

# Kamervoorst 52

6687 LD ANGEREN

*Uw buitengebied,  
ons vakgebied*



€ 795.000,- k.k.

Jonathan van Essen  
06 - 20 75 48 32  
vanessen@agrivesta.nl  
**agrivesta.nl**

 **Agrivesta Joosten**  
makelaars & rentmeesters



## Thuis in de regio

Uw makelaar met marktkennis.



## Kennis van alle sectoren

Veehouderij, akkerbouw, fruitteelt en glastuinbouw.



## Agrarisch bedrijf verkopen?

Agrivesta verzorgt het gehele traject.



## Agrivesta ® : een kwaliteitsmerk

Wij voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen.



## Wonen in het buitengebied

Uw makelaar in aan- en verkoop van woonboerderijen.



## Partner bij onteigening

Samen met ons sta je sterker!

# Welkom bij **Agrivesta**

Agrivesta is een samenwerkingsverband van zelfstandig ondernemende makelaars, rentmeesters en juristen. Wij kennen het agrarische speelveld van vraag en aanbod. Ook als die vraag niet vrijblijvend is. Of het aanbod noodgedwongen. We beschikken over seniorervaring en actuele kennis om u in uiteenlopende situaties deskundig bij te staan. We zijn vertrouwd met uw regio, waarmee we zelf een - meestal agrarische - binding hebben. Van verwerving tot onteigening, Agrivesta komt op voor uw belangen.

Kwaliteit staat bij Agrivesta  
hoog in het vaandel.  
Dat waarborgen wij op  
individueel niveau met  
relevante lidmaatschappen  
en certificeringen.

085 773 96 93

**agrivesta.nl**



## **Uw makelaars**



**Jonathan van Essen**

06 - 20 75 48 32

vanessen@agrivesta.nl



**Marcel Joosten**

06 - 20 89 58 95

joosten@agrivesta.nl



## Kenmerken

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Woonoppervlakte             | 285 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte          | 6.165 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte(n) | 555 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud woning               | 3.464 m <sup>3</sup> |
| Externe bergruimte(n)       | 284 m <sup>2</sup>   |
| Bouwperiode                 | < 1920               |

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| Verwarming | Centrale verwarming / gedeeltelijk vloerverwarming |
|------------|----------------------------------------------------|

|          |      |
|----------|------|
| CV-ketel | 1998 |
|----------|------|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal slaapkamers | 6 |
| Energieklasse      | G |

€ 795.000,- k.k.



## Omschrijving "Huize Kuilenburg"

Te koop aangeboden: een royale woonboerderij aan de Kamervoort 52 te 6687 LD Angeren.

Het royale woonoppervlak en de grote inhoud kenmerken deze woning en zorgen voor een uitzonderlijk gevoel van ruimte en tal van gebruiksmogelijkheden.

De imposante en markante uitstraling van dit object wordt mede bepaald doordat de bebouwing en het erf hoger zijn gelegen ten opzichte van de omgeving. Daarnaast zorgt de goede ontsluiting ervoor dat het perceel praktisch en uitstekend bereikbaar is.

De locatie is gelegen in het buitengebied van Angeren, met een gunstige ligging ten opzichte van de A15 en de steden Huissen en Arnhem.

Hiermee wordt landelijk wonen op fraaie wijze gecombineerd met een uitstekende bereikbaarheid.

Het hoofdgebouw met liefst een inhoud van bijna 3.500 m<sup>3</sup> en de schuur met circa 284 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bieden uitzonderlijk veel gebruiksmogelijkheden. In combinatie met het royale totale perceel van 6.165 m<sup>2</sup> is er sprake van een object met volop ruimte, zowel binnen als buiten.

De woonboerderij heeft een woonbestemming, waardoor particuliere bewoning is toegestaan. Daarnaast biedt het omgevingsplan mogelijkheden voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld een schildersbedrijf of adviesbureau.

Het voorste gedeelte van het hoofdgebouw is ingericht als woning en beschikt over twee badkamers en maar liefst zes (slaap) kamers, waarvan één op de begane grond.

Het achterste gedeelte (de deel) is voorzien van een gedeeltelijke verdiepingsvloer, die in het verleden werd gebruikt voor de opfok van kippen en de opslag van hooi en stro. Op de begane grond bevonden zich voorheen de melkkoeien, waarbij de mest werd afgevoerd naar de nog aanwezige mestkelders.

De vrijstaande schuur betreft een kapschuur, deels ingericht voor opslag en het houden van schapen en kalveren. Onder een gedeelte van deze schuur bevindt zich eveneens een mestkelder.

De combinatie van ligging, ruimte en mogelijkheden maakt dit object uitermate geschikt voor liefhebbers van landelijk wonen, met volop ruimte voor werken of hobby aan huis.

Aanvullende informatie is te raadplegen op [www.kamervoort52.nl](http://www.kamervoort52.nl)







## Begane grond

Via de voordeur komt u in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de linkerkant bevindt zich een (slaap)kamer en aan de rechterkant een ruime woonkamer. Vanuit de woonkamer bereikt u de centrale gang, die toegang biedt tot de badkamer, de hal, meterkast, kelder, keuken en buiten.

