

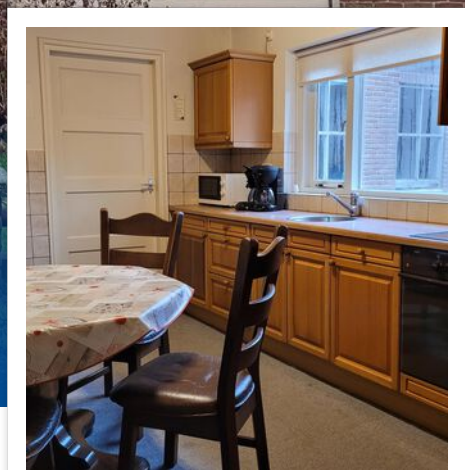
# Kerkstraat 2

4064 EB VARIK

*Uw buitengebied,  
ons vakgebied*



VRAAGPRIJS € 850.000,- K.K.



**Gerrit Stap**

06 53 76 37 88

stap@agrivesta.nl

**agrivesta.nl**



**Agrivesta**  
makelaars & rentmeesters

**Stap** bv





## 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 agrarische speelveld van vraag en aanbod. Ook als die vraag niet vrijblijvend is. Of het aanbod noodgedwongen. 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 - meestal agrarische - binding hebben. Van verwerving tot onteigening, Agrivesta komt op voor uw belangen.

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

0488 42 74 65

**agrivesta.nl**



## **Uw makelaars**



**Gerrit Stap**

06 53 76 37 88

stap@agrivesta.nl



**Egbert Stap**

06 450 460 87

egbertstap@agrivesta.nl



## Omschrijving

Aan de karakteristieke Kerkstraat in het hart van Varik bieden wij deze voormalige agrarische bedrijfswoning aan. Een unieke kans om landelijk te wonen op een historische en sfeervolle locatie aan de rand van de Kerk van het dorp Varik.

De woning is gelegen in de directe nabijheid van de markante dorpskerk, nabij kerk De Dikke Toren, en op korte afstand van de authentieke molen van het dorp, Molen De Bol. Deze karakteristieke elementen geven de omgeving een bijzondere uitstraling en ondersteunen het historische karakter van Varik.

Daarnaast bevindt de woning zich op steenworp afstand van de prachtige uiterwaarden langs de Waal en het aangelegen natuurgebied. Hier geniet u van weidse vergezichten, wandel- en fietsmogelijkheden en het vrije gevoel dat het rivierenlandschap zo geliefd maakt.

### Ontwikkelingsmogelijkheid

Een bijzonder pluspunt van deze locatie is de ontwikkelruimte. Bij inlevering van het agrarische bouwvlak bestaat de mogelijkheid om een tweede vrijstaande woning te realiseren. Dit biedt interessante perspectieven voor dubbele bewoning, mantelzorg, familie op eigen erf of als waardevolle investeringskans.

Kortom, een unieke plek waar dorps wonen, historie en het open rivierenlandschap samenkomen, met bovendien aantrekkelijke toekomstmogelijkheden.

Voor meer informatie of een bezichtiging nodigen wij u van harte uit contact op te nemen.





## De woning

|                             |                     |              |                                     |
|-----------------------------|---------------------|--------------|-------------------------------------|
| Woonoppervlakte             | 146 m <sup>2</sup>  | Verwarming   | gaskachels                          |
| Perceeloppervlakte          | 1660 m <sup>2</sup> | Warmwater    | Via gasboiler                       |
| Inhoud                      | 418 m <sup>3</sup>  | Begane grond | Entree (met opstelling wasmachine), |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 85 m <sup>2</sup>   |              | wc, woonkeuken, hal (met            |
| Bouwjaar                    | 1951                |              | trapopgang, toegang kelder en       |
| Aantal kamers               | 8                   |              | meterkast), woonkamer, badkamer     |
| Aantal slaapkamers          | 4                   |              | en slaapkamer                       |

