



**DUPREE**  
makelaars

**TE KOOP**

's-Gravenbroekseweg 80 en 80a Reeuwijk

2 kavels



## Kenmerken



Woonoppervlakte

-



Perceeloppervlakte

-



Inhoud

-



Aantal kamers

-



Energielabel

-



## Omschrijving

Een prachtige kans om te wonen op een unieke locatie aan de idyllische Reeuwijkse Plassen! Aan de 's-Gravenbroekseweg, op de locatie van het voormalige restaurant D' Ouwe Stee worden 2 bouw kavels te koop aangeboden. De huidige bebouwing zal na verkoop(deels) worden gesloopt, hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om 2 woningen geheel naar wens te realiseren.

Het bouw kavel op nummer 80a is gelegen aan de achterzijde aan de 's-Gravenbroekseplas. Vanaf deze locatie heeft u een schitterend uitzicht over de plas.

Vraagprijs € 1.070.000,-v.o.n.

Het bouw kavel op nummer 80 bevindt zich op een werkelijk schitterende locatie, direct aan de 's-Gravenbroekseweg met weids uitzicht over de polder aan de voorzijde.

Vraagprijs € 1.125.000,- v.o.n.



Beide kavels vallen binnen de bestemming Wonen-1, zoals beschreven in het bestemmingsplan. Voor beide woningen is een eigen 'kavelpaspoort' vastgesteld en algemene voorwaarden voor verkoop. Deze documentatie is aan de brochure toegevoegd. Beide kavels dienen tegelijkertijd te worden getransporteerd, verkoop van de desbetreffende kavel is onder voorbehoud verkoop andere kavel.

De kavels zijn onderdeel van het kadastrale perceel, Reeuwijk sectie C nummer 3665, waarvan de exacte oppervlakte per kavel duidelijk zal worden na kadastrale inmeting.

De verkoop van deze kavels vindt plaats in collegiale samenwerking met Sander de Jong van Jong Real Estate, [www.jongrealestate.nl](http://www.jongrealestate.nl)



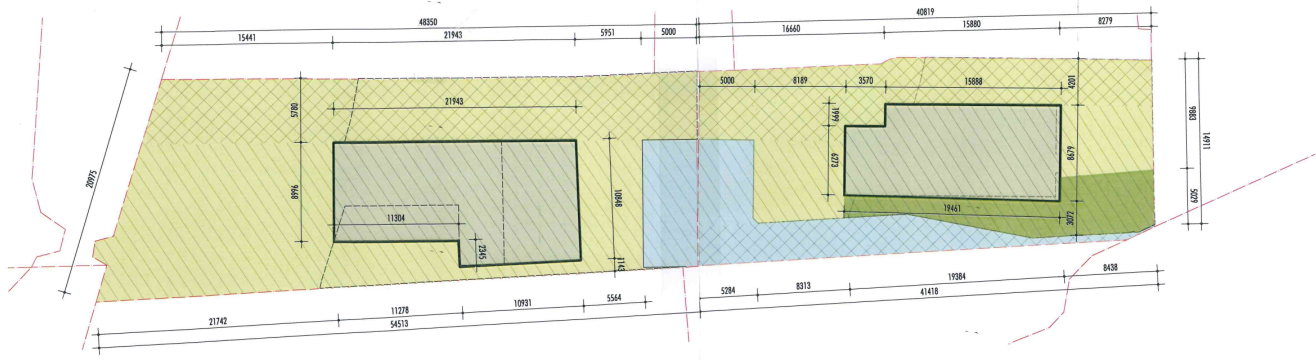






# Plattegrond

1.04



perceel: 960,3 m <sup>2</sup>	onbepaald perceel: 673,7 m <sup>2</sup>	kavel, bestemming wonen: 902,9 m <sup>2</sup>	bouwvlak: 221,8 m <sup>2</sup>	onbepaald perceel: 299,6 m <sup>2</sup>	kavel, bestemming wonen: 568,0 m <sup>2</sup>	bouwvlak: 157,8 m <sup>2</sup>
bestaand bebouwingsvlak: 420,5 m <sup>2</sup>	recht van overname: 286,6 m <sup>2</sup>	kavel, aanduiding landbouwgebied: 0 m <sup>2</sup>	water: 57,4 m <sup>2</sup>	recht van overname: 303,2 m <sup>2</sup>	kavel, aanduiding landbouwgebied: 92,7 m <sup>2</sup>	water: 134,8 m <sup>2</sup>

**bestemmingsplan 's-Gravenbroekseweg 80, bestemmingsplan 4 'Wonen', met bestemmingsplanonderdelen:**  
 De uitvoering daarvan van het bestemmingsplan, bepaald door goedgekeurde, aanvullende, afwijkende en opheldering, aanvullende, afwijkende of afwijking op het bestemmingsplan, te worden gerealiseerd. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergoeding van bewaarden, eenzijdig ondergrondse bouwling.

