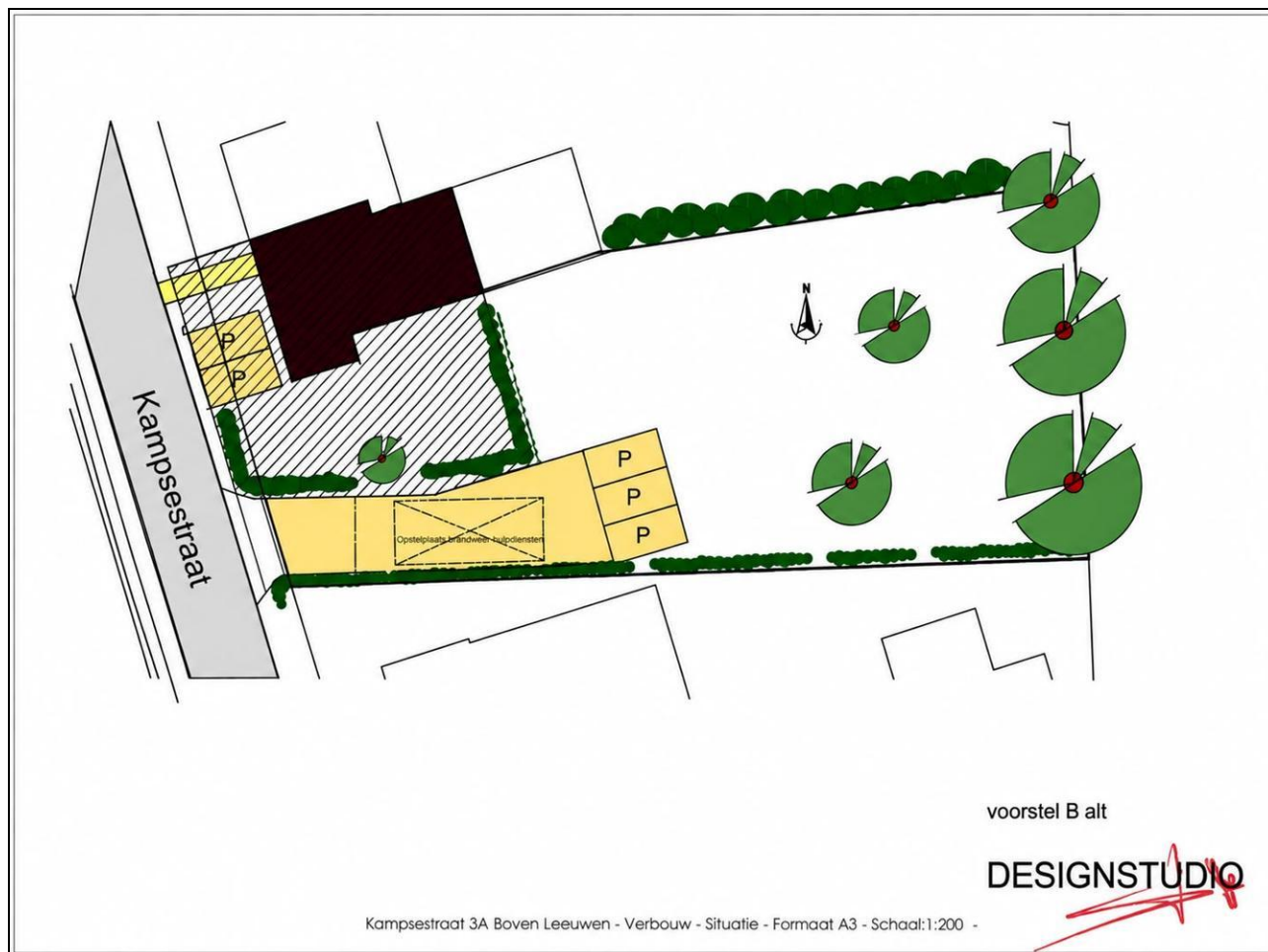




Kampsestraat 3 a, 6657 AA Boven-Leeuwen

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Pellegrom Makelaardij
Van Heemstraweg 38
6654 KE, AFFERDEN
Tel: 085-2736105
E-mail: danny@pellegrommakelaardij.nl
www.pellegrommakelaardij.nl

Omschrijving

Bouw jouw droomwoning op deze royale kavel met vrij uitzicht!

