

TE KOOP



Niersstraat 7, Gennepe

Vraagprijs € 425.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
277 m²

Perceeloppervlakte
219 m²

Inhoud
1263 m³

Bouwjaar
1870

Energietabel
E



> Omschrijving

Niersstraat 7 en Kromme Elleboog 1 te Gennepe

Uniek pand te koop in het bruisende centrum van Gennepe! Dit pand biedt niet alleen een uitstekende locatie, maar beschikt ook over twee afzonderlijke woningen, waardoor het een zeldzame en veelzijdige kans biedt. Met zijn strategische ligging geniet u van het gemak van alles wat het centrum te bieden heeft, terwijl u profiteert van de flexibiliteit van twee aparte woningen. Of het nu gaat om een investeringsmogelijkheid, het herbergen van meerdere generaties of het creëren van een extra inkomstenstroom, deze woningen zijn er perfect geschikt voor. De bestemming is centrum 1 waardoor het object voor meerdere doeleinden te gebruiken is, o.a. horeca, detailhandel en dienstverlening in combinatie met wonen.

Indeling Niersstraat 7:

Begane grond: entree, winkelruimte met toegang tot de provisiekelder, badkamer voorzien van een toilet, vaste wastafel en een ligbad, werkkamer/ kantoor.

1e verdieping: overloop met keukenopstelling, woonkamer, een in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een bubbelbad, toilet, douche en een vaste wastafel, zeer ruime slaapkamer met directe toegang tot het dakterras en de sauna.

2e verdieping: overloop, 2 zolderkamers.

Indeling Kromme Elleboog 1:

Begane grond: entree, bijkeuken met keukenblok en een witgoedaansluiting, toilet, bergkast, 2 slaapkamers, woonkamer, keuken met toegang tot de patio, badkamer voorzien van een douche en een toilet, 2 bergingen.

1e verdieping: zeer ruime bergzolder.

Diverse gegevens:

De woningen zijn voorzien van dakisolatie en deels van dubbel glas.

De bestemming is Centrum 1, zie bijgevoegde bestemmingsplanvoorschriften.

De woning is voorzien van rolluiken.



