**vraagprijs € 850.000,- k.k.**

















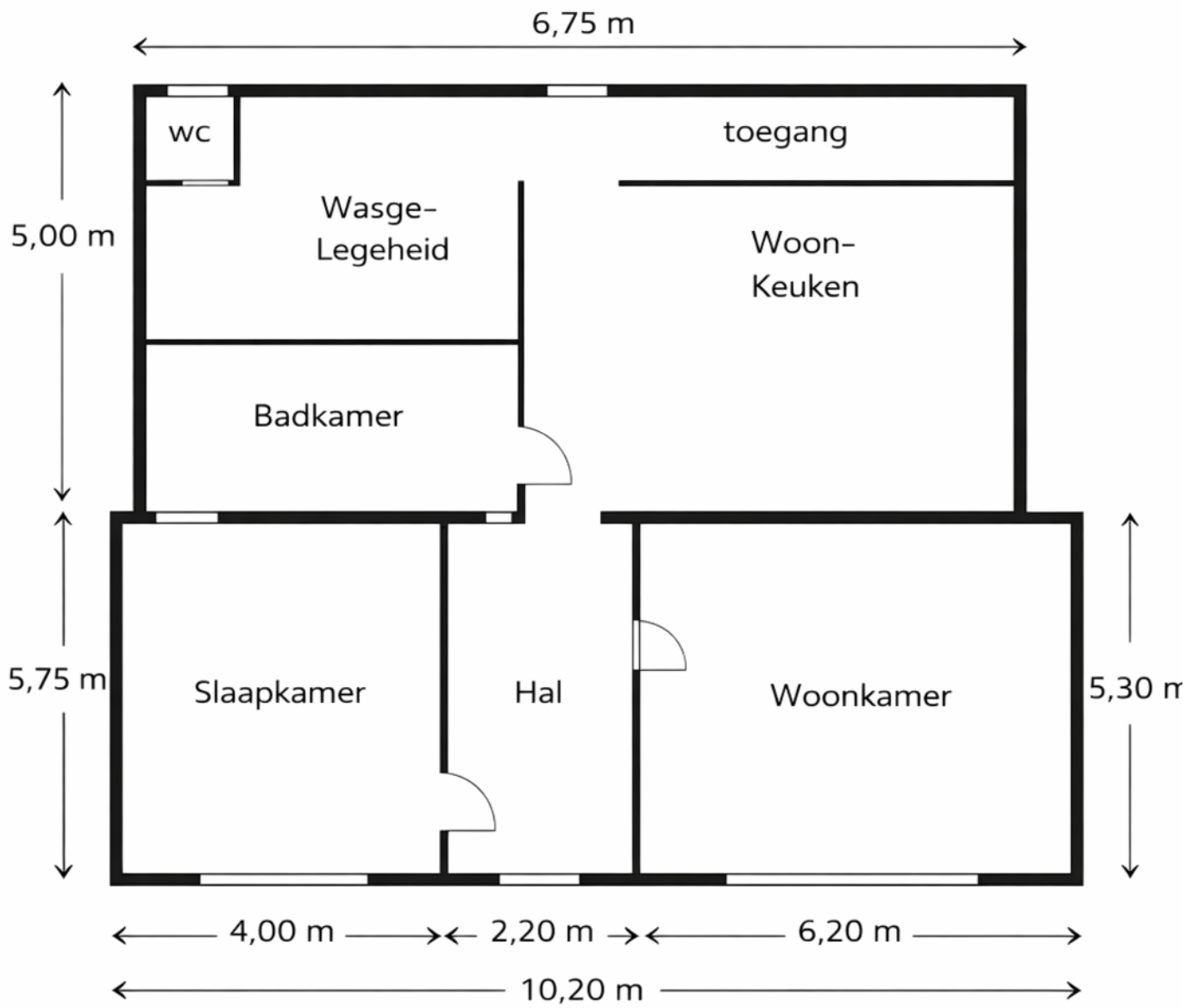






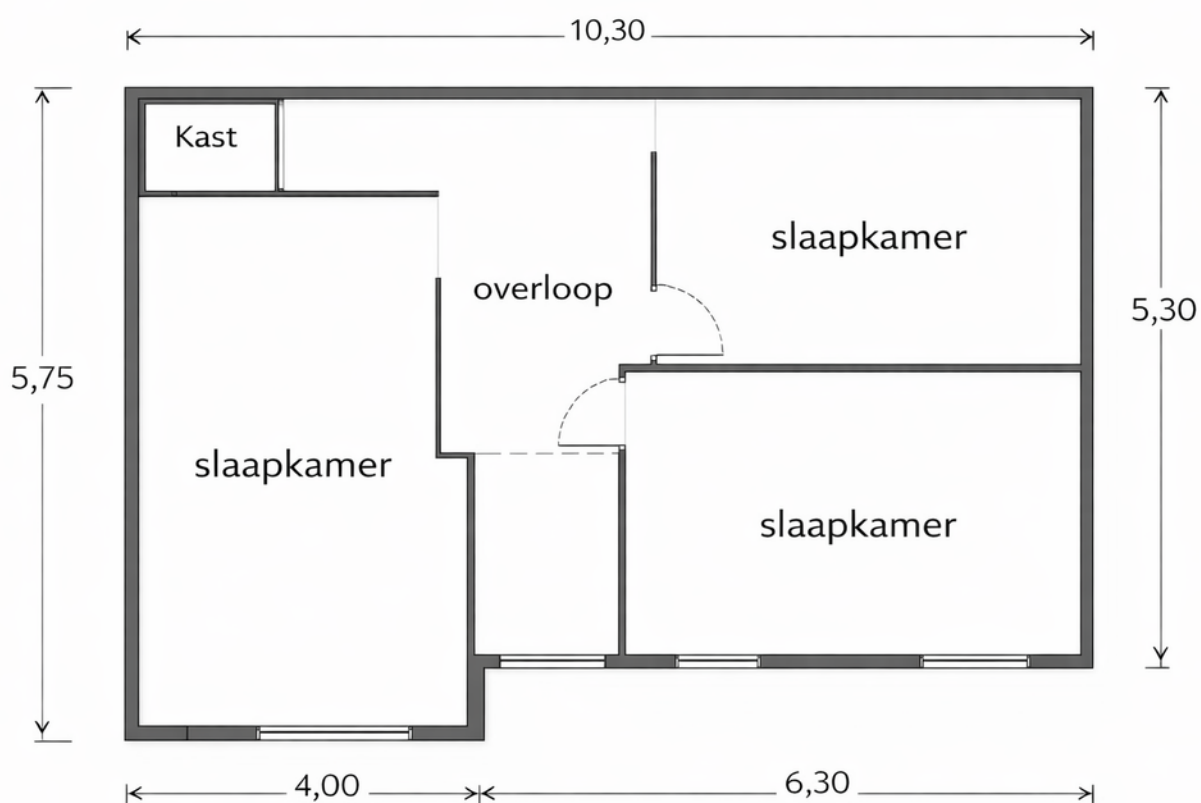


## Plattegrond begane grond





# Plattegrond verdieping





