



## Molenstraat 2a, 6566 JC Millingen aan de Rijn

Vraagprijs € 355.000,- k.k.

Burgers Makelaardij  
Bredestraat 2  
6578 AV, LEUTH  
Tel: 024-6632345  
E-mail: [mail@burgersmakelaardij.nl](mailto:mail@burgersmakelaardij.nl)  
[www.burgersmakelaardij.nl](http://www.burgersmakelaardij.nl)



## Omschrijving

Droom je van je eigen huis bouwen? Hier is je kans!

Op een prachtige, landelijke locatie bieden we deze unieke bouwkvael van circa 3.885 m<sup>2</sup>, direct naast een karakteristieke boerderij. Alles is klaar voor de start van jouw droomhuis: het bestemmingsplan is definitief gewijzigd en alle kosten (inclusief archeologisch onderzoek, asbest- en bodemonderzoek, landschapsinrichting en anterieure overeenkomst) zijn al door de verkoper voldaan. Meer grond? Er bestaat de mogelijkheid om circa 6.000 m<sup>2</sup> grond erbij te kopen.

Wat mag je bouwen?

- \* 1 vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m<sup>3</sup>.
- \* Maximale goothoogte van 3,5 m en nokhoogte van 8,5 m.
- \* Bijgebouw van maximaal 80 m<sup>2</sup> toegestaan.
- \* Kelder/souterrain bij woning en bijgebouw is mogelijk.
- \* Woning en bijgebouw moeten binnen het aangewezen bouwvlak worden gerealiseerd.
- \* Parkeren op het erf.
- \* Groenplan met knotbomen, fruitbomen, struweel en haagbeuk voor een natuurlijke uitstraling.
- \* Eventueel extra grond beschikbaar, voor uw eigen dieren aan huis of een voedselbos?
- \* De varkensstallen van de naastgelegen voormalige boerderij worden gesloopt, de boerderij heeft ook de bestemming wonen gekregen.

De omgeving

Millingen aan de Rijn biedt alle voorzieningen: sport, basisschool, winkels en natuur op loopafstand.

20 minuten van Nijmegen en Kleve, met goede openbaar vervoersverbindingen.

De Molenstraat ligt in het rustige buitengebied, midden in de natuur.

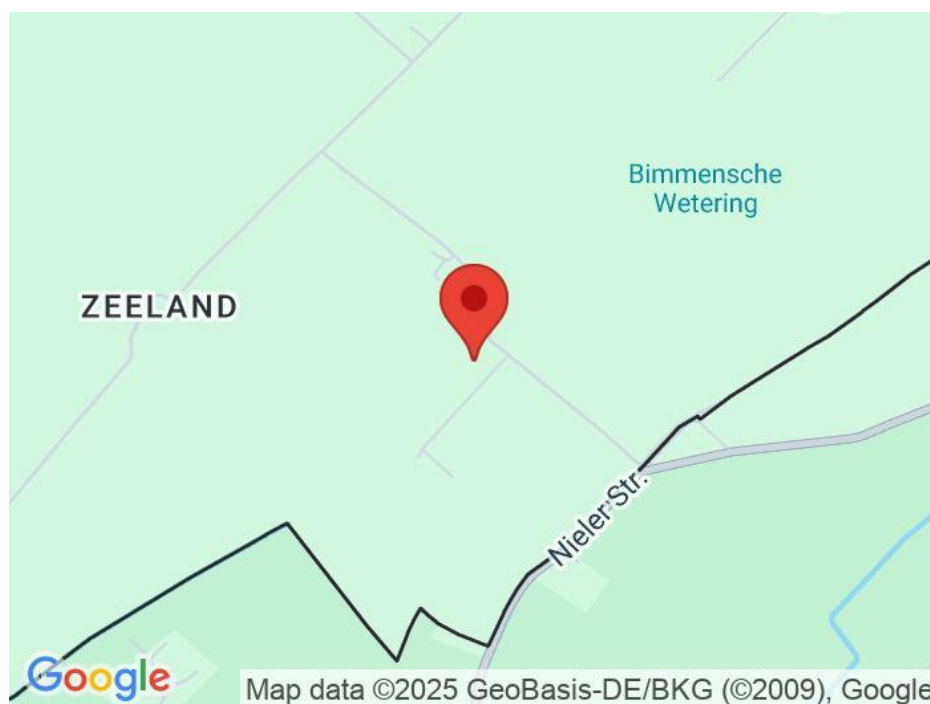
Meer weten? Bezoek de unieke woningwebsite [molenstraat2a.nl](http://molenstraat2a.nl) voor alle details en inspiratie.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 355.000,00
Soort	: Bouwgrond
Perceel oppervlakte	: 3.885 m <sup>2</sup>
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

