

TE KOOP

Prachtig gelegen kavels

Heilarensestraat 15

Heeswijk-Dinther



Bouw jij op deze toplocatie
jouw droomwoning?



**WOON
WENSEN
WAARMAKEN**

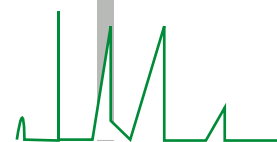
TE KOOP

HDL
makelaars

te koop
0413-296025

vastgoedpro

funda



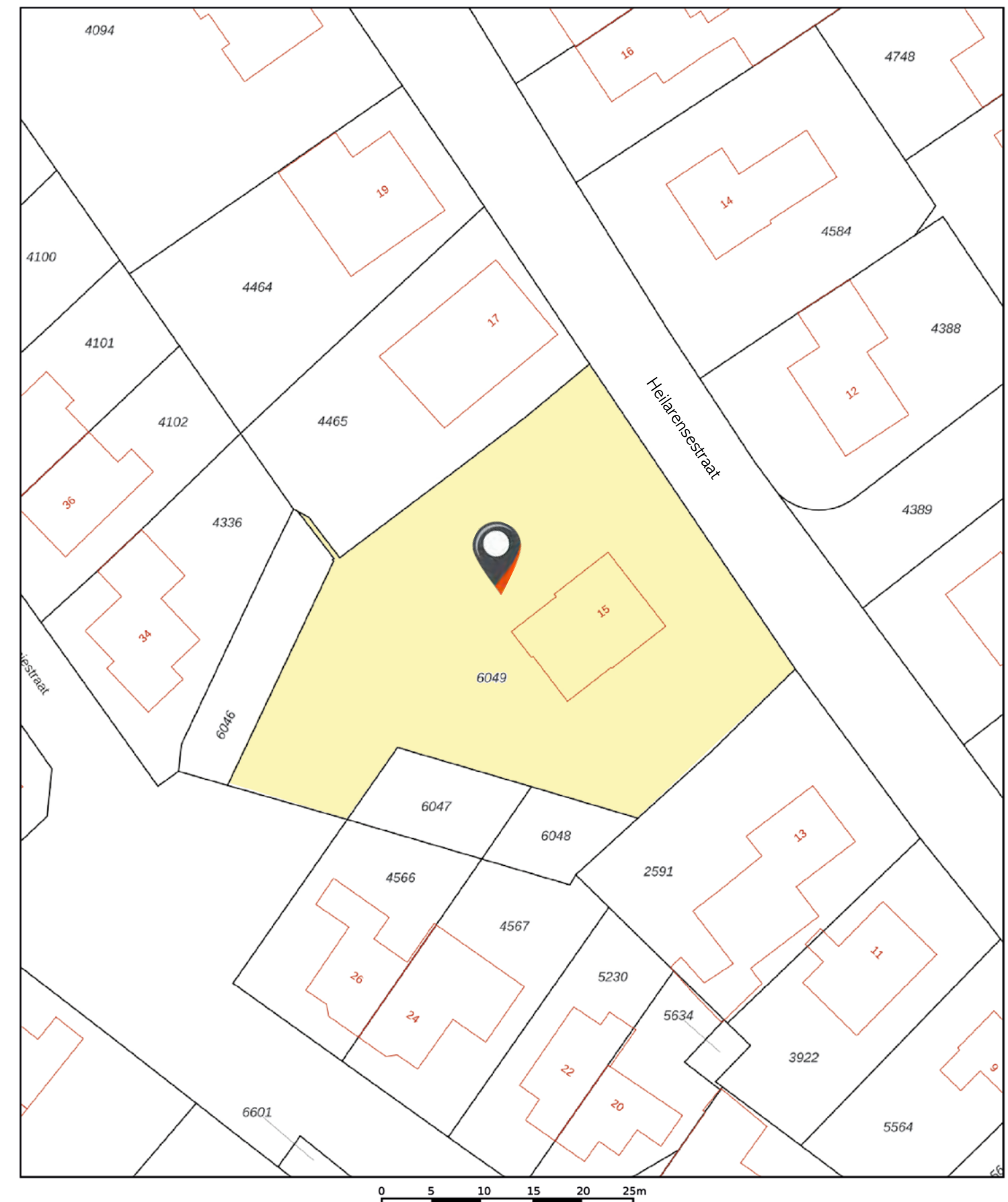
Zie jij jezelf hier al wonen?

