



# DE VINNEN 4 KAVEL 1 MAARHEEZE

Vraagprijs € 430.000,- V.O.N.



**Casa  
Nostra**

Makelaardij

[www.casanostra.nl](http://www.casanostra.nl)

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel  
0495 - 49 57 10  
[info@casanostra.nl](mailto:info@casanostra.nl)

# kenmerken

Status

TE KOOP

Vraagprijs

€ 430.000,- V.O.N.

Aanvaarding

In overleg

Perceeloppervlakte

ca. 1.900 m<sup>2</sup>

# beschrijving

UW DROOMHUIS BOUWEN OP EEN UNIEKE PLEK? DIT IS UW KANS!

Bent u op zoek naar een ruime, rustig gelegen bouwka­vel voor de bouw van uw droomhuis? Dan is dit uw kans!

Aan De Vinnen in Maarheeze, met vrij uitzicht over de landerijen, wordt een ruime bouwka­vel (kavel 1) te koop aangeboden van ca. 1.900 m<sup>2</sup> voor de bouw van een vrijstaand woonhuis met een bijgebouw.

In totaal zijn er 4 prachtige kavels te koop aan de Vinnen en Het Laar.

## KAVEL 1

- Kavelgrootte: 1.900 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 430.000 V.O.N.

## KAVEL 2

- Kavelgrootte: 2.000 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 437.500,- V.O.N.

## KAVEL 3

- Kavelgrootte: 3.300 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 485.000,- V.O.N.

## KAVEL 6

- Kavelgrootte: 3.600 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 498.500,- V.O.N.

## Ligging kavel

De kavels zijn gelegen in het buitengebied van Maarheeze. De kavel ligt aan een rustige weg. Het centrum van Maarheeze ligt op een afstand van circa 1,5 km en het centrum van Eindhoven ligt op een afstand van circa 15 km.

De snelweg A2 Eindhoven-Maastricht is binnen 1 minuut bereikbaar.

## Bouwmogelijkheden

Voor meer informatie over de bouwmogelijkheden, kunt u contact opnemen met ons kantoor in Budel.

## Levering kavel

De kavel zal medio januari 2024 bouwrijp opgeleverd worden.

De vergunning aanvraag voor de te bouwen woning kan parallel lopen met de bestemmingswijziging. Dit betekent dat de vergunning gelijktijdig verleend kan worden als het bestemmingsplan gewijzigd is. De koopsom van de kavel is V.O.N.

Door en voor rekening van de koper komen:

- Aansluiting nutsvoorzieningen; de kosten voor het naar binnen brengen van de nutsvoorzieningen, oftewel contract afsluiten met een leverancier.
- Aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning);
- Eventuele overige tuinaanleg.

# foto's





# plattegrond



## 3 fruitboomgaard

zoals bij vroegere erven vaak werd toegepast aan de straatzijde  
hoogstam fruitbomen, verschillende soorten, totaal 9 bomen  
plantwijze: 3 x 3 rijen of in een speelser verband, h.o.h. afstand 5m,  
ondergrond (bloemrijk of kruidenrijk) grasland

## 5 erfafscheiding

landelijke hoge knip- of scheerheg eventueel i.c.m. tussengelegen  
gaaswerk of open hekwerk.

