

VERKOOPBROCHURE



DORPSPLEIN 1 6987 AH GIESBEEK

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.

Omschrijving object

Aan de rand van bedrijventerrein Giesbeek gelegen goed onderhouden vrijstaande bedrijfswoning met vrijstaande garage en geheel besloten zonnige tuin op het Zuiden voorzien van diverse zonneterrassen en veranda. Dit bedrijfsgebouw (voormalige Rabobank) is centraal gelegen op enkele minuten van de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit). Natuur en recreatiegebied 'Het Rhederlaag' bevindt zich op loopafstand. Het pand is gebouwd in 1989, heeft een comfortabele oppervlakte van 424 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 1000 m³.

Het te koop aangeboden bedrijfsgebouw is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek". In voornoemd bestemmingsplan heeft het object de bestemming "gemengde doeleinden". De voor "gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en kantoren.

Voor nadere informatie omtrent de bestemmingsplanregels verwijzen wij u naar de gemeente Zevenaar, Team Ruimte 0316-595139 of naar de website ruimtelijke plannen.nl. Bestemmingsplan aanpassing naar wonen in overleg met de gemeente Zevenaar bespreekbaar.

Het dorp Giesbeek met circa 3000 inwoners is prachtig gelegen aan de Gieseplas, op enkele minuten verwijderd van de steden Doesburg, Zevenaar en Arnhem.

Giesbeek heeft een eigen basisschool, diverse winkels waaronder een supermarkt en sportvoorzieningen.

Giesbeek ligt centraal; slechts 8 km van de A12 en het Velperbroekcircuit. Giesbeek is omsloten door natuur- en recreatieplassen met zwemstranden en veel wandel- en fietsroutes. Hierdoor biedt het perfecte mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren.

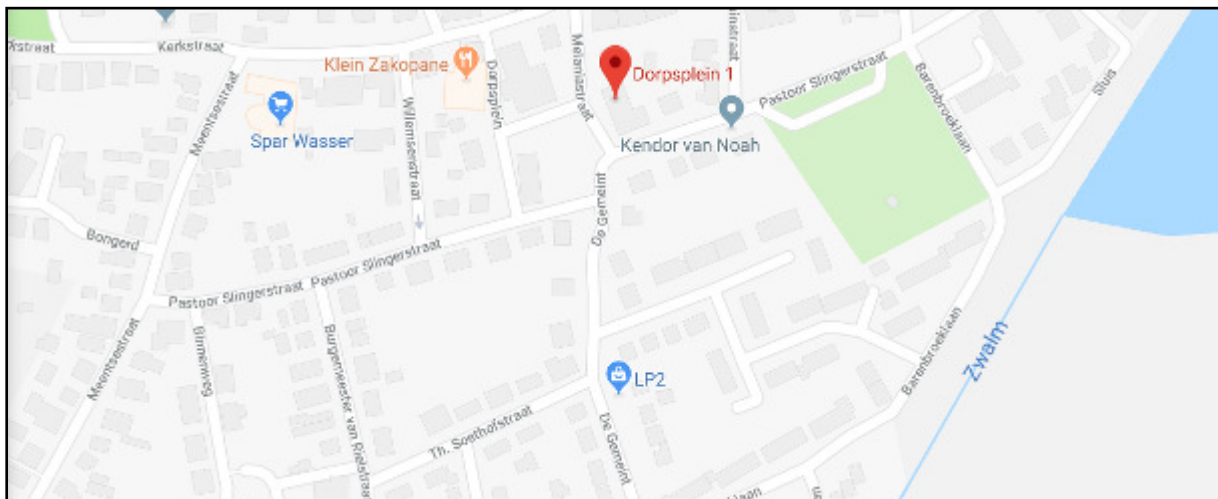
"Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda."

