

ZU VERKAUFEN · DIREKT VOM EIGENTÜMER · MAASHEES, NIEDERLANDE

EIGENTUM

6.313 m²

Grundstück
eigener Maas-Zugang

EIGEN STROOK 5 m → TOEGANG T

Maasperceel a

Entwicklungsgrundstück am Wasser, 1 Std. von Düsseldorf

Hofstaete op den Berg

Wohnhaus + 6 Chalets an der Maas

mit eigenem 5 m breiten Streifen zur Maas: Zugang zum Wasser für Ihr Boot

Eigener 5 m breiter Streifen zur Maas: Boot slippen

Schnelles Fahrwasser

Restaurant um die Ecke

Wander- und Radwege, Nat

Wohnhaus + 6 Chalets oder Stellplätze

Bebauungsplan rechtskräftig 2024

6.313 m² Eigentum

KAUFPREIS

€ 750.000

zzgl. Nebenkosten · direkt vom Eigentümer · ca. € 119 pro m²

Keine Maklerprovision

Sie kaufen direkt vom Eigentümer.

Alle Planunterlagen verfügbar.

Op den Berg 4 · Maashees · 10 Min. zur A73



Ein Plan. Bereit zum Bauen.

KURZ GEFASST

Zwischen Maashees und Geijsteren liegt eine Reihe von Ferienhäusern am Westufer der Maas, auf der Grenze zwischen Nordbrabant und Limburg. Landseitig davon, an der Abzweigung Op den Berg, liegt dieses Grundstück von 6.313 m² mit einem 5 Meter breiten Streifen zum Wasser.

Der Bebauungsplan wurde am 3. Dezember 2024 beschlossen und ist seit dem 16. Januar 2025 in Kraft: ein dauerhaft bewohnbares Haus anstelle des bestehenden Hauses und sechs Ferienchalets von bis zu 68 m² mit je ca. 20 m² Nebengebäude. Wohnmobilstellplätze sind als Alternative innerhalb der Erholungsnutzung möglich.

Das Gelände ist geräumt, die alten Gebäude sind abgerissen. Wer bauen will, kann loslegen. Düsseldorf liegt eine Stunde entfernt, Venray und Boxmeer eine Viertelstunde.



RECHENBEISPIEL (RICHTWERT)

Bauplatz Wohnhaus (ca. 2.000 m² × € 300) separat: – € 600.000

Chalets: Grund € 231.000 + 6 × € 150.000 = € 1,13 Mio.

Miete € 750–1.500/Wo., 30 Wo.: brutto € 195.000,
nach 30 % Kosten ≈ € 136.500 = ca. 12,1 % netto

6.313

m² ohne Streifen zur Maas

3

Flurstücke

1

Wohngrundstück

6

Chalets bis 68 m²

5 m

Streifen zur Maas

2024

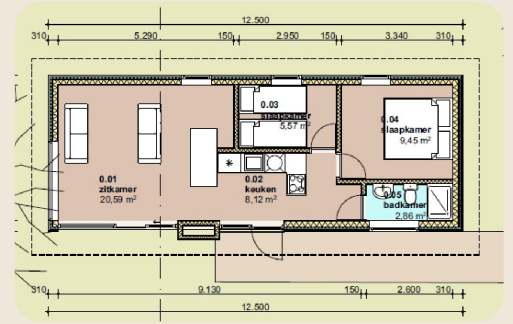
Plan rechtskräftig

AN DER MAAS · LEUKERMEER · GOLFPLATZ GEIJSTEREN · MAASDUINEN · A73 10 MIN · DÜSSELDORF 1 STD.

DER PLAN

Ein Haus, sechs Chalets, eine Adresse

Der Standort wurde vom Planungsbüro Pouderoyen Tonnaer im Bebauungsplan 'Buitengebied, Op den Berg 4' (NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01) ausgearbeitet, beschlossen von der Gemeinde Land van Cuijk am 3. Dezember 2024. Er stellt die Wohnnutzung wieder her und regelt den Bau der Chalets im Hochwasserabflussbereich der Maas.



Dauerhaftes Wohnhaus

- Neubau eines freistehenden Hauses am heutigen Standort (1 Geschoss mit Dach, 3 Schlafzimmer, Garage)
- Wohnnutzung wiederhergestellt gemäß Plan von 2009
- Flurstück G 896 mit dem bestehenden Haus, Garten auf G 486
- Parken auf dem eigenen Grundstück



Sechs Chalets oder Stellplätze

- 6 Chalets in grüner Lage hinter dem Haus
- Je Chalet max. 68 m² + ca. 20 m² Nebengebäude; gezeigte Chalets sind Beispiele
- Alternative: Wohnmobilstellplätze innerhalb derselben Nutzung
- 5 m breiter Streifen zur Maas (gemeinsam); Slippen eines Bootes möglich

RECHENBEISPIEL: BAUPLATZ WOHNHAUS SEPARAT (– € 600.000) · 6 CHALETS ≈ € 1,13 MIO. · NETTO ≈ € 136.500 / JAHR · CA. 12,1 % · RICHTWERT

FÜR WEN?

01

Ferienvermieter

Sechs Chalets oder Stellplätze an der Maas vermieten, mit eigenem Haus für den Betreiber.

02

Familie oder Freunde

Selbst an der Maas wohnen und die Chalets an Familie, Freunde oder als Kapitalanlage vergeben.

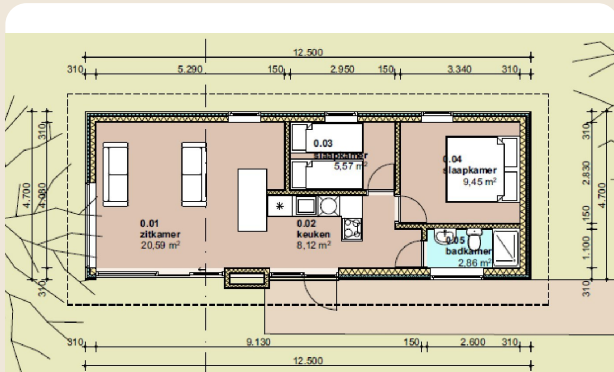
03

Bauträger oder Bauunternehmer

Rechtskräftiger Bebauungsplan und geräumtes Gelände: bauen statt Verfahren führen.

So kann es aussehen

Visualisierung aus dem Bebauungsplan, beispielhaft: das Wohnhaus mit sechs Chalets auf dem hinteren Grundstück. Rechts unten: das Gelände heute.



Chalet bis 68 m² + Nebengebäude

Der Plan erlaubt je Chalet max. 68 m² plus ein Nebengebäude von ca. 20 m²; der gezeigte Grundriss (Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Bad) ist ein Beispiel. Sechs Stück, oder Wohnmobilstellplätze als Alternative.

Max. 68 m² je Chalet

+ ca. 20 m² Nebengebäude

2 Schlafzimmer (Beispiel)

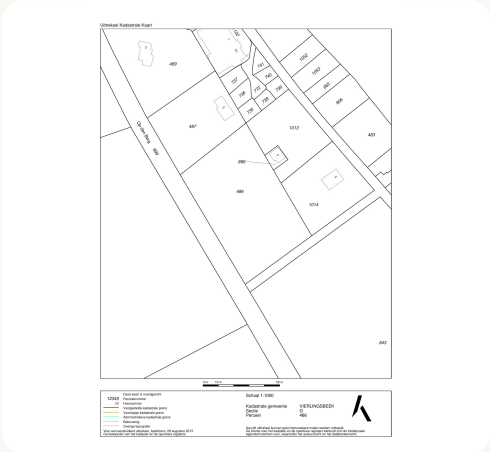
Terrasse

Auf Pfählen

1 Stellplatz je Chalet

Drei Flurstücke, ein rechtskräftiger Plan

Katastergemeinde Vierlingsbeek, Abschnitt G. Die drei Flurstücke (zusammen 6.313 m²) liegen zusammenhängend südlich von Op den Berg. Auf der gegenüberliegenden Seite führt ein 5 Meter breiter Streifen zur Maas (gemeinsame Nutzung); das angrenzende Maas-Flurstück wurde separat verkauft und ist nicht Teil dieses Angebots.



