www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

mooie nieuwbouwkavel!

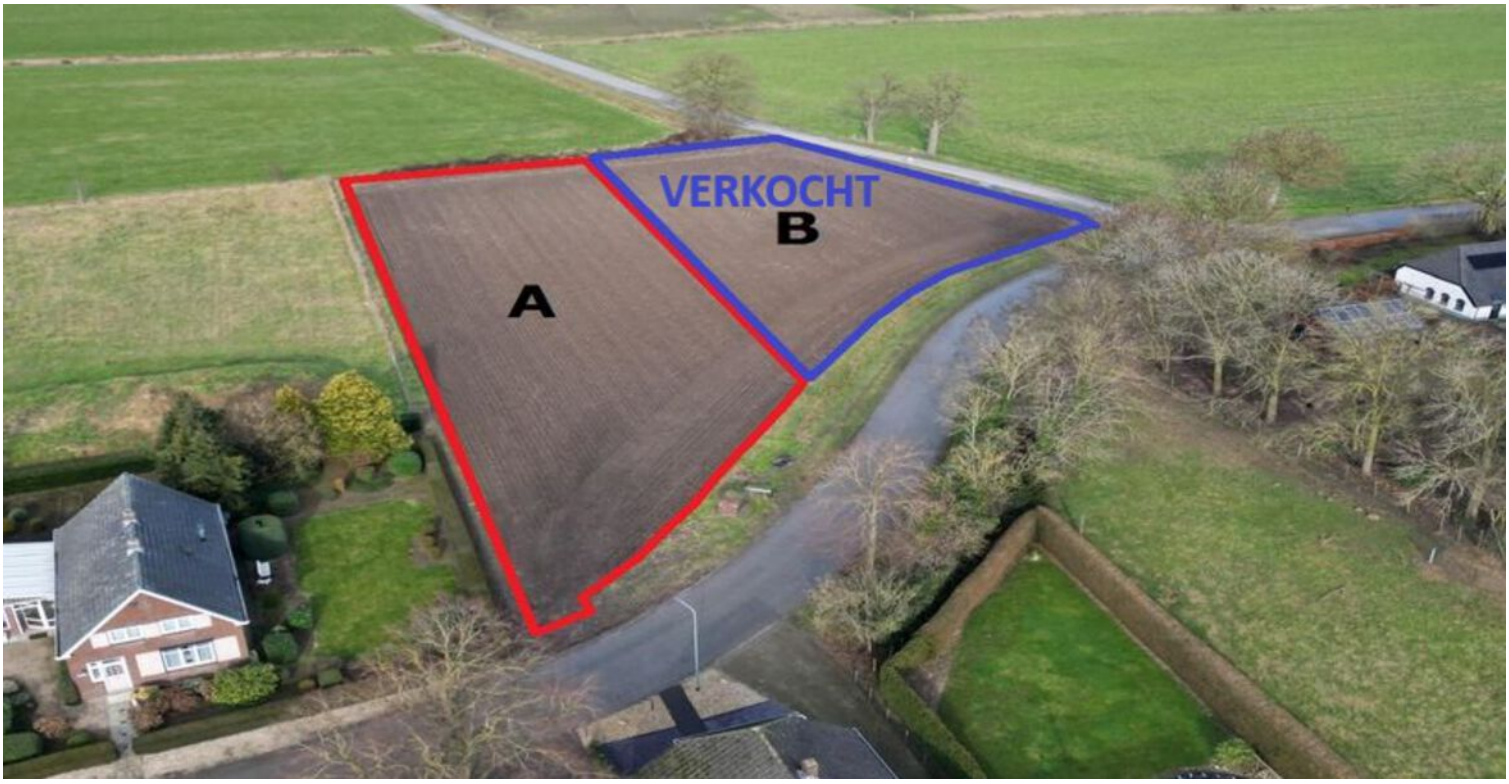


Royale bouwkavel

Aaldonksestraat Ottersum

arvalis

+31 (0)478 578 257 info@arvalismakelaars.nl



Exclusief en landelijk wonen!

