aelmans



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Bredeweg - Bouwkavel 1-5

BANHOLT

NVM



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Banholt.

Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze bouwkavels?

Uw makelaar staat voor u klaar.



ing. Jo Aelmans
Makelaar Agrarisch en Landelijk
Vastgoed & Register Taxateur

jaelmans@aelmans.com

+31 (0)6 218 380 96



Maud Voost
NVM-makelaar Wonen

mvoost@aelmans.com

+31 (0)43 303 01 17



Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.

Unieke kans

Aan de Bredeweg te Banholt, op een strategisch gelegen locatie in het heuvellandschap van Zuid-Limburg, is een bijzonder woongebied ontwikkeld.

Het betreft een ruimte-voor-ruimteverkaveling. Deze regeling maakt het mogelijk om voormalige agrarische bebouwing te slopen en in ruil daarvoor nieuwe bouwkavels te realiseren. Hiermee wordt leegstaande of ontsierende bebouwing uit het buitengebied verwijderd en ontstaat ruimte voor nieuwe woningen die zorgvuldig in het landschap worden ingepast. De voormalige stal op deze locatie is inmiddels volledig afgebroken. De benodigde nutsvoorzieningen worden op korte termijn aangelegd.

Het gebied heeft een ruimtelijke opzet met riante bouwkavels, variërend in grootte van circa 1.250 m² tot 2.500 m². De kavels liggen te midden van het omliggende groen. Hier woont u midden in de natuur, met een hoge mate van rust en privacy, terwijl de voorzieningen in de regio op korte afstand bereikbaar zijn.

Het gebied aan de Bredeweg te Banholt kenmerkt zich onder andere door:
- ruime bouwmogelijkheden;
- een open en landschappelijk karakter;
- erfafscheidingen in de vorm van gecultiveerde hagen van inheemse soorten, met een maximale hoogte van 2 meter;
- het ontbreken van gebouwde erfafscheidingen;
- optimale privacy tussen de kavels.

Het stedenbouwkundig plan voor het gebied is zo opgezet dat iedere kavel een eigen, uniek karakter heeft. De kavels onderscheiden zich door hun uitzicht, de relatie met het omliggende groen, hun vorm en afmetingen, de positionering ten opzichte van het tussenliggende groen en de verschillende zichtlijnen.