Auszug Katasterkarte

FLURSTÜCKE

Flurstück	Größe	Nutzung
Vierlingsbeek G 486	4.540 m²	Gelände (Natur) mit Schuppen
Vierlingsbeek G 1013	1.643 m²	Camping / Erholung
Vierlingsbeek G 896	130 m²	Wohnen – bestehendes Haus Nr. 4
Streifen zur Maas	5 m breit	gemeinsamer Zugang zum Wasser
Gesamt (ohne Streifen)	6.313 m²	

Beschlossen: 3.12.2024

Bebauungsplan 'Buitengebied, Op den Berg 4' (NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01), beschlossen vom Gemeinderat Land van Cuijk am 3. Dezember 2024, in Kraft seit 16. Januar 2025. Gegenüber dem Entwurf geändert; siehe Abwägung der Einwendungen. Kein Erschließungsplan, keine Kostenumlage.

Was ist erlaubt?

Wohnen: dauerhaft bewohnbares Haus anstelle des bestehenden Hauses. Erholung: 6 Chalets von max. 68 m² mit je einem Nebengebäude von ca. 20 m², oder Wohnmobilstellplätze. Doppelnutzung Wasserwirtschaft – Hochwasserabfluss: Bauen nach den Regeln des Plans, in Abstimmung mit Rijkswaterstaat.



← 5-m-Streifen · Zugang zur Maas für alle Eigentümer

An der Maas, zwischen Brabant und Limburg

DIE UMGEBUNG

Die Ferienhausreihe zwischen Maashees und Geijsteren liegt am Westufer der Maas, einem schnellen Fahrwasser Richtung Leukermeer und Maasplassen. Um die Ecke der Golfplatz Geijsteren (18 Löcher auf dem Landgut), das Restaurant De Watervogel am Wasser und die Wander- und Radwege des Nationalparks De Maasduinen und der Maasheggen. Über den eigenen 5 Meter breiten Streifen slippen Sie Ihr Boot. Ruhe, Wasser und Weite, eine Stunde von Düsseldorf.



ALLES IN DER NÄHE

5 m

Eigener Streifen zur Maas

1 km

Leukermeer: Yachthafen, Strand

4 km

Golfplatz Geijsteren, 18 Löcher

10 Min.

Maasduinen, Maasheggen, A73

1 Std.

Düsseldorf

40 Min.

Nijmegen und Eindhoven



Golf, Wasser und Wandern

Golfen auf dem Landgut Geijsteren, Bootfahren und Angeln auf Maas und Leukermeer, Essen im De Watervogel, Wandern durch die Maasduinen und die Maasheggen (UNESCO-Biosphärengebiet) und Radfahren durch die Wälder und an den Bächen von Geijsteren.

So sieht es heute aus

Das Grundstück liegt unter alten Eichen, mit dem bestehenden Haus zur Straße Op den Berg und Blick auf die Maas. Die alten Gebäude wurden 2026 abgerissen; das Haus wird laut Plan neu gebaut.



UNTERLAGEN IN DIESEM EXPOSÉ

PDF

Bekanntmachung rechtskräftiger Plan

PDF

Begründung Bebauungsplan

PDF

Regeln Bebauungsplan

PDF

Plankarte

PDF

Katasterkarte

Gemeinde Land van Cuijk, 3.12.2024 (NL)

Pouderoyen Tonnaer (Entwurf 2023, NL)

Bau- und Nutzungsregeln je Nutzung (NL)

Nutzungen und Kennzeichnungen

Auszug mit Umgebungskarte, Vierlingsbeek G 486

STAND DES VERFAHRENS

Der Bebauungsplan wurde am 3. Dezember 2024 beschlossen und ist seit dem 16. Januar 2025 in Kraft (ruimtelijkeplannen.nl, Plannummer NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01). Die Baugenehmigung beantragt der Käufer; der Eigentümer stellt den gesamten Schriftverkehr mit Gemeinde und Rijkswaterstaat zur Verfügung.



Wen darf ich herumführen an der Maas?

Anrufen, WhatsApp oder E-Mail für einen Termin vor Ort, auch auf Deutsch. Ein Videotermin ist ebenfalls möglich.

Bauke Jansen · Eigentümer

+31 6 10 06 50 38

WhatsApp · Telefon · Deutsch, Englisch, Niederländisch

Direkt vom Eigentümer, ohne Maklerprovision

Op den Berg 4, 5823 CB Maashees, Niederlande (Gemeinde Land van Cuijk)

Dieses Exposé wurde sorgfältig auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (2024) und der Katasterdaten zusammengestellt; Rechte können daraus nicht