Heilarensestraat 15 Heeswijk-Dinther

Aan de Heilarensestraat 15 in Heeswijk-Dinther kunnen drie kavels gerealiseerd worden; twee kavels van ieder circa 350m² een kavel van circa 731m². Bouw jouw droomhuis op deze unieke plek, in de dorpskern van Heeswijk-Dinther, in een van de mooiste straten die het dorp rijk is. Een eigen huis (laten) bouwen, naar eigen inzichten op een heerlijke plek met voldoende ruimte. Het kan zomaar realiteit worden!



Ideale ligging



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Secitie Perceel	Schaal 1: 500 Heeswijk-Dinther C 6049	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2021
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.

Lindedreef

Heilarensestraat 15

Woonhuis

Speeltuintje Oranjewijk

Heilarensestraat

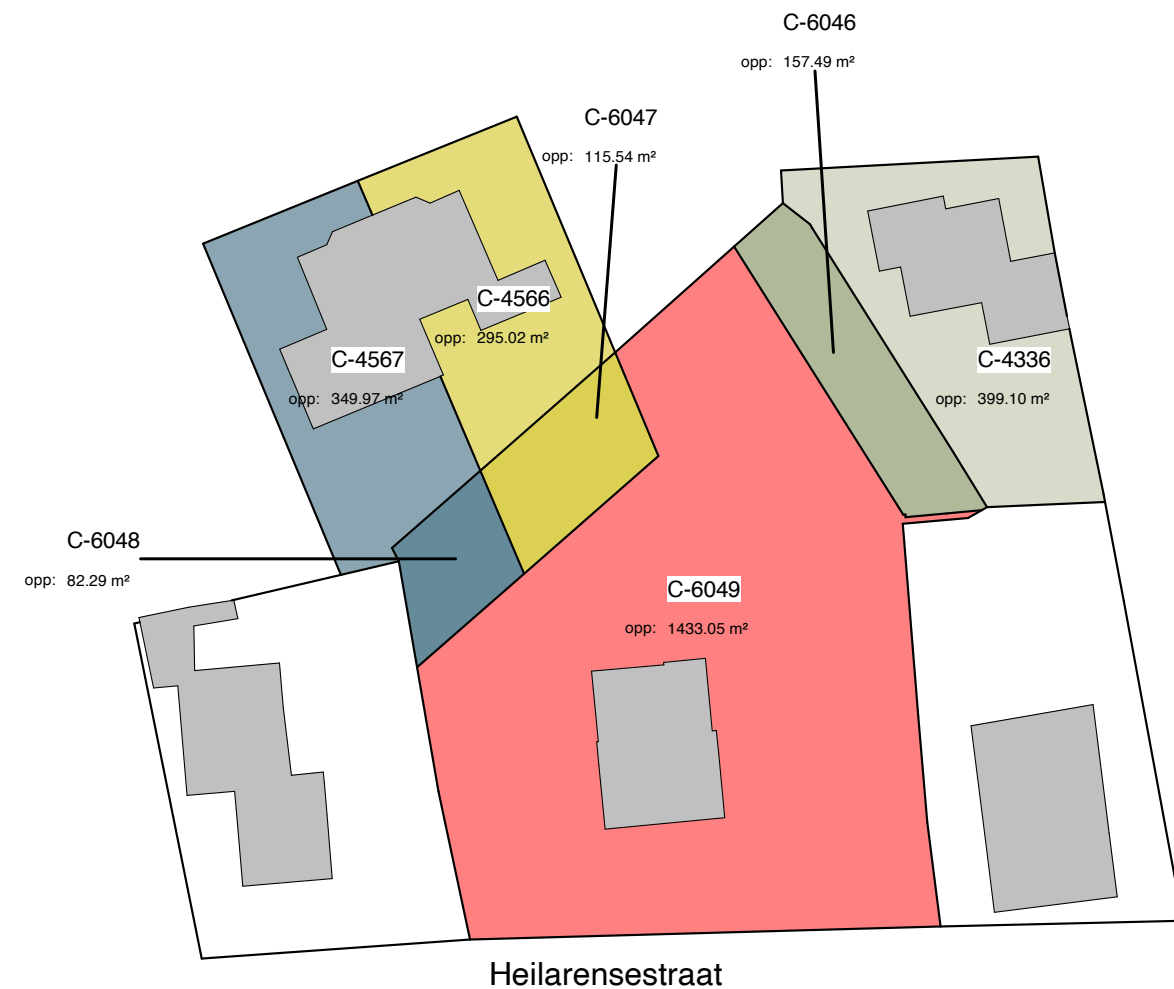
Schuur

Schuur

WOON
WENSEN
WAARMAKEN

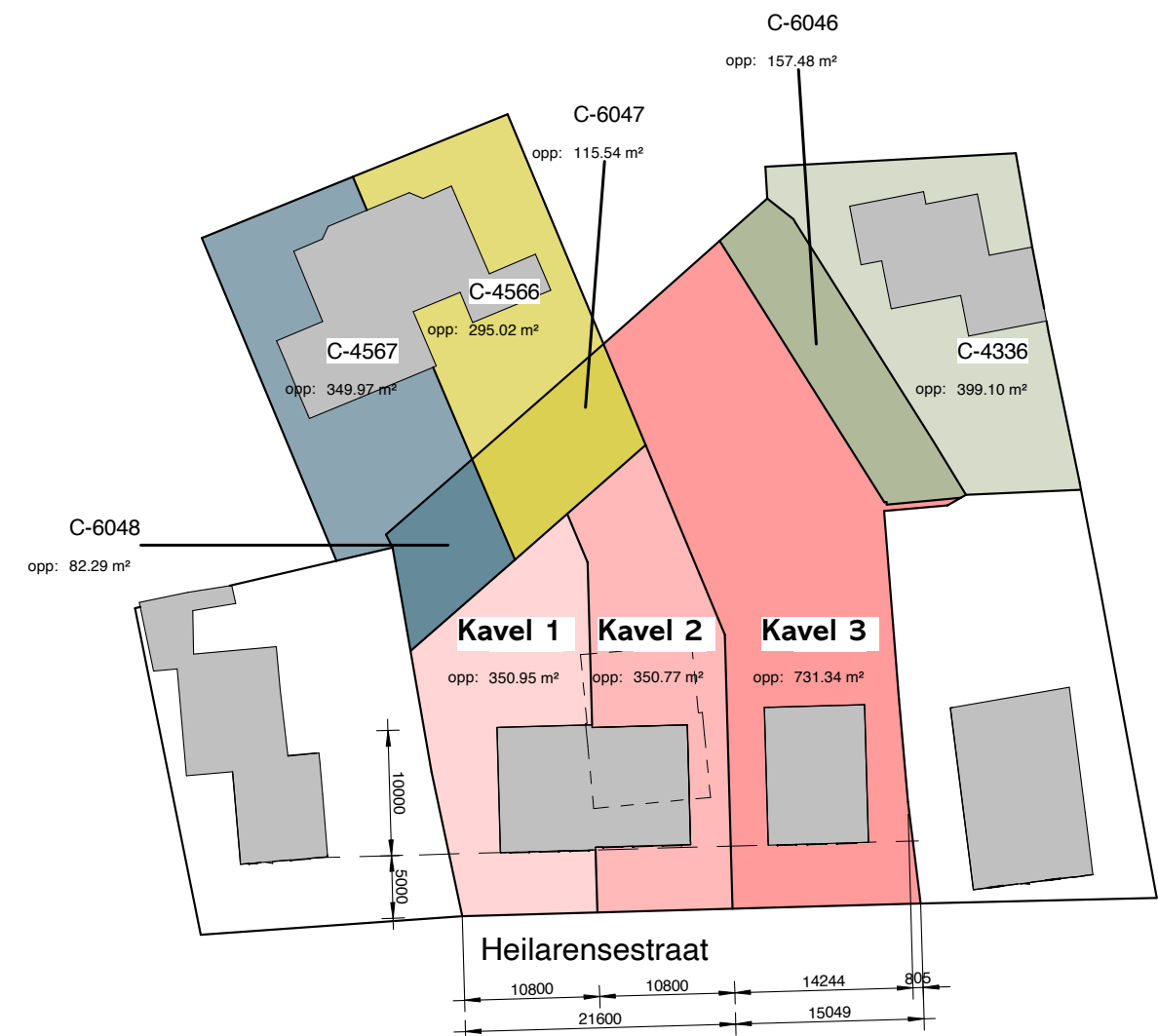
TE KOOP

Huidige situatie



Oppervlakteschema Eigendom Bestaand	
Naam	Oppervlakte
C-6049	1433.05
	1433.05

Nieuwe situatie



Oppervlakteschema Eigendom Nieuw	
Naam	Oppervlakte
Kavel 1	350,95
Kavel 2	350,77
Kavel 3	731,34
	1433,05

