

Flierensestraat 3B

6691 GA GENDT

*Uw buitengebied,
ons vakgebied*



VRAAGPRIJS € 895.000,- V.O.N.

Marcel Joosten
06 - 20 895 895
joosten@agrivesta.nl
agrivesta.nl

**Agrivesta Joosten**
makelaars & rentmeesters



Thuis in de regio

Uw makelaar met marktkennis.



Kennis van alle sectoren

Veehouderij, akkerbouw, fruitteelt en glastuinbouw.



Agrarisch bedrijf verkopen?

Agrivesta verzorgt het gehele traject.



Agrivesta ® : een kwaliteitsmerk

Wij voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen.



Wonen in het buitengebied

Uw makelaar in aan- en verkoop van woonboerderijen.



Partner bij onteigening

Samen met ons sta je sterker!

Welkom bij **Agrivesta**

Agrivesta is een samenwerkingsverband van zelfstandig ondernemende makelaars, rentmeesters en juristen. Wij kennen het buitengebied als geen ander.

We beschikken over seniorervaring en actuele kennis om u in uiteenlopende situaties deskundig bij te staan.

We zijn vertrouwd met uw regio, waarmee we zelf een binding hebben. Van aan- of verkoop tot onteigening, Agrivesta komt op voor uw belangen !

Uw makelaars



Marcel Joosten

06 - 20 89 58 95
joosten@agrivesta.nl

Kwaliteit staat bij Agrivesta
hoog in het vaandel.
Dat waarborgen wij op
individueel niveau met
relevante lidmaatschappen
en certificeringen.

085 773 96 93

agrivesta.nl



Jonathan van Essen

06 - 20 75 48 32
vanessen@agrivesta.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	157 m ²	Isolatie	volledig geïsoleerd
Perceeloppervlakte	1.676 m ²	Verwarming	warmtepomp
Inhoud	549 m ³	Warmwater	warmtepomp
		Elektra	zonnepanelen
Bouwjaar	2026	Energieklasse	A+++
Aantal kamers	6		
Aantal slaapkamers	3	Ligging	buitengebied
Levensloopbestendig	is mogelijk op verzoek		

vraagprijs € 895.000,- v.o.n.



Korte omschrijving

Uniek wonen in het buitengebied van Gendt - royale bouwkaavel met nieuw te realiseren schuurwoning

Droom jij van rust, ruimte en comfortabel wonen in het buitengebied – maar wel dicht bij alle voorzieningen? Dan is dit jouw kans!

In het landelijke buitengebied van Gendt ligt deze royale bouwkaavel van circa 1.676 m², inclusief een door LuxVilla ontworpen, nog te bouwen schuurwoning. De woning is volledig naar jouw woonwensen aan te passen en combineert een moderne uitstraling met landelijke charme.

Indeling van de schuurwoning:

Begane grond: hal met garderobe, trapopgang, toilet en meterkast, technische ruimte, kantoor en een royale L-vormige open keuken / woonkamer op het oosten – met uitzicht over je eigen grond !

Verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer, toilet en technische ruimte.

Zolder: via vlizotrap bereikbare bergvliering.

Wonen in Gendt: landelijk én centraal

Gendt is een prettige woonplaats in de gemeente Lingewaard, tussen Nijmegen en Arnhem. Met circa 7.500 inwoners biedt het een gemoedelijke dorps sfeer met uitstekende voorzieningen. De uiterwaarden van de Waal, fiets- en wandelroutes liggen op loop- en fietsafstand – ideaal voor natuurliefhebbers.

Bestemmingsplan en inrichtingsplan

De bouwkaavel maakt deel uit van het onherroepelijke bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, Flierensestraat 3-3a, Gendt". Het bestemmingsplan werd vastgesteld op 14 september 2023 en is op 10 november 2023 onherroepelijk geworden.

Binnen dit plan:

- circa 914 m² heeft de bestemming "wonen", met een bouwvlak van 142 m² voor het hoofgebouw (de schuurwoning)
- circa 762 m² heeft een agrarische bestemming, ideaal voor bijvoorbeeld een hobbyweide of fruitbomen.

Samen met de verkoper (naastgelegen boerderij) wordt een landschappelijk inrichtingsplan gerealiseerd met streekeigen, diervriendelijke beplanting.

Bouw en vergunning

Na een positief welstandsadvies heeft LuxVilla de omgevingsvergunning aangevraagd (verwachte afgifte: Q1 2026). De bouwkaavel wordt dus geleverd inclusief goedgekeurd bouwplan, zodat je direct van start kunt met de realisatie van je droomwoning.

Wat is inbegrepen ?

De grond wordt vrij op naam geleverd. Je sluit daarnaast een opdracht tot dienstverlening met LuxVilla en een koop-aannemingsovereenkomst, inclusief Woningborg-garantie. Al deze kosten zijn inbegrepen in het aanbod.

De prijs is exclusief bijgebouw, inrichting van keuken en badkamer, schilderwerk, hemelwaterafvoer, tuinaanleg en bestrating.

Het is de bedoeling dat de bestrating samen met de burens wordt bepaald, zodat het geheel een uniforme uitstraling krijgt.

Artist impression

De aangeboden bouwkaavel mag worden gerealiseerd in ruil voor beëindiging van de agrarische activiteiten en sloop van de oude veestallen. De verkoper zal de sloop van de veestallen in overleg met de koper rond de overdrachtsdatum uitvoeren. Het omliggende terrein wordt nu opnieuw ingericht overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan. De boomgaard aan de voorzijde van de bouwkaavel zal in het najaar van 2026 met hoogstamfruitbomen worden ingeplant. Gelet op alle nog uit te voeren werkzaamheden (sloop, beplantingsplan e.d.) is ervoor gekozen om geen foto's te publiceren van de huidige toestand, maar gebruik te maken van een Artist Impression, zodat de koper een beter idee krijgt van de eindtoestand.

