



Lavendelstraat 8 b, 6657 EA Boven-Leeuwen

Vraagprijs € 325.000,- 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 aan de Lavendelstraat 8b in Boven-Leeuwen.

Een prachtige bouwkvael van 659 m² met een volledig geïsoleerde schuur, aangebrachte erfverharding en voorbereide nutsvoorzieningen. Een unieke kans om jouw eigen vrijstaande woning te realiseren!

Ben jij op zoek naar een mooie plek waar je jouw eigen droomwoning kunt bouwen, helemaal naar jouw wensen en ideeën? Dan is deze bouwkvael aan de Lavendelstraat 8b in Boven-Leeuwen absoluut het bekijken waard!

In deze rustige en sfeervolle woonstraat, omringd door jonge, moderne vrijstaande woningen, ligt deze aantrekkelijke bouwkvael van maar liefst 659 m². Een fijne locatie waar je kunt genieten van rust, ruimte en een prettige woonomgeving.

Wat deze bouwkvael extra bijzonder maakt, is de reeds aanwezige, volledig geïsoleerde schuur van circa 90 m². Ideaal voor wie behoefte heeft aan extra ruimte voor hobby's, opslag of het stallen van voertuigen. Bovendien is de erfverharding al aangebracht en zijn de nutsvoorzieningen voorbereid. Een uitstekende basis om jouw bouwplannen werkelijkheid te laten worden!

Een fijne plek om thuis te komen

De Lavendelstraat is een rustige, kleinschalige woonstraat met uitsluitend jonge, moderne vrijstaande woningen. De fraaie bebouwing, het dorpse karakter en de vriendelijke uitstraling maken dit een bijzonder prettige plek om te wonen.

Boven-Leeuwen ligt midden in het prachtige Land van Maas en Waal, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Op korte afstand bevinden zich de Waaldijk en de uitgestrekte uiterwaarden. Een heerlijke omgeving om te wandelen, fietsen en te genieten van het karakteristieke rivierenlandschap.

Ook aan voorzieningen ontbreekt het niet. In het nabijgelegen Beneden-Leeuwen en Druten vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Dankzij de centrale ligging tussen Nijmegen, Tiel en Oss en de goede verbindingen via de N322 zijn de omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Of je nu droomt van een moderne villa, een karakteristieke woning met landelijke uitstraling of een royale gezinswoning: hier krijg je de ruimte om jouw ideeën vorm te geven.

Voor de bebouwing gelden onder andere de volgende uitgangspunten:

- Bouwvlak van circa 10 x 15 meter, exclusief bijgebouwen;
- Mogelijkheid tot twee bouwlagen met een kap;
- Maximale goothoogte van 6,5 meter;
- Maximale bouwhoogte van 10 meter;

De uiteindelijke bouw mogelijkheden worden bepaald door de geldende planologische regels en het beeldkwaliteitsplan, het Dorpskwaliteitsplan Boven-Leeuwen.

Volledig geïsoleerde loods van circa 90 m² – een groot pluspunt!

Een bijzonder aantrekkelijk onderdeel van deze bouwkvael is de reeds aanwezige, volledig geïsoleerde loods. Met afmetingen van circa 8,40 x 10,70 meter beschikt deze over een oppervlakte van circa 90 m².

De loods heeft een nokhoogte van circa 4 meter en een royale doorrijhoogte van circa 2,90 meter. Daarmee biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor het stallen van auto's, een camper of aanhanger, het opbergen van materialen of het uitoefenen van hobby's.

Ook tijdens de bouw van jouw nieuwe woning kan de loods bijzonder praktisch zijn voor het opslaan van bouwmaterialen en gereedschappen.

Ook op het gebied van de terreininrichting is al het nodige werk verricht. De erfverharding is reeds aangebracht, waardoor het perceel een verzorgde en praktische basis heeft.

Daarnaast zijn de nutsvoorzieningen voorbereid. De daadwerkelijke aansluitingen en de daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van de koper.

Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte van 659 m²;
- Gelegen in een jonge, aantrekkelijke woonomgeving;
- Rustige straat met moderne vrijstaande woningen;
- Waaldijk en uiterwaarden op korte afstand;
- Goede bereikbaarheid richting Nijmegen, Tiel en Oss.

Voor de toegangsweg geldt een mandelighedsregeling, waarbij de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk zijn voor onderhoud en eventuele vervanging.

Maak jouw woondroom werkelijkheid!

Neem dan contact op met Pellegrom Makelaardij voor meer informatie over de bouwkavel, de bouwmogelijkheden en de beschikbare documentatie. Wij vertellen je graag meer over deze bijzondere locatie!

