



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Vrijstaand wonen in
voormalige pastorie

Maasbommel
Raadhuisdijk 18

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Maasbommel

5



Kenmerken

6



Indeling

8



Bouwkundige
gegevens

38



39
Plattegronden





Maasbommel

Raadhuisdijk 18

Bieden vanaf € 650.000,- k.k.

Buitenkans: vrijstaande voormalige pastorie

Fier staat de voorgevel van dit herenhuis uit de 19e eeuw aan een bocht van de Maas. De karakteristieke symmetrische opbouw met schuifvensters en glas-in-lood bovenlichten schittert nog altijd. In 2024 kreeg de voormalige pastorie een nieuwe eigenaar die een verbouwing in gang zette, maar niet heeft afgemaakt. Momenteel is de gemeente West Maas en Waal eigenaar van de woning. Voor u nu een unieke buitenkans om dit herenhuis en voormalig koetshuis uit 2002 met de juiste aanpassingen en uw eigen touch te voorzien van een nieuw elan. Zowel het herenhuis als het koetshuis hebben de status van beschermd karakteristiek pand. Dit betekent, kort door de bocht, dat het aanzicht, dat onderdeel is van het historische bebouwingslint aan de dijk, zo veel mogelijk behouden moet blijven.

Volop mogelijkheden

Investeren in een riant perceel met een groen voor- en achterterrein. Het zicht op de Maas en de uiterwaarden is prachtig vanaf de verdiepingen van het huis en vanaf het dakterras op het voormalige koetshuis. De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden om wonen te combineren met een

*Fraai perceel met
veel ruimte en
mogelijkheden*

beroep-aan-huis (max 80 m²). Na vergunning zijn een bedrijf-aan-huis, meergeneratiewonen, dubbele bewoning of een B&B toegestaan. Vanwege de gestaakte verbouwing wordt het geheel verkocht met een 'as is where is' clause.

Landelijk en centraal

Het landelijke Maasbommel ligt centraal in Nederland. Er zijn diverse, kleinschalige jachthavens en meerdere waterrecreatiegebieden in de buurt. Met de veerpont steekt u de Maas over en bent u met 8 kilometer in Oss, waar een treinstation is. Nijmegen, Den Bosch en Utrecht bevinden zich op 25 tot 45 minuten.



Aandachtspunten voor de koper

1. Welke kansen biedt een beschermd karakteristiek pand?

Het adviesrapport dat door de specialisten van het Gelders Genootschap voor de gemeente West Maas en Waal in april 2025 is opgesteld, geeft richtlijnen en handvaten over welke verbouwingsmogelijkheden er met deze status te realiseren zijn. Het rapport is als bijlage in de brochure opgenomen.

2. Hoe is de bouwkundige staat van het pand?

In de huidige staat is het een 'kluswoning'. Het is onduidelijk hoe de daadwerkelijke staat is van onder andere leidingwerk, nutsaansluitingen, installaties en dergelijke. Voor serieus geïnteresseerden is een bouwkundige rapportage beschikbaar die hierover een zo goed mogelijk beeld schept (Firma De Beijer Bouwburo, oktober 2024). Vanwege de huidige staat van het pand, vragen wij u om bij bezoek c.q. bezichtiging van het pand extra alert te zijn voor uw eigen veiligheid.

3. Hoe staat de gemeente tegenover plannen die vragen om een wijziging van het Omgevingsplan?

"De gemeente heeft ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het perceel Raadhuisdijk 18 te Maasbommel, een positieve grondhouding. Zij is daarmee bereid medewerking te verlenen aan een wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van appartementen of het splitsen van de woning binnen de dan geldende beleidskaders, wet- en regelgeving.

Daarbij benadrukt de gemeente dat zij een publiekrechtelijke taak heeft om aanvragen te toetsen aan het geldende beleid, de ruimtelijke kaders en de toepasselijke wet- en regelgeving. Een eventuele aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan of het verlenen van een Omgevingsvergunning zal daarom uitsluitend kunnen worden toegekend indien deze voldoet aan de daarvoor geldende vereisten."

4. Interpretatie plattegronden en foto's

De plattegronden zijn gemaakt na de gestaakte renovatie. Ze geven slechtst een indicatie van de ruimte en mogelijkheden. Zoals u ziet op de foto's betekent bijvoorbeeld een ingetekende badkamer niet dat deze al helemaal gerealiseerd is.

5. Wat is er bekend over de historie?

Volgens de officiële registratie is het bouwjaar 1885 maar een kaart uit 1820 toont een 'Schoolhuis' op de plaats waar nu de tuin is. Een kaart uit 1853 laat zien dat er voorheen een pastorie was. De pastorie is vermoedelijk herbouwd in 1894 met hergebruik van onderdelen, zoals dat vroeger gebruikelijk was. Volgens de overlevering werd er in het voormalige koetshuis een zondagsschooltje gehouden.