Samengevat:

- Landelijke ligging met vrij uitzicht over weiland en boomgaard
- Slechts enkele autominuten van de dorpskern met winkels, horeca en verenigingen
- Snelle aansluiting op de A15 – landelijk en toch centraal!
- Nieuw te bouwen, energiezuinige schuurwoning met veel leefruimte
- Perceel van 1.676 m² met agrarisch deel voor hobbydieren of fruitbomen
- Woonoppervlak: 157 m² | Inhoud: 549 m³ | Energielabel: A+++



***Vanuit de ruime
woonkamer met open
keuken heb je uitzicht op
eigen grond !***





Landschappelijk inrichtingsplan

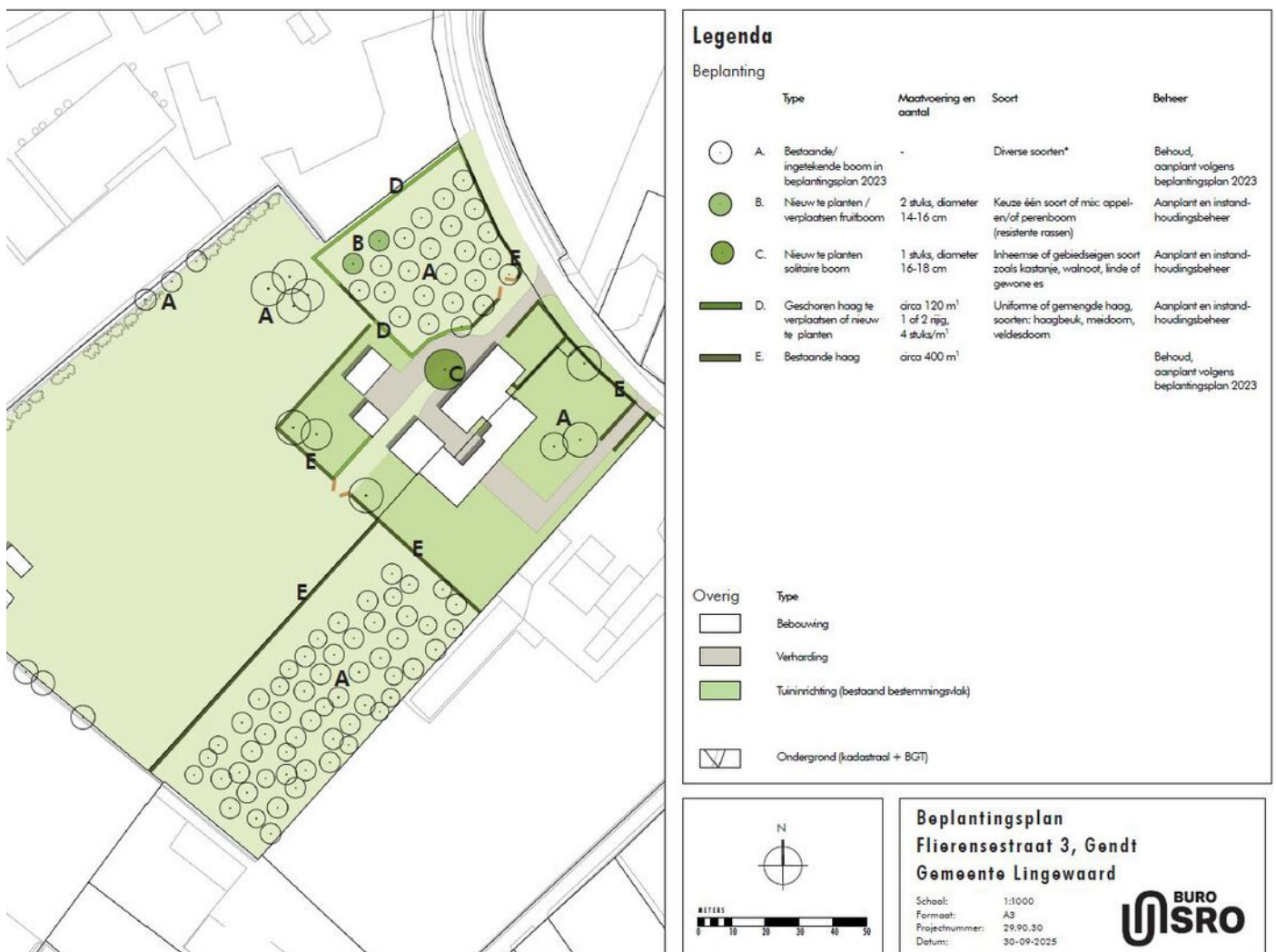
Als onderdeel van het bestemmingsplan is een landschappelijk inrichtingsplan vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat het beplantingsplan binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning moet worden aangelegd en vervolgens in stand moet worden gehouden.

De verplichting tot aanleg en instandhouding van het beplantingsplan rust zowel op de te verkopen bouwkegel als op het terrein van de naastgelegen boerderij (verkoper).

De koper en de verkoper zullen het beplantingsplan in onderling overleg gezamenlijk realiseren, waarbij elke partij zijn eigen kosten betaalt.

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat uitsluitend streekeigen diervriendelijke (niet giftige) beplanting zal worden gebruikt.

Op initiatief van de verkoper is het beplantingsplan dat deel uit maakt van het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Een uitsnede van de gewijzigde versie is hieronder opgenomen. Ten aanzien van dit gewijzigde beplantingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), zodat er van uit wordt gegaan dat het gewijzigde beplantingsplan vergunbaar zal zijn.





Overige bijzonderheden

Kosten en uit te voeren werkzaamheden:

Voor de realisering van de bouwkavel is al veel actie ondernomen. Zo is het bestemmingsplan met alle benodigde rapportages inmiddels onherroepelijk. Ook heeft een voorlopige kadastrale splitsing plaatsgevonden (zie rechterkolom).

