



EXCLUSIEVE VERKOOP

2 BOUWKAVELS AAN DE DWARSDIJK 5 TE COTHEN

HEERLIJK WONEN IN HET BUITENGEBIED AAN DE DWARSDIJK TE COTHEN

In de landelijke omgeving van de Kromme Rijnstreek is een fraai plan ontworpen voor herontwikkeling. In het buurtschap de Dwarsdijk te Cothen zal een Knooperf worden gerealiseerd. Met gepaste trots mogen wij u 2 prachtige bouwkavels aanbieden van circa 3.148 m² en circa 1.939 m².

De nieuw te realiseren vrijstaande woningen mogen conform het bestemmingsplan worden gerealiseerd en dienen te voldoen aan de regels van de gemeente en de bijbehorende randvoorwaarden van het herontwikkelingsplan. Een aantal richtlijnen zijn reeds benoemd in onderstaande omschrijving.

De nieuw te bouwen woning op het kavel mag een inhoud hebben van maximaal 800 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken). Om u een idee te geven wat u kan laten bouwen, heeft architectenbureau B2-a op basis van deze regels en richtlijnen een ontwerp gemaakt. De 2 aangeboden kavels zijn vrij van architect- en aannemersverplichting.



PRIJS

Kavel B vraagprijs € 795.000,- v.o.n. met een perceel oppervlakte van circa 3.148 m²

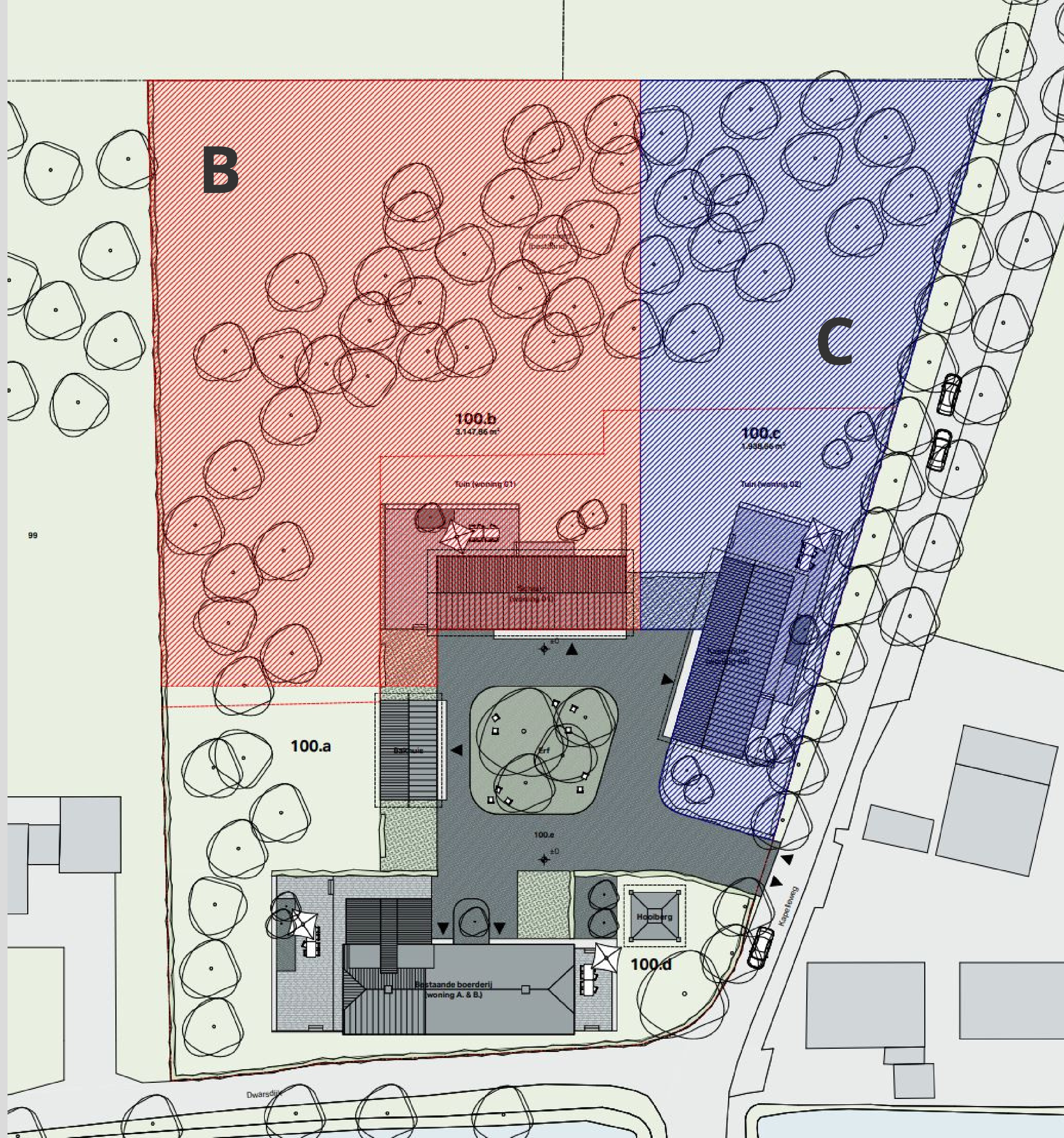
Kavel C vraagprijs € 695.000,- v.o.n. met een perceeloppervlakte van circa 1.939 m².

INTERESSE

Op basis van deze vraagprijzen heeft u de mogelijkheid om een bod te doen op de kavel(s).

