

Sint Odradastraat 49 | Alem

Sint Odradastraat 49

Alem

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Twee vrijstaande woningen mogelijk
- **Bouwjaar** 2026
- **Inhoud** 750 m³ per woning
- **Perceeloppervlakte** 2503 m²





Omschrijving

TWEE BOUWKAVELS TBV TWEE VRIJSTAANDE
WONINGEN

**Ontwikkellocatie op een groene locatie – Sint
Odradastraat 49, Alem**

Op een prachtige, groene locatie in het landelijke dorp Alem (gemeente Maasdriel) ligt deze interessante ontwikkellocatie. Het perceel heeft een oppervlakte van maar liefst 2.503 m² en was in gebruik als een voormalige varkenshouderij met bijbehorend woonhuis (agrarische bestemming).

Op basis van de geldende Vrijkomende Agrarische

Bebouwing-regeling (VAB) mag na sloop van de bestaande opstallen nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen, elk met een inhoud van maximaal 750 m³ exclusief bijgebouw. Let op: herbouw op de exacte locatie van het huidige woonhuis is niet toegestaan. Inmiddels is er een vastgesteld wijzigingsplan voor deze locatie.

Kenmerken en bijzonderheden:

Totale kavelgrootte: 2.503 m²

Toegestane bebouwing: Twee vrijstaande woningen (max. 750 m³ per woning) met bijgebouw





Bestemming: Agrarisch, herontwikkeling
toegestaan onder VAB-regeling

**Niet bouwrijp: Kavel wordt in huidige staat
geleverd. Koper is zelf verantwoordelijk voor:**

Sloopkosten van de bestaande opstallen
(verplicht binnen 2 jaar na overdracht)

Aanvragen van benodigde
(omgevings)vergunningen voor slopen en bouwen

Aanleg van nutsvoorzieningen en riolering

Uitvoering van eventuele bodemsanering

Ecologie: Er ligt een volledig ecologisch plan klaar
voor het mitigeren van aangetroffen flora en fauna

Gebruik derden: Een kleine strook grond
(kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie L,
nummer 1298) is in gebruik door derden en wordt
al meer dan 20 jaar gebruikt door de bewoners
van Sint Odradastraat 49 te Alem

Roerende zaken: Alle roerende zaken in en om de
Alle roerende zaken thans in de woning aanwezig
zullen achter blijven bij levering.

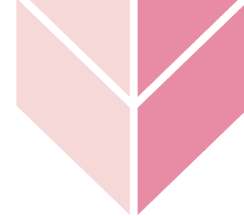
Wonen in Alem

Alem is een charmant en rustig dorpje in de
Bommelerwaard, met circa 650 inwoners. Het
dorp kent een gemoedelijke sfeer waar mensen
elkaar nog kennen. Voor de dagelijkse
voorzieningen is men voornamelijk aangewezen op
omliggende dorpen zoals Zaltbommel, Rossum of
Kerkdriel. Deze centrale ligging in het
rivierengebied biedt een mooie balans tussen
landelijk wonen en goede bereikbaarheid.

Een unieke kans

Met een degelijk voortraject, ruimte voor twee
vrijstaande woningen én een locatie midden in de
natuur is dit een veelbelovende basis voor een
nieuw woonproject.

Interesse? Vraag gerust het wijzigingsplan en de
onderzoeksdocumentatie op of plan een
bezichtiging op locatie!



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Sint Odradastraat 49, Alem
- **Kadastrale gemeente:**
Maasdriel, Maasdriel
- **Sectie:**
L, L
- **Nummer(s):**
1939, 1939

Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Wonen in Alem

Alem is een klein en rustig dorp in de gemeente Maasdriel, met zo'n 600 inwoners. Het dorp wordt omringd door water van de Maas en weilanden. In het dorp vind je een basisschool, kerk en een dorpshuis. Voor een supermarkt en andere voorzieningen ga je naar Kerkdriel, Hedel of Zaltbommel. De omgeving van Alem is ideaal voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Je bent hier letterlijk omringd door groen en water, en de Maas is altijd dichtbij.





zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0416 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

