

VERSCHEL & van DUN

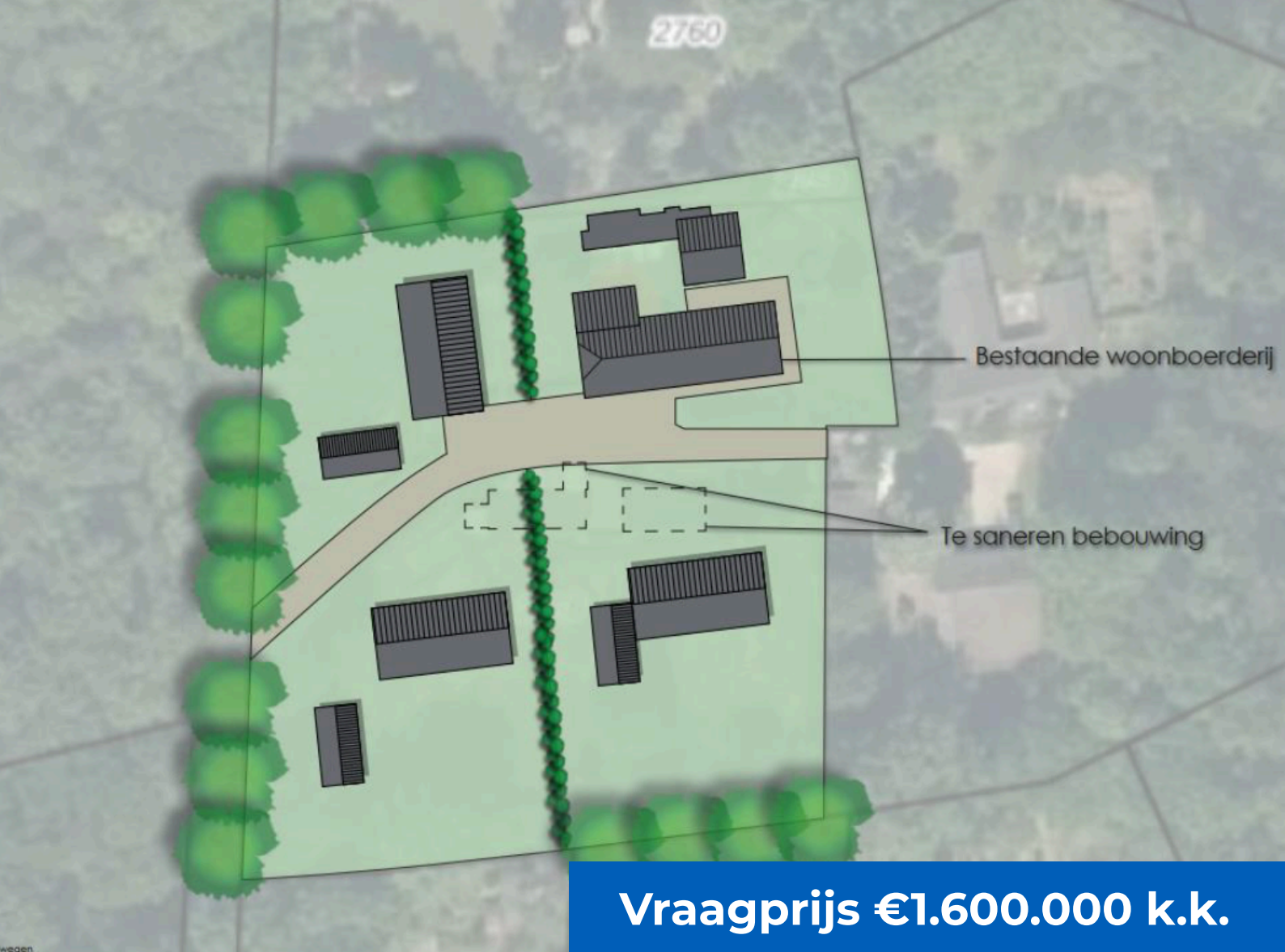
De makelaar die meer weet



Exclusief wonen in Bladel

Bladel
Egypte 4

Riant perceel met de mogelijkheid tot het ontwikkelen van drie bouwkavels
en een twee-onder-een-kapwoning!



Vraagprijs €1.600.000 k.k.

Egypte 4 in Bladel is een karakteristieke langgevelboerderij op een ruim perceel, gelegen in een groene en landelijke omgeving net buiten de kern van Bladel. Een bijzondere plek voor wie op zoek is naar rust, ruimte en volop mogelijkheden om wonen geheel naar eigen wens vorm te geven.

De ligging nabij de Belgische grens, met de voorzieningen van Bladel op korte afstand, combineert het beste van twee werelden: landelijk wonen met winkels, scholen en andere voorzieningen binnen handbereik.

Op het perceel bevinden zich naast de langgevelboerderij meerdere vrijstaande bijgebouwen. De woning beschikt op de begane grond over twee royale entrees, keuken, woonkamer, toilet en badkamer. Vanuit de woning is er een doorloop naar het achterhuis, dat momenteel in gebruik is als schuur en opslagruimte en tevens toegang biedt tot een ruime bergzolder. Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers.

De royale opzet, bestaande bebouwing en aantrekkelijke ligging bieden volop mogelijkheden voor een nieuwe eigenaar. Daarnaast kan het interessant zijn om, binnen de geldende planologische kaders en in overleg met de gemeente, de mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van deze bijzondere locatie te onderzoeken.



Kenmerken

Energie label:	F
Soort (woning):	Eengezinswoning
Bouwvorm/type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1937
Kamers:	4
Woonoppervlakte woonboerderij:	ca. 135 m ²
Bijgebouw:	ca. 75 m ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte woonboerderij:	ca. 150 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	ca. 31 m ²
Externe bergruimte:	ca. 127 m ²
Perceeloppervlakte:	5.953 m ²
Tuin gelegen op:	Rondom

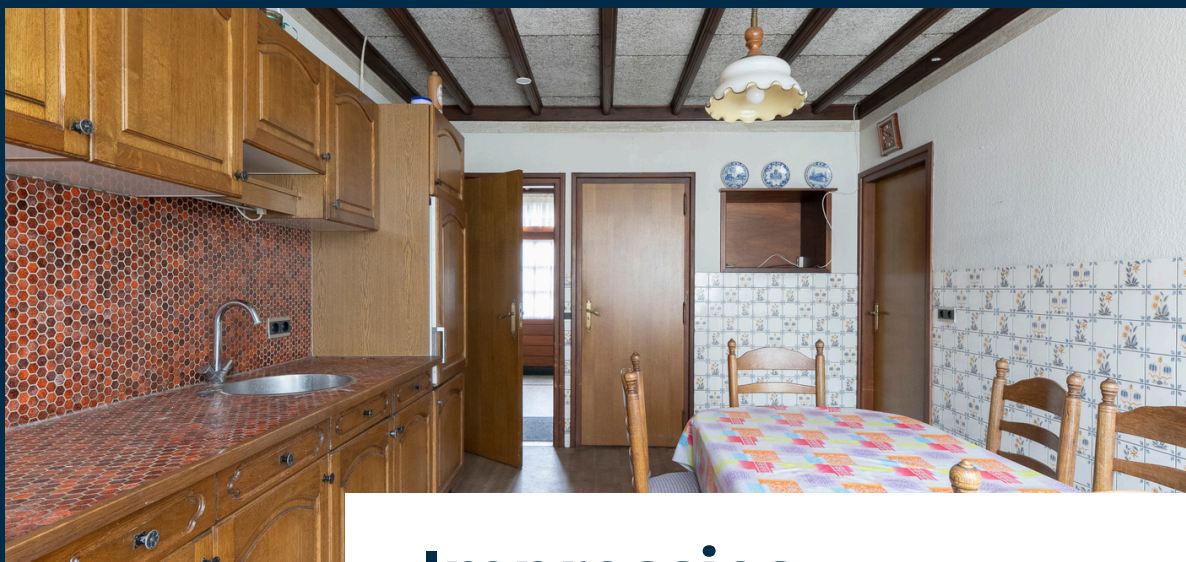


U bereikt het terrein uitsluitend via de Bossingel, waarna een onverhard zandpad van de gemeente overgaat in eigen terrein met een brede, verharde inrit naar het erf van deze karakteristieke langgevelboerderij.

De royale oprit biedt volop ruimte voor meerdere voertuigen en geeft direct toegang tot de diverse grote bijgebouwen.

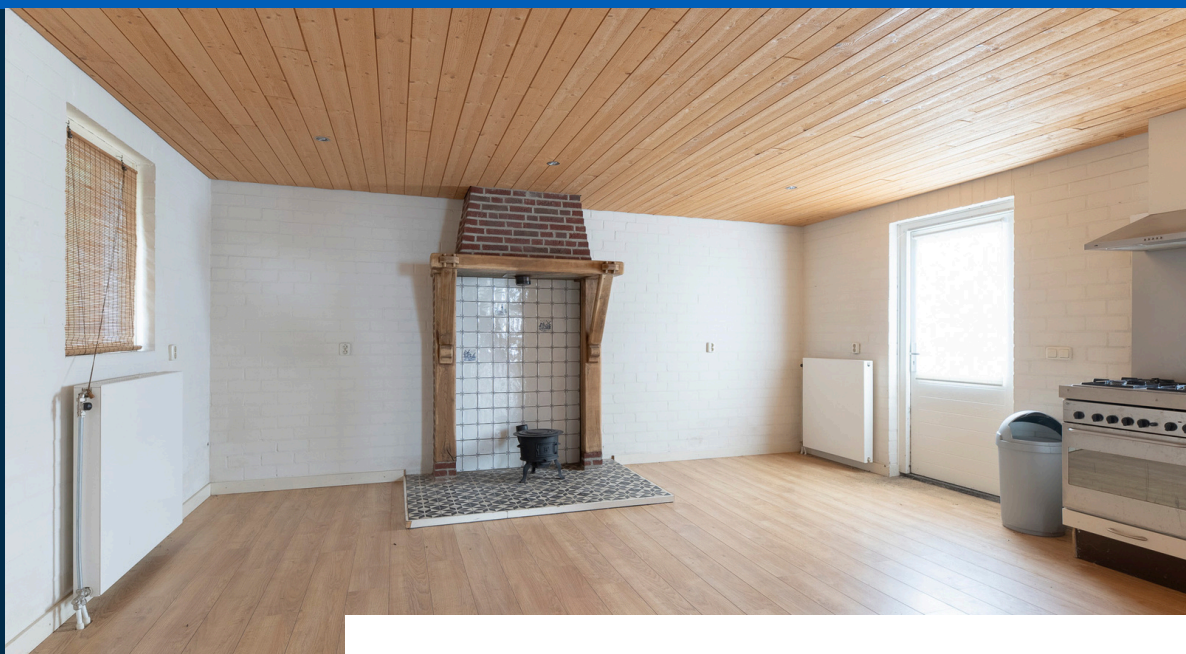
De bijgebouwen maken het geheel bijzonder geschikt voor opslag, hobby's of het stallen van materieel. In combinatie met de ruime tuin en weide ontstaat een veelzijdig erf met volop gebruiksmogelijkheden.