Kavels
Heilarensestraat 15
Heeswijk-Dinther



De Heilarensestraat 15

De Heilarensestraat ligt in het centrum van Heeswijk-Dinther. De diversiteit aan woningen, hoofdzakelijk vrijstaand, geeft de straat allure. Van woonboerderij tot moderne villa. Bovendien bevinden zich in dezelfde straat monumentale panden waarin Gymnasium Bernrode en de Abdij zijn gehuisvest. Op Heilarensestraat nummer 15 staat nu nog een woonhuis met schuur. Volgens het bestemmingsplan mogen hier een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning worden gebouwd.

Jouw thuis?

Bereikbaarheid

Heeswijk Dinther heeft een gunstige ligging. Op enkele minuten afstand van de N79 die je snel naar de A50 richting Nijmegen/Eindhoven en de A2 richting Utrecht/Tilburg brengt. Het bourgondische 's-Hertogenbosch ligt op 20 autominuten evenals Eindhoven.

Cultuur

Heeswijk-Dinther is rijk aan cultuur. Zo geven o.a. Kasteel Heeswijk, Abdij van Berne, natuurtheater de Kersouwe, de Kilsdonkse molen en de Meijerijse Museumboerderij extra allure. Ook de fanfare, de harmonie, het gilde en de toneelvereniging maken een onlosmakelijk onderdeel uit van Heeswijk-Dinther.

Overal dichtbij

Kleinere winkelcentra 'om de hoek' zijn Veghel en Schijndel, en ook Uden en Oss zijn via de A50 in 10 tot 20 minuten te bereiken. Daarnaast is er een prima busverbinding naar Veghel en 's-Hertogenbosch.

Groen

Heeswijk-Dinther is landelijk gelegen. Het buitengebied biedt veel variatie. In de Heeswijksche bossen, op de Zandverstuiving Bedaf en in natuurgebied de Maashorst bieden kilometers fiets- en wandelplezier.

Traverse

Vorig jaar is een start gemaakt met de herinrichting van de doorgaande weg; van provinciale weg naar dorpsstraat met meer groen, meer ruimte voor fietsers en ontmoediging van het doorgaande verkeer. Dan wordt het nóg prettiger wonen in Heeswijk-Dinther.

Scholen en sport

Heeswijk-Dinther telt 3 basisscholen en een middelbare school; Gymnasium Bernrode. Op sportief vlak zijn zo'n 10 sportverenigingen actief waaronder voetbal, hockey, tennis, volleybal, basketbal, tennis, tafeltennis, paardrijden en judo. Bovendien is er een zwemschool en een kinderdagverblijf in het dorp gevestigd.

A2 en A50 op korte afstand

Bestaand straatbeeld rechterzijde (foto boven) en linkerrijde (foto onder) van de Heilarensestraat 15.





TE KOOP

Heilarensestraat 15

Bijzonderheden

Huidige situatie

- Kavels 1 en 2** zijn nu nog bebouwd met een woonhuis met berging.
De sloop/saneringskosten zijn voor rekening en risico van koper.
Als koper dien je te rekenen met een kostenindicatie van circa € 22,-- per m² (per kavel komt dat neer op circa € 7700,-- inclusief BTW).*
- Kavel 3** is nu nog bebouwd met een garage/open veldschuur.
Eventuele sloop/saneringskosten zijn voor rekening en risico van koper.
Als koper dien je te rekenen met een kostenindicatie van circa € 19,-- per m² (dat betekent voor deze kavel circa € 13.889,-- inclusief BTW)*.
Indien je als koper overgaat tot sloop dan dient de afscheiding met de burens hersteld te worden en dient er een nieuwe scheidingsmuur/fundering gerealiseerd te worden.
Kostenindicatie circa € 16,-- per m² (totaal circa € 11.760,-- inclusief BTW)*. In de koopovereenkomst zal dit als kwalitatieve verplichting voor koper worden opgenomen.