Aan de rand van het geliefde Boven-Leeuwen, op een prachtige landelijke locatie aan de Kampsestraat, bieden wij deze royale bouwka­vel van circa 799 m² aan. Hier krijgt u de vrijheid om een vrijstaande woning te ontwerpen die helemaal aansluit bij uw eigen woonwensen, levensfase en persoonlijke stijl.

Droomt u van een moderne villa met veel glas, een sfeervolle landelijke woning, een levensloopbestendige woning met slaap- en badkamer op de begane grond of juist een royaal gezinshuis? Deze kavel biedt volop mogelijkheden om uw eigen woonideeën vorm te geven.

Bovendien is er iets wat momenteel bijna uniek is in Gelderland: een gegarandeerde elektra-aansluiting. Door de netcongestie kunnen nutsbedrijven in 2026 vaak geen nieuwe aansluitingen meer garanderen, waardoor deze zekerheid een zeer groot pluspunt is.

De eerder ontworpen schuurwoning is slechts een voorbeeld en vormt nadrukkelijk geen verplicht uitgangspunt. Koper kan kiezen voor een volledig nieuw ontwerp en voor een andere positionering van de woning op de kavel. Het nieuwe bouwplan dient uiteraard te passen binnen de geldende planologische kaders en moet opnieuw door de gemeente worden beoordeeld. Hiervoor dient koper een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen.

Ruime bouw­mogelijkheden

Binnen de geldende regels zijn onder andere de volgende bouw­mogelijkheden van belang:

realisatie van één vrijstaande woning;
maximale inhoud van het hoofdgebouw van circa 800 m³;
maximale goothoogte van 5 meter;
maximale bouw­hoogte/nok­hoogte van 10 meter;
maximaal circa 80 m² aan bijgebouwen;
maximale goothoogte van bijgebouwen van circa 3 meter;
maximale bouw­hoogte van bijgebouwen van circa 6 meter.
Hierdoor is zowel een woning met één royale woonlaag en kap als een woning met meerdere bouw­lagen denkbaar.

Landelijk wonen met voorzieningen dichtbij

De ligging combineert rust, ruimte en groen met een goede bereikbaarheid. Vanuit de toekomstige woning kunt u genieten van de royale tuin en het landelijke karakter van de omgeving. De Waal, de uiterwaarden en verschillende wandel- en fietsroutes bevinden zich op korte afstand.

Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in Boven-Leeuwen, Beneden-Leeuwen en Druten. Ook plaatsen als Tiel, Nijmegen, Oss en Arnhem zijn goed bereikbaar.

Kortom: een bijzondere kans voor wie niet wil kiezen voor een bestaande woning, maar zijn eigen thuis vanaf de tekentafel wil vormgeven. Ontdek de ruimte, bepaal uw eigen woonstijl en realiseer op deze fraaie locatie uw persoonlijke droomwoning!

Belangrijk

De genoemde bouw­mogelijkheden zijn een samenvatting op hoofdlijnen. Aan deze verkoop­informatie en de aangepaste kavelschets kunnen geen rechten worden ontleend. Het definitieve ontwerp en de positionering van de woning zijn afhankelijk van gemeentelijke goedkeuring en een nieuw te verkrijgen omgevingsvergunning.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 375.000,00
Soort	Bouwgrond
Perceel oppervlakte	799 m ²
Ligging	Aan rustige weg, open ligging

Locatie

Kampsestraat 3 a
6657 AA BOVEN-LEEUVEN



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kampsestraat 3 a
Postcode / Plaats	6657 AA Boven-Leeuwen
Gemeente	Wamel
Sectie / Perceel	N / 200
Oppervlakte	799 m ²
Soort	Volle eigendom

BestePrijsMakelaars

Welkom bij de Beste Prijs Makelaars

Bij de Beste Prijs Makelaars vindt u altijd de Beste Prijs. Of u nu uw huis wilt **verkopen** of een huis wilt **kopen**, ons einddoel is dat alle partijen met een goed gevoel het gehele aan- en verkoopproces hebben doorlopen.

Danny Pellegrom
M. 06-16982944

Bij de Beste Prijs Makelaars krijgt u:

- Gedegen en onderbouwd prijsadvies;
- **GRATIS waardebepaling**
- Professionele presentatie, zowel in foto's als verkooptekst;
- Vermelding op Funda, VBO.nl, Jaap.nl, onze eigen site en Social Media;
- Actieve begeleiding en ondersteuning, ook buiten kantoor tijden;
- Creatieve op maat gemaakte marketing tools;
- De Beste Prijs voor uw woning!

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.