Altijd al landelijk willen wonen op een ruime kavel met vrije ligging? Ontdek deze prachtige kavel van 2.391 m² aan de Aaldonksestraat te Ottersum.

De bestemming is al 'wonen'. Na aankoop kunt u direct starten het ontwikkelingsproces van uw droomwoning. Stel u voor: wakker worden in een weids, open rivierterraslandschap met uitzicht op glooiende akkers, nabij de Aaldonksebeek en het Niersdal!

Bouwkavel **A** is 2.391 m² groot (rood kader) met een vraagprijs van € 409.000, - VON.

Bouwkavel **B** -**VERKOCHT**- is 2.030 m² groot (blauw kader).

De bouwkavel biedt een unieke kans voor liefhebbers van ruimte en natuur!





arvalis



Landschappelijk inpassingsplan

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgemaakt (op te vragen bij de makelaar) waaraan de inrichting van de kavel moet voldoen, waardoor het geheel straks aansluit op het landschap met passende indeling van het perceel en met passende beplanting en beheer. Denk hierbij aan o.a. scheerheggen van max. 1 m hoog, solitaire bomen zoals de zomereik en de zomerlinde, singels, erfbeplanting en ecologische zones voor openheid en biodiversiteit. Het plan waarborgt het open rivierterraslandschap met geclusterde bebouwing langs de weg, versterking van groenelementen en behoud van landschappelijke kwaliteiten.

Oplevering van de bouwrijpe kavel:

De kavel wordt opgeleverd in de huidige, bouwrijpe staat. Dit houdt in dat:

- het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is;
- de nutsvoorzieningen voor water, elektra en riolering in de straat aanwezig zijn. De stroomaansluiting is aangevraagd (3x35 amp). Koper dient zelf voor de aansluitingen te zorgen;
- de overige werkzaamheden, zoals eventuele ophoging en bodemverbetering, voor rekening van koper komen;
- het hemelwater op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd.





arvalis

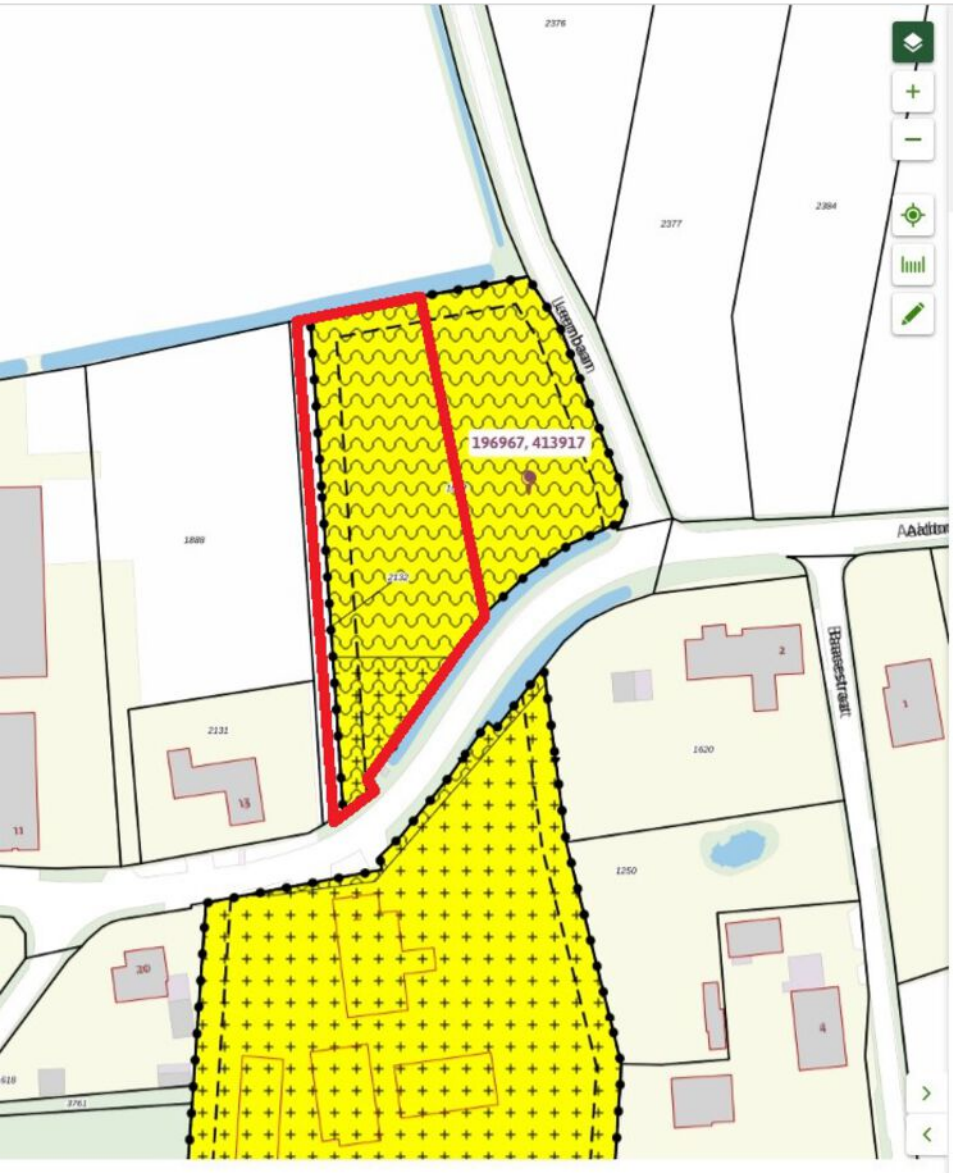
Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen;
- De goothoogte mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- De afstand van de woning tot de weg mag niet minder dan 5 m bedragen;
- Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, moet bijdragen aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals die van toepassing is ten tijde van het indienen van de aanvraag.



