

Kruisallee 2a

7048 AC WIJNBERGEN

*Uw buitengebied,
ons vakgebied*



Verkoopprijs € 1.195.000,- 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 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.

085 773 96 93

agrivesta.nl



REGISTER
TAXATEUR



vastgoedcert

Uw makelaars



Marcel Joosten

06 - 20 89 58 95

joosten@agrivesta.nl



Jonathan van Essen

06 - 20 75 48 32

vanessen@agrivesta.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	156 m ²	Isolatie	volledig geïsoleerd
Perceeloppervlakte	7.828 m ²	Verwarming	warmtepomp
Externe bergruimte	75 m ²	Warmwater	warmtepomp
Inhoud	589 m ³	Elektra	zonnepanelen
		Energieklasse	A+++
Bouwjaar	2027		
Aantal kamers	6	Ligging	buitengebied
Aantal slaapkamers	3		
Levensloopbestendig	ja		

Verkoopprijs € 1.195.000,- v.o.n.



Luxe nieuwbouwwoning op riant perceel

Deze zeer riante nieuwbouwkavel bevindt zich in het landelijk gelegen Buurtschap Wijnbergen op minder dan 3 km afstand van het centrum (Simonsplein) van Doetinchem. Door de regiofunctie die Doetinchem met zijn 60.000 inwoners vervult, bevinden alle gewenste voorzieningen zich op fietsafstand.

Met een totaaloppervlakte van 7.828 m², waarvan 2.480 m² met de bestemming "wonen" is dit het grootste beschikbare nieuwbouwkavel in de regio Doetinchem. Hierdoor zijn de meest luxe woonwensen te verwezenlijken. Door de situering midden in een ecologische verbindingszone is een blijvend groene omgeving gegarandeerd.

Begin 2022 heeft een bestemmingswijziging (in het kader van "Rood-voor-Rood") plaatsgevonden, waardoor een schuurwoning van maximaal 880 m³ mag worden gebouwd. De op de kavel reeds aanwezige magazijnruimte van 75 m² wordt het bijgebouw van de nieuwe woning. Om de woning te kunnen bouwen dient de nog aanwezige stal te worden gesloopt. In het aangeboden totaal-concept wordt deze sloop voor u verzorgd.

Door de situering van het bouwvlak en het bijbehorende erfinrichtingsplan bevindt de achtertuin van de woning zich aan de zuidkant. Door de hier reeds aanwezige hogere begroeiing heeft de achtertuin zowel zon als schaduw.

De kavel kenmerkt zich door een vrij uitzicht over de aangrenzende weilanden in combinatie met een Coulisselandschap. Het nieuwbouwperceel wordt aan de noord- en oostzijde omgeven door weilanden waarvan 5.348 m² onderdeel vormen van het aanbod.

Voor een "Rood-voor-Rood"-ontwikkeling biedt dit plan veel privacy en vrijheid. Dit komt niet alleen door de volledig vrije ligging aan de oostzijde maar ook doordat slechts één nieuwe woning mag worden gebouwd.

Waar "Rood-voor-Rood"-ontwikkelingen zich normaal gesproken kenmerken door een compacte erfopzet veelal met naar elkaar toe gerichte voordeuren en centrale parkeergelegenheid, biedt dit plan echter een zeer ruime erfopzet met parkeergelegenheid op eigen erf en daardoor een groter gevoel van privacy.

Architectenbureau LuxVilla heeft ter indicatie van de mogelijkheden een schets inclusief kostenraming gemaakt. Dit ontwerp kan (vanzelfsprekend binnen de geldende bestemmingsplanregels) nog volledig aangepast worden op basis van persoonlijke woonwensen.

Bouw en vergunning

Belangrijk uitgangspunt is dat de wensen van de koper worden verwerkt in het ontwerp van de nieuwe woning. Dit kan het huidige ontwerp betreffen, maar ook een aangepast ontwerp, geheel afhankelijk van uw persoonlijke woonwensen. Nadat het ontwerp definitief is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van de woning worden aangevraagd. Hiermee komt de realisatie van uw droomhuis een stap dichterbij!

Wat is inbegrepen?