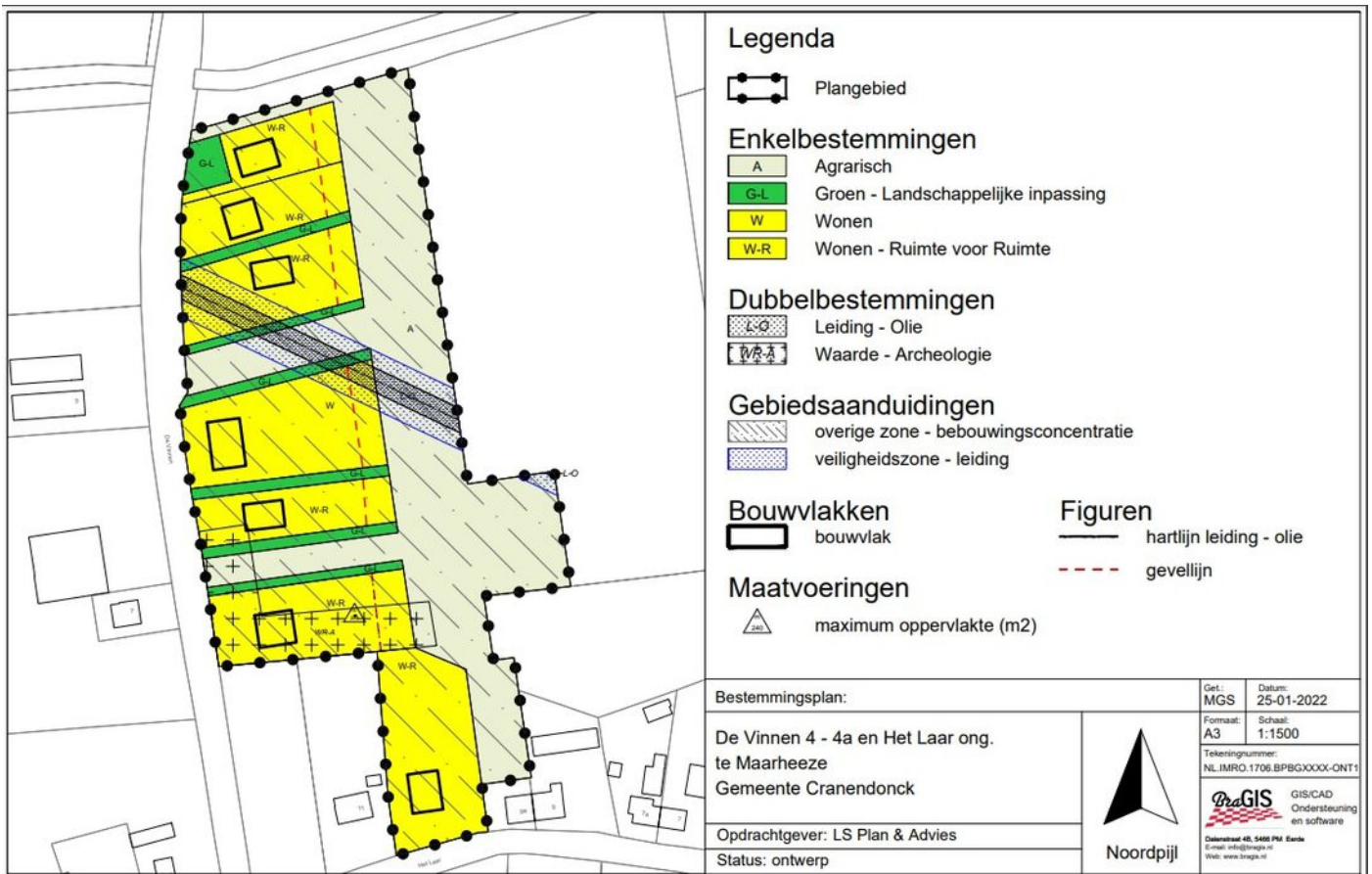
soorten als (een combinatie is mogelijk):

- Crataegus (Meidoorn)
- Acer campestre (Veldesdoorn)
- Fagus sylvatica (Beukenhaag)



## 6 grasstrook

5 m brede strook open laten en maaien voor bereikbaarheid agrarisch  
gebied

# legenda



- Legenda**
- Plangebied
  - Enkelbestemmingen**
    - A Agrarisch
    - G-L Groen - Landschappelijke inpassing
    - W Wonen
    - W-R Wonen - Ruimte voor Ruimte
  - Dubbelbestemmingen**
    - L-O Leiding - Olie
    - W-A Waarde - Archeologie
  - Gebiedsaanduidingen**
    - overige zone - bebouwingsconcentratie
    - veiligheidszone - leiding
  - Bouwvlakken**
    - bouwvlak
  - Maatvoeringen**
    - maximum oppervlakte (m2)
  - Figuren**
    - hartlijn leiding - olie
    - geveellijn

Bestemmingsplan:		Get.: MGS	Datum: 25-01-2022
De Vinnen 4 - 4a en Het Laar ong. te Maarheeze Gemeente Cranendonck		Formaat: A3	Schaal: 1:1500
Opdrachtgever: LS Plan & Advies		Tekeningsnummer: NL.IMRO.1706.BPBGXXXX-QNT1	
Status: ontwerp		  GIS/CAD Ondersteuning en software <small>Dijksterhuis 40, 5408 PA Bank E-mail: info@progis.nl Web: www.progis.nl</small>	