6. Overige

Vanwege de verkoop van het object door de Gemeente West Maas en Waal, dient de overdracht plaats te vinden via Notariskantoor Lex Limes te Beneden-Leeuwen.

Unique Buying Reasons (UBR)

- Een pand met een fraai aanzien op een mooi perceel met veel ruimte en hierdoor ook veel mogelijkheden;
- Vanuit de verdiepingen een prachtig weids zicht over de Maas en de uiterwaarden;
- Maasbommel is een fijne woonplaats, midden in het land met waterrecreatie op korte afstand.







Maasbommel

Maasbommel ligt aan een voormalige meander van de Maas. Ongeveer honderd jaar geleden werden veel maasbochten afgesneden, waardoor Gelderland er bij Maasbommel extra gebied bij kreeg. Door zandafgravingen tussen 1960 en 1980 ontstond recreatiegebied de Gouden Ham. Een prachtig domein voor watersporters. Vanuit de verschillende jachthavens gaan ze in de zomermaanden het water op. Maasbommel heeft ruim 1300 inwoners en beschikt over een aantal goede basisvoorzieningen. Sinds 1984 valt het dorp onder de gemeente West Maas en Waal.

Hanzestad

In de middeleeuwen was Maasbommel de kleinste Hanzestad van Nederland. Daarom heeft het dorp recentelijk het predicaat 'Hanzestad' gekregen. Dit betekent dat er in juli een Hanzeweekend is en in de toekomst wordt het dorp een bescheiden, virtueel openluchtmuseum.

Landbouw en recreatie

Het Land van Maas en Waal is een dunbevolkt en landelijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Landbouw, waaronder weidepercelen en fruitteelt, natuur en water wisselen elkaar af. De aangename rust en de

Landelijk en ruim wonen met grote plaatsen nabij

ruimte bieden mogelijkheden voor rustzoekers die houden van fietsen en wandelen. Maasbommel is een gemoedelijke plaats met onder meer de Sint-Lambertuskerk, diverse karakteristieke, rietgedekte huizen en diverse horecagelegenheden/restaurants. Maar ook een basisschool, een buurtsuper en een weekmarkt vindt u er.

Op een landtong

Maasbommel ligt op een landtong. Een bezoek aan de overkant van de Maas, richting Oss, begint met een overtocht met de veerpont. Naar het noorden toe, eveneens aan de overkant van het water ligt Tiel, deze stad is via een brug en een fietspontje te bereiken. Grotere steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Utrecht zijn binnen 25 á 45 autominuten te bereiken. Dichtbij huis, in het Land van Maas en Waal, liggen diverse dorpen en steden, onder andere Druten en Beneden-Leeuwen met een breed aanbod aan voorzieningen.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, voormalige pastorie
Bouwvorm	Bestaand
Bouwjaar	Volgens officiële vermelding 1885 (vermoedelijk is de herbouw in 1894 gestart) + aanbouw koetshuis 2002.
Ligging	Aan de Raadhuisdijk met zicht over de Maas en haar uiterwaarden
Bereikbaarheid	Maasbommel ligt in het Land van Maas en Waal. De plaatsen Beneden-Leeuwen en Druten zijn binnen 10 à 15 autominuten bereikbaar. Naar het zuiden ligt Oss, met NS-station, op 8 kilometer. De steden Nijmegen, Den Bosch en Utrecht bevinden zich op 25 tot 45 minuten afstand.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	412 m ²
- overige inpandige ruimte	210 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	2.360 m ³
Perceeloppervlakte	1.742 m ²
Aantal verdiepingen	3 bouwlagen + kelder + garage/berging in souterrain
Bijzonderheden	Voormalige pastorie, de woning heeft geen officiële monumentenstatus.
Energielabel	C (geldig tot 6 juni 2033)

