

Elsenpas 2

6641 KM BEUNINGEN GLD

*Uw buitengebied,
ons vakgebied*



VRAAGPRIJS € 895.000,- K.K.

Jonathan van Essen

06 - 20 75 48 32

vanessen@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



Uw makelaars



Jonathan van Essen

06 - 20 75 48 32

vanessen@agrivesta.nl



Marcel Joosten

06 - 20 89 58 95

joosten@agrivesta.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	193 m ²	Isolatie	riet
Perceeloppervlakte	17.220 m ²	Verwarming	HR - 107 ketel
Bijgebouwen	164 m ²	Warmwater	combietoestel
Inhoud	819 m ³		
Bouwjaar	1850		
Aantal kamers	3		
Aantal slaapkamers	3		
Energieklasse	E		

vraagprijs € 895.000,- k.k.



Het groene buitengebied van Beuningen

Verscholen in het groene buitengebied van Beuningen, op slechts 1,8 kilometer van de bebouwde kom van Beuningen en circa 1,2 kilometer van Nijmegen, ligt deze karakteristieke rietgedekte woning met binnenzwembad op een perceel van maar liefst 1.72.20 ha (optioneel met nog meer grond aan te kopen).

Een belangrijk pluspunt van deze locatie zijn de verruimde bedrijfsmatige mogelijkheden. Waar normaal gesproken binnen een woonbestemming nauwelijks bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, mag hier ook een bedrijf worden gevestigd in de milieucategorie 1, 2 of 3.1 (in maximaal 80 m² van de bijgebouwen en/of de woning).

Objecten waar veel privacy, ruim 1,7 hectare eigen grond én de nabijheid van Nijmegen samenkomen, zijn zeldzaam. De ligging aan een doodlopende weg, de zuidgerichte tuin en de volledige privacy zorgen voor een unieke woonbeleving. De oprit van de A73 ligt op circa 2,3 kilometer. Dankzij de geluidswal aan de noordzijde en de meest voorkomende zuidwestelijke windrichting is de invloed van de snelweg op deze locatie beperkt.

Het object beschikt over een overdekt binnenzwembad met jetstream, een paardenrijbak en drie paardenstallen en is daarmee uitermate geschikt voor paardenliefhebbers en het hobbymatig houden van dieren.

De woning verkeert grotendeels in een gedateerde staat en biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen wens te moderniseren en te verduurzamen. De karakteristieke uitstraling en praktische indeling maken de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen, zoals een comfortabel familiehuis, mantelzorg, een praktijk of kantoor aan huis of een combinatie van wonen en werken.

Meer informatie en uitgebreide verkoopdocumentatie vindt u op www.elsenpas2.nl. Wij vertellen u graag meer.







De woning

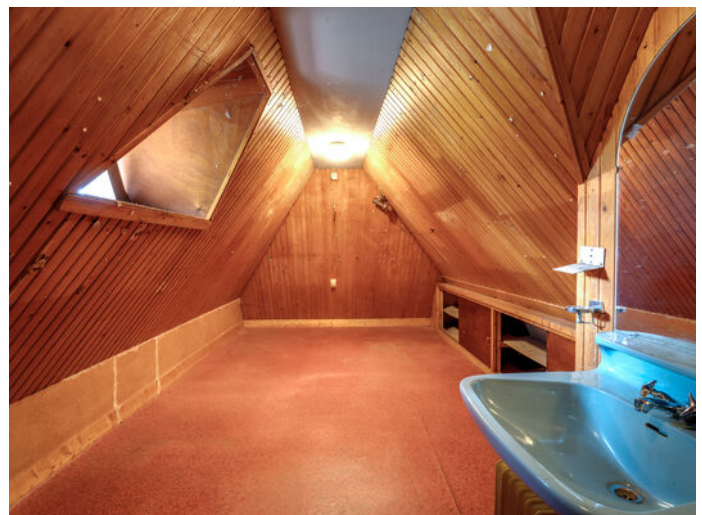
De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1850 en beschikt over een gebruiksoppervlakte van circa 193 m² en een inhoud van circa 819 m³. In 2000 is de woning uitgebreid met een overdekt binnenzwembad.

Via de entree komt u in de hal. Aan de linkerzijde bevindt zich de keuken en aan de rechterzijde het toilet, de badkamer en de meterkast. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer met houtkachel. Aansluitend bevindt zich een slaapkamer die eventueel als eetkamer kan worden ingericht, vanwaar u toegang heeft tot het overdekte binnenzwembad. Aan de achterzijde van het zwembad bevindt zich de volledig operationele zwembadinstallatie. Vanuit de woonkamer zijn tevens twee slaapkamers, de achterentree en de kelder bereikbaar. In de kelder is de cv-installatie opgesteld.