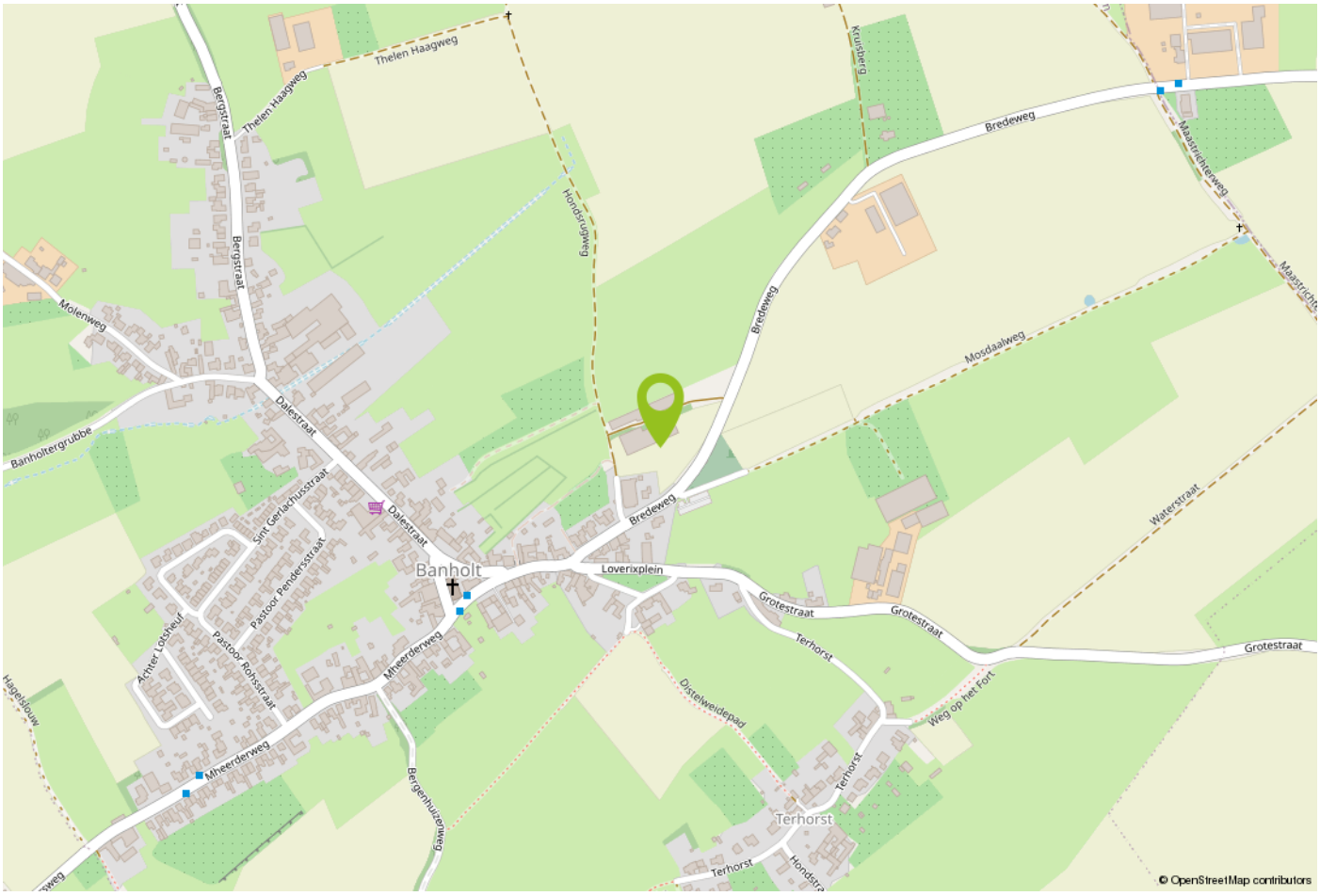
De ligging

De Bredeweg te Banholt is gelegen in het Zuid-Limburgse heuvellandschap en bevindt zich in een landelijke, glooiende omgeving. Het gebied ligt op korte afstand van de kernen Mheer, Noorbeek, Margraten en Gulpen en kenmerkt zich door een goede bereikbaarheid binnen de regio.

Banholt is gesitueerd in de driehoek Maastricht – Gulpen – Margraten en wordt omgeven door uitgestrekte natuurgebieden, karakteristieke hellingen en het typische Limburgse cultuurlandschap. Voor basisonderwijs kunnen bewoners terecht in het nabijgelegen Mheer, terwijl in onder meer Gulpen en Maastricht verschillende mogelijkheden voor voortgezet onderwijs aanwezig zijn.

