

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Een woning die meer
biedt dan je verwacht

Te koop



ANGEREN

Kampsestraat 29

Vraagprijs:

€ 980.000,- k.k.



Wonen & werken

Sommige objecten laten zich niet eenvoudig indelen in de bekende categorieën van de woningmarkt. Kampsestraat 29 en 29A in Angeren is zo'n locatie.

Op een perceel van ruim 8.000 m² staan een volledig gemoderniseerde bedrijfswoning, twee grote loodsen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.500 m², kantoorruimte, opslagruimte en een groot erf. Een combinatie die in deze omvang maar zelden wordt aangeboden.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte	255 m ²
Perceeloppervlakte	8290 m ²
Inhoud	1072 m ³
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen





Dit is geen standaard
woonhuis.

Dit is ook geen standaard
bedrijfslocatie.



Woonkamer

De woonkamer van ruim 50 m² vormt samen met de woonkeuken het hart van het huis



Niet standaard

Dit is geen standaard woonhuis. Dit is ook geen standaard bedrijfslocatie. Het is een plek die kansen biedt voor ondernemers die wonen en werken willen combineren. Voor gezinnen die op zoek zijn naar uitzonderlijk veel ruimte. Voor situaties waarin meerdere generaties samenwonen. En voor kopers die mogelijkheden zien voor de toekomst.

Tegelijkertijd vraagt deze locatie om een koper die zich goed verdiept in de mogelijkheden. De huidige bestemming is een bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding. Niet iedere gewenste invulling zal zonder meer mogelijk zijn. Juist daarom is dit een object voor mensen die verder kijken dan alleen de gebruikelijke woningmarkt.

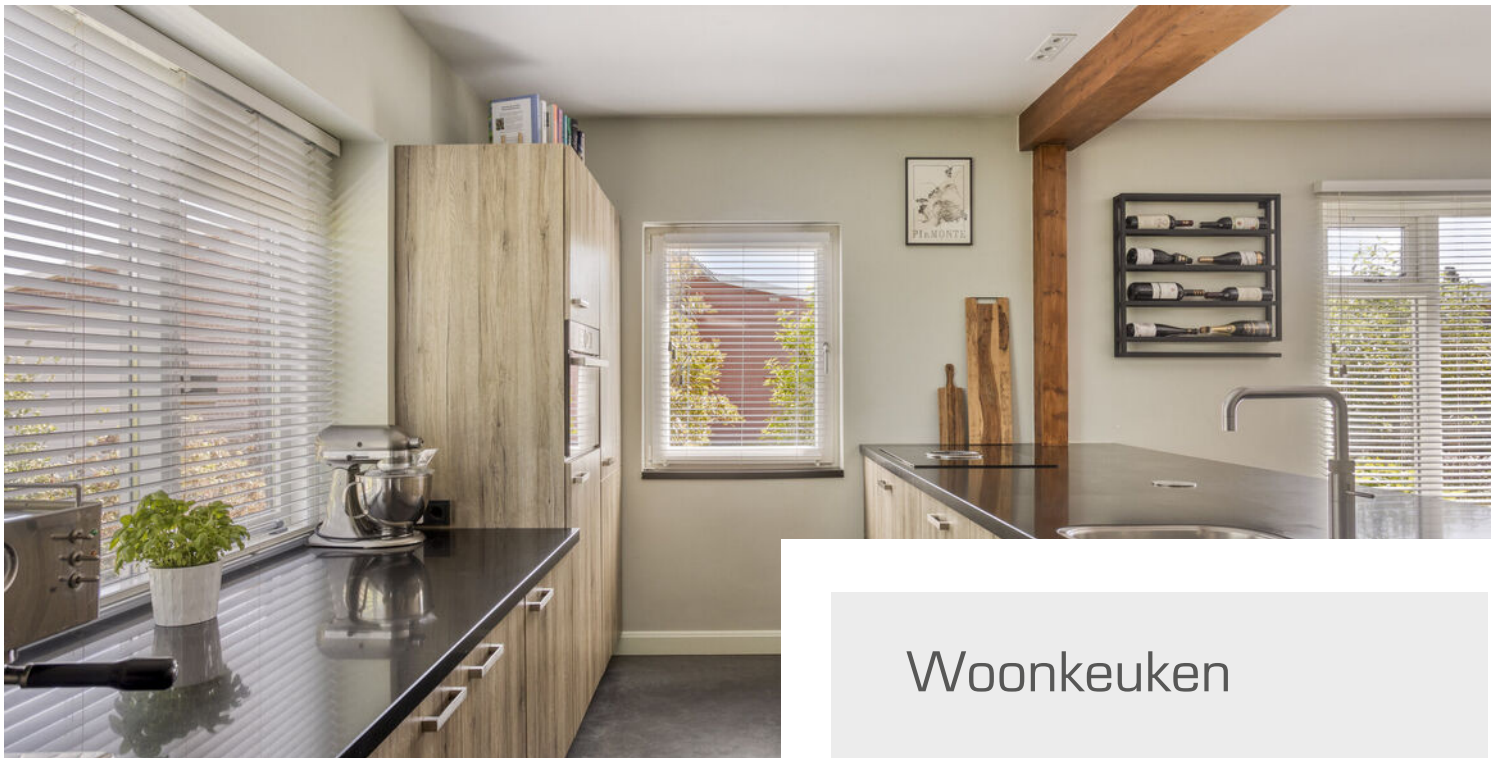
Een woning die meer biedt dan je verwacht

Wie de woning binnenstapt, ontdekt direct dat hier de afgelopen jaren veel is gebeurd.

De woning is circa tien jaar geleden ingrijpend gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Daarbij is niet alleen aandacht besteed aan isolatie en techniek, maar vooral ook aan wooncomfort. Het resultaat is een verrassend sfeervol woonhuis dat ondanks zijn omvang warm en huiselijk aanvoelt.


De woonkamer vormt samen met de woonkeuken het hart van het huis. Grote leefruimtes, veel lichtinval en een moderne afwerking zorgen voor een prettige sfeer.





Woonkeuken

Een plek waar de kachel sfeervol brandt, echt wordt geleefd, dagelijks wordt gekookt en mensen samenkomen om te genieten van het leven



De keuken dateert uit 2017 en is voorzien van de gemakken die je van een eigentijdse keuken mag verwachten. Een plek waar dagelijks wordt geleefd, gekookt en samengekomen.

Met een woonoppervlakte van circa 255 m² biedt de woning volop ruimte voor een groot gezin. Op de begane grond bevinden zich, naast de woonkamer en de riante woonkeuken, een praktische bijkeuken, een wasmachineruimte met douche en een uitgebreide technische ruimte. De opkamer is omgebouwd tot een royale badkamer terwijl onder de opkamer een grote provisie- / wijnkelder aanwezig is.

Op de verdieping bevinden zich meerdere ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast en airconditioning. Daarnaast is er een tweede sanitaire ruimte aanwezig met toilet en wastafel. Voor wie extra comfort wenst, biedt deze ruimte mogelijkheden voor het realiseren van een aanvullende badkamer op de verdieping.

De woning beschikt over energielabel A++ en is voorzien van onder meer een warmtepomp, zonneboiler en 36

zonnepanelen. Hierdoor is niet alleen het wooncomfort hoog, maar zijn ook de energielasten opvallend gunstig.

Voor wie is dit object geschikt?

Voor ondernemers die wonen en werken willen combineren biedt deze locatie direct mogelijkheden. De aanwezige bedrijfsruimte, het kantoor en het grote erf vormen daarvoor een solide basis.

