



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

58

MOLENSTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
240 m²

INHOUD:
970 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
382 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
B
1924
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
centrum

TUIN:

140 m²

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

EEN UNIEKE EENGEZINSWONING MET KARAKTER,
RUIMTE EN VOL MOGELIJKHEDEN

Ben jij op zoek naar een huis dat nét even anders is? Een plek waar ruimte, licht en charme samenkomen, en waar je je eigen stempel nog op kunt drukken? Deze verrassende woning in het gezellige Boven-Leeuwen biedt volop mogelijkheden voor gezinnen, hobbyisten of iedereen die van karaktervolle details houdt.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Ruime badkamer met ligbad en inloofdouche
- Authentieke sfeermakers zoals togen en glas-in-loodramen
- Uitgebouwde serre met veel daglicht en gaskachel
- Antieke Franse estriken in de keuken
- Aangebouwde garage met eigen trapopgang naar boven
- Extra kamers op de begane grond met diverse gebruiksmogelijkheden
- 15 stuks zonnepanelen

BEGANE GROND – LICHT, SFEER EN KARAKTER

Via de overdekte entree stap je binnen in de hal. Links vind je meteen een kamer die nu dienst doet als honden trimsalon, maar ook makkelijk om te toveren is tot praktijkruimte, speelkamer of kantoor. Hierna kom je in een tussenruimte met de trapopgang en openslaande deuren naar de woonkamer en de serre.

De serre wordt overladen door lichtinval middels 2 grote dakramen en geeft je echt het buitengevoel. Een fijne plek om als atelier, slaapkamer of chillruimte in te richten. En dat glas-in-lood dat je her en der tegenkomt? Dat geeft de woning nét dat beetje extra karakter.

De woonkamer zelf voelt ruim en licht door de erker en vele raampartijen. De houtkachel, vloerverwarming en radiatoren samen zorgen voor warmte en sfeer. Vanuit de woonkamer heb

je toegang tot de kelder, bereikbaar via een vaste trap – ideaal voor voorraad, wijn of gewoon extra opslag.

Via schuifdeuren loop je de woonkeuken in. De woonkeuken is een echte blikvanger: antieke Franse estriken, veel daglicht en uitzicht op de tuin. Hier kun je niet alleen koken, maar ook gezellig lang tafelen. Ook vind je hier een deur naar de bijkeuken waar zich de opstelling van de wasmachine bevindt. Vanuit de keuken loop je door naar een hal die toegang biedt tot buiten én naar de aangebouwde garage. Deze garage heeft bovendien een eigen trap naar de verdieping erboven, waardoor je er van alles mee kunt doen: werkplaats, opslag of zelfs een hobbyruimte.

EERSTE VERDIEPING – SLAAPKAMERS EN BADKAMER IN STIJL

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, met de mogelijkheid om nog extra slaapkamers te creëren. De drie slaapkamers met dakramen profiteren van een royale lichtinval. De badkamer is royaal opgezet en past helemaal in de sfeer van het huis: een ligbad, inloofdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel én een dakraam dat zorgt voor natuurlijk licht. Hier voel je de ruimte om echt even te ontspannen.

Vanuit een van de slaapkamers leidt een trap naar de vliering. Een praktische plek waar je al je spullen kwijt kunt die je niet dagelijks nodig hebt.

Omschrijving

TUIN – VOLLEDIG GROEN, VEEL SPEELRUIMTE

De tuin is volledig gazon — lekker groen, zacht en ideaal voor kinderen en honden. De tuin is bereikbaar via de achterzijde van de woning: zowel vanuit de woonkeuken als vanuit de extrakamer die aan de achterzijde ligt. Achterin staat een schuur voor fietsen en tuingereedschap. Het geheel voelt open en ruim; een fijne, natuurlijke buitenruimte waar je eenvoudig je eigen tuinideeën neerzet — van bloembedden tot speelveld of een natuurlijke moestuin.