Via een vaste trap in de woonkamer is de verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een slaapkamer en een afzonderlijk toilet.

De woning wordt verwarmd middels een cv-installatie, gevoed door een gastank.

De inrichting is grotendeels gedateerd.









Bijgebouwen

Op het erf bevinden zich diverse bijgebouwen die volop ruimte bieden voor hobby's, opslag, het houden van dieren of het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Vrijstaande garage (ca. 27 m²)

De garage meet circa 10,45 × 2,60 meter en is uitgerust met een elektrisch bedienbare overheaddeur. Dankzij de royale lengte biedt deze ruimte comfortabel plaats aan twee auto's of extra werk- en opslagruimte. In 2022 is het dak geheel vernieuwd en zijn de wanden aan de buitenzijde gerenoveerd.

Grote schuur met paardenstallen (ca. 137 m²)

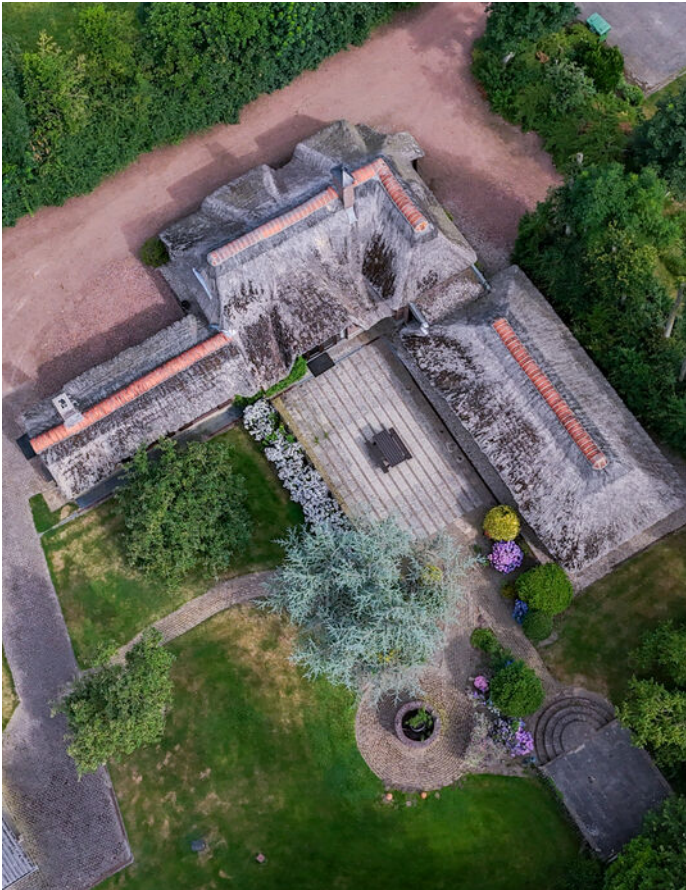
Met afmetingen van circa 19,80 × 6,90 meter betreft dit een zeer royale schuur. De ruimte is uitstekend geschikt voor de opslag van materialen, gereedschap, machines en brandhout. In de schuur zijn bovendien drie paardenstallen gesitueerd, wat het object aantrekkelijk maakt voor paarden- of dierenliefhebbers. Het dak van de schuur is gedekt met asbesthoudende golfplaten.

Naast de vrijstaande garage en de grote schuur bevinden zich op het erf nog enkele kleinere opstallen.

De paardenbak van circa 20 × 38 meter (ca. 760 m²) vormt een waardevolle aanvulling op het erf.

Samen met de overige bijgebouwen biedt dit gehele ensemble een unieke mix van functionaliteit, ruimte en vrijheid op een schitterend perceel.