Ook voor gezinnen die ruimte zoeken voor mantelzorg, thuiswonende kinderen of meerdere generaties onder één dak, kan dit een interessante locatie zijn. De combinatie van woonruimte, bijgebouwen en perceeloppervlakte biedt daarvoor mogelijkheden die elders moeilijk te vinden zijn.

Daarnaast zullen er kopers zijn die vooral kijken naar de potentie van de locatie op langere termijn. Eventuele toekomstige wijzigingen van gebruik of bestemming zijn afhankelijk van gemeentelijke besluitvorming en dienen door een koper zelf onderzocht te worden.

Een object voor mensen die kansen zien

Kampsestraat 29 en 29A is geen woning die je vergelijkt met andere vrijstaande woningen. Daarvoor is het object simpelweg te bijzonder.

Hier koop je een combinatie van wonen, werken, ruimte en mogelijkheden. Een locatie die vandaag al veel te bieden heeft, maar die tegelijkertijd uitnodigt om verder te kijken naar wat er morgen mogelijk zou kunnen zijn.

Een object voor ondernemers,

families en visionairs. Maar vooral voor mensen die ruimte zoeken om hun eigen plannen vorm te geven.





Badkamer

De opkamer is omgebouwd tot een royale badkamer voorzien van een douche, een ligbad, een tweede toilet en een urinoir en een wastafelmeubel met dubbele opstelling.





Provisiekelder

Onder de opkamer is een grote provisie- /
wijnkelder aanwezig



Verdieping

Op de verdieping bevinden zich zes ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast en airconditioning.

Daarnaast is er een tweede sanitaire ruimte aanwezig met toilet en wastafel. Voor wie extra comfort wenst, biedt deze ruimte mogelijkheden voor het realiseren van een aanvullende badkamer op de verdieping.









Op de verdieping is een tweede sanitaire ruimte aanwezig met toilet en wastafel.





Plattegrond begane grond



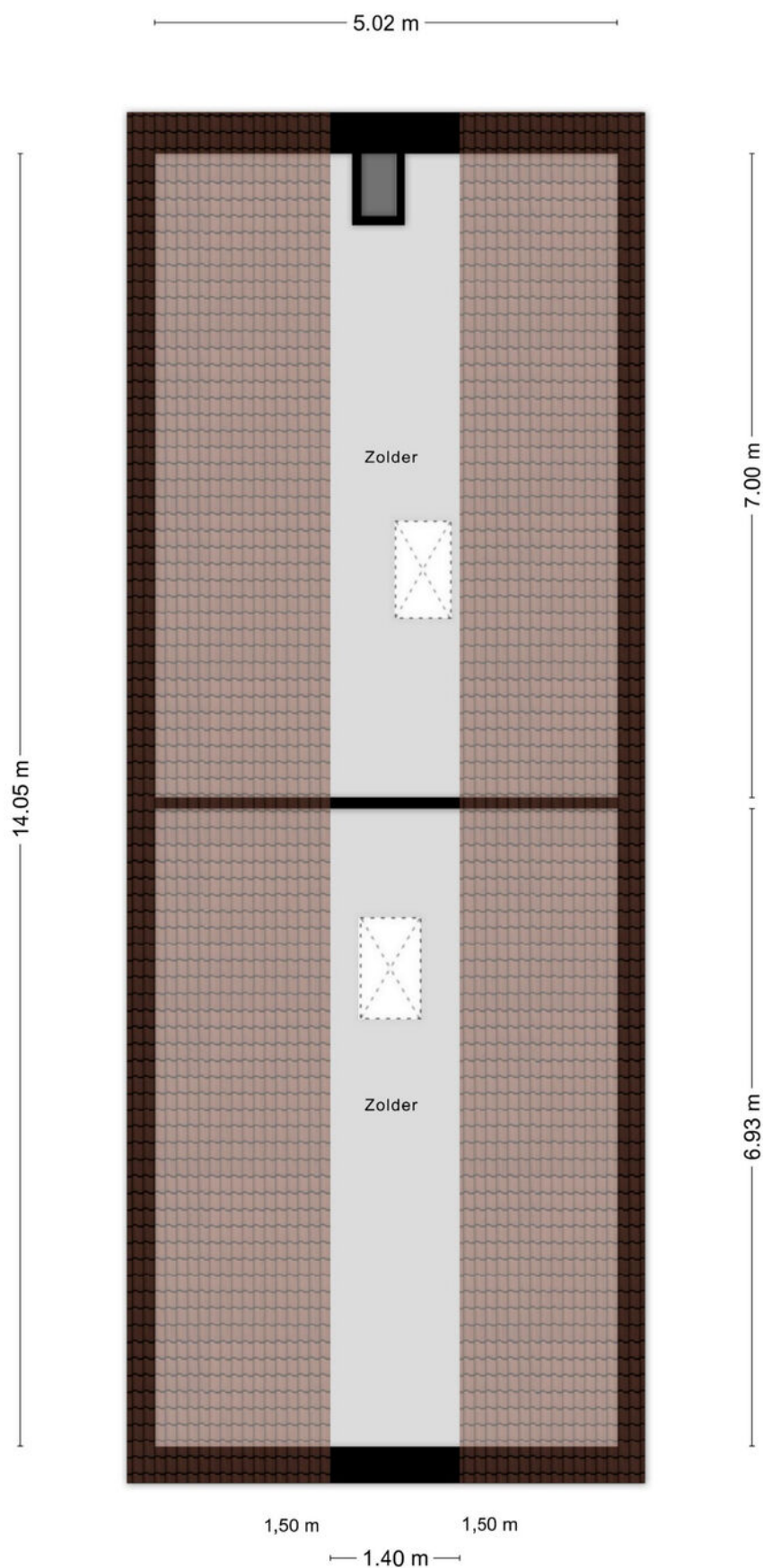
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



