



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 539.000 k.k.

25

BERNHARDSTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
127 m²

INHOUD:
766 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
851 m²

AANTAL KAMERS:
8

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1967
c.v.-ketel

LIGGING:
aan rustige weg, vrij
uitzicht
TUIN:
rondom
BERGING:
inpandig
VERWARMING:
c.v.-ketel

Omschrijving

Bernhardstraat 25 – Boven-Leeuwen

Vrijstaand wonen met alle ruimte die je nodig hebt. Vijf slaapkamers, een garage waar je makkelijk een auto én je hobby kwijt kunt, en een tuin waarin je gerust kunt verdwalen. Klinkt dat als iets voor jou? Dan zit je hier goed.

Highlights van deze woning?

- Maar liefst vijf slaapkamers
- Heerlijke tuin met kas, serre en alle ruimte voor speeltoestellen, een loungehoek of moestuin
- Riante garage van zo'n 28 m²
- Gelegen in een gezellig dorp met basisschool, supermarkt en alles wat je dagelijks nodig hebt om de hoek.

Dit is een royaal huis in Boven-Leeuwen dat zich prima leent voor een groter gezin, of voor wie gewoon van ruimte houdt. De tuin is zeer ruim en met de serre aan de garage heb je een heerlijk beschut plekje, zelfs als het weer even tegenzit.

Binnen heb je een fijne basis. Een grote woonkamer met fijne lichtinval, een aparte eetkamer. De vijf slaapkamers zorgen ervoor dat je genoeg ruimte hebt. En dan is er ook nog een ruime garage met verdieping én een extra berging. Dus ja, ook je fietsen, klusspullen en kerstspullen kunnen gewoon blijven.

Begane grond: Je stapt binnen in de hal met trapopgang en toilet. Linksaf de woonkamer in: groot, licht en met een fijne doorloop naar de keuken. De keuken is praktisch ingericht en ten dele voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je naar de aparte eetkamer waar je zo de tuin in kunt stappen.

Loop je vanuit de woonkamer naar achteren, dan kom je in een gang met nog een toilet en een tweede deur naar buiten. Alles voelt logisch en ruimtelijk – niks hokkerig of benauwd.

Eerste verdieping: Vier slaapkamers, allemaal van een goed formaat en voorzien van vaste kasten/opbergruimte. De badkamer is compact en compleet: douche, toilet, wastafel met meubel.

Zolder: Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping. Op de voorzolder kun je makkelijk spullen kwijt, en achterin vind je de vijfde slaapkamer met een dakraam.

Garage: De garage is ruim: 28 m² met een elektrisch bedienbare roldeur. Maar dat is nog niet alles. Er is ook een verdieping, bereikbaar via een trap, én een aparte berging met openslaande deuren – ook die heeft weer een zolder.

Tuin: Achter het huis ligt een flinke tuin met genoeg ruimte voor meerdere zitplekken, een speeltoestel of een moestuin. Vanuit de garage loop je zo de serre in – heerlijk om beschut te zitten. En met een kas mét aanrecht en wateraansluiting kun je zelf je tomaten of kruiden kweken.

Wonen in Boven-Leeuwen

Boven-Leeuwen is precies wat je verwacht van een dorp in het Land van Maas en Waal: gemoedelijk, groen en met alles dichtbij. Je hebt hier een basisschool, winkels, sportverenigingen en gezellige burens. Nijmegen en Den Bosch zijn makkelijk bereikbaar via de N322 en A15 – dus ook als je in de stad werkt, is dit een prima uitvalsbasis.

Fietsen doe je hier langs de dijken, door het rivierenland of gewoon naar het dorpscentrum. En voor de kinderen is er ruimte genoeg om op te groeien: veilig, rustig en toch dichtbij alles wat belangrijk is.