## Het bijgebouw

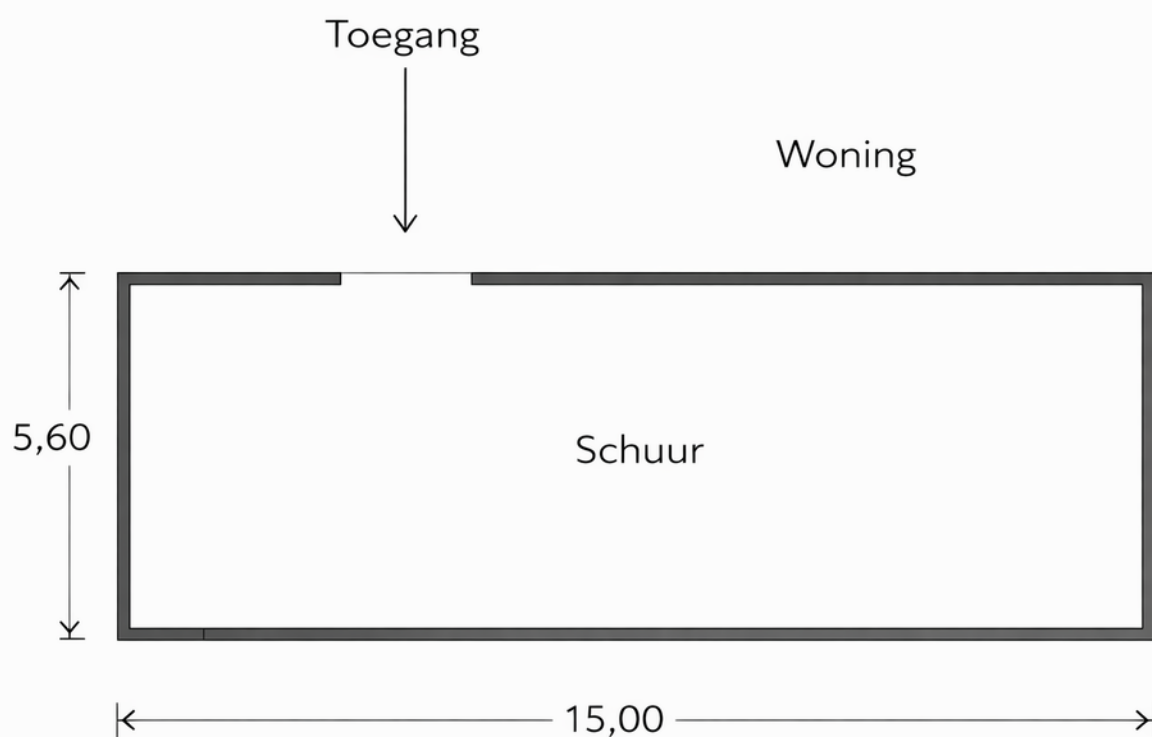
Bouwjaar: 1951  
Afmeting: 15,00 x 5,60 m  
Gevels: Halfsteens metselwerk  
Dakbedekking: Pannen  
Dakconstructie: Houten spanten