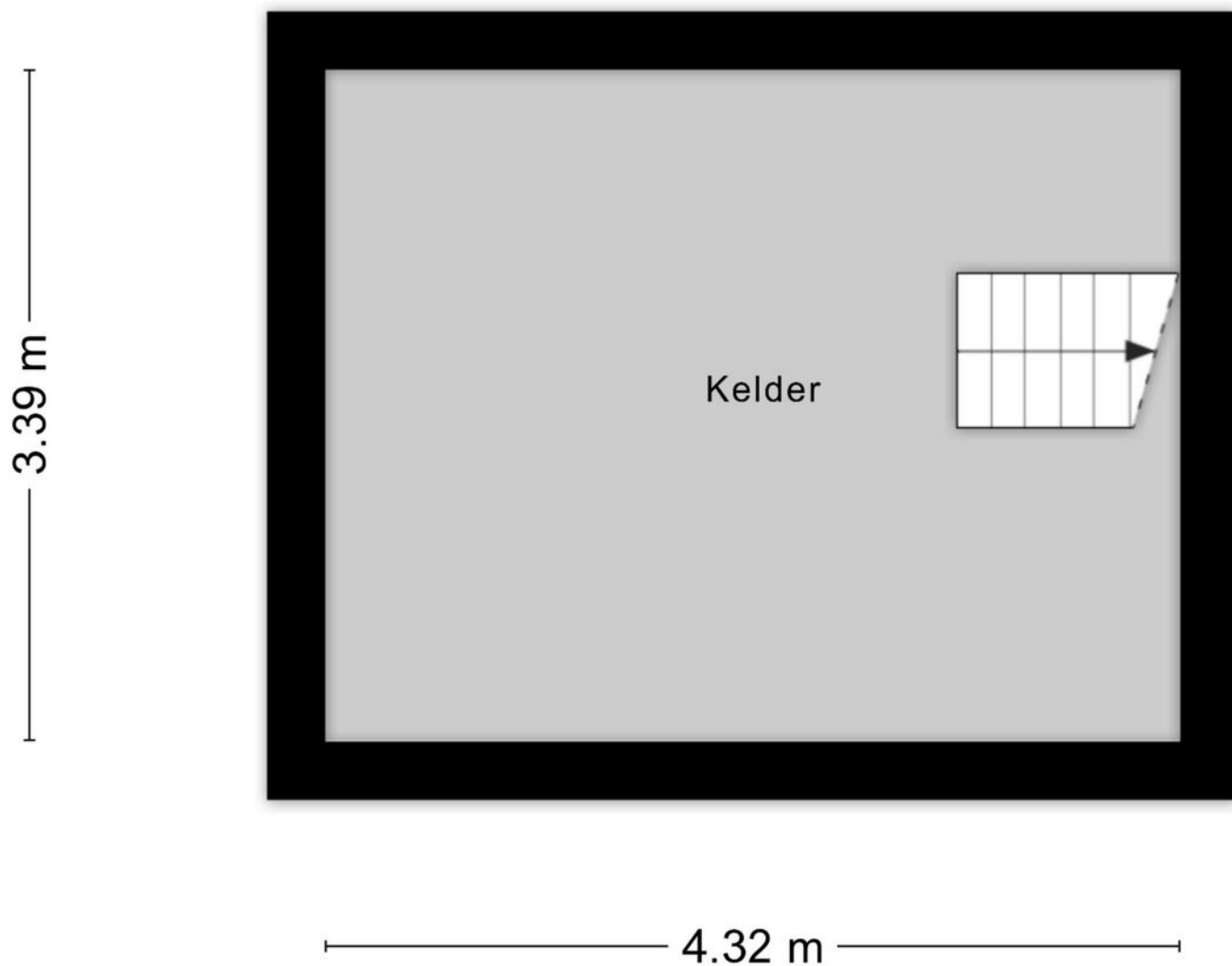
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bergzolders



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond provisieelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast waskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wijnrek		X	
- 2 x schappen		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

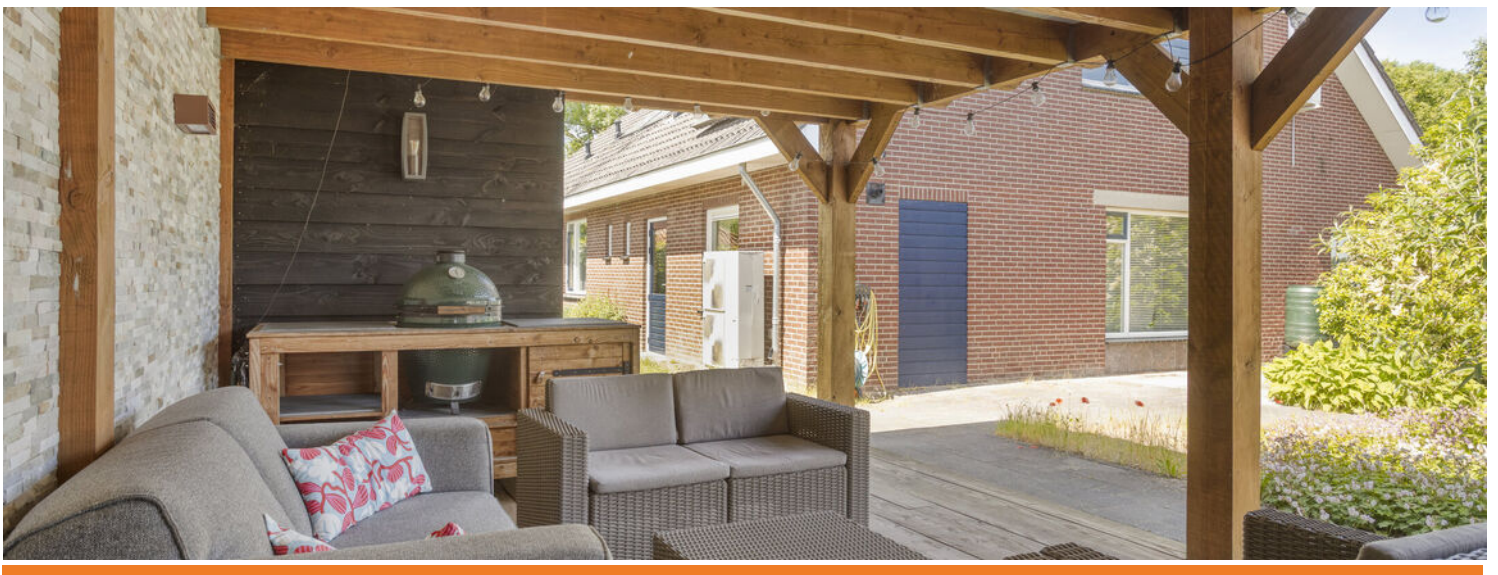
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