Planologie

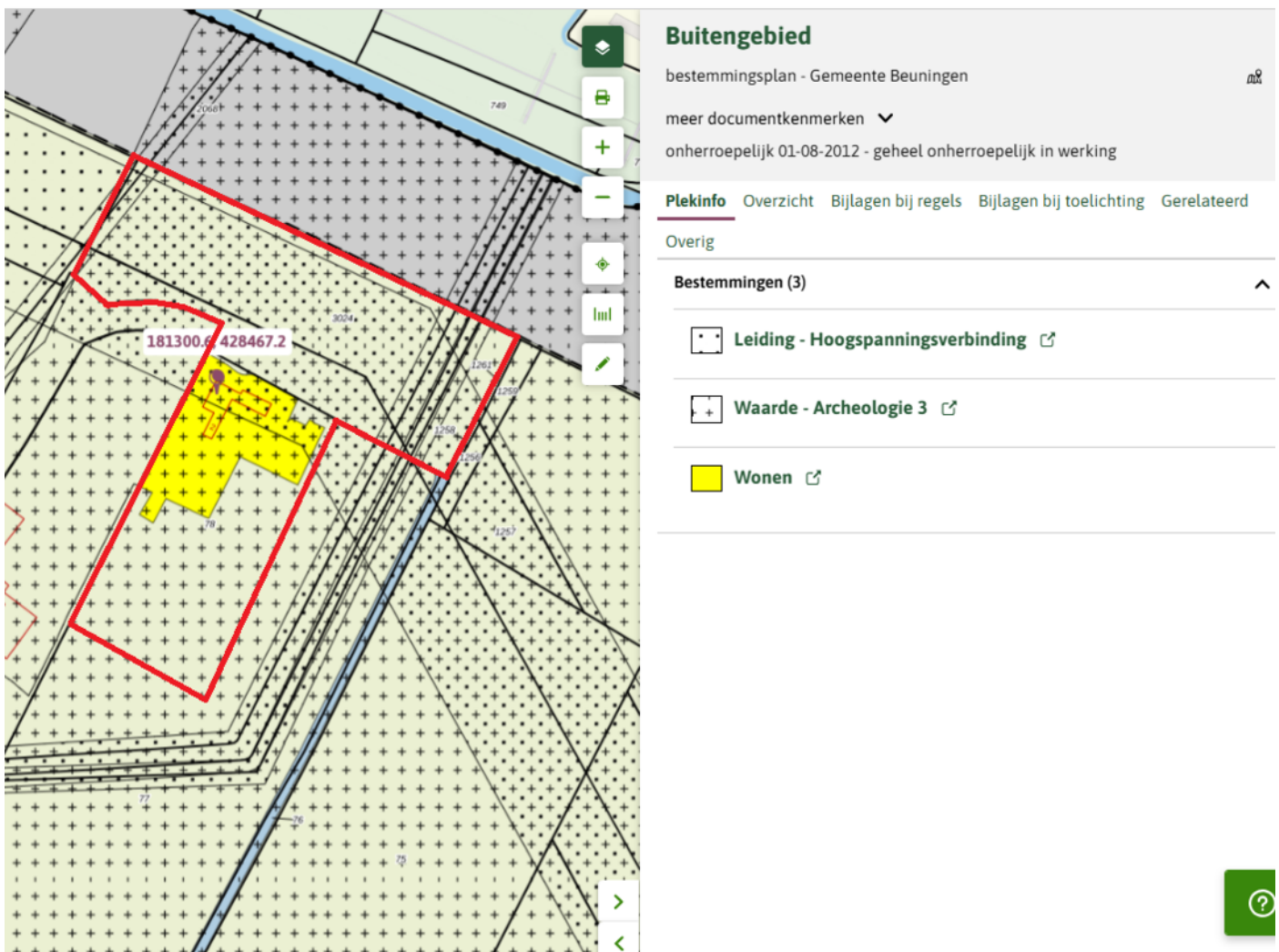
Elsenpas 2 te Beuningen valt onder het Omgevingsplan van de gemeente Beuningen, waarin het bestemmingsplan "Buitengebied" (identificatie NL.IMRO.0209.BPbuitengebied-onhe, onherroepelijk sinds 1 augustus 2012) van toepassing is. Op deze locatie gelden de volgende bestemmingen:

- Wonen: circa 2.590 m²;
- Agrarisch: circa 14.630 m²;
- Waarde – Archeologie 3;
- Leiding – Hoogspanningsverbinding (gedeeltelijk);
- Leiding – Gas (gedeeltelijk).

Een belangrijk pluspunt van deze locatie zijn de verruimde bedrijfsmogelijkheden binnen het bestemmingsvlak "Wonen". Er mag een bedrijf worden gevestigd in maximaal 80 m² van de woning en/of bijgebouwen in de milieucategoriën 1, 2 of 3.1. Dit zijn bedrijven, zoals:

- Plantsoendiensten en hoveniersbedrijven
- Algemene bouwbedrijven
- Aannemersbedrijven met werkplaats
- Gesloten constructiewerkplaatsen
- Textielveredelingsbedrijven

Een nadere toelichting en alle bijbehorende voorschriften zijn terug te vinden in het bestemmingsplan "Buitengebied" en op te vragen via de makelaar.



Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Beuningen

meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 01-08-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingen (3)

-  **Leiding - Hoogspanningsverbinding** 
-  **Waarde - Archeologie 3** 
-  **Wonen** 

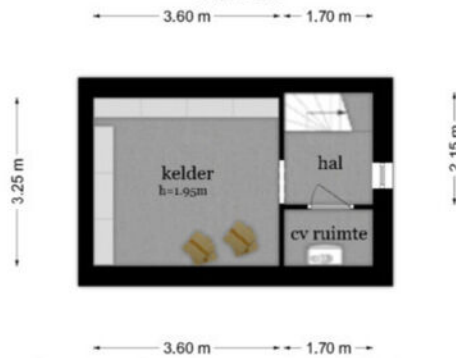
Plattegrond

Elsenpas 2 - Beuningen Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.co.nl

Elsenpas 2 - Beuningen Kelder



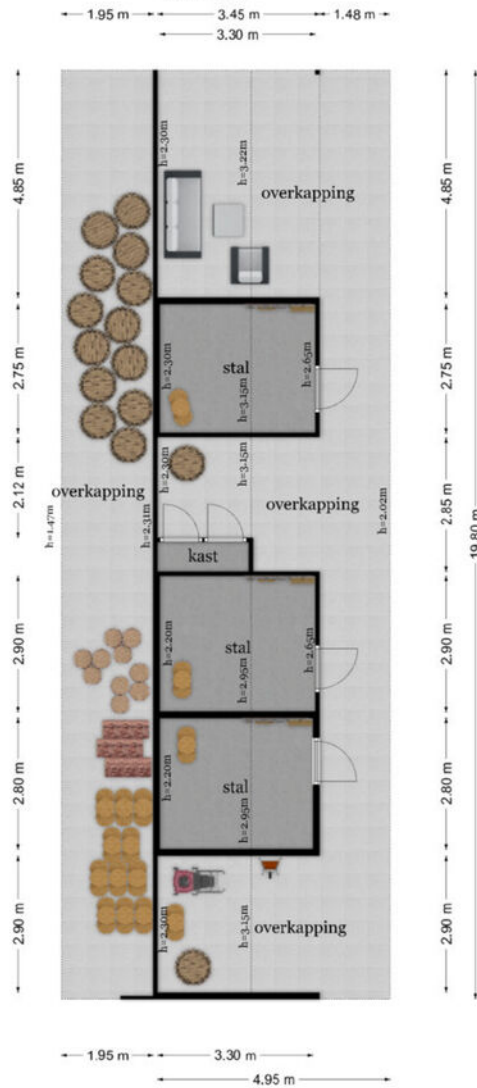
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Elsenpas 2 - Beuningen Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Elsenpas 2 - Beuningen Stallen



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Landelijk wonen met stedelijke voorzieningen

De Elsenpas is gelegen in het ondernemende agrarische buitengebied, ten noorden van Wijchen, ten zuiden van Beuningen en ten westen van Nijmegen. Het landschap wordt gekenmerkt door agrarische percelen, karakteristieke erven en veel groen. Hier geniet u van veel ruimte en privacy, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Beuningen biedt een compleet voorzieningenniveau met diverse supermarkten, winkels, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook Wijchen ligt op korte afstand en beschikt over een sfeervol centrum, een NS-station en een uitgebreid winkelaanbod.