Toilet



Woonkamer





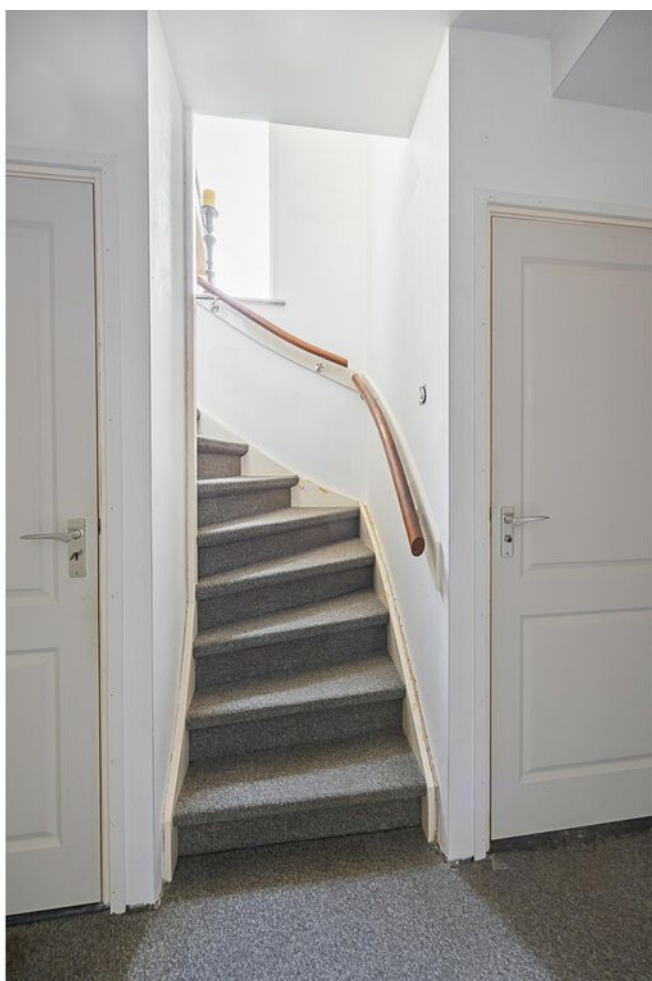


Keuken





Trapopgang



Overloop





Slaapkamer



Badkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Zolder





Serre





Aanzicht







Begane grond



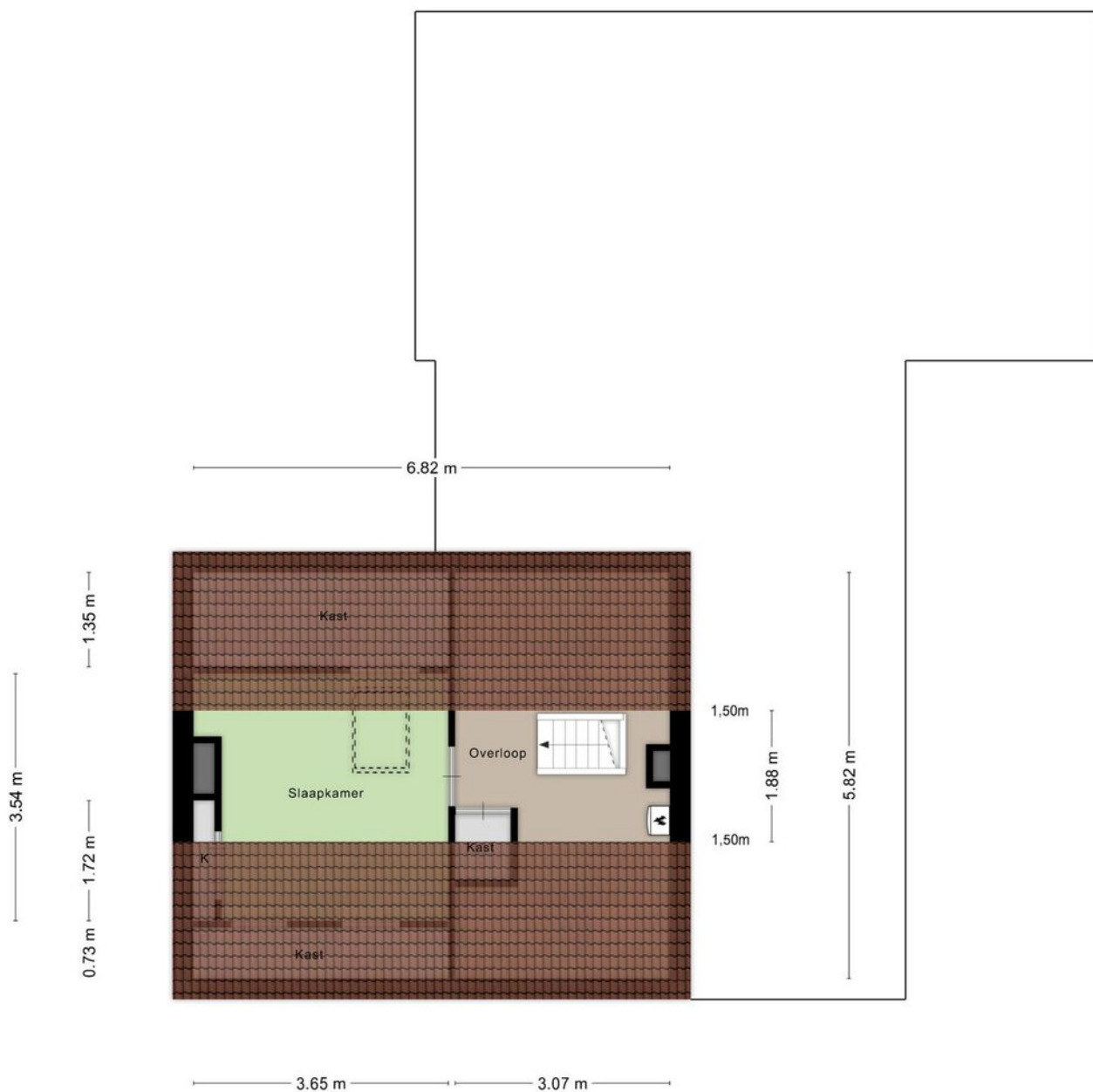
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