## Locatie

Molenstraat 2a  
6566 JC MILLINGEN AAN DE RIJN





# Foto's



Burgers Makelaardij  
Bredestraat 2  
6578 AV, LEUTH  
Tel: 024-6632345  
E-mail: [mail@burgersmakelaardij.nl](mailto:mail@burgersmakelaardij.nl)  
[www.burgersmakelaardij.nl](http://www.burgersmakelaardij.nl)





# Foto's



Burgers Makelaardij  
Bredestraat 2  
6578 AV, LEUTH  
Tel: 024-6632345  
E-mail: [mail@burgersmakelaardij.nl](mailto:mail@burgersmakelaardij.nl)  
[www.burgersmakelaardij.nl](http://www.burgersmakelaardij.nl)





Type:	Beoordeling	
Datum:	26 maart 2025	
Bijlage:	n.v.t.	
Onderzoek:	Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven	
Onderzoeksrapport:	Archeologisch onderzoek Molenstraat 2 te Millingen aan de Rijn	
Auteur:	D.E. Geertsema en J. Bex	
Versie:	C1 d.d. 5 maart 2025	
Handtekeningen Bevoegd Gezag Archeologie:	W.L.J. Tielen, beleidsmedewerker Cultuurhistorisch Erfgoed 	E.K. Mietes, regioarcheoloog regio Nijmegen 

## Beoordeling

Het rapport is goedgekeurd.

De gemeente is akkoord met het advies om het plangebied van de nieuwbouwwoning vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Voor vragen of afstemming kan contact worden opgenomen met [w.tielen@bergendal.nl](mailto:w.tielen@bergendal.nl).

## Inleiding

In opdracht van Geling Advies bv is door Greenhouse Advies bv een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied Molenstraat 2 te Millingen aan de Rijn in de gemeente Berg en Dal. De conceptversie van het proefsleuvenonderzoek is nu beoordeeld.

## Conclusie en advies Greenhouse

### Conclusie

De hoge archeologische verwachting uit het vooronderzoek werd op basis van de (enkele) proefsleuf niet bevestigd; er werden geen archeologische waarden aangetroffen. Onder het vondstmateriaal bevonden zich fragmenten moderne baksteen, dakpannen, plastics en een oormerk van vee. Geen van deze vondsten lijken van archeologisch wetenschappelijke relevantie voor de locatie.

De bodemopbouw stemt overeen met de verwachte geologische (bodem)genese uit onder meer het vooronderzoek. Het zand onderin de archeologische proefsleuf kan worden toegeschreven aan een crevassegeul vanuit het Rijnsysteem. Deze doorbraakgeul heeft ter hoogte van het plangebied vermoedelijk nog een tijd opengelegen (dus niet ontstaan in één gebeurtenis), althans daar lijkt de gelaagdheid van de bodemopbouw (een bepaalde *fining upwards*) op te wijzen.

De geroerde toplaag van matig zware klei (komgronden) bevat puin van bouwresten. Mogelijk betreft dat puin van het erf of van het voormalige nabijgelegen erf ten noorden van het plangebied op de huidige akker. Het materiaal was sterk verweerd hetgeen het gevolg is van sterke bewerking of betreding (erfverharding) en dus niet kort na ontmanteling van een bouwwerk (ter plaatse) in de ondergrond terecht is gekomen.