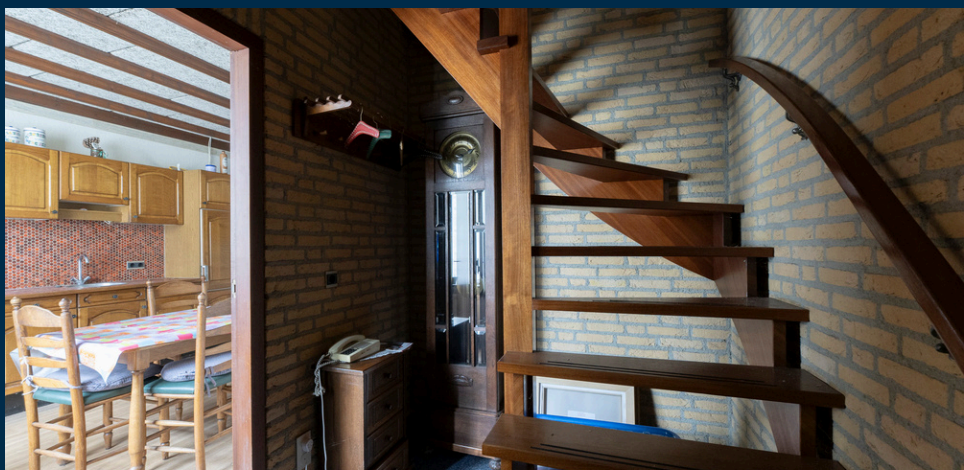
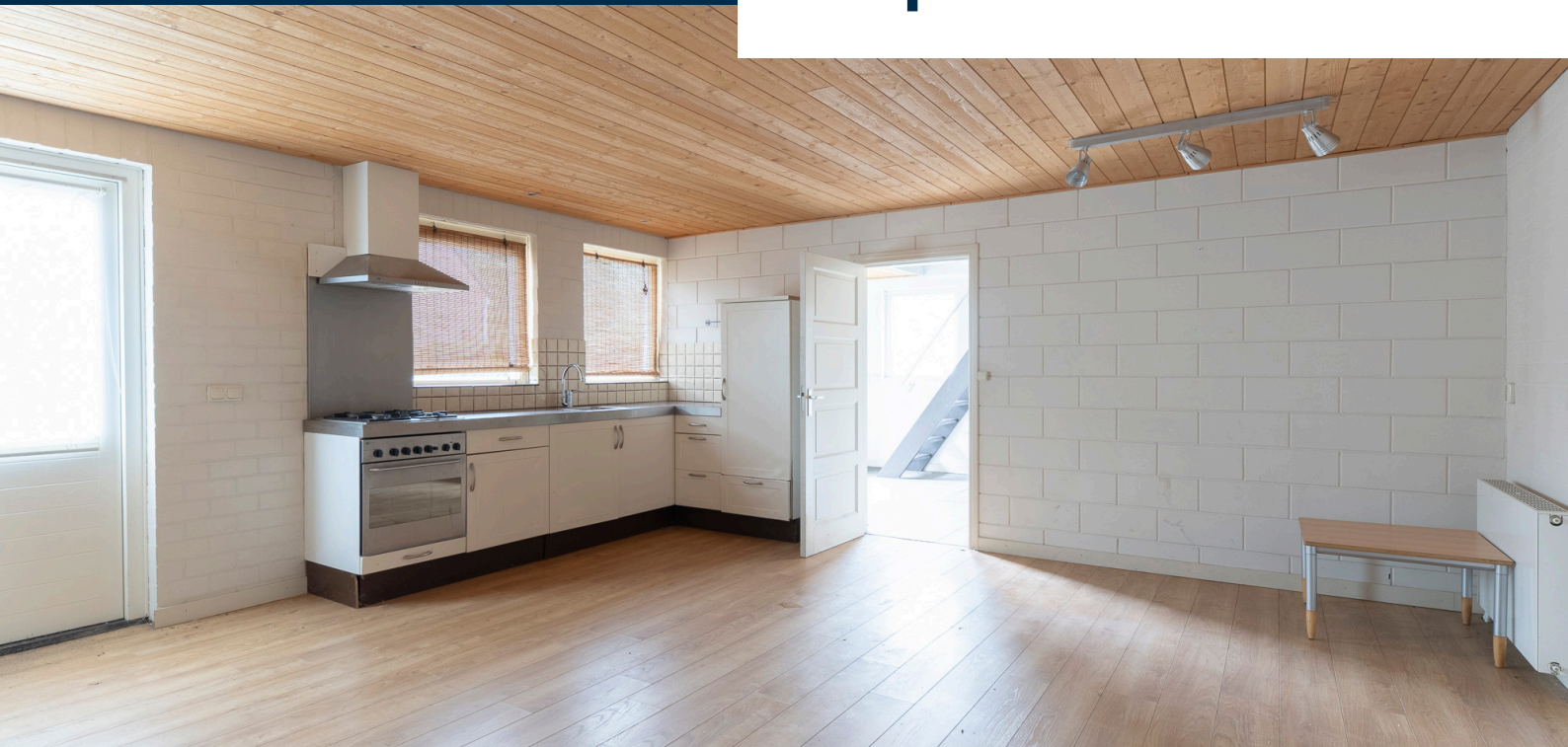


Impressies





Impressies

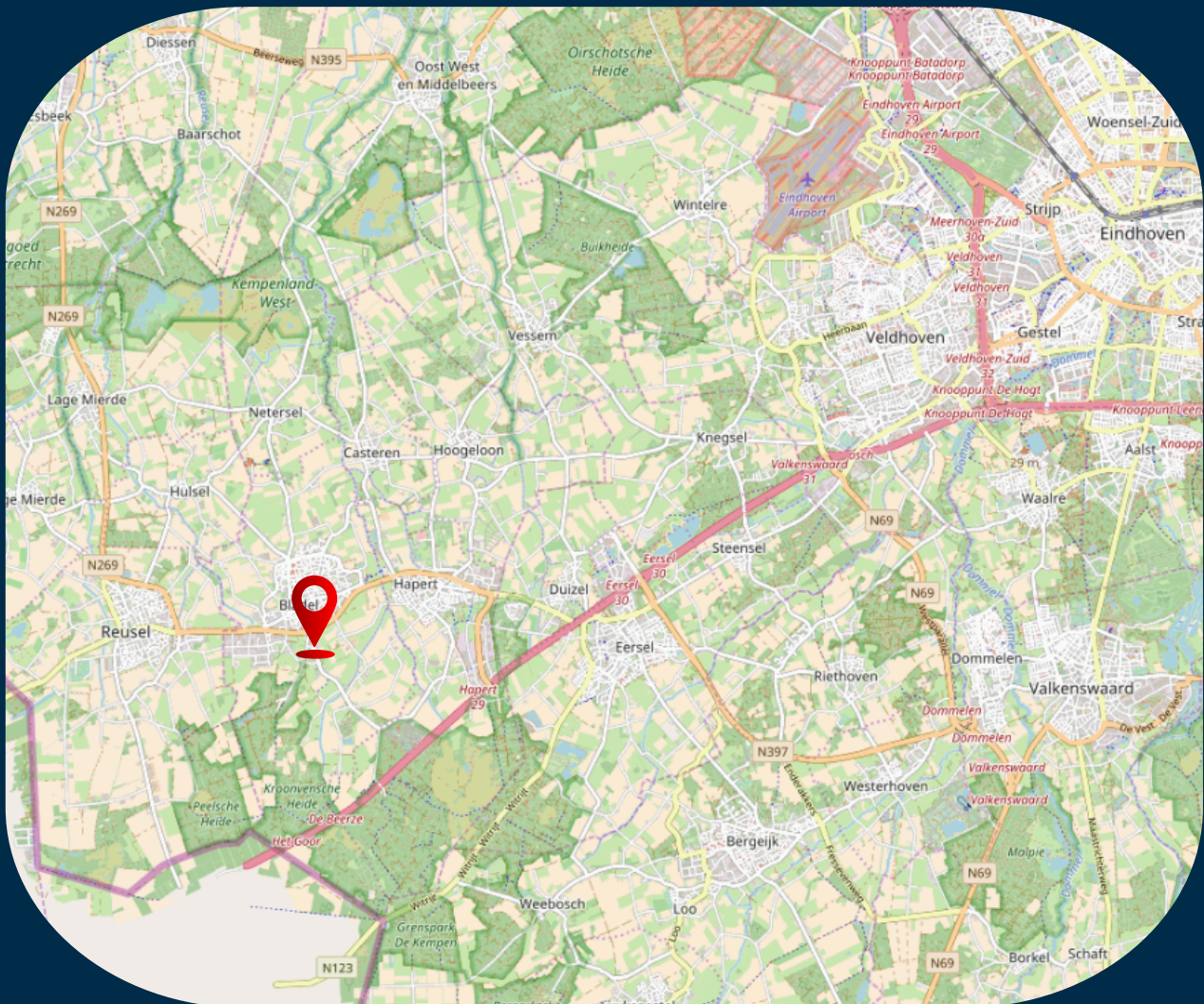




Impressies



Omgeving



Bladel is gelegen in de Brabantse Kempen en telt ca. 21.000 inwoners. De omgeving biedt een rijke mix van cultuur, natuur en gezelligheid. De gemeente bestaat uit vijf dorpen, met elk zijn eigen unieke charme.

De N284 geeft u een snelle verbinding naar de A67 richting Eindhoven en België.



