



Zetten

Wageningsestraat ong. (nabij nr. 102)

- Prachtige BOUWKAVEL aan de rand van de bebouwde kom gelegen
- Voor de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouw(en)
- Perceeloppervlakte van maar liefst 5.980 m²
- Mogelijkheid om uw eigen droomwoning te realiseren
- Centrale ligging t.o.v. winkels, scholen en de snelweg A15
- Geen architect- en/of aannemersverplichting
- Met meer onroerend goed te koop

**Vraagprijs:
€ 485.000,- k.k.**



Rozeboom B.V.

Anton Rozeboom | makelaar | taxateur | adviseur
Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom
0318 - 41 40 51 | info@rozeboom.nl

rozeboom.nl

Zetten – Wageningsestraat ong. (nabij nr. 102)

Algemene gegevens

Tuinligging Kadastrale gegevens	Random. Gemeente Valburg; Sectie G; Nummer 2551; Groot 5.980 m ² .
------------------------------------	---

Bijzonderheden

- Prachtige bouwkevel aan de rand van de bebouwde kom gelegen;
- Voor de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouw(en);
- Perceeloppervlakte van maar liefst 5.980 m²;
- Mogelijkheid om uw eigen droomwoning te realiseren;
- Centrale ligging ten opzichte van winkels, scholen en de snelweg A15;
- Geen architect- en/of aannemersverplichting.

Bereikbaarheid

- Winkels op 2 minuten fietsafstand;
- Voorzieningen zoals school, sporthal, korfbalvereniging op loopafstand;
- Snelweg A15 op 3 minuten rijafstand.

Aanvullende informatie

Het transport dient plaats te vinden bij Hekkelman notarissen te Nijmegen.

Koopovereenkomst

Bij verkoop zal er een standaard NVM koopovereenkomst worden gehanteerd.
In de koopovereenkomst worden onder andere de navolgende clausules opgenomen:
Bodem/grondwaterclausule met kwalitatieve verplichting;
Asbestclausule;
'As is' clausule.

Zetten – Wageningsestraat ong. (nabij nr. 102)

Rozeboom B.V.

Anton Rozeboom | NVM makelaar | NVM taxateur | adviseur
Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom
0318 – 41 40 51 | info@rozeboom.nl | rozeboom.nl

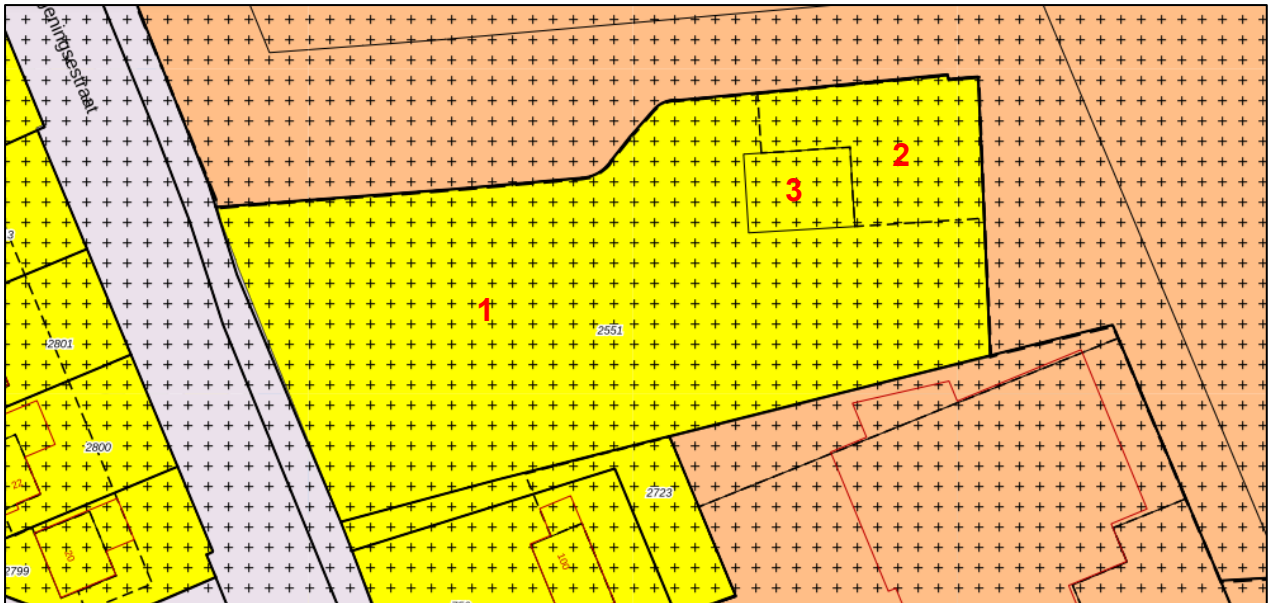
Openingstijden

maandag t/m donderdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.30 uur
vrijdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.00 uur
zaterdag en 's avonds: op afspraak