BOVEN-LEEUVEN EN OMGEVING – CENTRAAL EN DOORLOPEND DORPSGEVOEL

Deze woning staat centraal in het dorp, in een rustige straat waar je het dorpsleven goed voelt. Vanuit het huis kijk je uit op de buurt, en alles wat je nodig hebt is dichtbij: een basisschool, voetbalvereniging, dorps huis en een cafetaria voor die snelle hap. Dat voelt vertrouwd, sociaal en overzichtelijk — precies het soort buurt waar kinderen veilig kunnen spelen en buren elkaar kennen.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen Beneden-Leeuwen, waar diverse supermarkten, winkels en voorzieningen aanwezig zijn. Voor grotere boodschappen en extra aanbod rijd je binnen een paar minuten naar Tiel, met een breed scala aan winkels, kinderdagverblijven, voortgezet onderwijs en sportclubs. Ook Druten ligt op korte afstand en biedt volop voorzieningen, horeca en recreatiemogelijkheden.

De dijk en uiterwaarden liggen heel dichtbij; ideaal voor wandelingen, fietsritten en frisse neusmomenten. Qua bereikbaarheid zit je meer dan prima — de rijkswegen brengen je vlot naar Nijmegen, Arnhem of verder.

SAMENGEVAT

Een karaktervolle, ruime eengezinswoning met

vier slaapkamers, plus extra flexibiliteit op de begane grond, een royale badkamer in Franse estriken-stijl, glas-in-lood, togen en een lichte serre met houtkachel. De garage met eigen trap opent deuren voor talloze ideeën en de kelder geeft extra bergruimte. De tuin is volledig gras en bereikbaar vanuit de achterzijde. De woning kan hier en daar wat modernisering gebruiken, maar wel een mooie kans om het helemaal naar jouw smaak te brengen.

Wil je 'm zien? Plan een bezichtiging en ontdek zelf hoe deze plek zich kan vormen tot jouw thuishaven.





