



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

2

WILLIBRORDUSSTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eensgezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
235 m²

INHOUD:
897 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
460 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1935
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, vrij
uitzicht, open ligging

TUIN:

230 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, gedeeltelijk
dakisolatie, gedeeltelijk
vloerisolatie

OMSCHRIJVING

Wonen met karakter in Boven-Leeuwen – Jaren '30 charme met eindeloze mogelijkheden!

Ben je op zoek naar een woning met karakter, ruimte en veelzijdigheid? Dan is deze woning in de Willibrordusstraat iets voor jou! Dit sfeervolle huis uit de jaren '30 combineert authentieke details met moderne gemakken.

De multifunctionele ruimte van maar liefst 43 m² is nu in gebruik als professionele keuken maar is ook de ideale ruimte voor het realiseren van een slaapkamer op de begane grond om de woning levensloopbestendig te maken. Een badkamer op de begane grond is al aanwezig! Dit samen met een heerlijke tuin biedt deze woning alles wat je nodig hebt.

- Jaren '30 charme met authentieke details
- Levensloopbestendig mogelijk: badkamer en extra kamer op de begane grond
- Gezellige woonkamer met sfeervolle haard
- Multifunctionele ruimte voor eindeloze mogelijkheden
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Zolder met veel opbergruimte, eventueel als extra slaapkamer
- Centraal gelegen tussen Tiel en Nijmegen
- Wonen in sfeer en stijl

Wauw! Zodra je binnenkomt, voel je de warme, huiselijke sfeer die zo typerend is voor woningen uit de jaren '30. De woonkamer, met zijn authentieke details en sfeervolle haard, nodigt uit om heerlijk te ontspannen na een lange dag. En de ruimte? Die is er volop!

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een multifunctionele ruimte van maar liefst 43 m². De mogelijkheden zijn hier eindeloos. Werkruimte? Speelkamer? Hobbyruimte? Of misschien zelfs een extra woonruimte? Het is aan jou!

Daarnaast is deze woning voorbereid op de

toekomst. Met de badkamer op de begane grond en de mogelijkheid om een slaapkamer te creëren, kan je hier gelijkvloers wonen. Dat maakt het huis perfect voor zowel jonge gezinnen als mensen die levensloopbestendig willen wonen.

Indeling

Begane grond: Je komt binnen via de ruime entree, waar direct de sfeer van de woning voelbaar is. De woonkamer, met zijn gezellige eethoek en sfeervolle haard, vormt het hart van het huis. Vanuit hier loop je door naar de keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan beide zijden van de achterkant woning bevindt zich een multifunctionele ruimte. De kleine multifunctionele ruimte is prima te gebruiken als bijkeuken, hier zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel en douche. Hier is het ook mogelijk om een extra slaapkamer te realiseren, waardoor de woning levensloopbestendig wordt.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers (ca. 22 m², 13 m² en 12 m²). De grootste slaapkamer beschikt over vaste kasten, ideaal voor al je kleding en accessoires. Daarnaast is er een los toilet op deze verdieping, wat extra comfort biedt.

Zolder: De zolder is een fantastische extra ruimte! Hier is volop opbergruimte en met een kleine aanpassing zou je hier zelfs een vierde slaapkamer kunnen realiseren.

Tuin: De tuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. In de ochtend pak je hier de eerste zonnestralen mee, terwijl je geniet van een kopje koffie. 's Avonds kun je hier gezellig borrelen met vrienden of familie. Een plek om van te houden! Aan beide zijden is het mogelijk om te parkeren. De parkeerplaatsen aan de linkerzijde kunnen indien gewenst nog bij de tuin worden getrokken

Omschrijving

Boven-Leeuwen: wonen in het hart van Maas en Waal

Boven-Leeuwen is een charmant dorpje in het prachtige Land van Maas en Waal. Hier woon je centraal, met uitstekende verbindingen naar de A2, A50 en A15. Binnen 20 minuten ben je in Nijmegen of Tiel. Tegelijkertijd geniet je hier van de rust en ruimte van de natuur. De omgeving leent zich perfect voor lange wandelingen langs de rivier of fietstochten door de polders en bossen.