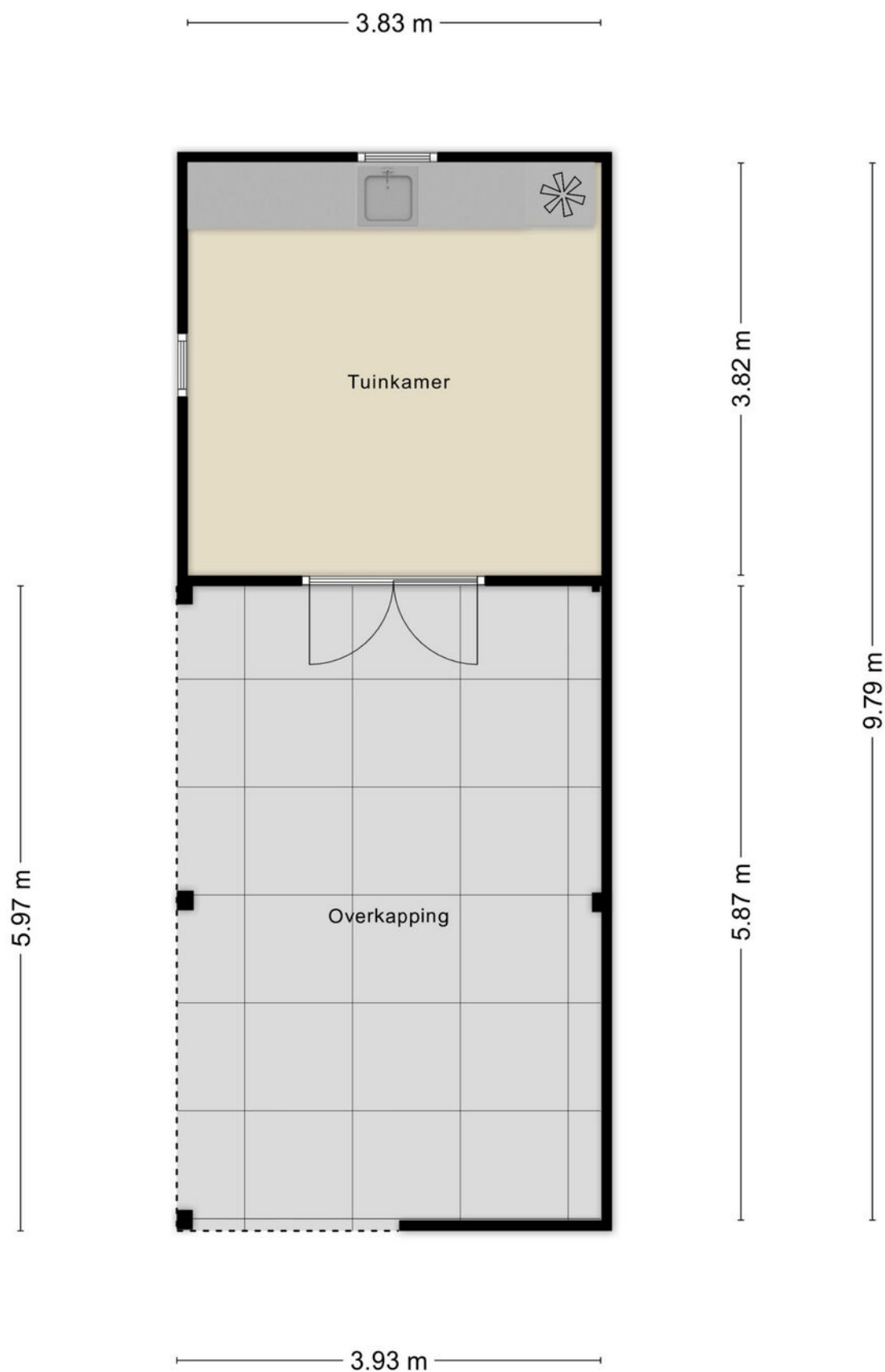


Overdekte veranda

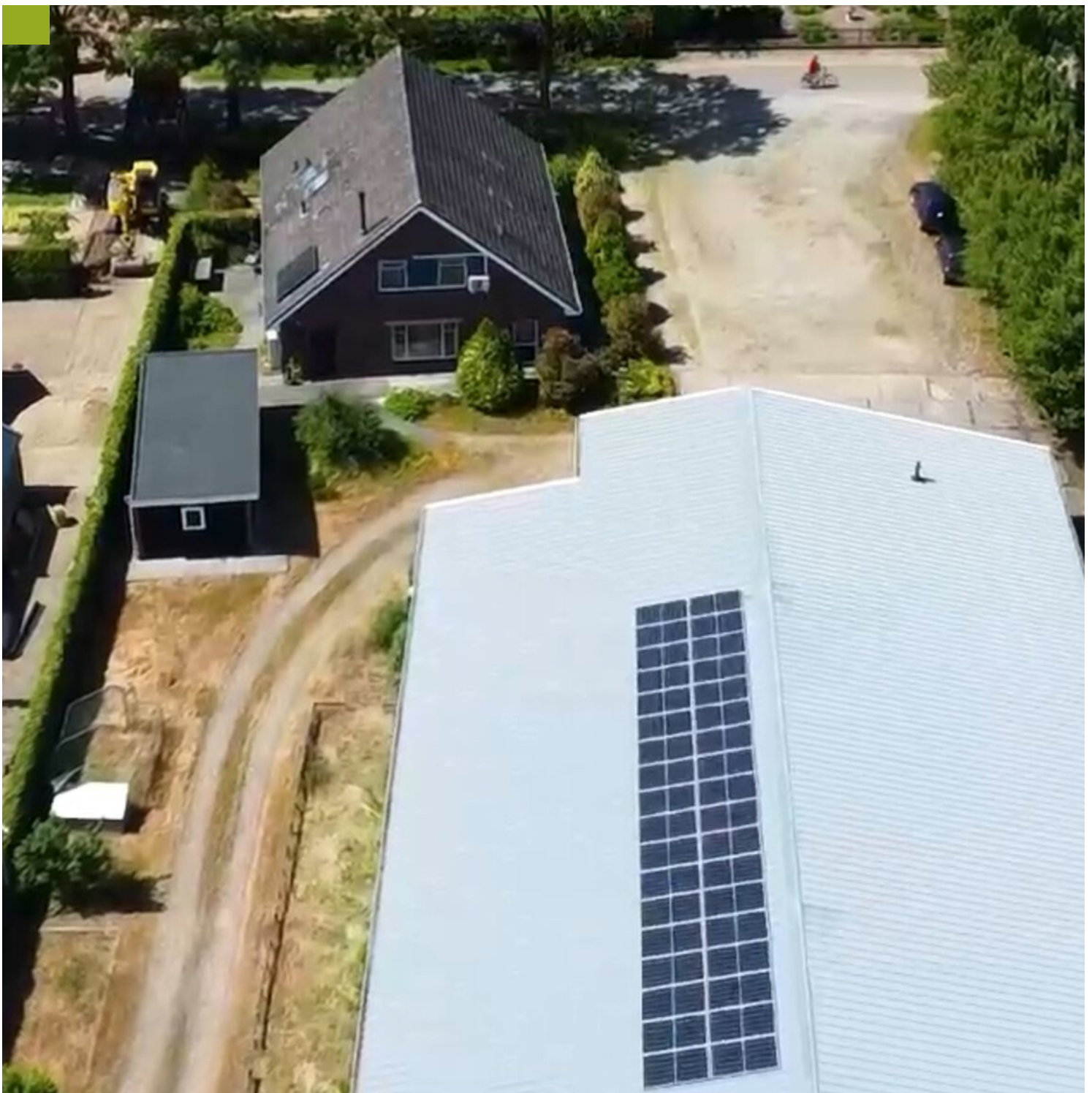
Achter de woning staat een houten tuinhuis met een overdekte veranda dat dienst doet als buitenkeuken.



Plattegrond buitenkeuken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel A++ en is voorzien van onder meer een warmtepomp, zonneboiler en 36 zonnepanelen. Hierdoor is niet alleen het wooncomfort hoog, maar zijn ook de energielasten opvallend gunstig.

Bedrijfsruimte..

...van een omvang die zelden wordt aangeboden

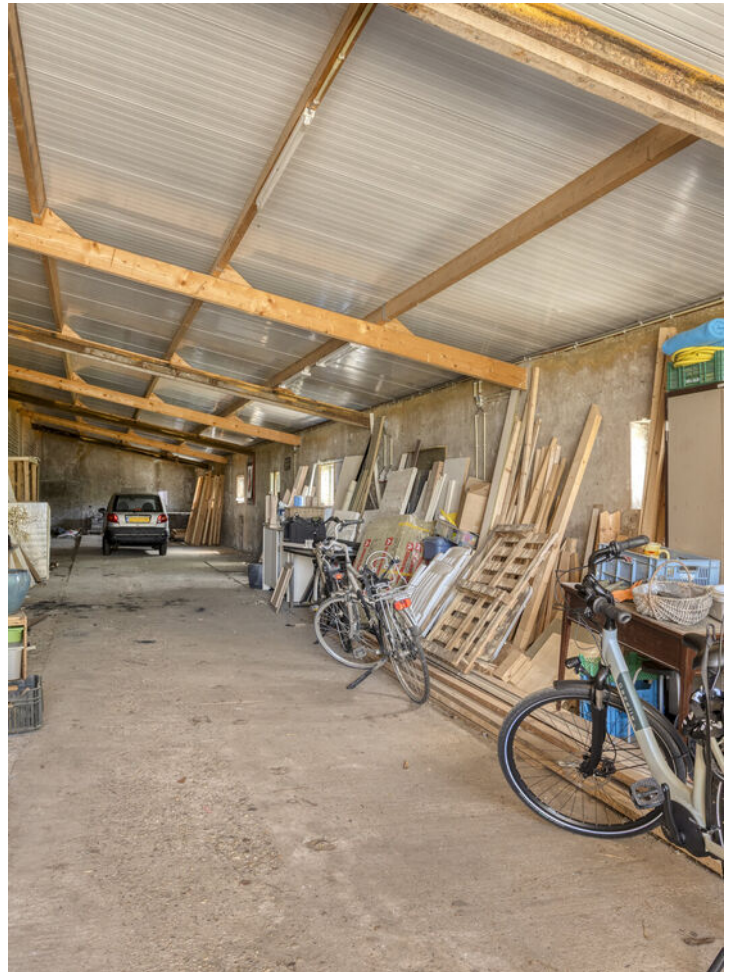
Achter de woning bevinden zich twee grote loodsen die samen circa 1.500 m² bedrijfsruimte bieden.