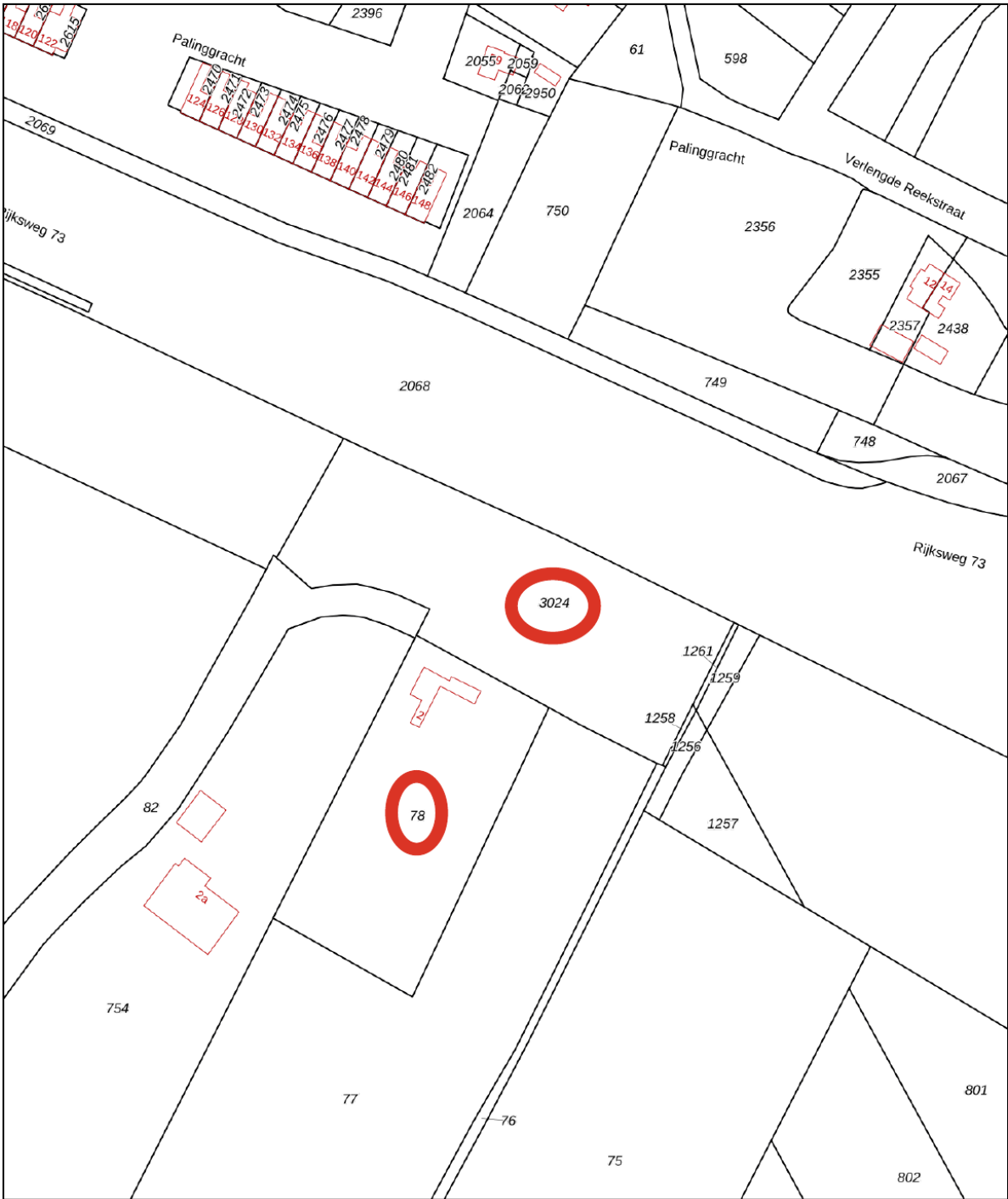
Op slechts enkele fietsminuten ligt Nijmegen, de oudste stad van Nederland. De stad kent een rijke historie die teruggaat tot de Romeinse tijd en biedt een levendige binnenstad met een breed aanbod aan winkels, restaurants, terrassen, musea en culturele voorzieningen. Jaarlijks vormt Nijmegen het decor van de internationaal bekende Vierdaagse en de Vierdaagsefeesten, het grootste vrij toegankelijke evenement van Nederland. Daarnaast bevinden zich hier de Radboud Universiteit, de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) en het Radboudumc, één van de grootste universitaire ziekenhuizen van Nederland.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A73, A50 en A326 zijn Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar. Hierdoor combineert deze locatie de ruimte van het buitengebied met de voorzieningen, werkgelegenheid en dynamiek van de stad binnen handbereik.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



0 20 40 60 80 100m

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Beuningen

Sectie F

Perceel 3024

12345
25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
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.

kadaster

Veldkavel

Optioneel wordt tevens de veldkavel aan de Elsenpas nabij huisnummer 3 te koop aangeboden. Deze kavel is niet inbegrepen in de vraagprijs, heeft een oppervlakte van 1.31.50 ha en ligt op circa 300 meter van de woning.