Bouwvergunning

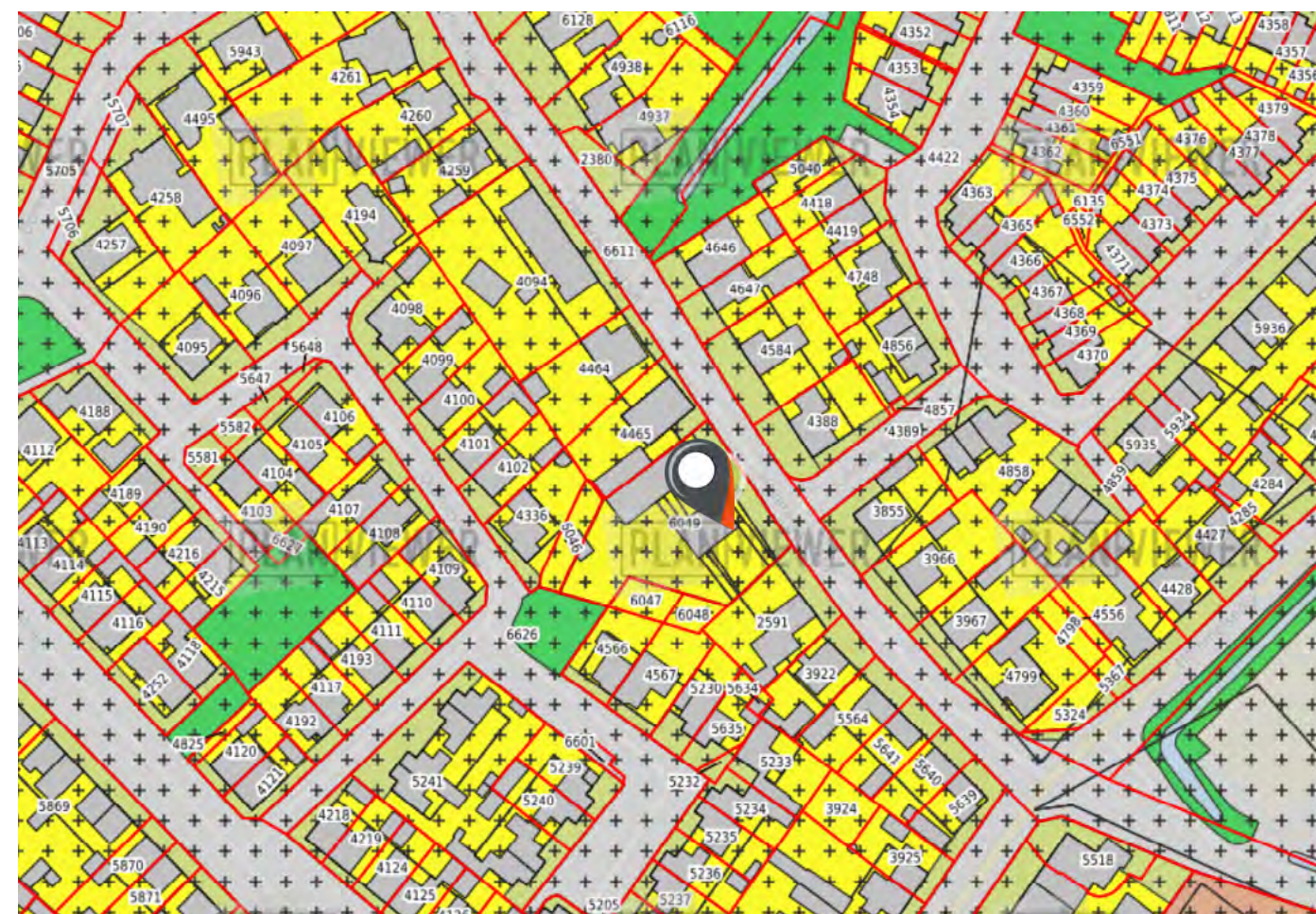
De omgevingsvergunning dient door koper aangevraagd te worden bij de gemeente Bernheze.