Het uitgangspunt is dat de koper zoveel mogelijk wordt ontzorgd, zodat de ontwikkeling van uw droomhuis zorgeloos kan verlopen. Daarom wordt dit project aangeboden als totaalpakket, bestaande uit de volgende onderdelen:

- levering grond vrij op naam
 - opdracht tot dienstverlening met LuxVilla
 - aanleg nutsvoorzieningen en leges
 - sloop stal
 - BouwGarant-aannemingsovereenkomst nieuwbouw
- Alle hiermee samenhangende kosten zijn inbegrepen in het aanbod.

Artist impression

De aangeboden bouwkavel mag worden gerealiseerd in ruil voor beëindiging van de agrarische activiteiten en sloop van de nog aanwezige stal. De sloop zal als onderdeel van het project worden uitgevoerd. Gelet op de nog uit te voeren werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden en de aanleg van het beplantingsplan, is ervoor gekozen zowel foto's van de huidige situatie te publiceren als gebruik te maken van een artist impression. Hierdoor krijgt de koper een beter en realistischer beeld van de beoogde eindsituatie.

- Zeer royale bouwkavel van 2.480 m², totaal 7.828 m²
- Wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving
- Centrum van Doetinchem (Simonsplein) op minder dan 3 km. Snelle aansluiting op de A18 (4 auto minuten)
- Nieuw te realiseren woning volledig aanpasbaar aan persoonlijke woonwensen
- Vrij op naam geleverd inclusief totaalconcept met aannemingsovereenkomst en BouwGarant-garantie
- Woonoppervlak: 156 m² | Inhoud: 589 m³ | Energielabel: A+++



***Vanuit uw woonkamer en
slaapkamer uitzicht op
eigen grond en de
schitterende omringende
natuur !***



Indeling van de woning:

De indeling van de woning ziet u op de plattegronden op de volgende pagina's en omvat:

Begane grond:

- hal met garderobe
- trapopgang
- toilet en meterkast
- slaapkamer
- badkamer
- royale L- vormige woonkamer met open keuken op het zuidoosten – met honderden meters vrij uitzicht !

Verdieping:

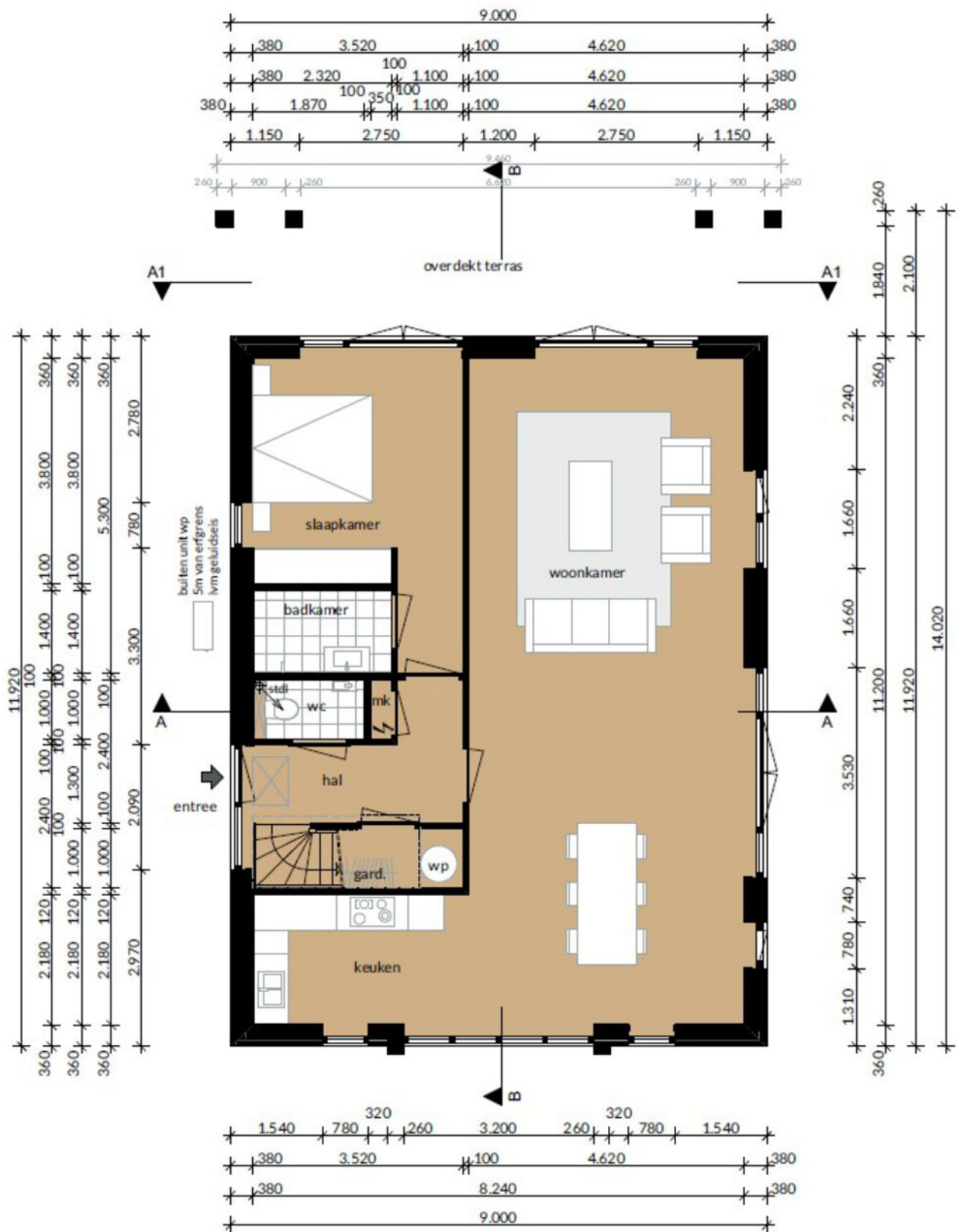
- overloop
- drie slaapkamers
- badkamer
- toilet
- technische ruimte