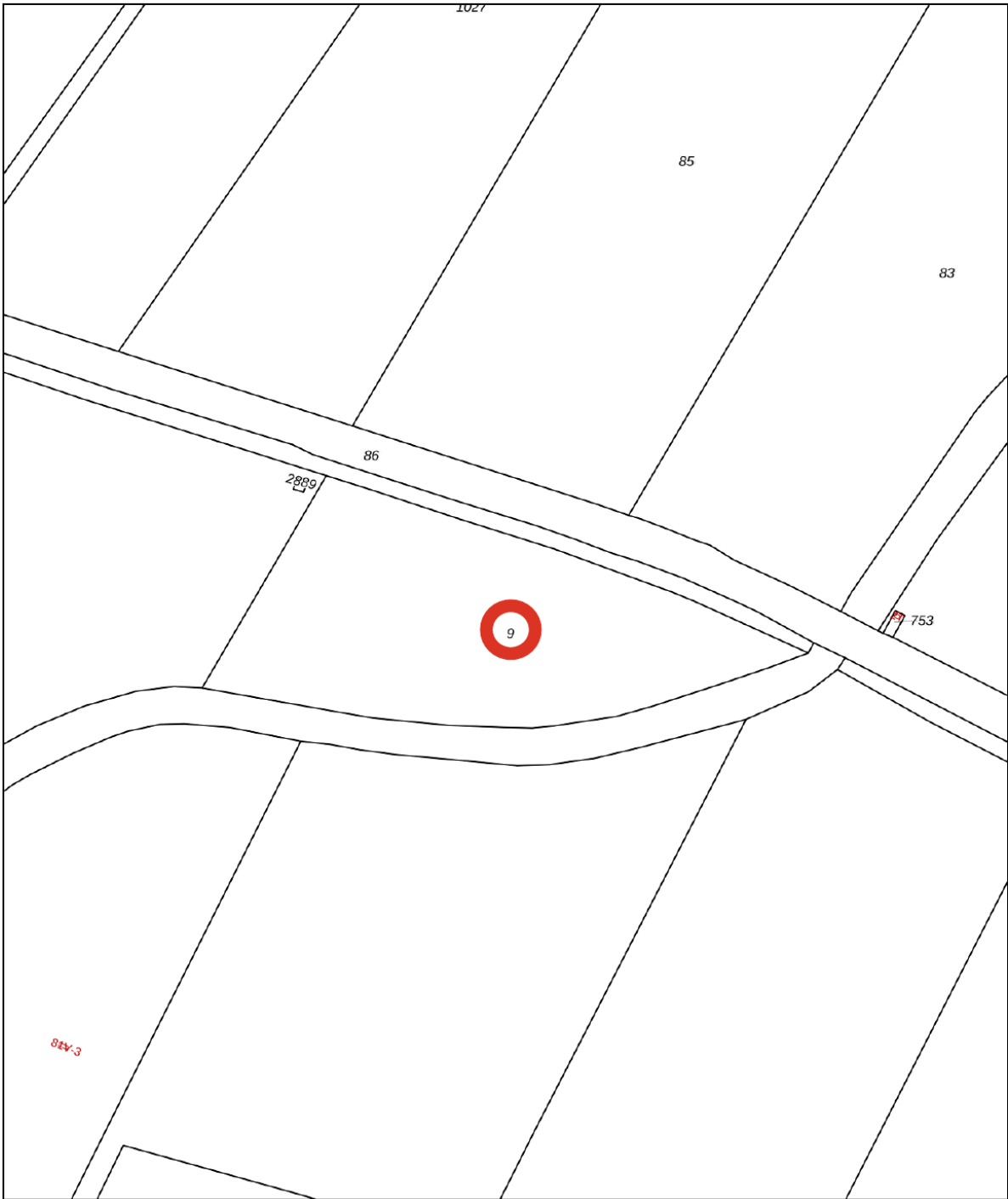
Het perceel is vanaf de Elsenpas bereikbaar via een dam. De bodem bestaat grotendeels uit kalkloze poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4 (code bodemprofiel: Rn47C). Op het perceel rust een opstalrecht voor nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V. en Gasunie Transport Services B.V.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie:



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Beuningen

Sectie F

Perceel 9

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

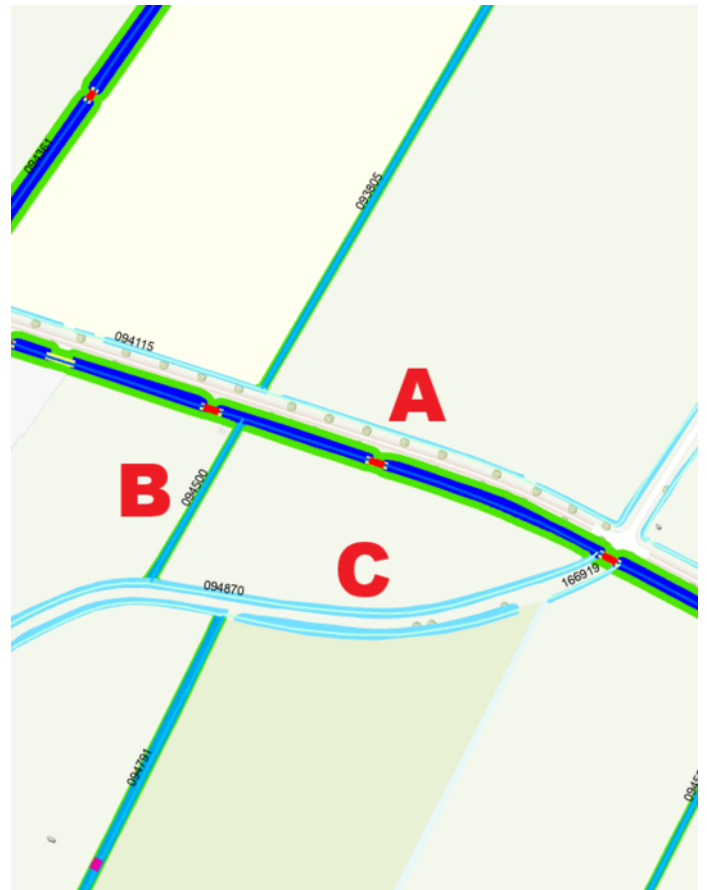
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

