



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

10

KAMPSESTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:
191 m²

INHOUD:
1.111 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
20.172 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
3

BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
D
1910
c.v.-ketel, gasboiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, vrij
uitzicht, open ligging,
buiten bebouwde kom
rondom

TUIN:

BIJGEBOUW:

2 open schuren

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dubbel glas

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een royaal perceel van ruim 2 hectare met een karakteristieke woning, grote schuren en eindeloze mogelijkheden.

Op een prachtige landelijke locatie aan de rand van Boven-Leeuwen bieden wij deze karakteristieke vrijstaande woning met diverse bijgebouwen aan. De woning, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1910, staat op een indrukwekkend perceel van maar liefst 20.172 m² en beschikt over een woonoppervlakte van 191 m² en 109 m² inpandige bergruimte.

Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en een vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand.

BIJZONDER

- * Vrijstaande woning
- * Bouwjaar circa 1910
- * Perceeloppervlakte 20.172 m²
- * Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- * Woonkamer met houtkachel
- * Inpandige garage met schuifdeuren
- * Grote open kaploods
- * Vrijstaande houten kapschuur/overkapping
- * Vrij uitzicht over de landerijen
- * Gelegen op een rustige landelijke locatie
- * Goede bereikbaarheid richting Druten, Tiel, Nijmegen en de A15

WONEN

De woning heeft een praktische en verrassend ruime indeling. Op de begane grond bevinden zich een royale woonkamer met sfeervolle houtkachel, een ruime woonkeuken, een werkkamer, een slaapkamer, een badkamer, een separate toiletruimte en een royale hal. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, diverse bergingen en een royale zolderverdieping met veel bergruimte.

De woning biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren en verder te verduurzamen.

GARAGE EN BIJGEBOUWEN

Een groot pluspunt van deze woning is de hoeveelheid aanwezige bergruimte. Vanuit de woning is de royale inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van schuifdeuren en grenst aan een praktische berging. De garage is ideaal voor het stallen van meerdere voertuigen of het creëren van een werk- of hobbyruimte.

Op het erf bevindt zich daarnaast een grote open kaploods, uitstekend geschikt voor het stallen van landbouwvoertuigen, caravans, campers, aanhangwagens of andere materialen. Daarnaast is er een vrijstaande houten kapschuur/overkapping, die eveneens veel gebruiksmogelijkheden biedt.