Wat zijn de bouwvoorschriften?

Wanneer je een eigen woning wilt bouwen krijg je te maken met bouwvoorschriften.
Deze voorschriften vind je terug in het bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld de maximale goothoogte op 4 meter en de maximale nokhoogte op 9 meter gesteld. Lees meer over de bouwvoorschriften op pagina 20.

Levering

De overdracht van de bouw kavels vindt plaats op 2 mei 2022. De akte van levering passeert bij Dielissen en Altena notarissen, Balledonk 33 in Heeswijk-Dinther.



Bestemmingsplan

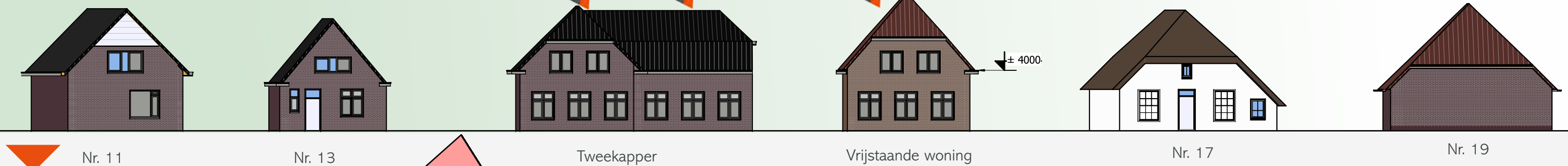
De gemeenteraad heeft op 1 juni 2011 het bestemmingsplan "Kommen van Bernheze" vastgesteld, waarin in artikel 18.5 aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid is toegekend om het plan te wijzigen voor toestaan van maximaal twee extra woningen. Het wijzigingsplan "Heilarensestraat 15 te Heeswijk-Dinther" met planidentificatie NL.IMRO.1721.WPHeilarensenstr15-vg01 is vastgesteld op 12 juli 2016.

Het bestemmingsplan is digitaal in te zien via de website van de gemeente:
www.bernheze.org

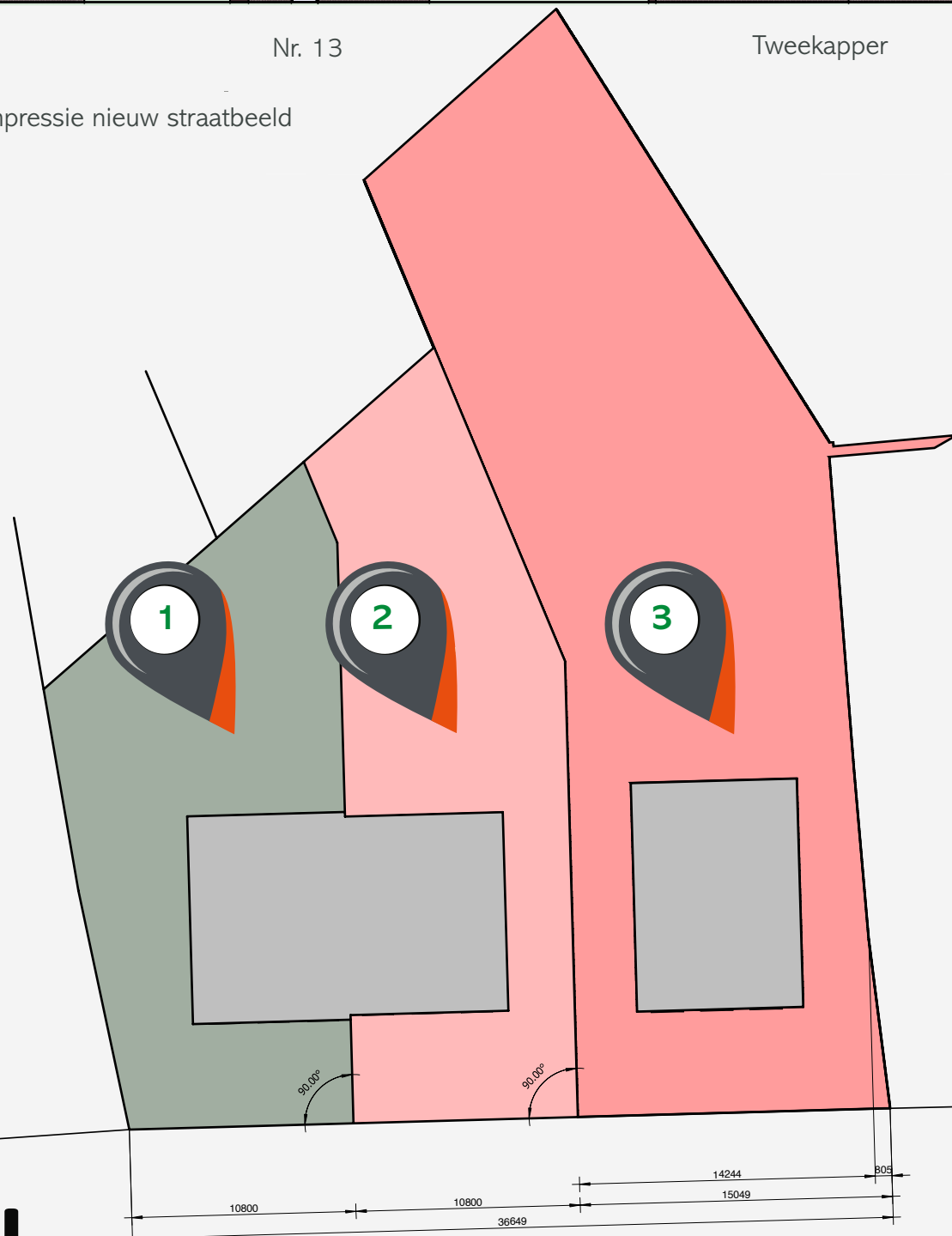
* Van genoemde kostenindicaties zijn offertes aanwezig.

