

Kampsestraat 3 a, 6657 AA Boven-Leeuwen

Vraagprijs € 659.000,- k.k.

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

Omschrijving

Direct starten met bouwen én een gegarandeerde stroomaansluiting!

Op een prachtige landelijke locatie in het geliefde Boven-Leeuwen bieden wij een unieke kans: de realisatie van een fraaie, nieuw te bouwen vrijstaande schuurwoning op een royale kavel van circa 799 m². Een eigentijdse woning met veel glas, een karakteristieke uitstraling en een fantastisch vrij uitzicht over de eigen tuin en de achtergelegen weilanden.

Het bijzondere aan dit aanbod is dat u direct kunt starten met bouwen:

De omgevingsvergunning is reeds afgegeven, alle bouwtekeningen en constructietekeningen en rapporten zijn beschikbaar en de benodigde offertes liggen klaar om te tekenen.
Kijk ook eens op de site: schuurwoning-gelderland.nl voor meer info.

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.

Schuurwoning met karakter en licht

De ontworpen schuurwoning combineert de charme van landelijke architectuur met moderne luxe. Dankzij de grote raampartijen wordt het omliggende groen optimaal naar binnen gehaald en geniet u vanuit de woonruimtes van een prachtig uitzicht over de tuin en de omliggende weilanden.
De woning is ontworpen met oog voor comfort en flexibiliteit. Zo beschikt de begane grond over een slaap- en badkamer, waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is.

Indeling

Begane grond
Entree, hal met meterkast en garderobe, toiletruimte, stook-/wasruimte/bijkeuken, ruime woonkamer met vrij uitzicht over de tuin en de weilanden, open woonkeuken met trap naar de eerste verdieping, slaapkamer en badkamer.

Eerste verdieping
Overloop, drie slaapkamers en een ruime tweede badkamer.

Tijdens de bouwperiode kan er eventueel tijdelijke bewoning (tot circa 2 jaar) bij de bouwlocatie worden toegestaan; hiervoor is een vergunning aangevraagd. De aansluitingen voor stroom en riool zijn reeds aangevraagd en kunnen op korte termijn gerealiseerd worden.

Belangrijk om te weten
De genoemde prijs is inclusief bouwkosten, casco afwerking (wind en waterdicht)

Dit biedt u juist de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen smaak en niveau af te werken.

Unieke toekomstmogelijkheid
In de nabije toekomst komt de naastgelegen woning aan de Kampsestraat 3 eveneens beschikbaar. Deze kan desgewenst worden meegekocht, waardoor er een bijzonder woonerf kan ontstaan met meerdere mogelijkheden:
- mantelzorg of kangoeroewonen
- ouders en kinderen die dicht bij elkaar willen wonen
- samen wonen met vrienden of familie op één erf
- wonen in de nieuwbouw en de bestaande woning verhuren
- investeren in twee objecten met toekomstwaarde

Informeer naar de voorwaarden.

Ook mogelijk: alleen de bouwkavel kopen
De bouwkavel van ca. 799 m² inclusief bestaand vergund bouwplan wordt nu aangeboden.
De kavel is óók zelfstandig te koop. Het bestaande ontwerp is één mogelijkheid en heeft als voordeel dat daarvoor reeds een vergunning is verleend. U bent echter niet gebonden aan dit ontwerp. Een andere woning en een andere positionering op de kavel behoren tot de mogelijkheden, binnen de planologische kaders en na verkrijging van een nieuwe omgevingsvergunning.

Informeer naar de voorwaarden.

Wonen in Boven-Leeuwen
Boven-Leeuwen ligt in het prachtige Land van Maas en Waal, een gebied dat bekend staat om zijn rust, ruimte en natuur. De uiterwaarden en de Waal liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor wandelen en recreatie. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend: binnen enkele minuten bereikt u de A15 en A50, en via Tiel is er een treinverbinding richting onder andere Utrecht en Arnhem.
Kortom: een zeldzame kans om op een prachtige plek in het buitengebied een moderne schuurwoning met weids uitzicht te realiseren – met de zekerheid van een gegarandeerde stroomaansluiting, directe bouwmogelijkheden en interessante toekomstopties met de naastgelegen woning.