De keuken vormt het hart van de woning en staat in verbinding met de bijkeuken. Vanuit hier zijn de eerste verdieping, het achterhuis en het buitenterrein bereikbaar. In de keuken, badkamer en gedeeltelijk in de gang is vloerverwarming aanwezig.



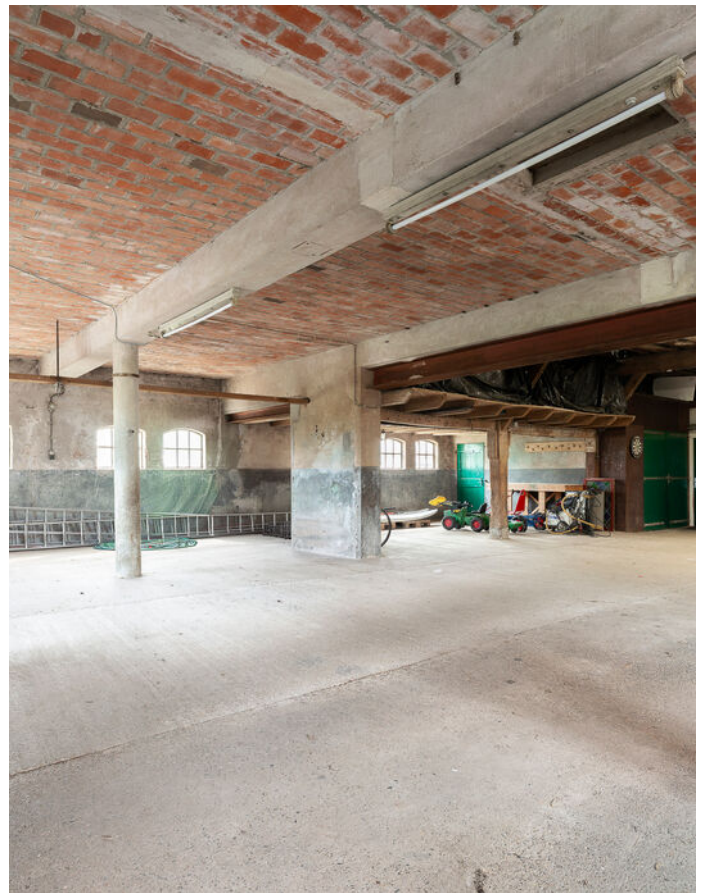
## Het achterhuis

Het indrukwekkende achterhuis van "Huize Kuilenburg" biedt dankzij de enorme inhoud ongekende mogelijkheden voor zowel wonen als werken.

De royale oppervlakte leent zich uitstekend om een woonomgeving volledig naar eigen inzicht in te richten; denk aan een riante woonkeuken of een spectaculaire living met vide.

Daarnaast is dit de ideale plek voor een representatief kantoor of andere bedrijvigheid aan huis.

Kortom: een multifunctionele ruimte die de perfecte balans biedt tussen riant wonen en werken op een unieke locatie.





## Eerste verdieping

Via de trap in de hal bij de voordeur bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich vijf slaapkamers, verdeeld over de voor-, linker- en rechterzijde van de woning. Daarnaast is er een badkamer aanwezig. Via de badkamer is nog de vijfde slaapkamer bereikbaar, deze is ook bereikbaar via de tweede aanwezige trap via de bijkeuken.

### Zolder

Middels een vaste trap is de zolder bereikbaar. Deze bestaat uit één open ruimte en biedt volop mogelijkheden voor opslag of verdere indeling naar eigen wens.