Bestemming

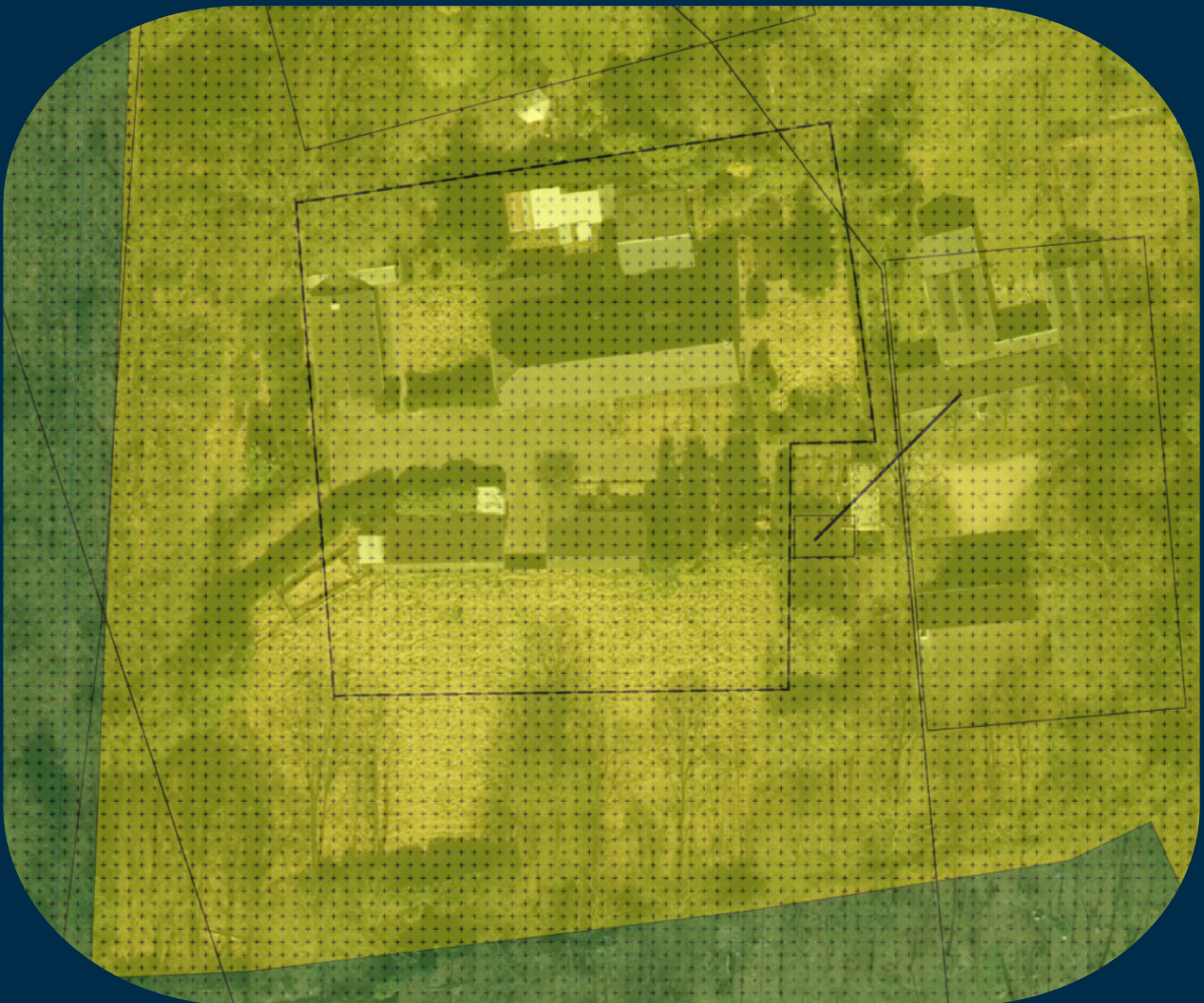
Ter plaatse van de onroerende zaak vigeert het omgevingsplan van de gemeente Bladel, inwerking vanaf 15-04-2025. Het voormalige bestemmingsplan is onder het omgevingsplan gebracht.

Dit betreft het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" van de gemeente Bladel. Het plan is door de raad van de gemeente vastgesteld op 24-03-2016.

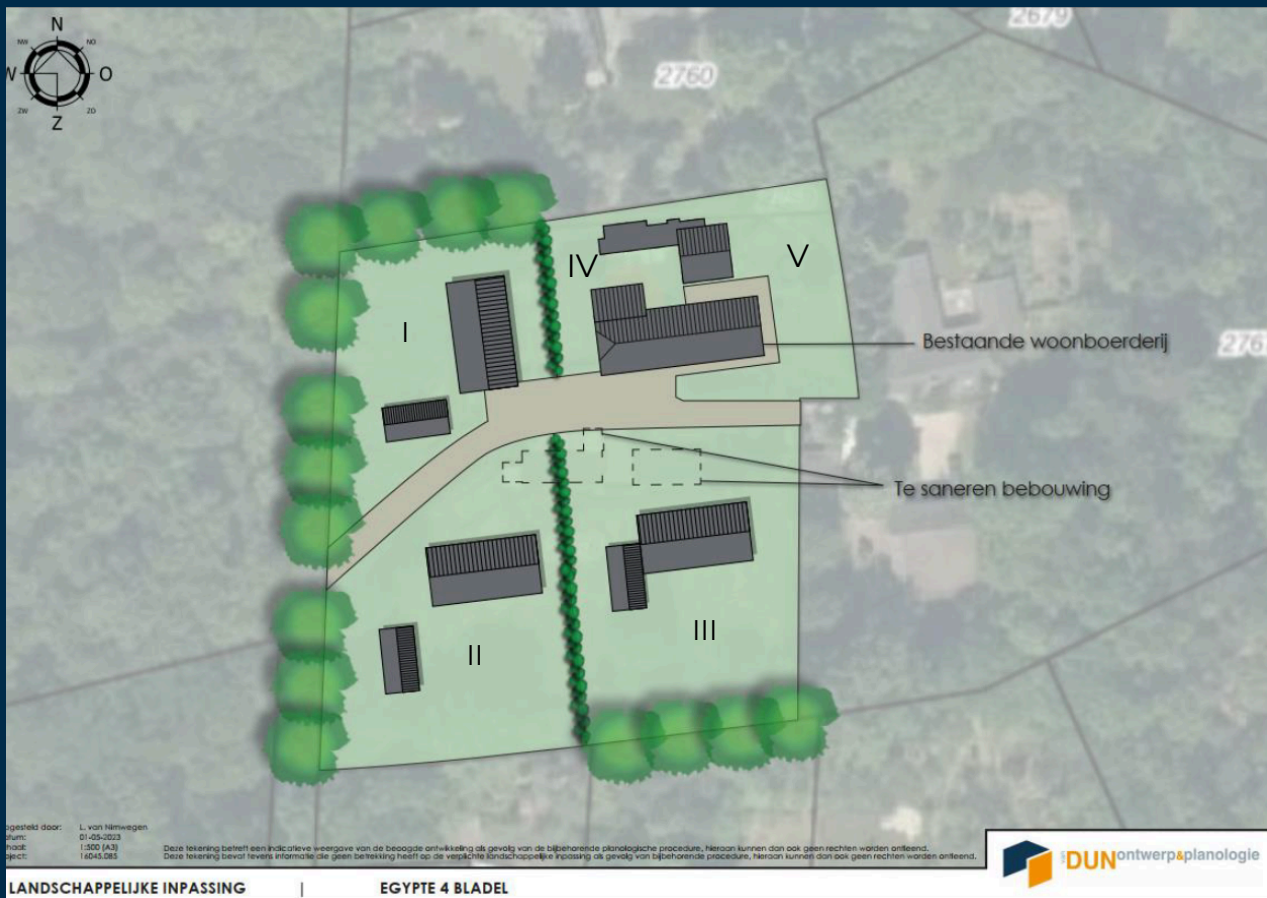
In dit bestemmingsplan kent het object de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en functieaanduidingen van toepassing:

- Waarde - Archeologie 3
- Bouwvlak
- Specifieke vorm van wonen - woonboerderij
- Overige zone - invloedssfeer natuur

Voor de volledige en nadere specifieke regels die voor deze bestemming gelden, wordt verwezen naar de planregels behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014".



Mogelijkheden



Op 25 juni 2024 heeft de gemeente Bladel aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan herontwikkeling van de locatie. Het plan voorziet in een splitsing van het perceel in vijf kavels, met ruimte voor drie nieuwe bouwkavels voor vrijstaande woningen:

Perceel I: 1.150 m²

Perceel II: 1.538 m²

Perceel III: 1.650 m²

Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in een twee-onder-een-kapwoning, waardoor twee zelfstandige woonpercelen ontstaan:

Perceel IV: 575 m²

Perceel V: 808 m²

Volgens het principeverzoek dient de onverharde toerit, voor zover gelegen op gemeentegrond, bij uitvoering van de ontwikkeling op eigen kosten te worden verhard.

Daarmee ontstaat een ontwikkeling waarin karakteristieke bestaande bebouwing wordt gecombineerd met nieuwe woonmogelijkheden, wat de locatie interessant maakt voor een toekomstige koper of investeerder.

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente:

Bladel

Sectie:

D

Perceel

2766 (5816 m²) & 2759 (137 m²)



Bijzonderheden

- De woning is gebouwd in 1937 en in de loop van de jaren een aantal keer gerenoveerd.
- Het object kan enkel in één geheel gekocht worden.
- De bijgebouwen zijn voor diverse doeleinden te gebruiken.
- Het geheel wordt vrij van huur, pacht of enig ander gebruik opgeleverd.
- Voor zover verkoper bekend, zijn op het terrein oude mestkelders en/of mestputten aanwezig.
- Gelet op het ouderdom van het object, bestaat de kans dat er een aanwezigheid van asbest is.