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	€ 659.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	523 m^3
Perceel oppervlakte	799 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	143 m^2
Soort woning	Villa
Bouwjaar	2027
Ligging	Aan rustige weg, open ligging
Tuin	Achtertuin, zijtuin
Garage	Geen garage
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	Openslaande deuren

Locatie

Kampsestraat 3 a
6657 AA BOVEN-LEEUWEN

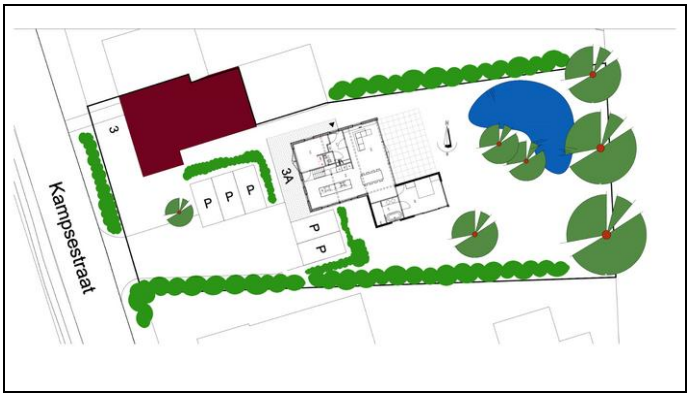


Foto's















Foto's


huisplan

Vergunningsadvies: Realisatie zwembad · Kampsestraat 3A, Boven-Leeuwen

Woninggegevens

Kampsestraat 3a, 6657AA Boven-Leeuwen

Boven-Leeuwen (6657AA)

Woonoppervlak	142 m²	Pandoppervlakte	150 m²
Bouwjaar	2026	Woningtype	eengezinswoning
Gebruiksdoel	woonfunctie	Kaveloppervlakte	799 m²
Rijksmonument	Nee		

KAART

KADASTRAAL




huisplan

Subsidies & Financieringsvoordelen Kampsestraat 3a Boven-Leeuwen

Woninggegevens

Kampsestraat 3a, 6657AA Boven-Leeuwen

Boven-Leeuwen (6657AA)

Woonoppervlak	142 m²	Pandoppervlakte	150 m²
Bouwjaar	2026	Woningtype	eengezinswoning
Gebruiksdoel	woonfunctie	Kaveloppervlakte	799 m²
Rijksmonument	Nee		

1. WELKE SUBSIDIES ZIJN VAN TOEPASSING?

Voor het nieuwbouwproject op de Kampsestraat 3A in Boven-Leeuwen zijn specifieke subsidies en financieringsvoordelen beschikbaar. Belangrijk: klassieke subsidies zoals ISDE, NIP en de Energiebesparenderegeling gelden uitsluitend voor bestaande woningen — **niet voor nieuwbouw**. Hieronder vindt u een overzicht van alle regelingen die wel van toepassing zijn op dit project.

2. OVERZICHT BESCHIKBARE REGELINGEN

Regeling	Type	Max. bedrag

Danny Pellegrom

06 169 829 44

Maximaal beschikbaar (gecombineerd) €


huisplan

Heeft u een vergunning nodig? *JA - voor een zwembad heeft u meestal een omgevingsvergunning nodig*

In het kort: *Een zwembad in uw tuin is vergunningplichtig, tenzij het een klein opblaasbaar zwembad betreft. Voor een vast zwembad moet u een omgevingsvergunning aanvragen.*

Geschatte kosten: *€15.000 - €50.000 (inclusief aanleg)*

Geschatte doorlooptijd: *12 - 20 weken (inclusief vergunning)*

Voor het aanleggen van een zwembad op uw perceel aan de Kampsestraat 3a in Boven-Leeuwen heeft u in de meeste gevallen een omgevingsvergunning nodig. Een zwembad valt onder vergunningplichtige bouwactiviteiten volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving. Alleen zeer kleine, tijdelijke zwembaden kunnen mogelijk vergunningvrij zijn. Uw perceel van 799 m² biedt voldoende ruimte voor een zwembad, maar u moet rekening houden met de archeologische waarde van uw locatie.