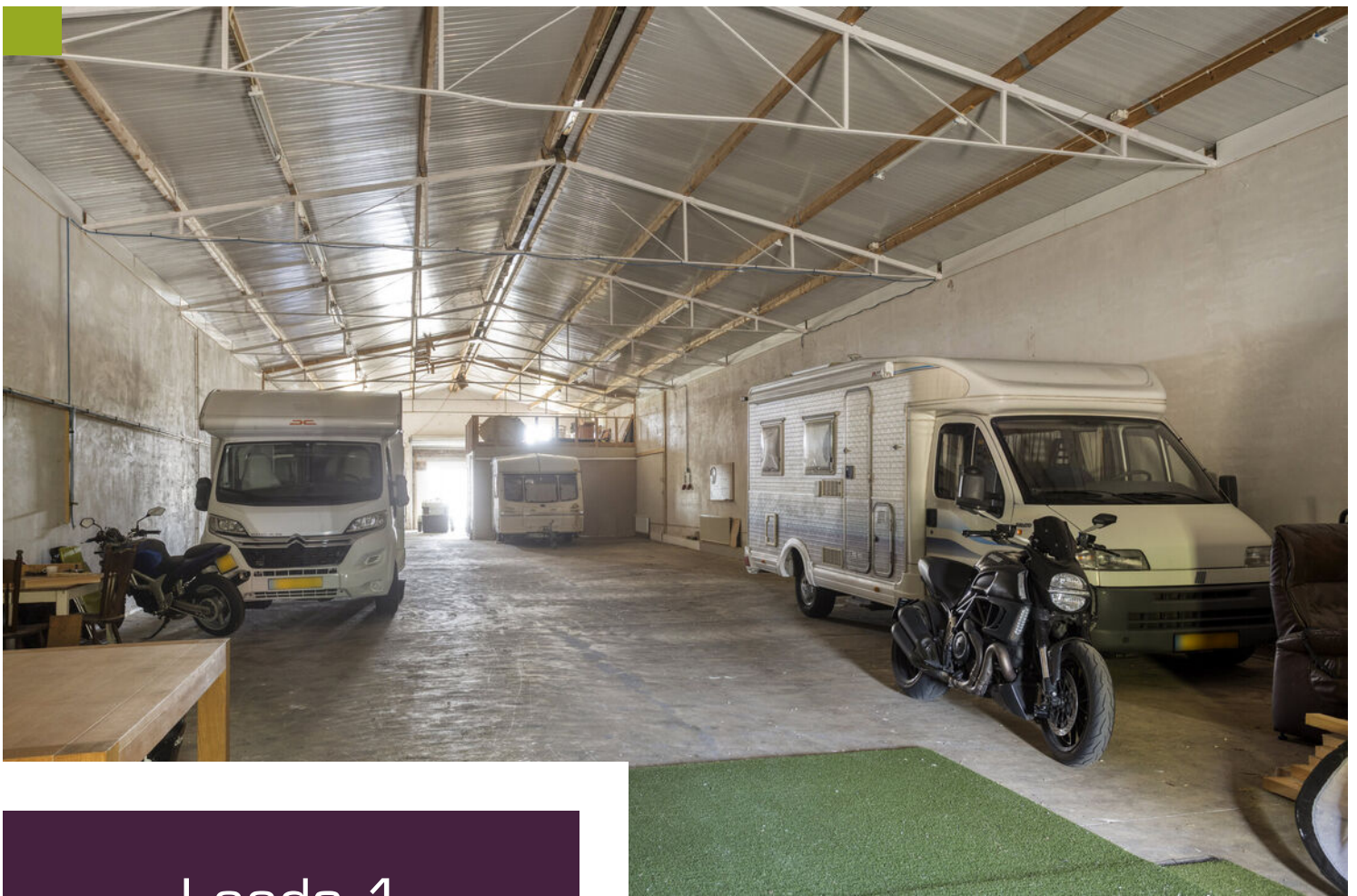
De eerste loods is verdeeld in meerdere compartimenten en beschikt over een kantoorruimte met pantry. Hierdoor is deze ruimte geschikt voor uiteenlopende vormen van opslag, werkplaatsactiviteiten of bedrijfsvoering.

De tweede loods bestaat uit één grote open ruimte met vrije overspanning. Een indrukwekkende ruimte die zich uitstekend leent voor opslag, stalling van voertuigen, campers, caravans, machines of bedrijfsmaterieel.

Beide loodsen zijn voorzien van een dakconstructie met geïsoleerde staalplaten, wat bijdraagt aan een beter binnenklimaat en een verzorgde uitstraling.

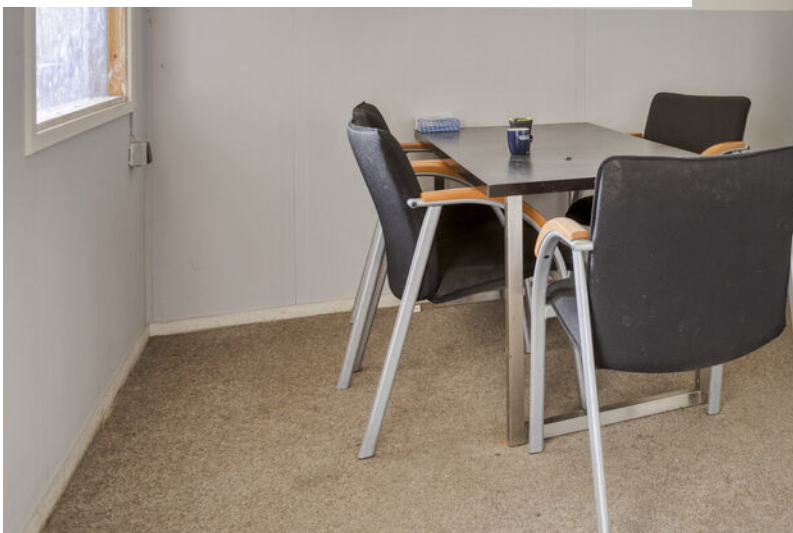
De aanwezige bedrijfsbebouwing biedt veel mogelijkheden voor bedrijfsvoering, opslag en stalling. Eventuele toekomstige functiewijzigingen zijn afhankelijk van gemeentelijke besluitvorming en dienen door koper zelf onderzocht te worden.