Zolder:

- via vlizotrap bereikbare bergverlating



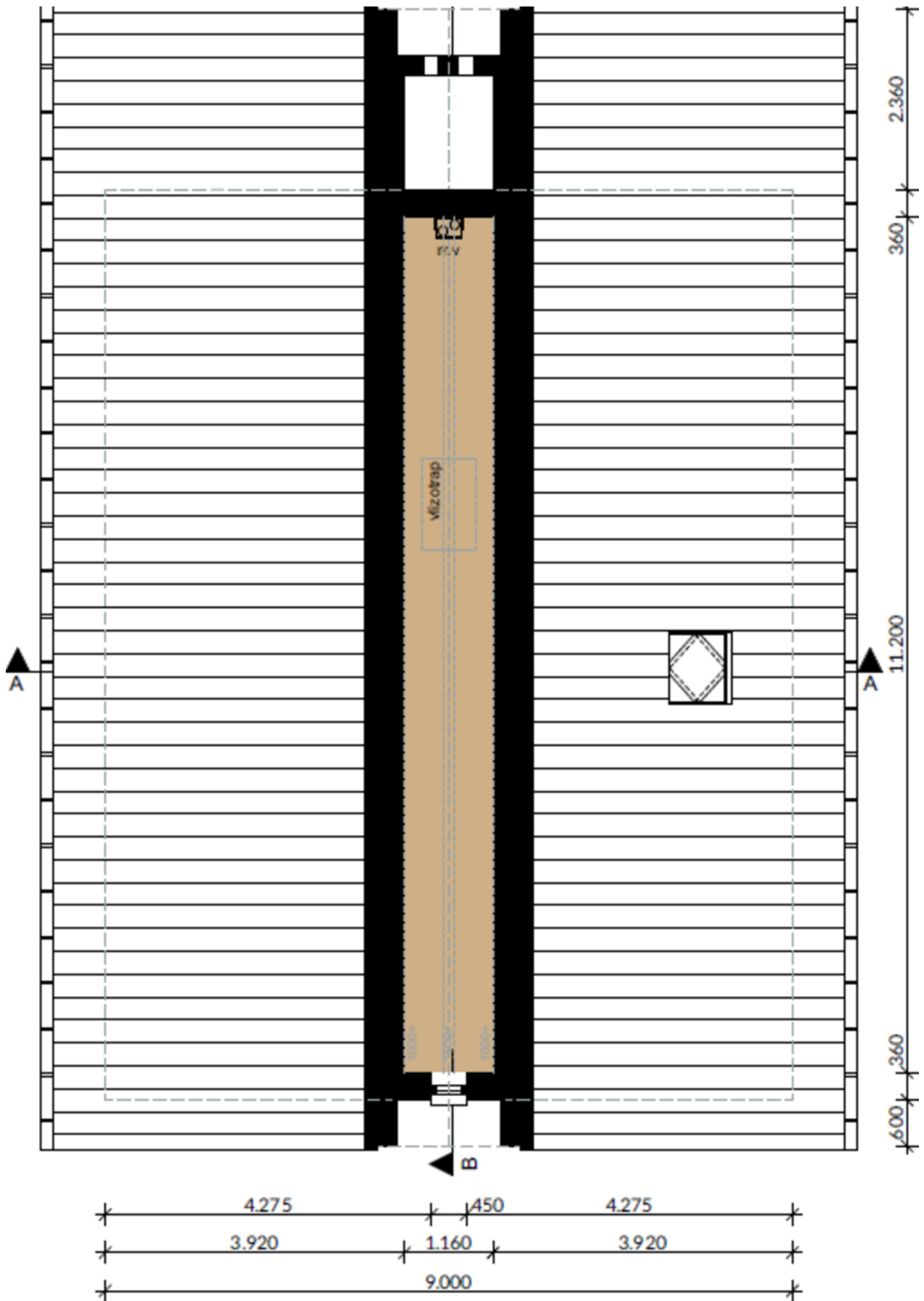
Plattegrond benedenverdieping



Plattegrond bovenverdieping



Plattegrond vliering



Bijgebouw / garage

Het bijgebouw heeft een buitenmaat van circa 14,00 x 5,35 meter, een binnenmaat van circa 13,50 x 4,95 meter en een buitenhoogte van circa 3,50 meter. De garage is voorzien van een loopdeur en een roldeur met een hoogte van circa 2,80 meter, waardoor deze uitstekend geschikt is voor het stallen van voertuigen, opslag of het uitoefenen van een hobby.

Het bijgebouw maakt bouwkundig onderdeel uit van een groter gebouw, waarvan het aangrenzende gedeelte in eigendom is van de buren aan de Kruisallee 2.



Overige informatie

Kosten uit te voeren werkzaamheden:

Voor de realisering van de bouwkaavel is al veel actie ondernomen. Zo is het bestemmingsplan met alle benodigde rapportages inmiddels onherroepelijk.

Ook heeft LuxVilla een ontwerp gerealiseerd welke past binnen de beeldkwaliteitseisen. Deze kan direct ingediend worden voor de omgevingsvergunning bouwactiviteit. De indicatie voor de realisatie van de woning is 7 à 8 maanden (zonder meerwerken).

De grond wordt vrij op naam verkocht. Daarnaast wordt door de koper een opdracht tot dienstverlening gesloten met LuxVilla en een BouwGarant-aannemingsovereenkomst.