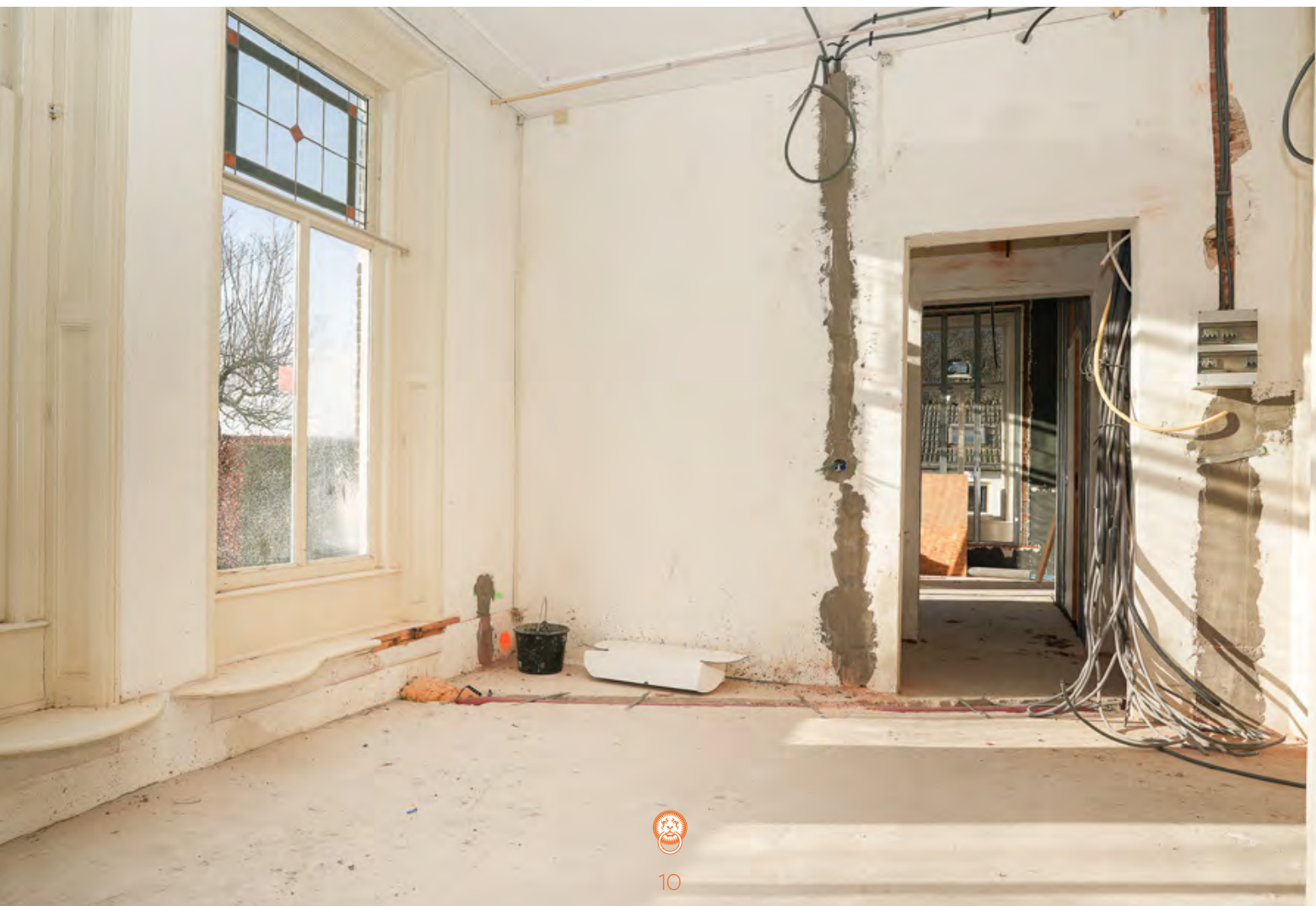


Indeling

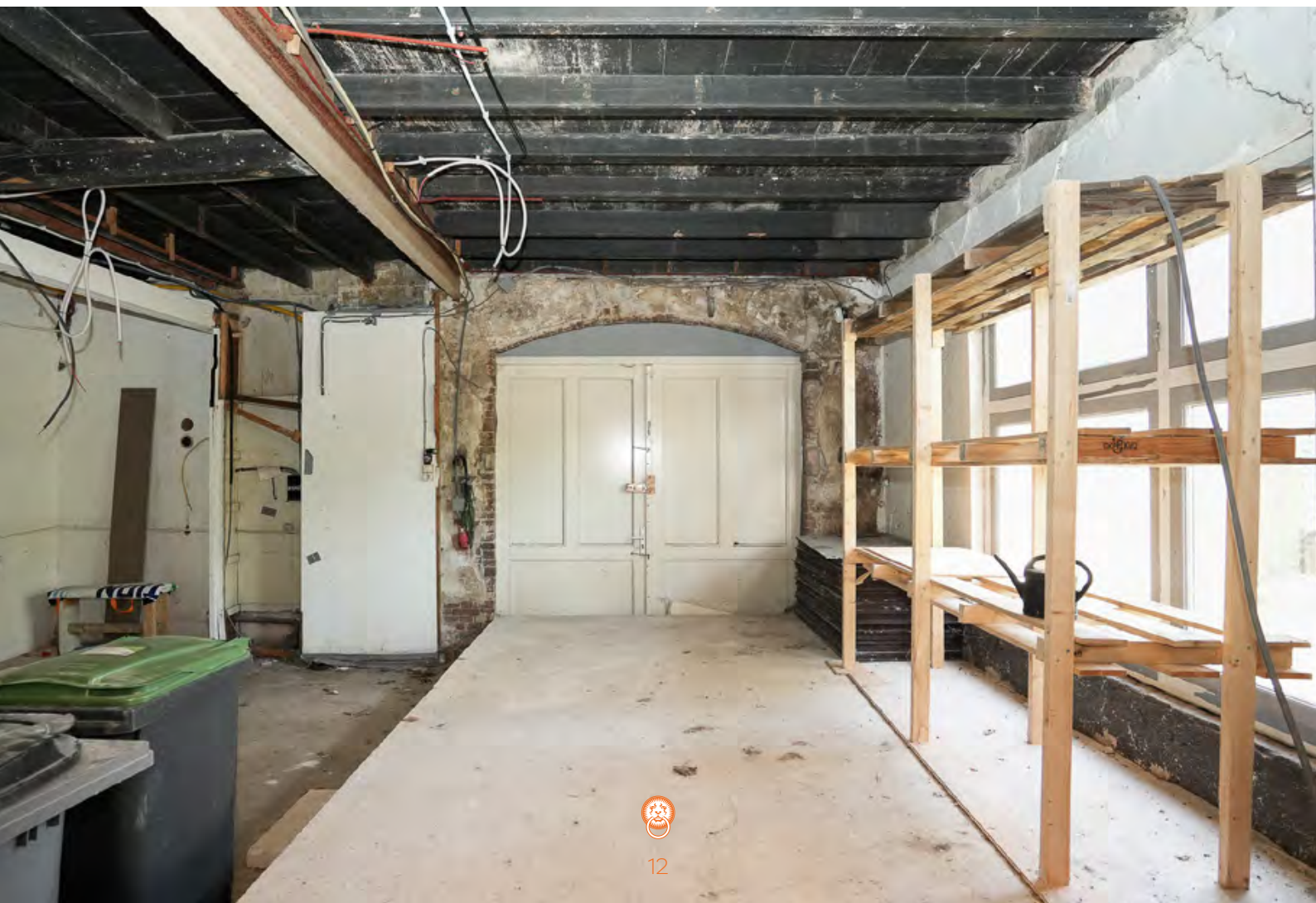
Begane grond





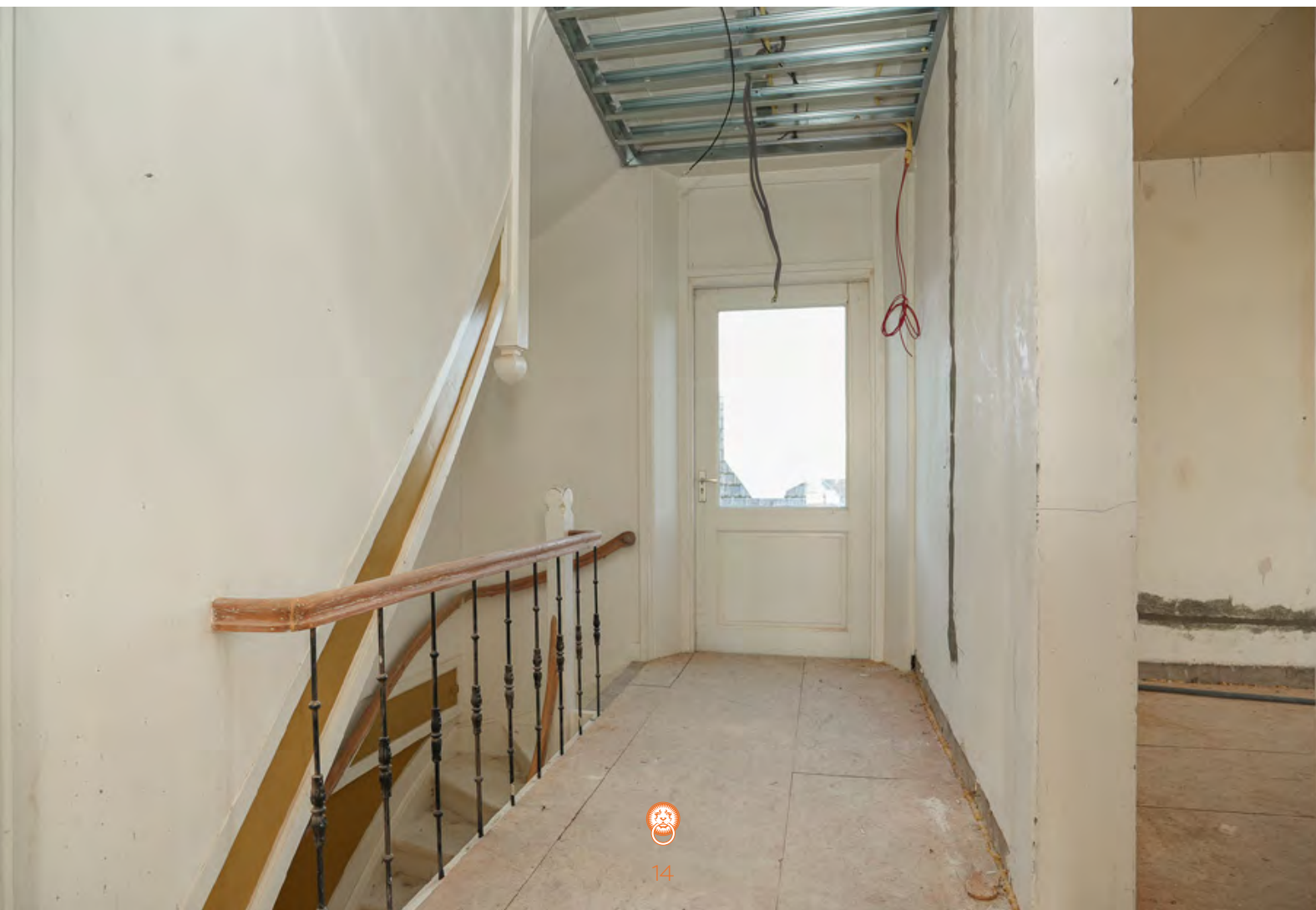


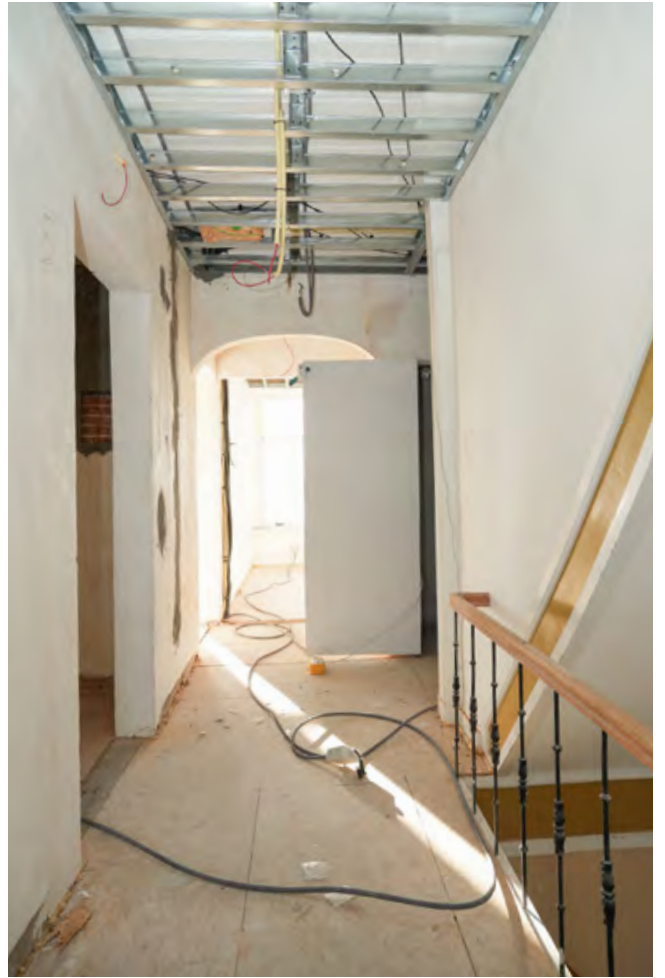






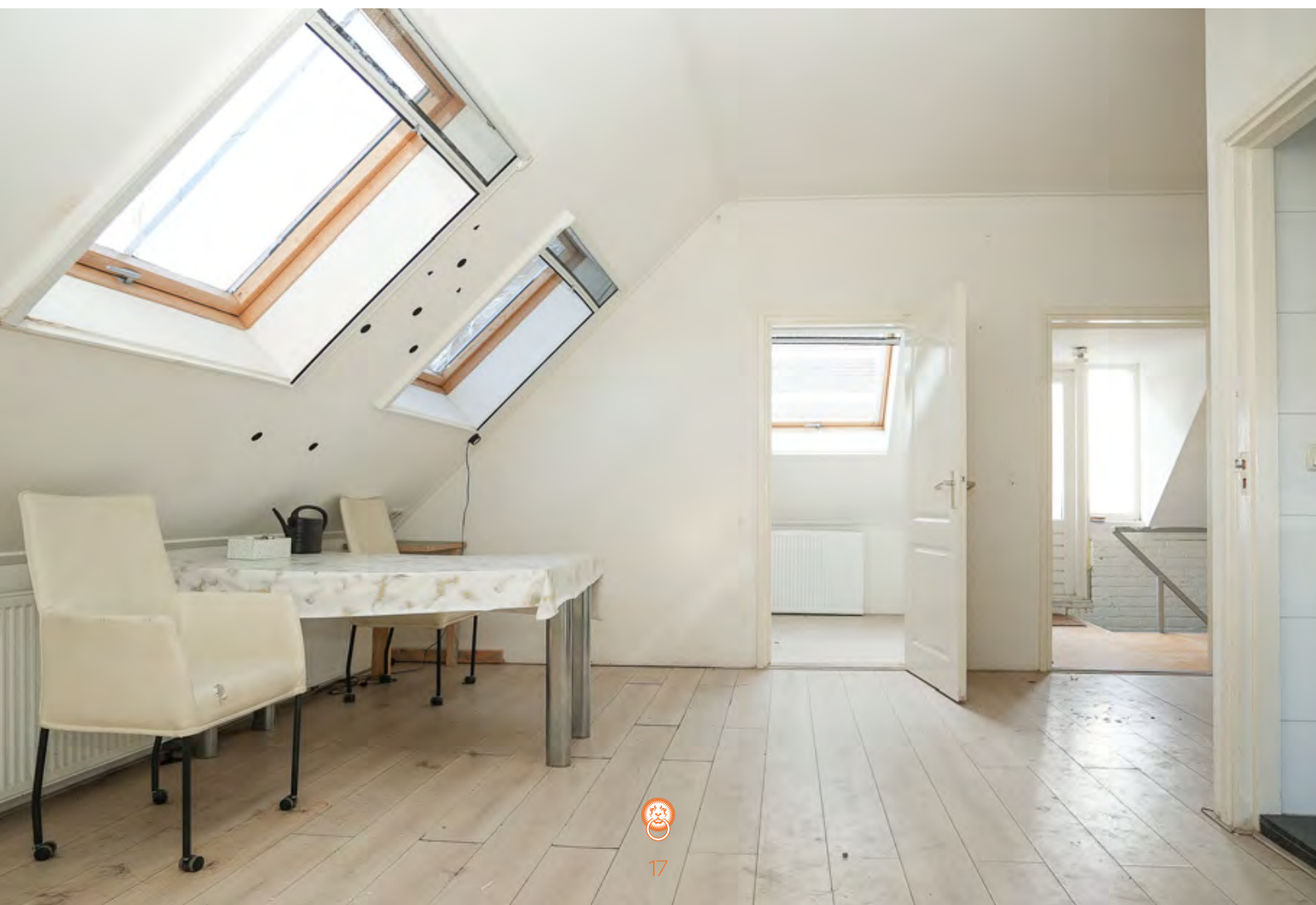
Eerste verdieping







Tweede verdieping





Buiten













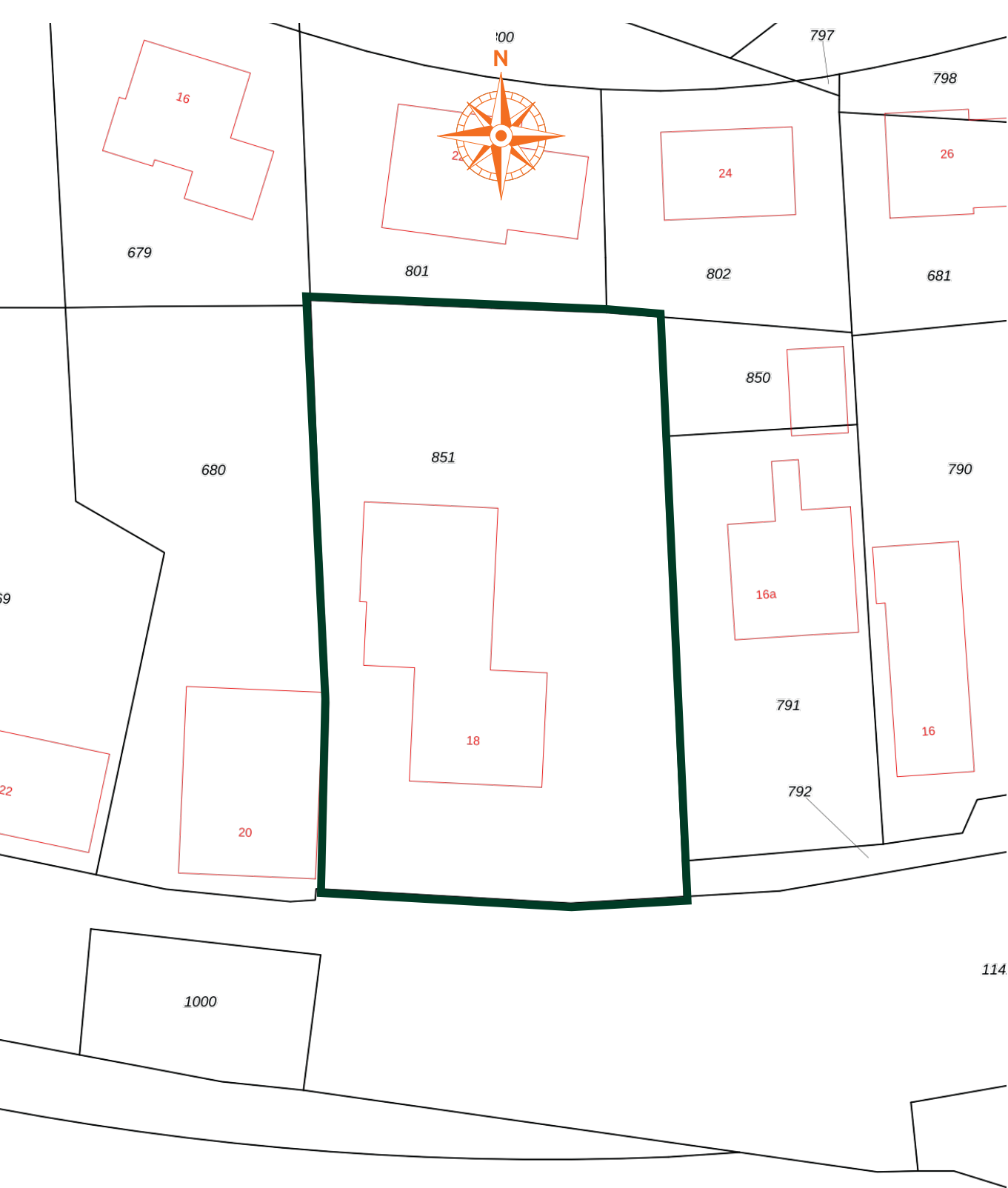
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder afgeknot schilddak, aangebouwd voormalig koetshuis en aangebouwd geheel met rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder schilddak.