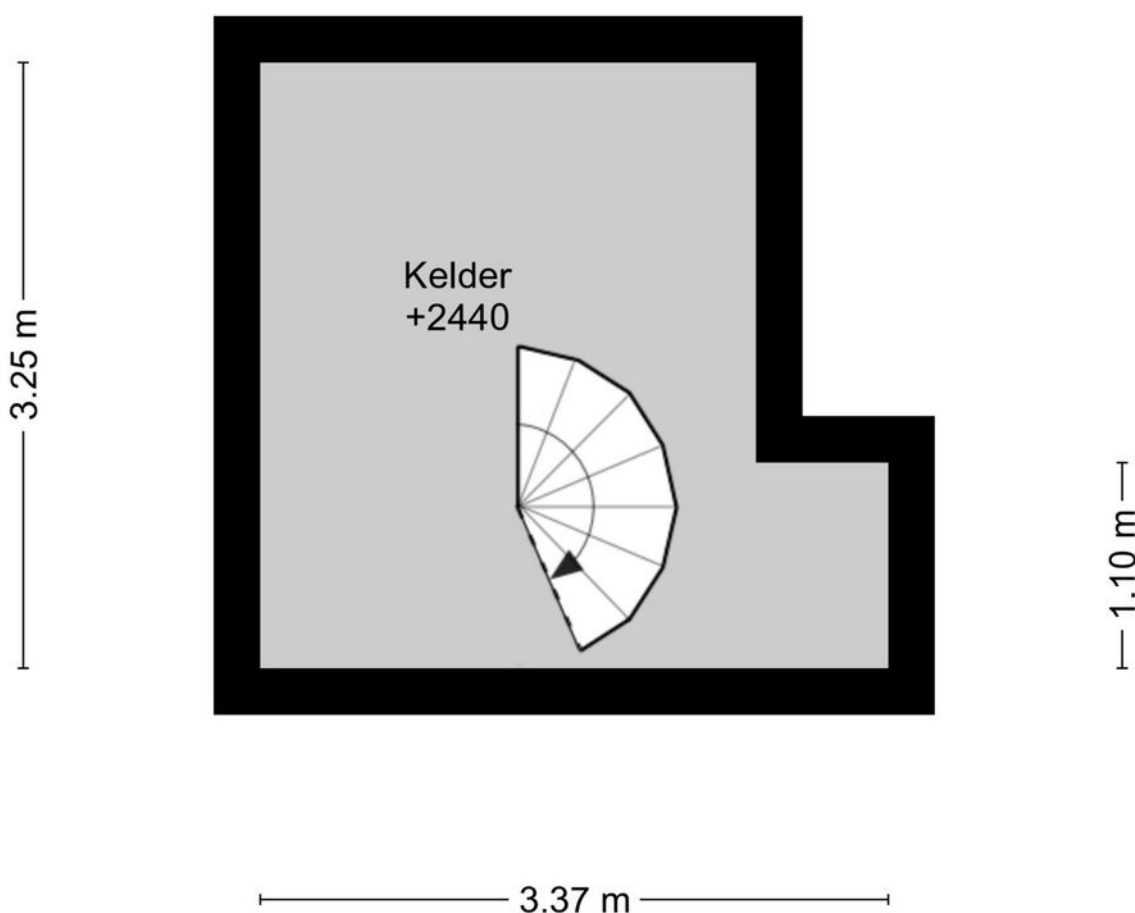




> Plattegrond

NIERSSTRAAT 7 KELDER

2.66 m



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

NIERSSTRAAT 7 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN ZIJN TER INDIENDE
ER KUNNEN GEEN RECHTEN VAN HOEDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOGHUIS303AL

> Plattegrond

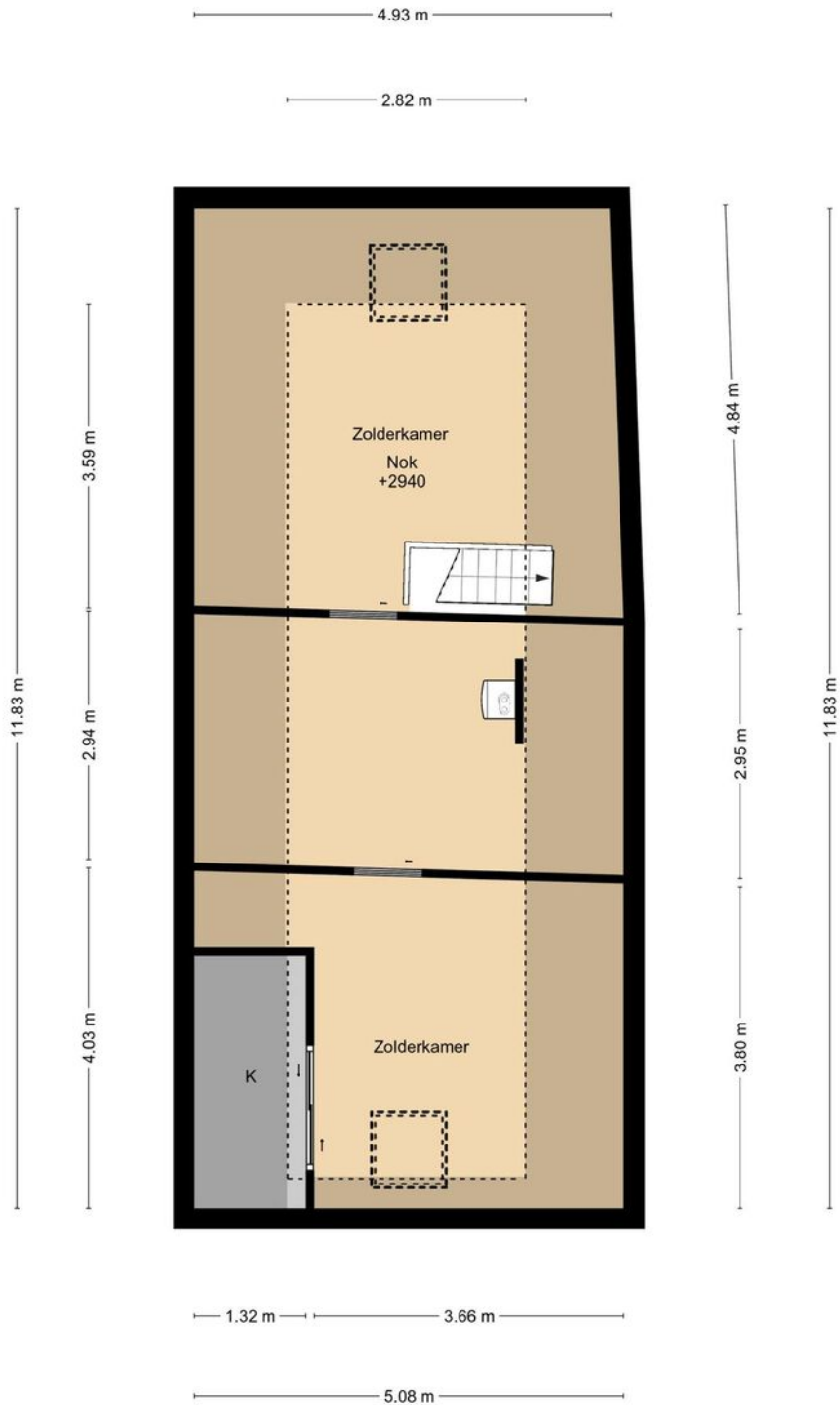
NIERSSTRAAT 7 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDRACHT.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS.NL