Ook vind je hier alle basisvoorzieningen die je nodig hebt. Wil je uitgebreider winkelen of uit eten? In de nabijgelegen dorpen Beneden-Leeuwen en Druten is een breed scala aan winkels, horeca en voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs, recreatie en cultuur.







Woonkamer



Eetkamer





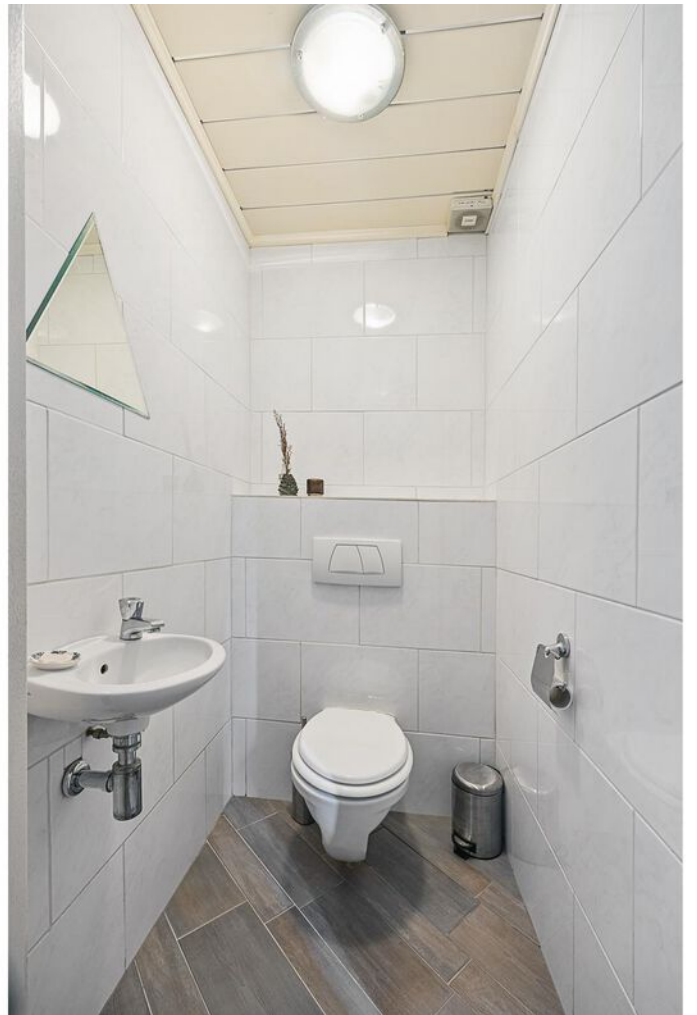
Keuken





Badkamer





2 multifunctionele ruimtes

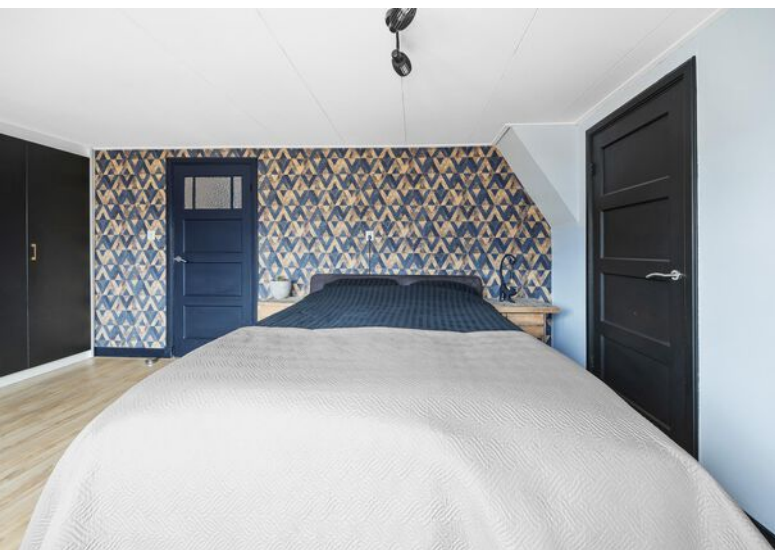








Slaapkamer







Zolder



Tuin



Aanzicht



Meetrapport

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	Willibrordusstraat 2
Postcode/plaats	6657BM, Boven-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	19-03-2025
Datum meetrapport	20-03-2025
Certificaatnummer	482473

