



Brochure



Vinkel | perceel gelegen aan Brugstraat nabij nr. 60

Perceeloppervlakte	: ca. 751 m ²
Kadastrale gegevens	: Nuland, sectie C nummers 4031 en 4034
Aanvaarding	: in overleg
Vraagprijs	: € 385.000,- kosten koper



Inleiding

Bent u op zoek naar een ideale locatie om uw droomhuis te bouwen? Dit prachtige kavel van circa 751 m² aan de Brugstraat in Vinkel biedt u de perfecte kans om te wonen in een sfeervol dorp met alle gemakken binnen handbereik. Tevens is het naastgelegen kavel van 1.075 m² ook beschikbaar, waardoor de mogelijkheid bestaat om beide kavels gezamenlijk aan te kopen (totaal 1.826 m²).

De ligging van het kavel aan de Brugstraat is bijzonder gunstig: geniet van de rust en ruimte van het buitengebied, terwijl voorzieningen zoals restaurants, een café, een supermarkt en een school op korte afstand liggen. Steden zoals Oss, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven zijn goed bereikbaar, doordat de oprit naar de snelweg A59 op enkele minuten rijden ligt.

Perceeloppervlakte

Aan het perceel/de percelen zijn door het kadaster een voorlopige perceeloppervlakte toegekend van gezamenlijk groot circa 751 m². De definitieve oppervlakte zal na latere opmeting door de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers blijken. Een eventuele afwijking na definitieve meting door het kadaster verleent aan geen der partijen enig recht.

Bouwregels

De bouwregels vanuit het bestemmingsplan zijn als volgt:

- Hoofdbouw (woning) moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- Maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- Maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden gebouwd;
- Voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': aan beide zijden 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
- Ondergronds bouwen is toegestaan onder hoofdbouwen.
- Het achtererfgebied, gebied achter het bouwvlak, mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- Het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied bedraagt dan 75 m². Dit is dus extra ten opzichte van het bouwvlak;
- Voor bijgebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte 3 m;
- Voor bijgebouwen geldt dat als er met hellende dakhellingen wordt gebouwd, de maximale goothoogte 3 m bedraagt, de maximale bouwhoogte 5 m en de dakhelling maximaal 50°;
- Dakterrassen zijn niet toegestaan.

Archeologie

Er zijn geen bouwwerkzaamheden toegestaan, die een grondoppervlakte betreffen groter dan 50 m² en meer dan 0,50 m beneden maaiveld, maar bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde en toestaan dat onder maaiveld gebouwd, mits:

- een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de bouwwerkzaamheden betrekking hebben, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
- indien uit het onder 18.3 sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door de bouwwerkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
 - o de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - o de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - o de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;



Indien u wenst te bouwen op dit kavel, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden door de koper.

Grondwerkzaamheden i.v.m. grondwaterbeschermingsgebied:

- Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden is een vergunning nodig.
 - o Groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage;
 - o Graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
 - o Aanleggen van leidingen groter dan 50 m² dieper dan 0,50 m beneden maaiveld;
 - o Slopen van bouwwerken en/of funderingen;
 - o Alle overige bodemversturende werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld, die de archeologische waarden kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

Alle regels zijn terug te vinden op de website van Omgevingsloket:

159615, 412781 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)









Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoolstraat 3A



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuland	
25	Huisnummer	Sectie	C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3825	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 6 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				





Over Boumij

Boumij is al zo'n 50 jaar actief als makelaarskantoor op de Bossche woningmarkt. In de dagelijkse praktijk is ons handelen het best te omschrijven als een combinatie tussen dynamiek, persoonlijke aandacht en zorgvuldigheid naar de cliënt. Onze cliënten geven nog dagelijks aan dit te ervaren als zeer belangrijke aspecten in het aan- en verkooptraject. Zij staan dan ook centraal in onze werkwijze. Ons kantoor ligt aan de rand van de binnenstad aan de ringweg en is zowel met het openbaar vervoer als met de auto eenvoudig te bereiken. Op ons eigen terrein beschikken wij over voldoende parkeergelegenheid. Wij ontvangen u graag voor een persoonlijk gesprek en advies over de aanschaf van nieuwe woning of verkoop van uw bestaande woning.