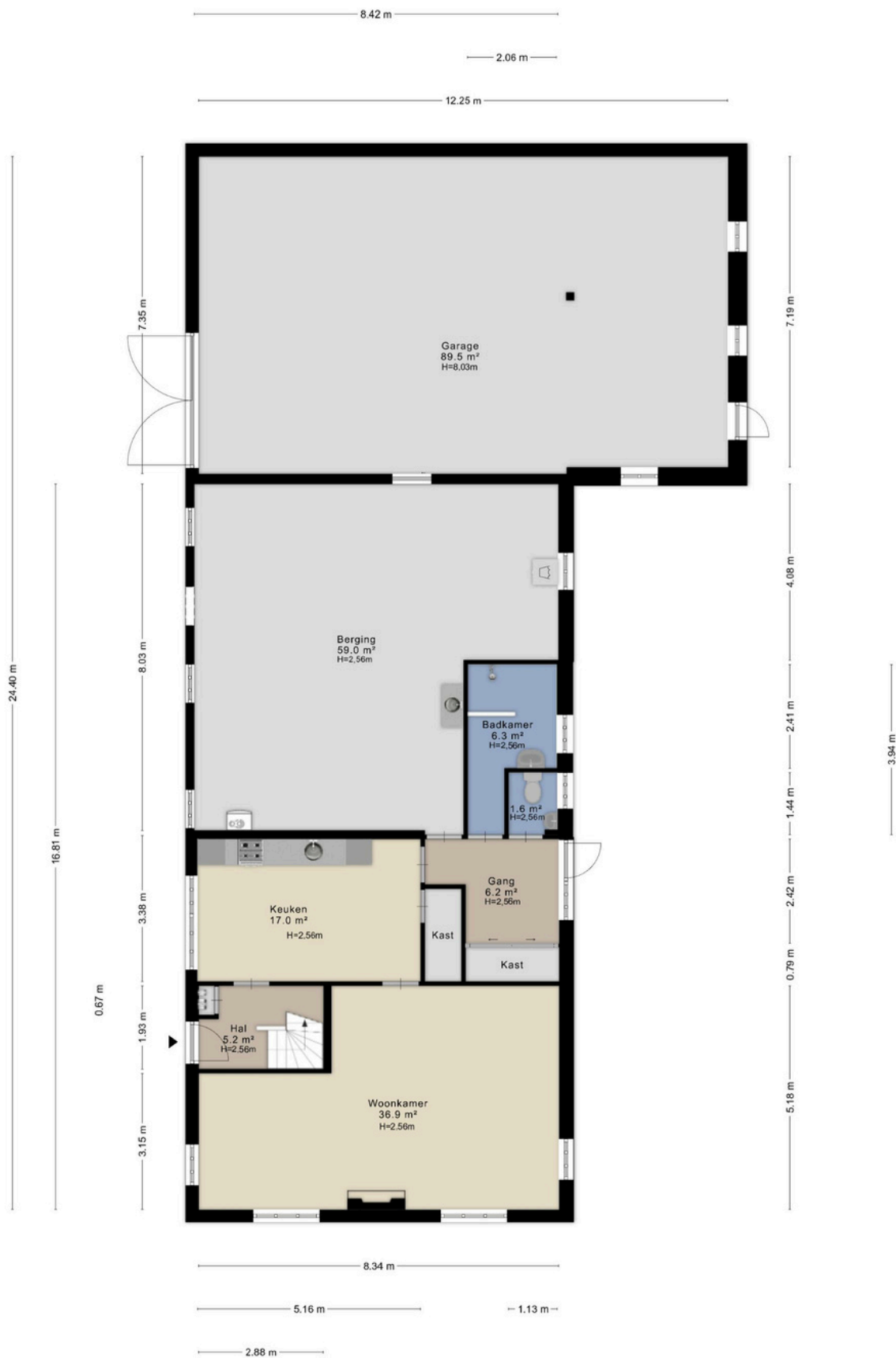


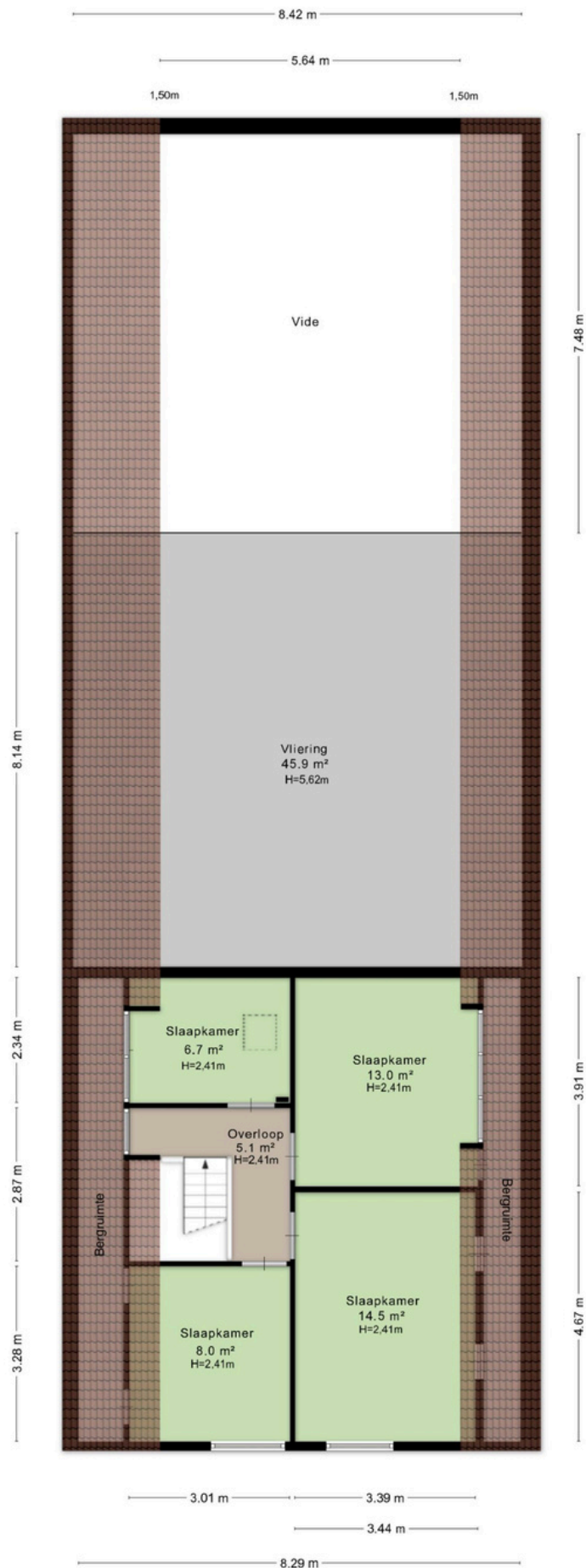


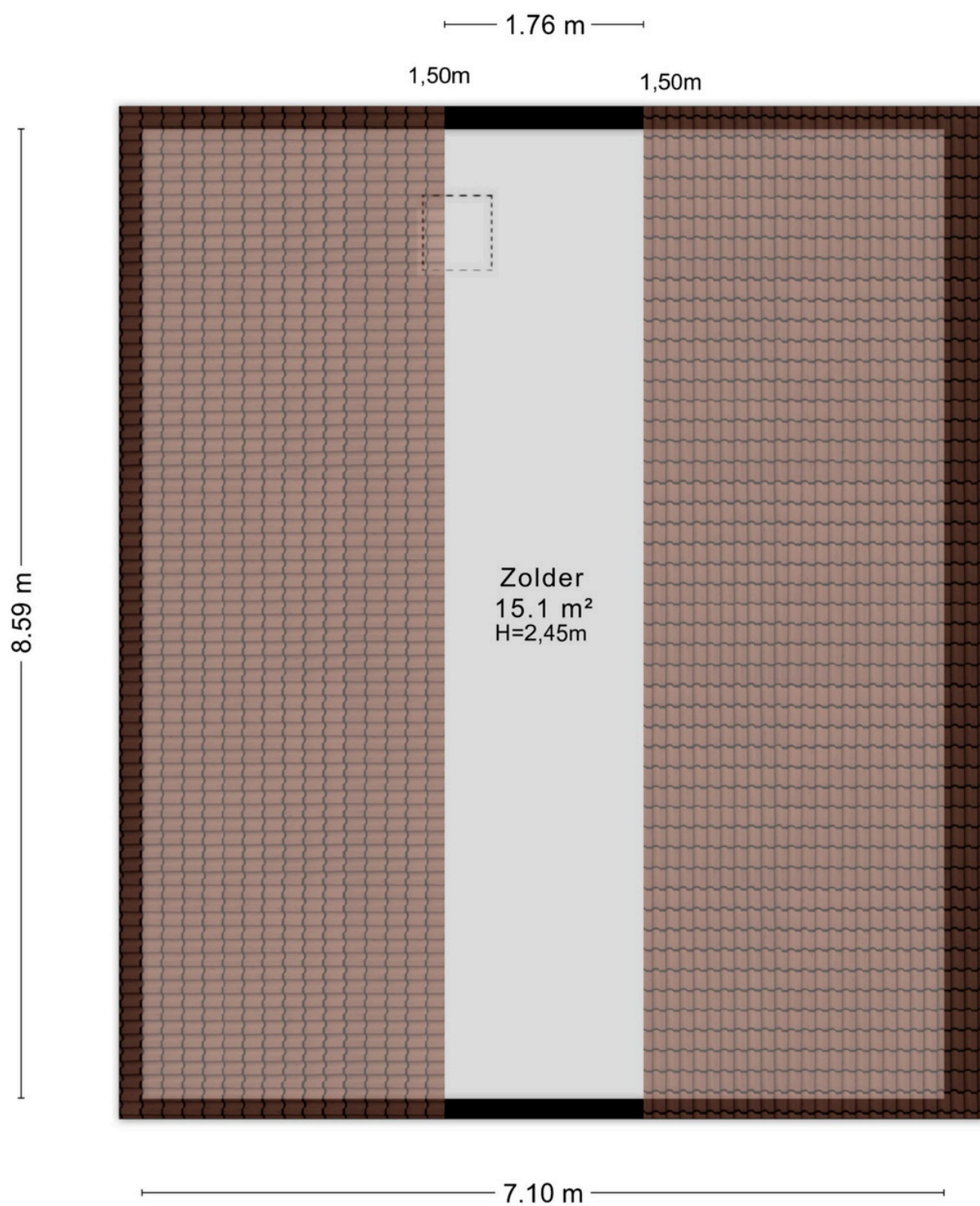
Verkoopvoorwaarden

- Bezichtiging uitsluitend op afspraak via Verschel & Van Dun.
- Alle kosten en eventuele belastingen die samenhangen met de overdracht van de woning, waaronder notariskosten en overige bijkomende kosten, komen voor rekening van koper.
- De woning kan gedurende een nader overeen te komen termijn onder optie worden geplaatst, alvorens met een andere partij in onderhandeling wordt getreden.
- Eigendomsoverdracht bij notaris uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
- Het object wordt verkocht in de huidige staat.
- Verkoper behoudt zich het recht voor om niet te gunnen.
- De gemeente heeft op 25 juni 2024 in principe medewerking verleend aan het realiseren van drie vrijstaande woningen en het splitsen van de woonboerderij, waarbij de verdere planologische procedure voor rekening van de koper komt.
- Indien koper uitvoering geeft aan de voorgenomen planologische ontwikkeling, komen ook de aanleg en bekostiging van de verharding van de toegangsweg, alsmede de daarvoor benodigde privaatrechtelijke en publiekrechtelijke afspraken en toestemmingen, volledig voor risico van koper te worden doorlopen.