Globale Indeling	BEGANE GROND: Entree met tochtportaal, ontvangsthal met balieruimte en kantoor, kluis, diverse kantoorruimten, technische ruimte, tussenhal met trapopgang, toiletgroep, meterkast, achteruitgang. 1E VERDIEPING: Overloop, cv-ruimte, diverse bergruimten, kantine/vergader ruimte met pantry, royale zolderberging. BIJZONDERHEDEN: Bvo 424 m², kunststof kozijnen met isolerende beglazing, Atag cv ketel ca. 2014, warmwater via diverse close-in boilers, systeemplafond met verlichtingsarmaturen, buitenterrein met 11 parkeerplaatsen, bestemmingsplan aanpassing naar wonen in overleg met de gemeente Zevenaar bespreekbaar
Bouwjaar	1989
Type woning	Goed onderhouden vrijstaande bedrijfswoning met vrijstaande garage en geheel besloten zonnige tuin op het Zuiden voorzien van diverse zonneterrassen en veranda.
Perceeloppervlakte	1000 m ²
Inhoud	1450 m ³
Vraagprijs	€ 325.000,= kosten koper
Aanvaarding	In overleg /spoedige aanvaarding mogelijk

www.dittersfranssen.nl

Blz. 2

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Door de samenvoeging op 1 januari jl. van de gemeente Zevenaar met de gemeente Angerlo is de nieuwe gemeente Zevenaar ontstaan, bestaande uit de stad Zevenaar en de dorpen Angerlo, Giesbeek & Lathum, Babberich, Oud-Zevenaar en het buurtschap Ooy. Samen vormen ze één gemeente met ca. 31.500 inwoners. Zevenaar heeft een centrale functie voor De Liemers. Door de gunstige ligging aan de autosnelweg A12 heeft de stad veel bedrijven aangetrokken. Naast het ruime en gevarieerde winkelaanbod heeft Zevenaar ook op toeristisch gebied het nodige te bieden. De diverse historische gebouwen zijn zeker een bezoek waard. Zevenaar heeft 2 musea binnen haar grenzen. Zevenaar grenst aan het natuur ontwikkelingsgebied “De Gelderse Poort” en natuureservaat de “Oude Rijnstrangen” en is een ideaal uitgangspunt voor fiets- en wandeltochten. Oud-Zevenaar is samen met het buurtschap Ooy een rustig agrarisch dorp met een RK Kerk. Babberich is in vroeger tijden een garnizoensplaats geweest en tegenwoordig is het een gezellige toeristenplaats met diverse campings en historische gebouwen.

FOTO'S



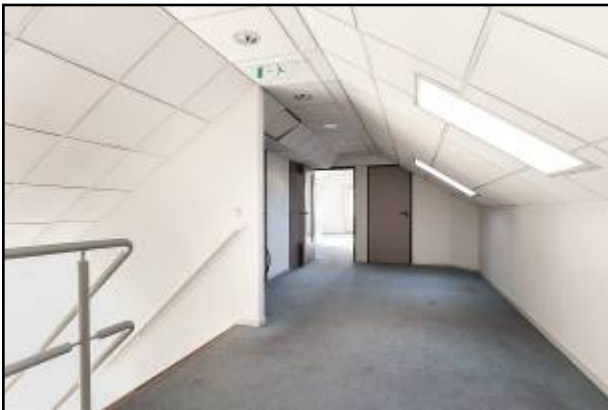
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



