



Moerstraten

Laagweg 8



**Landelijk gelegen bouwlocatie
met veel privacy en schitterende vergezichten en
met maar liefst 5.095 m² grond**



Beschrijving



De bouwlocatie met maar liefst 5.095 m² grond is landelijk gelegen in het buitengebied van Moerstraten, waar rust, ruimte en het karakteristieke Brabantse landschap samenkomen.



De omgeving kenmerkt zich door uitgestrekte landerijen, groene vergezichten en verspreid gelegen bebouwing. Een bijzonder element in de directe omgeving is de nabijgelegen Dassenplas, een waterrijk gebied dat zich ontwikkelt tot een natuurrijke omgeving met onder meer moeraszones, graslanden en groenpartijen.



Tegelijkertijd bevinden de voorzieningen van Bergen op Zoom en Roosendaal zich op bereikbare afstand, waardoor er sprake is van een rustige woonomgeving met steden en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Daarnaast is er dankzij de gunstige verbinding naar de A4 een goede aansluiting op het landelijke wegennet.

Kortom een plek met een uitgesproken landelijk karakter, waar ruimte en mogelijkheden centraal staan.

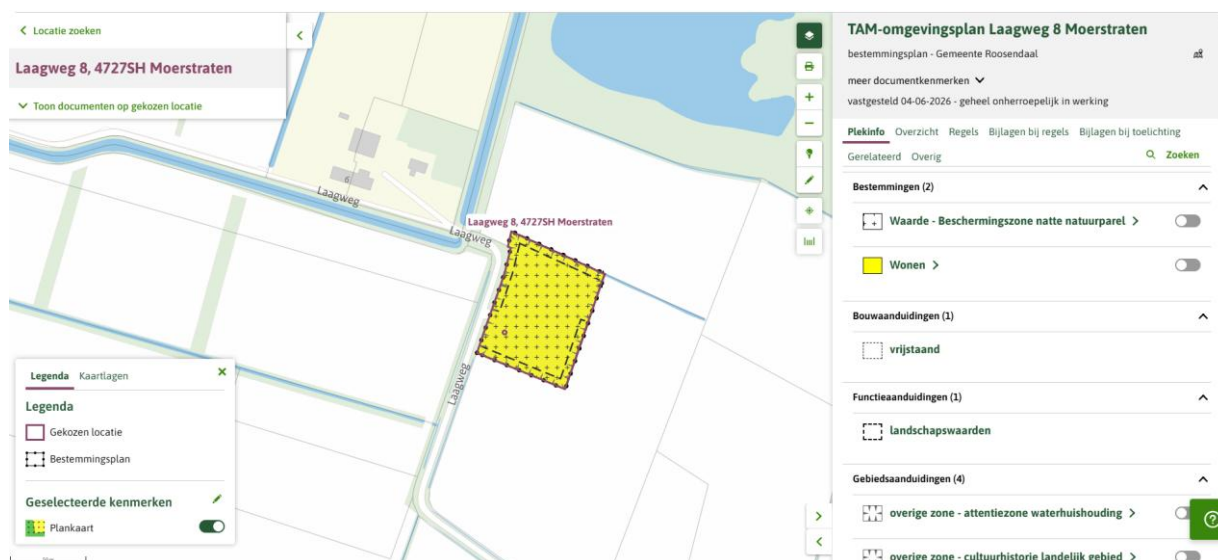


Bouwmogelijkheden

De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Recent is bij de gemeente Roosendaal een procedure doorlopen waarbij de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' is gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.



Volgens de doorlopen procedure en de daarbij opgestelde ruimtelijke motivering heeft de bouwlocatie de bestemming 'Wonen' met de dubbel bestemming 'Waarde - Beschermingszone natte natuurplein'. De aanwezige voormalige woonboerderij en bijgebouwen zijn sloopwaardig en kunnen gesloopt worden, zodat gebruik gemaakt kan worden van de bouwmogelijkheden op het perceel. Ondanks de staat van de bestaande woning kan deze in beginsel ook behouden blijven.



Op de locatie mag een vrijstaande woning gebouwd worden met een inhoud van maximaal 750 m³.

De momenteel aanwezige bijgebouwen/ voormalige bedrijfsgebouwen dienen te allen tijde te worden gesloopt. In de nieuwe situatie is 155 m² aan bijgebouwen toegestaan.



Daarnaast zijn onder andere de volgende voorwaarden van toepassing:

- ⬢ De maximale goothoogte van een woning bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter;
- ⬢ De maximale goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- ⬢ Mogelijkheden tot de uitoefening van een beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.