Na een positief welstandsadvies heeft LuxVilla de omgevingsvergunning voor de schuurwoning aangevraagd. Verwachte afgifte: Q1 2026. Indicatie bouwperiode: 7 à 8 maanden na start bouw (zonder meerwerken).

De grond wordt vrij op naam verkocht. Daarnaast wordt door de koper een opdracht tot dienstverlening gesloten met LuxVilla en een koop-aannemingsovereenkomst, inclusief Woningborg-garantie. Al deze kosten zijn inbegrepen in het aanbod, waaronder:

- de kosten van de grond
- leveringsakte en belastingen bij overdracht
- kosten ontwikkeling bouwplan (architect, constructeur)
- bouwkosten (aannemer)
- leges omgevingsvergunning voor het ingediende ontwerp
- aanlegkosten riolering, elektra en leidingwater

De nu nog aanwezige voormalige veeschuren zullen door en voor rekening van de verkopers worden gesloopt en de grond zonodig worden aangevuld. Deze werkzaamheden zullen rondom de overdrachtsdatum plaatsvinden in overleg tussen verkoper en koper.

De bestaande verharding (circa 330 m²) voor de voormalige veeschuren zal tijdelijk blijven liggen teneinde de bouw te vergemakkelijken. Bij einde bouw wordt dit weggenomen door de aannemer.

Niet alle werkzaamheden en daarmee samenhangende kosten zijn inbegrepen in het aanbod. Voor rekening van koper komen:

- realisering eventueel bijgebouw
- inrichting van keuken en badkamer
- schilderwerk
- hemelwaterafvoer (mag niet op de riolering)
- tuinaanleg / beplantingsplan op eigen terrein
- bestrating
- financieringskosten / hypotheek
- reserveringsvergoeding (zie rechtsonder)

Huisnummer:

Aan de te bouwen woning is nog geen huisnummer toegekend. Deze wordt toegekend bij de aanvraag omgevingsvergunning. Huisnummer 3B (zoals weergegeven op de voorzijde van deze verkoopdocumentatie) is een logische keuze, maar kan niet worden gegarandeerd.

Ontsluiting:

Teneinde het project de uitstraling te geven van één (voormalig) boerenerf, vindt de ontsluiting op de openbare weg plaats via één gezamenlijke inrit.

Voor de eerste 20 meter geldt dat de ontsluiting loopt over de grond van de burens. Hiervoor zal in de akte van levering een erfdiensbaarheid worden gevestigd waarin wordt geregeld: (1) het ongehinderd recht van overpad, zonder obstakels over en weer (2) het recht tot het aanleggen, houden en onderhouden van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen, riool, hemelwaterafvoer, data- en telecommunicatie; (3) het recht tot het plaatsen van een brievenbus; (4) het recht tot het periodiek plaatsen van een vuilcontainer ten behoeve van de ophaaldiensten.

Beide eigenaren kunnen gezamenlijk besluiten het uitpad af te sluiten door middel van een hek / poort, in welk geval beide eigenaren over de toegangsmiddelen dienen te beschikken.

Kadastrale splitsing:

De te verkopen bouwkavel is op voorlopige basis kadastraal gesplitst. Daardoor heeft de kavel inmiddels wel een definitief nieuw kadastraal nummer verkregen, maar zowel de nieuwe grenzen als de kadastrale oppervlakte staan nog niet vast.

De definitieve eigendomsgrens zal na de overdracht door de verkoper en de koper samen moeten worden aangewezen ten overstaan van een landmeter van het kadaster. Pas daarna zal de definitieve kadastrale maat bekend worden.

In de koopovereenkomst zullen de van toepassing zijnde RD-coördinaten worden vastgelegd.

Exploitatieovereenkomst:

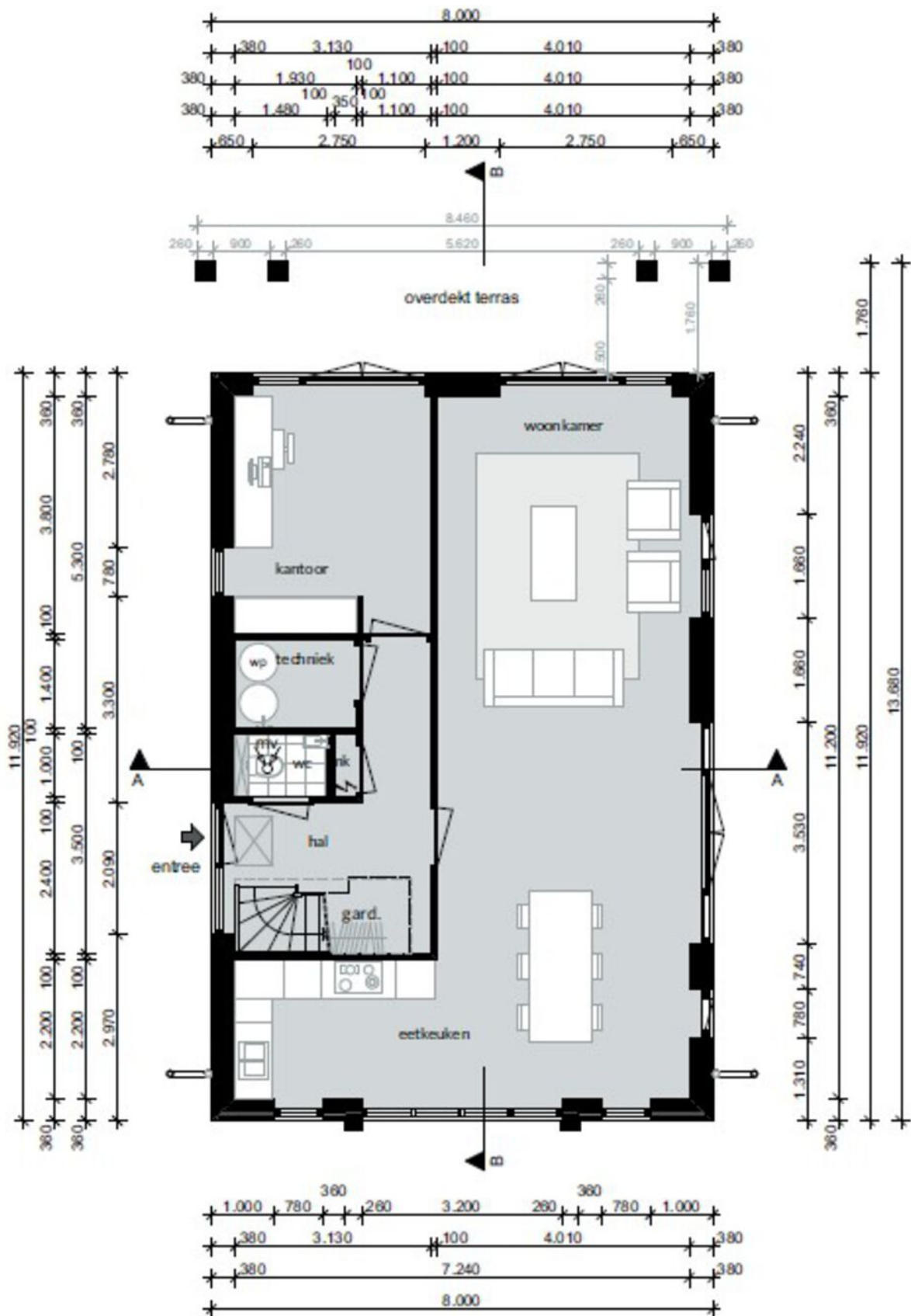
Om de bouwkavel mogelijk te maken is door de vorige eigenaar in maart 2023 met de gemeente Lingewaard een exploitatieovereenkomst gesloten.