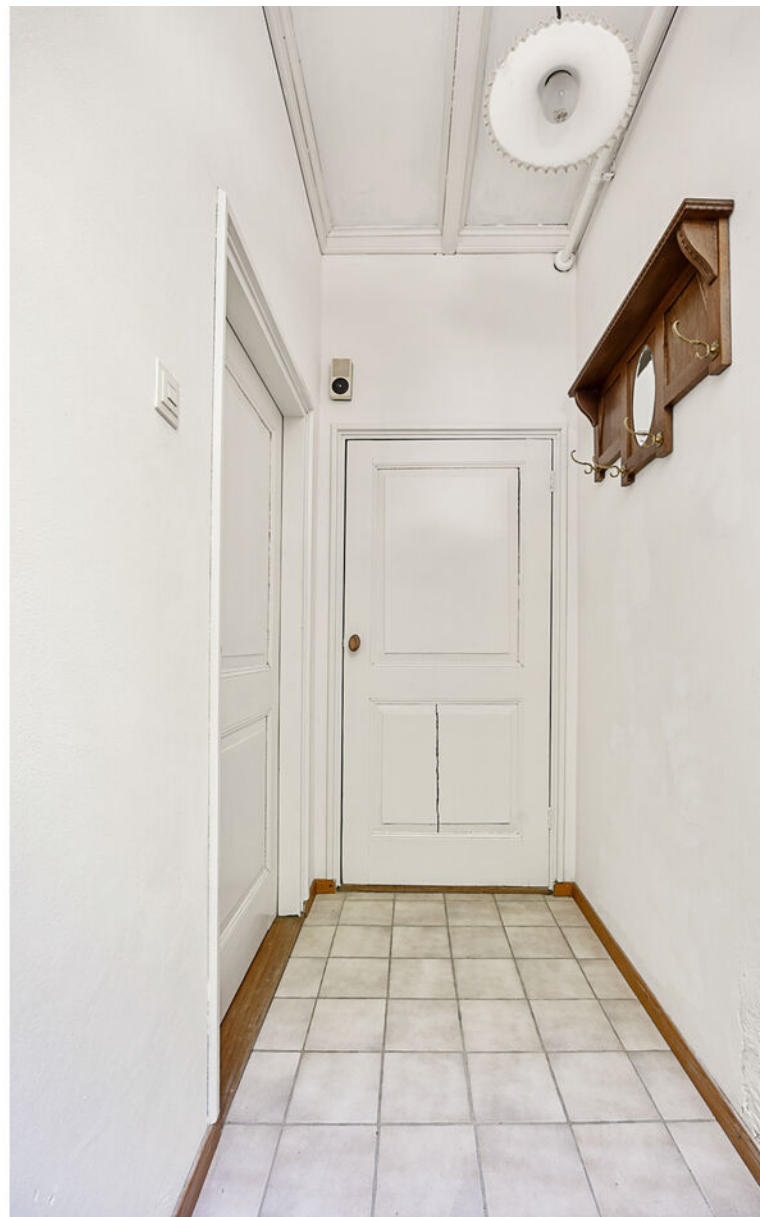
Het royale perceel met weiland maakt deze locatie bijzonder geschikt voor liefhebbers van dieren, paarden, hobbyboeren of iedereen die op zoek is naar veel buitenruimte.

BUITENLEVEN

Het erf biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein en wordt omringd door weilanden en landelijk groen. De combinatie van de woning, de grote schuren en het uitgestrekte perceel zorgt voor een unieke woonomgeving waar rust en vrijheid centraal staan.

Hier woont u landelijk, met volop privacy en een prachtig uitzicht over de omgeving.