Het aanbod omvat:

- Aankoop van de gronden (2.480 m² wonen + 5.348 m² agrarisch),
- Leveringsakte en belastingen bij overdracht,
- Sloop voormalige veestal,
- Ontwikkeling bouwplan (architect),
- Bouw woning door aannemer,
- Leges omgevingsvergunning (bouwvergunning),
- Aanleg riolering, elektra, leidingwater.

De bestaande verharding zal blijven liggen om de bouw te vergemakkelijken. Bij einde bouw wordt dit weggenomen door de aannemer.

Alhoewel het totale aanbod is te omschrijven als zeer compleet, zijn niet alle werkzaamheden en daarmee samenhangende kosten inbegrepen in het aanbod.

Voor rekening van koper komen:

- inrichting keuken en badkamer
 - tuinaanleg / beplantingsplan op eigen terrein
 - bestrating
 - afschilderen binnen en buiten
 - financieringskosten / hypotheek
 - reserveringsvergoeding
- (zie verderop in deze brochure)

Ontsluiting:

De bouwkaavel is goed bereikbaar via een erfdienstbaarheid over de percelen van de voorliggende woning aan de Kruisallee 2.

De onderhoudskosten worden gelijkwaardig verdeeld: zowel de grondeigenaar als de gerechtigde dragen hierin elk voor 50% bij. Dit zorgt voor afgestemd onderhoud.

Met een breedte van 3 tot 5 meter is de toegangsweg uitstekend begaanbaar.