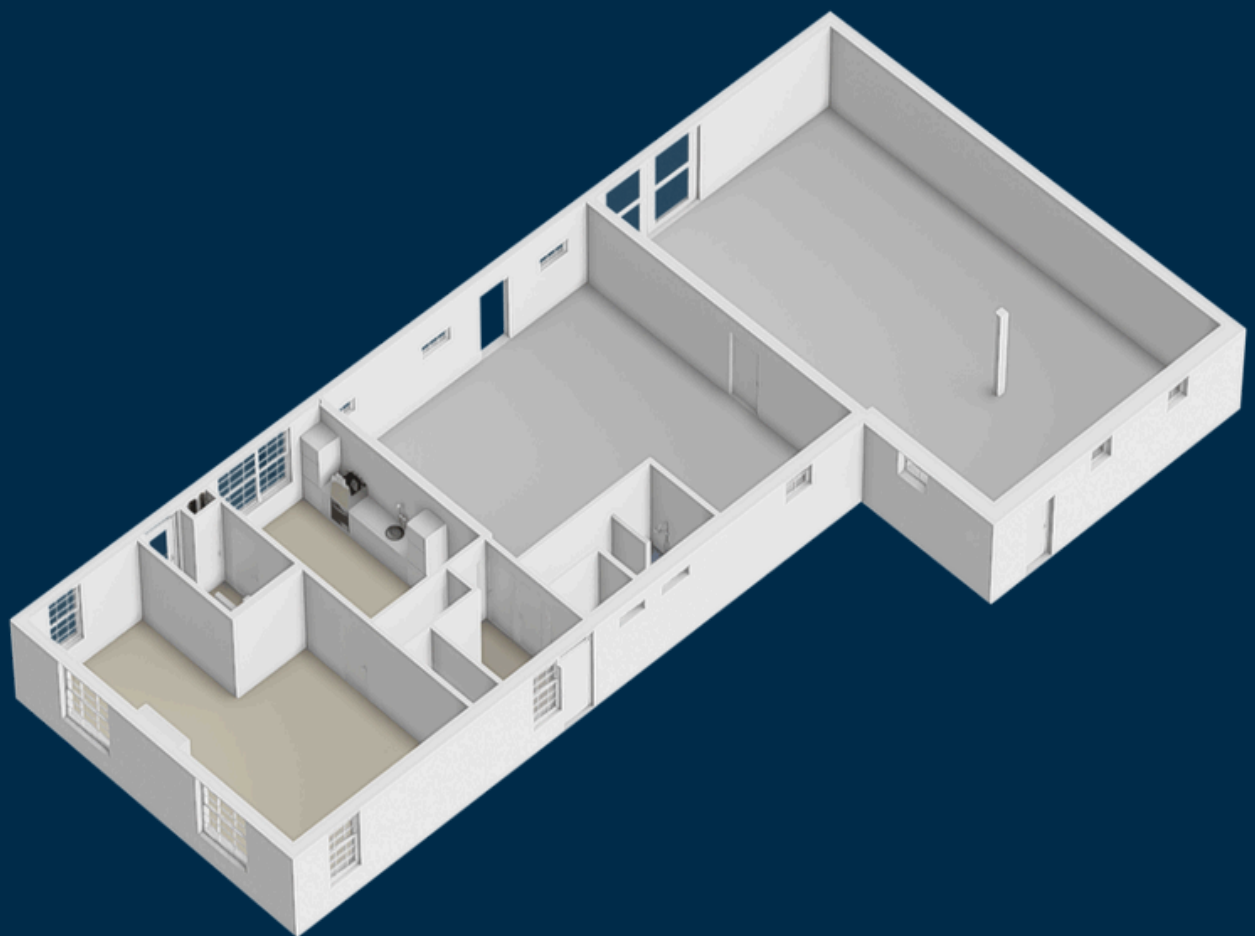
Plattegronden

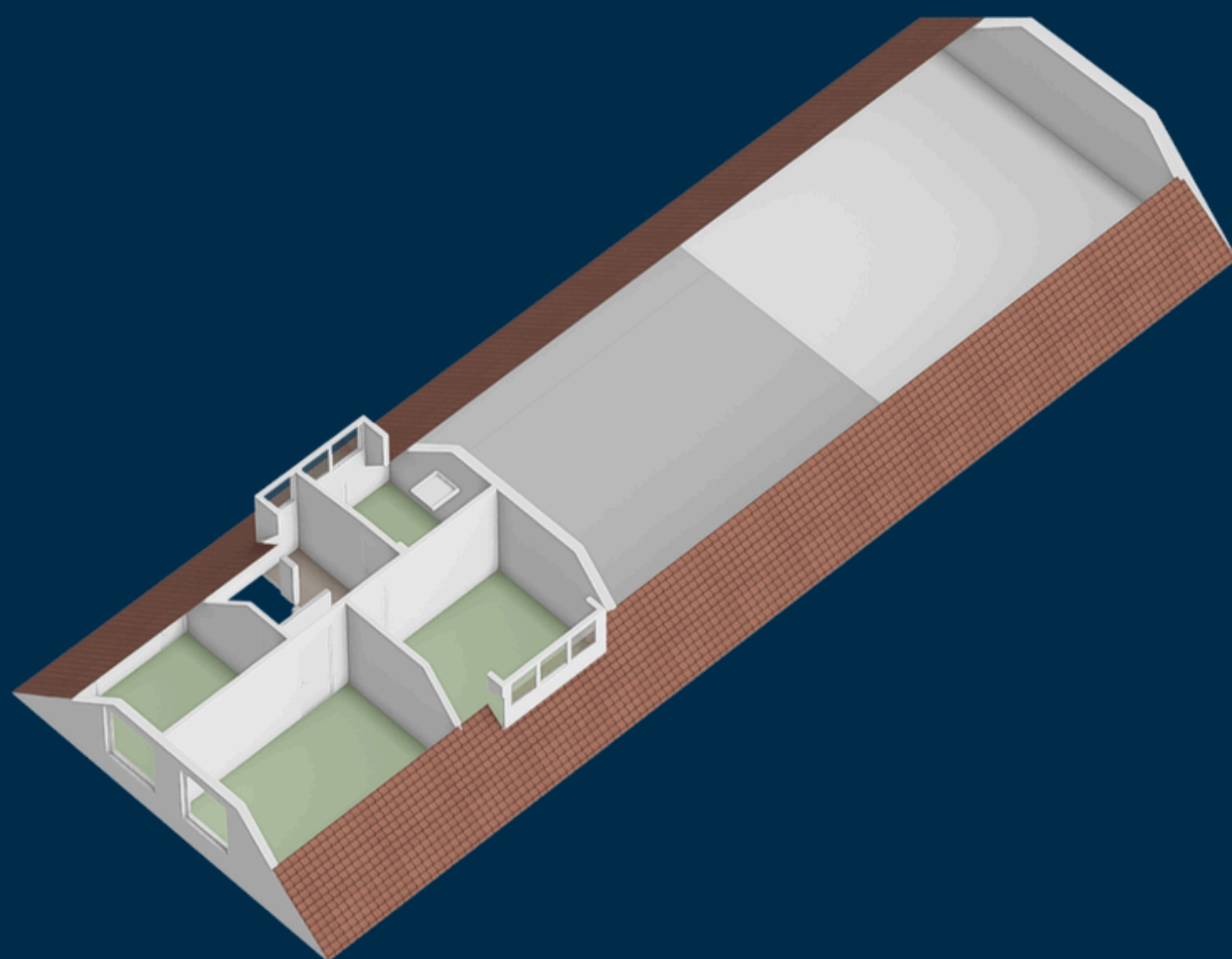


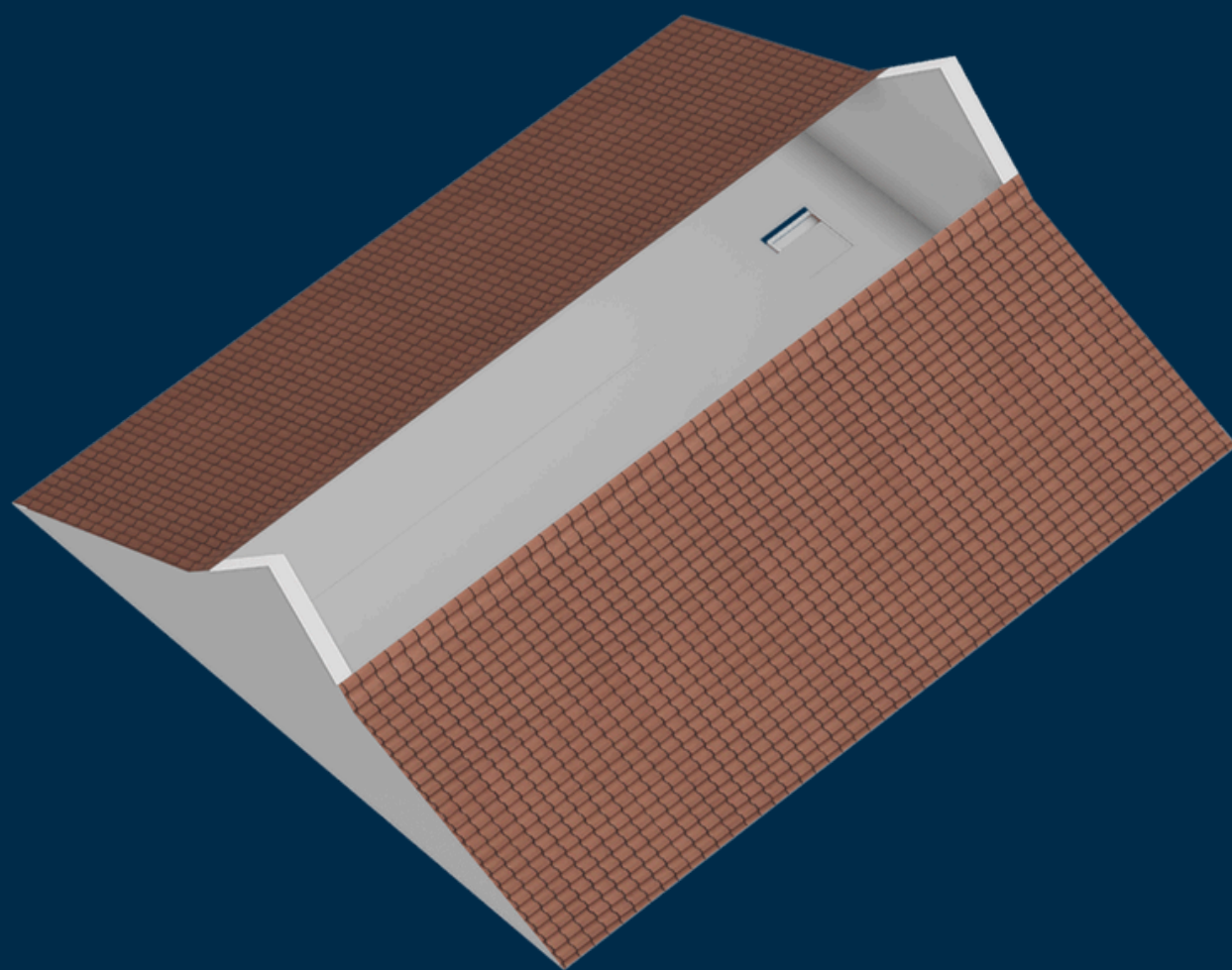




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

