



Bouwperceel aan de Waspikse Weg 10 'S GRAVENMOER



Prijs op aanvraag



Omschrijving van de bouwgrond



Aan de sfeervolle Waspikse weg in het pittoreske 's Gravenmoer ontstaat een unieke mogelijkheid: een royaal bouwperceel van circa 1000m², gelegen naast een charmante vrijstaande woning. Het bestaande perceel van circa 2580 m² zal worden gesplitst, waardoor er een extra bouwperceel ontstaat naast de huidige woning. Een unieke kans voor iedereen die droomt van het realiseren van een eigen woning.

Het landelijke 's Gravenmoer:

's Gravenmoer is een kleinschalig, gemoedelijk dorp binnen de gemeente Dongen. Het dorp staat bekend om zijn prachtige wandel- en fietsroutes, waaronder de route langs rivier De Donge. In het dorp bevinden zich een supermarkt, twee basisscholen, een slagerij, een kledingwinkel en meerdere sportverenigingen. Het levendige dorp Dongen ligt ook op korte rijafstand. Dankzij de nabijgelegen snelwegen A27 en A59 zijn steden als Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch binnen korte tijd bereikbaar.

Waspikse weg:

Dit bouwperceel is gelegen aan de geliefde Waspikse weg, een karakteristieke straat die bekend staat om haar landelijke karakter, sfeervolle bebouwing en directe ligging aan "de Vaart". Hier woont u in het buitengebied, met uitzicht op groen en water, terwijl voorzieningen en uitvalswegen verrassend dichtbij zijn.

Waarom bouwen aan de Waspikse weg?

- Wonen in een landelijke, rustige omgeving met ruimte en vrijheid;
- Zelf bepalen hoe uw ideale woning eruit komt te zien;
- Een goede bereikbaarheid en centrale ligging in 's Gravenmoer;

Over het perceel:

- Perceelgrootte van circa 1000 m² (exacte maatvoering na kadastrale uitmeting op 18 juni 2025);



Omschrijving van de bouwgrond

- Bestemming wonen;
- Het perceel biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande woning conform het geldende bestemmingsplan;
- Ontsluiting via de Capelseweg, met recht van uitweg over het naastgelegen terrein via voorzijde huidige woning;
- De loopbrug aan de voorzijde is voor gemeenschappelijk gebruik;
- De schuur aan de noordzijde van de huidige woning wordt verwijderd;
- Het perceel wordt na splitsing kadastraal uitgezet en gemarkeerd.

Bebouwingsmogelijkheden:

- De nieuw te bouwen woning betreft een grondgebonden woning welke in omvang, karakter, oriëntatie en uitstraling aansluit bij de bestaande woning en de bebouwingsstructuur in de omgeving;
- Diepte woning: maximaal 15 meter;
- Afstand tot zijdelingse perceelgrens: minimaal 3 meter;
- De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning sluit aan op de bouwhoogten in de omgeving en bedraagt respectievelijk 4 meter en 8 meter;
- Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 meter achter de voorgevel gebouwd, zoals omschreven in de bouwregels bijbehorende bouwwerken van het Omgevingsplan;
- Het aangewezen bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden (circa 217 m²). In eerste instantie zal vanwege de archeologische waarden van het perceel ingezet worden op bodemingrepen van maximaal 100 m², zodat onder de grenzen uit de archeologische dubbelbestemming gebleven wordt. Voor de bouw van de woning zal dit deel van het perceel 0,5 tot 0,8 meter opgehoogd moeten worden door de koper;
- Op 14 oktober 2024 is een vergunning verleend voor afwijken van de regels omgevingsplan voor bouwen van een woning op locatie naast Waspijke weg 10 (aanvraag met zaaknummer Z2024-00000825);
- Bouwvergunning (omgevingsvergunning activiteit bouwen) dient nog te worden aangevraagd door koper.

