

VERKOOPBROCHURE



**ZANDBERGSTRAAT 15
6981 DN DOESBURG**

Ditters Fransen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Fransen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

DOESBURG

ZANDBERGSTRAAT 15

Omschrijving object

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Doetinchem-Zutphen gunstig aan de rand van het stadscentrum van de historische binnenstad gelegen royaal vrijstaand bedrijfsgebouw met bijgebouw geschikt voor maatschappelijke doeleinden bijvoorbeeld medisch/sociaal/openbare of educatieve dienstverlening. Het object is geheel op traditionele wijze gebouwd in 1989, beschikt over een comfortabel verhuurbaar vloeroppervlak van maar liefst 454 m². Het bedrijfsgebouw beschikt voorts over een vrijstaand stenen bijgebouw van 75 m² en een royaal afgesloten buitenterrein.

Het object is op loopafstand gelegen van winkels, uitgaansgelegenheden (o.a. de Waag), IJssel, stadspark en openbaar vervoer. Binnen 5 minuten bereikt u diverse uitvalswegen zoals de A348 en de A12.

Informeer bij de gemeente Doesburg naar de mogelijkheden of check de bestemmingsplan informatie in de verkoopbrochure.

Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden.

DOESBURG**ZANDBERGSTRAAT 15**

Indeling

BEGANE GROND:

Overdekte entree, hal met receptie, multifunctionele ruimte (voormalige winkel), 5 kantoorruimten, diverse toiletgroepen, grote multifunctionele ruimte (voormalige ontmoetingsruimte), kantine/keuken, bijkeuken, achter entree met meterkast en cv-opstelling, berging en toegang tot besloten achter terrein met vrijstaand stenen bijgebouw voorzien van zolderberging.

BIJZONDERHEDEN:

Bouwjaar 1989, perceeloppervlakte 1225 m², inhoud 1908 m³, verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) 454 m², externe berging 75 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, energielabel F, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (behalve entree pui), Remeha HR combiketel 2023, EPDM dakbedekking ca. 2015, bestemmingsplan binnenstad Doesburg, bestemming maatschappelijke doeleinden.

Bouwjaar woning

1989

Type pand

Royaal vrijstaand bedrijfsgebouw met bijgebouw geschikt voor maatschappelijke doeleinden bijvoorbeeld medisch/sociaal/openbare of educatieve dienstverlening.

Perceeloppervlakte

1225 m²

Inhoud

1908 m³

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.

Aanvaarding

In overleg

BESTEMMINGSPLAN

Artikel 11 Maatschappelijk

- [11.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [11.2 Bouwregels](#)
- [11.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [11.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' uitsluitend een woon-/ zorgcentrum is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' uitsluitend een school is toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'religie' uitsluitend een religieuze instelling is toegestaan;
- b. culturele activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - culturele activiteiten';
- c. een bedrijfswoning, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca in de horecacategorieën 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Horeca-activiteiten toegestaan;
- e. het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Doesburg;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' buiten het bouwvlak gebouwen toegestaan tot een maximum bebouwde oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte van één gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- d. indien op de plankaart geen goot- en/of bouwhoogte is opgenomen gelden de volgende regels:
 1. de voorgevel van een gebouw welke is gekeerd naar de openbare weg of openbare ruimte mag uitsluitend worden gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;

2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
3. de kapvorm en kaprichting van gebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, niet afwijken van de kapvorm en kaprichting ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
4. het geveltype en de geleding van gebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg mag niet afwijken van de geleding en het geveltype ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
5. de parcellering van gebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, niet afwijken van de parcellering ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a. bouwwerken gebouwd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. bouwwerken gebouwd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw: 2,7 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a en b mag de bouwhoogte van licht- en andere masten en rook- en afvoerkanalen en andere vergelijkbare bouwwerken niet meer bedragen dan 8 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