Zetten – Wageningsestraat ong. (nabij nr. 102)



Bestemmingsplan Zetten - Hemmen, gemeente Overbetuwe



Zetten - Hemmen

bestemmingsplan - Gemeente Overbetuwe



meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 24-10-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

1

Waarde - Archeologische verwachting 3 >

Wonen >

Bestemmingsvlakken (2)

2

Waarde - Archeologische verwachting 3 >

Wonen >

Bouwaanduidingen (1)

bijgebouwen

Bestemmingsvlakken (2)

3

Waarde - Archeologische verwachting 3 >

Wonen >

Bouvlakken (1)

bouwvlak

Het van toepassing zijnde overzicht, regels, bijlagen bij regels, bijlagen bij toelichting, gerelateerd, overig, toelichting en parapluplannen zijn in te zien op omgevingswet.overheid.nl

Artikel 11 Wonen

11.1 Toegestane functies en gebruik

Functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden
Wonen	<p>(1) alleen de bestaande woningen zijn toegestaan, waarbij herbouw is toegestaan</p> <p>(2) in afwijking van (1), is bij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 1' 1 nieuwe woning toegestaan</p> <p>(3) in afwijking van (1), is ter plaatse van het perceel Wageningsestraat 102 (kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie G., nr. 2.551) het herbouwen van de voormalige woning toegestaan.</p>
Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit	<p>alleen als:</p> <p>(1) de beroeps- of bedrijfsactiviteit qua aard, omvang en uitstraling past in een woonomgeving</p> <p>(2) de woning in/op elke bouwlaag de uitstraling van een woonhuis behoudt</p> <p>(3) de beroeps- of bedrijfsactiviteit niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte</p> <p>(4) er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als onderdeel van het aanwezige beroep of bedrijf aan huis</p> <p>(5) maximaal 50 % van het woonoppervlakte mag worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis</p>

11.2 Bijbehorende functies

Bijbehorende functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden
Tuinen	
Parkeren, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen , (beeldende) kunstwerken	
Water	ook waterhuishoudkundige voorzieningen worden hieronder verstaan

11.3 Verboden functies en gebruik

Functie(s) of Gebruik	Nadere uitleg of voorwaarden
Het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval	dit geldt niet voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud ;
Het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen	dit geldt niet voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud ;
Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting	
Kamerverhuur	met uitzondering van de locatie Wageningsestraat 85 te Zetten.

11.4 Hoofdgebouwen

	Bouwregel	Afwijken ten behoeve van:
Situering	alleen binnen het bouwvlak	<p>een andere locatie van het bouwvlak, alleen als:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot; 2. de verschuiving geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
Goothoogte	<p>maximaal de bestaande hoogte</p> <p>in afwijking van het bovenstaande is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 1'</p> <p>een bouwhoogte goothoogte toegestaan van maximaal 6 m</p>	<p>een hogere goothoogte, alleen als:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) de goothoogte niet meer dan 3 m hoger wordt; (2) de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;

		(3) het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
Bouwhoogte	<p>maximaal de bestaande hoogte</p> <p>in afwijking van het bovenstaande is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 1' een bouwhoogte toegestaan van maximaal 10 m</p>	<p>een hogere bouwhoogte, alleen als:</p> <p>(1) de bouwhoogte niet meer dan 3 m hoger wordt;</p> <p>(2) de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;</p> <p>(3) het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.</p>

11.5 Aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen

	Bouwregel	Afwijken ten behoeve van
Situering	alleen binnen het bouwvlak en de zone bijgebouwen	
Oppervlakte	maximaal 50 % van de zone bijgebouwen , maar niet meer dan:	
	maximaal 120 m ² binnen de zone bijgebouwen	
Goothoogte	maximaal 3 m	
Bouwhoogte	bij een zone bijgebouwen die kleiner is dan 200 m ²	<p>maximaal 3 m</p> <p>een hogere bouwhoogte, alleen als:</p> <p>(1) de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;</p> <p>(2) het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.</p> <p>(3) de bouwhoogte niet meer is dan 5 m</p>

	bij een zone bijgebouwen die gelijk is aan of groter is dan 200 m ²	maximaal 5 m	<p>een hogere bouwhoogte, alleen als:</p> <p>(1) de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;</p> <p>(2) het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.</p> <p>(3) de bouwhoogte niet meer is dan 7 m</p>
--	--	--------------	---

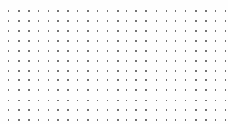
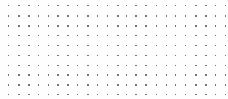
11.6 Erkers

