

# Te Koop

Landbouwgrond

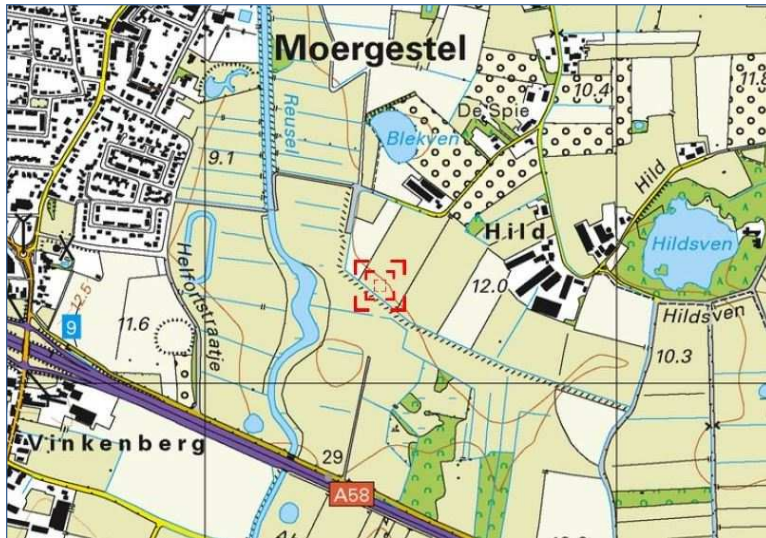
## Hild Moergestel



Perceelgrootte

2.79.85 hectare

## Omschrijving



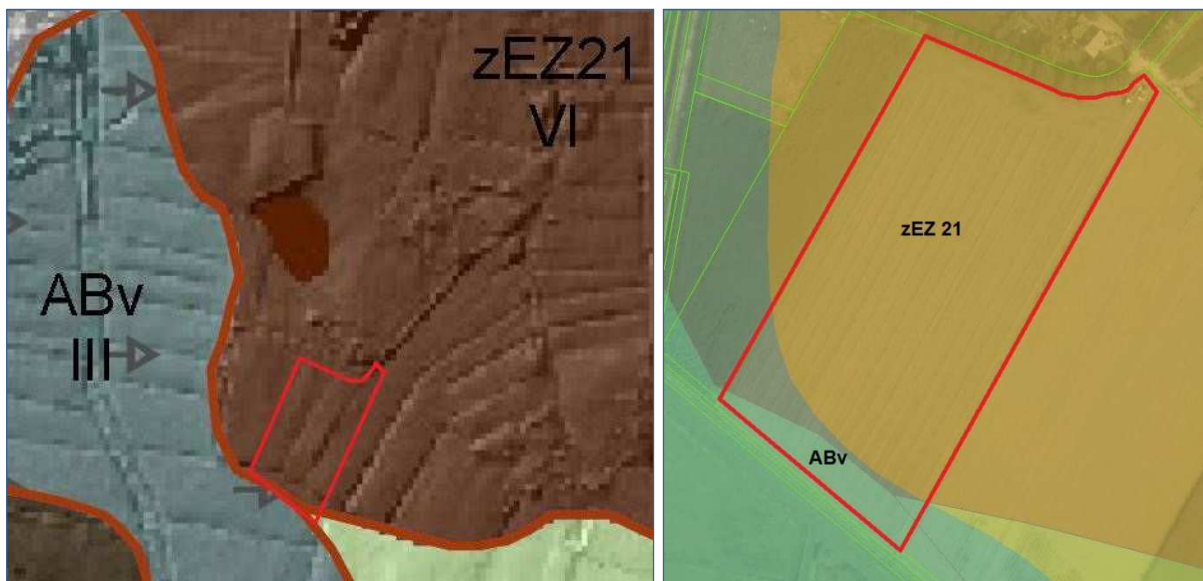
### 2.79.85 hectare landbouwgrond

Het vrijwel rechthoekige perceel is gelegen aan De Hild in het buitengebied van de gemeente Moergestel (Noord-Brabant). Rondom het perceel zijn sloten gelegen, in het perceel zelf zijn géén sloten gelegen. Perceel is grotendeels gedraineerd op zuidelijk gelegen sloot. Aan de noordzijde gelegen tegen de verharde weg Hild waarover de ontsluiting plaats vindt. Verder wordt het perceel geflankeerd door soortgelijke grond. Enkel aan de noordzijde bevinden zich, langs de openbare weg, wat bomen waardoor er verder geen sprake is van schaduwshade. Eerder is het in gebruik geweest ten behoeve van boomkwekerij, daarbij is nog een (niet vergunde) beregeningsput achter gebleven.