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (harde grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Behalve de garage in het koetshuis, is het geheel opgetrokken met gemetselde en (na)geïsoleerde spouwmuren.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met pannen, het afgeknotte (platte) deel en de goten zijn van zink. Het voormalige koetshuis heeft een plat dak, met op de aanbouw een afgeknot schilddak, gedekt met kruispannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De staat van het aanwezige leidingwerk en installaties is zo goed mogelijk weergegeven in het bouwkundig rapport d.d. oktober 2024. Dit rapport is inzichtelijk voor serieus geïnteresseerden.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel- en dakisolatie. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing, deels monumenten-, deels HR-glas en een klein deel voorzetramen.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is voor 1885 gebouwd en in 2002 aangebouwd, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving. Vanwege de ingezette verbouwing verkeert het pand in zijn huidige vorm in een matige bouwkundige staat en matige staat van onderhoud. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Ter indicatie is een bouwkundig rapport van Firma De Beijer Bouwburo, d.d. oktober 2024, inzichtelijk. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij de verkoop een 'as is, where is-clausule' van toepassing is en er dus geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard. Als kandidaat-koper heeft u een onderzoeksplicht. Indien u een (eigen) bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken..
Nutsvoorzieningen	De woning heeft een gas, water en elektra-aansluiting, voor de technische staat wordt verwezen naar het bouwkundige rapport d.d. oktober 2024.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Appeltern, sectie M, nummer 851, groot 1.742 m².



