

TE KOOP

438 m²

Koopsom € 276.000,- v.o.n.

LAGE HAM (KAVEL) DONGEN





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Lijst van Zaken
Wonen in Dongen
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

Heb je vragen over Lage Ham 0 ong?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Dongen
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl



LAGE HAM 0 ONG, DONGEN

UNIEKE KANS! BOUWKAVEL IN DONGEN

Op een rustige locatie, binnen de bebouwde kom van Dongen, ligt deze bouwkvavel voor de realisatie van een vrijstaande woning. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 438 m² en is gelegen aan de openbare weg.





Bestemmingsplan/ bouwregels

- Voor het bouwen van een vrijstaande woning gelden de volgende regels:
Hoofdgebouw:
- Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd.
- Type: uitsluitend vrijstaand.
- Maximale bouwhoogte: 10,0 meter.
- Maximale goothoogte: 6,0 meter.
- Aantal woningen: maximaal 1 per bouwvlak.
- De afstand tussen niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt minimaal 1 meter.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

- Toegestaan op gronden met de aanduiding 'erf'.
- Maximaal bebouwd oppervlak: 70 m² per bouwperceel.
- Maximale bouwhoogte: 3,5 meter.
- De voorgevel ligt minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Dakkapellen, toegestaan mits:

- min. 0,5 m afstand tot goot, nok en zijkanten;
- max. hoogte 1,5 m;
- breedte \leq 50% van het voor- of zijdakvlak / \leq 70% van het achterdakvlak.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- Maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen: 2,0 meter.
- Maximale hoogte licht- en vlaggenmasten: 10,0 meter.
- Maximale hoogte overige bouwwerken: 3,0 meter.

Ontsluiting

De vrijstaande woningen hebben een ontsluiting via de bestaande inrit vanaf De Lage Ham. De appartementen worden ontsloten via de Weegbree en de rotonde aan de Beljaartlaan. Voor auto's komt er een knip midden in het plan. Het plan is alleen doorgankelijk voor langzaam verkeer (hiermee wordt bedoeld fietsers en voetgangers). Auto's kunnen het plan dus niet doorkruisen. Doorgang is wel toegankelijk voor calamiteiten voertuigen.

Parkeren

De parkeerbehoefte zal deels op de eigenkavels moeten worden opgevangen. Er dienen 2 parkeerplaatsen per kavel te worden gerealiseerd door de koper. Daarnaast worden er openbare parkeerplaatsen nabij de ontsluitingsweg door de verkopende partij gerealiseerd.



BOUWREGELS



Uiterlijk woning

Voor het plan is geen specifiek Beeldkwaliteitsplan opgesteld. De door de koper te laten ontwerpen woning dient aan de redelijke eisen van de welstandscommissie te voldoen. Hierbij wordt het ontwerp beoordeeld of de uitstraling en de schaal van de gebouwen staan in de juiste verhouding tot de maat van de woonkavels en van het plangebied als entiteit, zowel qua bouwhoogte als qua footprint. Het verkrijgen van welstandsgoedkeuringen het verkrijgen van de bijbehorende omgevingsvergunning is voor risico koper.

De Notaris

De notaris voor het project is notariskantoor Maashorst Notarissen gevestigd aan De Donk 21 in Schaijk. De akte van levering die je nodig hebt voor de overdracht, wordt door hen opgesteld, gepasseerd en ingeschreven in het kadaster. Het (uiterste) moment waarop de akte van levering bij notariskantoor Maashorst notarissen passeert wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Kaveltekening

In het kavel paspoort bevindt zich een overzichtstekening met de bepaling van de kaveloppervlakte (in m²) en de eventuele bijbehorende afspraken met omwonenden. Deze afspraken worden overgenomen door de koper van de betreffende kavel.

Staat van afwerking bouw kavels

De verkoper levert de bouw kavels op in bouwrijpe staat, geschikt voor woningbouw en schoon van eventuele vervuilingen. Dat betekent in dit geval dat de nutsvoorzieningen voor water, elektriciteit en ook riolering (geen gas) tot aan de kavelgrens van het verkochte liggen. Het moment van levering is mede afhankelijk van de planning van uitvoerende nutsbedrijven (elektra-data-water).

De hoogte van het perceel is ca. 200 mm onder peilniveau (= bovenzijde afgewerkte vloer op begane grond).

De grond bestaat uit de lokaal aanwezige grond. De kavel is in de bovenste 1 m vrij van obstakels. Bij kavels die bij bestaande bomen liggen, kan het zijn dat de kruin van de boom over de kavelgrens reikt of dat de wortels in de kavel lopen.

Daar waar bomen staan ingetekend in de situatietekening zullen deze eigendom worden van de koper. Koper staat vrij om hier op eigen kavel mee te doen wat wenselijk is.