In de exploitatieovereenkomst is o.a. een bepaling opgenomen die de exploitant ertoe verplicht tijdens de bouwactiviteiten zo weinig mogelijk hinder te veroorzaken en de toegang voor eventuele aan- en omwonenden te waarborgen.

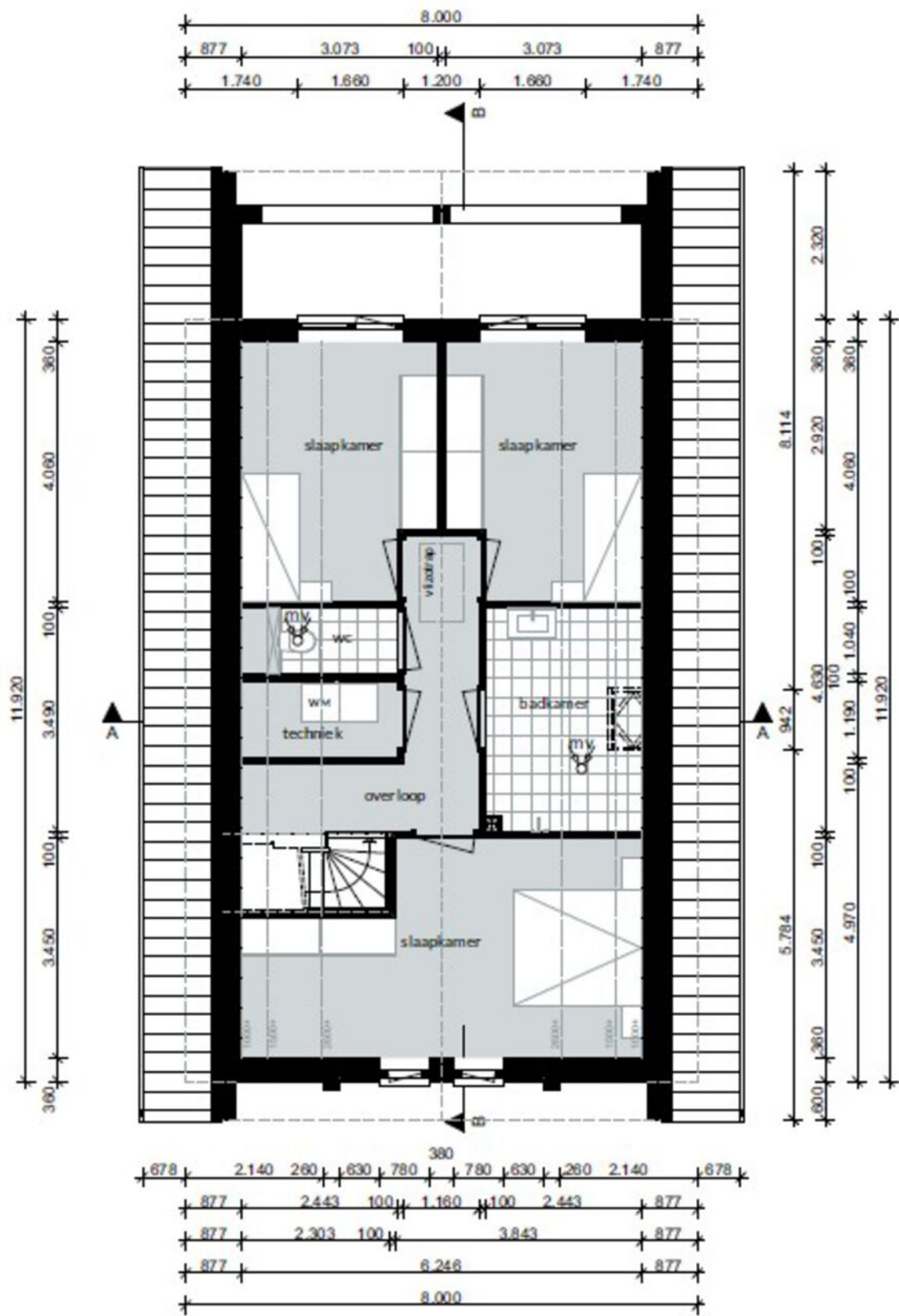
De verkoper is verplicht om bepaalde bepalingen uit deze exploitatieovereenkomst middels kettingbeding met boetebeding op te leggen aan de koper. Een uittreksel van de exploitatieovereenkomst is voor aspirant-kopers ter inzage. De verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is eveneens in de exploitatieovereenkomst opgenomen, maar deze plicht volgt ook al uit het bestemmingsplan.