TE KOOP

Het Plan



Heilarensestraat impressie nieuw straatbeeld



Twee-onder-een-kapwoning

Oppervlakte Circa 350 m²

Inschrijven
vanaf
€150.000,--
k.k.*



Twee-onder-een-kapwoning

Oppervlakte Circa 350 m²

Inschrijven
vanaf
€150.000,--
k.k.*



Vrijstaande woning

Oppervlakte Circa 731 m²

Inschrijven
vanaf
€300.000,--
k.k.*

Ook gecombineerde inschrijving is mogelijk



- Gezamenlijk inschrijven voor de kavels 1 en 2



- Inschrijven voor alle drie de kavels tegelijkertijd,
ter grootte van circa 1432m²



Bestemmingsplan

Wat mag ik bouwen?



Heilarensestraat 15 Heeswijk-Dinther

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding:
 - twee-aaneen: twee-aaneen gebouwde woningen;
 - vrijstaand: vrijstaande woningen;
- aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m²;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - vrijstaand: aan twee zijden minimaal 3 m;
 - twee-aaneen: aan één zijde minimaal 3 m;
- goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

3.2.2 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt voor de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" tezamen maximaal:
 - 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
 - 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 50 m²; dit is niet van toepassing op vrijstaande bijgebouwen op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan voor de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" tezamen;
- de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning minimaal 3 m, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 m achter het bouwvlak;
- bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
- de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

3.2.3 Carports

Carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan voor de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" tezamen;
- gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- oppervlakte maximaal 20 m²;
- hoogte maximaal 3,25 m.

Type plan: wijzigingsplan
Naam van het plan: Heilarensestraat 15 Heeswijk-Dinther
Status: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1721.WPHeilarensenstr15-vg01



Bestaand straatbeeld tegenover gelegen woningen



Bestaand straatbeeld tegenover gelegen woningen

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Scan de QR code om de complete tekst van het bestemmingsplan te bekijken



Kavels
Heilarensestraat 15
Heeswijk-Dinther

Aantekeningen

► Inschrijfprocedure

De kavels worden op basis van inschrijving verkocht.

De vanaf prijs is exclusief kosten voor splitsing, kadastraal inmeten, sloop van opstallen, het bouwrijpmaken van het perceel en alle eventuele bijkomende kosten. Vermelde prijs op basis van kosten koper (overdrachtsbelasting verschuldigd). Inschrijving geschiedt door het uitbrengen van een eenmalig eindbod k.k.* voor de kavel naar keuze inclusief eventuele ontbindende voorwaarden. Een bieding kan worden uitgebracht door het invullen van het inschrijfformulier.

