

# TE KOOP



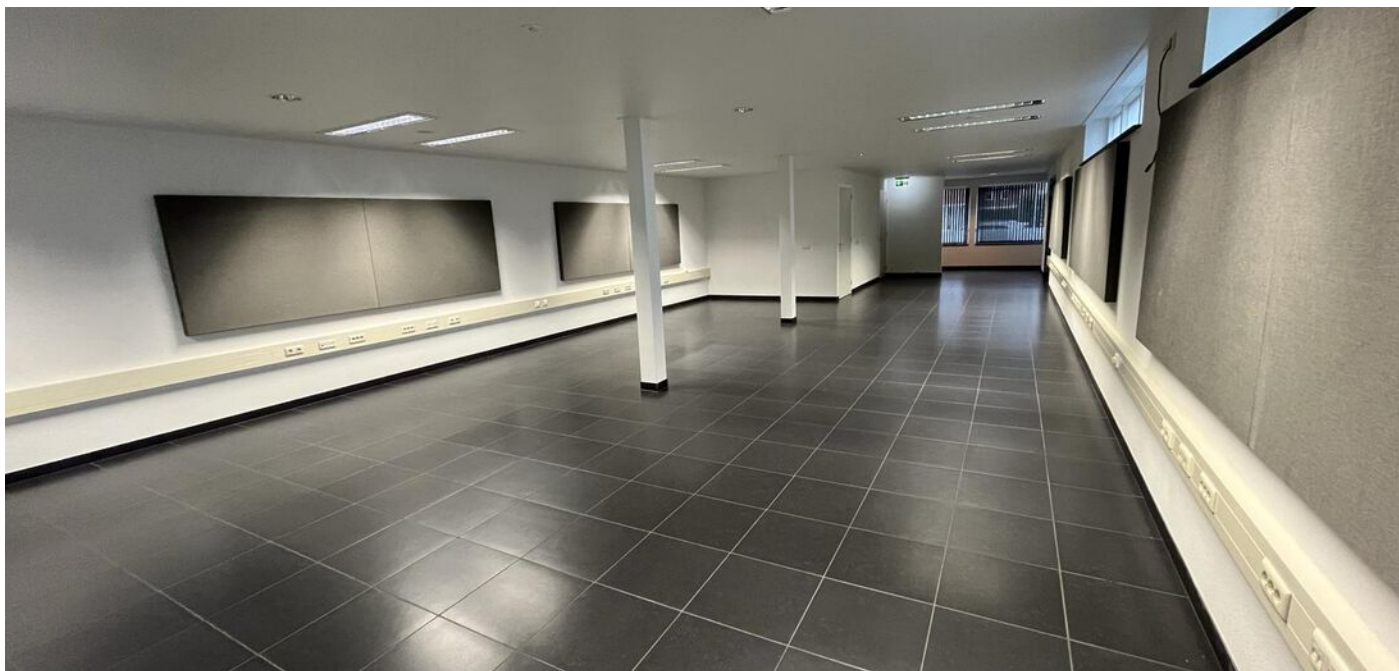
## Nieuweweg 3 a, Siebengewald

Vraagprijs € 240.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl





## > Kenmerken

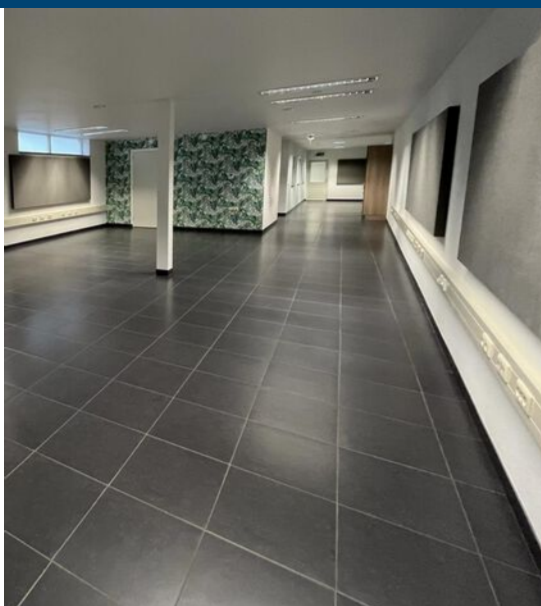
Oppervlakte  
**243 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**382 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**750 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1970**

Energie label  
**A+**



## > Omschrijving

Te koop of te huur

Deze uitstekend onderhouden kantoorruimte van ongeveer 243 m<sup>2</sup> bevindt zich in het hart van Siebengewald. Met een gunstige ligging in de dorpskern biedt het een ideale werkplek voor diverse zakelijke activiteiten.