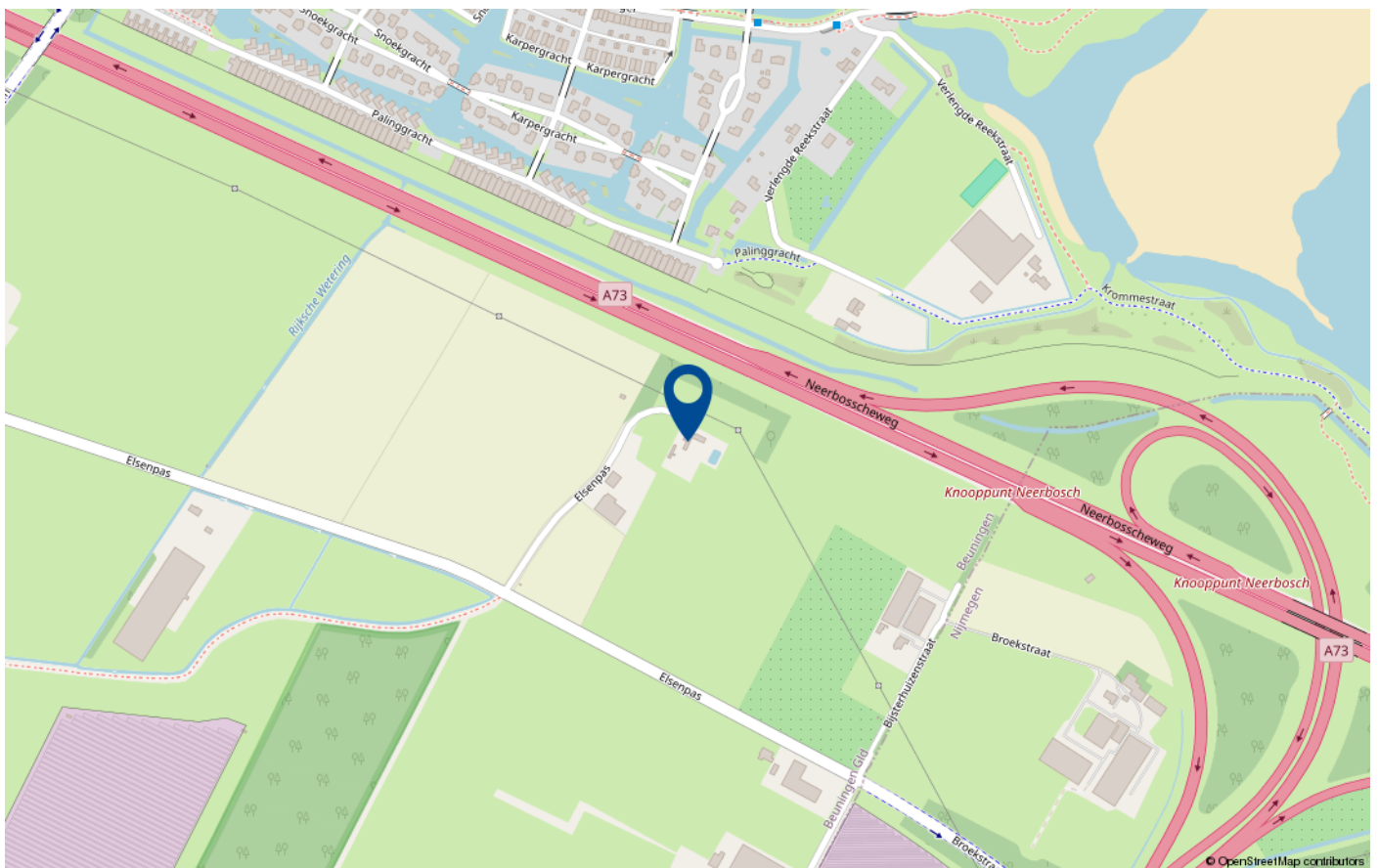
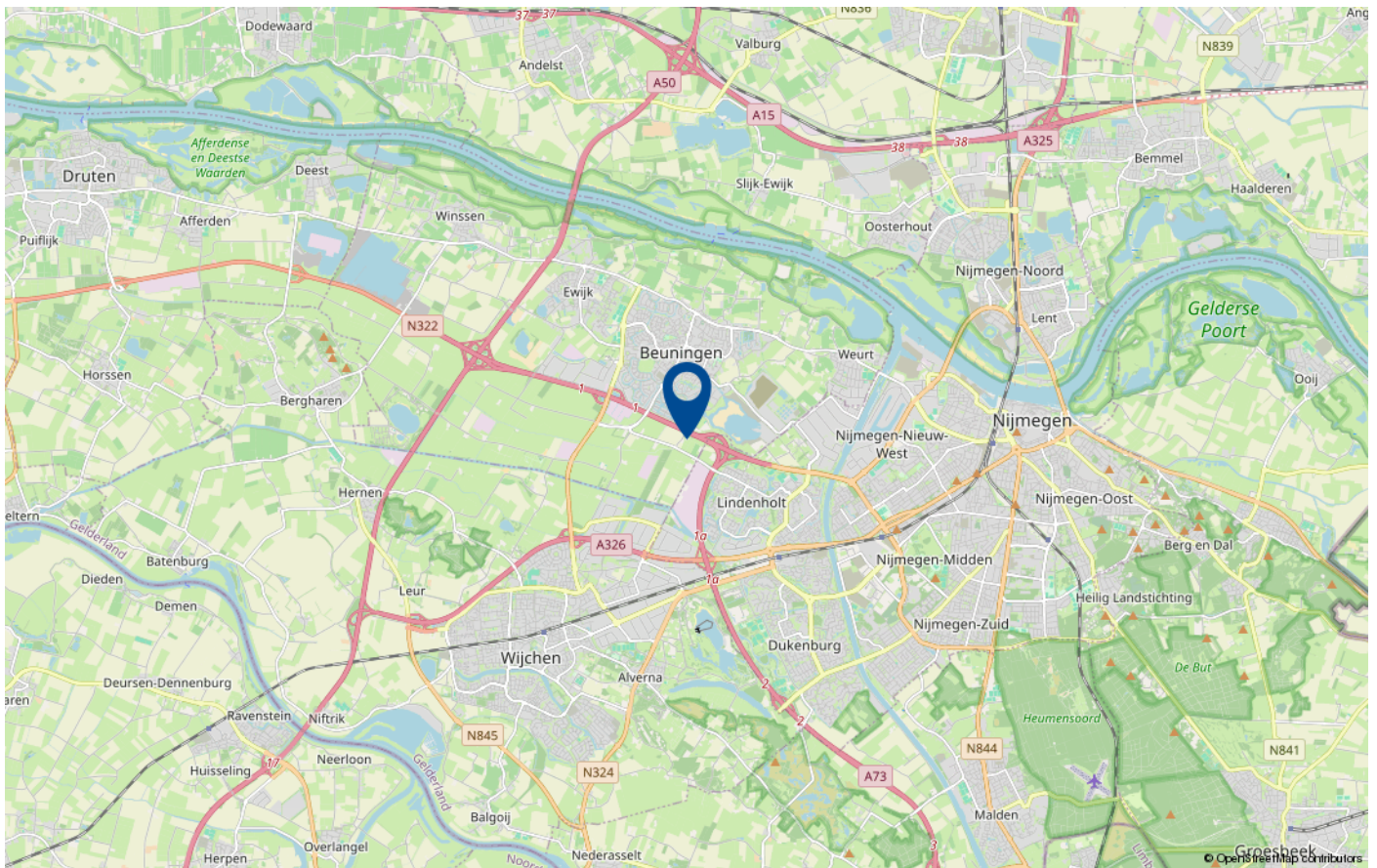


Op het huisperceel en de veldkavel zijn diverse waterlopen (sloten) aanwezig. Het Waterschap Rivierenland maakt onderscheid tussen A-, B- en C-watergangen, waarvoor verschillende regels en onderhoudsverplichtingen gelden. Voor B-watergangen geldt in beginsel een onderhoudsplicht; voor C-watergangen geldt geen jaarlijkse onderhoudsplicht.

De aanwezige waterlopen zijn op de afbeeldingen weergegeven.



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 Joosten – makelaars & rentmeesters, aanvaarden in dat geval enige aansprakelijkheid.

Onderzoekplicht koper

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 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.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks:

Door de verkoper wordt geen 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.

Zakelijke rechten

Op het noordelijk gelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Beuningen, sectie F, nummer 3024, rusten zakelijke rechten ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. en Liander N.V..

Op het perceel met de woning, kadastraal bekend als gemeente Beuningen, sectie F, nummer 78, rust uitsluitend een zakelijk recht ten behoeve van Liander N.V.

De akten van vestiging en de bijbehorende tekeningen zijn op verzoek beschikbaar en maken onderdeel uit van de verkoopdocumentatie.

Aantekeningen



Aantekeningen



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
vanessen@agrivesta.nl

agrivesta.nl

 **Agrivesta Joosten**
makelaars & rentmeesters



Interesse in deze woning?

Neem vrijblijvend contact op!



Primulalaan 2A - 11, 6851 TD Huissen

06 - 20 75 48 32

vanessen@agrivesta.nl

agrivesta.nl

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