Loods 1

De eerste loods is opgedeeld in drie compartimenten waarbij het middelste compartiment is voorzien van een kantoorruimte / pantry







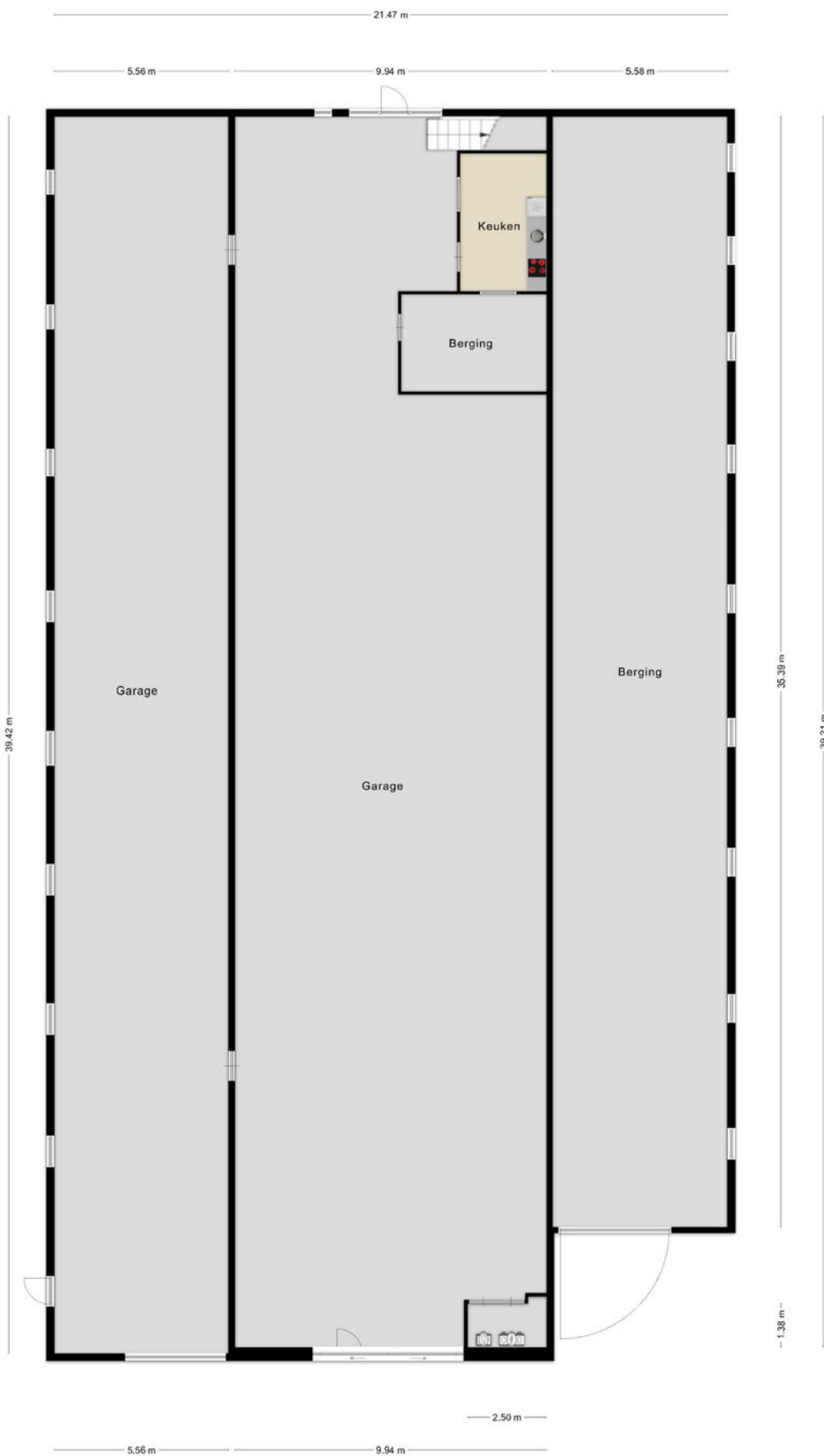


Loods 2

De tweede loods bestaat uit één grote open ruimte met vrije overspanning. Beide loodsen zijn voorzien van geïsoleerde dakplaten, krachtstroom en en gasaansluiting.