Er rust een herinrichtingsrente van € 321,54 op het perceel met als eindjaar 2041.

De bodem bestaat voor het grootste deel uit een "zEZ 21" (Hoge zwarte enkeerdgrond, leemarm en zwak lemig fijn zand), met als grondwatertrap VI;

Goede landbouwgrond voor velerlei landbouwkundige doeleinden geschikt.



Bodemkaarten

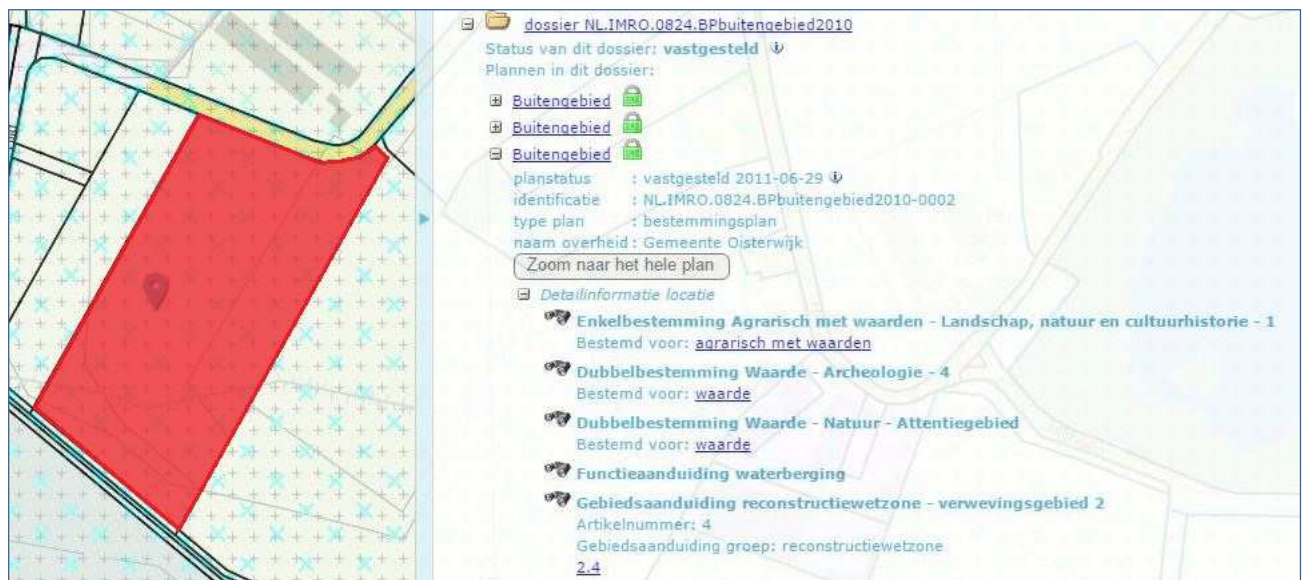
## Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente: Oisterwijk,  
Sectie: K  
Nummers: 246 en 1245.  
Totaal groot: 2 ha 79 a 85 ca.

## Bestemming

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Oisterwijk, wat door de raad is vastgesteld op 29-06-2011, geeft voor dit object het volgende aan;