Waarborgsom

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van het pand dient te storten.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Algemeen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend. Alle maten zijn bij benadering. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De tekeningen zijn indicatief.





DE SERVICE VAN BOUMIJ MAKELAARS: BOUMIJ HYPOTHEKEN

Waarom deze service?

Al jarenlang horen wij van onze klanten dat de zoektocht naar de juiste hypotheek een enorme klus blijkt te zijn en vaak gepaard gaat met onduidelijke en ondoorzichtige adviezen. Sommige hypotheekadvieskantoren zijn namelijk afhankelijk van de inkomsten die zij ontvangen uit de verkoop van hypotheeken, verzekeringen en aanverwante producten waar zij hun bestaansrecht aan ontleen. Dit kan de onafhankelijkheid van hun advies beïnvloeden met alle gevolgen van dien. Door deze nadelige gevolgen worden niet alleen de kopers, maar ook de opdrachtgevers van onze woningen rechtstreeks geraakt! Dit vinden wij vanzelfsprekend een onwenselijke situatie! 'Boumij Hypotheken' is daarom toegevoegd aan onze organisatie om zodoende de kwaliteit van de hypotheekadviezen rechtstreeks te kunnen toetsen en waarborgen.

Wat is uw voordeel?

Door gebruik te maken van onze hypotheekservice, weet u zeer snel of de financiering van de gewenste koopwoning binnen uw mogelijkheden ligt, met de voor u acceptabele maandlasten. Andersom geeft dat ook onze opdrachtgevers (verkopers) meer zekerheid, omdat daarmee snel helder is of de gewenste aankoop gerealiseerd kan worden. Uiteraard werken onze hypotheekadviseurs volgens stringente geheimhoudingsregels van de AFM. Derhalve wordt over de inhoud van het gesprek nimmer met de makelaars gecommuniceerd.

Hoezo gegarandeerde kwaliteit?

Doordat 'Boumij Hypotheken' is opgericht als serviceonderdeel van Boumij Makelaars heeft het hypotheekadvies in eerste instantie een puur ondersteunende en servicegerichte functie met als doel: een optimale aan- of verkoop van een bestaande woning of nieuwbouwwoning. Alleen tevreden klanten zorgen voor de voor ons zo belangrijke mond-tot-mondreclame. Deze waarborgt namelijk onze eigen toekomst!

Wat mag u verwachten?

Een gedegen, eerlijk, open en helder advies, zonder addertjes onder het gras. Als vanzelfsprekend dragen onze adviseurs ook het Keurmerk Financiële Dienstverlening. Wij hebben een goed doordachte werkwijze ontwikkeld, die u als klant centraal stelt. In 4 effectieve stappen, komen we tot het voor u best passende voorstel:

1. Inventarisatie van uw huidige situatie, wensen en ideeën. Reëel bekijken wat haalbaar is en wat maandlasten gaan worden. Wij gaan naar aanleiding hiervan verschillende mogelijkheden uitwerken.
2. Doornemen van verschillende hypotheekvormen met voor- en nadelen en fiscale consequenties. Er is geen vorm die alleen maar voordelen heeft anders had iedereen dezelfde hypotheek! Vervolgens bespreken van de uitwerkingen waarmee de verschillende keuzemogelijkheden getoond worden.
3. Hierbij gaan we gezamenlijk de puntjes op de i zetten en nemen we eventuele onduidelijkheden weg. Vervolgens gaan we hypotheekofferte aanvragen conform uw wensen en eisen. In dit stadium gaan wij kijken welke bank of verzekeringsmaatschappij de beste rente en voorwaarden heeft conform de eerder geformuleerde wensen.
4. Doornemen en tekenen van de offerte en aanvraagformulieren. Daarna nemen wij het vervolgtraject met u door. Wij verzorgen de volledige administratieve afwerking.

Dit alles betekent een win-win situatie: u een helder en goed advies en wij een tevreden klant!