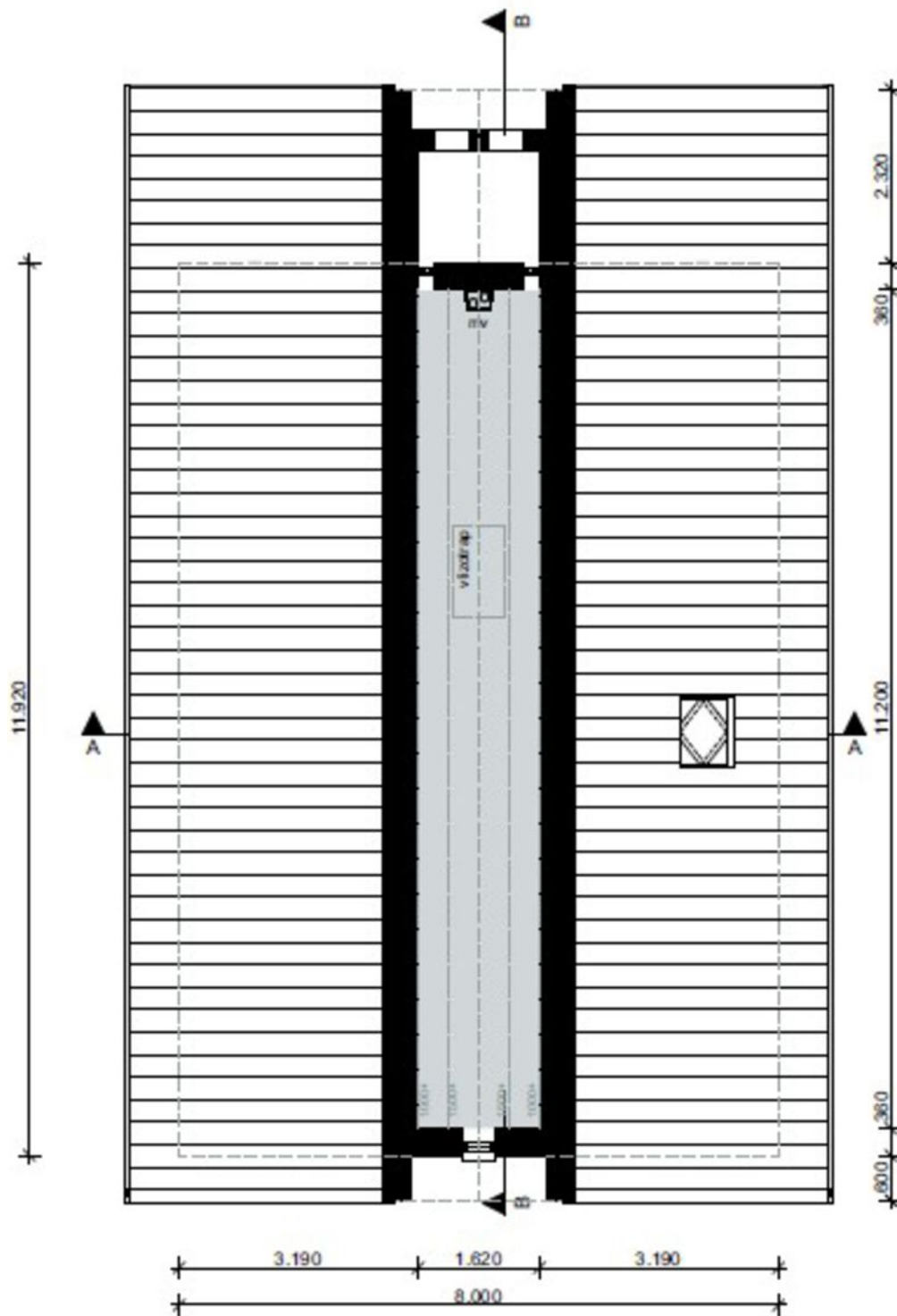
Plattegrond benedenverdieping



Plattegrond bovenverdieping



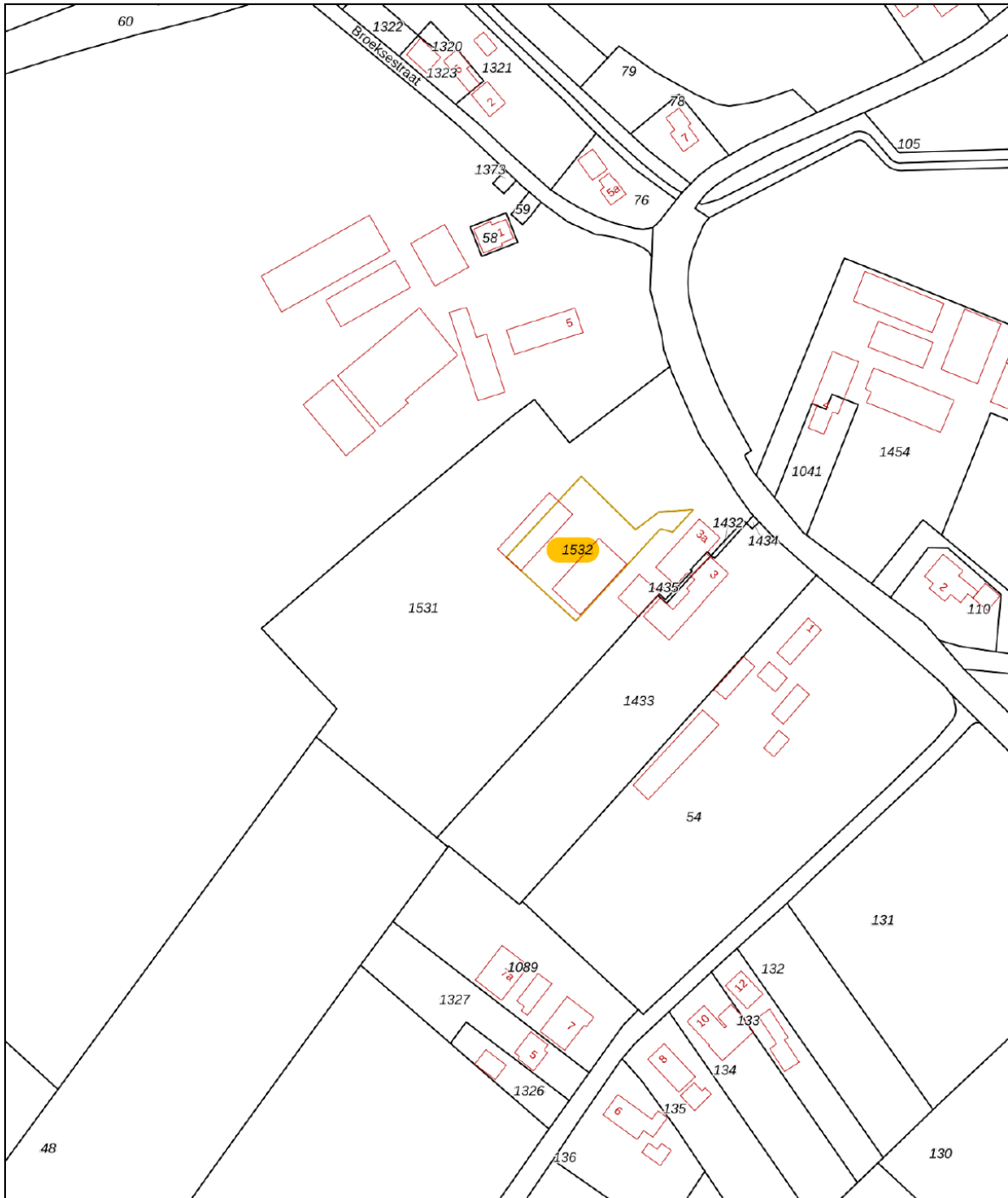
Plattegrond vliering




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Elema



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Gendt</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1531</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
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.



Welkom in Gendt !

Ligging

Dit prachtige object is landelijk gelegen in het buitengebied van Gendt, in het buurtschap Flieren. U geniet hier van rust, ruimte en natuur, terwijl het dorpscentrum van Gendt zich op slechts enkele autominuten bevindt.

Over Gendt en omgeving

Gendt maakt deel uit van de gemeente Lingewaard, centraal gelegen tussen Nijmegen en Arnhem, op slechts circa 15 kilometer van Nijmegen. De omgeving wordt gekenmerkt door het schitterende rivierenlandschap met dijken, uiterwaarden en talloze wandel- en fietsroutes langs de Linge.

De gemeente Lingewaard telt ruim 47.000 inwoners, waarvan er ongeveer 7.500 in Gendt wonen. Het dorp biedt een gevarieerd winkelaanbod, twee basisscholen en een bruisend verenigingsleven. Zo zijn er diverse sportclubs en muziekverenigingen en worden jaarlijks de populaire Gendtsse Kermis en het Kersenfeest gevierd – momenten waarop het hele dorp samenkomt.

Voor middelbaar onderwijs kunt u terecht in het nabijgelegen Bemmelen, op slechts enkele kilometers afstand.