### Advies

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd voorafgaande aan de realisatie van de nieuwbouwwoning. De kans op het aantreffen of verstoren van (behoudenswaardige) archeologische waarden wordt hier klein geacht.

**Bevindingen**

Er zijn geen opmerkingen.

**Selectiebesluit**

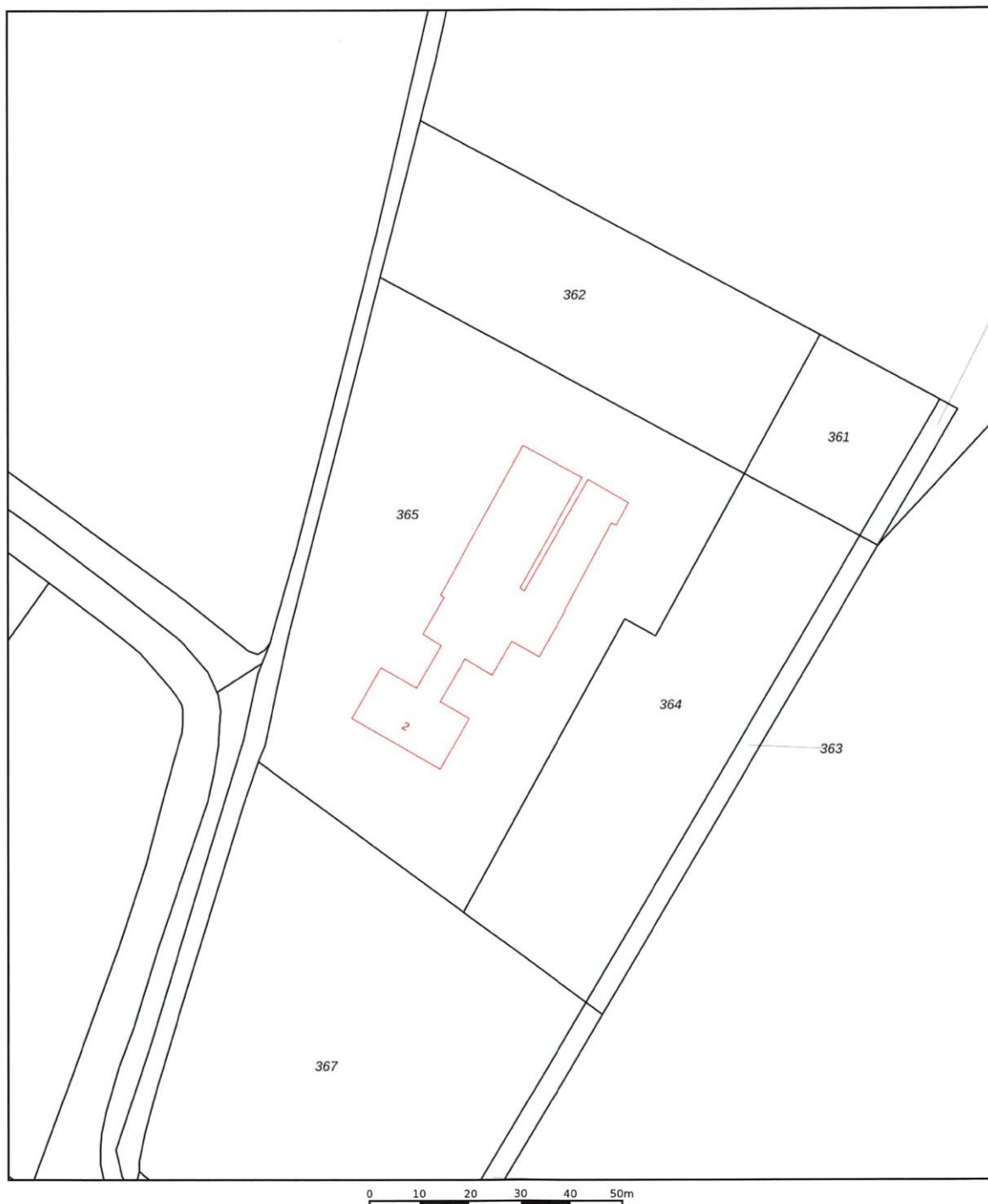
Het rapport is goedgekeurd.