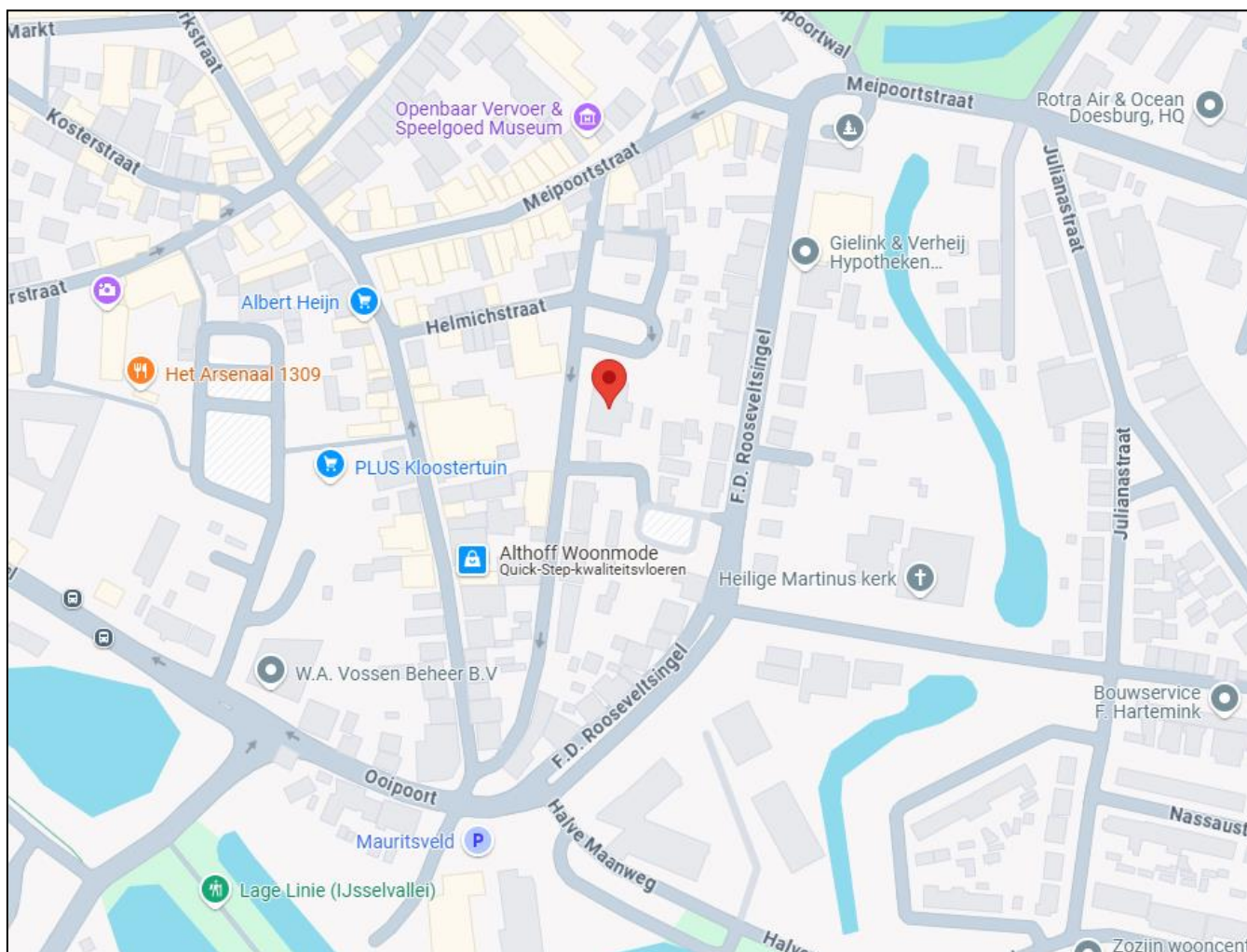
- a. een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Maatschappelijke functies

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.1](#) sub a teneinde ter plaatse van de aanduidingen 'begraafplaats', 'zorginstelling', 'onderwijs' en 'religie' andere maatschappelijke functies toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
- c. er mag geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk op het openbaar gebied en/of verkeersbelasting