Landschappelijke inpassing

De gemeente Roosendaal heeft medewerking verleend aan de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarde dat er landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats vindt. Ten behoeve van deze vereiste kwaliteitsverbetering is een Landschappelijk Inpassingsplan (LIP) opgesteld.

Dit Landschappelijk Inpassingsplan werkt de kwaliteitsverbetering uit in maatregelen die zijn gericht op:

- ⬢ het versterken van het erf als groene eenheid op de hogere zandgrond;
- ⬢ het behouden en benutten van bestaande (waardevolle) bomen en het aanvullen met gebiedseigen structuren (singels, hagen, erf(bomen));
- ⬢ het realiseren van een zorgvuldige overgang tussen erf en omliggende open ruimte, passend bij het karakteristieke contrast met het Halsters Laag;
- ⬢ het verbeteren van ruimtelijke samenhang en erfbeeld.



Koper zal de landschappelijke inpassing volgens dit Landschappelijk Inpassingsplan dienen uit te voeren.

Bodemonderzoek

Mede ten behoeve van de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het gedane onderzoek is gebleken dat op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek gesteld kan worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (die gesloopt dienen te worden) zijn gedeeltelijk gedekt met asbesthoudende golfplaten. Dientengevolge is er tevens een asbestonderzoek uitgevoerd bij de druppellijnen en halfverharding. Er zijn verhoogde asbestconcentraties aangetroffen. Geadviseerd wordt de met asbest verontreinigde grond ter plaatse te laten saneren. Voorafgaand aan de uitvoering van een grondsanering dient het bevoegd gezag in te stemmen met de voorgenomen saneringsaanpak.

Voor de volledige (bouw)regels van de bouwlocatie, de rapportages van de uitgevoerde onderzoeken en/ of een nadere toelichting kunt u contact opnemen met Ilse Vastgoed.



Bestaande gebouwen



De voormalige woonboerderij heeft een inhoud van circa 380 m³ en een woonoppervlakte van circa 110 m². De voormalige woonboerderij heeft een traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen, gedeeltelijk houten vloeren, stenen buitengevels, mansarde dak gedekt met leien en plat dak met bitumineuze dakbedekking.



De woning heeft de volgende indeling: begane grond: hal met meterkast (4 groepen, 2 aardlekschakelaars), slaapkamer, woonkamer, keuken, kelder en doucheruimte met toiletruimte. Eerste verdieping: zolderruimte met toegang tot twee slaapkamers.

Achter de voormalige woonboerderij zijn diverse bijgebouwen/ voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig, waaronder een loods met inpandige garage, voormalig kippenhok, voormalig washok, voormalige (paarden)stallen en hobbykas.





De loods met inpandige garage is gebouwd omstreeks 1972 en heeft een betonnen vloer, stalen spanten, stenen gevels en zadeldak gedekt met asbesthoudende golfplaten en heeft een oppervlakte van circa 122 m². De aanpandige voormalige paardenstal heeft een betonnen vloer, gedeeltelijk damwandprofiel, gedeeltelijk houten wanden en lessenaarsdak gedekt met golfplaten en een oppervlakte van circa 15 m².



De voormalige stal heeft gedeeltelijk een betonnen vloer, houten wanden en lessenaarsdak gedekt met pannen en heeft een oppervlakte van circa 29 m².

Het voormalige kippenhok heeft een betonnen vloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen en heeft een oppervlakte van circa 37,5 m².



Het voormalige washok heeft een betonnen vloer, stenen gevels en lessenaarsdak gedekt met asbesthoudende golfplaten en heeft een oppervlakte van circa 13,5 m².

De aanwezige gebouwen verkeren in een slechte tot matige staat van onderhoud.

Het is verplicht om de aanwezige bijgebouwen/ voormalige bedrijfsgebouwen te slopen. Onder deze voorwaarde heeft de gemeente Roosendaal medewerking verleend aan de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen'.



Het erf is voorzien van halfverharding (puin en grind). De tuin rondom de voormalige woonboerderij en bijgebouwen/ voormalige bedrijfsgebouwen is voorzien van een gazon, diverse meerjarige beplanting, houtopstanden en weiland. De momenteel nog aanwezige mobiele woonunit zal worden verwijderd.