De gemeente is akkoord met het advies om het gebied ter plaatse van de nieuwbouwwoning vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. We wijzen daarbij nog op de volgende zaken:

- Dit selectiebesluit heeft geen betrekking op de nog te begeleiden ondergrondse sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen. Deze begeleiding dient nog plaats te vinden.
- We wijzen u op de wettelijke meldingsplicht toevalsvondsten. Als u het vermoeden hebt dat u tijdens de werkzaamheden een archeologisch relevante vondst of waarneming te hebben gedaan, dan dient u die te melden bij de gemeente. Dit staat in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Datum: Datum  
Documentnr: REFNUMBER

Pagina 2 van 2



<b>12345</b> <b>25</b>	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Millingen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 365	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

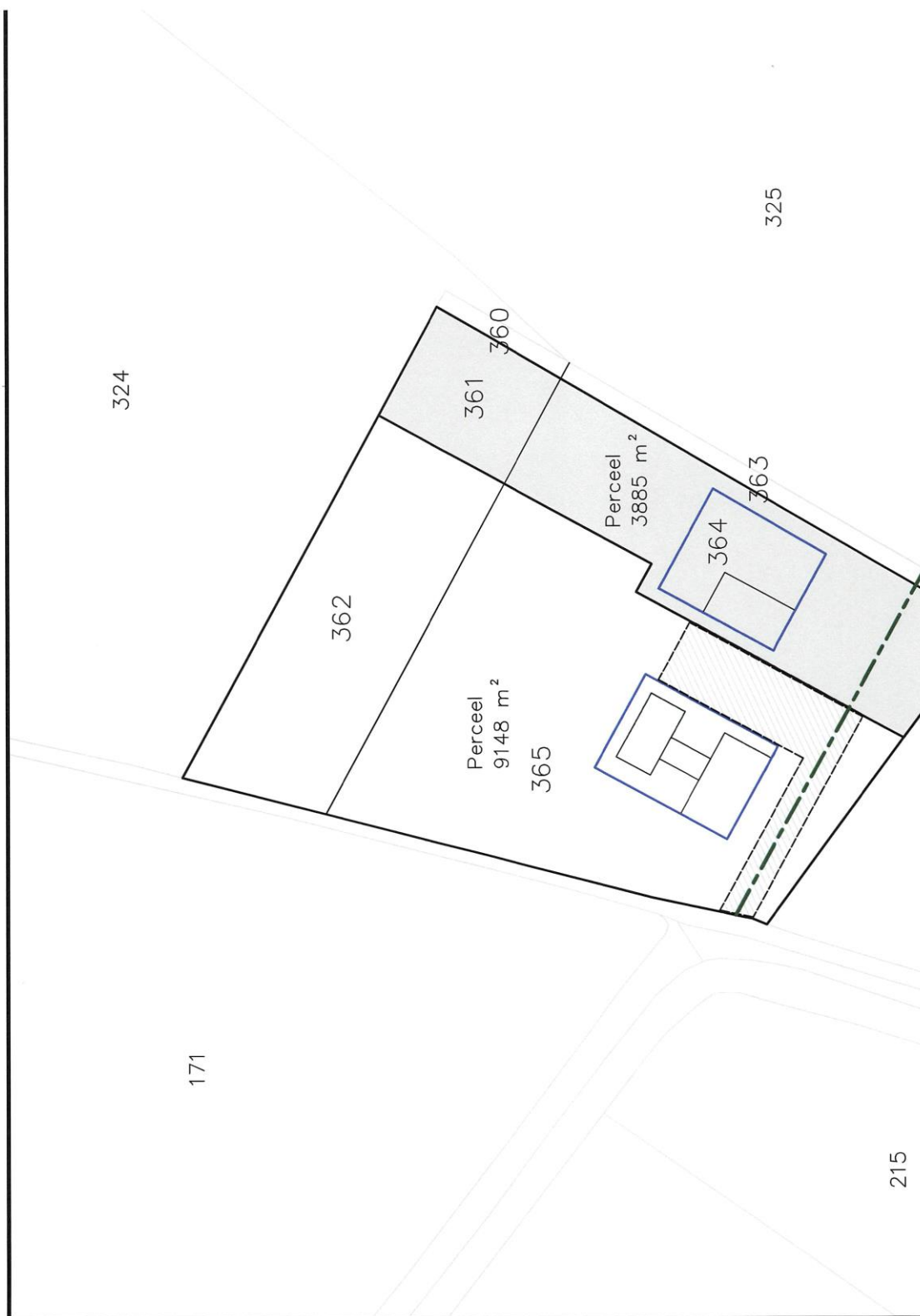
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