arvalis



Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het TAM-omgevingsplan (Hoofdstuk 22c Aaldonksestraat 22 en Aaldonksestraat ong.) bestemmingsplan - Gemeente Gennep, vastgesteld 11-04-2025, geheel onherroepelijk in werking en heeft de volgende bestemmingsvlakken (2):

- Waterstaat - Bergend regime
- Wonen - Buitengebied

Functieaanduidingen (1):

- specifieke vorm van wonen - afwijkende geluidbelasting



Luchtfoto



Duurzaam wonen

Duurzaam wonen betekent bewuster omgaan met energie en materialen. Het verkleint onze ecologische voetafdruk en draagt bij aan een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving. Door slimme energietechnieken en natuurlijke bouwmaterialen te gebruiken, verlagen we het verbruik, beperken we de uitstoot en besparen we kosten. Wil je weten hoe duurzaamheid in moderne woningen wordt toegepast? We leggen het graag uit:

- Zonnepanelen wekken duurzame elektriciteit op uit zonlicht, waardoor de CO_2-uitstoot vermindert.
- De warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht en verwarmt je woning zonder aardgas. Dat is goed voor het milieu én voor je energierekening.
- Vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling, waardoor de thermostaat lager kan zonder comfortverlies. Dit werkt bovendien optimaal samen met duurzame installaties zoals een warmtepomp.
- De WTW-installatie (WarmteTerugWinning) gebruikt de warmte van afgevoerde lucht om frisse lucht voor te verwarmen.
- Uitstekende isolatie houdt de warmte binnenshuis in de winter en buiten in de zomer.
- Triple glas met isolerend gas beperkt warmteverlies en zorgt het hele jaar door voor een comfortabel, energiezuinig binnenklimaat.

arvalis



Omgeving

De Aaldonksestraat in Ottersum (gemeente Gennep) is een landelijke, rustige locatie, ideaal voor degenen die houden van rust en ruimte. Op 15 minuten fietsen liggen de prachtige natuurgebieden Sint Jansberg en Reichswald.

Recentelijk heeft het gebied een transformatie ondergaan, waarbij voormalige agrarische locaties zijn omgezet in hoogwaardige woonfuncties, waaronder nieuwe vrijstaande woningen.