Bijzonderheden

- ⊡ De bouwlocatie is landelijk gelegen in het buitengebied, waar rust, ruime en het karakteristieke Brabantse landschap samenkomen;
- ⊡ De volgende (nuts)voorzieningen zijn aanwezig: elektriciteit, water en riolering (gas momenteel middels een propaangastank);
- ⊡ Het glasvezelnetwerk is aanwezig in de straat, zodat een aansluiting op glasvezel tot de mogelijkheden behoort;
- ⊡ De aanwezige gebouwen verkeren in een slechte tot matige staat;
- ⊡ Mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³ en bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 155 m²;
- ⊡ Onder voorwaarden is het toegestaan een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen;
- ⊡ Bij verkoop zal een uitgebreide ouderdomsclausule (as is where is), asbestclausule en niet zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊡ Koper zal de landschappelijk inpassing van de locatie volgens het opgestelde Landschappelijk Inpassingsplan dienen uit te voeren;
- ⊡ Koper zal de aanwezige bijgebouwen/ voormalige bedrijfsgebouwen dienen te slopen en de grond met de hogere asbestconcentratie dienen te saneren;
- ⊡ Riant perceeloppervlakte met onbeschrijflijk mooie en privacy biedende omgeving;
- ⊡ Ideale locatie voor dierenliefhebbers;
- ⊡ De omgeving kenmerkt zich door uitgestrekte landerijen, groene vergezichten en verspreid gelegen bebouwing.



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 475.000,00 kosten koper

Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

Ilse Vastgoed

O.L.V. ter Duinenlaan 133

4641 HD Ossendrecht

T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

E. info@ilsevastgoed.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kadastrale kaart

Uw referentie: ***



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wouw
Sectie Q
Perceel 726



Voor een eensluitend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Belangrijke informatie

Na afloop van de bezichtiging

Mede namens de verkoper wil ik je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond in deze woning. We hopen dat de woning aan je verwachtingen voldoet.

We verzoeken je vriendelijk om je bevindingen binnen enkele dagen aan ons kenbaar te maken.

Wat wordt er bedoeld met 'kosten koper'?

'Kosten koper' zijn de kosten waar een koper mee te maken krijgt bij de aankoop van een woning. Deze kosten zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten (voor onder andere het opstellen van de akte van levering en eventueel hypotheekakte).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen of wanneer er uitdrukkelijk wordt vermeld dat jullie in onderhandeling zijn. Wanneer de makelaar aangeeft dat je bod met de verkoper besproken gaat worden, ben je niet in onderhandeling. Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent.

De koopovereenkomst

Wanneer er door partijen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs, opleverdatum en eventuele andere (ontbindende) voorwaarden, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieel voorbehoud, voorbehoud uitkomst bouwkundige keuring en voorbehoud voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Financieel voorbehoud

Voor ons is het vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens tot onderhandeling over te gaan, zich heeft laten informeren over zijn financiële mogelijkheden. Op verzoek van de koper kan een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van een financiering worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper dient de koper binnen redelijke termijn na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen verkoopprijs. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen. Een bankgarantie wordt veelal verzorgd door de financiële instelling, welke eveneens de hypotheek verzorgt.

Onderzoeksplicht

De woning 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 onderzoek te doen.



Vragenlijst verkoop woning

De vragenlijst verkoop woning bevat vragen over de toestand en onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst verkoop woning is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De vragenlijst verkoop woning kan te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule (indien de woning 10 jaar of ouder is)

Indien de woning 10 jaar of ouder is, wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper geeft daarmee aan dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart daarmee akkoord te gaan. Uiteraard kan koper altijd, indien gewenst, voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige inspectie laten verrichten.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Dit betekent dat woningen van voor die tijd asbesthoudende materialen kunnen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke gebouwd zijn voor 1994 in de koopovereenkomst altijd een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegevens in deze documentatie slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etcetera) zijn soms door mondelinge informatie verkregen, soms is deze informatie vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die koper zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Gratis inschrijven

Mocht deze woning niet precies aan je verwachtingen hebben voldaan, dan bieden we je graag onze diensten aan om te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.ilsevastgoed.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken. Daar kun je je ook direct kosteloos inschrijven zodat we je kunnen informeren zodra we nieuw aanbod krijgen dat voldoet aan je woonwensen.

Informatiegesprek

Heb je zelf ook plannen om je woning te verkopen? Wij komen graag bij jou thuis langs voor een informatiegesprek. Tijdens dit gesprek vertellen we alles over ons uitgebreide dienstenpakket en geven we meteen een waarde-indicatie van jouw woning. Na afloop van dit gesprek weet je precies wat wij voor jou kunnen betekenen. Onze klanten belonen onze dienstverlening met het gemiddelde van circa 9,5! De beoordelingen zijn terug te lezen op onze website.