Opkamer





Serre met veel licht



Woonkeuken







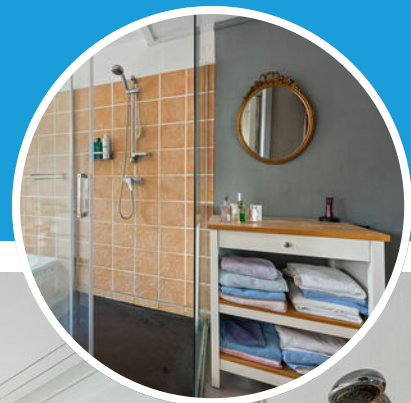


Garage met vliering





Badkamer









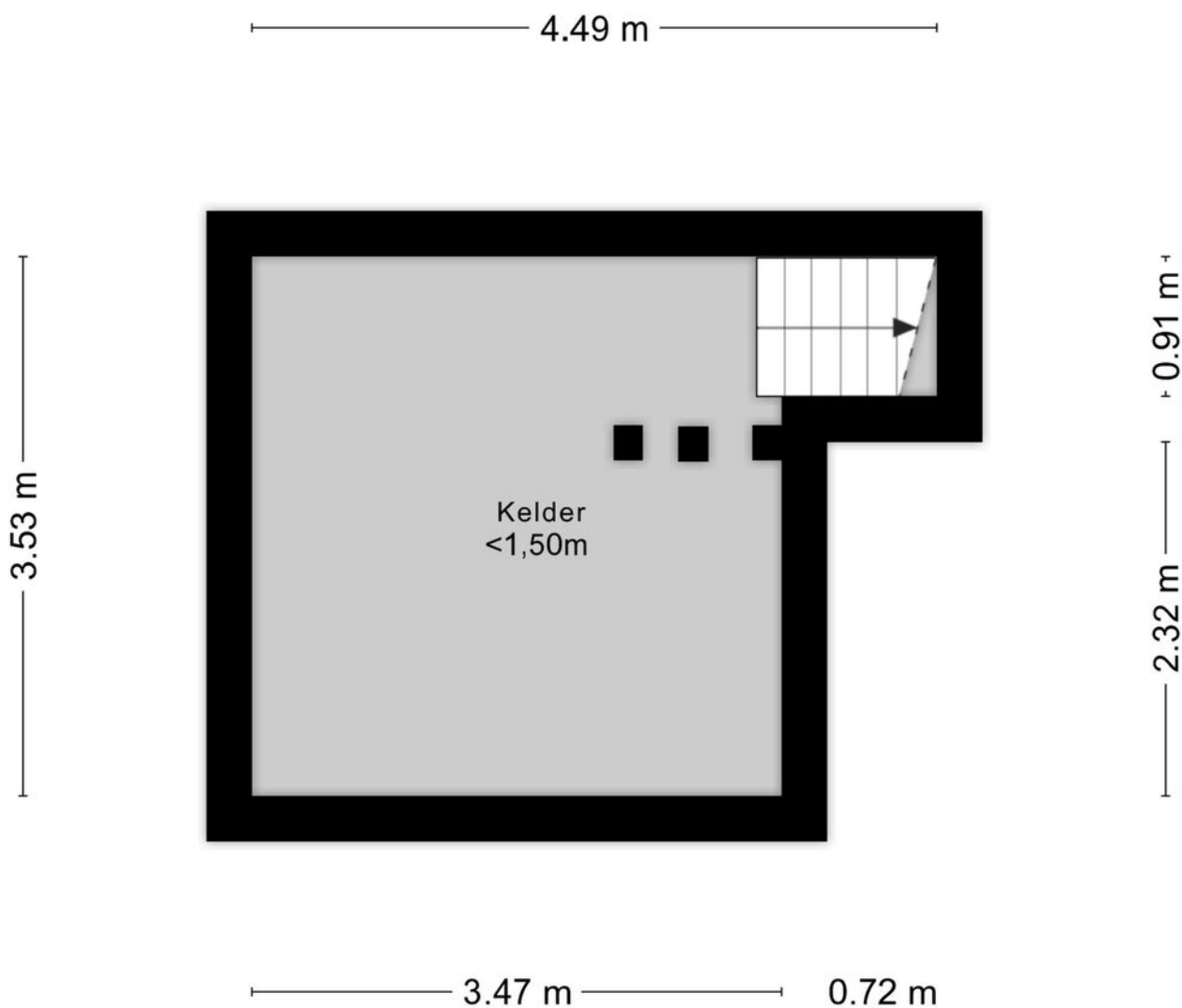


Achtertuin