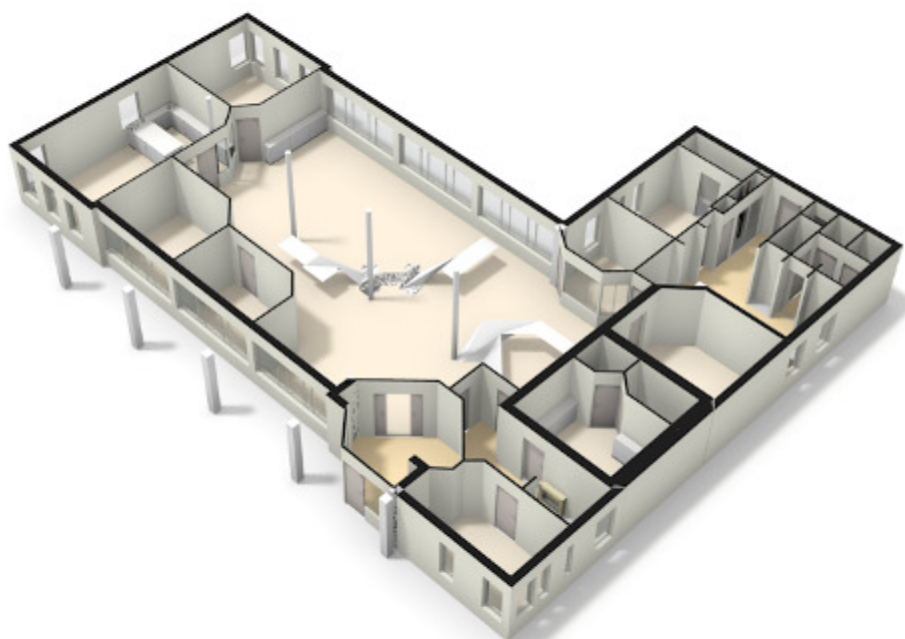
FOTO'S



FOTO'S

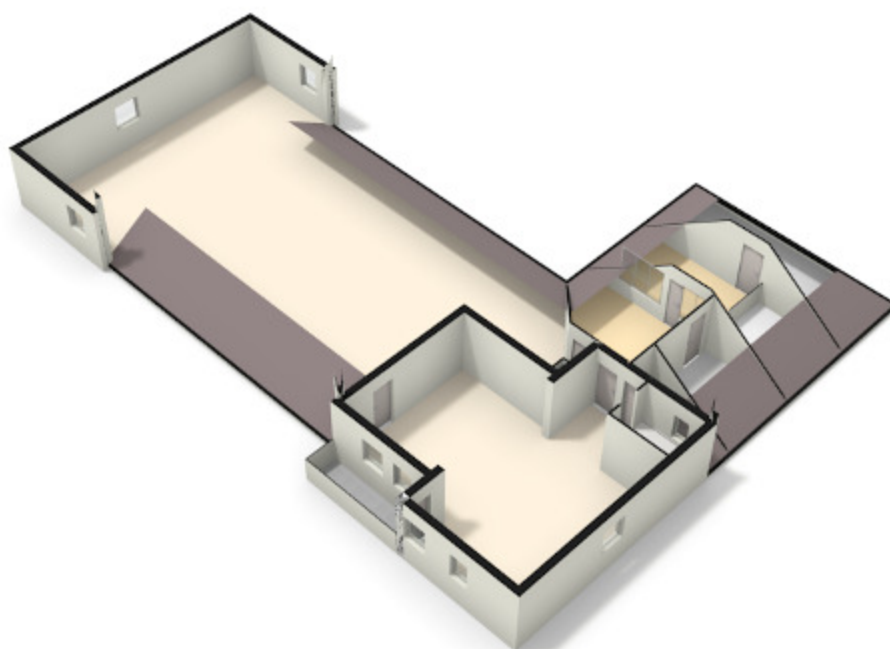


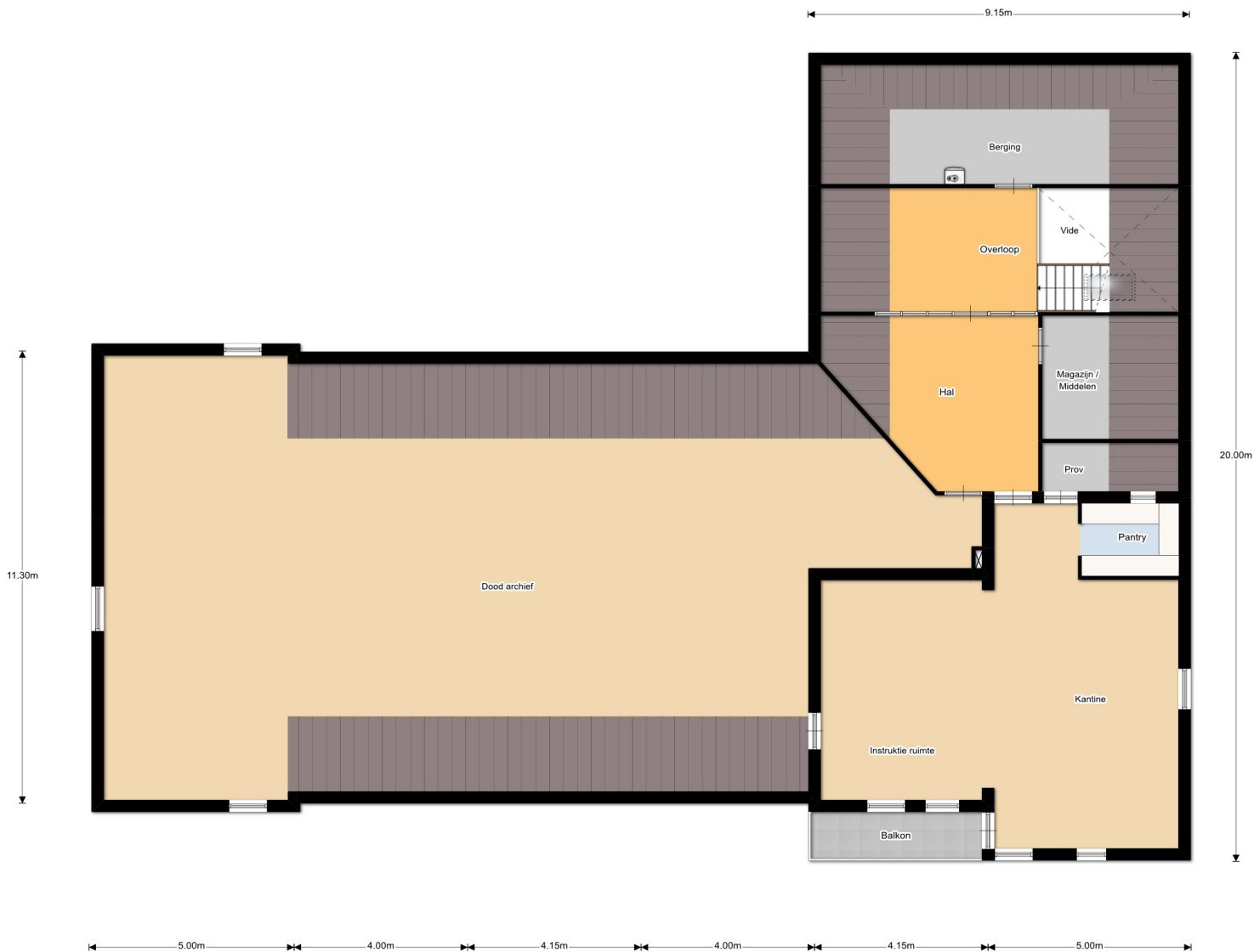
PLATTEGROND





PLATTEGROND





KADASTRALE TEKENING



ALGEMENE INFORMATIE

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek** Datum afdruk: 2018-03-08

Naam overheid: Zevenaar

IMRO-versie: IMRO2008

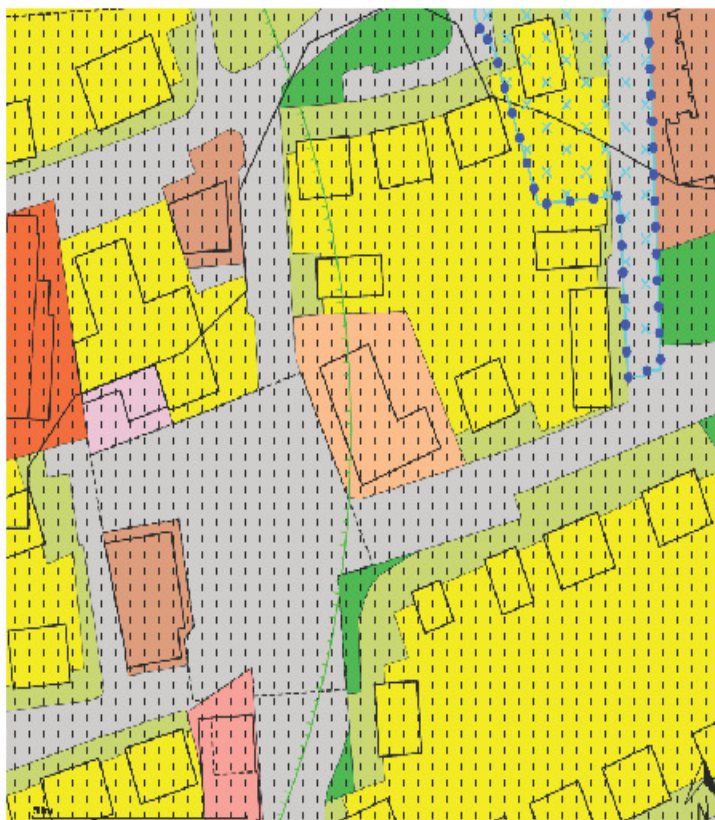
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2011-04-20

