

Woon jij binnenkort op nummer



**Grotestraat
Gendringen**



Gebruiksoppervlak ca.

935 m²

Perceeloppervlakte

729 m²

Inhoud

ca. 3000 m³

Bouwjaar

1900/1975

Vraagprijs

€ 625.000,-kk

Kenmerken

- Royale woning met 5 slaapkamers.
- Tuin met carport en privacy.
- Winkelruimte ca. 270 m².
- Veel extra ruimte.
- Gemoderniseerd vanaf 2000.

Omschrijving

Veel meer dan je aan de buitenkant verwacht: wonen én ondernemen midden in Gendringen. Dit pand moet je van binnen zien om te begrijpen hoeveel ruimte er werkelijk achter de gevel schuilgaat. Midden in het centrum staat dit karakteristieke woon-/winkelpand, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1900, verbouwd in 1970, vanaf 2000 geregeld gemoderniseerd en gelegen op een perceel van 729 m². Totaal gebruiksoppervlak ca. 935 m², inhoud ca. 3000 m³. Een bijzonder object waar wonen en ondernemen onder één dak samenkomen en waar vooral één ding direct opvalt: ruimte. Heel veel ruimte.

Aan de straatzijde bevindt zich de royale winkelruimte van circa 267 m², momenteel in gebruik als drogisterij. De brede winkelpui zorgt voor veel zichtbaarheid en daglicht. Aansluitend bevinden zich een magazijn en berging, waardoor er naast de verkoopvloer volop praktische bedrijfsruimte aanwezig is.

Naast het bedrijfsdeel bevindt zich het verrassend royale woonhuis, verdeeld over meerdere verdiepingen en met onder andere vijf slaapkamers, een ruime badkamer en veel extra gebruiks- en bergingruimte.

BEGANE GROND, ONDERNEMEN ÉN WONEN

Via de winkelentree bereik je de royale verkoopruimte. Aansluitend bevinden zich een magazijn, berging en toilet. Vanuit de winkel is tevens de trap naar de verdieping bereikbaar.

Het woongedeelte beschikt over een ruime woonkamer met volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De schouw, hoge plafonds en grote raampartijen geven de ruimte karakter. Openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten.

Aansluitend bevindt zich de keuken met een 3-, 4- en 2-bloks keukenopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Het woongedeelte beschikt op de begane grond tevens over een separaat toilet. Vanuit de centrale hal zijn de kelderruimte, winkel, het woongedeelte en buiten bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING, VIJF SLAAPKAMERS EN VOLOP EXTRA RUIMTE

Vanaf de overloop zijn vijf slaapkamers bereikbaar. De royale badkamer is voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet. Op deze verdieping bevinden zich bovendien toegang tot drie ruime zolderruimtes, ideaal voor uitbreiden van woonvertrekken, opslag, hobby of andere praktische doeleinden.

TWEDE VERDIEPING, VERRASSEND VEEL EXTRA RUIMTE

Ook de tweede verdieping heeft nog een verrassing in petto. Hier bevindt zich een grote zolder-/hobbyruimte met biljart en bar, aangevuld met extra bergingruimte.



Omschrijving

DUURZAAMHEID

Ook op het gebied van energie is er al veel gedaan. Het pand beschikt over een groot aantal (84) zonnepanelen, waarmee een aanzienlijk deel van de benodigde elektriciteit zelf kan worden opgewekt. Daarnaast zijn er voorzieningen als warmtepomp aanwezig waardoor het pand (woning en winkel) in principe zonder aardgas kan worden verwarmd. Daarmee biedt het pand, ondanks zijn forse omvang, een interessante basis voor energiezuinig wonen en ondernemen.

CENTRAAL IN GENDRINGEN

Grotestraat 30 ligt midden in het centrum van Gendringen, tussen winkels en overige voorzieningen. Een interessante locatie voor wie ondernemen en wonen op één adres wil combineren.

De bestemming betreft centrumvoorzieningen en het object wordt aangeboden als bedrijfspand/winkel met woning. Voor eventuele andere gebruiks- of ontwikkelmogelijkheden adviseren wij geïnteresseerden de mogelijkheden binnen het geldende omgevingsplan en bij de gemeente te verifiëren.

Grotestraat 30 is geen standaard winkelpand en geen standaard woonhuis. Juist de combinatie maakt het bijzonder: een royale winkel, een volwaardig woonhuis met tuin en carport, vijf slaapkamers en een uitzonderlijke hoeveelheid extra ruimte, midden in het centrum van Gendringen.