Bestemmingsplan

Onherroepelijk geworden op 27 januari 2022.
De woonbestemming is 2.480 m² groot met bouwvlak van 412 m². Binnen dit bouwvlak mag een schuurwoning worden gerealiseerd (maximaal 880 m³). Daarnaast kan de woning vergunningsvrij worden uitgebouwd, waardoor extra woonruimte kan worden gecreëerd.

Het groen aangegeven gedeelte heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" en is geschikt voor het hobbymatig houden van dieren of het kweken van gewassen.

Buitengebied, Kruisallee 2/2a Wijnbergen en Braamtseweg 4 Kilder

bestemmingsplan - Gemeente Montferland

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 02-12-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Toelicht

Bestemmingen (2)

☒ Waarde - Archeologische Verwachting 1 >

☒ Wonen >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

☒ overige zone - groene ontwikkelingszone-ecologische verbingszone >

Maatvoeringen (1)

▼ Maximum aantal wooneenheden (1)

☒ Maximum aantal wooneenheden: 1



Inrichtingsplan

Een onderdeel van de ontwikkeling van deze bouwkvael betreft het landschappelijk inrichtingsplan.

Dit plan is deels reeds uitgevoerd en dient voor het overige deel door de koper te worden gerealiseerd en instandgehouden.

Conform het bestemmingsplan dient het landschappelijke inrichtingsplan binnen 1,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van de woning te zijn gerealiseerd.

Bijbehorende legenda:

A+a'+a''	Bestaande woning (Kruisallee 2)
B	Nieuwbouw schuurwoning van maximaal 880m ³ (Kruisallee 2a)
C1	Bestaand bijgebouw t.b.v. Kruisallee 2 (121 m ²)
C2	Bestaand bijgebouw t.b.v. Kruisallee 2a (75 m ²)
D	Toegangsweg
E	Parkeerplaatsen Kruisallee 2a, omzoomd door haag (l= 20/ 4 st per m ² / h=40-60cm)
F	Bestaande/te handhaven Notenboom
G	30 m ³ Meidoornhaag (enkele rij/ 4 st. per m ² / h 175cm) (<u>reeds gerealiseerd</u>)
H	57 m ³ aan te planten Meidoorn-, Liguster-, of andere streekeigen soort haag (enkele rij/ 4 st. per m ² /h=60-100cm)
I	7 stuks aan te planten hoogstamfruitbomen (h.o.h. 7,5-10m. in wisselend verband/ min. stamomtrek bij aanplant 10-14cm/ stamhoogte min. 180cm, geplaatst met 2 boompalen per boom + voorzien van boomband
J1	Bestaande/te handhaven beplanting (gedeeltelijk op perceel van de bureu)
J2	Bestaande/te handhaven Populieren (op termijn) vervangen door streekeigen beplanting (bijv. Veldesdoorn en/of Knotwilg)
K	Versterken van bestaande beplanting met Ruwe Berk, Knotwilgen, Lijsterbes, en streekeigen struiken zoals bijvoorbeeld Meidoorn, Veldesdoorn en Hondсроos in een struweel (10m. breed langs de zuidelijke rand, 3 meter breed langs de oostelijke rand en smaller uitlopend richting de ruigte
L	versterken van bestaande beplanting met 3 tot 5 Knotwilgen (reeds gerealiseerd)
M	"Ruigte(n)" ofwel langer gras langs de niet-beplante randen (noord- en oostzijde) van het weiland



Over Wijnbergen

Wijnbergen is een aantrekkelijke woonomgeving aan de zuidrand van Doetinchem, waar rust, ruimte en natuur harmonieus samenkomen.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een afwisselend coulissenlandschap met uitgestrekte weilanden, fraaie bomenlanen en de nabijgelegen Oude IJssel. Langs dit riviertje bevindt zich het historische Kasteel Kemnade, een markant monument in de streek. Ook natuurgebied het Bergherbos en recreatiegebied Stroombroek liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en ontspanning.

Ondanks het heerlijke landelijke karakter van deze locatie, zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het bruisende centrum van Doetinchem ligt op slechts enkele minuten rijden en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden, scholen, sportvoorzieningen, schouwburg Amphion en het Slingeland Ziekenhuis.