Entree



Woonkamer





Keuken



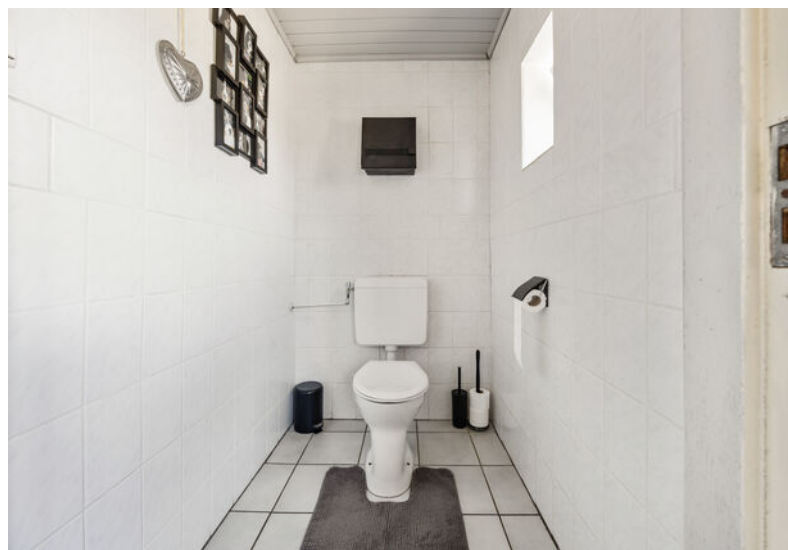




Slaapkamer met inloopkast



Hal en trapopgang









Inpandige garage



Bijgebouwen en perceel











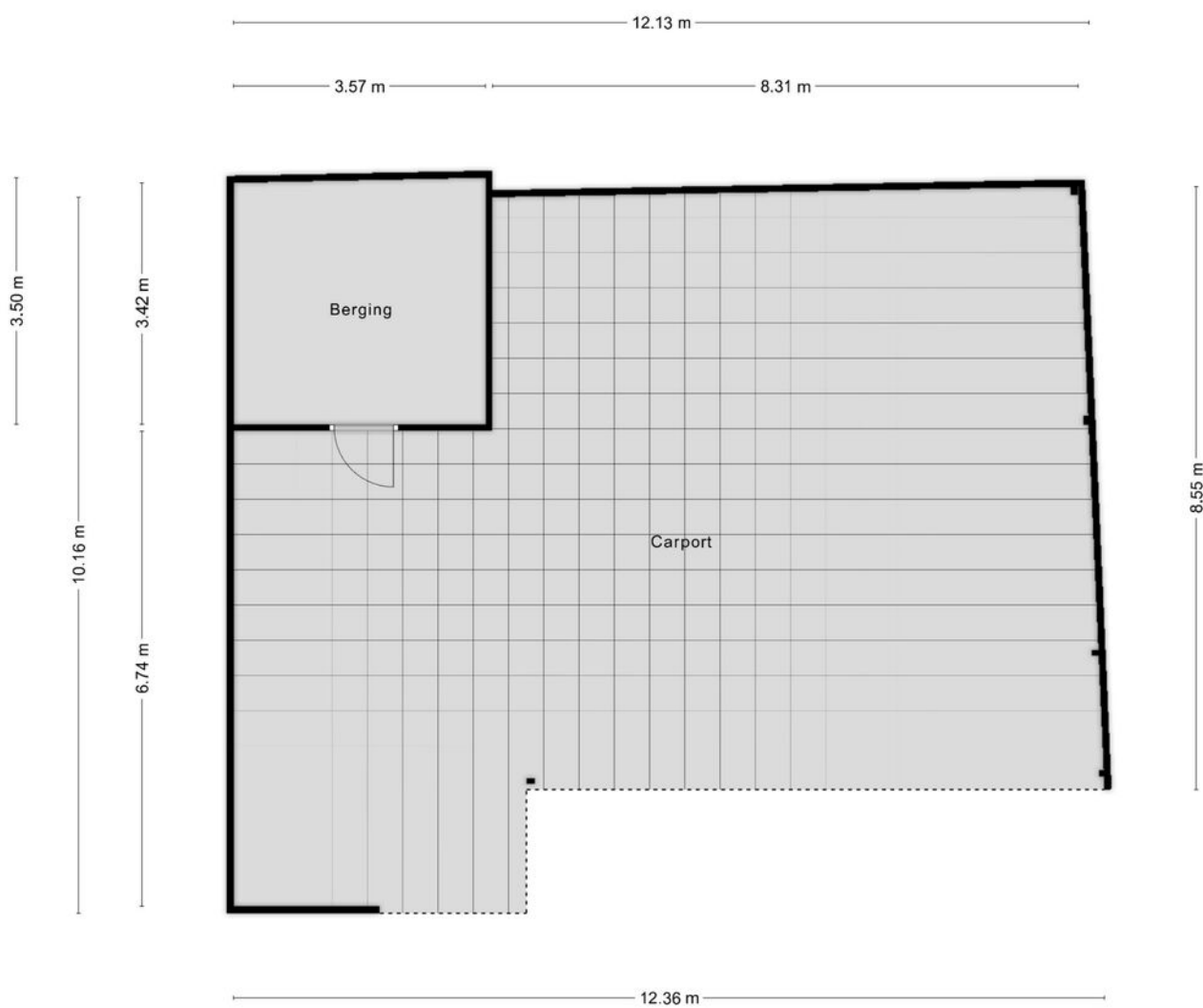
Begane grond



Verdieping

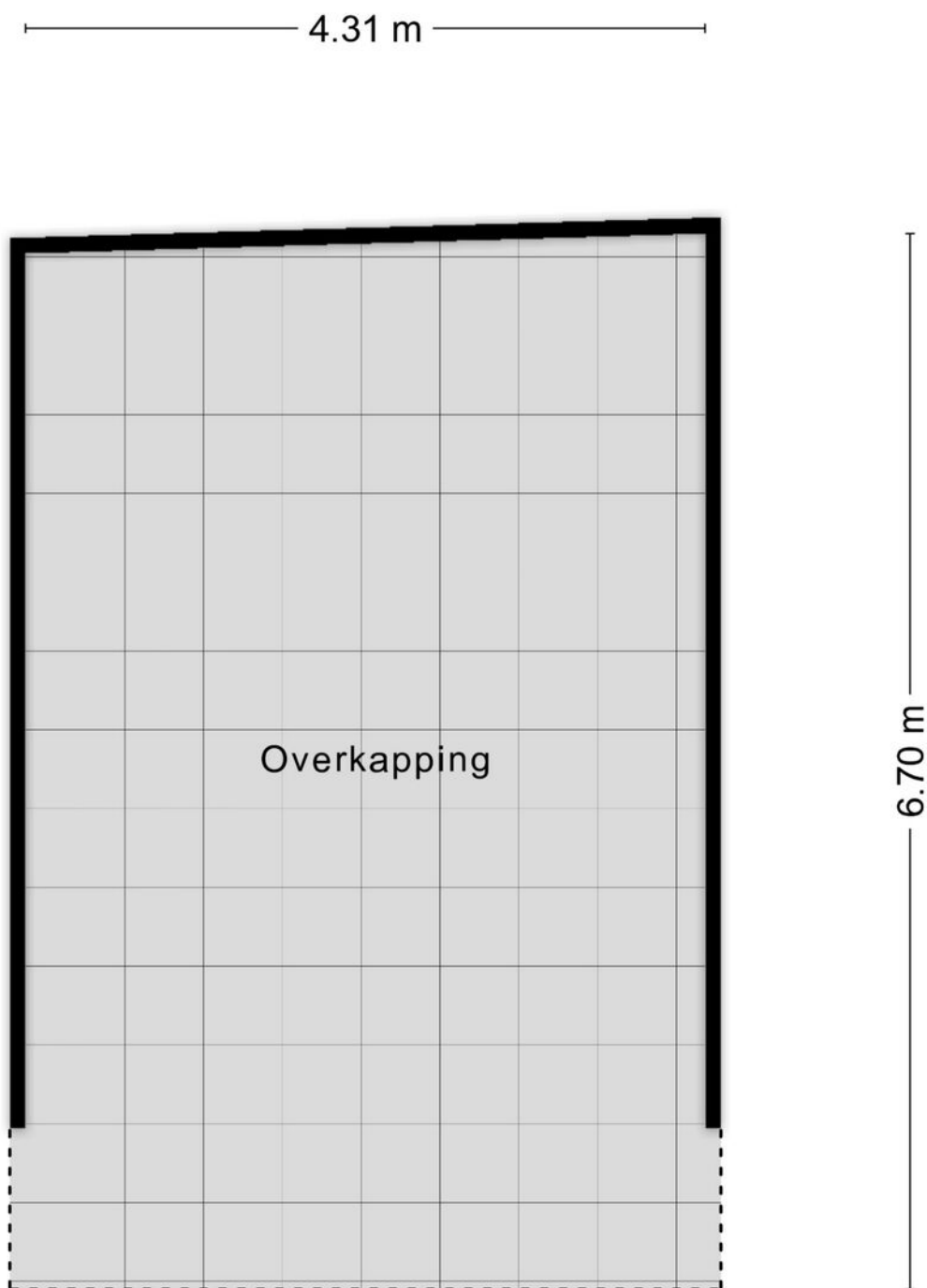


Open schuur



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

Overkapping



Meetcertificaat

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Kampsestraat 10
Postcode/plaats	6657AB, Boven-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	09-07-2026
Datum meetrapport	10-07-2026
Certificaatnummer	1668957

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	190,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	108,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	12,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	406,00	M ²
Bruto inhoud woning	1.111,22	M ³