Sluiting inschrijfdatum: woensdag 15 december 2021, 17.00 uur.

► Inschrijfformulier

Een inschrijfformulier kan aangevraagd worden via info@hdlmakelaars.nl.

Zijn er vragen over het invullen van het inschrijfformulier, neem dan contact met ons op via 0413-296025. Stuur je inschrijving **uiterlijk 15 december om 17.00 uur** naar info@hdlmakelaars.nl onder vermelding van "Inschrijving Heilarensestraat 15, Heeswijk-Dinther".

► Bekendmaking

Uiterlijk 22 december 2021 wordt bekendgemaakt aan wie de percelen worden verkocht.

Verkopers houden zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

* Vanaf prijs k.k. en exclusief kosten voor splitsing, kadastraal inmeten, sloop van opstallen en bouwrijp maken percelen en alle eventuele bijkomende kosten.



MOOIE PLEKJES



Mooie plekjes in de buurt

Om enkele highlights te noemen:
Abdij van Berne met haar eigen Berne Abdijbier,
de Museumboerderij, Natuurtheater de Kersouwe,
de Kilsdonkse Molen en op korte afstand
natuurgebied de Maashorst
en de Bedafse Bergen.



Kasteel Heerswijk
gelegen aan
rivier de Aa

Algemene informatie voor de koper

Onderzoeksplicht door de koper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. Daarentegen heeft de koper een eigen verantwoordelijkheid/onderzoeksplicht met betrekking tot datgene wat voor de koper belangrijk is bij het nemen van de aankoopbeslissing.

Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

Bijkomende kosten en zaken

- Overdrachtsbelasting;
- Kosten voor splitsing, kadastraal inmeten, sloop van opstallen, het bouwrijpmaken van de percelen en alle eventuele bijkomende kosten;
- Notariskosten voor de transportakte;
- Waarborgsom: tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient koper binnen bepaalde tijd een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris of via bankgarantie af te geven;
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar;
- Financieringskosten: deze zijn afhankelijk van de hoogte van de hypotheek;
- De verkoper heeft de keuze voor de notaris gemaakt: Dielissen en Altena notarissen, Balledonk 33, Heeswijk-Dinther;
- Koper, die een natuurlijk persoon is, heeft drie werkdagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden, mits de koper een natuurlijk persoon is en niet handelt in uitoefening van een beroep;
- De afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst, conform het model zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis;
- Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend;
- Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat naast de hoofdzaken (prijs/object) ook over de details overeenstemming is bereikt;
- Registratie van de koopakte in het kadaster is mogelijk, de kosten komen voor rekening van de koper.

Goed om te weten

Uitnodiging

De door HDL makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg/het uitbrengen van een bod door middel van een inschrijving.

Inschrijving

Bedragen worden uitgedrukt in euro's, als absoluut getal vermeld en worden niet gerelateerd aan een ander aanbod. Een aanbod dat strijdig is met dit artikel is ongeldig.



Na sluiting van de inschrijfdatum wordt alleen de verkoper in kennis van de hoogte en voorwaarden van de gedane biedingen op de hoogte gesteld. Deze beslist met welke bieder(s) een overeenkomst wordt gesloten.



Binnen één week na het sluitingstijdstip dient de verkopende makelaar bekend te maken of, en zo ja aan wie, wordt gegund. De verkopende makelaar treedt niet met bidders in nadere onderhandeling.



Indien meerdere personen gezamenlijk inschrijven, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van hun verplichtingen jegens de verkoper.



De verkopende makelaar onthoudt zich van medewerking aan transacties en handelingen van de verkoper die strijdig zijn met de inhoud en strekking van deze voorwaarden.

Prachtig gelegen kavels
Heilarensestraat 15
Heeswijk-Dinther

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, op basis van de door eigenaar/verkoper en/of andere instanties verstrekte informatie. Wij kunnen echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



INFO

vastgoedpro



vastgoedcert
gecertificeerd

funda



koop | verkoop | huur | verhuur | taxaties



Frans Langenhuijsen
Henny Wijgergangs



HDL makelaars | Sint Servatiusstraat 30a | 5473 GB Heeswijk-Dinther
0413-296025 | info@hdlmakelaars.nl | www.hdlmakelaars.nl