Daarnaast zijn ook omliggende plaatsen zoals Zeddam, 's Heerenberg, Uft en Didam snel en eenvoudig bereikbaar. De bebouwde kom van Arnhem bevindt zich op circa 22 autominuten en de Duitse autosnelweg is al binnen 12 autominuten bereikbaar.

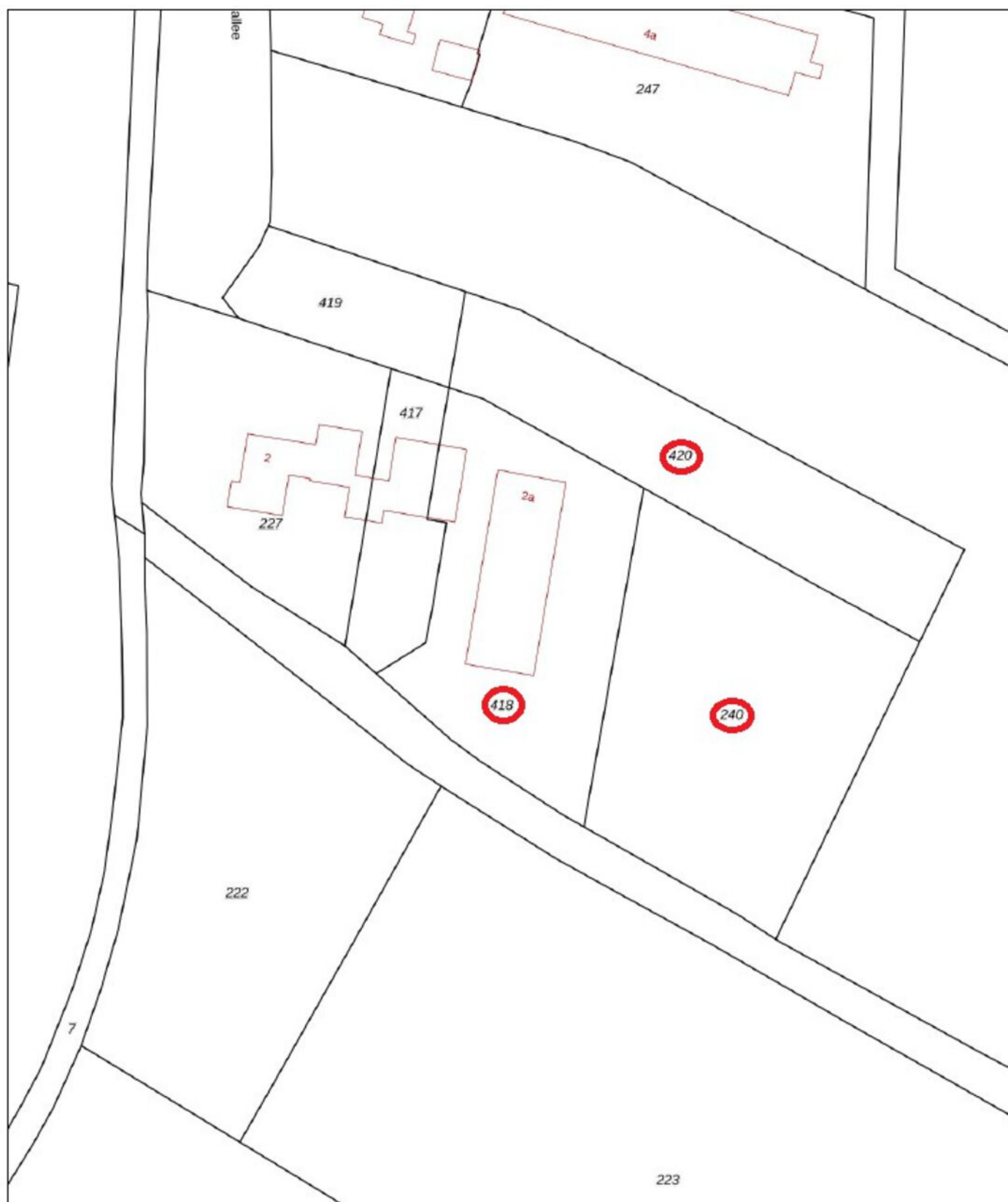
Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de snelweg A18 combineert deze bouwkvael exclusief landelijk wonen met een uitstekende bereikbaarheid.