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

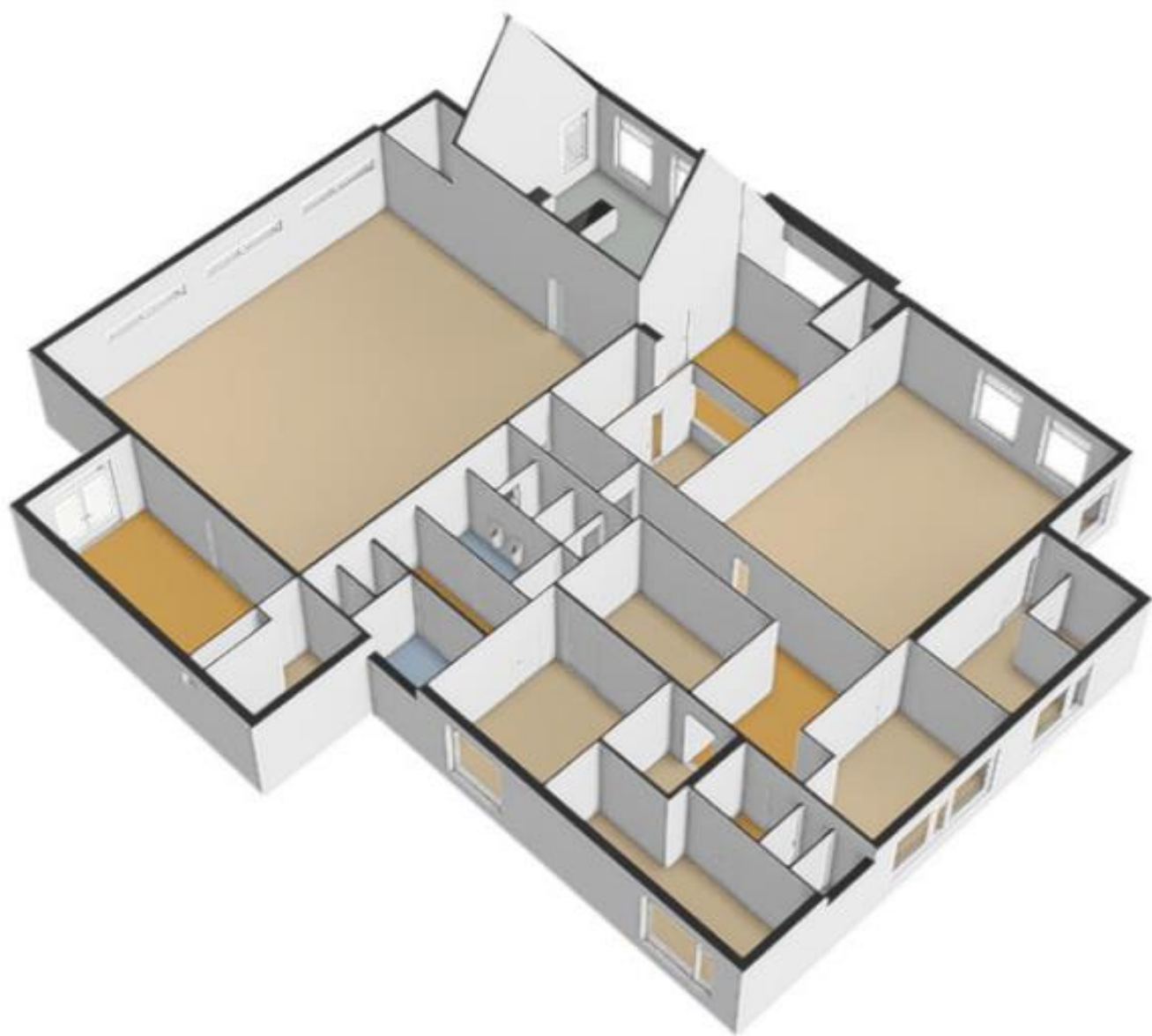
Doesburg is gunstig gelegen op de plek waar de Oude IJssel en de Gelderse IJssel stroomt. Hierdoor is Doesburg uitgegroeid tot een sterke nederzetting. In 1237 ontving Doesburg stadsrechten. In het jaar 1343 breidde de stad nog verder uit, nadat Hertog Reinald II van Gelre en Zutphen hiervoor toestemming had gegeven. Dit was nodig omdat de rivieren afbreuk aan de stad deden. Hierdoor werden de huidige Ooipoortstraat en Meipoortstraat binnen de muren gebracht. Vanaf dat moment had Doesburg 4 stadspoorten: De Veer- of Saltpoort, de Koepoort, de Meipoort en de Ooipoort. Inmiddels was de stad een belangrijk administratief middelpunt geworden van een groot gebied dat tot aan Emmerik reikte. Na Zutphen was Doesburg steeds de 2e stad van de Graafschap en is dit tot in de 19e eeuw gebleven. Ook het lidmaatschap van de Hanze (sinds 1447) bracht de nodige welvaart in Doesburg. Doesburg heeft vele evenementen zoals de Culturele Route, Doesburg binnenste buiten, Open Monumentendag enz. Ook zijn er vele culinaire restaurants en musea als het mosterd museum, het streekmuseum en de tuinen Bingerden.