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	234,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9,70	M ²
Externe bergruimte	10,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	327,20	M ²
Bruto inhoud woning	897,21	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 inhouden 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

Floor plan of a house with the following dimensions and room labels:

- Overall Dimensions:**
 - Top: 15.92 m (total), 1.06 m (offset)
 - Bottom: 6.81 m
 - Left: 3.98 m, 2.81 m, 3.50 m, 4.86 m
 - Right: 8.09 m, 2.57 m, 4.63 m
 - Total Right: 10.76 m, 1.55 m, 2.98 m
 - Total Right (including offset): 15.64 m
- Rooms and Features:**
 - Overkapping:** Roof extension at the top right.
 - Badkamer:** Bathroom with a bathtub, toilet, and sink.
 - Hal:** Central hallway.
 - Multifunctionele ruimte:** Two large open-plan areas, one on the left and one on the right.
 - Keuken:** Kitchen with a stove and sink.
 - Eetkamer:** Dining room.
 - Entree:** Entrance area with a staircase.
 - Woonkamer:** Large living room at the bottom.

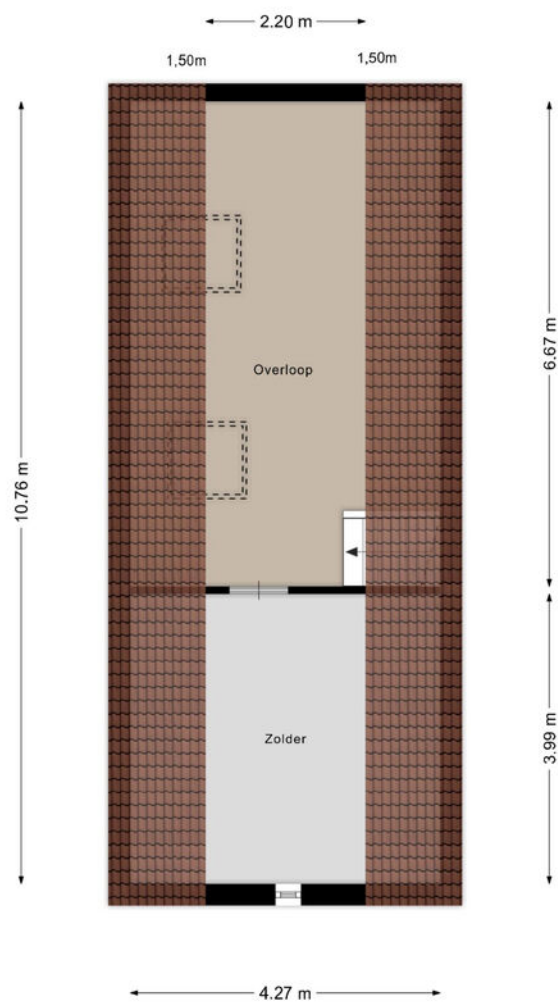
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