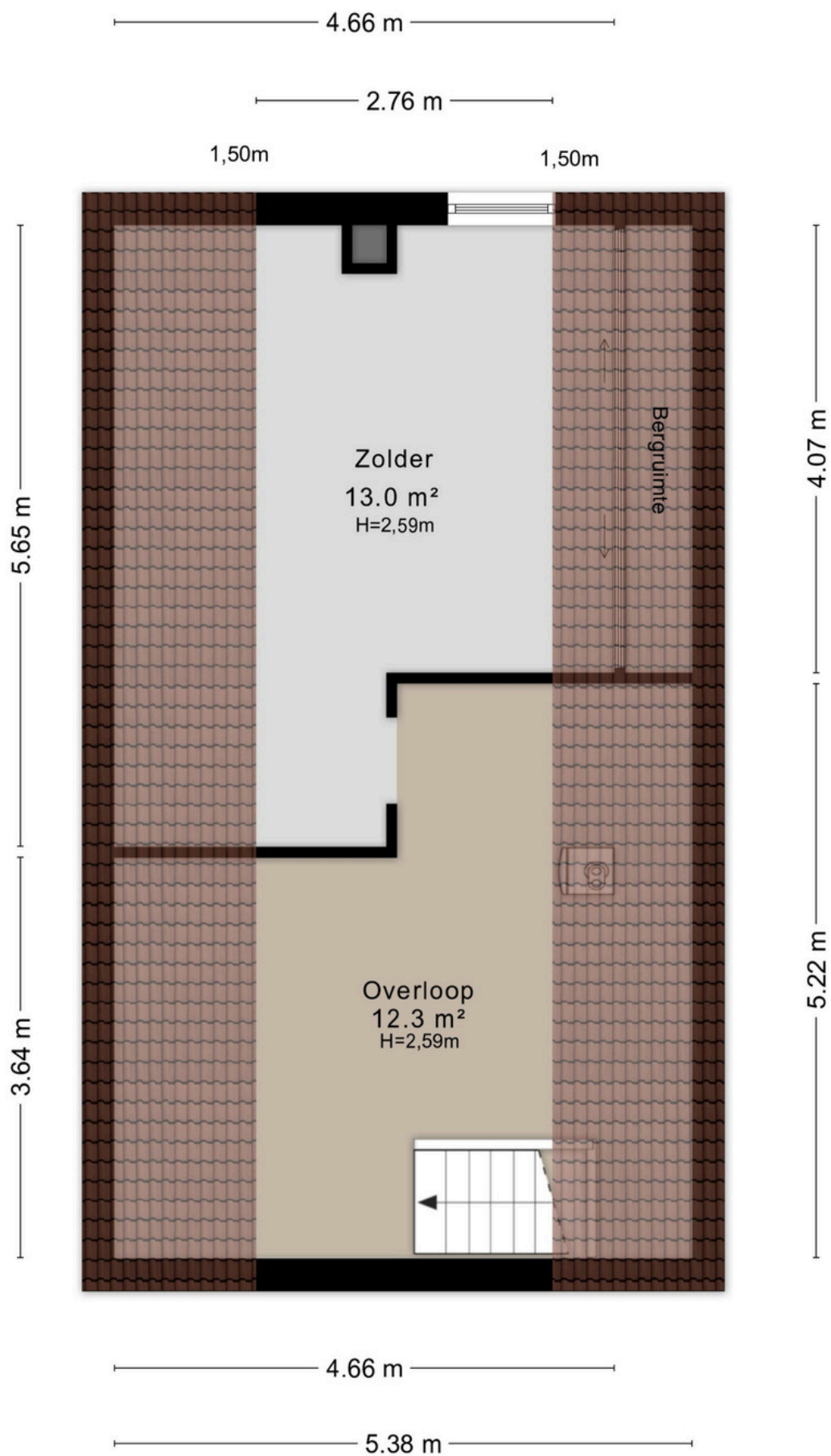




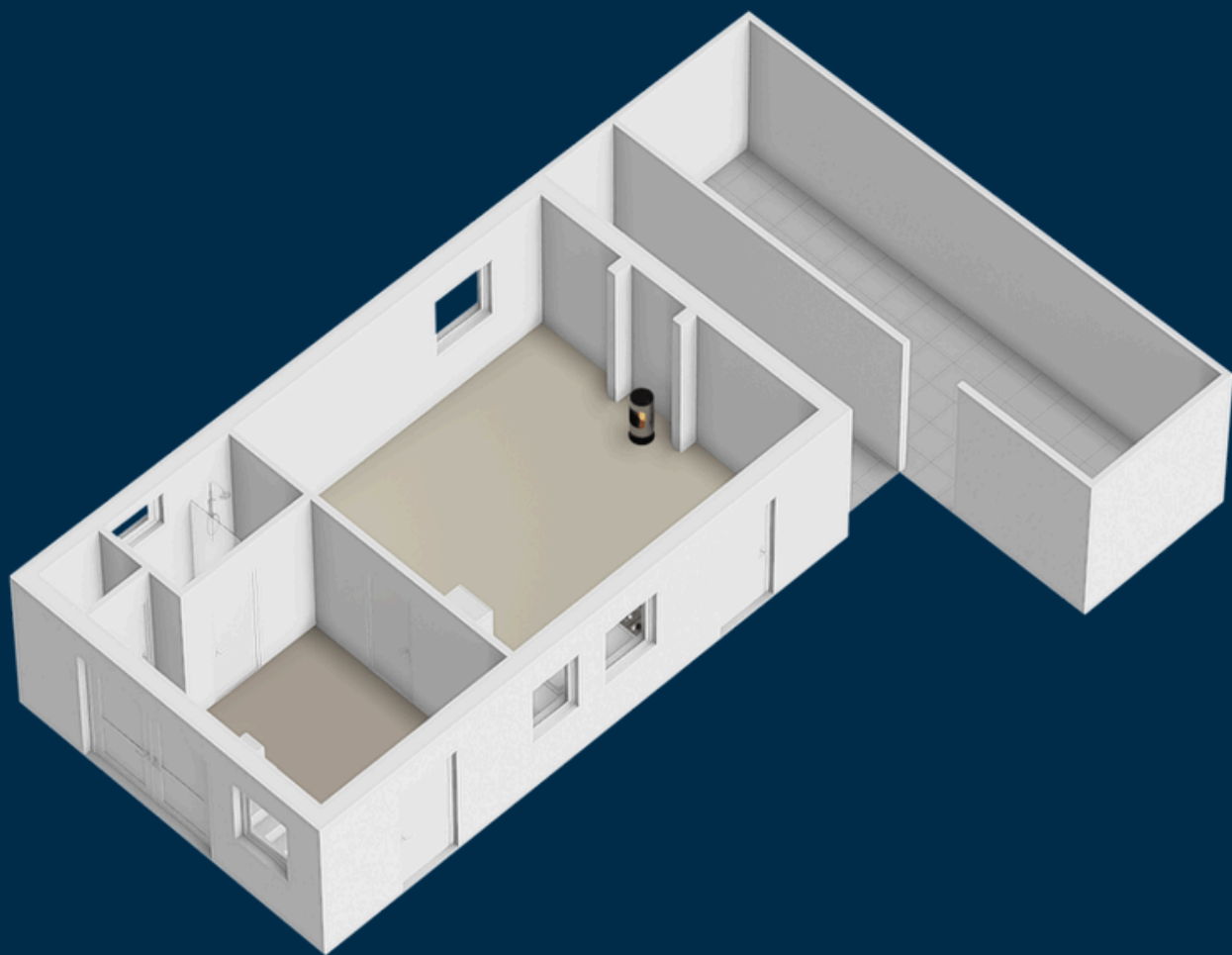


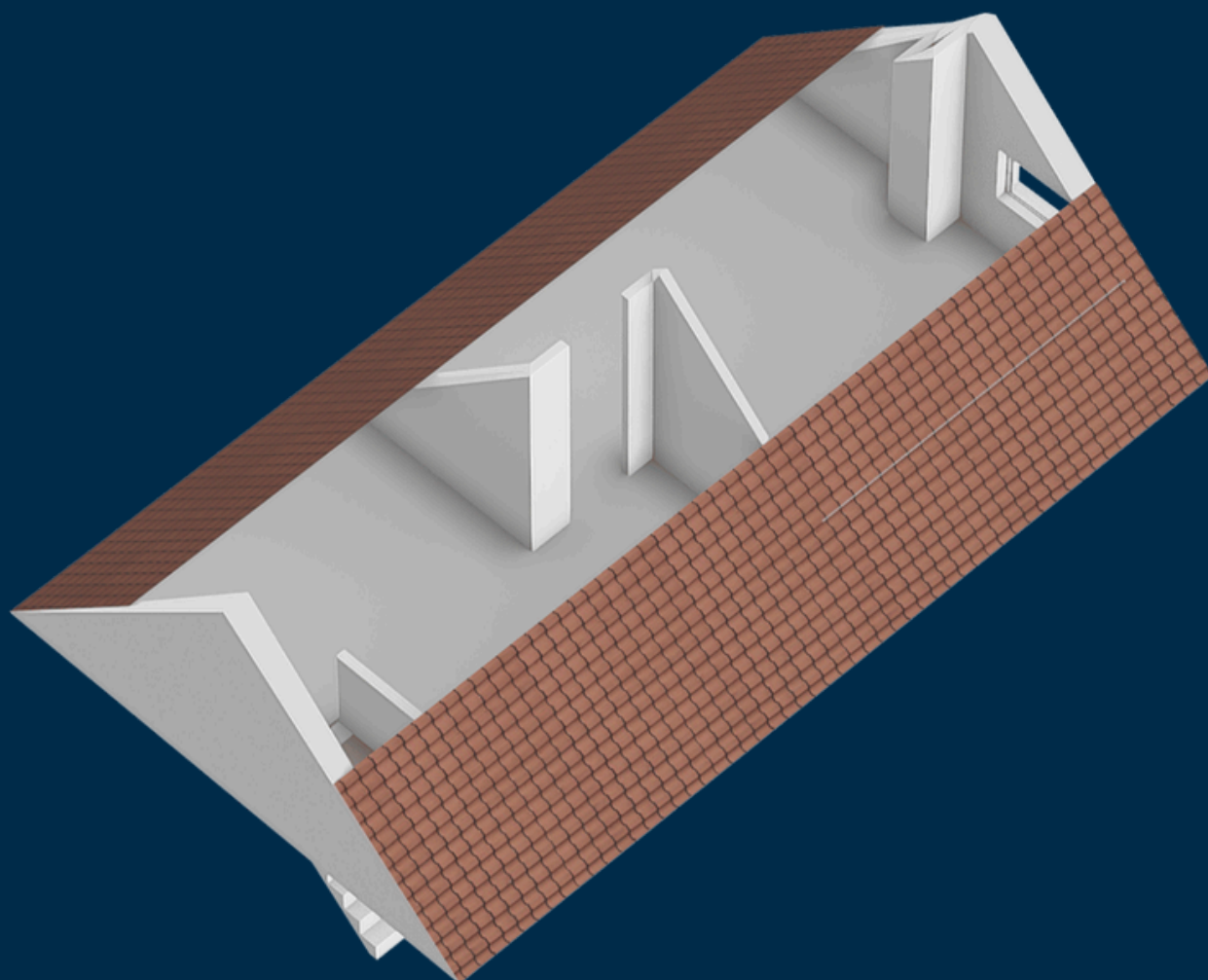