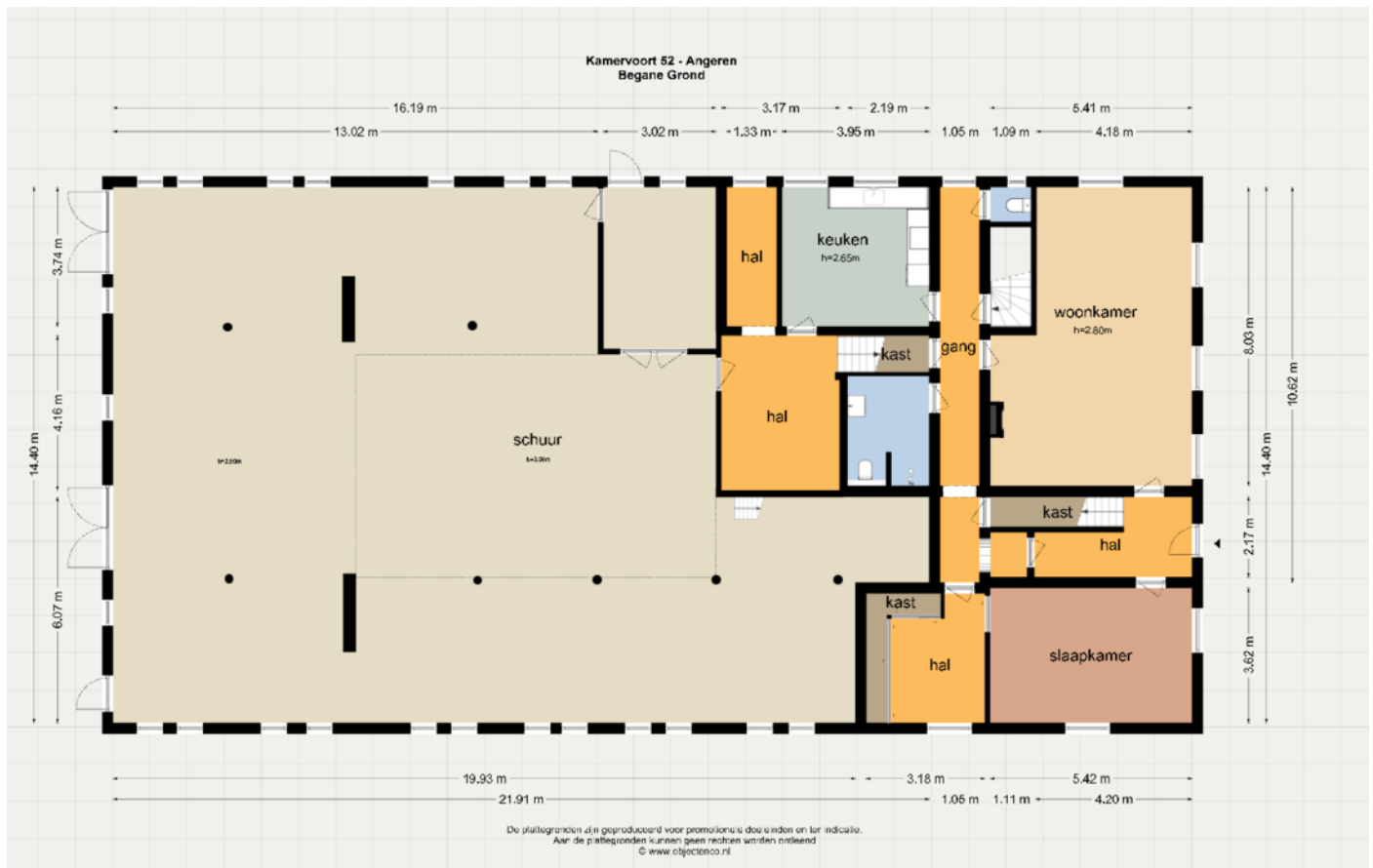


## ***Kapschuur / garage***

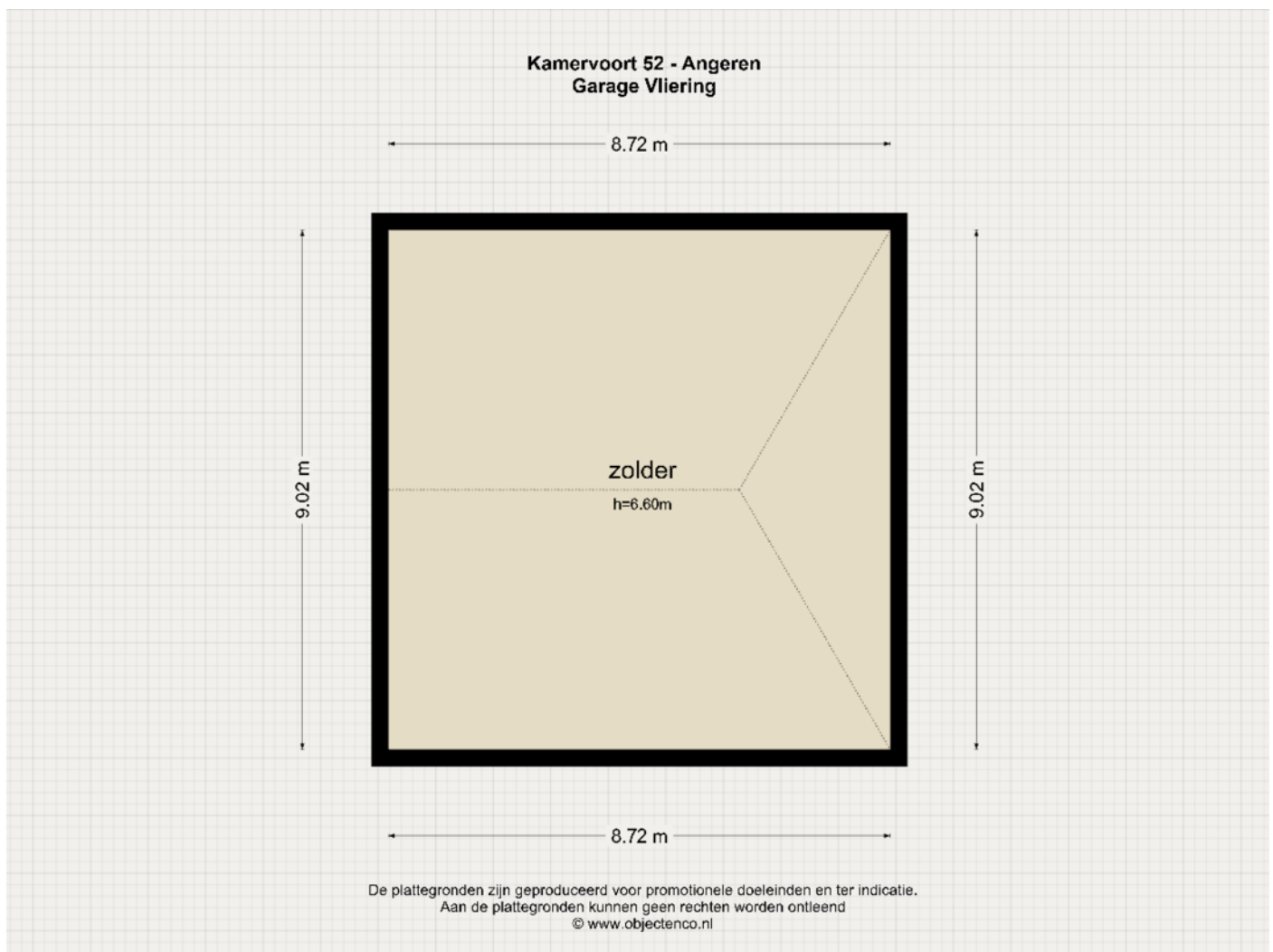
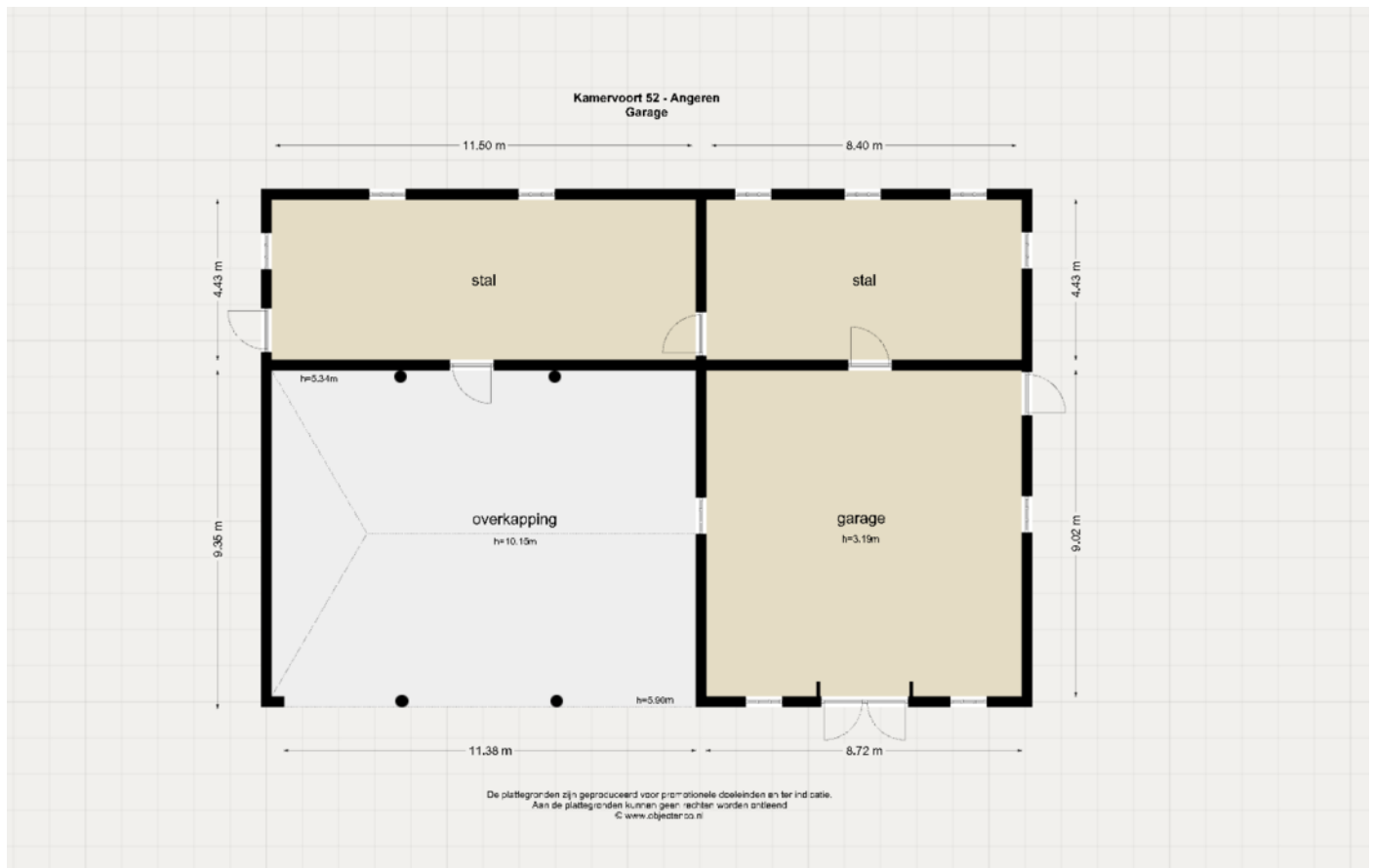
De kapschuur is gedeeltelijk open, het voormalige kalverengedeelte is bereikbaar via twee openslaande deuren en geeft tevens toegang tot het deel waar voorheen schapen werden gehouden. Dit gedeelte, waar zowel kalveren als deels schapen werden gehouden is voorzien van een mestkelder.