**1. binnen het bouwvlak:** een woning inclusief bijbehorende bouwwerken, eenzijdig ondergrondse bouwling  
 : maximale inhoud van 575 m<sup>3</sup> met een maximale goedgekeurde van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,0 meter;  
 : maximaal bebouwingsoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> met een maximale goedgekeurde van 3,0 meter en een maximale bouwhoogte van 5,0 meter;

**2. binnen het bouwvlak:** vrijstaande bijbehorende bouwwerken  
 : maximaal 40 m<sup>2</sup>;  
 : voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog en anderszins maximaal 2 meter hoog;  
 : maximaal 20 m<sup>2</sup> en 3 meter hoog;

**3. overheid, geen gebouw zijnde**  
 : af- en toerenschiedstukken

**4. af- en toerenschiedstukken**  
 : geen gebouw zijnde en geen af- of toerenschiedstukken

**5. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde**  
 : af- en toerenschiedstukken

**4 'Wonen':**  
 : maximale inhoud van 425 m<sup>3</sup> met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;  
 : maximaal bebouwingsoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> met een maximale goedgekeurde van 3,0 meter en een maximale bouwhoogte van 5,0 meter;  
 : maximaal 40 m<sup>2</sup>;  
 : voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog en anderszins maximaal 2 meter hoog;  
 : maximaal 20 m<sup>2</sup> en 3 meter hoog;

**af- en toerenschiedstukken**  
 : geen gebouw zijnde en geen af- of toerenschiedstukken

**af- en toerenschiedstukken**  
 : mogen verpagingsplan binnen de regels van het Besluit omvangrijke aanvullende bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Afwijkend van de positie en oppervlakte van het hoofdgebouw kan op kavel 's-Gravenbroekseweg 80a inclusief het bebouwingsplan, in het ontwerp het circa 25 m<sup>2</sup> een vergoeding bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

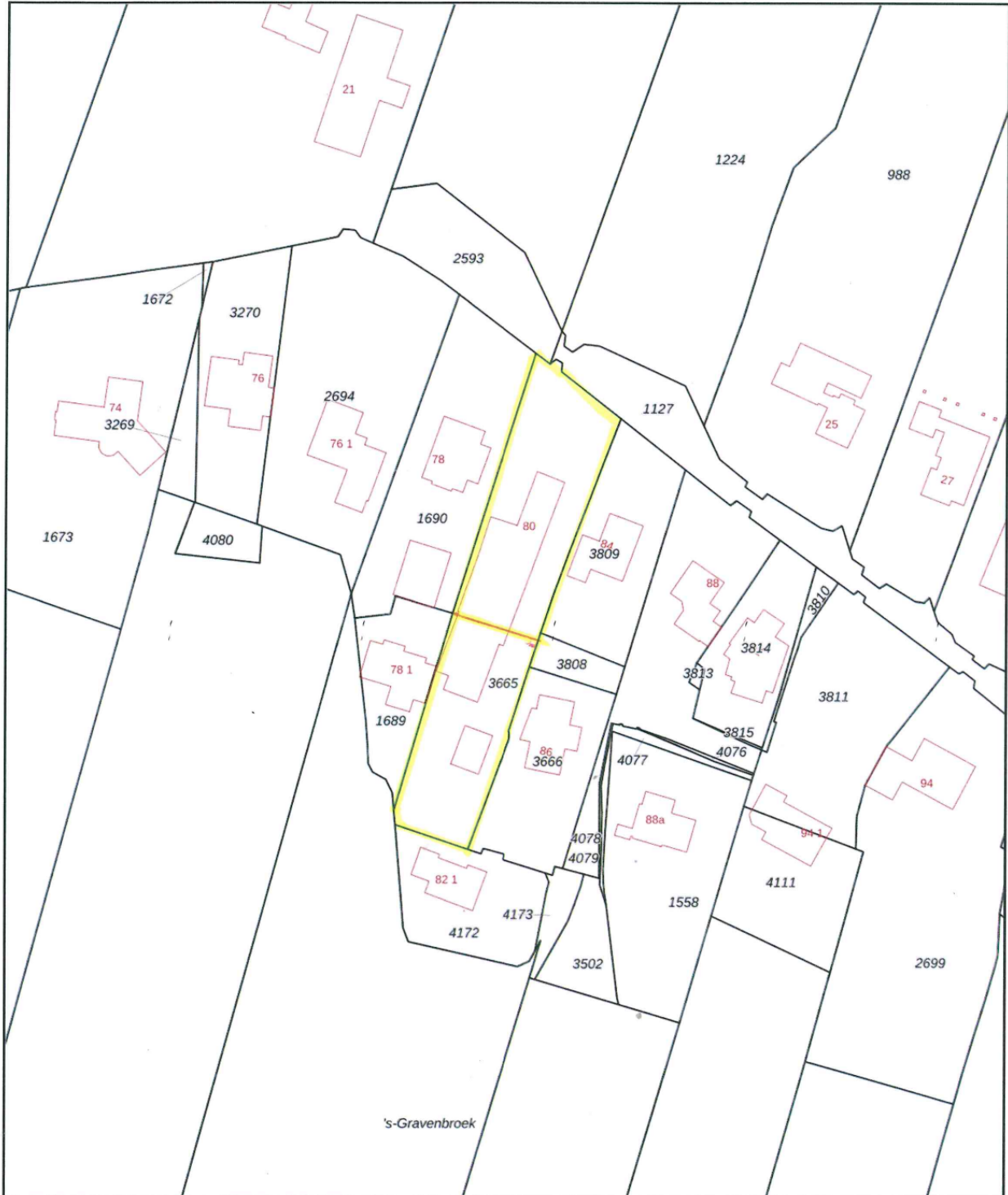
**kavelpaspoort 's-Gravenbroekseweg 80**  
 maatvoering in het werk controleren

**kavelpaspoort 's-Gravenbroekseweg 80a**  
 maatvoering in het werk controleren

**drost**  
 architectenbureau bna

Kadastrale kaart

Uw referentie: sgravenbroekseweg



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Reeuwijk

Sectie C

Perceel 3665

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 2023  
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.



A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall. The building has white window frames and a green door.

DUPREE  
makelaars

DUPREE  
makelaars

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

### Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

### Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

## Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

### Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

### Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

### Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

## Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

### Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

### Handige websites

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

