



Op de Duif - kavel 1

— *Margraten*

a house
is made of
bricks & beams

a home
is built with
love & dreams



Is dit *de kavel* van uw dromen?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Margraten! Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Uw makelaar:

Richard Vroonen

rvroonen@aelmans.com

043-3030117

Op de Duif - kavel 1 — Margraten

Het realiseren van uw droomhuis begint hier, een buitenkans die u niet wilt missen!

Aan de rand van Margraten, in de rustige en gewilde wijk "de Bloesemgaard", ligt deze fraaie bouwkveld van 615 m².

De ligging is ideaal: dicht bij de dorpskern met diverse voorzieningen, uitstekende verbindingen naar Maastricht, Heerlen en Aken, én het Limburgse Heuvellandschap letterlijk om de hoek.

Een perfecte plek om uw droomwoning te realiseren!

Op verzoek verstrekken wij het memo bestemmingsplan en kavelpaspoort van deze bouwgrond.

Vraagprijs € 235.000 k.k.

• Oppervlak bouwvlak: 176 m²

• Perceeloppervlakte: 615 m²

• Aanvaarding: per direct







— Bestemming

Omgevingsplan

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle geldende ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, e.d.) onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten'. Ter plekke van de locatie Op de Duif 1 zijn de volgende planologisch-juridische relevante regels van toepassing. De projectlocatie ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg', zoals vastgesteld op 18 december 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten.

Bestemming Wonen-2:

De locatie is bestemd tot 'Wonen-2'. Deze gronden zijn bestemd tot wonen, in de vorm van vrijstaande woningen; aan huis verbonden beroepen; tuinen en erven en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.



Bouwregels

Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen op deze kavel mag in principe niet meer dan 1 bedragen¹;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. het percentage voorgevel in voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 70%.
- d. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 16 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 3 meter;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 m;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 m;
- h. een kap op een hoofdgebouwen kent een helling maximale helling van 60 graden.

Bouwregels

Bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter, voor zover gelegen binnen 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt de maximale hoogte 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²;
- d. bijgebouwen dienen ofwel in de zijdelingse perceelsgrens ofwel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- e. uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 1. de hoogte maximaal 3 meter betreft;
 2. de breedte niet meer dan 80% van de breedte van de voorgevel, dan wel de breedte van de bestaande gevelopening betreft;
 3. de diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum diepte van 1,5 meter;
 4. minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
- f. bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen slechts aan een zijde van de woning achter de voorgevel en het verlengde daarvan worden gerealiseerd;
- g. indien bij een vrijstaande woning aan één zijde een aangebouwd bijgebouw is gerealiseerd, mag aan de andere zijde alleen een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd achter de achtergevel of het verlengde daarvan.



 **Bouwregels**

Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

De maximale hoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, welke voor de gevellijn ten hoogste 1,00 m en achter de gevellijn bouwgrens ten hoogste 2,00 m mag bedragen.



Gebruiksregels



Als strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van opstallen voor:

1. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
2. detail-en/of groothandel, uitgezonderd beperkte verkoop inherent en ondergeschikt aan binnen de bestemming toegelaten aan huis gebonden beroepen;
3. horecadoeleinden;
4. verblijfsrecreatieve doeleinden;
5. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning als zelfstandige woning.

Onder specifieke voorwaarden en mét vergunning van de gemeente is het mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels en een bijgebouw bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte.



— De ligging

Margraten

Deze bouwkvael is gelegen in de rustige en prestigieuze nieuwbouw wijk “ de Bloesemgaard” op enkele minuten loopafstand van het centrum van Margraten, onderdeel uitmakende van de gemeente Eijsden – Margraten.

Margraten kent een goed voorzieningenniveau, een basisschool, voldoende sportfaciliteiten, een rijk verenigingsleven en uitstekende openbaar vervoer verbinding naar het Bourgondische Maastricht. Ook steden zoals Luik, Aken, Valkenburg en Heerlen zijn op zeer korte afstand te bereiken.

De natuurliefhebber komt in Margraten ook aan zijn trekken: het typische Zuid-Limburgse heuvelland ligt om de hoek, wandelen en fietsen door prachtige flora en fauna.

Kortom het is er goed vertoeven!





12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Margraten Sectie H Perceel 921 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 
---	---	--

Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als u biedt krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

NVM

Aelmans Woningmakelaars BV is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

Aelmans Woningmakelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op.

Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

INTERESSE?

043 - 30 30 117



Aelmans Woningmakelaars BV
Amerikaplein 78, 6269 DA Margraten
043 - 30 30 117
margraten@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com