Deze multifunctionele kapschuur biedt dus uitstekende mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden. Of u nu ruimte zoekt voor het houden van hobbydieren, een werkplaats wenst, of een veilige plek zoekt voor het stallen van uw camper, caravan of oldtimers; deze schuur biedt de nodige flexibiliteit en ruimte.





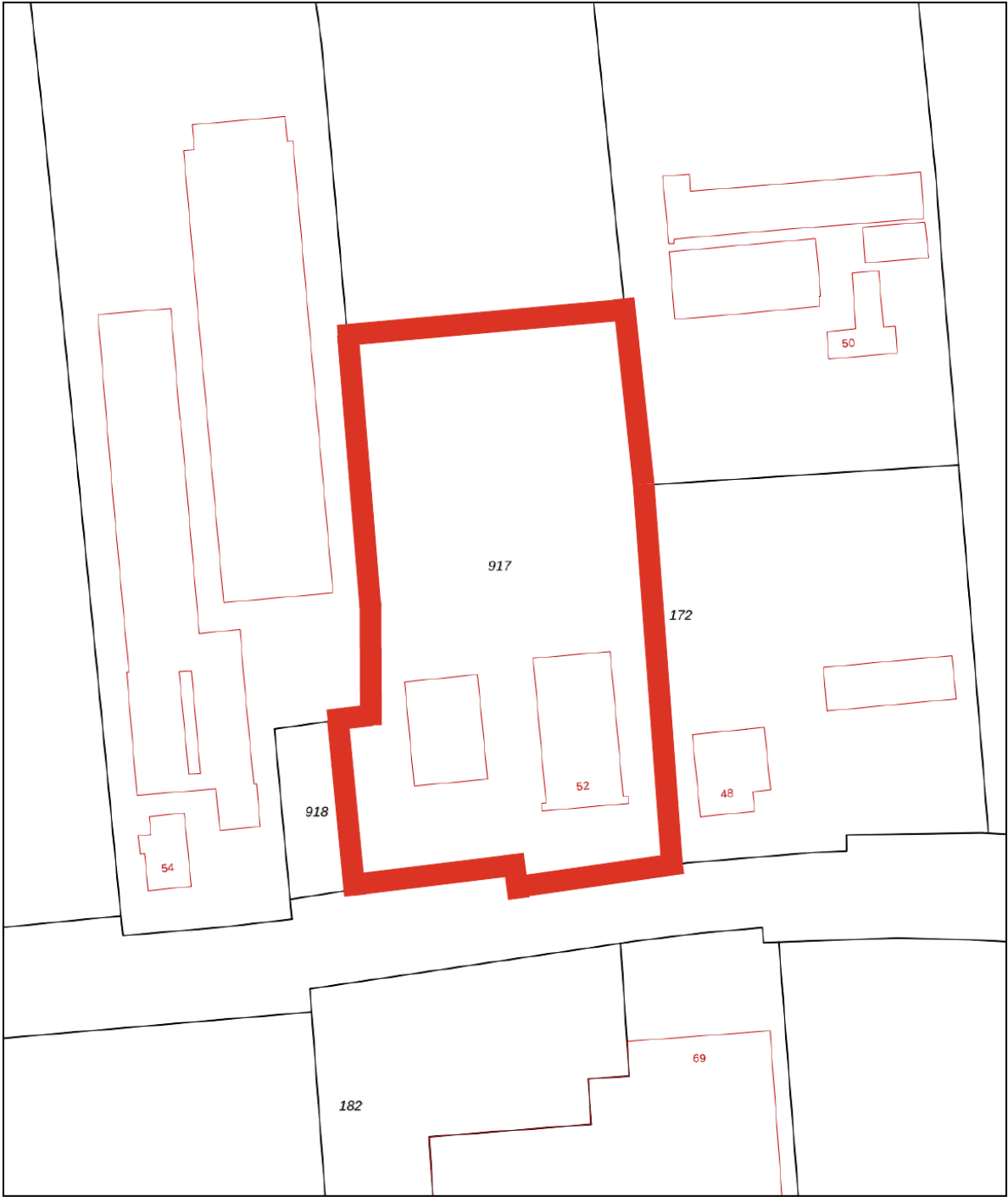




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie:



0 10 20 30 40 50m

**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Angeren

Sectie E

Perceel 917

**kadaster**



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026  
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.

## Over Angeren en omgeving

Angeren is een sfeervol dorp dat deel uitmaakt van de gemeente Lingewaard. Het dorp ligt ingebed in een schitterende omgeving waar het rivierenlandschap en de agrarische bedrijvigheid hand in hand gaan. De nabijgelegen uiterwaarden van de Rijn en de Waal bieden prachtige mogelijkheden voor recreatie, met talloze wandel- en fietspaden die u langs de dijken en door de groene polders voeren.

De gemeente Lingewaard telt ruim 47.000 inwoners, waarvan er circa 3.000 in Angeren wonen. Ondanks het gemoedelijke karakter beschikt het dorp over een actieve gemeenschap met een basisschool en een rijk verenigingsleven. Voor een uitgebreider winkelaanbod en middelbaar onderwijs kunt u uitstekend terecht in het aangrenzende Huissen of Bemmelen, beide binnen enkele minuten bereikbaar. Bovendien staat de regio bekend om haar gastvrijheid, wat jaarlijks tot uiting komt tijdens lokale festiviteiten zoals het schuttersfeest.