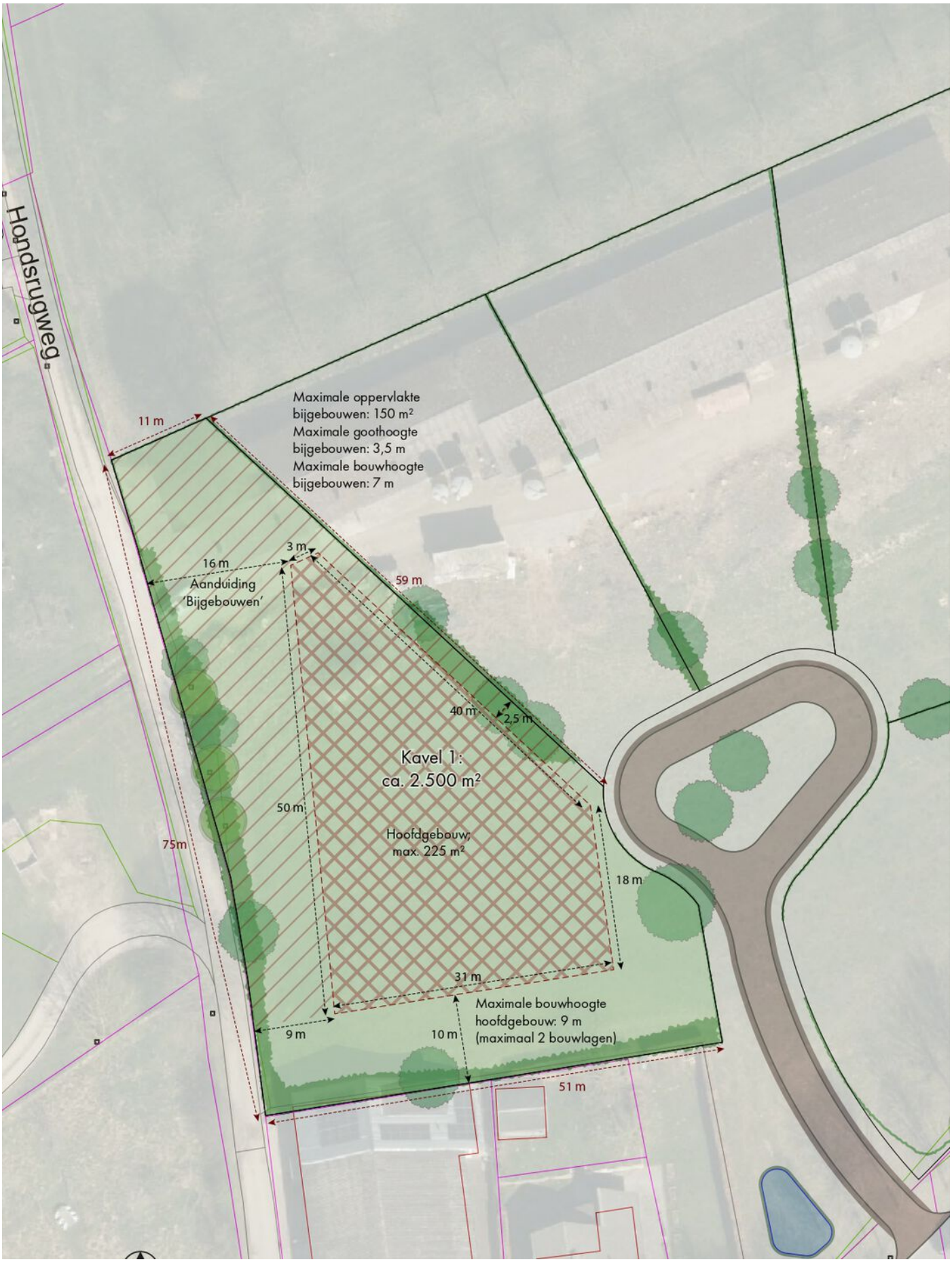
Dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, horecagelegenheden, medische voorzieningen en sportfaciliteiten, bevinden zich in Banholt en de omliggende kernen. Voor een uitgebreider winkel- en voorzieningenaanbod zijn Margraten, Gulpen en Maastricht goed bereikbaar.

De ontsluiting van Banholt verloopt via het regionale wegennet richting onder andere Margraten, Gulpen, Maastricht en de Belgische grensstreek. Hierdoor zijn zowel de omliggende dorpen als de grotere stedelijke voorzieningen binnen een relatief korte reistijd bereikbaar.




Kavel 1
Kavel 2
Kavel 3
Kavel 4
Kavel 5

Bouwkavel 1


Handsrugweg
11 m
Maximale oppervlakte
bijgebouwen: 150 m²
Maximale goothoogte
bijgebouwen: 3,5 m
Maximale bouwhoogte
bijgebouwen: 7 m
16 m
3 m
Aanduiding
'Bijgebouwen'
59 m
40 m
2,5 m
Kavel 1:
ca. 2.500 m²
50 m
Hoofdgebouw:
max. 225 m²
75m
18 m
31 m
Maximale bouwhoogte
hoofdgebouw: 9 m
(maximaal 2 bouwlagen)
9 m
10 m
51 m

Bouwkavel 2


Maximale oppervlakte
bijgebouwen: 150 m²
Maximale goothoogte
bijgebouwen: 3,5 m
Maximale bouwhoogte
bijgebouwen: 7 m
33 m
18 m
Aanduiding
'Bijgebouwen'
22 m
49 m
Maximale bouwhoogte
hoofdgebouw: 9 m
(maximaal 2 bouwlagen)
Kavel 2:
ca. 1.250 m²
29 m
2,5 m
59 m
Hoofdgebouw:
max. 225 m²
32 m
2,5 m
12 m

Bouwkavel 3


34 m
Aanduiding
'Bijgebouwen'
18 m
Kavel 3:
ca. 1.250 m²
22 m
53 m
Maximale oppervlakte
bijgebouwen: 150 m²
Maximale goothoogte
bijgebouwen: 3,5 m
Maximale bouwhoogte
bijgebouwen: 7 m
49 m
Hoofdgebouw;
max. 225 m²
2,5 m
Maximale bouwhoogte
hoofdgebouw: 9 m
(maximaal 2 bouwlagen)
2,5 m
12 m

Bouwkavel 5


23 m
29 m
Kavel 5:
Markante woning
als entree
ca. 1.370 m²
15 m
10 m
Hoofdgebouw
incl. bijbehorende
bouwwerken;
max. 300 m²;
20 m
Maximale bouwhoogte
hoofdgebouw: 9 m
Geen bijgebouwen
buiten bouwvlak
37 m
22A

Bredeweg - Kavel 1-5

BANHOLT

Prijs:

- **Kavel 1:** € 453.750,- v.o.n.
- **Kavel 2:** € 394.000,- v.o.n.
- **Kavel 3:** VERKOCHT
- **Kavel 4:** VERKOCHT
- **Kavel 5:** € 418.000,- v.o.n.

Kenmerken:

- **Bouwvlak:** max. 225 m² - 300 m²
- **Perceeloppervlakte:** circa 1.250 m² - circa 2.500 m²
- **Aanvaarding:** in overleg


Banholt
gem. Eijsden-Margraten
ZONE
30



Omgevingsplan

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan ‘Bredeweg 29-29a te Banholt’ van toepassing, zoals vastgesteld op 30 september 2025 door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Binnen dit bestemmingsplan is de bestemming ‘Wonen’ van kracht.

De bouwkavels beschikken over een ruim bouwvlak.

Bekijk het bestemmingsplan en de bijbehorende regels via het Omgevingsloket.



Bouwregels

Hoofdgebouw (woning)

Binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan zijn voor het hoofdgebouw (de woning) de volgende bouwregels van toepassing:

A. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;

B. per bouwvlak mag ten hoogste het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd;

C. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;

D. vrijstaande woningen zullen aan beide zijden op ten minste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;

E. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1' bedraagt de afstand tussen de zuidelijke grens van het bouwvlak en de bebouwing ten hoogste 10 meter;

F. er mag in ten hoogste 2 bouwlagen worden gebouwd, met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen die in ten hoogste 1 bouwlaag mogen worden gebouwd;

G. de bouwhoogte mag ten hoogste 9 meter bedragen;

h.het bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw mag ten hoogste 225 m², uitgezonderd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' alwaar het oppervlak van het hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijberhorende bouwwerken ten hoogste 300 m² mag bedragen.

Bekijk het bestemmingsplan en de bijbehorende regels via het Omgevingsloket.

Bouwregels

Bijgebouwen

Binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan gelden voor de bijgebouwen de volgende bouwregels:
A. bijbehorende bouwwerken mogen in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
B. per bouwperceel bedraagt het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 150 m², met dien verstande dat:
- 1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en het maximum bebouwd oppervlak voldoet aan het bepaalde in artikel 5.2.2, sub h, en alwaar de gronden rondom het hoofdgebouw niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- 2. het totaal oppervlak aan ondergrondse bijbehorende bouwwerken per bouwperceel ten hoogste 150 m² bedragen, verminderd met het oppervlak aan bovengrondse bijbehorende bouwwerken;
C. bijbehorende bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
D. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 7,00 meter;
E. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op hetzelfde perceel mag niet minder bedragen dan 1,00 meter.
F. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van niet minder dan 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken,
welke ten hoogste 5 meter mag bedragen.

Architectuur

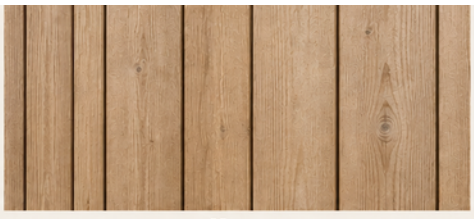
Beeldkwaliteitsplan Bredeweg Banholt

Het beeldkwaliteitsplan, gekoppeld aan het bestemmingsplan, biedt richtlijnen voor de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. De woningen aan de Bredeweg te Banholt dienen bij te dragen aan het groene en open karakter van de omgeving.

Voor meer informatie over het beeldkwaliteitsplan kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Baksteen



Hout



Mergel - beperkt



Wit stucwerk - beperkt

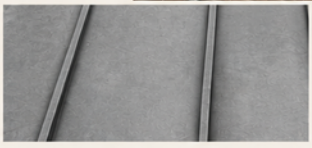




Keramische dakpan - antraciet



Rode dakpan - incidenteel



Zink - als combinatie



Gebakken klinkers



Inheemse haag

Aantekeningen

Aantekeningen

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 tot bezichtiging.

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 bieder 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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, 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.

aelmans



Interesse in deze bouwkavels?

Neem contact op

BUITEN STATE makelaars

NVM

+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten

Bekijk deze woning en ons overige woningaanbod op www.aelmans.com/aanbod.

aelmans