FOTO'S



FOTO'S





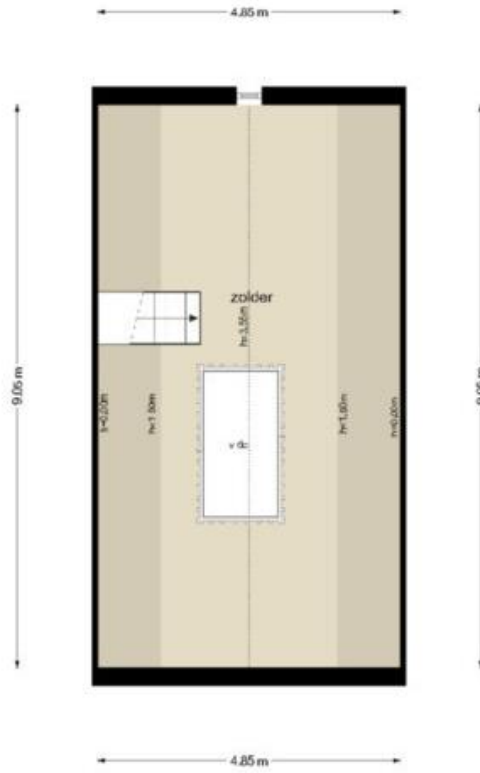
Zandbergstraat 15 - Doesburg
Schoor



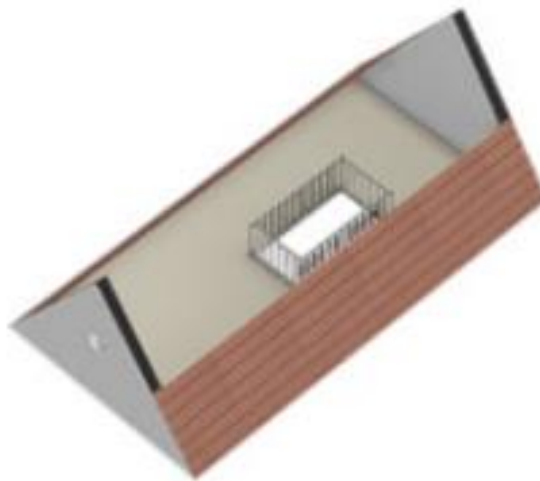
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen grens ruzien worden ontbrekend.
© www.ouderwijs.nl



Zandbergstraat 15 - Doesburg
Schuur - Zolder



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



NEN2580




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Lw referentie: Doesburg C 3286



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Doesburg	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3286	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eemluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024
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 databankrecht.

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenkijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenkijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een *indicatie* van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.