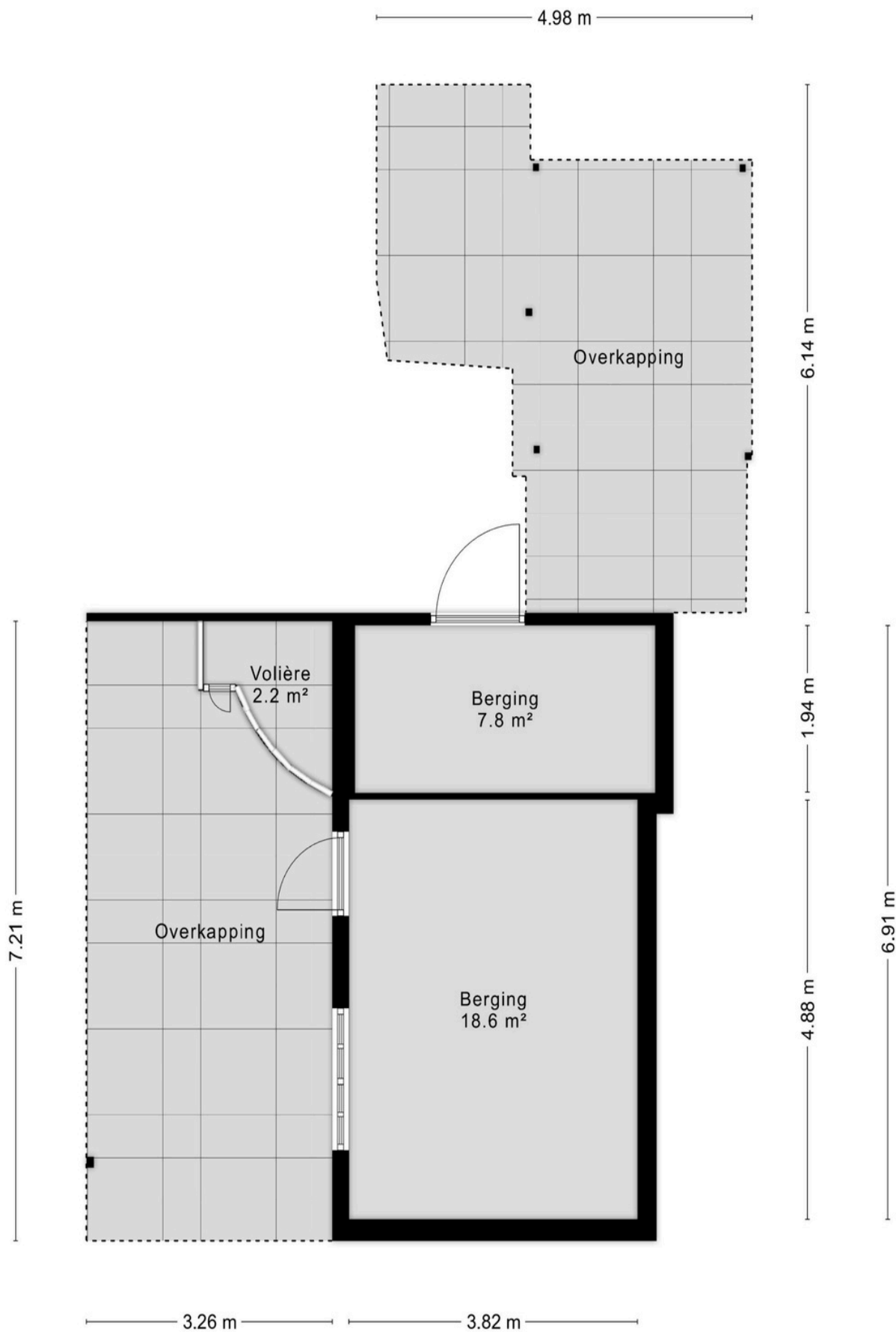


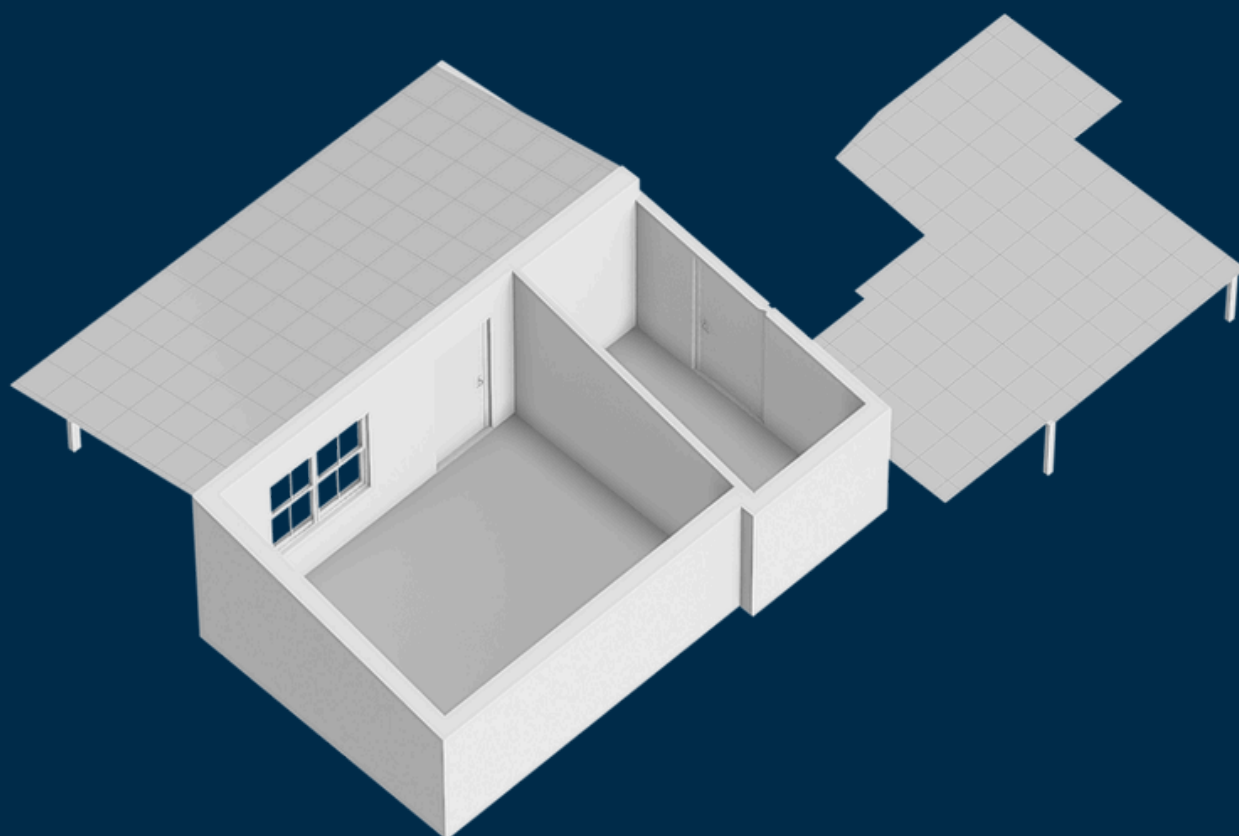


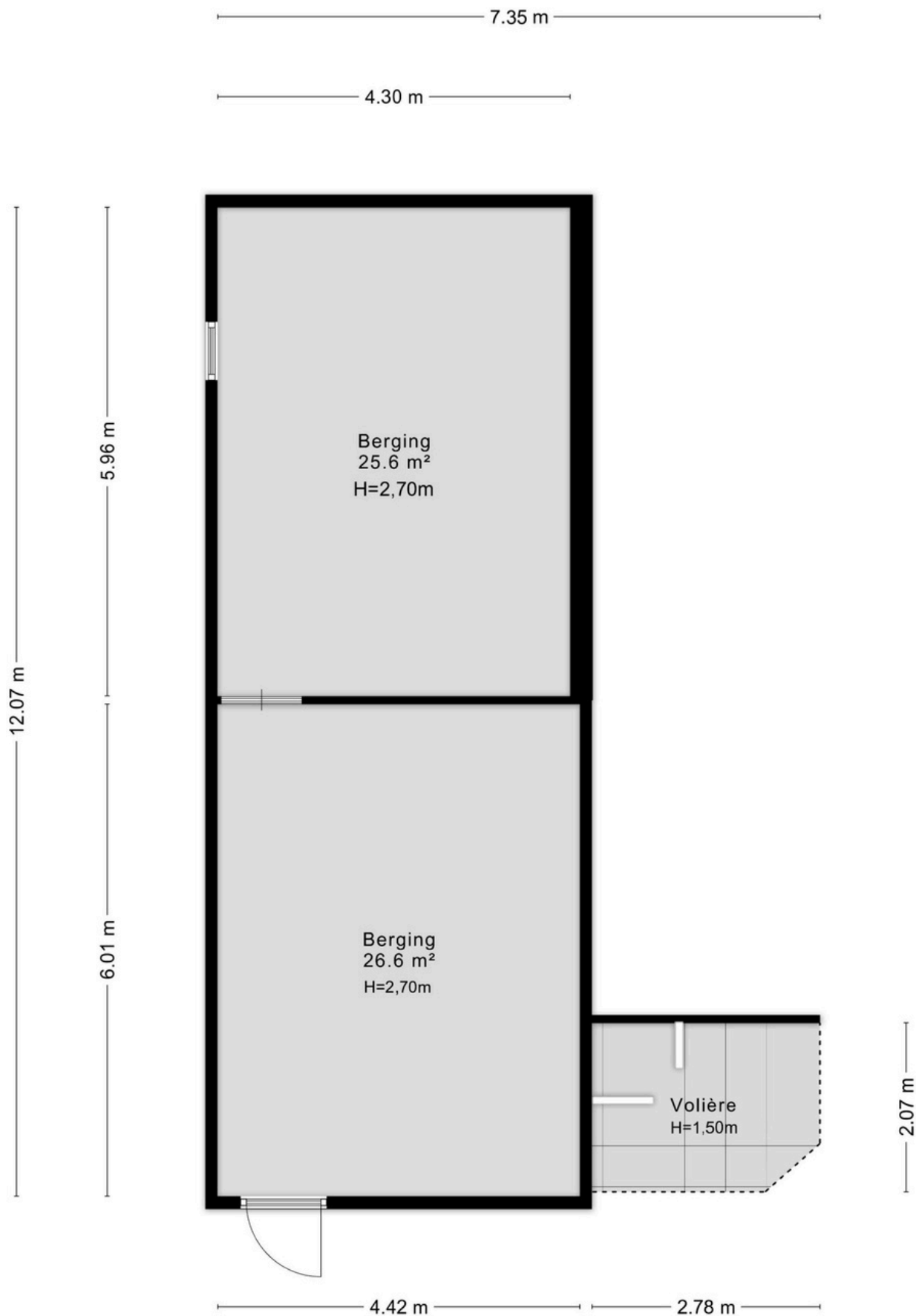
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