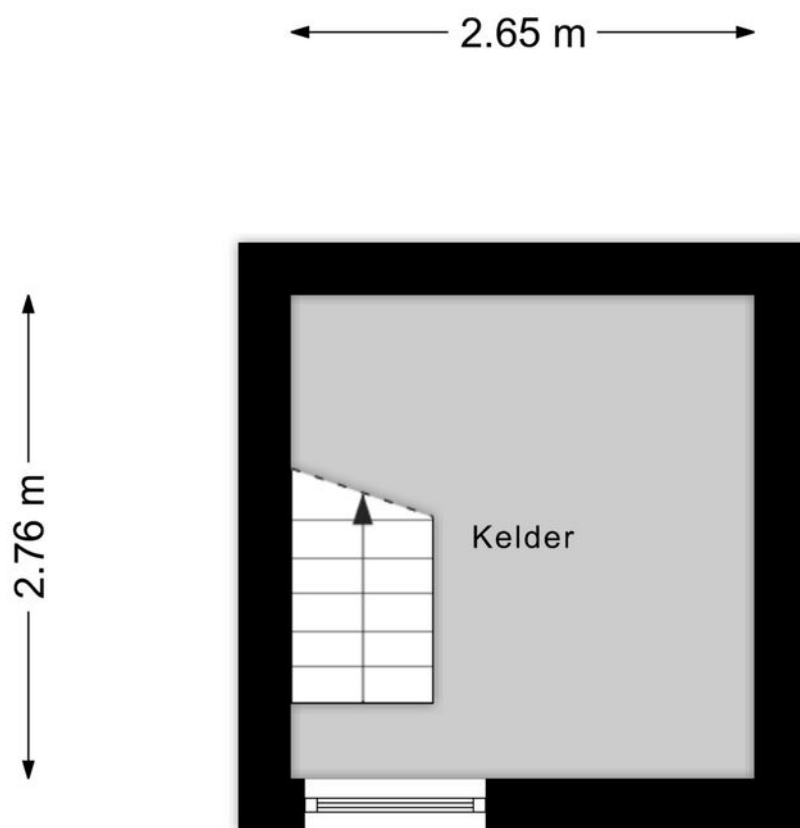
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Kelder