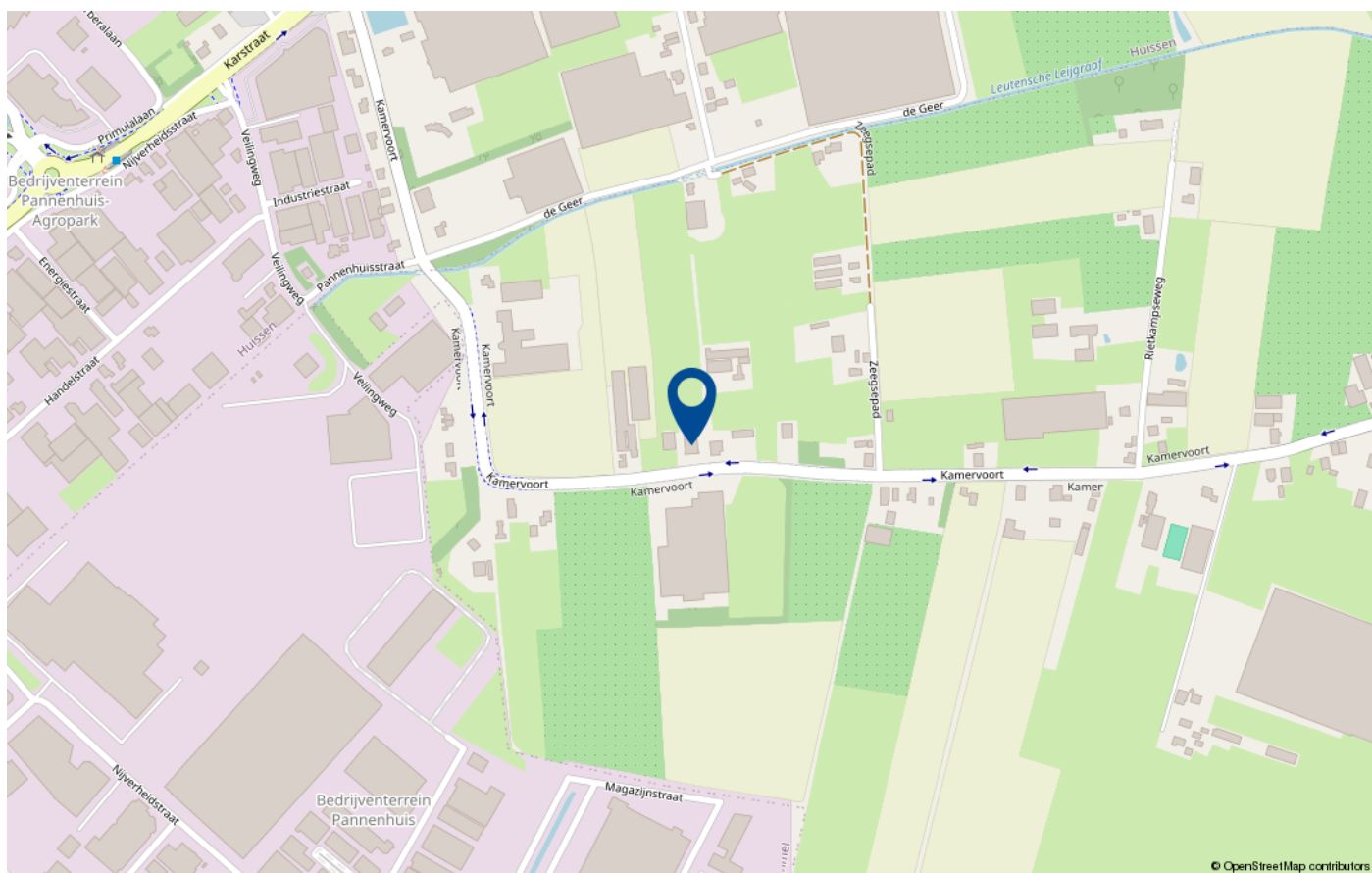