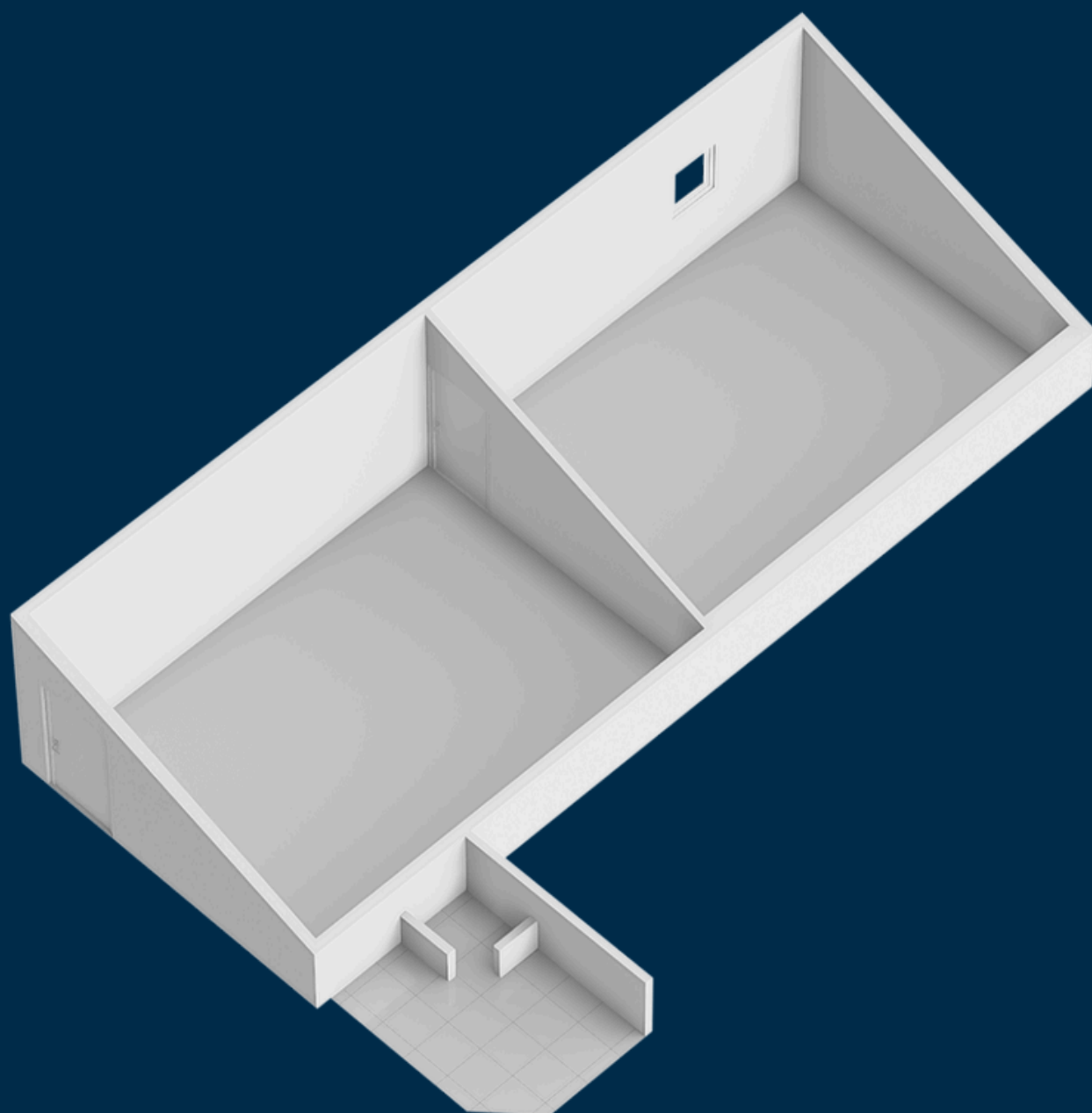


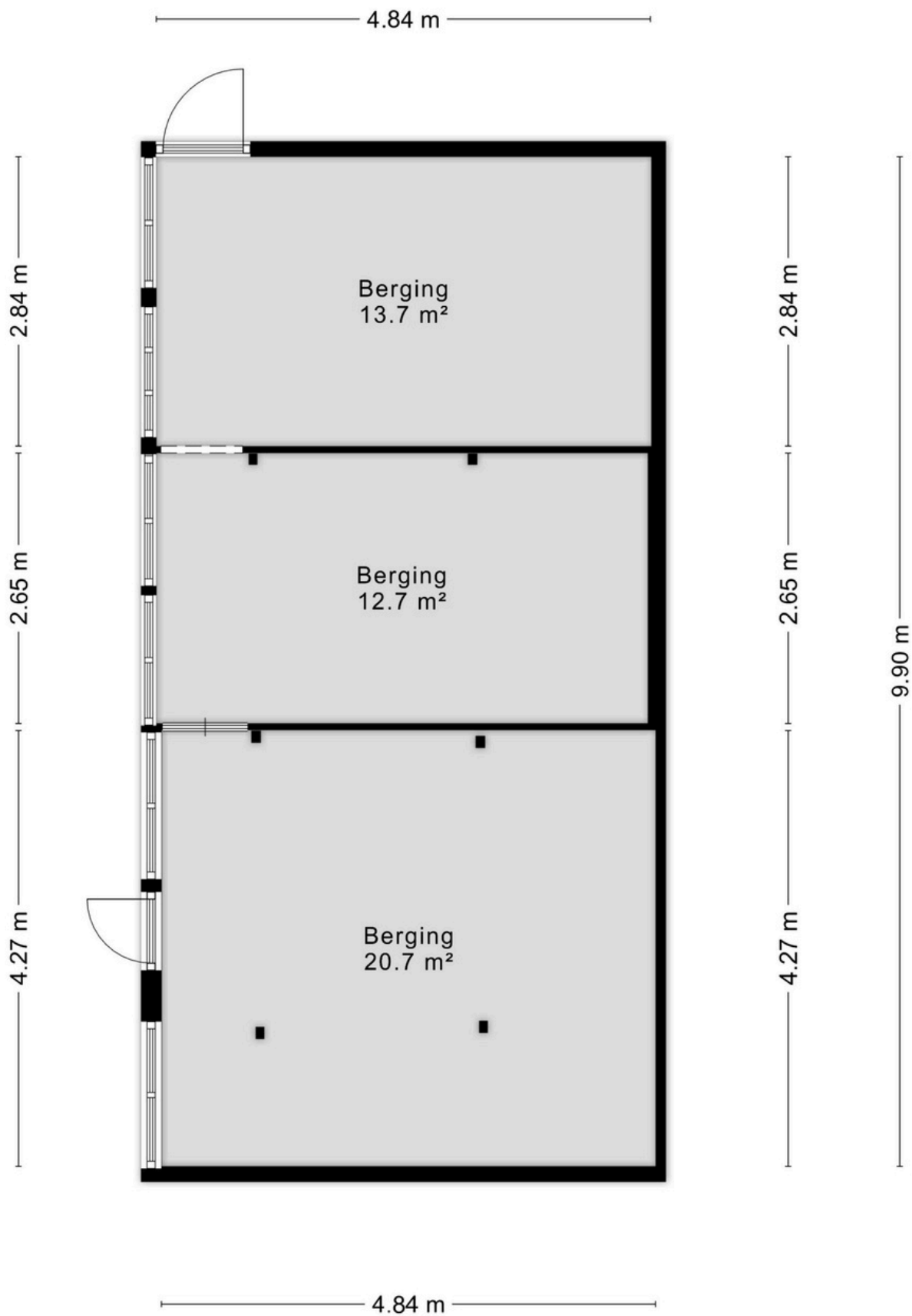


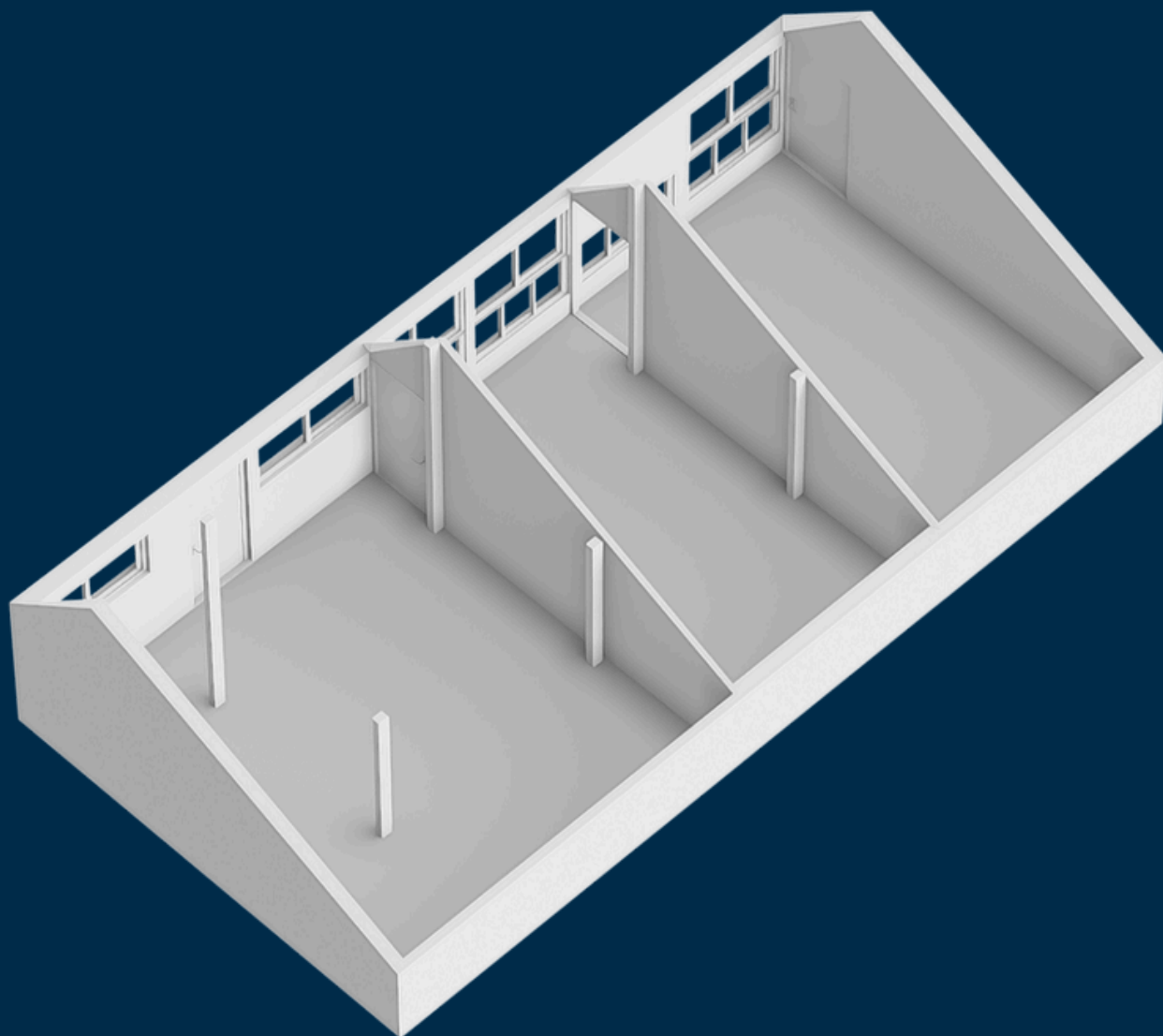














Maak Kennis met Verschel & Van Dun



Altijd de juiste kennis aan uw zijde

De makelaars, rentmeesters en taxateurs van Verschel & Van Dun zijn vastgoedspecialisten in het landelijk gebied en de stadsrand. Wij bieden gespecialiseerde hulp bij vraagstukken over onroerend goed. Onze werkzaamheden zijn gericht op ontwikkeling, beheer en advies voor de lange termijn.

U kunt bij ons terecht voor onder andere:

- Makelaardij
- Aan- en verkoop van onroerende zaken
- Taxatie en grondzaken
- Planologische (her)ontwikkeling
- Planschade en nadeelcompensatie
- Onteigening en gedoogplicht
- Beheer en pachtzaken

Bent u geïnteresseerd in deze locatie?

Neem contact met ons op!

Jelle Pullens

Beëdigd Rentmeester NVR

T 06 - 10 39 24 63

E jellepullens@verschelvandun.nl

Iris van Nieuwenhuijzen

Binnendienst Vastgoed Specialist

T 06 - 12 42 89 08

E ivnieuwenhuijzen@verschelvandun.nl