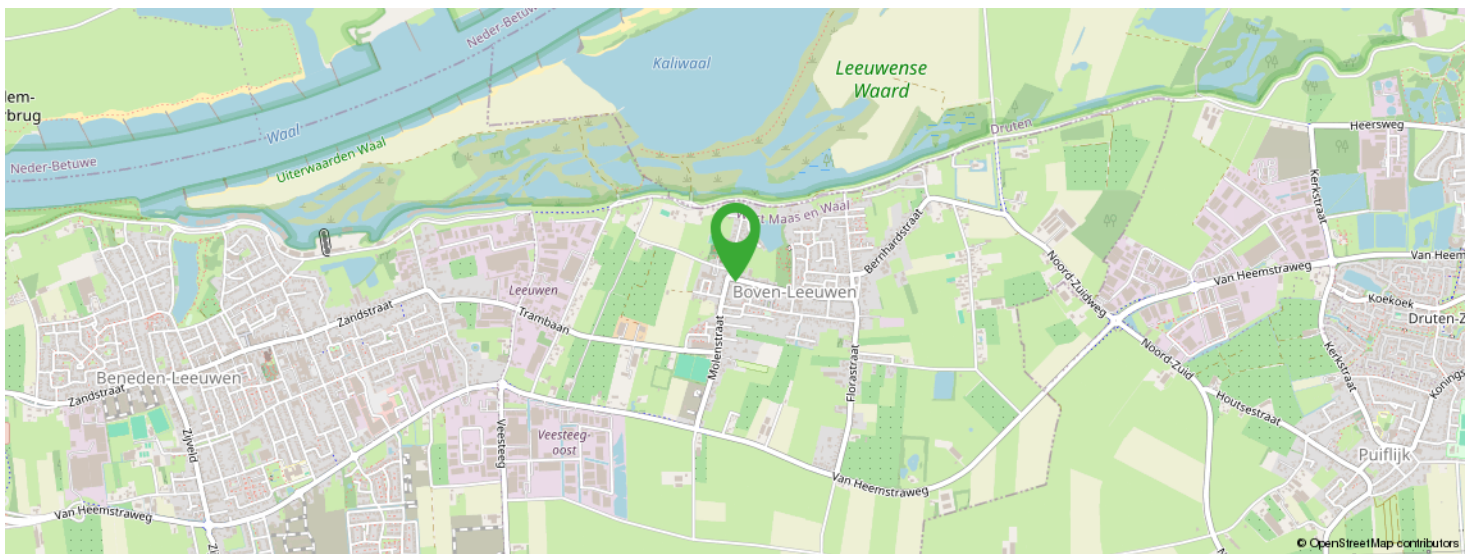
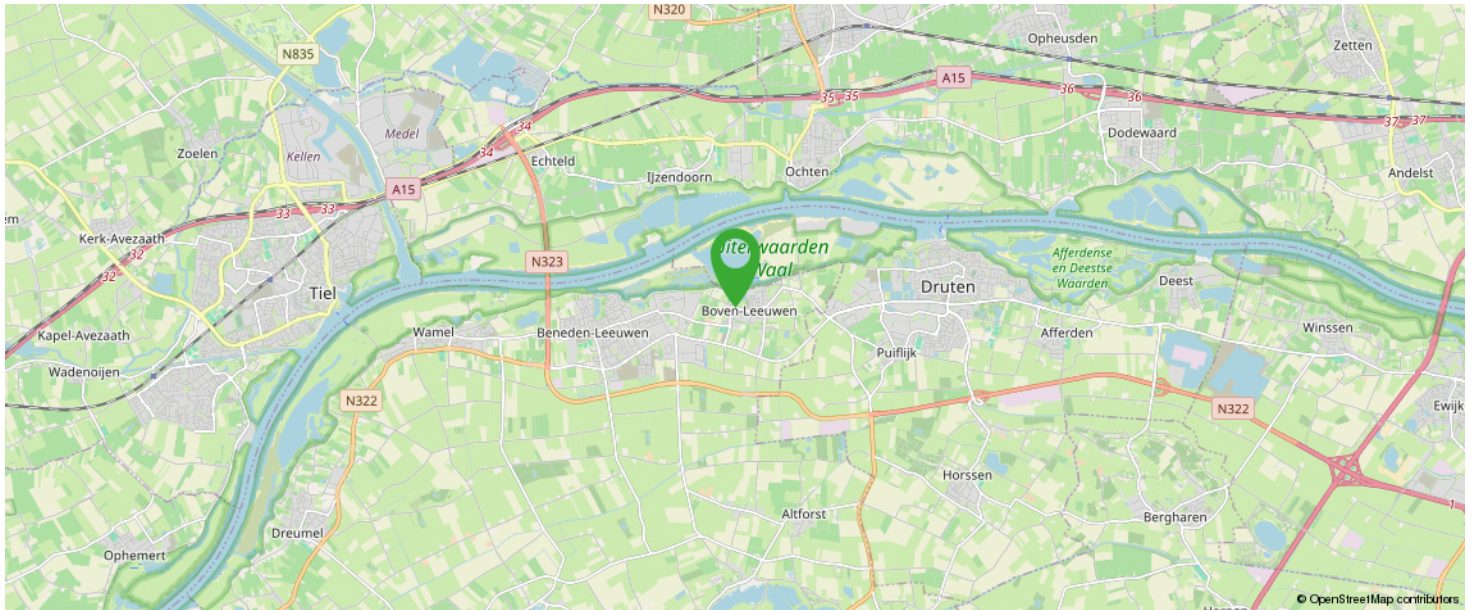


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

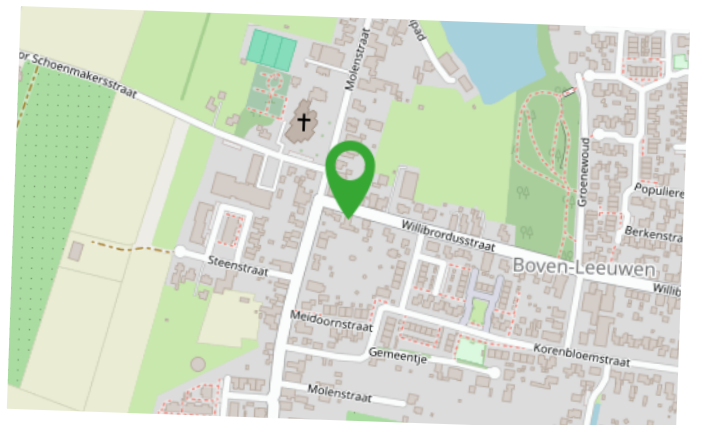
Kadastrale kaart



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.—