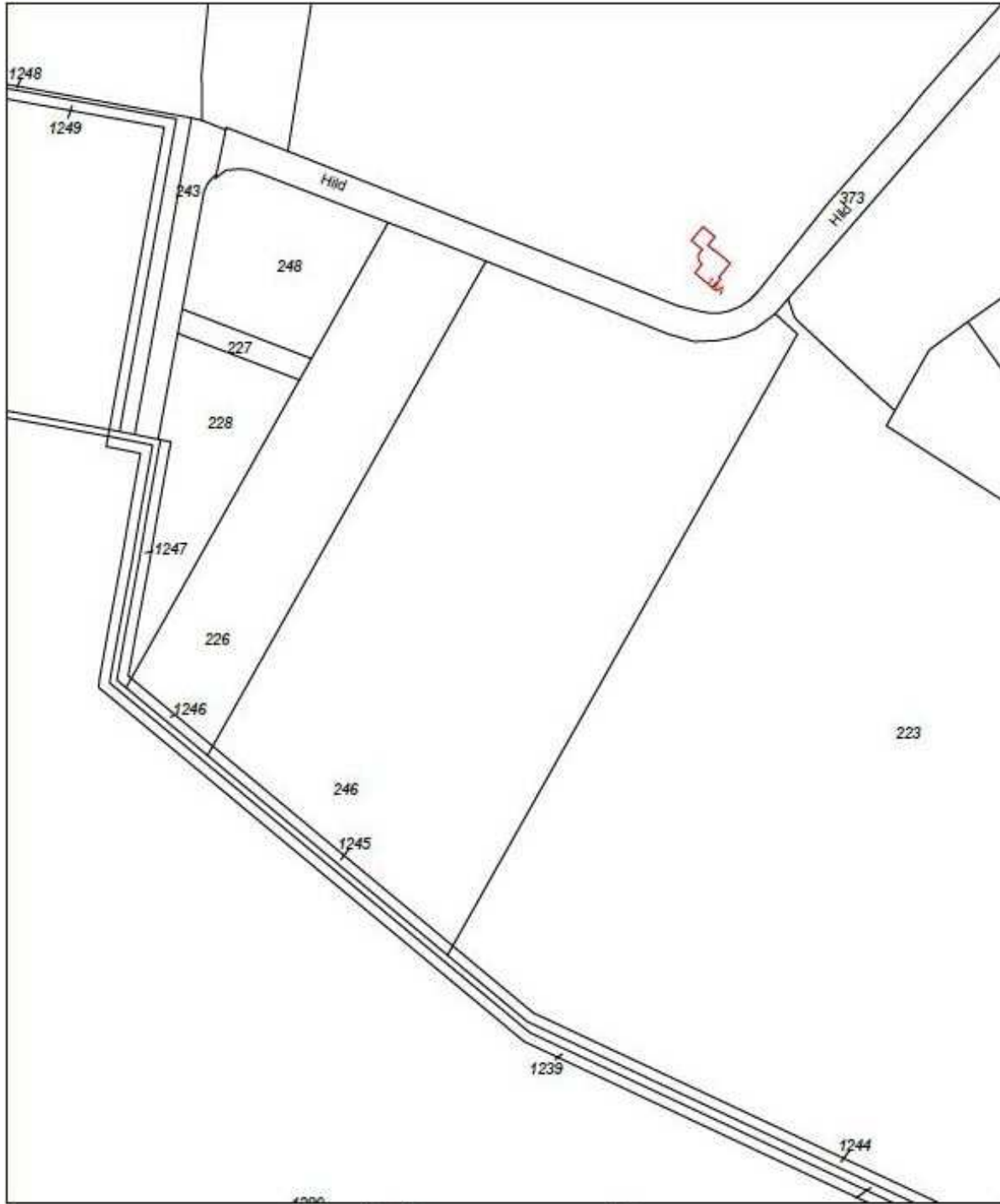
- Enkelbestemming "agrarisch met waarden".
- Dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4".
- Dubbelbestemming "Waarde – Natuur – Attentiegebied".
- Functieaanduiding waterberging.



Kaartje bestemmingsplan "Buitengebied 2010"







<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 januari 2017. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente OISTERWIJK</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 246</p>	
--	---	---

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 databankrecht.

**Vraagprijs; op aanvraag.**

**Aanvaarding in overleg.**

## **Informatie;**

Jos Claassen  
Groenewoudsedijk 3  
5091 JL Oostelbeers  
Tel 013 514 2746  
Fax 013 514 2654  
Mob 06 543 00 161  
E-mail [jos@josclaassen.nl](mailto:jos@josclaassen.nl)  
[www.josclaassen.nl](http://www.josclaassen.nl)

### **Algemeen**

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper of een geïnteresseerde daar geen rechten aan ontlelen. Object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring van de eigenaar c.q. opdrachtgever. Deze brochure moet gezien worden als een uitnodiging tot onderhandeling er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid t.a.v. het aanvragen of verkrijgen van benodigde vergunningen, toestemmingen e.d. Koper heeft zelf onderzoeksplicht ten aanzien van mogelijkheden of onmogelijkheden van bestemmingsplannen en vergunningen op het object van toepassing zijn.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

### **Maatvoering**

De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld. (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend) De omschreven oppervlak is bruto vloeroppervlak en de inhoud is bruto inhoud.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Jos Claassen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVR voorwaarden zijn van toepassing.