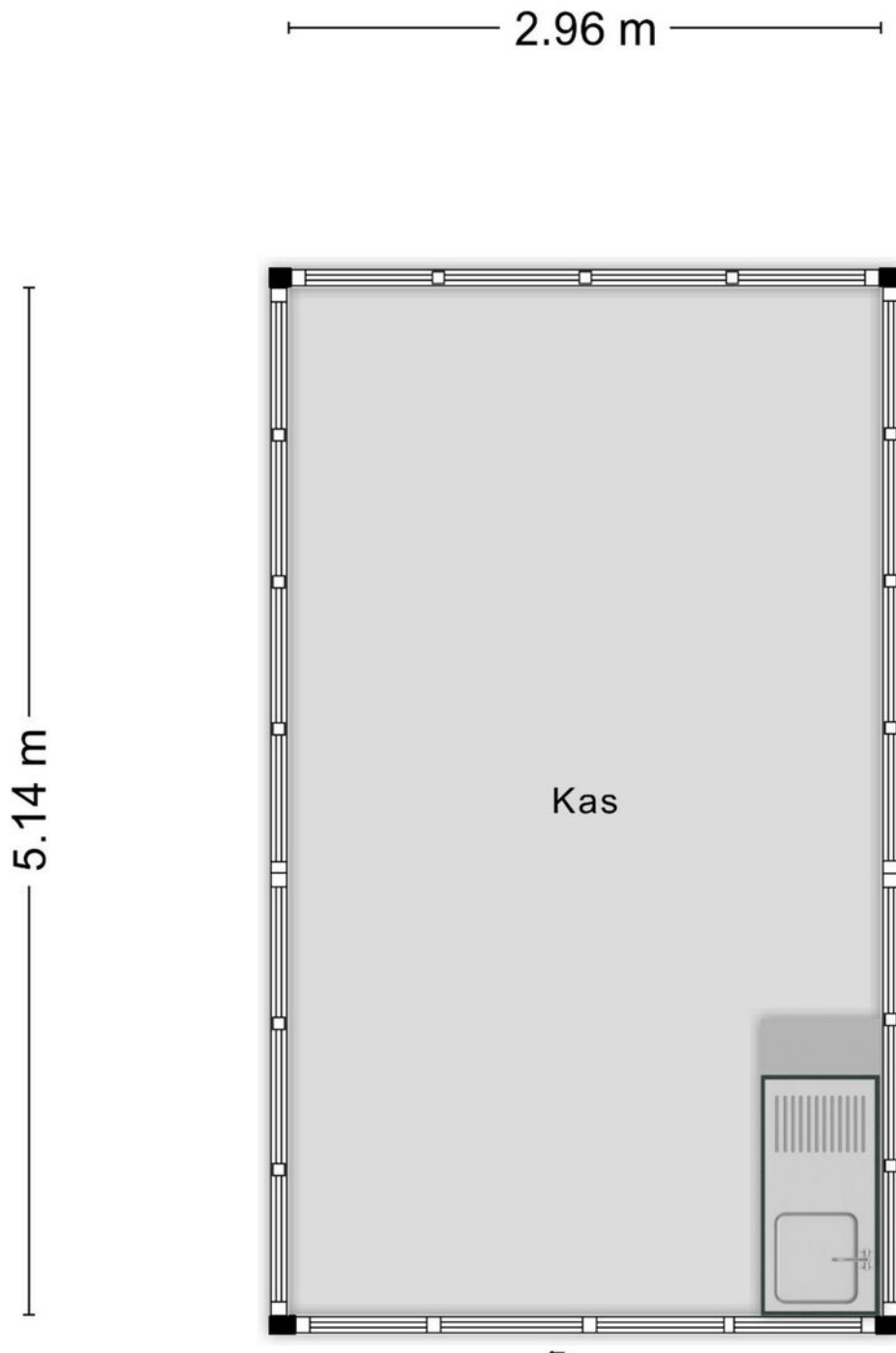
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Kas