U kunt uw bod in combinatie met eventuele voorwaarden per mail sturen naar wbd@entreamakelaars.nl voorzien van uw naam, adres, mailadres en telefoonnummer of vul ons contactformulier in op de website en vermeld daarbij het kenmerk "DWARSDIJK".

Eventuele optie voorwaarden voor koper:
-onder voorbehoud financiering







HET PLAN

Op de locatie aan de Dwarsdijk maken de bedrijfshallen plaats voor 2 royale bouwkavels met de bestemming Wonen.

Door deze ontwikkeling wordt het erf ingericht als een Knooperf met een aantal woongerelateerde gebouwen.

Bij een Knooperf zijn de verschillende erven door middel van een centraal erf met beplanting of een karakteristiek bouwwerk als middelpunt met elkaar verbonden.

Hierdoor ontstaat er een landschap met een knipoog naar de landelijke en historische uitstraling, maar wel met hedendaagse wooncomfort en rekening houdend met onze woon/werkwensen.

De Boerderij

Het eigenlijke hoofdgebouw, de huidige karakteristieke boerderij blijft behouden met het herkenbare voorhuis en het achterhuis / de deel. Deze boerderij zal worden gesplitst naar 2 half vrijstaande woningen en is in dit stadium (nog) niet te koop.

De Hooiberg

Door het karakteristieke uiterlijk is de hooiberg het meest in het oog springende bijgebouw. Door de hoog uitstekende roedes en de kap is het gebouw vanuit het landschap goed herkenbaar. De hooiberg behoort dichtbij de achtergevel van de Boerderij en zal onderdeel van de boerderij worden als bijgebouw/berging.

De Schuur / Kavel B

De schuurwoning is een afgeleide van het hoofdgebouw; de boerderij. Het is een groot volume met een rechthoekige vorm als basis. De gevels zijn van baksteen en het dak van keramische dakpannen. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 800 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken). Kavelgrootte circa 3.148 m².

De Kapschuur / Kavel C

De kapschuur is een groot, eenvoudig, maar stoer volume. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en geen doorbrekingen in het dakvolume. De asymmetrische zadeldakvorm hangt samen met de positie binnen het ensemble. De hoge goothoogte is georiënteerd op het erf en de lage goothoogte is aan het landschap gesitueerd. De kapschuur staat hiermee altijd op de overgang van erf naar landschap. Grote deurpartijen/gevelopeningen op de hoge, lange zijde. De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardetinten. Materialisatie bestaat uit hout en glas. Het dak is van keramische pannen of plaatmateriaal met golf of roeven. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 800 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken). Kavelgrootte circa 1.939 m².



Inrichting, beplanting en ecologie

Boomgaard/wei blijft landschappelijk ingericht met kruiden- en faunarijk grasland. Hobbymatig beweiden is mogelijk. Geen permanente verharding/verdichting van de bodem in de boomgaard. De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet versterkt met wilgentenen. Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.

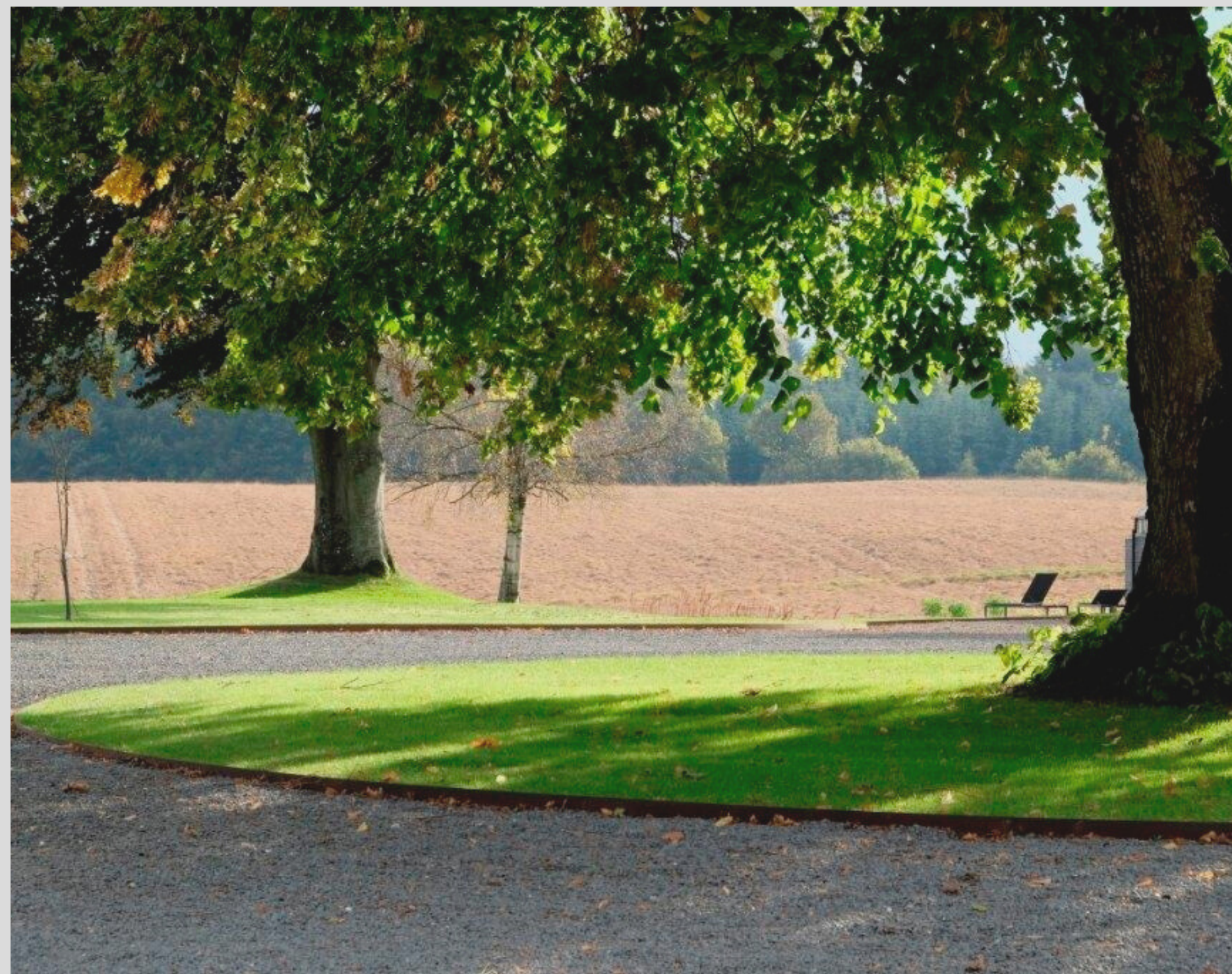
Het Bakhuis

Het bakhuis is een klein, losstaand en eenvoudig bijgebouw op het erf en zal onderdeel van de boerderij worden als bijgebouw/berging.

Het Erf

Ontsluiting van alle gebouwen via één informeel erfpad aan de Kapelleweg. Het gezamenlijke binnenterrein van het knooperf wordt een mandelig terrein, waar elke toekomstige bewoner 1/4 van in eigendom verkrijgt.

Het binnenterrein wordt op kosten van de toekomstige eigenaren ingericht conform schets/impressie architect: Grind, bomen en groen.

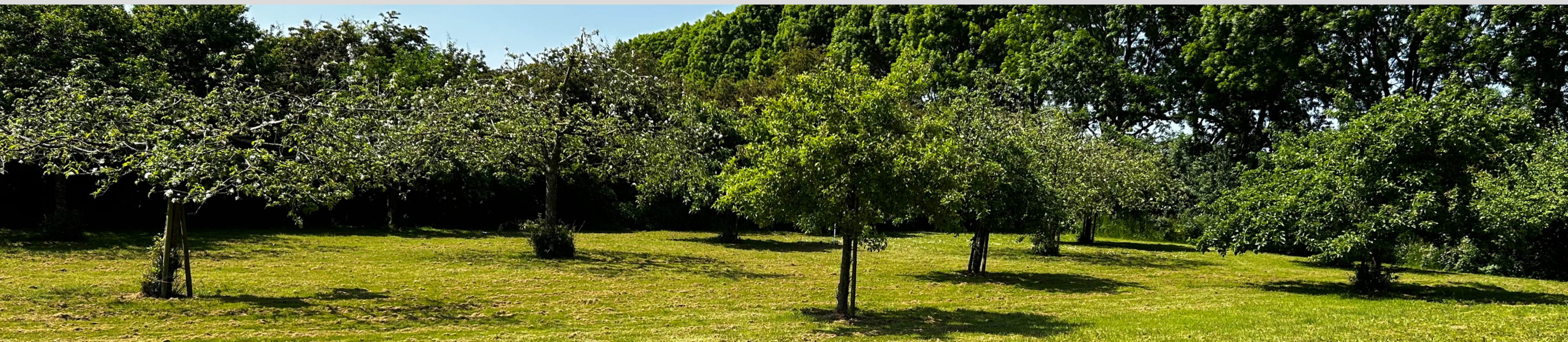


Beeldkwaliteit/nota ruimtelijke kwaliteit

In deze aanbestedingstekst zijn enkele criteria benoemd welke van belang zijn over de gewenste beeldkwaliteit voor de kavels. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de Ruimtelijke onderbouwing Dwarsdijk 5 Cothen van het bestemmingsplan.

BIJZONDERHEDEN

- De kavels zijn vrij van architect- en aannemers-verplichtingen.
- De aanleg van alle nutsvoorzieningen, waaronder die voor de riolering en eventueel hiervoor benodigde pomp persleiding zal door koper zelf worden aangevraagd en geheel door en voor rekening van koper worden aangelegd.
- Iedere individuele kavel dient door koper te worden ingericht conform het Ruimtelijke onderbouwing Dwarsdijk 5 Cothen dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan (zie Ruimtelijkeplannen.nl).
- Het gezamenlijke binnenterrein van het knooperf wordt een mandelig terrein, waar elke toekomstige bewoner 1/4 van in eigendom verkrijgt. Het binnenterrein wordt op kosten van de toekomstige eigenaren ingericht conform schets/impressie architect: Grind, bomen en groen.
- De sloop, sanering en eventuele nadere archeologische onderzoeken zijn op kosten verkoper.
- Uw toekomstige bouwplannen dienen te worden goedgekeurd door de gemeente Wijk bij Duurstede.
- De grond wordt Vrij op Naam geleverd, conform concept leveringsakte van Heuvelrug Notarissen (op te vragen bij de makelaar).
- De verkoop is onder voorbehoud van gunning verkoper.
- In verband met de energietransitie is het volgende bekend: Op de gemeentelijke grens van Houten aan de rand van het Amsterdams Rijnkanaal beoogt de gemeente Houten het plaatsen van 4 windturbines. Ook vinden onderzoeken plaats voor een zonnenveld aan de Kapelleweg bij de gemeente Wijk bij Duurstede.
- De perceelgrootte is indicatief en dient nog door het kadaster te worden uitgemeten; uitmetingskosten zijn voor rekening van verkoper.
- Het gepresenteerde situatieplan, ontworpen door B2_A, wijkt op enkele punten af van de situatieschets opgesteld door Mooisticht. Aan het situatieplan van B2_A kunnen geen rechten worden ontleend.



HISTORIE

Dwarsdijk, vroeger ook wel aangeduid als Nijendijk, vormt samen met de Hoeksedijk en de Smidsdijk een buurtschap in het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede en heeft een rijke historie.

De naam Dwarsdijk is ontstaan omdat de buurtschap aan een Dwarsdijk tussen de stroomruggen van de Kromme Rijn en de Lek ligt. In vroegere tijden lag hier een Romeinse nederzetting. Nadien heeft een kapel op de hoek van de Smidsdijk en Kapelleweg gestaan, deze werd in de 18e eeuw afgebroken. Het gebied rond de Dwarsdijk had een eigen gerecht, maar werd later bij Cothen gevoegd.

OMGEVING

Het pittoreske dorp Cothen ligt op slechts 1,5 km afstand en wordt gekenmerkt door haar karakteristieke molen Oog in 't Zeil, de historische boomgaard waar regelmatig schapen grazen en veel recreatiepaden langs de oevers van de Kromme Rijn. Het dorp biedt een scala aan voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven, sportaccommodaties, supermarkt, bakker en cafetaria.

Op een kleine 4 km afstand ligt Wijk bij Duurstede met een gezellige binnenstad waar horecavoorzieningen, winkels en verrassende straatjes te vinden zijn. In Wijk bij Duurstede zijn diverse basisscholen en een middelbare school gevestigd.

Het uitgestrekte Kromme Rijngebied is gevarieerd met voornamelijk fruitteelt afgewisseld met veeteelt en akkerbouw. Er zijn veel recreatiemogelijkheden en ook de bossen van de Utrechtse Heuvelrug zijn dichtbij. Uitvalswegen naar A12 en A27 zijn op 10 tot 15 autominuten afstand.

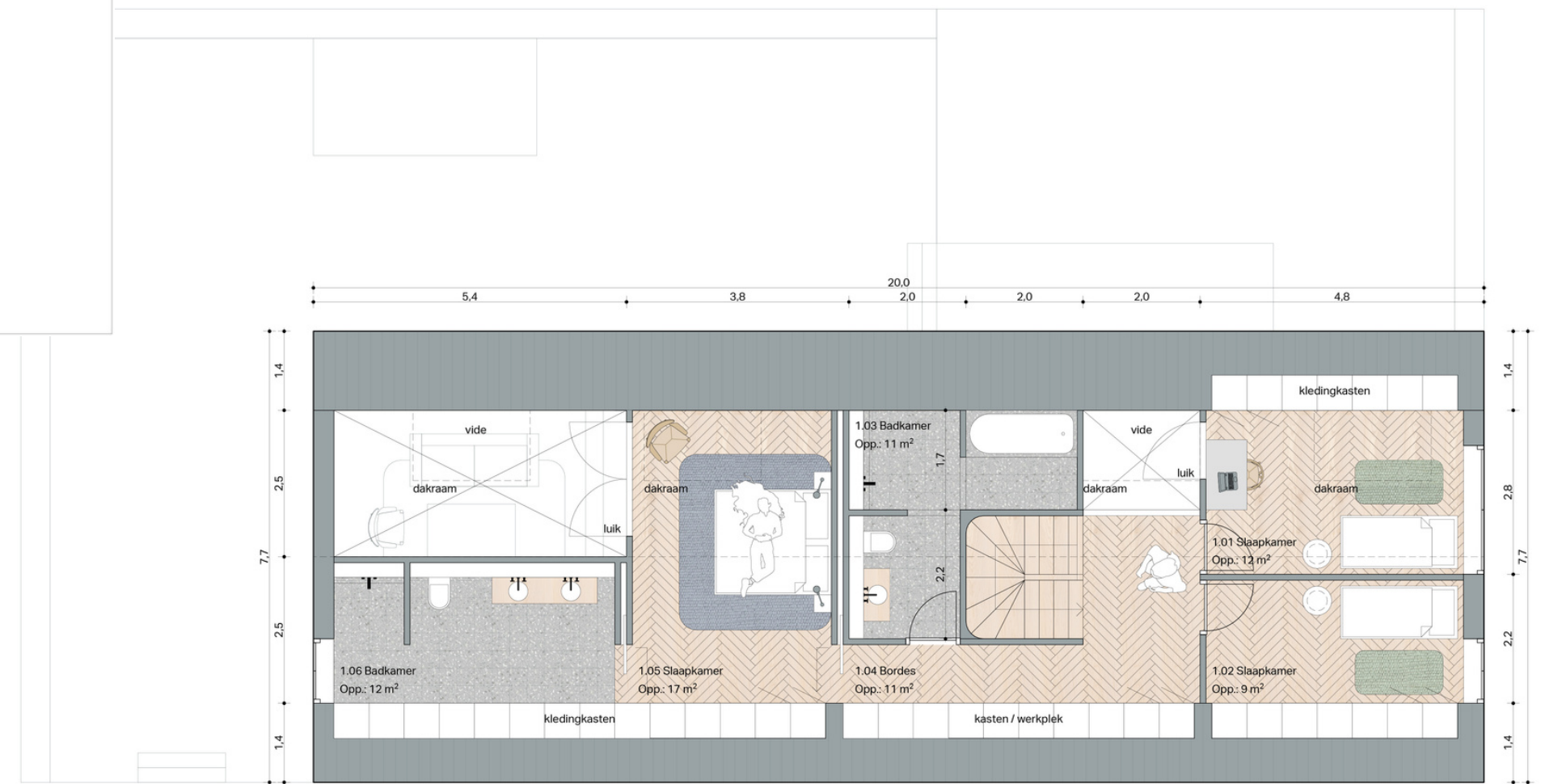


VOORBEELD SCHUURWONING, PERCEEL B

B2_A
© www.b2-a.com



Bruto Vloeroppervlak
Begane grond (Woning 01)
Opp.: 154 m²



Eerste verdieping (Woning 01)
Bruto Vloeroppervlak
Opp.: 87 m²

VOORBEELD SCHUURWONING, PERCEEL B

Schetsontwerp woning kavel 100.B
Ontwerpconcepten

bestaande hoogstam bomen

verdiept beschut terras / woonkamer

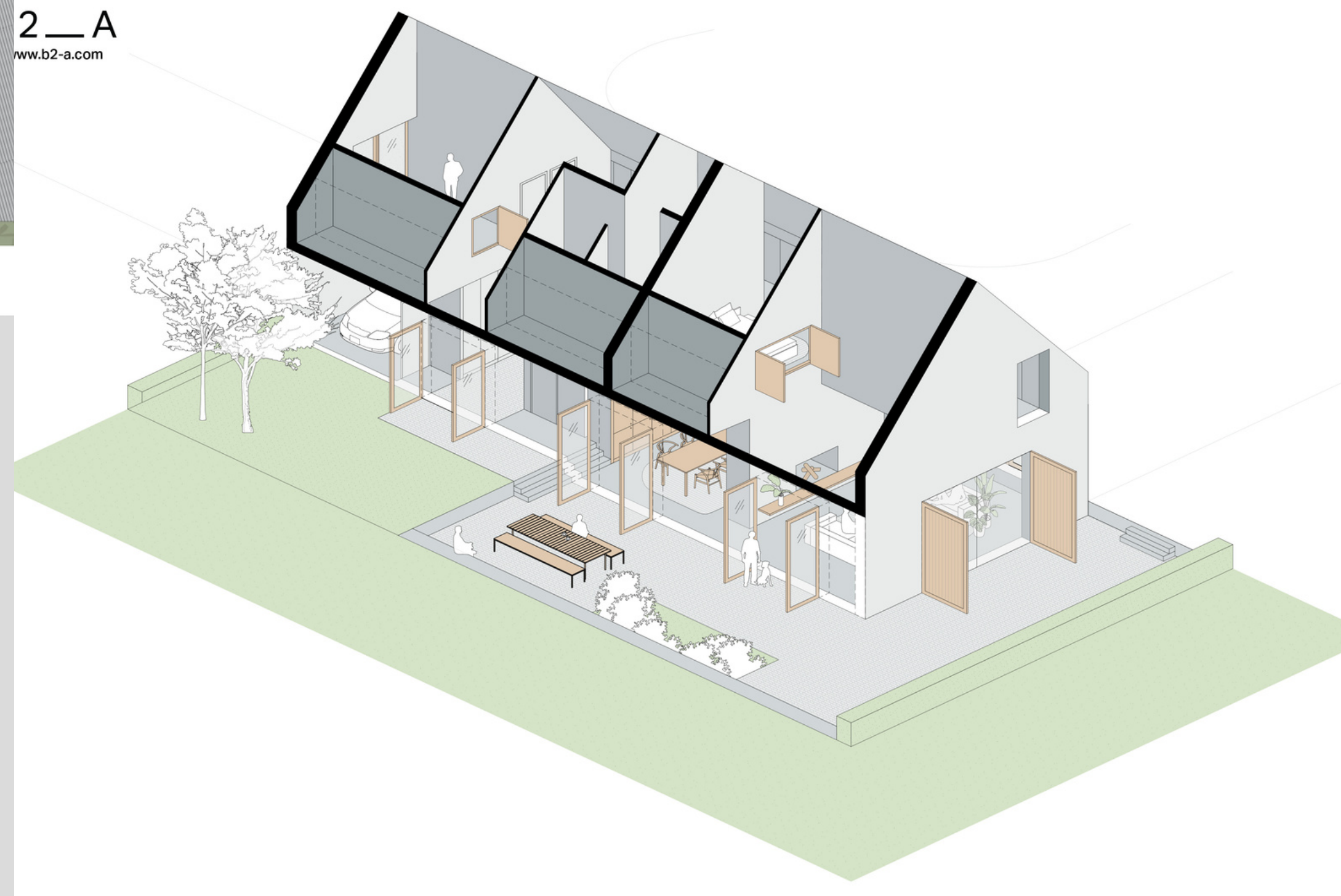
stoepje voor de woning

inpandige garage binnen volume voor
berging fietsen, auto, etc.

hagen voor afscheiding percelen

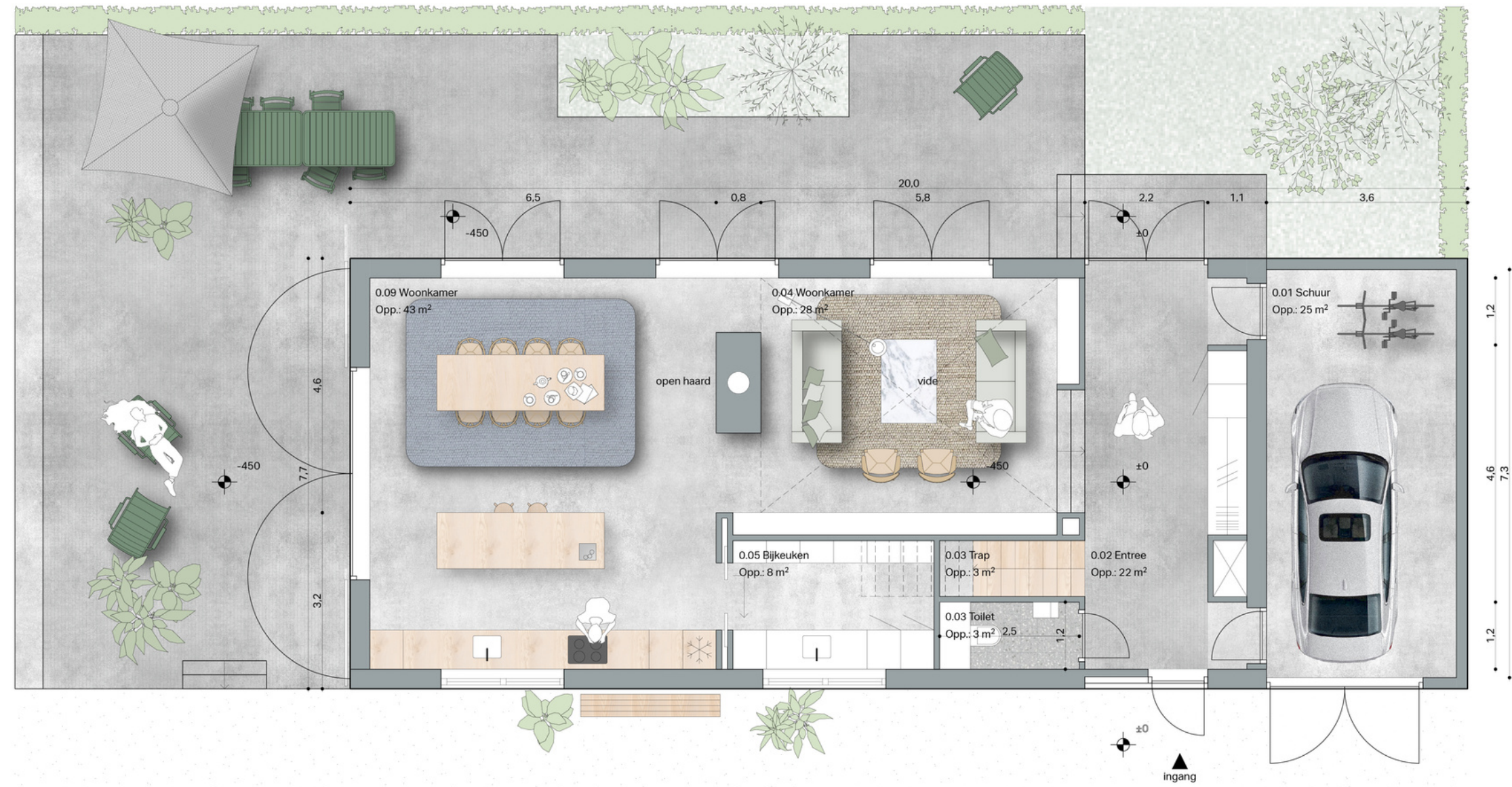


2_A
www.b2-a.com

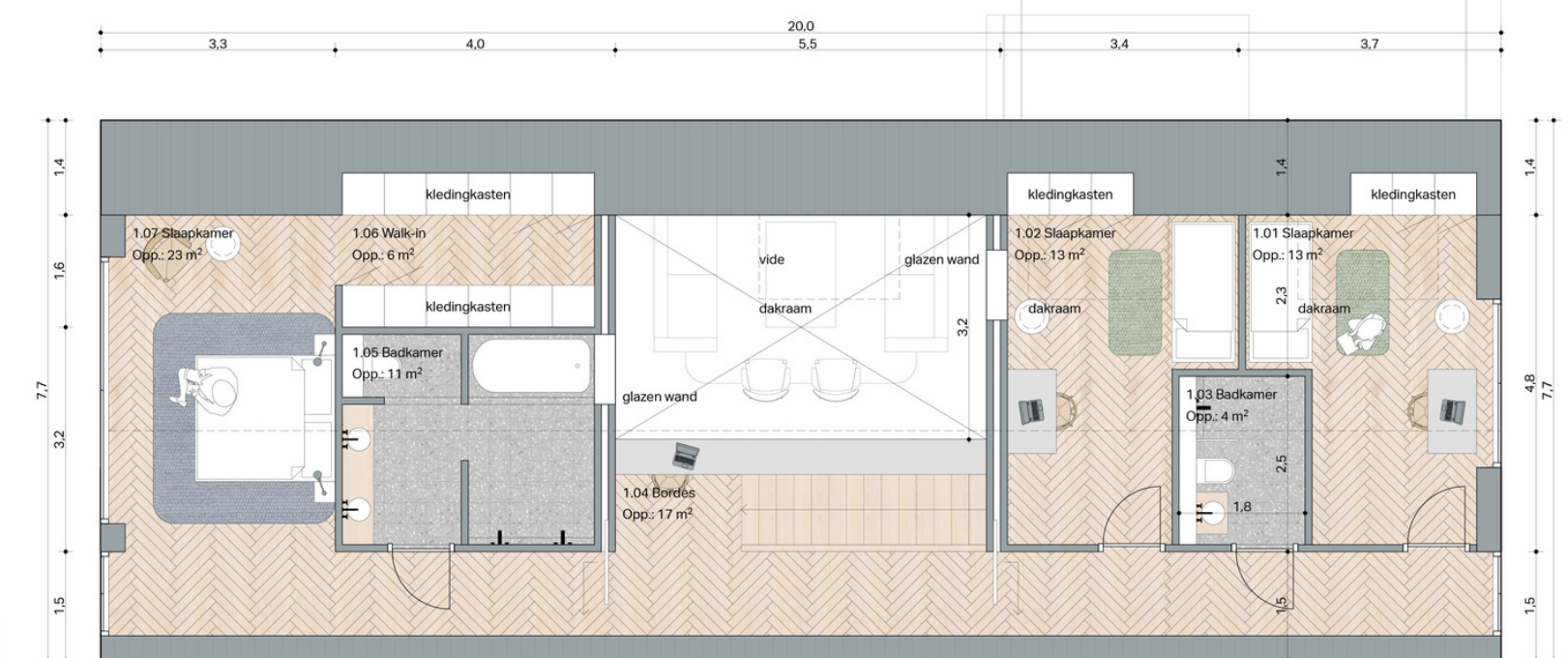


VOORBEELD KAPSCHUURWONING, PERCEEL C

B2_A
© www.b2-a.com



Bruto Vloeroppervlak
Begane grond (Woning 02)
Opp.: 154 m²



Eerste verdieping (Woning 02)
Bruto Vloeroppervlak
Opp.: 130 m²

VOORBEELD KAPSCHUURWONING, PERCEEL C

Schetsontwerp woning kavel 100.C
Ontwerpconcepten

bestaande en nieuwe hoogstam bomen

hoge gevel aan erf

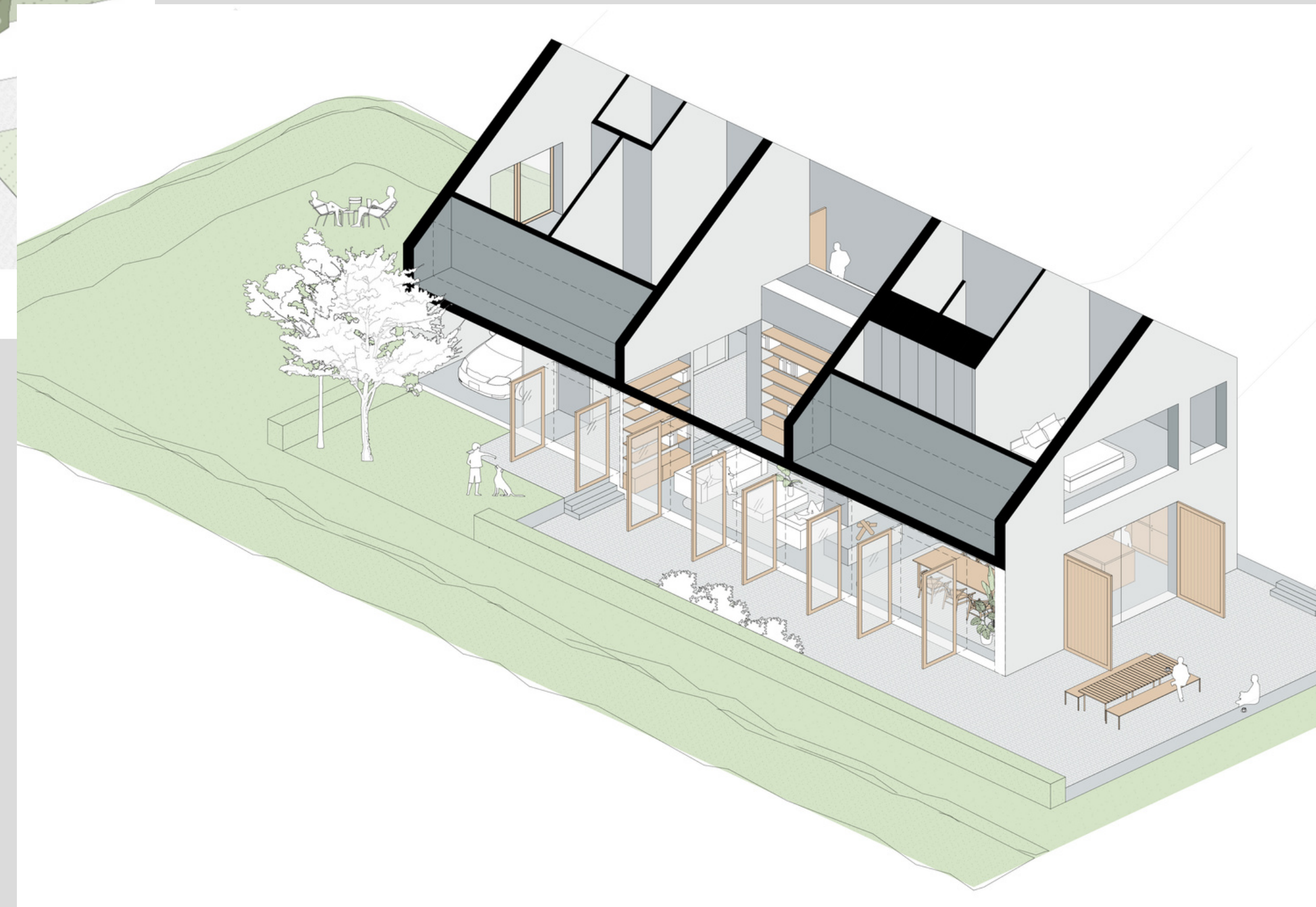
asymetrische kapvorm

in pandige garage binnen volume voor
berging fietsen, auto, etc.

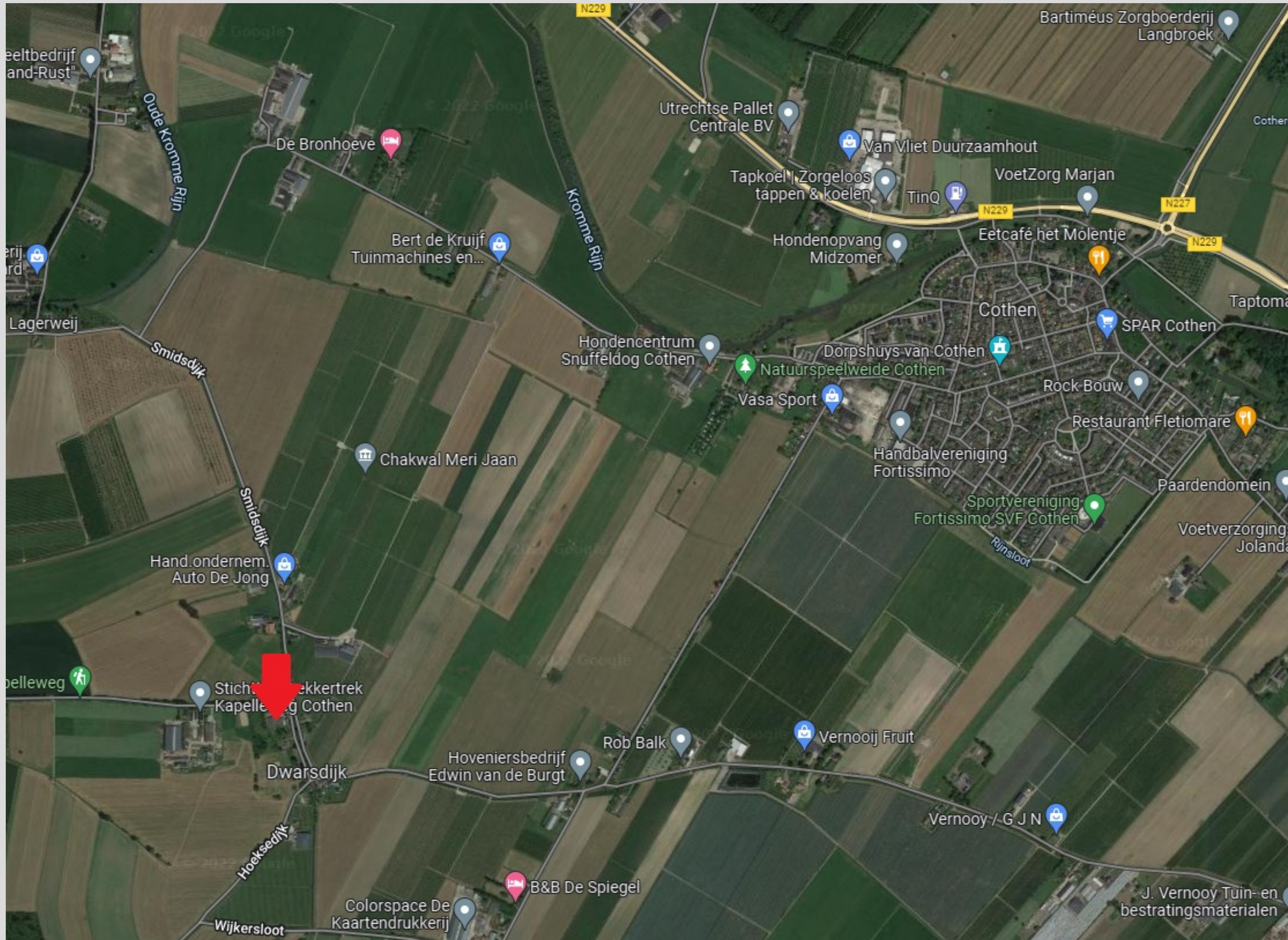
stoepje voor de woning

verdiept beschut terras / woonkamer

hagen voor afscheiding percelen



LOCATIE DWARSDIJK 5 TE COTHEN



Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over het plan.

Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars

Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio. Deze makelaar kijkt, ontmoet, beleeft en ziet deze regio met eigen ogen. Met liefde voor het gebied met haar rijke cultuur en historie en voor de prachtige landgoederen die er staan. Dit buiten van Utrecht biedt zoveel moois met de uiterwaarden van de Lek, de jaargetijden van bloesem en de pluk van kersen en appels tot het brede scala aan recreatie- en sportmogelijkheden. Hier voelen wij ons thuis.

Wij staan middenin het gebied, spreken met de bewoners, ontmoeten de mensen en leven mee met elke nieuwe fase in het leven. Elk huis vertelt zijn eigen verhaal.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek. Welkom bij ENTREE makelaars.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



K r o m m e R i j n s t r e e k

ENTREE makelaars Kromme Rijnstreek

Zandweg 7

3962 EA, Wijk bij Duurstede

Tel: 0343-575575

E-mail: wbd@entreemakelaars.nl

www.entreemakelaars.nl