Indeling:  
Opslagruimte; Tussenruimte met doorgang  
naar de woning via een tussenlid; Voormalige  
melkruimte





## Plattegrond bijgebouw





## **Bouw tweede woning**

Het perceel biedt op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijkheden voor de realisatie van een tweede woning. Deze mogelijkheid hangt samen met het inleveren van agrarische bouwvlak op het perceel. Met de gemeente is hierover reeds contact geweest en er is in principe een positieve grondhouding uitgesproken. Een brief met deze reactie is beschikbaar. Nadere uitwerking en vergunningverlening dienen door koper te worden verkregen.





# Kadastraal en bestemming

## Kadastrale perceel:

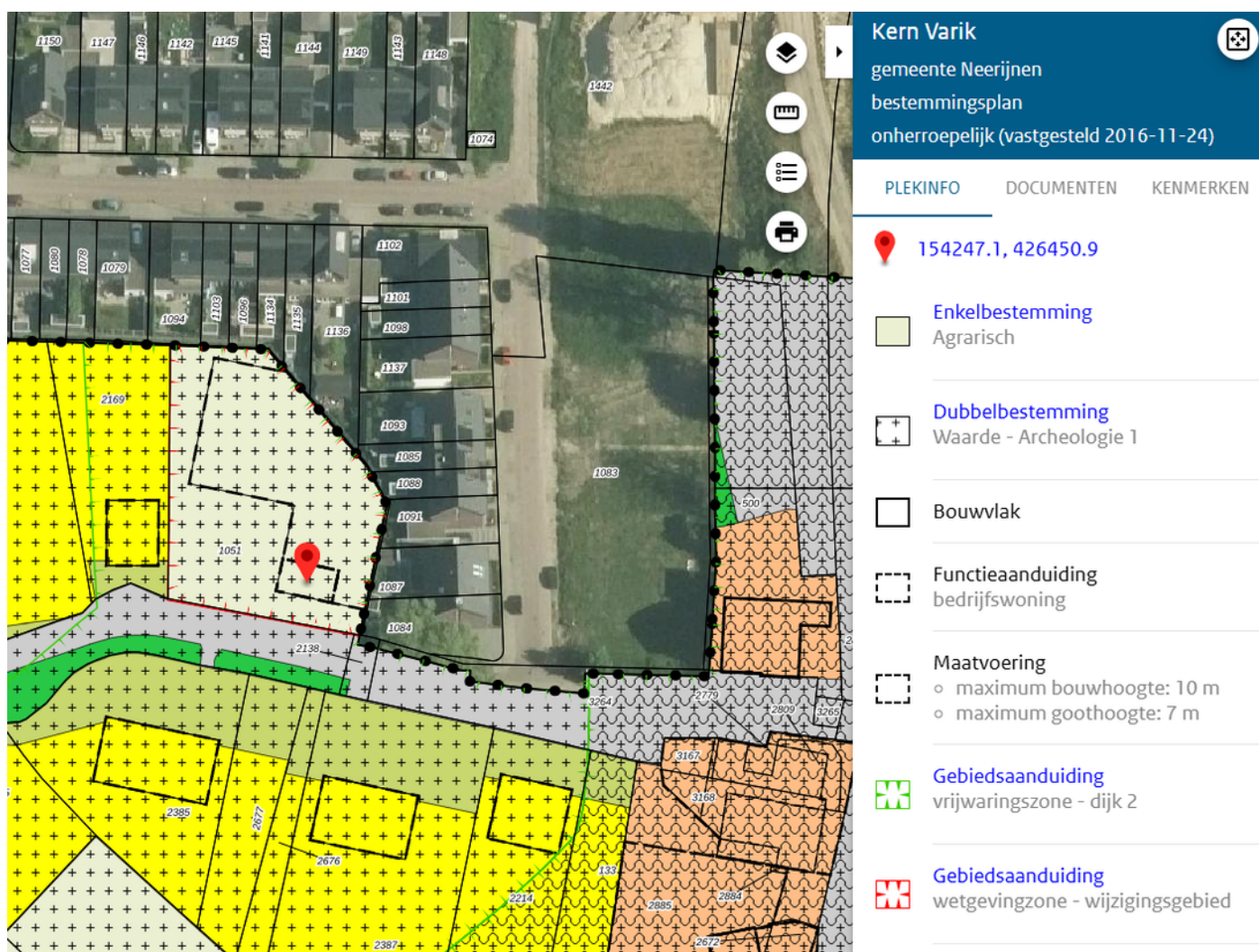
Kadastraal bekend: Gemeente: Sectie: Nummer: Oppervlakte: Recht:  
Varik E 1051 1.660 m<sup>2</sup> Volledige eigendom