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.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 325.000,00
Soort	Bouwgrond
Perceel oppervlakte	663 m ²
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

Locatie

Lavendelstraat 8 b
6657 EA BOVEN-LEEUVEN



Foto's



Foto's



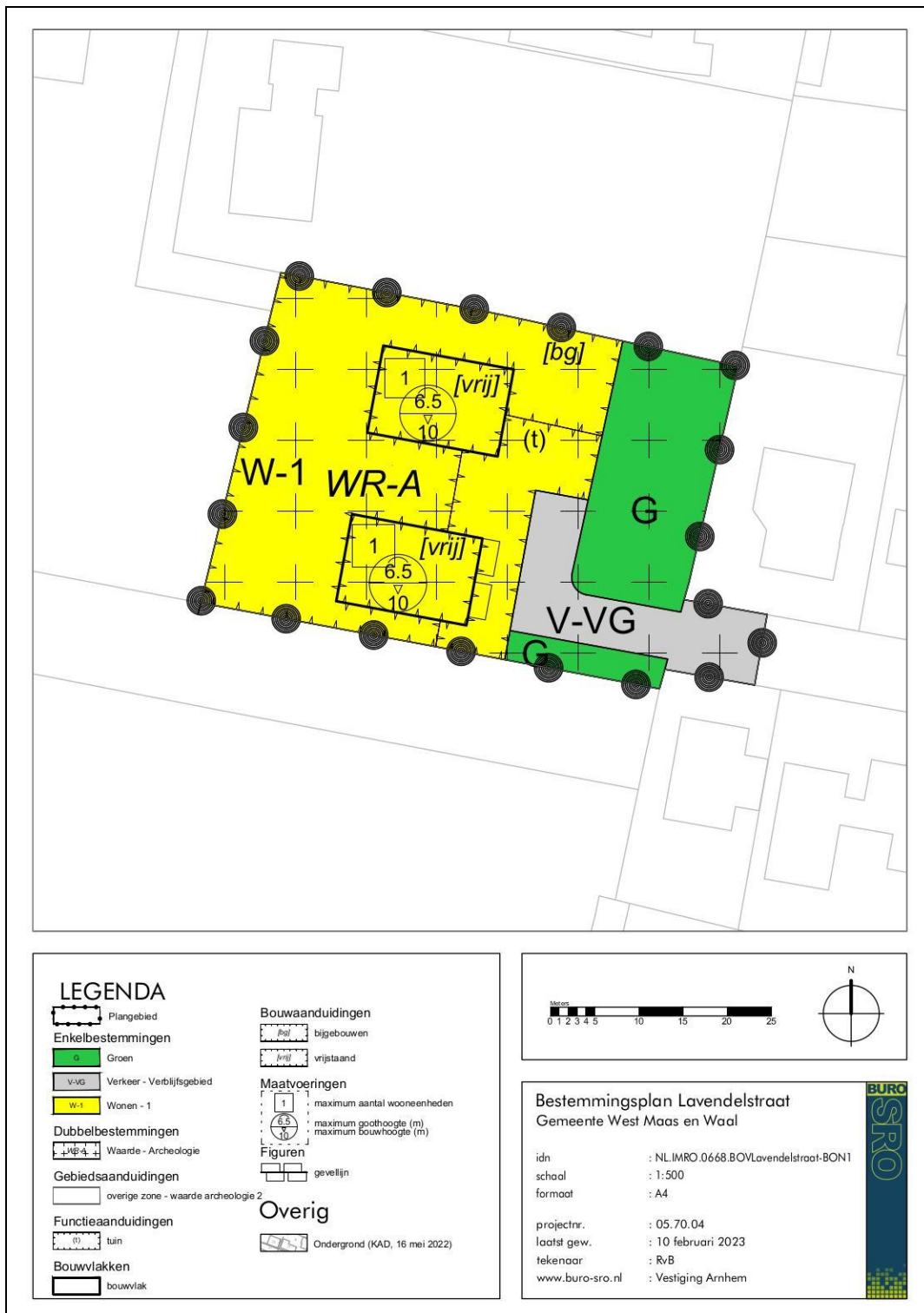
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Lavendelstraat 8 b
Postcode / Plaats	6657 EA BOVEN-LEEUVEN
Gemeente	Wamel
Sectie / Perceel	L / 971
Oppervlakte	663 m ²
Soort	Volle eigendom

Pellegrom Makelaardij

Welkom bij Pellegrom Makelaardij

Bij Pellegrom Makelaardij bent u aan het juiste adres. 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 Pellegrom Makelaardij krijgt u:

- Gedegen en onderbouwd prijsadvies;
- **GRATIS waardebepaling**
- Professionele presentatie, zowel in foto's als verkooptekst;
- Vermelding op Funda, Vastgoed Nederland, 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, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.