De kavel is heerlijk vrij gelegen met de voorzieningen van Ottersum en Gennep in de nabijheid. Alle dagelijkse voorzieningen waaronder meerdere supermarkten, winkels, restaurants en onderwijs (basis- en voortgezet onderwijs) zijn in Gennep aanwezig.



arvalis



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: FS-Venlo



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

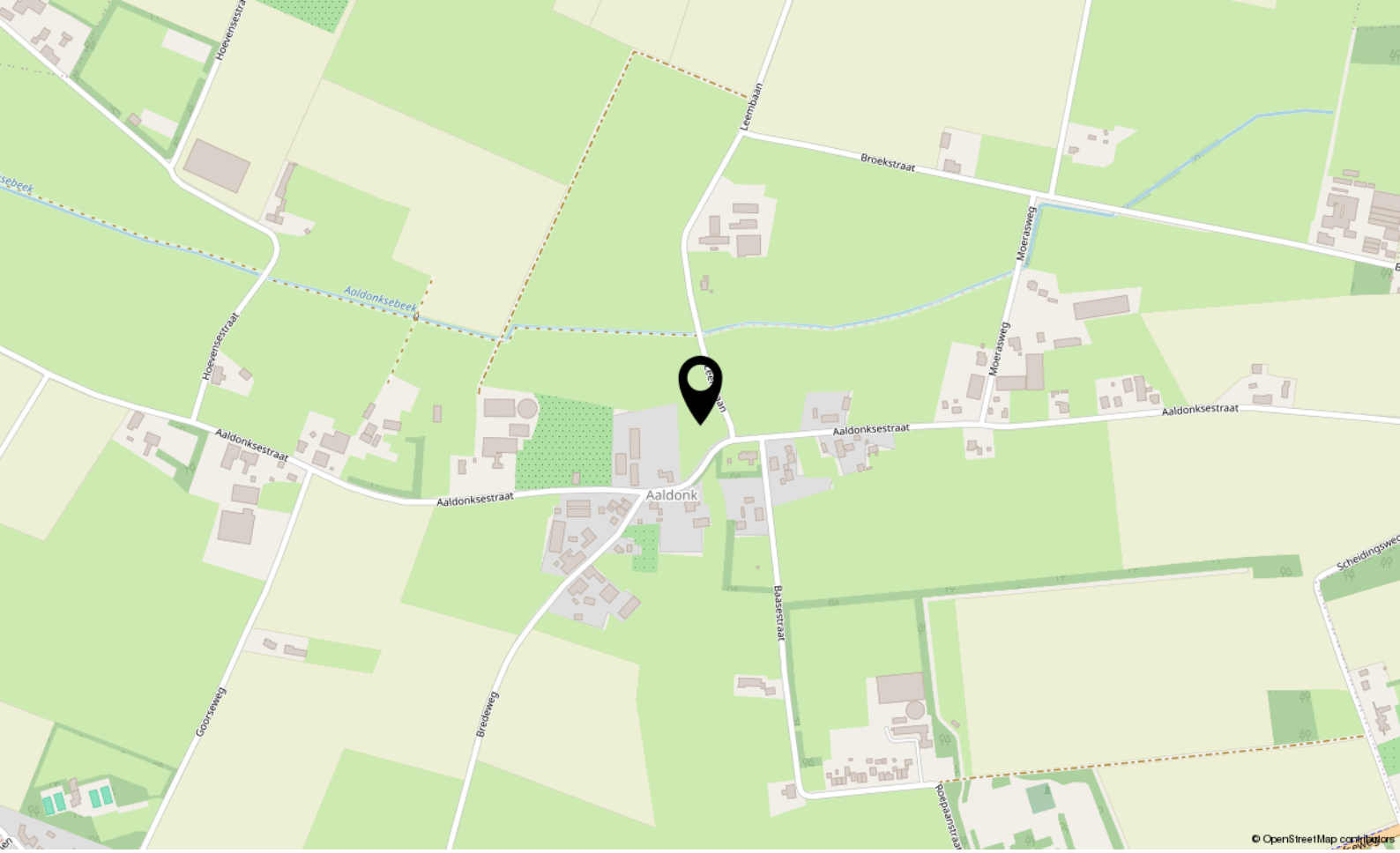
Schaal 1: 1000

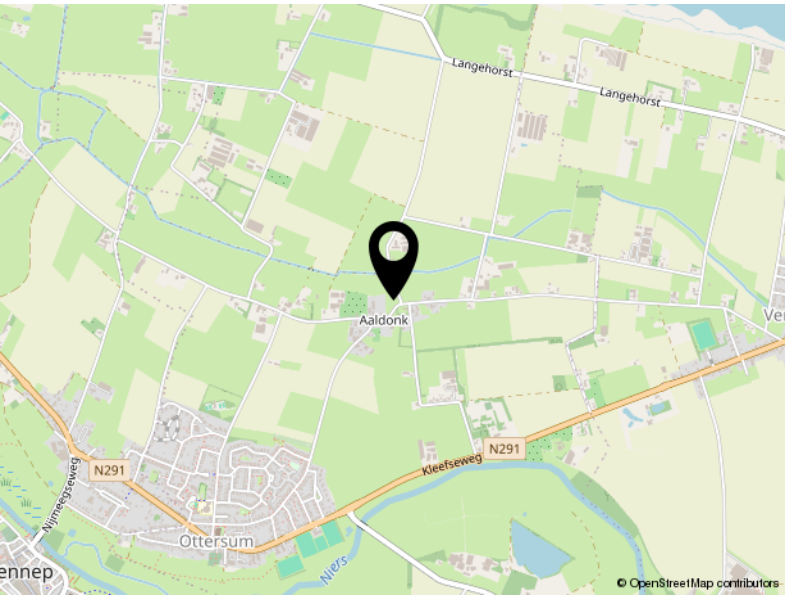
Kadastrale gemeente	Ottersum
Sectie	E
Perceel	3777

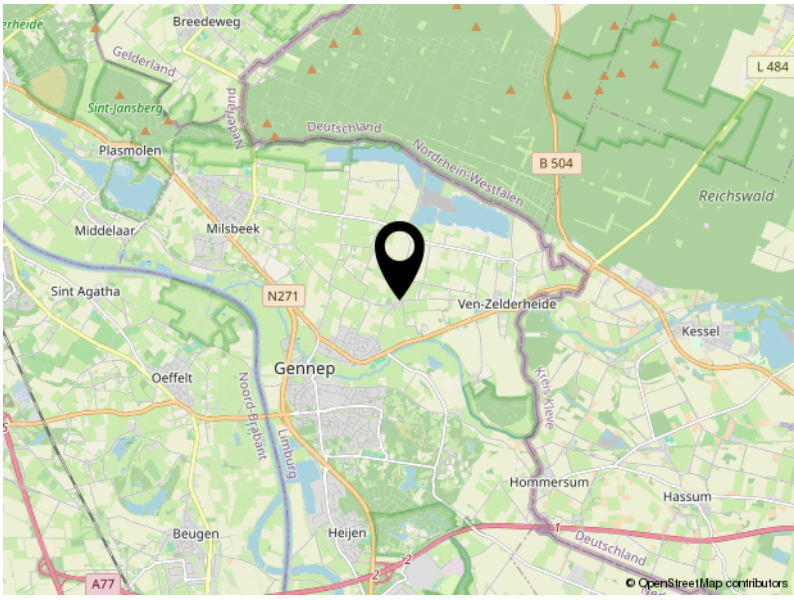
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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.







Locatie

AALDONKSESTRAAT ONG

Ottersum



De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.



Frank Sijbers
06 2052 2634
fsijbers@arvalis.nl



Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleiners? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkavel te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

Arvalis Maastricht Airport
Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

Arvalis Roermond
Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo
Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat
Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens
085-0642155
info@arvalis.nl

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl