



**VAN DE WEERD**  
MAKELAARDIJ



**VARELSEWEG 39, HULSHORST**

**€ 475.000 k.k.**

**[www.vareseweg39kavel.nl](http://www.vareseweg39kavel.nl)**



**MOOI WONEN. MAKELAARDIJ VAN DE WEERD.**

## Varelsseweg 39, Hulshorst

Kilometers kunnen wegwijken over landerijen, boomsingels, en prachtige Hollandse luchten? Dan is dit dé ultieme plek. Dan ook nog eens een plek waar u uw droomwoning kunt realiseren op deze BOUWKAVEL van ruim 2.080 m<sup>2</sup>. De omgeving is een afwisseling van weilanden, omringd door sloten en afwisselend met houtwallen, historische boerenerven met de meest fraaie woonboerderijen en uitzicht richting het Veluwemeer. Dit kan zo maar eens uw woonomgeving worden. Midden in deze adembenemende omgeving heeft u de mogelijkheid uw droomwoning te bouwen op een landelijke gelegen kavel van circa 2.080 m<sup>2</sup>. Optioneel is de kavel nog uit te breiden met meer grond, zodat het ook voor paardenliefhebbers ideaal is. Op deze royale kavel mag een VRIJSTAANDE WONING MET BIJGEBOUWEN gerealiseerd worden met een totale footprint van 265 m<sup>2</sup> (incl. bijgebouwen). De kavel is middels een landweg bereikbaar vanaf de Varelsseweg. Gezamenlijk met de naastgelegen woonboerderij heeft u een klein gezamenlijk erfje die onder mandelig gebruik valt. Daarna begint u eigen erf waar u de woning en bijgebouwen kunt bouwen. Wat betreft de mogelijkheden kunt u bijvoorbeeld denken aan een type schuurwoning. De maximale inhoud van de woning is 1.441 m<sup>3</sup> (incl. de bijgebouwen) waardoor u hier een hele forse woning kunt bouwen. De verkoper zal voor zijn rekening het perceel kadastraal splitsen en laten inmeten. Het perceelsoppervlakte is daarom indicatief en kan (met een kleine marge) iets afwijken.

Aangezien het bouwgrond is, is er 6% overdrachtsbelasting van toepassing (geen BTW).

Het betreft een voormalig 'boerenerf', waarbij de naastgelegen woonboerderij ook bewoond mag worden. Deze woonboerderij is eveneens te koop en zal door een toekomstige koper gerenoveerd of nieuw gebouwd moeten worden. De huidige agrarische bestemming zal door verkoper gewijzigd worden naar een woonbestemming. Hiervoor is al een positief collegebesluit van het college van B&W van de gemeente Nunspeet. Om de bestemming definitief te krijgen dienen er nog een aantal stappen doorlopen te worden. De onderzoeken om die bestemming te verkrijgen zijn reeds in gang gezet. Daarna dient het formeel ingediend te worden en is er mogelijkheid voor bezwaar. De verwachting is dat eind 2020 de bestemming onherroepelijk kan zijn.

### VOORONDERZOEK

De volgende onderzoeken zijn reeds in gang gezet:

- Bodemonderzoek t.b.v. een schoongrondverklaring
- Flora & Fauna onderzoek
- Quick-scan

### BOUWKUNDIGE INFORMATIE

De nieuw te bouwen woning met bijgebouw mag conform het bestemmingsplan maximaal aan de volgende voorschriften voldoen:

Volume: 1.441 m<sup>3</sup> (incl. de bijgebouwen)

Oppervlakte gelijkvloers: 265 m<sup>2</sup> (incl. bijgebouwen) (ca. 120 m<sup>2</sup> woning en max. 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen)

Goothoogte: 4 meter maximaal

Nokhoogte: 9 meter maximaal

Nutsvoorzieningen: bij de naastgelegen boerderij zijn de nutsvoorzieningen als elektra en water, maar ook glasvezel aanwezig. Tevens is daar een septictank aanwezig, maar mogelijk ook riolering. De kavel dient voor rekening van koper aangesloten te worden op de nutsvoorzieningen. Op aansluitingen.nl kunt u daarvoor informatie inwinnen voor de bijbehorende kosten.

U kunt bij de gemeente Nunspeet (afd. Ruimte) informatie inwinnen voor uw nieuwbouwplannen. Er is al een kavelpaspoort, landinrichtingsplan en een moodboard aanwezig om een idee te geven van de toekomstige situatie.

Voor meer informatie bent u uiteraard van harte welkom op ons kantoor. U kunt hiervoor een afspraak maken via ons telefoonnummer 0341-217454 of mail: [info@makelaardijvandeweerd.nl](mailto:info@makelaardijvandeweerd.nl)



Separaat van de bouwkaavel is een bestaande woonboerderij te kopen. Heeft u de wens samen met familie of vrienden te gaan wonen dan heeft u hier de mogelijkheid om deze wens werkelijkheid te laten worden.



## Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Soort object	Bouwgrond
--------------	-----------

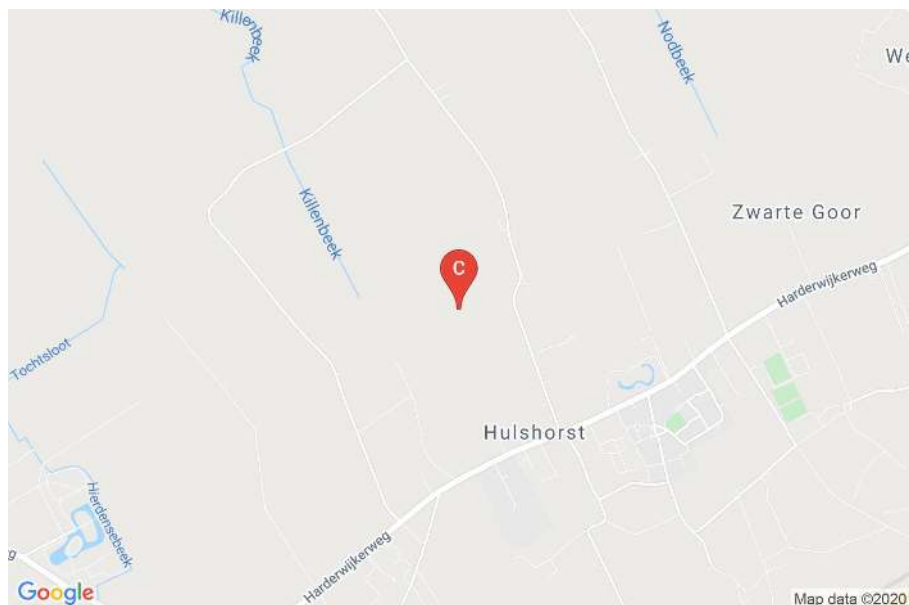
## Indeling

Perceel	2.080 m <sup>2</sup>
---------	----------------------

## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen, open ligging en vrij uitzicht
---------	--

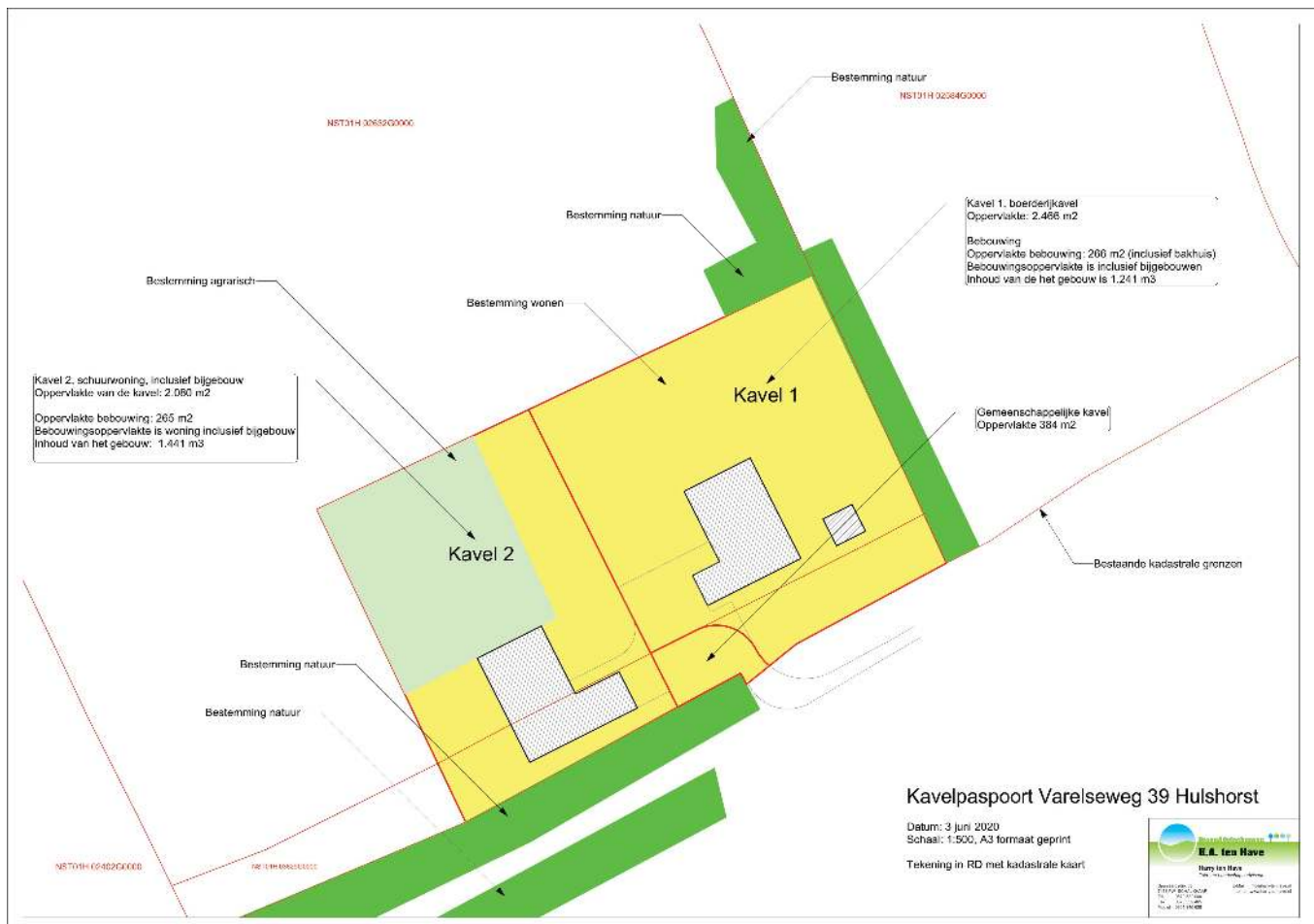
## Vareseweg 39 Hulshorst



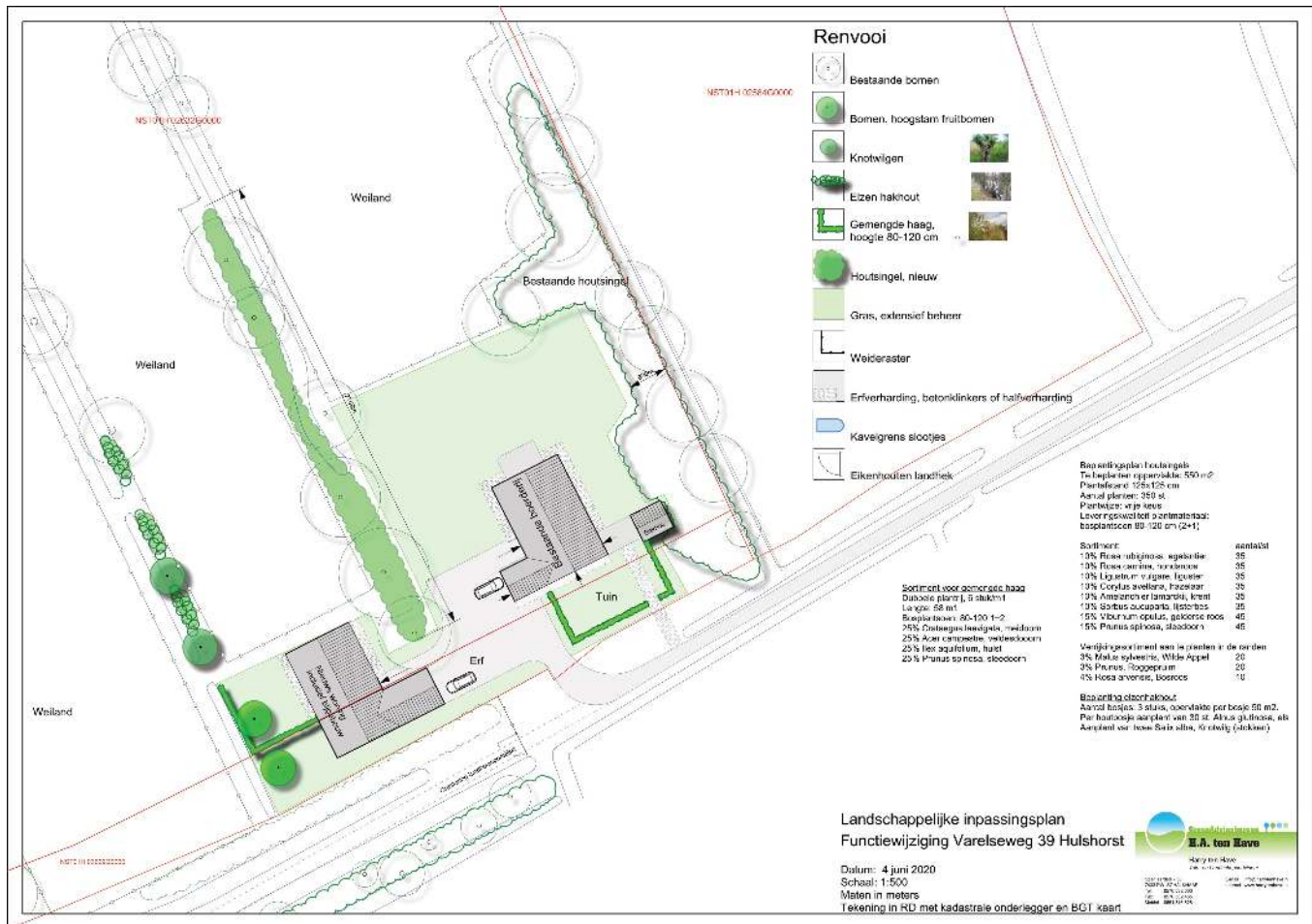




# Kavelpaspoort



# Landschapsplan





## Kavel 2



### Schets kavel 2 Vareseweg 39

Auteur: Makelaardij van de Weerd

Datum: 26-06-2020

Schaal: 1:750



Geoweb versie 5.4

Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.








**VAN DE WEERD**  
MAKELAARDIJ



**MOOI WONEN.** MAKELAARDIJ VAN DE WEERD.

 0341-21 74 54

 [www.makelaardijvandeweerd.nl](http://www.makelaardijvandeweerd.nl)

 [info@makelaardijvandeweerd.nl](mailto:info@makelaardijvandeweerd.nl)