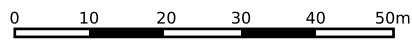
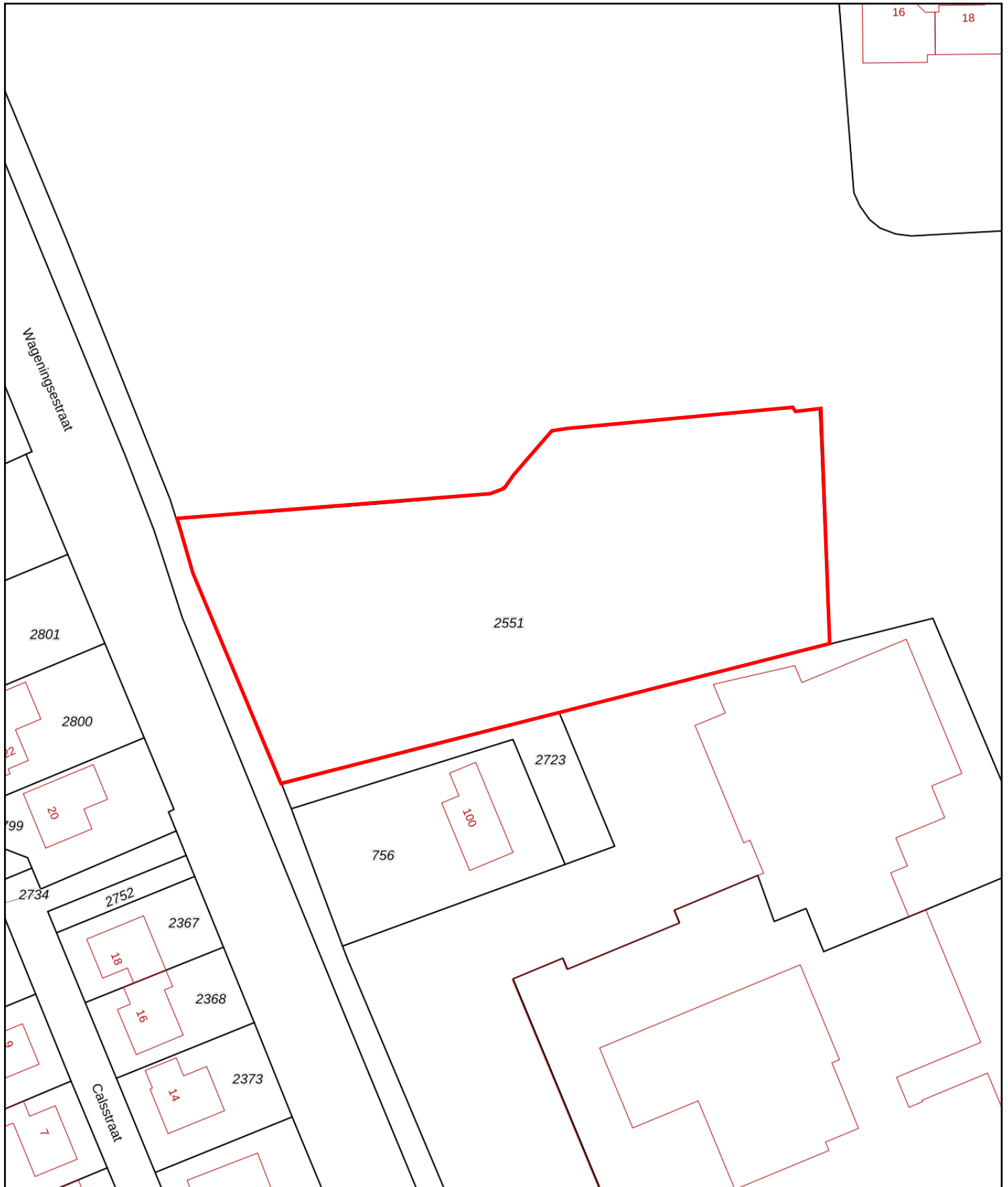
	Bouwregel
Horizontale	maximaal 1,5 m
Breedte	maximaal 60 % van de gevel waaraan gebouwd wordt
Hoogte	maximaal 4 m


11.7 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerk	Max. hoogte (m)	Afwijken ten behoeve van:
		<p>een hogere bouwhoogte, alleen als:</p> <p>(1) de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;</p> <p>(2) het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast;</p> <p>(3) de bouwhoogte niet meer is dan hieronder is aangegeven (m):</p>
Erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1	2
Erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2	3

Overige bouwwerken voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2	3
Overige bouwwerken achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	3	4
Masten	6	-





<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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Valburg</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2551</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2023
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.

Informatie bij aankoop van een appartement of woning

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat koper niet van een eigen onderzoeksplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, de gemeente of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Tevens is het van belang het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarmheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Desgewenst kan de koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Financiering | hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet.

Koopakte

Als de onderhandelingen zijn afgerond en er is overeenstemming bereikt, worden de afspraken tussen verkoper en koper vastgelegd in een koopakte. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom | bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel dient een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Notaris

Ter keuze van de kopende partij tenzij anders in deze brochure aangegeven.

Brochure

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.