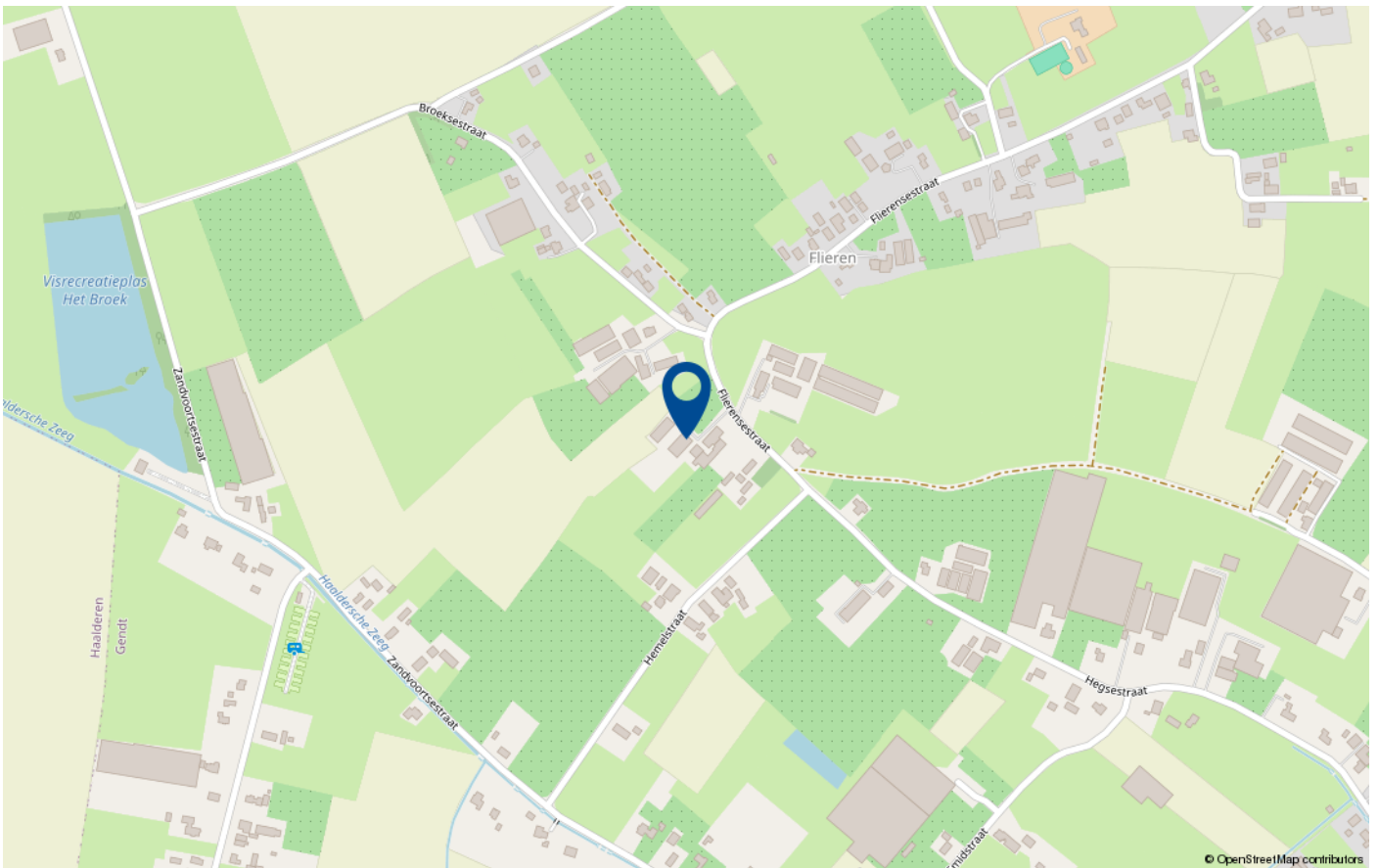
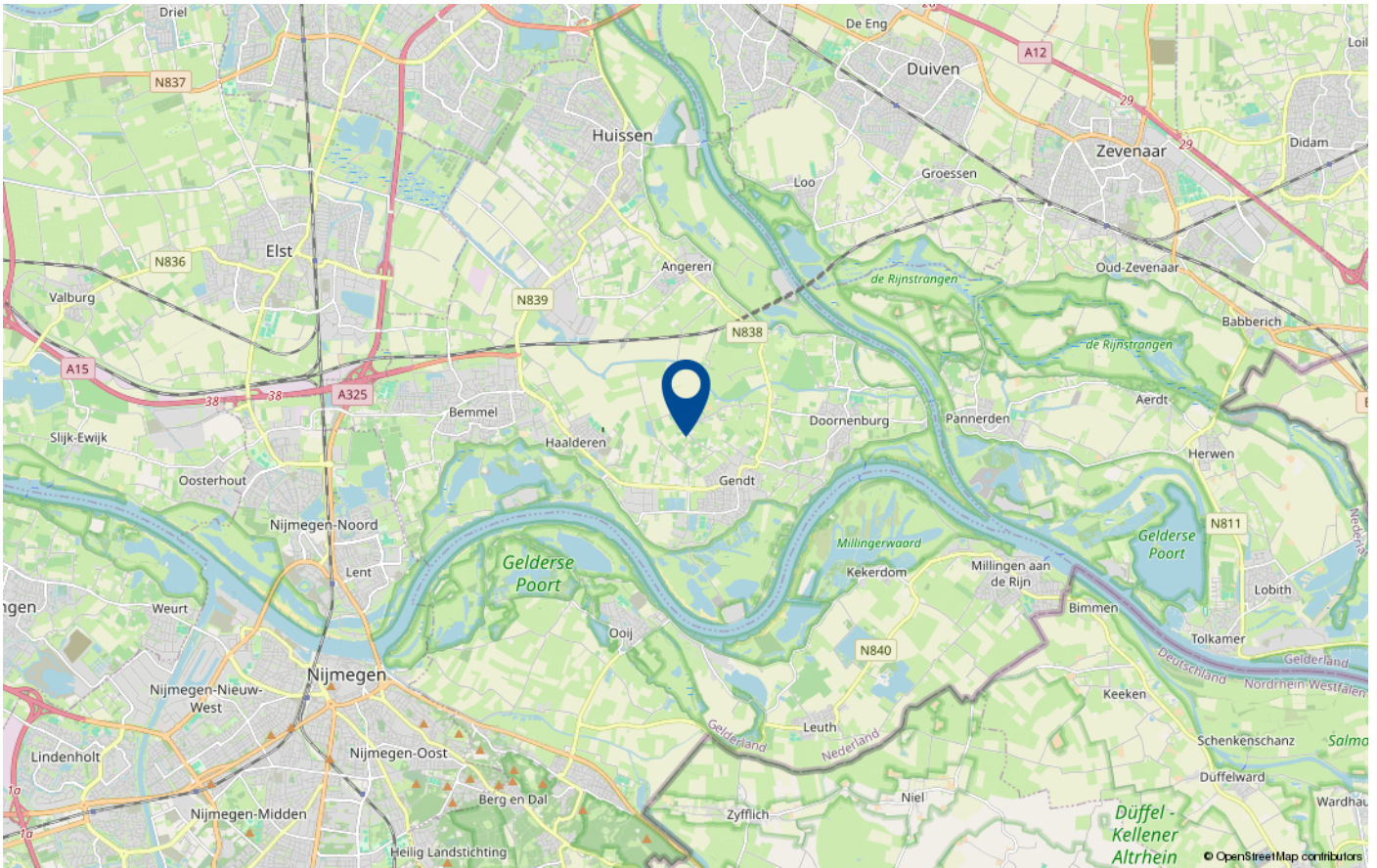
Bereikbaarheid

De locatie biedt het beste van twee werelden: rust en ruimte in een groene omgeving, gecombineerd met een uitstekende bereikbaarheid.