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



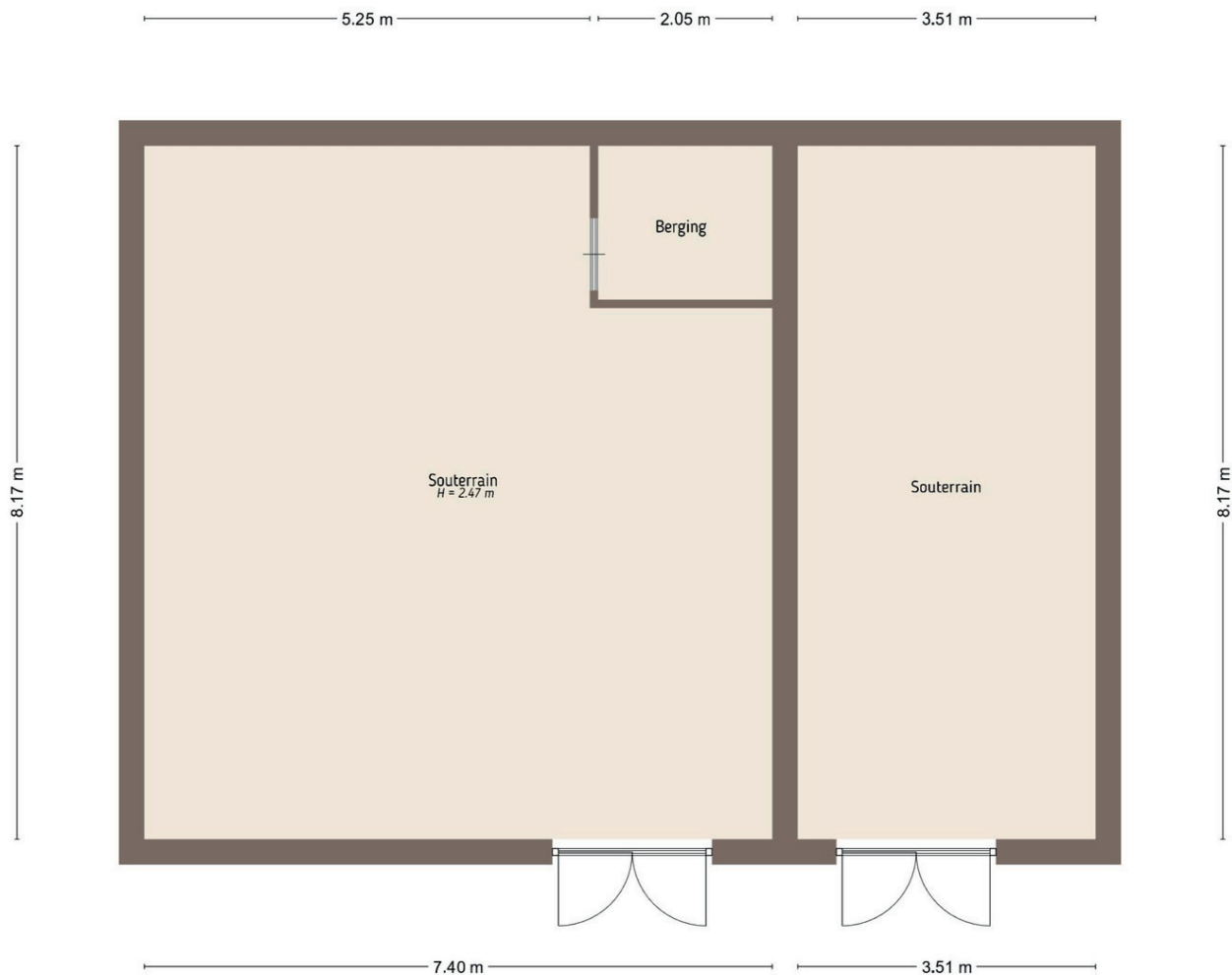
Plattegronden

Tweede verdieping



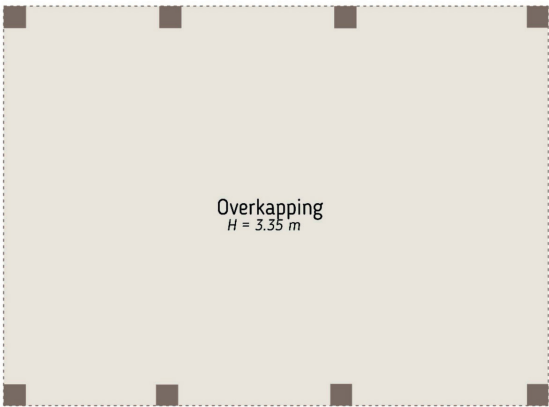
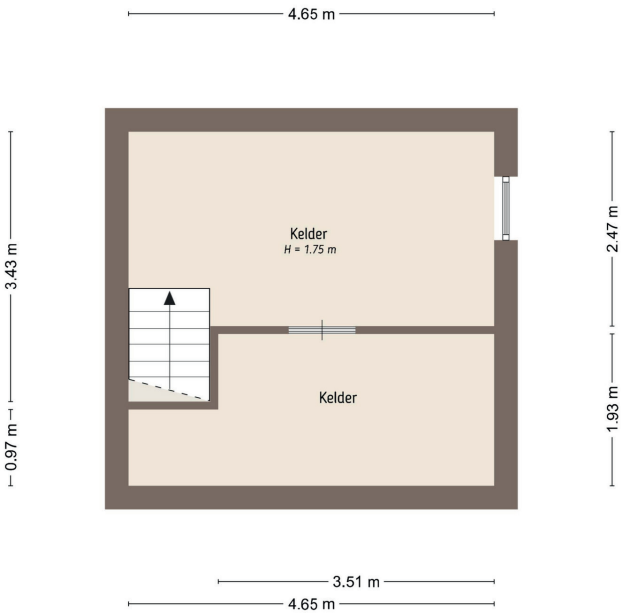
Plattegronden

Souterrain



Plattegronden

Kelder en overkapping



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente West Maas en Waal, Dijkstraat 11, 6658 AG Beneden-Leeuwen, tel. 14 0487, e-mail info@westmaasenwaal.nl, internet westmaasenwaal.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67