Nieuwsgierig naar wat er allemaal achter deze gevel schuilgaat? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De werkelijke omvang van dit pand ervaar je pas wanneer je binnenstapt.













































Plattegrond

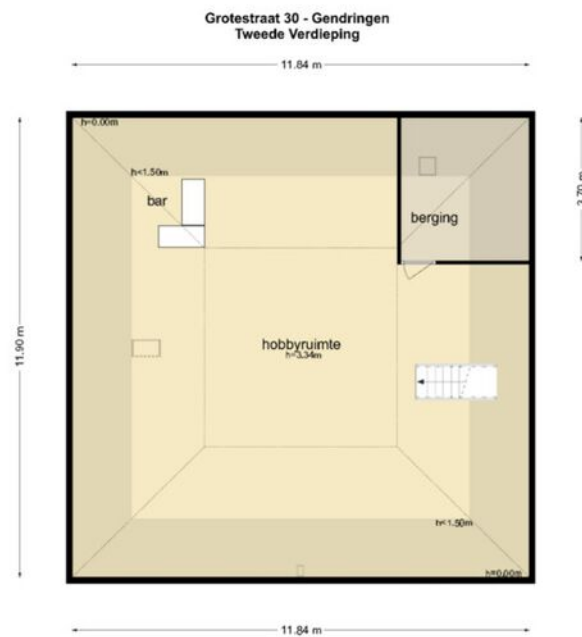


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenpo.nl

Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.otyledenoo.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RMJ



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

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.