Bredestraat 2  
 6578 AV, LEUTH  
 Tel: 024-6632345  
 E-mail: [mail@burgersmakelaardij.nl](mailto:mail@burgersmakelaardij.nl)  
[www.burgersmakelaardij.nl](http://www.burgersmakelaardij.nl)





## Verrassend veel voor u in huis



Bredestraat 2 Leuth  
024-6632345

Geopend maandag t/m vrijdag  
van 8.30u tot 17.30u

info@burgersmakelaardij.nl  
www.burgersmakelaardij.nl

Je zou wel een huis willen kopen. Maar wat heb je precies te besteden? En wat is in jouw situatie de beste en voordeligste hypotheek? En hoe verzekert je jouw huis vervolgens tegen een gunstige prijs?

Of je hebt al jarenlang een hypotheek lopen en een aantal verzekeringen. En je vraagt je af of dat niet beter en goedkoper kan?

Of je wilt sparen voor de studie van de kinderen of je eigen oude dag.  
Maar wat is wijsheid?

In al die gevallen wil je een beroep kunnen doen op een partij, die jou écht als klant ziet.  
Die voor je klaar staat, kennis van zaken heeft en die kennis aanwendt in jouw voordeel.

Burgers is een kantoor, centraal in de Ooijpolder, dat nog zo werkt.

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



Makelaardij

### Gemak dient de mens.

We bieden een breed pakket aan diensten, die logisch op elkaar aansluiten: makelaardij, verzekeringen, hypotheek. Een groot gemak wanneer u van meerdere diensten gebruik wilt maken



Verzekeringen

### We zijn altijd goed bereikbaar.

Het kantoor is 45 uur per week geopend. 's een medewerker even niet beschikbaar?  
U wordt direct teruggebeld.



Hypotheek

### We nemen nog de tijd voor u.

We hechten aan een persoonlijke benadering. Daarom nemen we ruim de tijd voor u en dat vinden we nog zakelijk ook. Want daarmee hopen wij u nog lang als klant te behouden.



### We zijn uiterst deskundig.

Onze medewerkers zijn hoog opgeleid en beschikken door voortdurende bijscholing over de meest actuele kennis op hun vakgebied. Zij voldoen aan de hoogste eisen van vakbekwaamheid en ervaring.

**Kortom, Burgers heeft verrassend veel diensten, kwaliteit, persoonlijke aandacht en service voor u in huis.**

Burgers Makelaardij  
Bredestraat 2  
6578 AV, LEUTH  
Tel: 024-6632345  
E-mail: [mail@burgersmakelaardij.nl](mailto:mail@burgersmakelaardij.nl)  
[www.burgersmakelaardij.nl](http://www.burgersmakelaardij.nl)