Planidn: NL.IMRO.0299.BP99KERNENLAG-VA01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

ALGEMENE INFORMATIE

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

Best./Inp.plan e.d.

- bestem.plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitwerkingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest.plangeb.

Best.hoofdgroepen

- agrarisch
- agrarisch m.wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontsp.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- aanliegroute
- archeologisch/cultu.
- besch. dorps/stads.
- geluidszone
- militaire voorziening.
- straatpad
- waterkering
- waterverkeer
- leiding
- waarde
- onbekend

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- milieuzone
- veiligheidszone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- overige zone

Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

Funcieaanduidingen

- funcieaanduiding

Lettertekenaanduiding

- lettertekenaanduid.

Maatvoeringen

- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevallijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2008

Voorbereidingsbesluit

- voorber.besl.geb.
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitwerkingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

Gem. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Prov. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex
- struct.visieverkl.

Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

Rijksstructuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Alg.maatregel.v.best.

- Alg.maatregel.v.bestuur
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit

Artikel 7 Gemengd

Plan: kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0299.BP99KERNENLAG-VA01

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

op de begane grond:

- a. detailhandel;
- b. publiekgerichte dienstverlening;
- c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- d. kantoren;
- e. (boven)woningen voor zover deze voorkomen op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**evenemententerrein**', tevens een evenemententerrein;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', tevens horeca met uitzondering van een hotel of pension;
- h. bij de bestemming passende voorzieningen waaronder wegen, paden, bermen parkeerplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

7.2 bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 10.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

7.2.1 gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag, per maatvoeringsvlak, ten hoogste 100% bedragen of, in voorkomend geval, ten hoogste zoveel als aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**';
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' is aangegeven;
- d. de goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage van het bouwvlak per maatvoeringsvlak, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)** en **maximum bebouwingspercentage (%)**' is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - molen**' een bouwmassa in de vorm van een molen met een bouwmassa zoals deze was op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mag buiten het bouwvlak aan de voor- en zijgevel van een bedrijfswoning een erker worden gebouwd:
 1. met, uit de betreffende gevel van het gebouw gemeten, een gezamenlijke diepte van ten hoogste 30% van de kortste afstand tussen de betreffende gevel en de bestemmingsgrens evenwijdig aan die gevel, met een maximum van 1,5 m;
 2. indien gesitueerd aan de zijgevel dient een afstand van minimaal 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens te resteren;
 3. tot een gezamenlijke breedte van 3/5 van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw, waarbij een erker tot 1,5 m breder dan de breedte van die gevel mag zijn;
 4. tot een bouwhoogte van maximaal 3,25 m.

7.2.2 bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte voor palen, masten, verkeerstekens, technische installaties maximaal 12 m;
- b. erf- of perceelafscheidings, op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn en op ten minste 1 m van de weg of het openbaar groen maximaal 2 m;
- c. overige erf- of terreinafscheidings maximaal 1 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3 m.

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.

Bedenktijd:

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 bedenktijdclausule zou kunnen 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 ca. 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

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

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

Overig:

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.

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.