2. WAT MAG WEL EN WAT MAG NIET?

2.1 Dit mag ZONDER vergunning

Toegestaan zonder vergunning, als u voldoet aan:

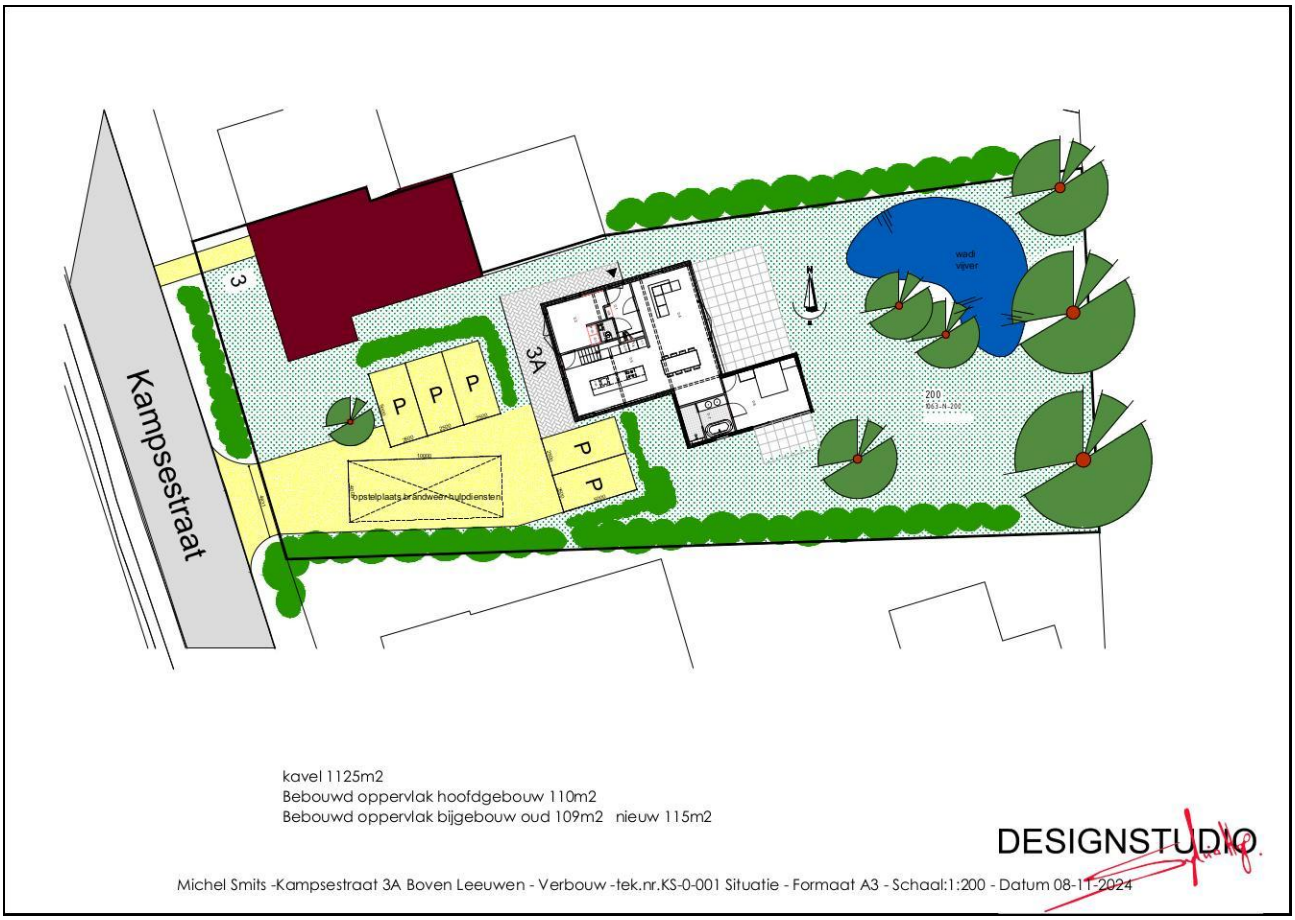
- Een zwembad op het gebouwerf bij een woning dat niet van een overkapping is voorzien
- Het zwembad is klein en tijdelijk (opblaasbaar/opzetbaar)
- Een op de grond staand zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening die eenvoudig verplaatsbaar is
- Het zwembad staat in het achtererfgebied (niet aan de voorkant van uw woning)

2.2 Hier heeft u WEL een vergunning voor nodig

Vergunning verplicht als:

- U een vast zwembad in de grond wilt laten graven

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kampsestraat 3 a
Postcode / Plaats	6657 AA BOVEN-LEEUWEN
Gemeente	Druten
Sectie / Perceel	N / 200
Oppervlakte	799 m^2
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☐	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☐
– Oven	☐	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐
– Wastafel	☐	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☐
– Toilet	☐	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overge nomen
CV	☐	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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 kantoortijden;
- 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.