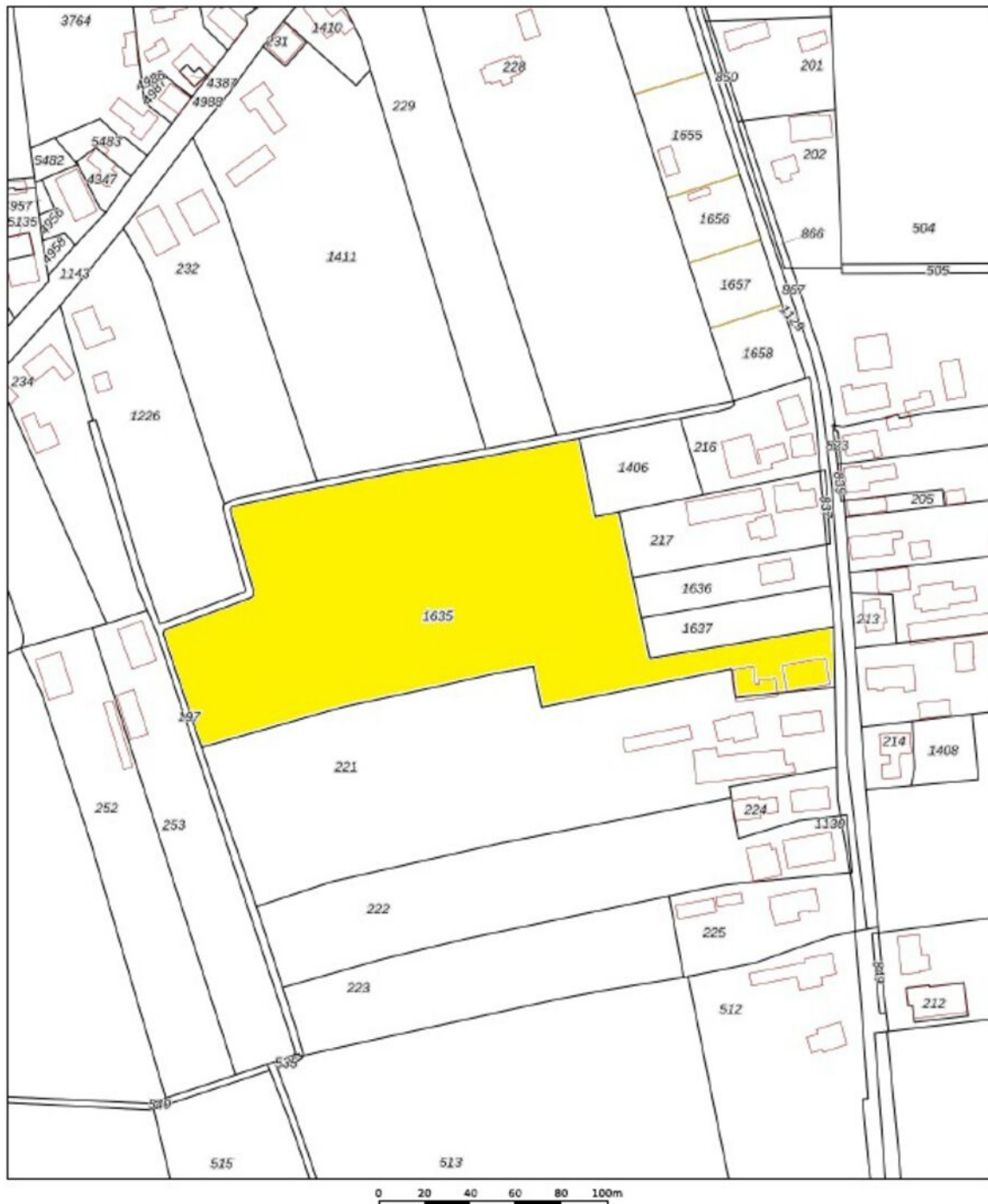
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v



28

Perceelnummer

Vastgestelde

Voorlopige kadastrale grens

Administrative-kadastralna granica

Bebowing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2200

Kadastrale gemeente Wamel

Sectie	N
--------	---

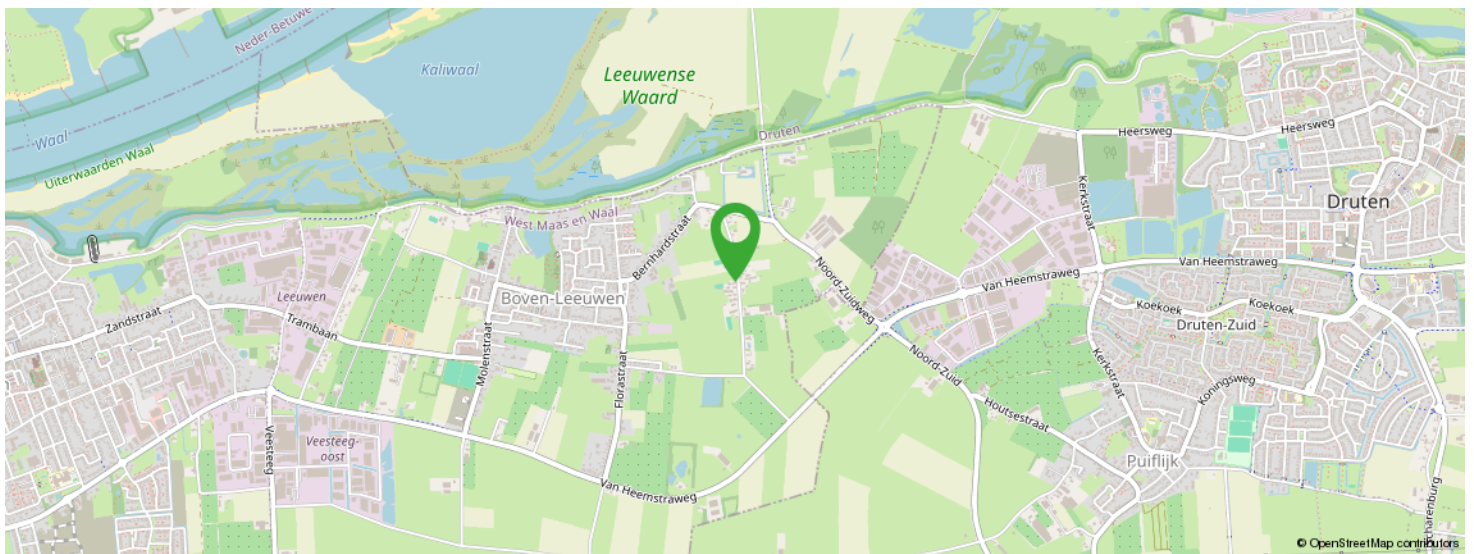
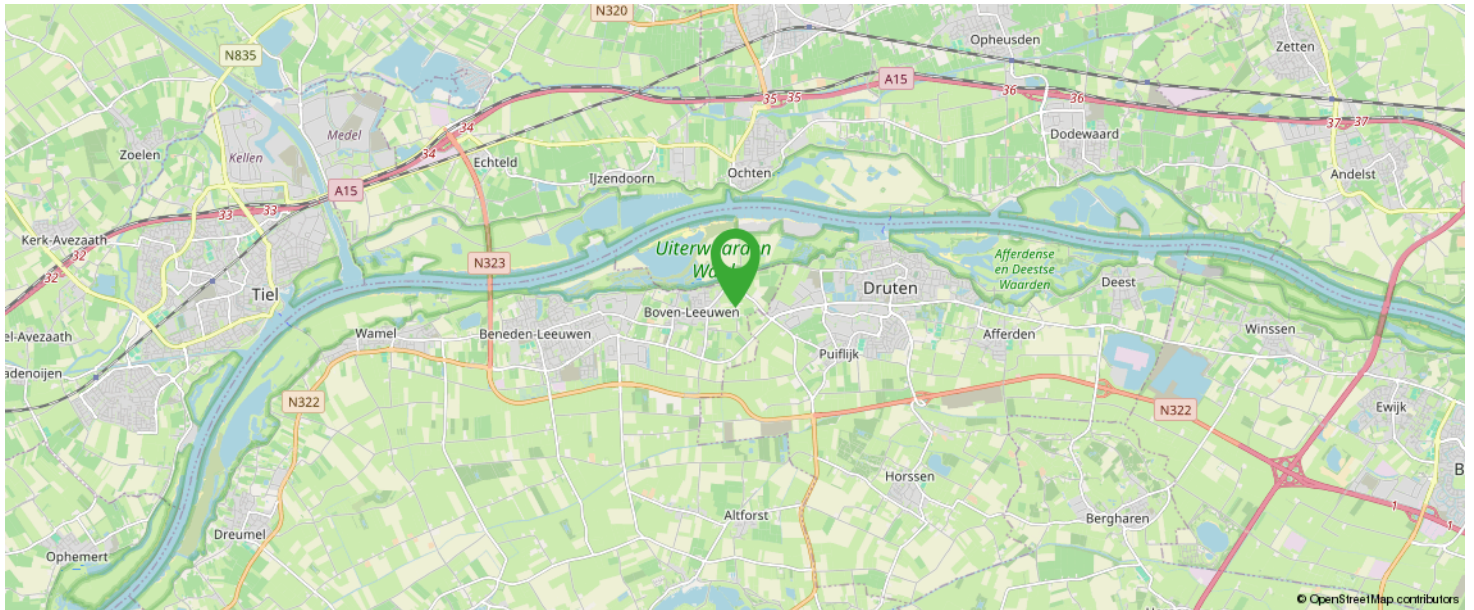
Perceel 1635