Aanzicht



Kelder



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

Begane grond



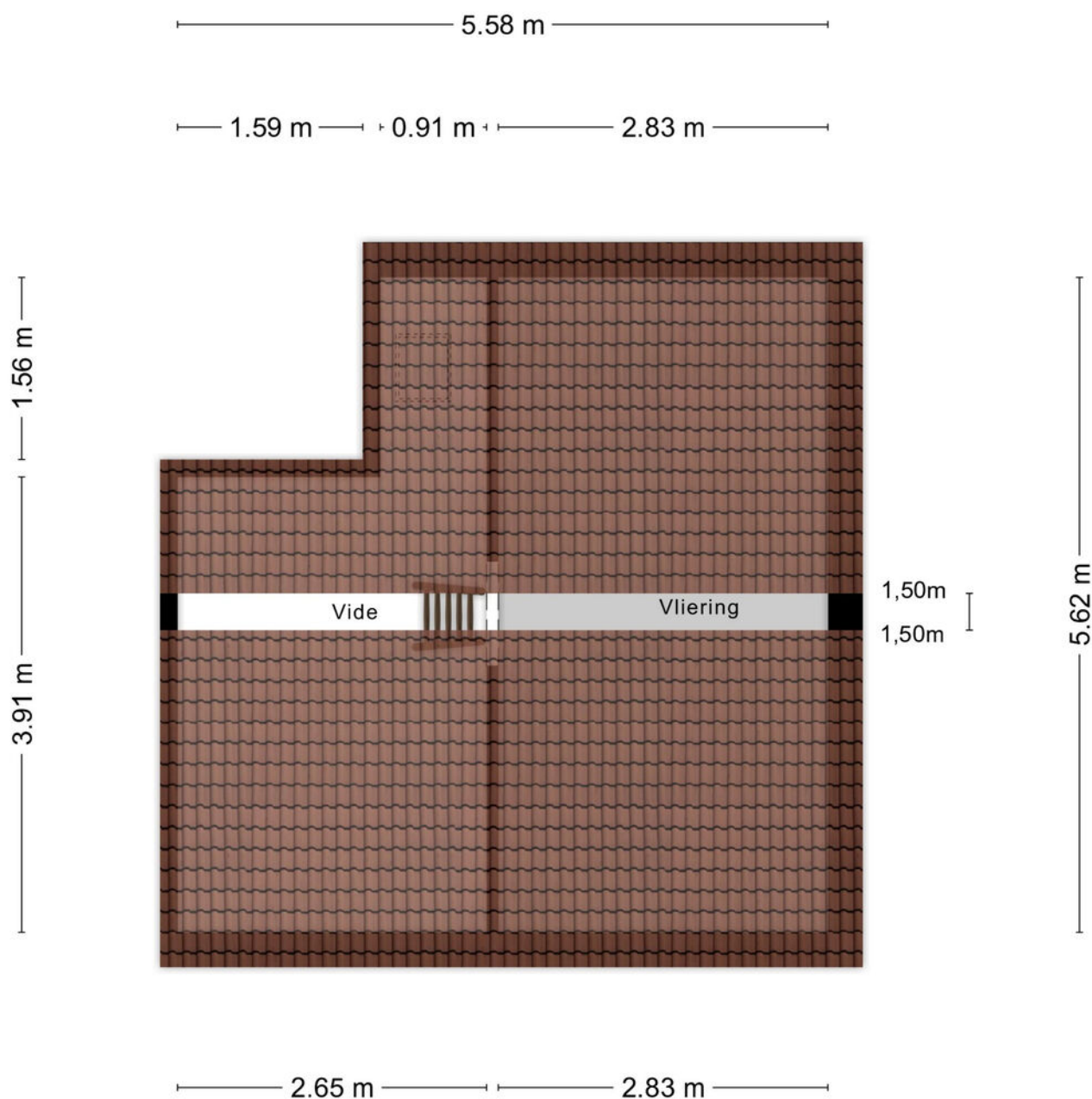
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