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

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	Bernhardstraat 25
Postcode/plaats	6657ad, Boven-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

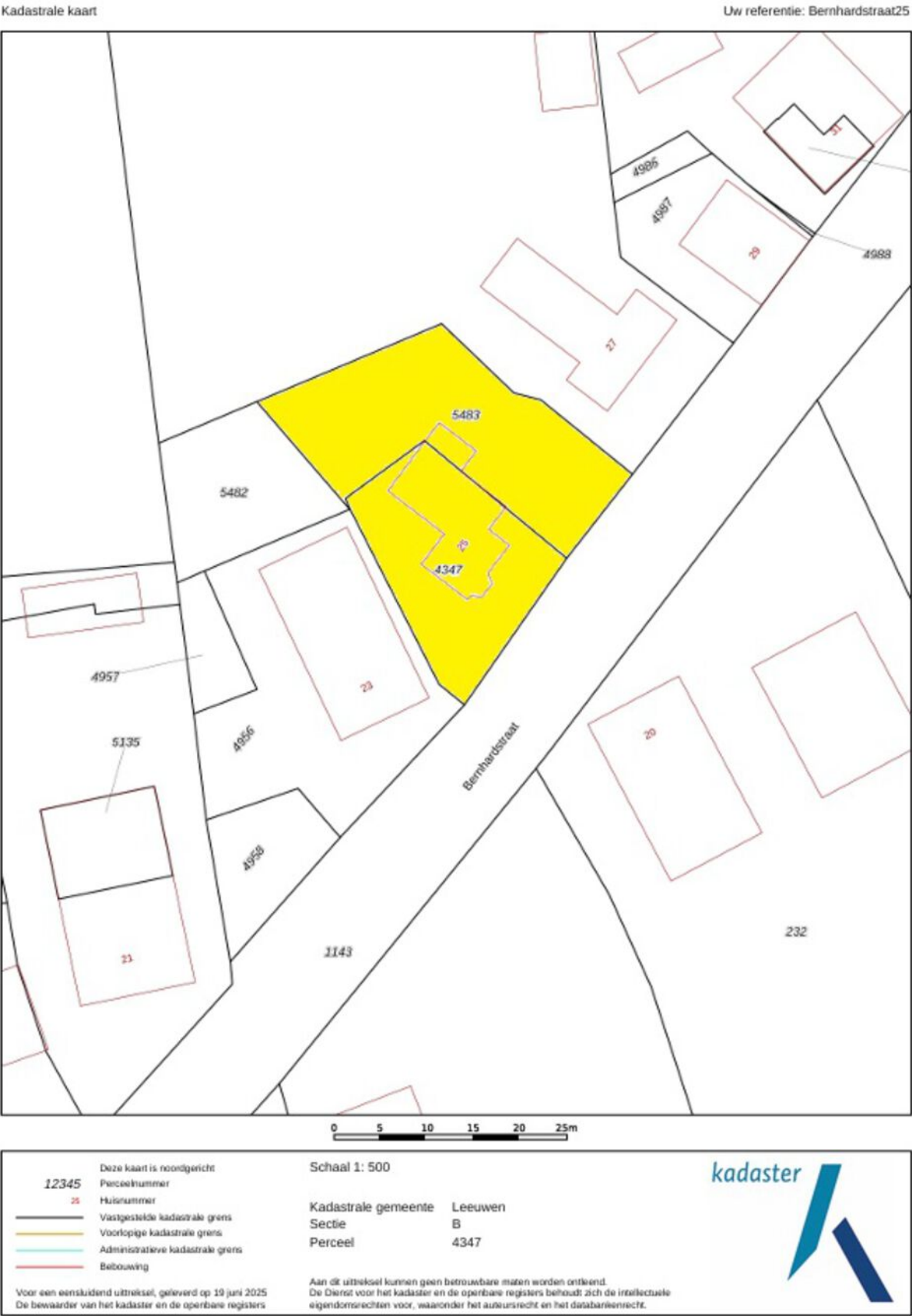
Datum meetopname 04-07-2025
Datum meetrapport 07-07-2025
Certificaatnummer 1562307

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	127,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	79,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18,20	M ²
Externe bergruimte	15,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	320,90	M ²
Bruto inhoud woning	765,54	M ³

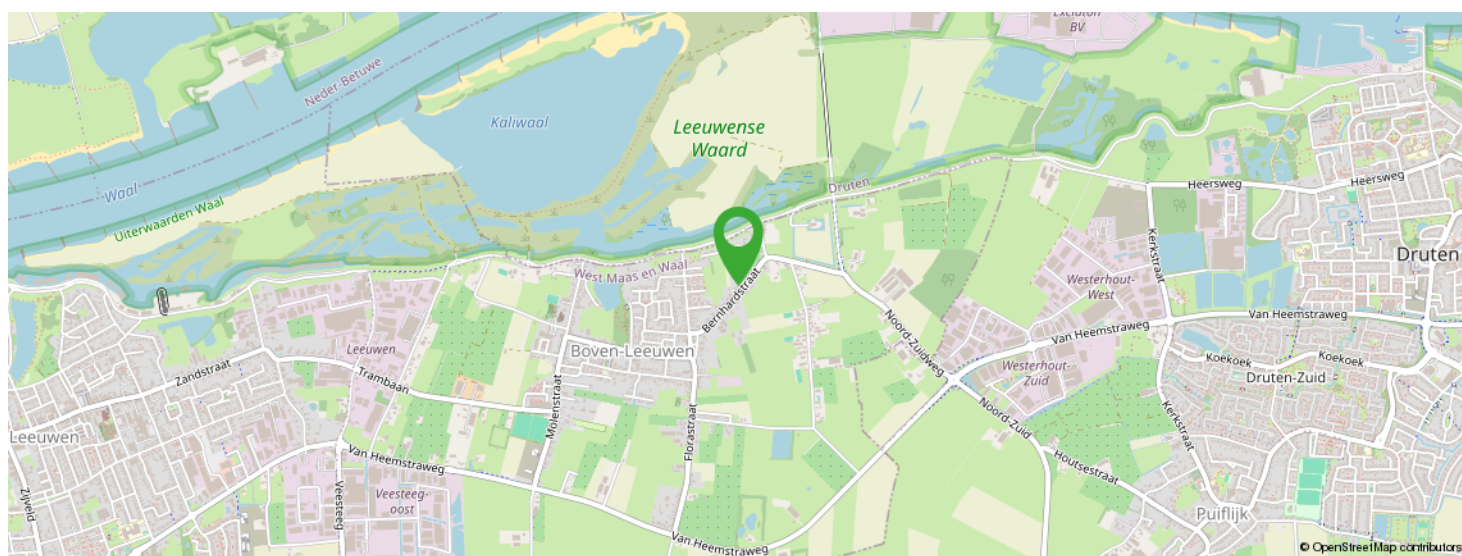