De op- en afritten van de A15 liggen op circa 10 minuten rijden, waardoor steden als Arnhem en Nijmegen snel en eenvoudig te bereiken zijn. Ook andere delen van Nederland zijn vanuit deze centrale ligging goed ontsloten.



Locatie op de kaart



Belangrijke informatie behorende bij deze verkoopdocumentatie / disclaimers

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in de kavel met het bouwplan, neem dan contact met ons op voor het maken van een afspraak bij ons op kantoor. Er komt in deze fase veel op u af. Wij helpen u graag.

Tijdens een persoonlijk gesprek krijgt u alle bij ons bekende relevante informatie over de kavel en de bouwmogelijkheden. Ook bespreken wij op dat moment de verdere verkoopprocedure met u.

Vrijblijvende aanbieding:

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en onder voorbehoud. Een koopovereenkomst kan niet tot stand komen door uitsluitend het bieden van de vraagprijs.

De verkoper behoudt zich het recht voor om de kavel met bouwplan te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze. Hierbij speelt financiële zekerheid een belangrijke rol. Indien u vooraf een financiële check heeft gedaan, kunt u deze al aan de makelaar overhandigen.

Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat zowel de verkoper als de koper het eens zijn geworden over de koopsom en alle overige (belangrijke en minder belangrijke) op de koop betrekking hebbende voorwaarden en de daaruit voortvloeiende schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend.

Reserveringsvergoeding:

Bij het sluiten van de koopovereenkomst wordt een reserveringsvergoeding gevraagd van 3.500 euro. Deze vergoeding wordt in mindering gebracht op de koopsom ten tijde van de levering. Mocht de koopovereenkomst worden ontbonden, dan wordt de reserveringsvergoeding niet terugbetaald.

Waarborgsom, bankgarantie

Indien een koopovereenkomst tot stand komt, wordt door ons kantoor standaard een bepaling in de koopakte opgenomen waarin wordt gesteld dat koper binnen vijf werkdagen na afloop van een eventueel door de koper te maken financieringsvoorbehoud een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom dient te storten dan wel een schriftelijke bankgarantie eveneens ter grootte van voormeld percentage dient te stellen bij de notaris welke belast zal zijn met de juridische levering. De kosten van deze garantiestelling komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper:

Deze verkoopdocumentatie beoogt geen uitputtende opsomming te geven van de te koop aangeboden onroerende zaak.

Onderzoeksplicht koper, vervolg:

De informatie die is vermeld is verkregen van de opdrachtgever en/of uit eigen onderzoek. Hoewel deze verkoopdocumentatie zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Alle genoemde lengtematen, inhoudsmaten, oppervlakten en jaartallen zijn circa.

Opgenomen foto's kunnen zijn bewerkt met als doel kadastrale begrenzings of bestemmingsgrenzen van de te koop aangeboden bouwtekening aan te duiden. Deze ingekleurde begrenzings zijn bedoeld ter indicatie, zonder dat de aangeduide begrenzings precies de eigendomsgrens en/of het bestemmingsvlak volgen. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend. Ook indien er in deze verkoopdocumentatie andere fouten of onjuistheden worden geconstateerd, kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Noch de verkoper, noch het kantoor van Agrivesta@Joosten, aanvaarden in dat geval enige aansprakelijkheid.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een onroerende zaak een onderzoeksplicht. De koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of de onroerende zaak de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij ervan zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv):

Op grond van artikel 14 Wgv geldt voor de zogenaamde "ruimte-voor-ruimte" woningen en daarmee vergelijkbare geurgevoelige objecten een afwijkend toetsingskader. Uitgangspunt van dit toetsingskader is dat "ruimte-voor-ruimte" woningen bestaande agrarische bedrijven niet mogen hinderen in de ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom is het wettelijk beschermingsniveau voor dergelijke woningen verlaagd.

Wat betekent dit ?

De wetgever heeft via de Wvg een wettelijk kader geschapen, waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd aan gevoelige functies, zoals burgerwoningen. Indien u als burger in het buitengebied woont, dan moet bij een voorgenomen uitbreiding of nieuwvestiging van een veehouderijbedrijf via een complex rekenmodel worden getoetst of in de omgeving van de veehouderij nog een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Bij "ruimte-voor-ruimte" woningen blijft een dergelijke toetsing achterwege, omdat voor deze woningen wordt uitgegaan van een wettelijk vastgelegde minimumafstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf op de veehouderij en de gevel van de betreffende woning. Deze minimumafstand bedraagt 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom.

Uw buitengebied, ons vakgebied

Scan de QR-code
en bekijk ons
aanbod online



Gelderland:

Agrivesta Joosten
Agrivesta Berends
Agrivesta Stap
Agrivesta De Lorijn

Oost-Nederland:

Agrivesta Weenink
Agrivesta Van Dijk

Utrecht / Flevoland:

Agrivesta Wennekes

Flevoland / Randmeerzone:

Agrivesta Huijbregts

Drenthe / ZO-Friesland:

Agrivesta Emmens

Groningen / NO-Friesland:

Agrivesta Houtman

Onze diensten

- Onteigening / Schaderegeling
- Verkoop / Projectontwikkeling
- Agrarische makelaardij
- Makelaardij landelijk wonen
- Taxaties
- Productierechten
- Voorkeursrecht gemeenten
- Bedrijfsverplaatsing
- Pacht en erfpacht

Primulalaan 2A - 11, 6851 TD Huissen
085 773 96 93
joosten@agrivesta.nl

agrivesta.nl

 **Agrivesta Joosten**
makelaars & rentmeesters



Interesse in deze woning?

Neem vrijblijvend contact op!



Primulalaan 2A - 11, 6851 TD Huissen

06 - 20 895 895

joosten@agrivesta.nl

agrivesta.nl



Agrivesta Joosten
makelaars & rentmeesters