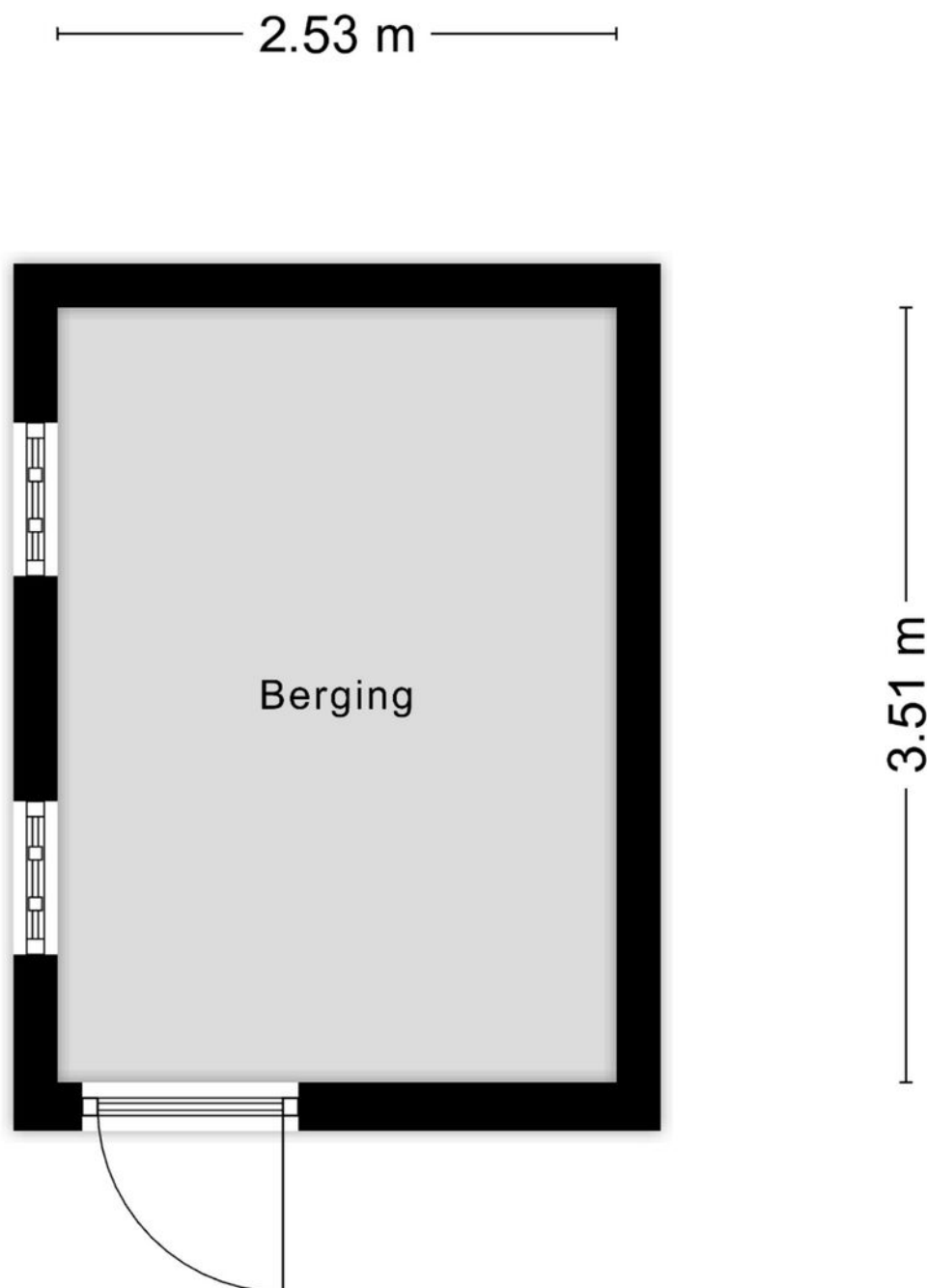
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



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

Berging

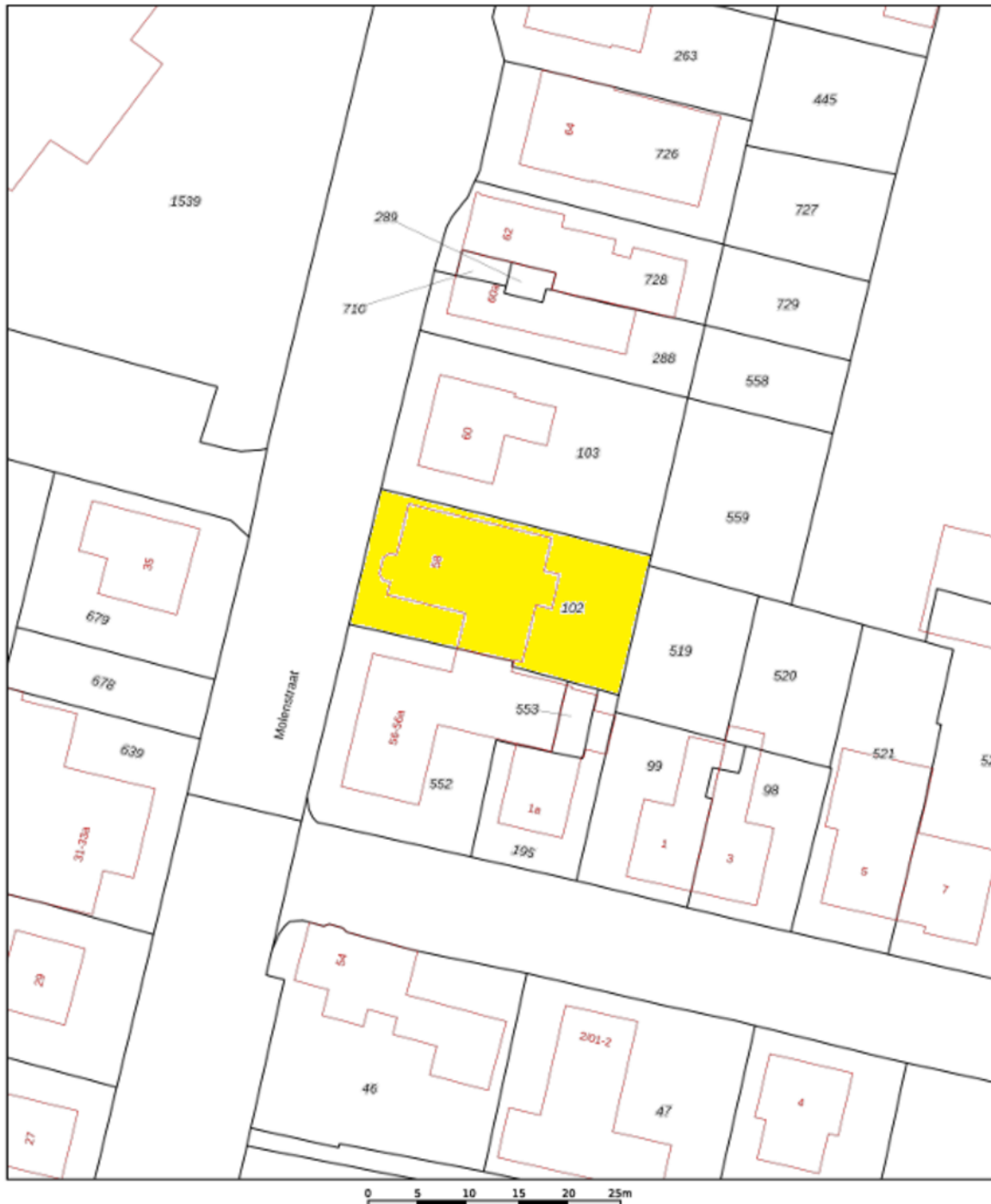


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenstraat 58



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wamel

Streek L

Perceel 102



Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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	Molenstraat 58
Postcode/plaats	6657BX, Boven-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	15-09-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	16-09-2025
-------------------	------------