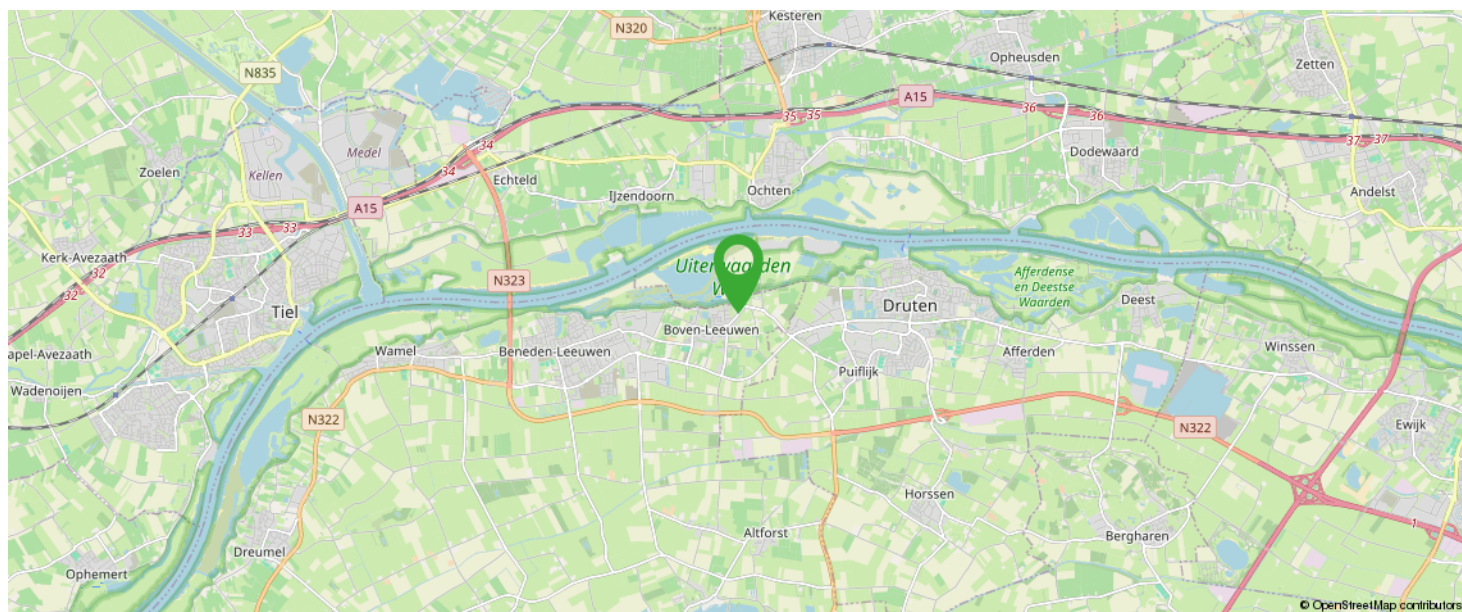
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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

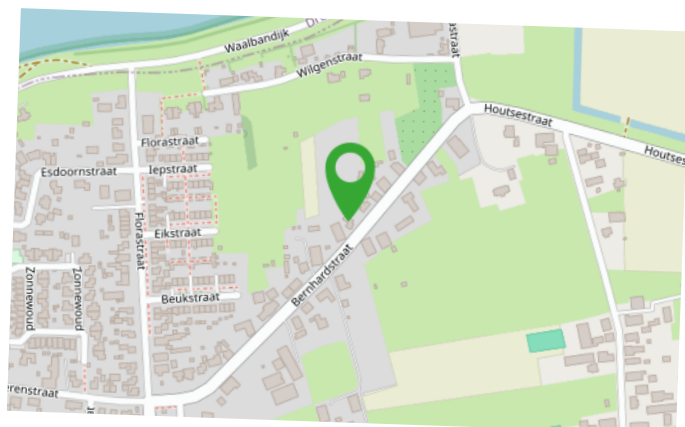
Kadastrale kaart



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 bidder 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.—