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gendringen

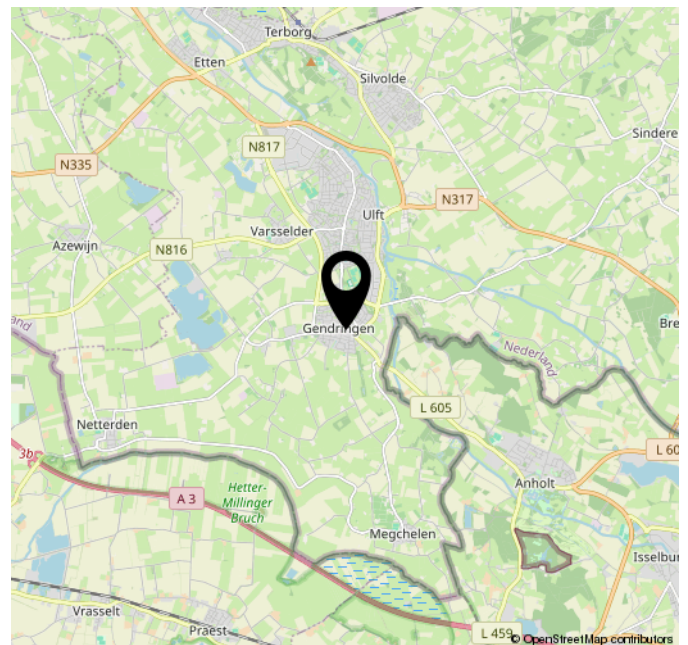
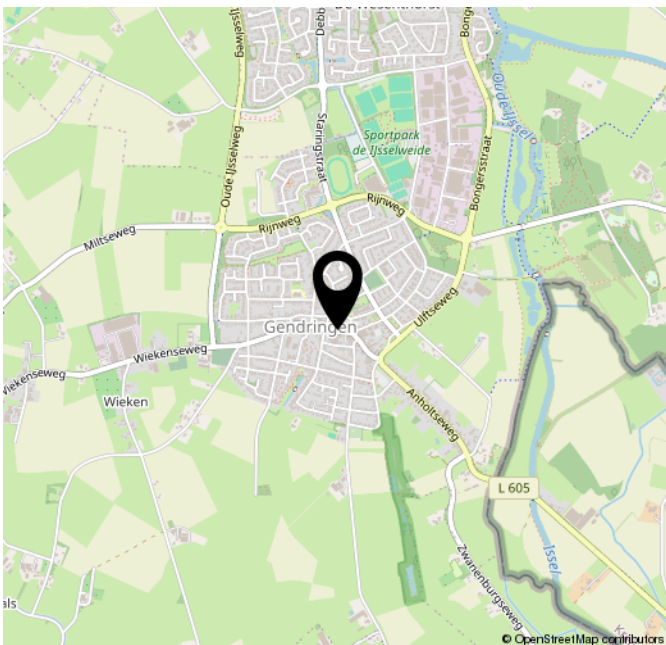
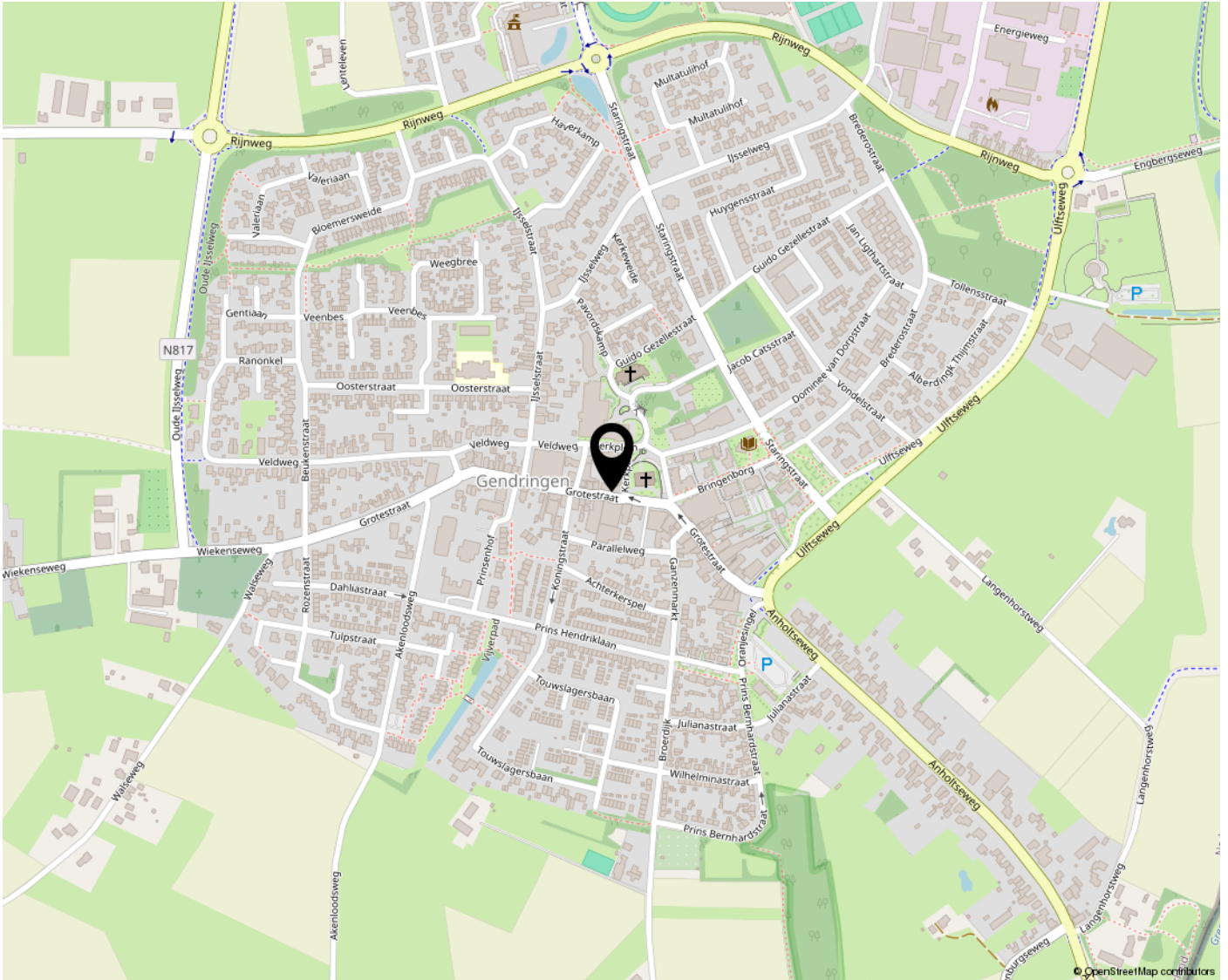
Sectie K

Perceel 2388

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Wonen in Gendringen

Mooi wonen in de Achterhoek:

Gendringen is een plaats in de gemeente Oude IJsselstreek, gelegen in de Gelderse streek De Liemers.

Op 1 januari 1812 werd Etten als zelfstandige gemeente van Gendringen afgesplitst. Op 1 januari 1818 werd Etten weer bij Gendringen gevoegd. Op 1 januari 2005 fuseerde de gemeente Gendringen met de gemeente Wisch tot de nieuwe gemeente Oude IJsselstreek.

Gendringen ligt in de zuidoosthoek van de Liemers aan de Duitse grens, op zo'n 12 kilometer ten zuidoosten van Doetinchem en 20 km ten noordwesten van het Duitse Bocholt. Het dorp telt ruim 4000 inwoners en is daarmee een van de grotere kernen van de gemeente Oude IJsselstreek. Buurtschappen horend bij Gendringen zijn Engbergen, Wals, Milt en Wieken, waarvan de laatste de grootste is en nog steeds een eigen kermis kent.

Voorzieningen:

- Supermarkt
- Basisschool
- Diverse winkels
- Café/Cafetaria
- Wandel en fiets gelegenheden
- Diverse bezienswaardigheden in de omgeving



III. DOELEINDEN VOOR HANDEL EN BEDRIJF.

ARTIKEL 14. CENTRUMVOORZIENINGEN.

Aan lid 1. wordt toegevoegd:

- Voor zover gronden op plankaart 2 voor "monument" dan wel "beeldbepalend object" of "beeldondersteunend object" zijn aangewezen, zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarde.

Na lid 2 wordt toegevoegd:

- 2A. Beschrijving in hoofdlijnen:
Voor zover gronden op de kaart voor "monument" dan wel "beeldbepalend object" of "beeldondersteunend object" zijn aangewezen is het streven gericht op het behoud en/of versterking van de in cultuurhistorisch opzicht waardevol geachte elementen.

Met betrekking tot het te voeren welstandsbeleid zal voor een gedeelte van het plangebied waar sprake is van een karakteristieke en waardevolle samenhang van bebouwing en inrichting een beeldkwaliteitplan als bedoeld in artikel 9.1, lid 2 van de bouwverordening. worden opgesteld waarin randvoorwaarden voor het welstandsbeleid zijn aangegeven.

Aan lid 4. wordt toegevoegd:

- i. de bouwdiepte van woningen gemeten
vanaf de voorste bebouwingsgrens max. 12 m
met betrekking tot een "monument", "beeldbepalende" of "beeldondersteunende object" geldt de bouwdiepte van de woning zoals deze bestond op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
- j. woningen zijn uitsluitend toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag.

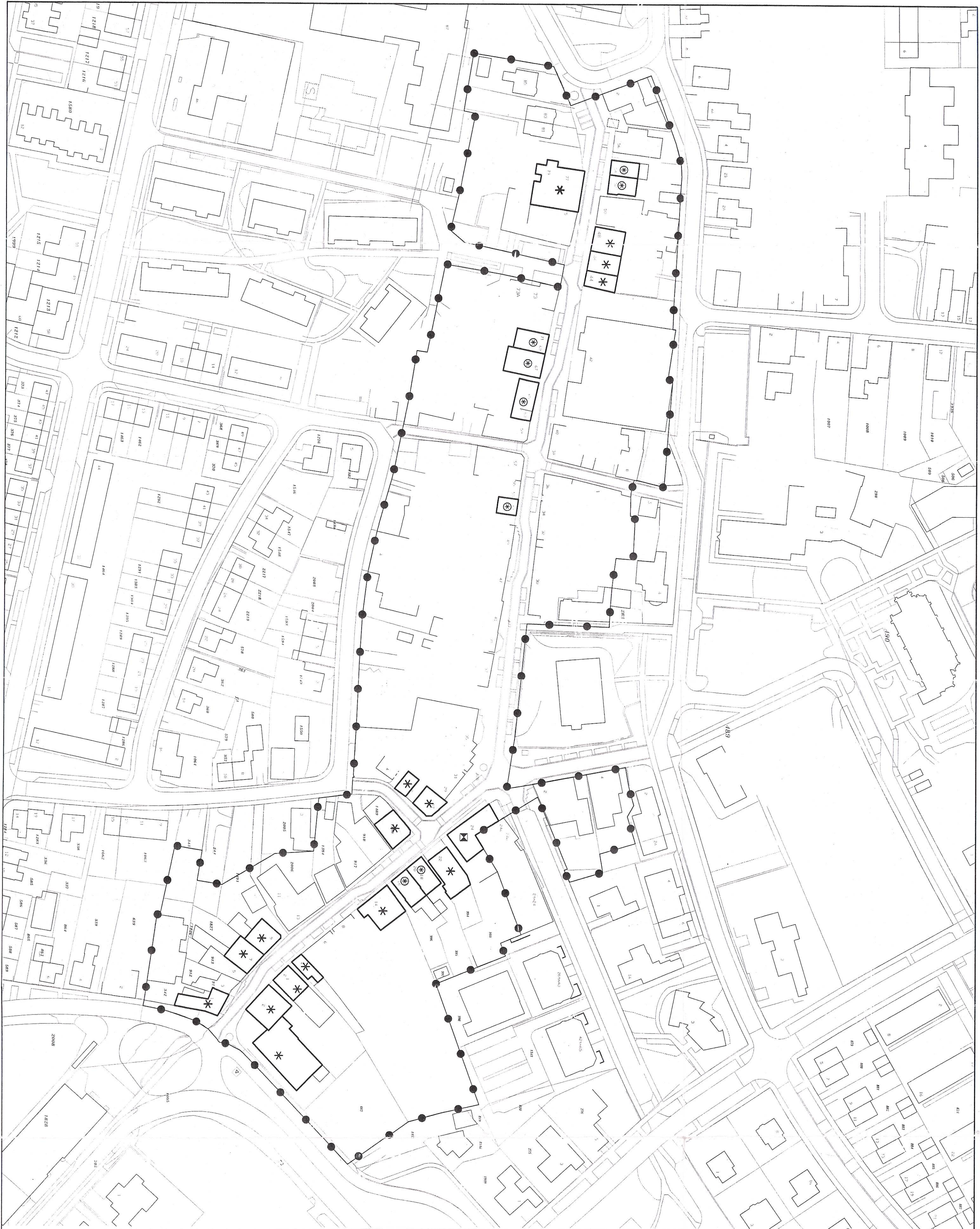
Na lid 4. wordt toegevoegd:

- 4A. a. Met betrekking tot bouwwerken als bedoeld in lid 3 waar op plankaart 2 de aanduiding "monument" dan wel de aanduiding "beeldbepalend object" of "beeldondersteunend object" is aangegeven mag de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande goothoogte, hoogte en dakhelling van de hoofdgebouwen niet worden gewijzigd;
- b. bij gehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van op de kaart als "monument" aangewezen bouwwerken mag de cultuurhistorische waarde van de hoofdgebouwen niet in onevenredige mate worden aangetast, tenzij het betreft een herstel van de oorspronkelijke waarde;
- c. uitbreidingen van hoofdgebouwen van op de kaart als "monument" aangewezen bouwwerken zijn niet toegestaan, tenzij de cultuurhistorische waarde van de gebouwen niet in onevenredige mate wordt geschaad.
- d. bij gehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van op de kaart als "beeldbepalend" of "beeldondersteunend object" aangewezen bouwwerken mag de cultuur-historische waarde van de hoofdgebouwen worden aangetast, indien aantoonbaar sprake is van onevenredigheid tussen de kosten en de gebruiksmogelijkheden van het hoofdgebouw.

In lid 5. zijn de onderdelen c. en d. komen te vervallen.

Lid 6. wordt vervangen door:

- 6. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in lid 2 voor de vestiging van een bedrijf dat niet onder de genoemde categorieën valt, of voor de wijziging of aanpassing van een bedrijf dat daardoor niet meer onder de eerder genoemde categorieën valt, indien en voorzover het betreffende bedrijf, in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.



Vastgesteld bij besluit van de raad der
gemeente Gendringen d.d. **26 APR. 2001**
nummer **4**
De secretaris,
w.g. J.A. Vening. De voorzitter,
w.g. L.H.J. Peeters.

Mij bekend,
de secretaris,

[Handwritten signature]

- ☒ Monument
- * Beeldbepalende object
- ⊗ Beeldondersteunde object
- Plangrens partiële herziening

Goedgekeurd op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening bij oorspronkelijk besluit van 9 augustus 2001 - nr. RE2001.51804

Gedeputeerde Staten van Gelderland
Commissaris van de
Koning

GEMEENTE GENDRINGEN

PARTIELE HERZIENING

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM GENDRINGEN (Goeisstraat)

PLANKAART 2

16 TERINZAGELEGGING	
VASTSTELLING	
GOEDKEURING	
BEROEP	
GEWUZZIGD	
WERKNR.	188.400.00
DATUM PLOT	
SCHAAL	1:1000
DATUM	6 november 2000
GETEKEND	GS
FORMAAT	63 X 39
BESTAND	A118000021
BLAD	DW5



KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV
Postbus 2009 3001 GR Rotterdam (Goedewoudpadweg 1) Tel. 010-430099 Fax 010-405589
Postbus 973 6800 AZ Arnhem (Lievekensstraat 59) Tel. 026-3517000 Fax 026-3510816
E-mail adres: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde
T 0315 32 41 26
info@rijnlandhaven.nl

RIJNLANDHAVEN
MAKELAARDIJ BV

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde

0315-324126
info@rijnlandhaven.nl
rijnlandhaven.nl