UITERLIJK WONING



Daar waar bomen staan ingetekend in de situatietekening zullen deze eigendom worden van de koper. Koper staat vrij om hier op eigen kavel mee te doen wat wenselijk is.

De grond die vrijkomt bij het graven van de bouwput, moeten op eigen terrein in depot worden opgeslagen, of op eigen perceel worden verspreid.

Koper is zelf verantwoordelijk voor eventuele aan- en afvoer van de grond. De kosten zijn ook voor eigen rekening koper.

Omliggend openbaar terrein wordt bouwen woonrijp opgeleverd (weg en groen zal worden aangelegd).

Slechts een voorbeeld en alleen bedoeld voor het geven van een indruk. In de praktijk kan deze afwijken van de uiteindelijke werkelijke situatie.

In bouwrijpe staat betekent ook dat bestaande opstallen door verkopende partij verwijderd worden, zodoende er een bouwrijp kavel ontstaat na afgravingen en te verrichten onderzoeken naar bodemkwaliteit en archeologie, zodoende het kavel uiterlijk op 1 september 2026 wordt opgeleverd aan koper.

De vanuit het Bestemmingsplan opgelegde verplichtingen aangaande archeologie, zijn voor verantwoording van de verkopende partij.

Nutsaansluiting

De aansluitingen voor (bouw)water, - stroom en riolering moet je zelf aanvragen bij de betreffende nutsbedrijven en de gemeente.

De uitleggers voor de vuilwaterriolering worden aangebracht tot de erfgrans. Als gevolg van de wetswijziging die per 1 juli 2018 geldt, krijgt jouw woning geen gasaansluiting. Er is daarom ook geen gasleiding aanwezig.

Uitzetten bouwperceel

De erfgrenzen/eigendomsgrenzen van jouw kavel worden eenmalig uitgezet.

Daarnaast moet je je houden aan de bepalingen voor de bouwhoogte en de rooilijnen die in het bestemmingsplan staan.



NUTSAANSLUITING



Inrichting van de openbare ruimte

De inrichting van openbare ruimte, is slechts een voorbeeld en alleen bedoeld voor het geven van een indruk.

In de praktijk kan deze afwijken van de uiteindelijke werkelijke situatie.

Fundering

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid, zul je (waarschijnlijk) een sonderingsonderzoek moeten laten uitvoeren. Hiervoor ben je zelf verantwoordelijk. Als je voor de fundering van je woning gebruik moet maken van funderingspalen, is het verstandig om voorafgaand aan deze (hei)werkzaamheden een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen. Jouw aannemer kan dit verzorgen. Hoeveel en welke funderingswerkzaamheden nodig zijn, is het risico van de koper. De gemeente en ontwikkelaar hebben hier geen onderzoek naar verricht.

Toegankelijkheid bouwperceel

De bouw kavels zullen bereikbaar zijn vanaf De Lage Ham. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om bouwverkeer gebruik te laten maken van de bouw ontsluitingsweg door het plan 24 appartementen Breeveld, welke ontsluit op de rotonde van de Beljaartlaan.

Hemelwater afvoer Koper dient op eigen kavel een eigen infiltratie-voorziening te maken voor afvoer van het schoon hemelwater, bijv. met kratteninfiltratie.

*Disclaimer: de afbeeldingen die we gebruiken voor deze advertentie zijn opgesteld met behulp van AI, om een beeld te geven van de toekomstige situatie ter plaatse.



FUNDERING





WONEN IN DONGEN

Met ruim 25.000 inwoners is Dongen een dorp van de juiste grootte: niet te groot en niet te klein. Met een verrassend winkelaanbod en alle faciliteiten in huis zorgt Dongen ervoor dat het dorp zowel voor de inwoners als voor de naastgelegen dorpen aantrekkelijk is. In Dongen kun je terecht voor de dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen. En voor de grotere winkelketens zijn de steden Tilburg, Breda en Oosterhout heel dichtbij. In amper tien minuutjes rijden zit je in hartje Oosterhout.

Ook voor kinderen is Dongen een dorp waar meer dan genoeg te beleven is. Het telt diverse basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs. En met de vele sportverenigingen is er ook op sportief vlak voor ieder wat wils. Dongen beschikt zelfs over een Dongense jeugdraad die verantwoordelijk is voor allerlei activiteiten voor de jeugd waaronder ook de Dongense zomerspelen. Met een rijk verenigingsleven wordt in Dongen van alles georganiseerd. Zo is bijvoorbeeld Dongenice een jaarlijks terugkerend begrip!



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwiteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Dongen
Hoge Ham 93, 5104 JC DONGEN
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT Waalwijk
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl