



Grote Hondring 36, 3328 HJ Dordrecht

Zelfbouwkavel A-1 – Koopprijs € 145.000,= inclusief B.T.W. en exclusief kosten koper

TER OVERNAME AANGEBODEN: Bouwplan, omgevingsvergunning en aannemingsovereenkomst
Prijindicatie € 442.918,03,= inclusief B.T.W. (exclusief kavel)

Waltmann Makelaars
Johan de Wittstraat 168
3311 KJ, DORDRECHT
Tel: 078-6134311
Fax: 078-6132647
E-mail: dordrecht@waltmann.com
www.waltmann.com



Omschrijving

Grote Hondring 36, 3328 HJ Dordrecht

Unieke kans! Zelfbouw-hoekkavel van ca. 314 m² met onherroepelijke bouwvergunning voor een riante woning met een gebruiksoppervlakte circa 168 m²! De aannemer staat klaar om te starten!

Een bijzondere locatie, zo mogen we dit wel noemen. Waar ooit een basisschool heeft gestaan wordt nu volop gebouwd. Er worden acht vrijstaande villa's gebouwd waarin de eerste bewoners inmiddels al wonen. Het zijn allemaal zelfbouwkavels, waardoor geen enkele woning hetzelfde is.

Aan de zijde van de Minnaertweg komen vier rijwoningen. Ook dit zijn zelfbouwkavels, waardoor ook hier sprake zal zijn van een unieke, gevarieerde uitstraling. De eerste bewoners hebben zich inmiddels gevestigd in de eerste woning (op kavel A-4).

Op de hoek van de Minnaertweg en Grote Hondring is de bouw nog niet gestart. Maar dat kan wel op korte termijn plaatsvinden, voor u als toekomstige bewoner!

Het bouwplan

De voor deze hoekkavel ontworpen ruime woning is degelijk, traditioneel en karaktervol met een hedendaags ontwerp dat uiteraard voldoet aan de eisen van deze tijd. De bouw zal plaatsvinden onder garantie van Afbouwborg Nederland.

Navolgende beelden geven een impressie van de situatie die ontstaat na het realiseren van het bestaande bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning reeds is verleend.

De set met tekeningen van de bouwkavel en van het oorspronkelijke bouwplan kunt u inzien bij Waltmann Makelaars. Individuele wensen zijn bespreekbaar. Zie voor de afwerkstaat de technische omschrijving, een keukeninrichting en sanitair is bijvoorbeeld niet inclusief.

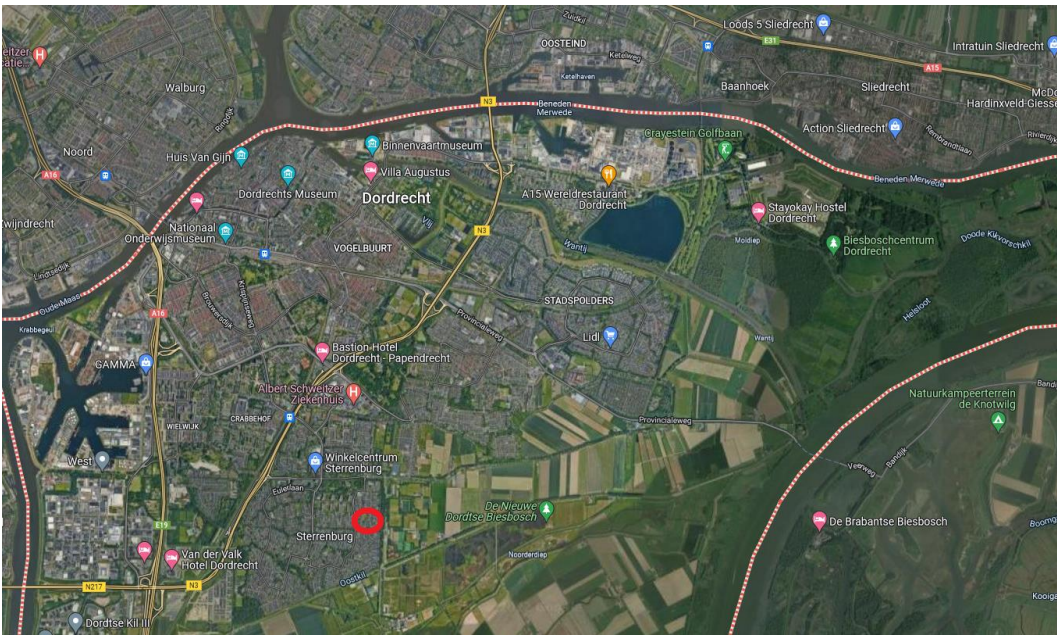






Locatie

De groene en rustige wijk kenmerkt zich door de ruime opzet en de ideale ligging ten opzichte van het gemoderniseerde winkelcentrum Sterrenburg en het recent opgeknapte Sterrenburgpark. Recreëren kan gemakkelijk, want het sportpark Schenkeldijk en het Nationaal Park De Biesbosch zijn op korte afstand te vinden. De ontsluiting naar de N3 om verder met de auto naar de A16 (Rotterdam/Breda) of A15 (Gorinchem) te rijden is ook optimaal.



Het aanbod

Namens de gemeente Dordrecht mogen wij u de kavel aanbieden:

Bouwkavel A-1, gelegen aan de Grote Hondring 36, 3328 HJ Dordrecht ter grootte van ca. 314m².

De grondprijs bedraagt:

Koopprijs bouwgrond € 129.598,43 inclusief B.T.W.

Koopprijs heiwerk (basis) € 15.401,57 inclusief B.T.W.

Totaalprijs kavel **€ 145.000,-** inclusief B.T.W. en exclusief kosten koper*

De "kosten koper" betreft alleen de bijkomende notaris- en kadasterkosten, er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd

Namens de voormalige kopers en de door hen geselecteerde aannemer die "startklaar" is, mogen wij u ter overname aanbieden:

Een kant en klaar bouwplan met onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een moderne en ruime hoekwoning, inclusief de voor de realisering van dit bouwwerk te sluiten aannemingsovereenkomst.

Prijsindicatie overname bouwplan (totaalbedrag) € 442.918.03,- inclusief B.T.W.

Bovenstaande overnameprijs is opgebouwd uit de aanneemsom van de betrokken aannemer (bouwkosten aannemer voor uitvoering van het bouwplan vermeerderd met B.T.W). en een vergoeding aan de voormalige kopers van deze kavel voor reeds gemaakte planontwikkelingskosten (zonder B.T.W.).

Indien u gebruik wenst te maken van dit bouwplan:

- wordt door u het bouwplan met onherroepelijke omgevingsvergunning en de aannemingsovereenkomst met de (door voormalige kopers geselecteerde) aannemer overgenomen;
- koopt u de grond van de gemeente;
- komt de totale koopsom, op basis van de genoemde grondprijs en aanneemsom (inclusief planontwikkelingskosten), uit op: **€ 587.918,03** inclusief B.T.W. en exclusief kosten koper.

De "kosten koper" betreft alleen de bijkomende notaris- en kadasterkosten, er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd

Een unieke kans, we hebben het al eerder genoemd!

Interesse?

We kunnen ons zeker voorstellen dat u geïnteresseerd bent in de aankoop van deze kavel, eventueel in combinatie met de bouw van deze royale en energiezuinige woning.

U kunt zich schriftelijk inschrijven tot **1 maart 2023** door een email te sturen naar nieuwbouw@waltmann.com. Hierin moet het volgende worden aangegeven;

- Uw officiële voor- en achternaam (ook van een eventuele partner)
- Huidige adresgegevens
- Uw contactgegevens
- Of u geïnteresseerd bent in de koop van de kavel **plus** overname bouwplan, vergunning en aannemingsovereenkomst. Óf enkel in aankoop van de bouwkavel en niet in het bouwplan.

Indien er **voor de hierboven aangegeven datum** meerdere inschrijvingen zijn binnengekomen, wordt overgegaan tot loting. Eventuele loting zal worden verricht door een notaris en kan (desgewenst) door inschrijvers worden bijgewoond.

In geval van loting wordt, met betrekking tot de volgorde van toewijzing, in eerste instantie voorkeur gegeven aan kandidaten die hebben aangegeven gebruik te willen maken van het overname-aanbod, gericht op de uitvoering van het bouwplan waarvoor vergunning is verleend. Oftewel aankoop van de kavel **plus** overname van bouwplan, vergunning, aannemings-overeenkomst etc.

Wanneer geen sprake is van kandidaten die bereid zijn om het bestaande bouwplan over te nemen en er meerdere inschrijvers zijn voor alleen de kavel, zal loting plaatsvinden voor degenen die alleen geïnteresseerd zijn in de bouwkavel.

Motivering van voorkeurspositie voor kandidaten met overname bouwplan:

De motivering voor de voorkeurspositie die wordt verleend aan kandidaten die bereid zijn het bestaande bouwplan over te nemen is meerledig. Het betreft een gezamenlijk belang voor de gemeente, de voormalig kopers van kavel A1 en de kopers van omliggende kavels, met name de kopers van "buurkavel" A-2.