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.

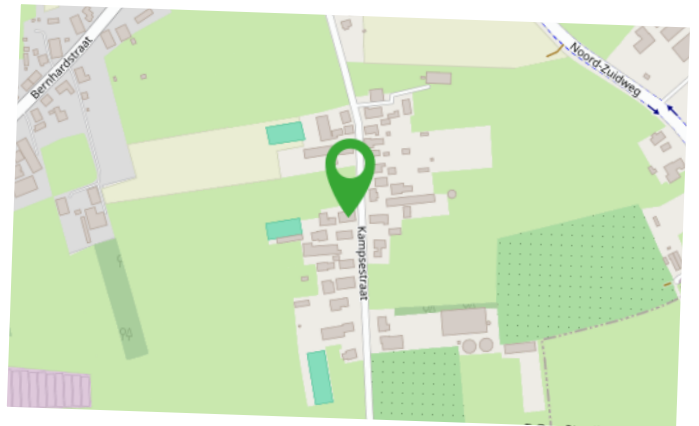
kadaster



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—

VERVOLG OMSCHRIJVING

LIGGING

Deze woning is gelegen aan een rustige landelijke weg aan de rand van Boven-Leeuwen, midden in het geliefde Land van Maas en Waal. Hier woont u in een groene en vrije omgeving met een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

De ligging is bovendien bijzonder gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Via de N322 zijn de A15, A50 en A73 eenvoudig bereikbaar. Hierdoor zijn steden als Nijmegen, Tiel, Oss, Arnhem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar, wat deze locatie ook aantrekkelijk maakt voor forenzen. Daarnaast zijn er goede busverbindingen richting onder andere Nijmegen en Tiel, waar tevens NS-stations aanwezig zijn.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie vormt deze locatie een ideale uitvalsbasis. Het karakteristieke rivierenlandschap van het Land van Maas en Waal met haar uiterwaarden, dijken en uitgebreide fiets- en wandelroutes ligt letterlijk om de hoek en biedt het hele jaar door volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Bent u op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woning met veel leefruimte, royale bijgebouwen en een uitzonderlijk groot perceel op een landelijke locatie? Dan nodigen wij u graag uit om Kampsestraat 10 in Boven-Leeuwen te komen bezichtigen. Tijdens een rondleiding ervaart u pas echt de ruimte, rust en de vele mogelijkheden die deze bijzondere locatie te bieden heeft.