## Bestemming en gebruik:

De woning en het perceel zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kern Varik, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neerijnen d.d. 24 november 2016.

Op het object rust de enkelbestemming "Agrarisch met bouwvlak" met de functieaanduiding "bedrijfswoning". Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1".

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter en de maximale goothoogte 7 meter. Daarnaast is sprake van de gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone - dijk 2" en "wetgeviingszone - wijzigingsgebied".





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Versendaal



|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                           |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Varik</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1051</p> | <p>kadaster</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

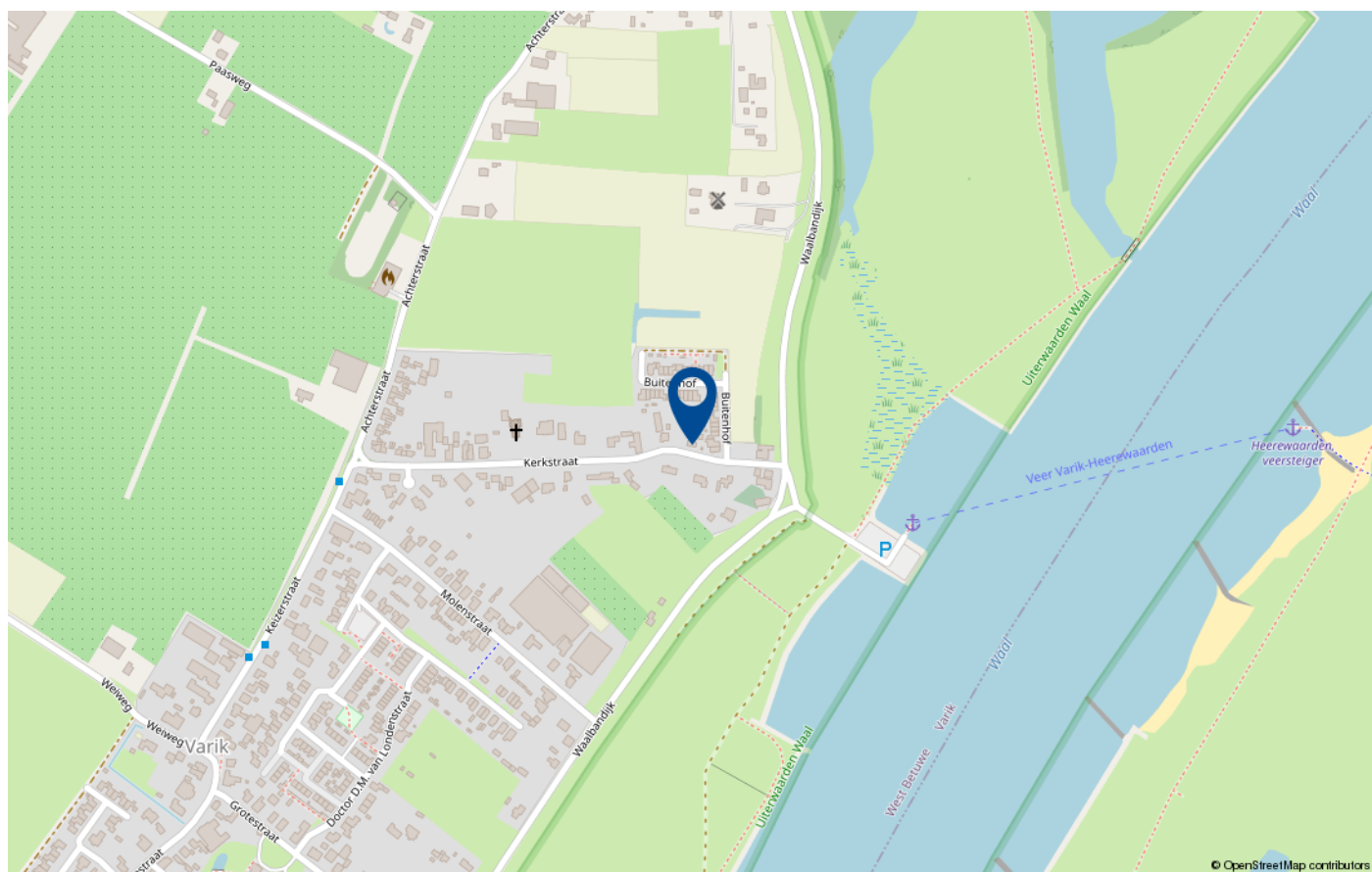
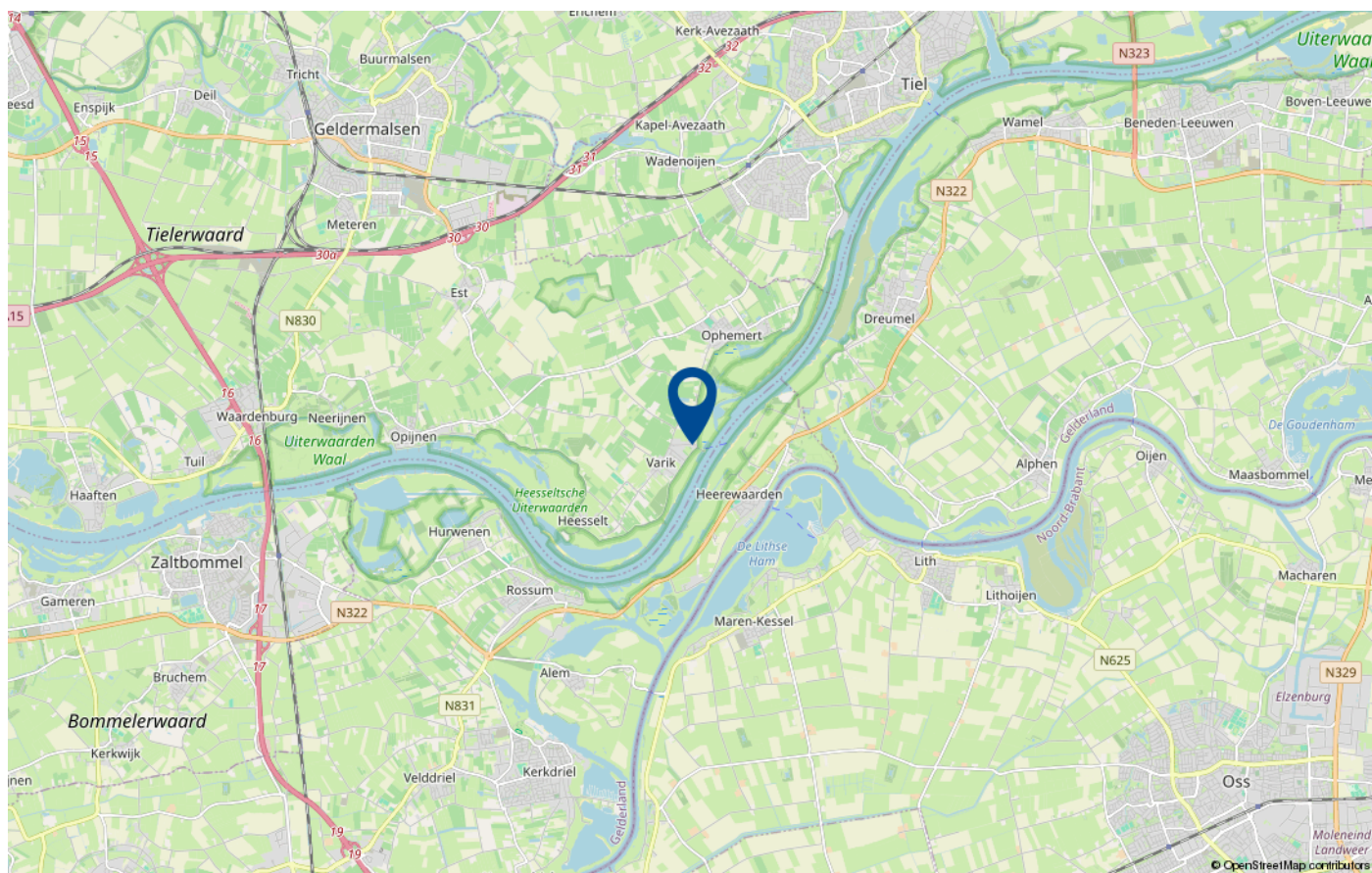
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# Locatie op de kaart