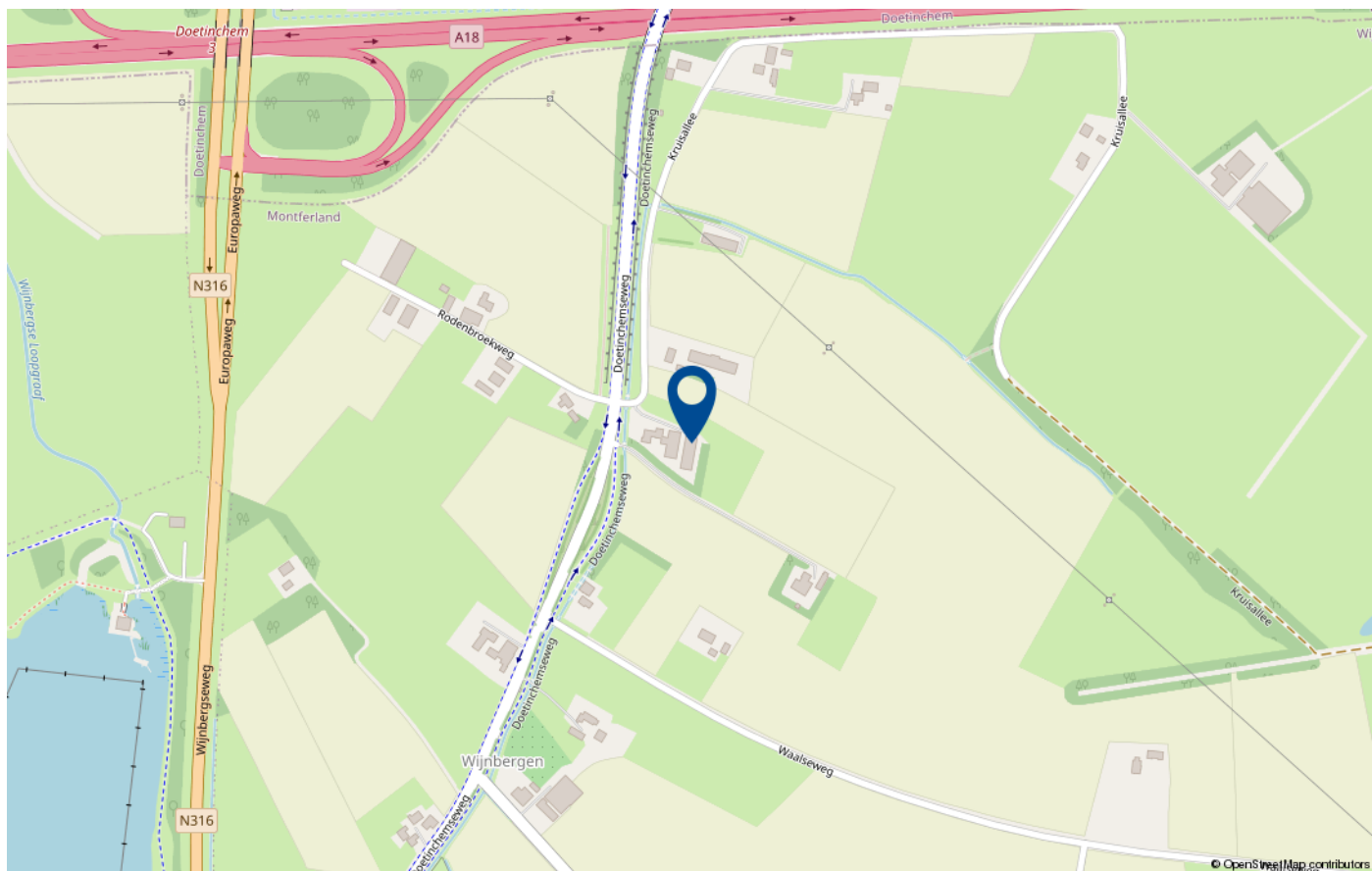
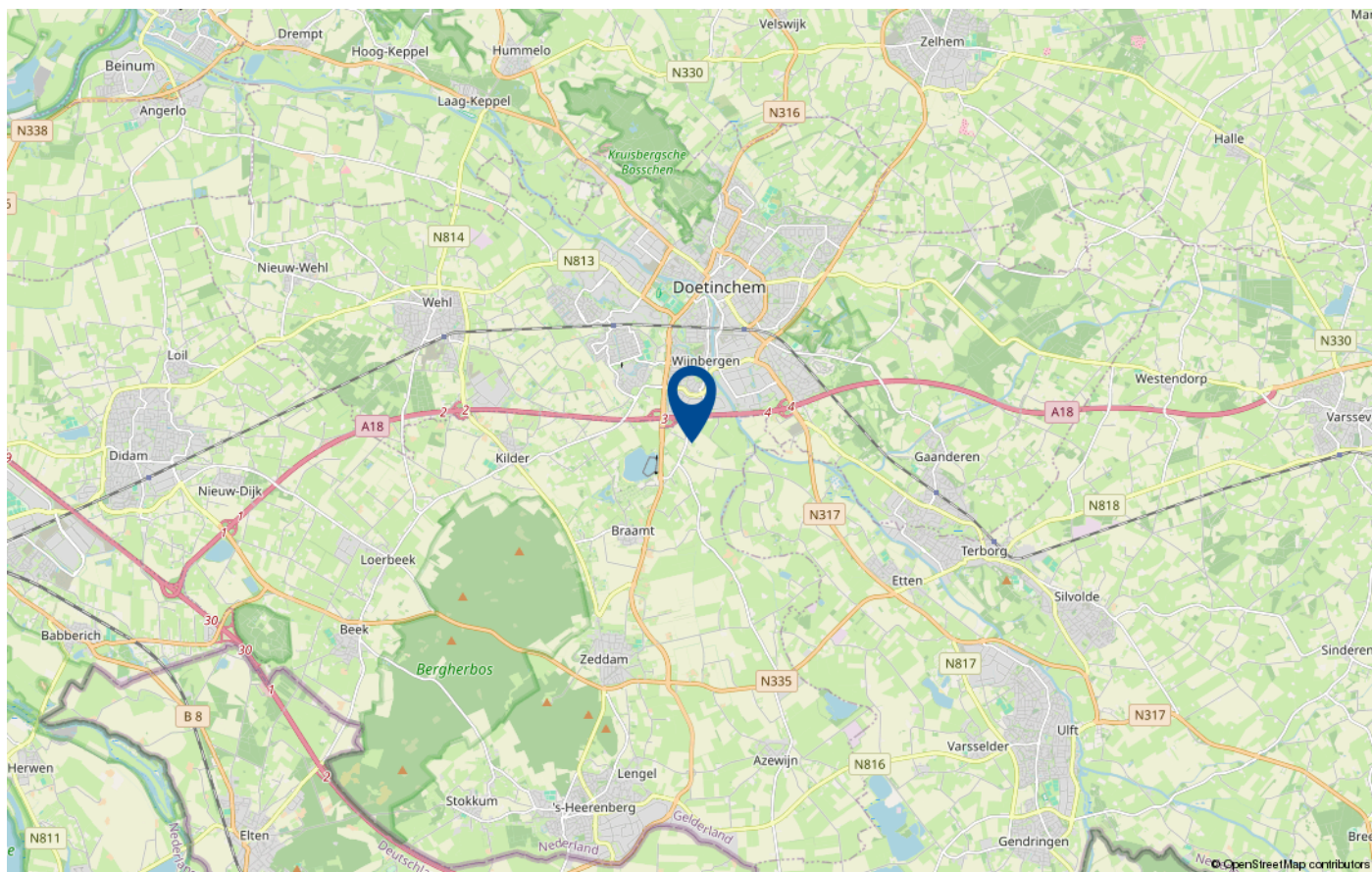
***Wonen in het
Coulissenlandschap
dichtbij de stad***



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Belangrijke informatie / 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 bouw mogelijkheden. 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.

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 begrenzingen of bestemmingsgrenzen van de te koop aangeboden bouwtekening aan te duiden. Deze ingekleurde begrenzingen zijn bedoeld ter indicatie, zonder dat de aangeduide begrenzingen 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.



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 kavel?

Neem vrijblijvend contact op!



Primulalaan 2A - 11, 6851 TD Huissen

06 - 20 89 58 95

joosten@agrivesta.nl

agrivesta.nl

**Agrivesta** **Joosten**
makelaars & rentmeesters