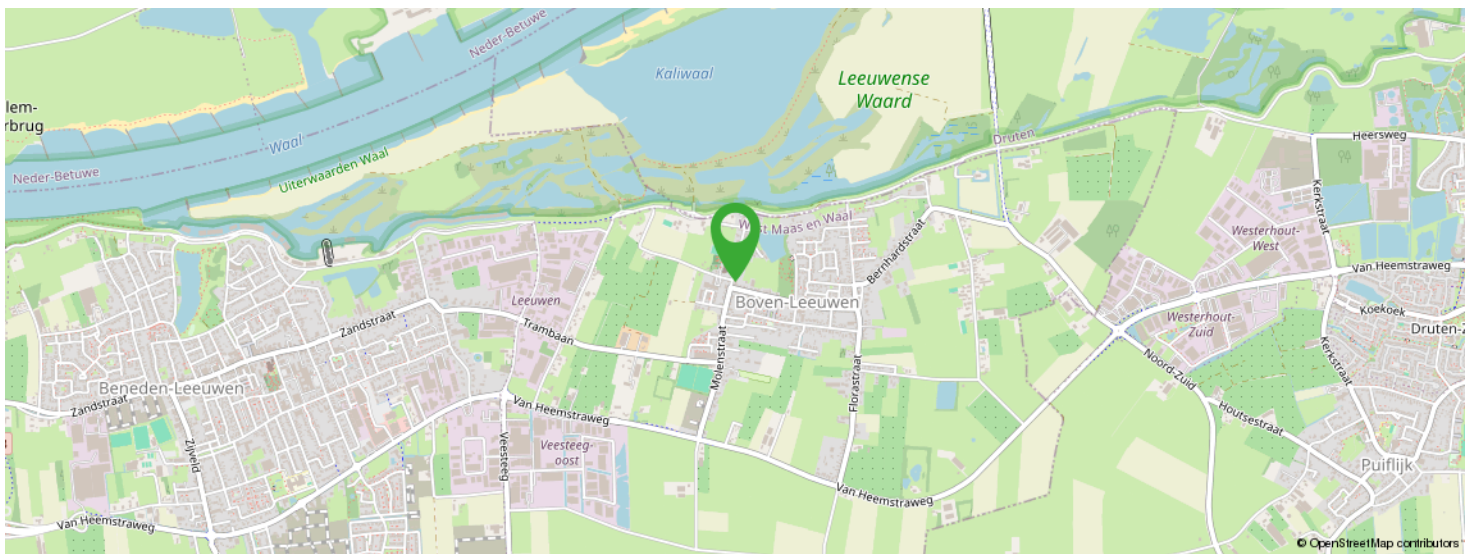
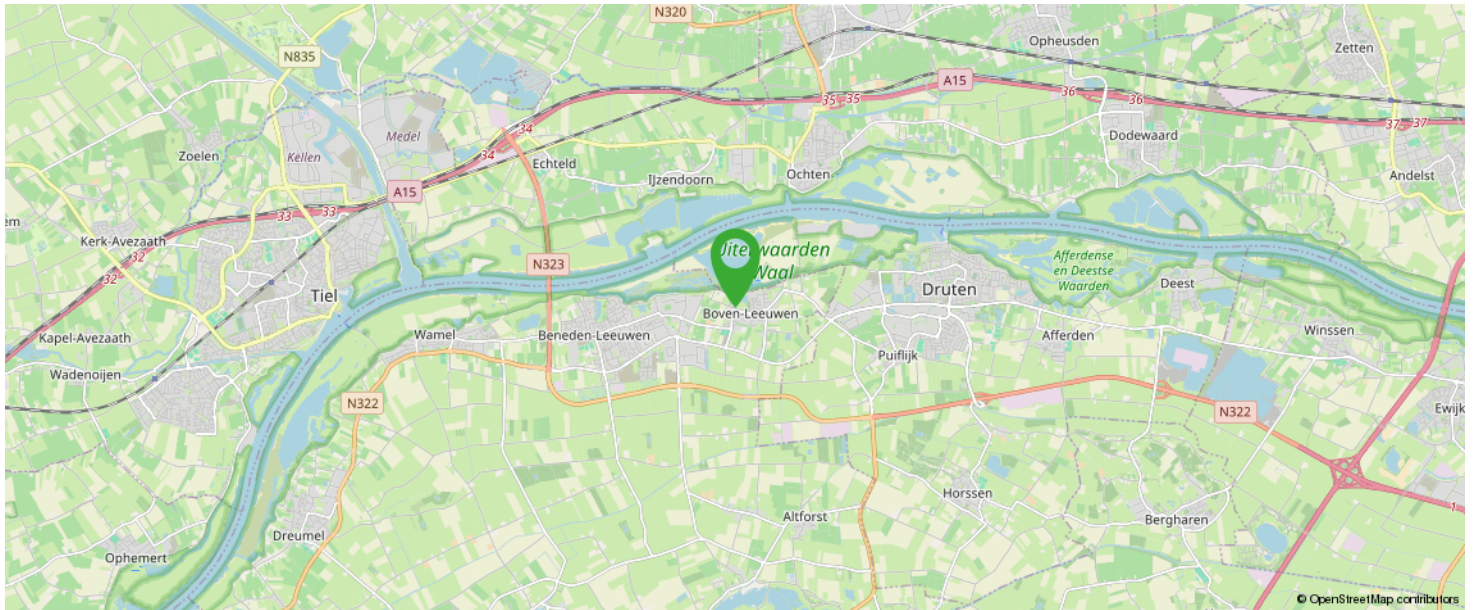
Certificaatnummer	1573940
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	239,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	21,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,10	M ²
Externe bergruimte	8,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	336,50	M ²
Bruto inhoud woning	970,27	M ³

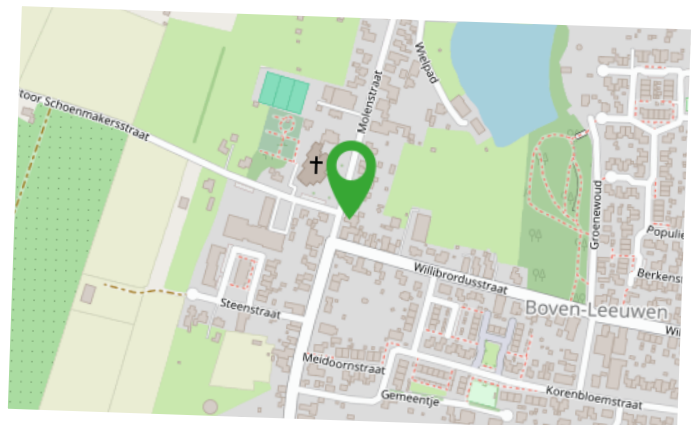
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

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.—