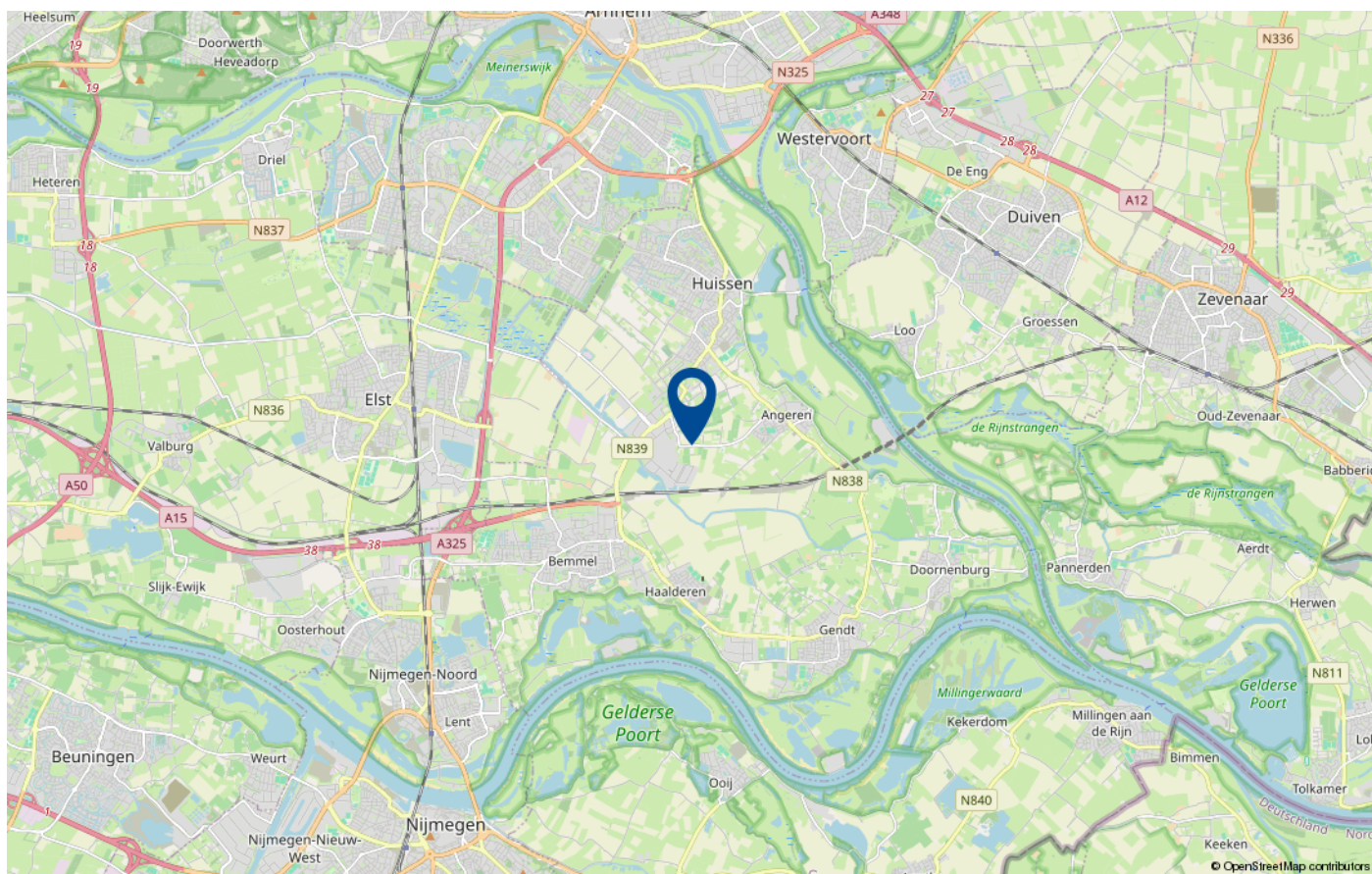
### Bereikbaarheid