# inpassingsplan



## De Vinnen & Het Laar | Maarheeze landschappelijk inpassingsplan

24 januari 2022

De stedenbouwkundige structuur is zo opgebouwd dat woonkavels worden afgewisseld met open graslanden. De percelen liggen loodrecht op de wegen De Vinnen en het Laar. Hiermee worden de aanwezige richtingen in het landschap gevolgd. Over de open graslanden zijn doorzichten naar het achterliggende agrarische gebied opgenomen. De woonkavels zijn vormgegeven als erven en van elkaar gescheiden door groenstructuren. De belangrijkste structuren zijn hieronder uitgewerkt.

- 1 houtsingel**  
lijnvormig landschapselement tussen de erven  
breedte groenstrook 5 m, geen grondwal  
onderlaag van grote heesters, in het midden boomvormers

boomvormers bestaande uit een mix van streekeigen soorten als:

- Quercus robur (Zomereik) stamomtrek 10-12cm
- Betula pubescens (Berk) stamomtrek 10-12cm
- Alnus glutinosa (Els) stamomtrek 10-12cm

plantwijze: h.o.h. circa 4 tot 8 m, totaal circa 10 tot 12 bomen

onderlaag heesters, bestaande uit een mix van streekeigen soorten als:

- Corylus avellana (Hazelaar/Hazelnoot) aanplantmaat 60-80cm
- Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) aanplantmaat 60-80cm
- Prunus spinosa (Sleedoorn) aanplantmaat 60-80cm
- Prunus padus (Vogelkers) aanplantmaat 60-80cm
- Rhamnus frangula (Vuilboom/Sporkehout) aanplantmaat 60-80cm
- Rosa canina (Hondroos) aanplantmaat 60-80cm
- Viburnum opulus (Gelderse roos) aanplantmaat 60-80cm

plantverband: driehoeksverband 1,5 x 1,5 m, 3 rijen

\* eventueel een opening toegestaan naar aangrenzend grasland (nummer 4):  
max. 2,5 m breed, max. 1 opening per perceel op achtererf



- 2 bomenrij**  
lijnvormig landschapselement tussen de open graslanden en de aangrenzende percelen  
breedte 4 m, geen grondwal  
transparante bomenrij van streekeigen boomsoorten  
zonder onderbegroeiing

bomen bestaande uit een mix van streekeigen soorten als:

- Juglans (Noot) stamomtrek 10-12cm
- Tilia x europaea (Linde) stamomtrek 10-12cm
- Castanea Sativa (Tamme kastanje) stamomtrek 10-12cm

plantwijze: h.o.h. circa 4-10 m, totaal circa 10 tot 12 bomen,  
ondergrond (bloemrijk of kruidenrijk) grasland



- 3 fruitboomgaard**  
zoals bij vroegere erven vaak werd toegepast aan de straatzijde  
hoogstam fruitbomen, verschillende soorten, totaal 9 bomen  
plantwijze: 3 x 3 rijen of in een speelse verband, h.o.h. afstand 5m,  
ondergrond (bloemrijk of kruidenrijk) grasland

- 4 grasland**  
paardenweide, kleindierweide of bloemrijk/kruidenrijk grasland, geen  
ogstand groen, openheid naar achtergelegen buitengebied waarborgen,  
geen erfafscheiding aan de straatzijde en achterzijde, behalve eventueel  
open weideafstering die landelijk is vormgegeven

- 5 erfafscheiding**  
landelijke hoge knip- of scheerheg eventueel i.c.m. tussengelegen  
gaaswerk of open hekwerk.  
soorten als (een combinatie is mogelijk):
- Crataegus (Meidoorn)
  - Acer campestre (Veldesdoorn)
  - Fagus sylvatica (Beukenhaag)

- 6 grasstrook**  
5 m brede strook open laten en maaien voor bereikbaarheid agrarisch  
gebied