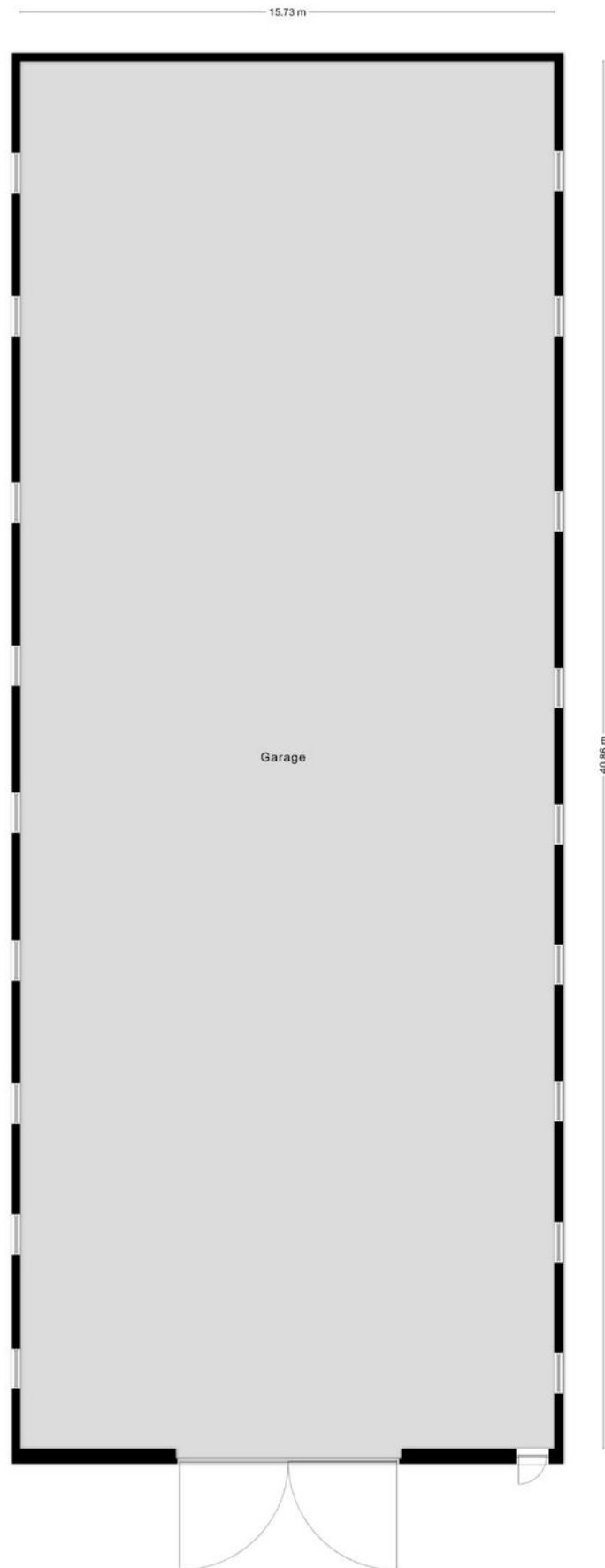


Plattegrond loods 1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl














































Plattegrond loods 2

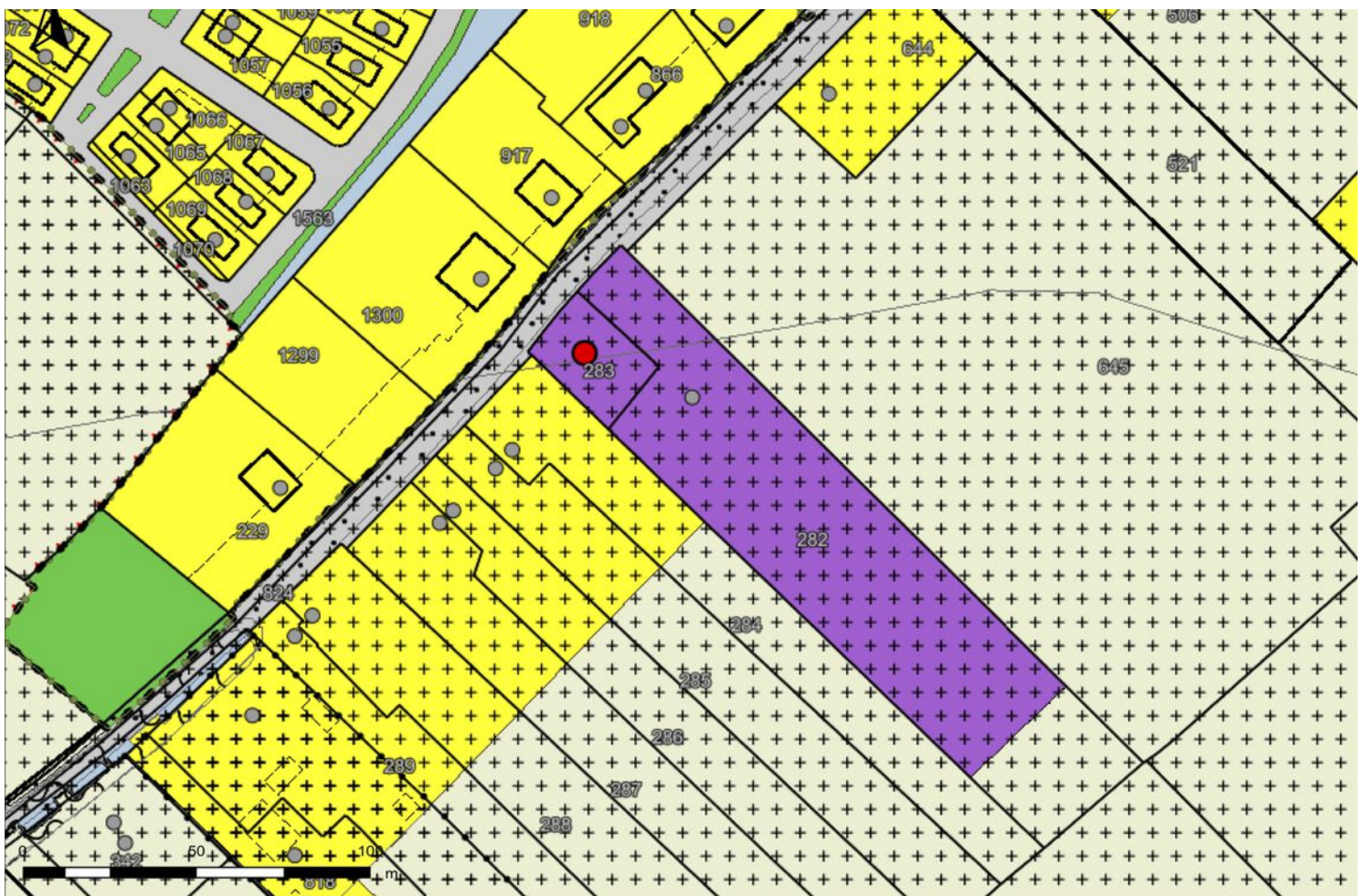


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bestemming

De locatie ligt binnen het gebied van het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lingewaard dat is vastgesteld op 31 oktober 2013. De totale locatie, woonhuis en de achtergelegen loodsen, beschikt binnen dit vigerende bestemmingsplan over een **bedrijfsbestemming**. Hierdoor is reguliere financiering niet in alle gevallen mogelijk. Geïnteresseerden wordt geadviseerd vooraf contact op te nemen met hun financieel adviseur of hypotheekverstrekker.

Legenda	
 plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	Aanduidingen
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	Figuren
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluisubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
 waterstaat	 plangebied
 leiding	Gescande kaarten
 waarde	 plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
 bouwvlak	 plangebied





Particuliere koper

De aanwezige bedrijfsbebouwing biedt veel mogelijkheden voor bedrijfsvoering, opslag en stalling.

Voor bewoning door een particulier dient het bestemmingsplan te worden aangepast

Eventuele toekomstige functiewijzigingen zijn afhankelijk van gemeentelijke besluitvorming en dienen door koper zelf onderzocht te worden.

Aanvullende informatie hierover kan bij de makelaar worden opgevraagd.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

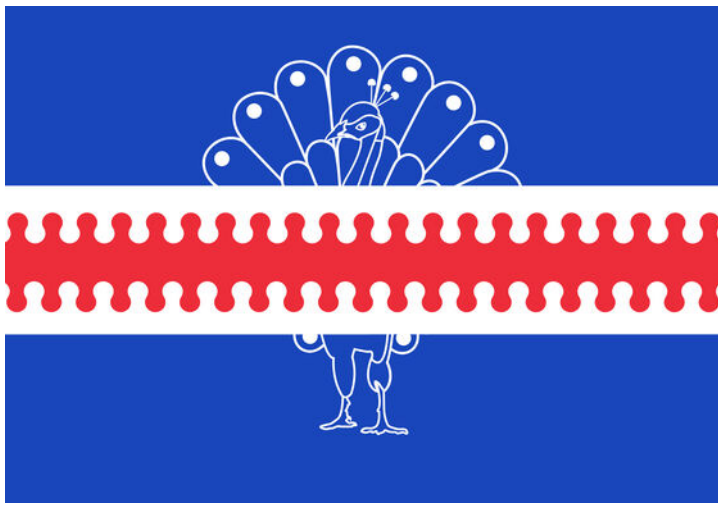
Uw referentie: ---



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Angeren</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 282</p> <p>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.</p>	
---	---	---





Wonen in...

Angeren

tussen Nederrijn en Linge

Angeren is een dorp in Nederland, in de provincie Gelderland. Het dorp ligt in de landstreek de Betuwe en valt onder de gemeente Lingewaard. De plaats is gelegen aan de rivieren de Nederrijn en de Linge, in het laagland tussen de steden Arnhem en Nijmegen. Angeren had 2.905 inwoners op 1 januari 2023.