De Kamervoorde 52 biedt de ideale balans voor wie landelijk wil wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid. Dankzij de centrale ligging in de knooppuntregio Arnhem-Nijmegen bent u uitstekend verbonden met de rest van de regio.

De op- en afritten van de A15 zijn binnen enkele minuten te bereiken, waardoor u een snelle aansluiting heeft op de A12 en A50. Hierdoor liggen steden als Arnhem en Nijmegen, maar ook het achterland, binnen handbereik.



# Locatie op de kaart



## Planologie

Huize Kuilenburg, Kamervoorst 52 te 6687 LD Angeren, is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Lingewaard. Binnen dit omgevingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (identificatie: NL.IMRO.1705.60-VG01), vastgesteld op 31 oktober 2013, van toepassing.

Op de locatie gelden de volgende bestemmingen:

- Wonen (circa 3.825 m<sup>2</sup>);
- Agrarisch – Glastuinbouw (circa 2.340 m<sup>2</sup>).

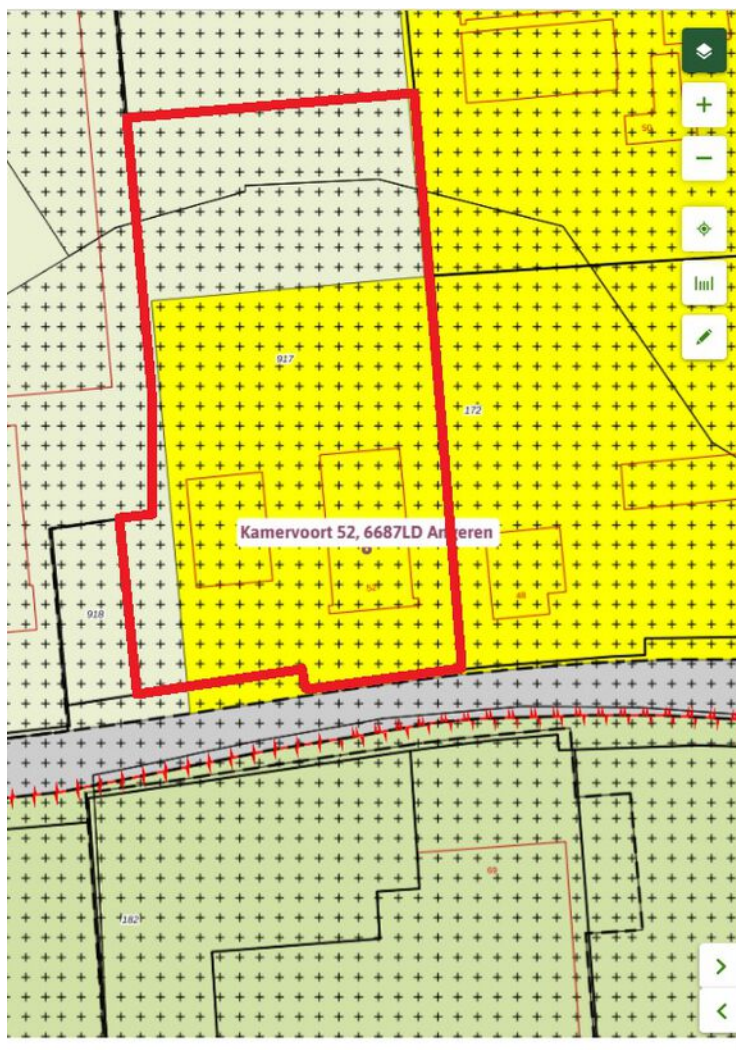
Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde – Archeologie 3
- Waarde – Archeologie 5

Tevens gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- wro-zone – wijzigingsgebied intensiveringsgebied kassen
- wro-zone – wijzigingsgebied intensiveringsgebied

Nadere informatie over het planologisch regime is te raadplegen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) en kan desgewenst worden opgevraagd bij de verkopend makelaar.



### Buitengebied Lingewaard

bestemmingsplan - Gemeente Lingewaard

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 31-10-2013 - deels onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

#### Bestemmingen (2)

 Waarde - Archeologie 3

 Wonen

#### Gebiedsaanduidingen (2)

 wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied kassen

 wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied

# Belangrijke informatie behorende bij deze verkoopdocumentatie

Deze verkoopdocumentatie beoogt geen uitputtende opsomming te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in of aan de onroerende zaak. De informatie die is vermeld is verkregen van de opdrachtgever en/of uit eigen onderzoek. Hoewel deze verkoopdocumentatie zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Bovendien zijn alle genoemde lengtematen, inhoudsmaten, oppervlakten en jaartallen circa. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend. Ook indien er in deze verkoopdocumentatie andere fouten of onjuistheden worden geconstateerd, kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Noch de verkoper, noch het kantoor van Agrivesta Joosten – makelaars & rentmeesters, aanvaarden in dat geval enige aansprakelijkheid.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een onroerende zaak een onderzoeksplicht. De koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of de onroerende zaak de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij ervan zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Vrijblijvende aanbieding:

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en onder voorbehoud. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat zowel de verkoper als de koper het eens zijn geworden over de koopsom en alle overige (belangrijke en minder belangrijke) op de koop betrekking hebbende voorwaarden en deze in een koopakte zijn verwerkt en zijn ondertekend door zowel verkoper als koper.

## Bouwkundige risico's:

Eventuele bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper zal verkoper nimmer kunnen aanspreken wegens non-conformiteit van het verkochte op welke grond dan ook. Koper wordt in de gelegenheid gesteld een bouwkundig onderzoek te laten verrichten.

## “As is, where is” principe:

Het verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin dit zich thans bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het “as is, where is” principe in de ruimste zin van het woord, dat wil zeggen onder meer in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin het object verkeert. Het bepaalde in artikel 7:15, 7:17 en 7:20 tot en met 7:22 Burgerlijk Wetboek is in dat kader ter zake de onderhavige koop uitgesloten. Deze staat komt overeen met de staat waarin het verkochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage. Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken.

# ***Uw buitengebied,*** *ons vakgebied*

Scan de QR-code  
en bekijk ons  
aanbod online



#### **Gelderland:**

Agrivesta Joosten  
Agrivesta Berends  
Agrivesta Stap  
Agrivesta De Lorijn

#### **Oost-Nederland:**

Agrivesta Weenink  
Agrivesta Van Dijk

#### **Utrecht / Flevoland:**

Agrivesta Wennekes

#### **Flevoland / Randmeerzone:**

Agrivesta Huijbregts

#### **Drenthe / ZO-Friesland:**

Agrivesta Emmens

#### **Groningen / NO-Friesland:**

Agrivesta Houtman

## ***Onze diensten***

- Onteigening / Schaderegeling
- Verkoop / Projectontwikkeling
- Agrarische makelaardij
- Makelaardij landelijk wonen
- Taxaties
- Productierechten
- Voorkeursrecht gemeenten
- Bedrijfsverplaatsing
- Pacht en erfpacht

Primulalaan 2A - 11, 6851 TD Huissen  
085 773 96 93  
vanessen@agrivesta.nl

***agrivesta.nl***



# Interesse in deze woning?

*Neem vrijblijvend contact op!*



Primulalaan 2A - 11, 6851 TD Huissen

06 - 20 75 48 32

vanessen@agrivesta.nl

**agrivesta.nl**

 **Agrivesta** **Joosten**  
makelaars & rentmeesters