Deze kantoorruimte straalt professionaliteit uit en is tot in de puntjes verzorgd. Met ruime kamers en een doordachte indeling, is het de ideale omgeving om jouw bedrijf tot bloei te laten komen. De centrale ligging in de dorpskern zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid en creëert een aantrekkelijke zakelijke uitstraling.

Indeling:

Begane grond: entree, receptie, spreekkamer, zeer ruime kantoorruimte met de mogelijkheid om meerdere werkplekken te realiseren, archiefruimte, toiletruimte, technische ruimte, kantoorruimte met een bergzolder, pantry met een moderne keukenopstelling voorzien van een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie, kantoor met bergruimte en met directe toegang tot de buitenplaats.

Diverse gegevens:

Het kantoorpand is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2023.

Het bouwjaar van de kantoorruimte is 1970.

Op het dak zijn .. zonnepanelen geplaatst.

Volgens het huidige bestemmingsplan is het toegestaan het pand te gebruiken voor detailhandel, dienstverlening, horeca, categorie 1 & 2 en maatschappelijke doeleinden.

Vraagprijs is € 240.000,- k.k., exclusief btw.

Huurprijs is € 2.000,- per maand, exclusief btw.











# > Kadaster

## Nieuweweg 3 a



Kadastrale tekening niet op schaal.



Omgevingsloket Regels op de kaart

< Optnieuw zoeken

Nieuweweg 3a, 5853AM Siebengewald

▼ Toon documenten op gekozen locatie

**Siebengewald**  
Bestemmingsplan Gemeente Bergen (L)  
meer kenmerken ▼  
onherroepelijk 23-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd  
Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- Wonen >
- Gemengd >
- Wonen >
- Verkeer >

Bouwaanduidingen (2)

- vrijstaand
- vrijstaand

Bouwvlakken (4)

# Artikel 6 Gemengd

Plan: Siebengewald  
Status: onherroepelijk  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0893.BP11005SIESIE-OH01

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

### 6.2 Bouwregels

### 6.3 Nadere eisen

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijk, uitsluitend op de begane grond;
- e. wonen, uitsluitend gestapeld en op de verdiepingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', een bedrijf aan huis;
- g. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. wegen en paden;
- j. tuinen, erven en terreinen
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

### 6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte";
- c. de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 800 m<sup>3</sup>.

### 6.2.3 bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- d. de bijbehorende bouwwerken mogen in of op minimaal 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- e. indien een bijbehorende bouwwerk met één gevel op de perceelsgrens wordt opgericht bedraagt de maximale bouwhoogte aan de zijde van de betreffende gevel 3,2 meter;
- f. de minimale afstand tot de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt 3 meter;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het hoofdbebouwingsvlak bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
van 300 tot 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

van 500 tot 750 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
van 750 tot 1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
van 1000 m <sup>2</sup> en meer	150 m <sup>2</sup>

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 meter mag bedragen;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 4 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden, met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en enkel opgericht mag worden achter de gevelrooilijn;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

#### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen en/of coffeeshops.

#### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in 6.2.2 sub a. ten behoeve van het oprichten van één bedrijfswoning binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
  - aan de gestelde bouwregels voor wonen opgenomen in 6.2.2 en 6.2.3 wordt voldaan, met dien verstande dat er geen sprake hoeft te zijn van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
  - de milieuhinder afkomstig van de omliggende functionerende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
  - de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
  - uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
  - voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder;
  - er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de flora en fauna;
  - er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de archeologie;
  - de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
  - aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
  - ten aanzien van het aspect water indien noodzakelijk overleg met het Waterschap is gevoerd.

## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Sporstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Spoorstraat 131  
6591 GT Gennepe

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