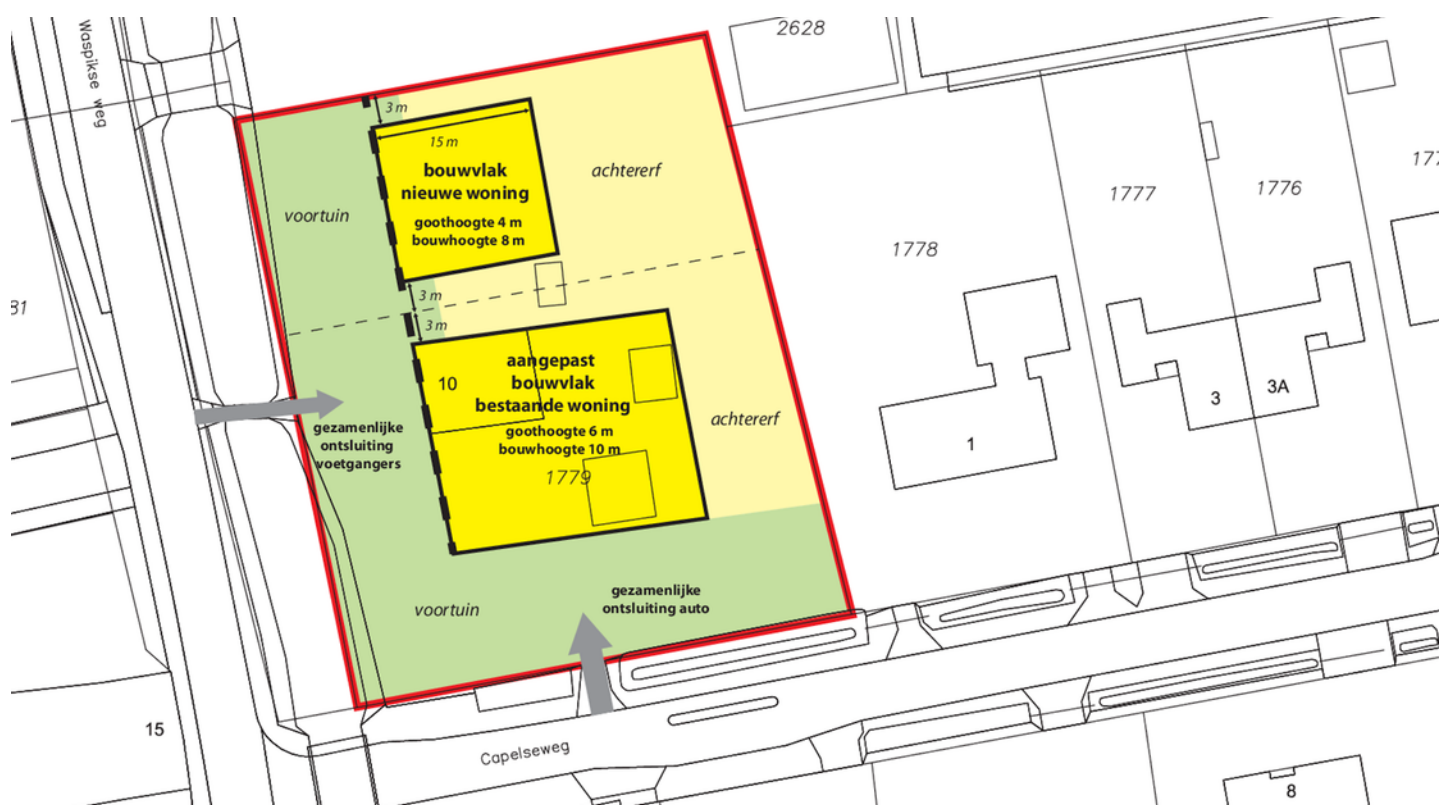
Grijp deze unieke kans om uw droomwoning te realiseren op dit prachtige perceel! Interesse of vragen? Neemt u dan vandaag nog contact met ons op. Wij helpen u graag verder.



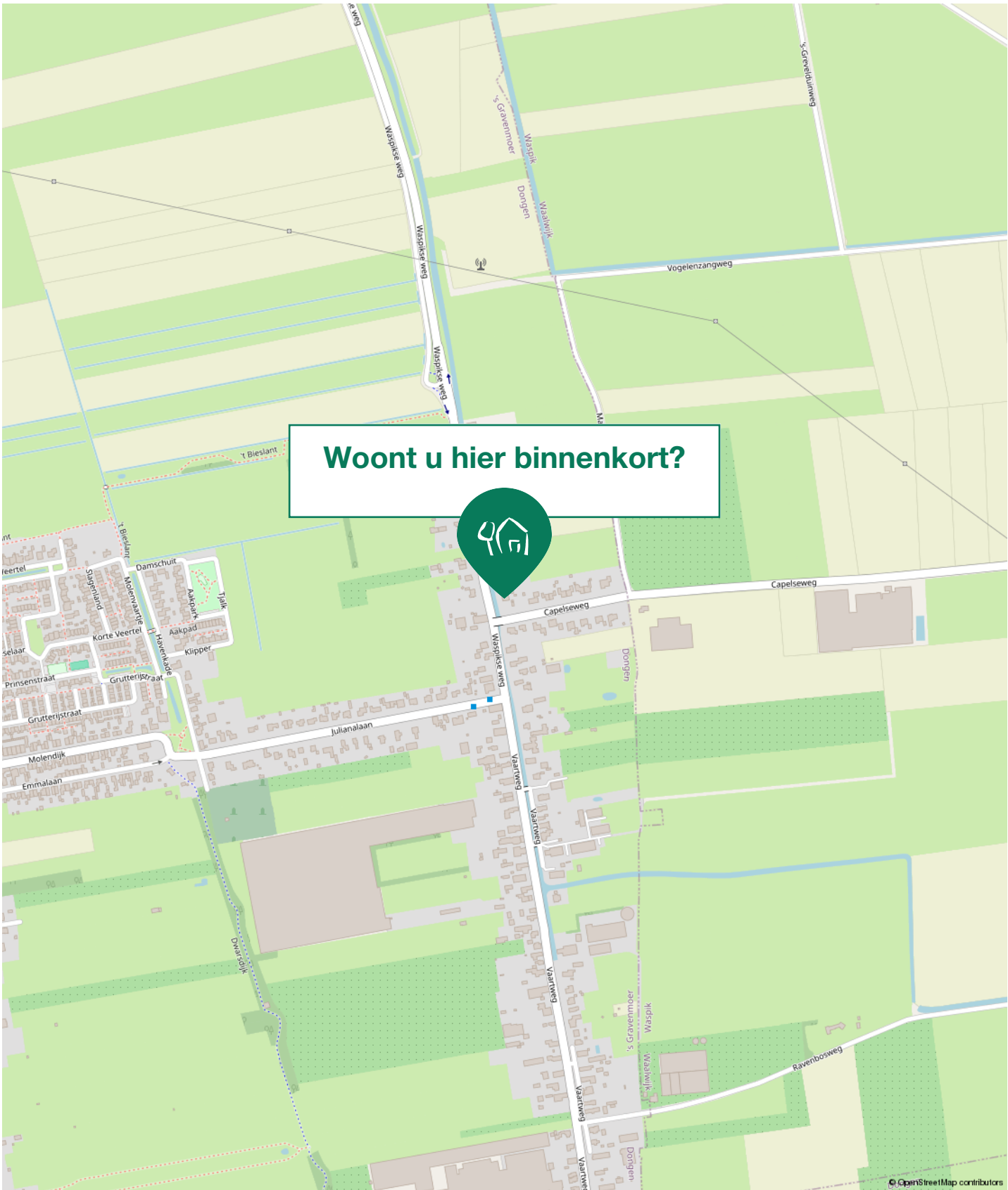
Impressie splitsing perceel



Impressie splitsing perceel



Locatie op de kaart



Maak kennis met 's Gravenmoer

Het mooie 's Gravenmoer

's Gravenmoer is een dorp in de gemeente Dongen, in het midden-noorden van de provincie Noord-Brabant. 's Gravenmoer heeft een rijke historie die teruggaat tot de 13e eeuw. In 1308 is 's Gravenmoer ontstaan. Zo herinnert de naam 's Gravenmoer aan de moeren (veengebieden) die door de Graven van Holland werden uitgegeven aan de bevolking in deze omgeving.



De turfhandel was lange tijd het belangrijkste bestaansmiddel. De moeren werden uitgegraven om de gedolven turven per schip te kunnen vervoeren naar Holland en Zeeland. In 1421 werd het dorp tijdens de Sint-Elisabethvloed zwaar getroffen.

's Gravenmoer is een dorp dat onder andere beschikt over twee basisscholen, supermarkt, slagerij, kledingwinkel en diverse sportverenigingen.

Eveneens beschikt 's Gravenmoer over schitterende diverse wandel- en fietsroutes door de fraaie natuur.



Buurtinformatie - 's Gravenmoer

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 33%

65+: 24%

Huishouden



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%

52%
man



48%
vrouw



1,5 per huishouden

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle **ingrediënten** voor een goed financieel advies.

**Wat zijn de onmisbare ingrediënten van
100% Hypotheken & Verzekeringen:**

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypotheclair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

**Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend
contact met ons op.**

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook
webcamadvies, aan jou de keuze!

Met onze kantoren in
Rijen en Dongen
is er altijd wel een
kantoor bij jou in
de buurt.



Kanters Garantiemakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantiemakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:

ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 0162 - 31 55 51
- info@kanters.net
- www.kanters.net

Adresgegevens

Kanters Garantiemakelaars
Monseigneur Poelsstraat 9, 5103 BD Dongen
Kijketalage: Hoofdstraat 50B, 5121 JG Rijen



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Aantekeningen



Aantekeningen

Heeft u interesse in Waspikse weg 10?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0162 - 31 55 51 of mail naar info@kanters.net