> Plattegrond

NIERSSTRAAT 7 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Artikel 5 Centrum - 1

Plan: Kern Gennepe
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0907.BP10003KERNGNP-VA01

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- b. wonen, met dien verstande dat:
 1. dit op de verdieping(-en) mag plaatsvinden;
 2. dit op de begane grond mag plaatsvinden, uitsluitend op een afstand van ten minste 5 meter achter de gevellijn, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdieping(en);
- c. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- f. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- g. horeca, categorie 2, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' en uitsluitend aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- h. horeca, categorie 3, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' en uitsluitend aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- i. horeca, categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' en uitsluitend aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- j. een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'.

met de daarbij horende:

- k. wegen en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. voorzieningen van algemeen nut;
- p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ze worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf, behoudens ontheffing van de vastgestelde parkeernormen;
- b. het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn;
- d. de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m² moet bedragen;
- e. de maximale goothoogte in meters mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de maximale bouwhoogte is afhankelijk van de feitelijke goothoogte van het gebouw en wordt bepaald volgens artikel 2.4 van deze regels, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval nooit hoger dan 3 meter boven de in dit artikel toegestane maximale goothoogte mag zijn;
- g. de gebouwen worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling tenminste 20° en niet meer dan 45° bedraagt.
- h. indien een gebouw is voorzien van de aanduiding 'parkeergarage' is het mogelijk één ondergrondse parkeerkelder, alsmede een volwaardige ontsluiting van het perceel op de openbare ruimte te realiseren. Tevens dienen de bestaande parkeervoorzieningen op de nabijgelegen gronden gewaarborgd te blijven.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning of bij grondgebonden hoofdgebouwen anders dan met een woonfunctie mag maximaal 60 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning of het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een gestapelde woning maximaal 20 m² mag bedragen, tot een totale oppervlakte van 160 m² per woongebouw, met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden per woongebouw mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 6 meter mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ze worden geplaatst in het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten, welke ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits het gestelde onder b van dit artikel in acht wordt genomen;
- b. de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het toestaan van centrumfuncties zoals detailhandel, dienstverlening en horeca 2 en 3 op de verdieping(en) en/of in de kelder, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder meer wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen;
- b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is aangetoond.


5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. erotisch getinte bedrijven;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het bijgebouwen c.q. bergingen betreft.

Kadastrale kaart Uw referentie: Gennepe



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gennepe</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 892</p> <p>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.</p>	
---	--	---

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Kurk woonkamer Niersstraat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven		X	
- koelkast		X	
- koffiezetapparaat		X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

> 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
Spoorstraat 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

