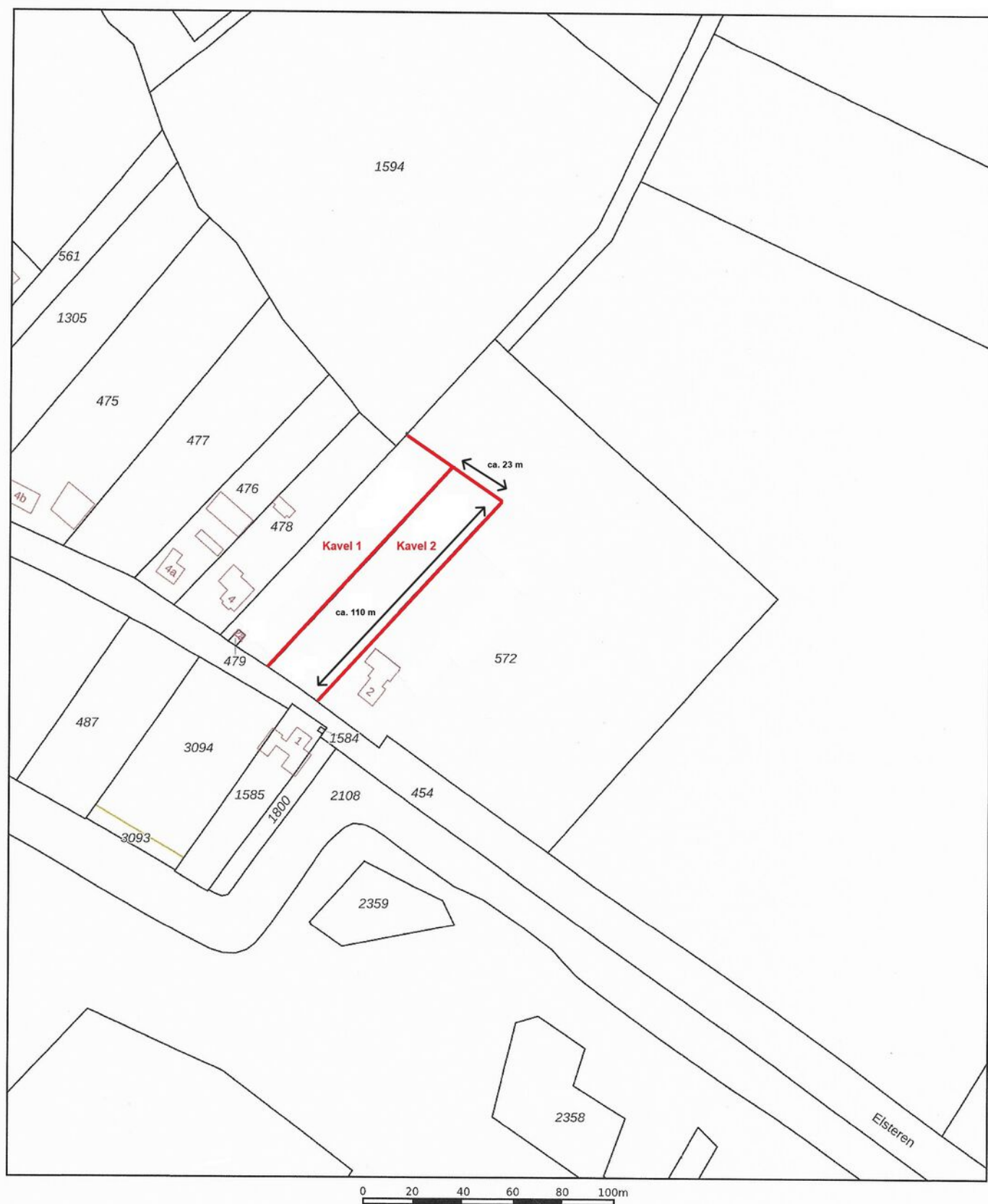
Nationaal Park De Maasduinen is een van de drie nationale parken in Noord-Limburg. Het is een bos- en heidegebied, gelegen op een langgerekte zandrug tussen de Maas en de Duitse grens. Het bevindt zich grotendeels binnen het grondgebied van de gemeente Bergen. Het park strekt zich uit over een lengte van ruim 20 kilometer en heeft een breedte van gemiddeld twee à drie kilometer. In totaal is het ruim 4500 hectare groot. Het bevat de langste rivierduingordel van Nederland, in duizenden jaren ontstaan door een samenspel van water, wind en mens

Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

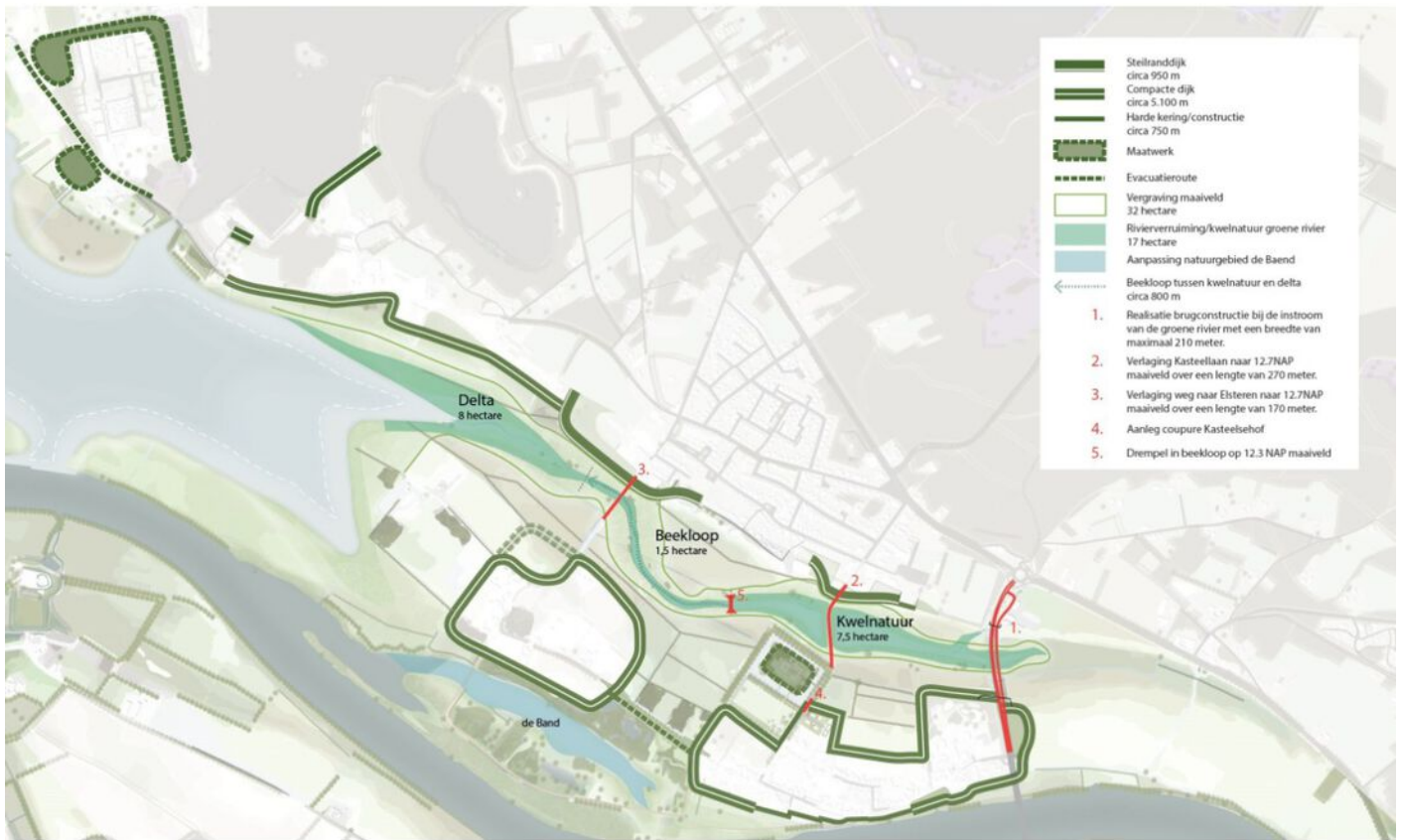
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.





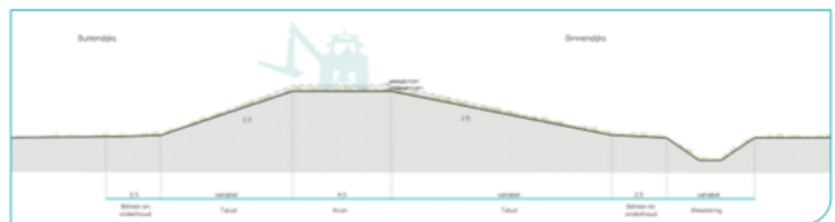
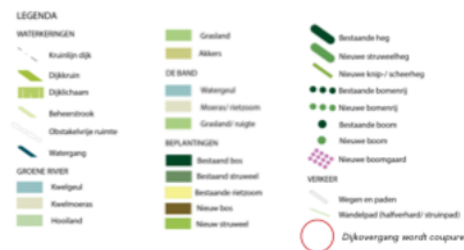




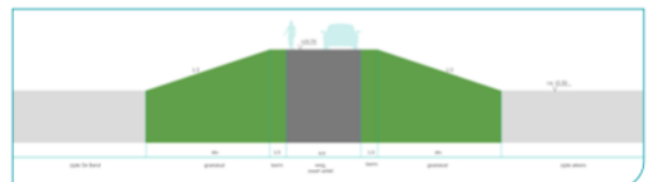


oemde maatgeving is indicatief en kan nog wijzigen in de planuitwerking.

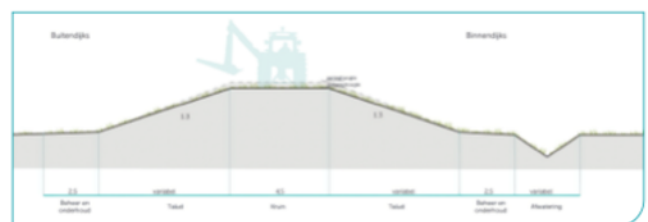
Elsteren



principeprofiel Groene rivierdijk



principeprofiel Elsteren - dijk - Nicolaasstraat



principeprofiel Maasdijk

Aan deze ontwerpvarianten kunnen geen rechten worden ontleend.

- WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



Een huis verkopen of kopen?

Als u een woning wilt kopen of verkopen in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in deze gemeentes en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen of verkopen van een huis enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen of verkopen van uw (nieuwe) thuis. Wij hanteren hierbij doeltreffende marketing. Wij zien het verkopen van uw woning als een gemeenschappelijke uitdaging en mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie, maar bovenal meedenken met u als onze klant.

Taxaties?

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. InterMakelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven.

Hypotheken?

Door onze samenwerking met een aantal grote landelijke banken, maar vooral ook met een aantal lokale hypotheekadvieskantoren kunnen wij u ook snel op weg helpen met het vinden van de juiste hypotheek. Wij kunnen door onze goede afspraken voor zowel de koper als de verkoper binnen 48 uur een hypotheekgesprek regelen. Vraag dus gerust naar de ervaringen van onze makelaar.

Ondernemers opgelet!

Ook voor ondernemers zijn wij actief. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaar kunnen wij u van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties, advies of bedrijfsoverdracht, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met accountantskantoren in Noord Limburg.

Maak kennis met de meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle

bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop

ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.
Wij helpen u graag!

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 10 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,00 zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

www.intermakelaars.com

InterMakelaars Venlo

Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo
T 077-306 71 01
E venlo@intermakelaars.com

InterMakelaars Horst-Venray

Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
T 077-3989090
E horst@intermakelaars.com