- 7 bestaande inheemse landschapsboom**  
behouden op erf

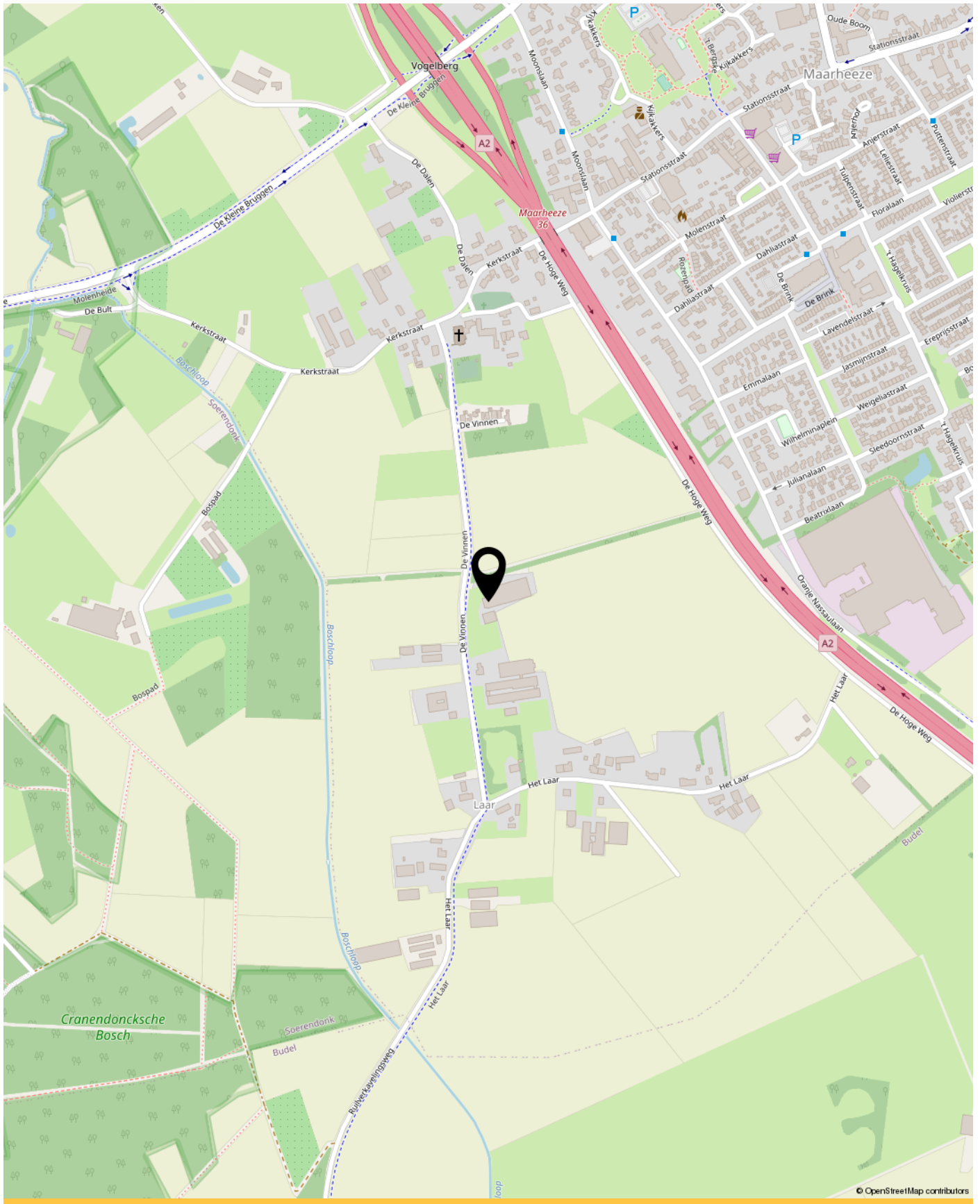
- 8 bestaande kastanjes**  
behouden



# stedenbouwkundig pl.



# locatie op de kaart



# veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.





# INTERESSE IN DEZE BOUWKAVEL?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



**Casa  
Nostra**

Makelaardij

[www.casanostra.nl](http://www.casanostra.nl)

Marktstraat 1b, 6021 CG Budel  
0495 - 49 57 10  
[info@casanostra.nl](mailto:info@casanostra.nl)