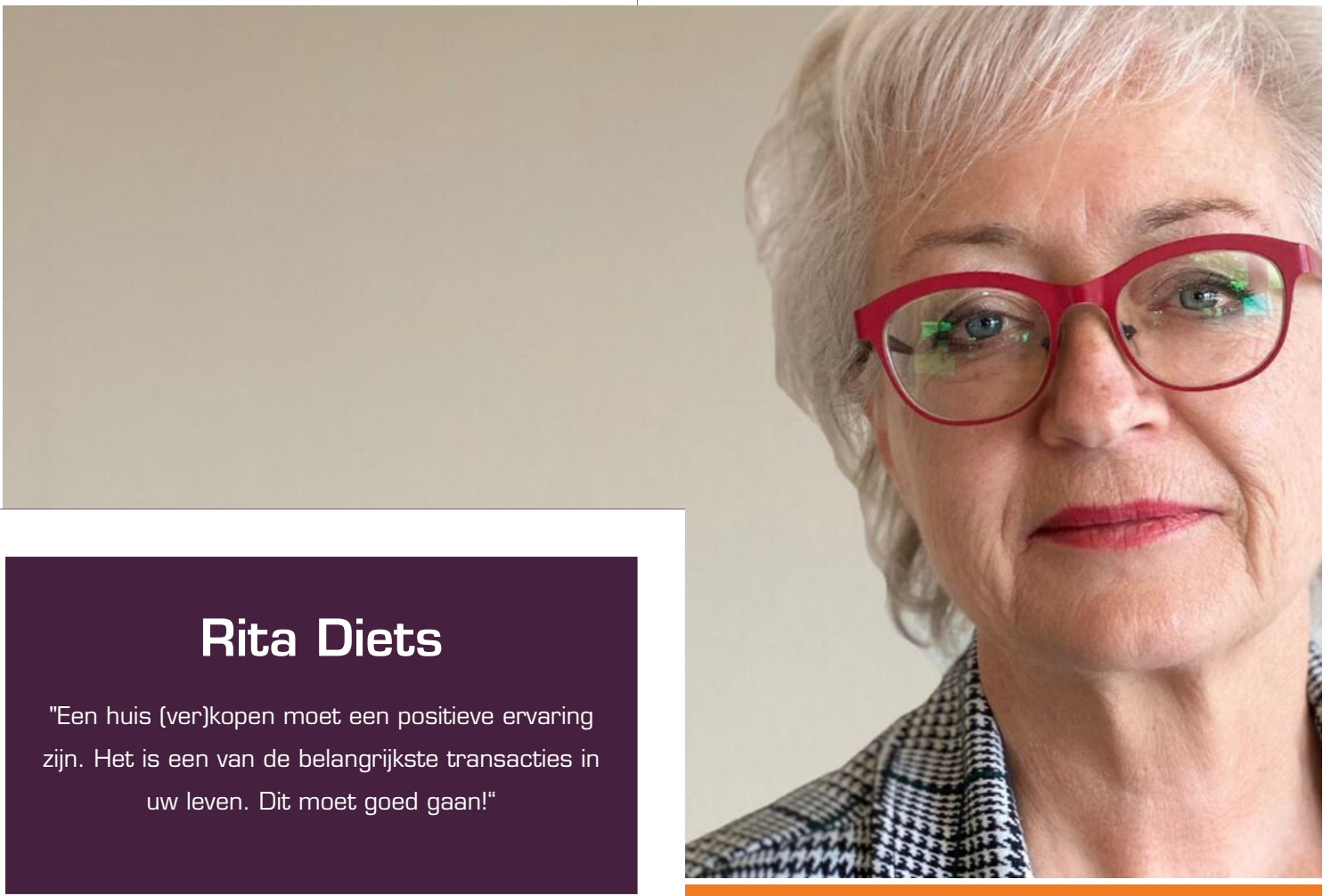
Tot 2001 hoorde Angeren bij de voormalige gemeente Bemmelen, die op 1 januari van dat jaar fuseerde met de voormalige gemeentes Huissen en Gendt tot Lingewaard.

Angeren ligt in het Over-Betuws rivierlandschap van het rivierengebied. In het oosten van Angeren bevinden zich uiterwaarden van de Nederrijn; deze zijn onderdeel van het grensoverschrijdende Natura 2000-gebied de Gelderse Poort. De Angerense uiterwaarden bevatten verscheidene karakteristieke ecotopen van de Nederlandse riviernatuur, waaronder bijvoorbeeld zachthoutoibossen, kolken, tichelgaten en rivierstranden.



Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."

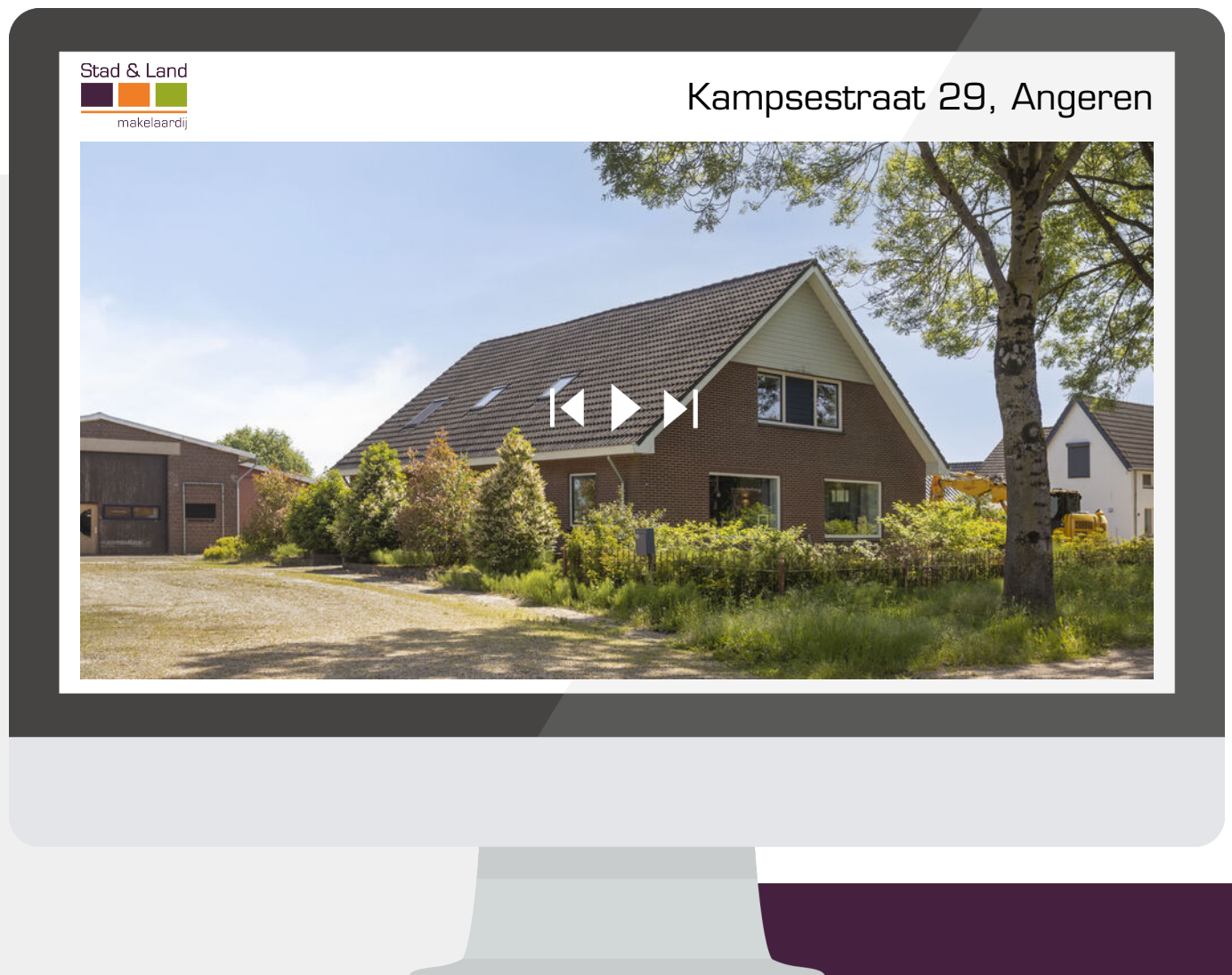


Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

> Bekijk deze
woning online!

kampsestraat29.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indien u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



Stad & Land



makelaardij

Rita Diets

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 539 30 865
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

Wim Tuit

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 460 80 109
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