Indien de lezer van deze brochure begrippen niet begrijpt of nadere uitleg hierover wil, dan zal Jos Claassen dit graag willen toelichten.

Voor meer informatie en/of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met ons kantoor.

## Vragen & antwoorden over de onderhandeling

### Bieden

Wanneer u geïnteresseerd bent in een woning die te koop staat volgt over het algemeen een traject van bieden en onderhandelen. U kunt naar eigen inzicht, of bijgestaan door een aankopend makelaar, een bod doen op de woning. Uiteraard dient dit bod enigszins gerelateerd te zijn aan de vraagprijs om door de verkoper serieus te worden genomen.

### Onderhandelen

Nadat u dit bod heeft gedaan is het mogelijk dat de verkoper wenst te onderhandelen. Hij zal een tegenbod doen waarop u weer kunt reageren. Op die manier zult u, mits de insteek goed was, tot elkaar kunnen komen.

### Optierecht

Na de onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

### Koopovereenkomst

Wanneer u binnen de optieperiode besluit over te gaan tot aankoop van het object, dan is de koop een feit! De verkopend makelaar en u zullen gegevens uit moeten wisselen om aan de hand hiervan een koopovereenkomst op te maken. Deze koopovereenkomst is bindend voor beide partijen en bepaalt ook wanneer en bij welke notaris de overdracht zal plaatsvinden. Na het tekenen van de overeenkomst heeft u nog wel drie dagen de tijd om na te denken over uw koop.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet of wanneer de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Overigens mag de makelaar géén onderhandelingen openen met een andere belangstellende die daarna een bod heeft gedaan, ook al ligt dit bod hoger dan dat van u. Uw bod zal eerst uit onderhandeld dienen te worden.

### Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan besluiten om de vraagprijs op elk moment te verhogen of te verlagen. Ieder bod vervalt immers op het moment dat er een tegenbod wordt gedaan.

### Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.



### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan moet de koop schriftelijk worden vastgelegd. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt er nóg een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Na het ondertekenen van de koopakte heeft u wettelijk nog drie dagen de tijd om na te denken over uw koop. In veel gevallen zal dit langer duren, aangezien zaterdag, zondagen en feestdagen niet als 'bedenkdag' gelden.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem wijzigen?**

Dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die allen op of rond de vraagprijs bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en het verkoopsysteem te wijzigen, bijvoorbeeld in een verkoop bij inschrijving.

### **De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

Dat mag. De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen.

### **Wat is een optie?**

Na de onderhandeling kan de verkoper u een optie gunnen. Dit houdt in dat u het eerste recht van koop, voor de reeds onderhandelde prijs, krijgt van de verkoper. Aan het optierecht is altijd een termijn verbonden. Gedurende deze termijn mag het object niet aan iemand anders worden verkocht. Tijdens de optieperiode kunt u overwegen of u tot aankoop over wilt gaan en bijvoorbeeld nagaan of u een financiering kunt krijgen voor het object.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is niet in het belang van de verkoper om biedingen op strikte volgorde van binnenkomst uit te onderhandelen. Wie het eerst komt is dus zeker niet altijd de eerste die maalt. Het antwoord op deze drie vragen is dus nee.

### **Wat is 'kosten koper' en zit de makelaarscourtage daarin?**

Kosten koper (k.k.) zijn de overdrachtsbelasting, de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Verkoper en diens makelaar kunnen vooraf bepalen dat zij het te verkopen pand "kosten koper" aanbieden in welk geval deze kosten voor rekening van de koper komen. Dat is bij bestaande bouw vrijwel altijd het geval. Nieuwbouw wordt over het algemeen "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden, in welk geval de notariële kosten en, bij nieuwbouw, de BTW, voor rekening van de verkoper komen. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (de makelaarscourtage), ongeacht de vraag of er kosten koper of vrij op naam wordt verkocht.