# Belangrijke informatie behorende bij deze verkoopdocumentatie

Deze verkoopdocumentatie beoogt geen uitputtende opsomming te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in of aan de onroerende zaak. 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. Bovendien zijn alle genoemde lengtematen, inhoudsmaten, oppervlakten en jaartallen circa. 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 Stap BV – makelaars & rentmeesters, 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.

## 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 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 deze in een koopakte zijn verwerkt en zijn ondertekend door zowel verkoper als koper.

## Bouwkundige risico's:

Eventuele bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper zal verkoper nimmer kunnen aanspreken wegens non-conformiteit van het verkochte op welke grond dan ook. Koper wordt in de gelegenheid gesteld een bouwkundig onderzoek te laten verrichten.

## Bezichtiging:

Uitsluitend na afspraak via het kantoor van Agrivesta te Kesteren.

## Prijsindicatie:

€ 850.000,-

## Bodemverontreiniging:

Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een verkennend bodem- en grondwateronderzoek te verrichten.

## “As is, where is” principe:

Het verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin dit zich thans bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het “as is, where is” principe in de ruimste zin van het woord, dat wil zeggen onder meer in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin het object verkeert. Het bepaalde in artikel 7:15, 7:17 en 7:20 tot en met 7:22 Burgerlijk Wetboek is in dat kader ter zake de onderhavige koop uitgesloten. Deze staat komt overeen met de staat waarin het verkochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage. Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken.

## Oplevercondities:

Woning:

Zal in principe leeg en ontruimd worden opgeleverd.

## Bijgebouwen:

Zullen in principe geheel leeg en ontruimd worden opgeleverd.

## Asbest:

Voor zover bij verkoper bekend zijn er geen asbestverdachte materialen aanwezig.

## Roerende zaken:

Roerende zaken zijn niet begrepen in de verkoop.

## Vaste lasten:

Op het te koop aangeboden object rusten de gebruikelijke vaste lasten zoals waterschapslasten en onroerend zaakbelasting. Het object is belast met een jaarlijkse herverkavelingsrente van € 5,54 eindigend in 2026. Aan aspirant-kopers kan nader inzage worden gegeven in de eigenaarslasten.

## Aanvaarding, betaling en levering:

Aanvaarding, betaling en levering vindt plaats in overleg.

## Belastingen en kosten:

Overdrachtsbelasting, notariskosten en overige kosten (behoudens de bemiddelingskosten van Agrivesta Stap B.V. komen ten laste van de koper.





# 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

Oude Broekdijk 13, 4041 AR Kesteren  
0488 42 74 65  
stap@agrivesta.nl

**agrivesta.nl**





# Aantekeningen





# Interesse in deze woning?

*Neem vrijblijvend contact op!*



Oude Broekdijk 13, 4041 AR Kesteren

0488 - 42 74 65

[stap@agrivesta.nl](mailto:stap@agrivesta.nl)

**[agrivesta.nl](https://agrivesta.nl)**