- Voor de gemeente is het, uit oogpunt van een spoedige voortgang van het project (waaronder

het tijdig woonrijp kunnen maken van deze locatie), van belang dat er geen verdere vertraging ontstaat. In geval van een geheel nieuw traject voor een nieuw bouwplan en een nieuwe vergunning ontstaat er een -voor de gemeente ongewenste- vertraging.

- Met de realisering van het, binnen de voorwaarden van het kavelpaspoort ontworpen bouwplan, krijgt de beeldbepalende kopgevel de stedenbouwkundig gewenste invulling met een representatieve uitstraling.

- Bij overname van het bestaande bouwplan door een nieuwe koper kan de financiële schade voor de voormalige kopers worden beperkt.

- De kopers van "buurkavel" A-2 hebben dezelfde aannemer geselecteerd als de voormalige kopers van kavel A-1. Als voor kavel A-1 voor een ander bouwplan en een andere aannemer wordt gekozen, dan gaan alle voordelen van gezamenlijke inkoop van bouwmaterialen e.d. teniet.

- De bouwplannen voor de aangrenzende kavels A1 en A2 zijn geheel op elkaar afgestemd. De kopers van buurkavel A-2 en de voormalige kopers van kavel A1 hadden hierover reeds onderlinge afspraken gemaakt (gezamenlijke dakgoten/tuinmuur etc.). Om deze reden is het ook voor de kopers van de "buurkavel" van belang dat kavel A-1 wordt bebouwd conform de verleende omgevingsvergunning, zoals reeds gepland was.

Vervolgprocedure

Zodra de loting (indien van toepassing) heeft plaatsgevonden worden de geïnteresseerden hierover schriftelijk geïnformeerd.

Alleen indien er bij de loting sprake is van kandidaten die hebben aangegeven gebruik te willen maken van het overname-aanbod, is de onderstaande procedure van toepassing.

1. Na loting krijgt de 1e kandidaat vier weken de gelegenheid om met de voormalige kopers en de aannemer tot overeenstemming te komen over de overname van het bouwplan en de aannemingsovereenkomst (inclusief vergoeding van planontwikkelingskosten).
2. Binnen deze periode van vier weken dient deze kandidaat per mail aan zowel de gemeente

als aan Waltmann Makelaars mede te delen dat er:

- a) **wel** tot onderlinge (schriftelijke) overeenstemming m.b.t. de overname van het bouwplan is gekomen, waarna de nieuwe koper van A-1 van de gemeente een koopovereenkomst ontvangt (met een financieringsvoorbehoud).
 - b) **niet** tot overeenstemming is gekomen, waarbij in dat geval de voorkeurspositie van deze nieuwe (kandidaat) koper van kavel A-1 komt te vervallen en de gemeente de selectieprocedure van nieuwe kandidaten op basis van de lotingsuitkomst vervolgt, rekening houdend met de voorkeurspositie van "overnamekandidaten".
3. Indien genoemde bevestiging(en) niet tijdig is/zijn ontvangen wordt er van uitgegaan dat partijen niet tot onderlinge overeenstemming zijn gekomen, zie verder onder 2b).
 4. Indien partijen dit wensen, kan de hierboven bij 2 genoemde termijn van 4 weken eventueel verlengd worden, mits de gemeente hiermee schriftelijk akkoord gaat.
 5. Indien tot onderlinge overeenstemming m.b.t. de overname van het bouwplan wordt gekomen zal:
 - A. De aannemingsovereenkomst (inclusief vergoeding aan de voormalige kopers voor reeds gemaakte planontwikkelings-kosten) tussen de nieuwe koper en aannemer worden opgemaakt en ondertekend. Een en ander onder voorbehoud van financiering en grondaankoop.
 - B. De koopovereenkomst tussen de nieuwe koper en de gemeente worden opgemaakt en ondertekend (onder voorbehoud van financiering).

Woont u binnenkort in deze prachtige nieuwbouwwoning aan de Grote Hondring?

Bijlage

- Kavelpaspoort Grote Hondring rijwoningen A1-A4 d.d. 10 maart 2020
- Uitgiftetekening Grote Hondring U_2022_Dordrecht_182 d.d. 05-10-2022; a) 21-10-2022; b) 29-11-2022
- Tekeningset_maatvoering d.d. 28-03-2022
- Aanneemovereenkomst Bloos Bouw
- Technische Omschrijving