



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

3

POPULIERENSTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
136 m²

INHOUD:
522 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
304 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1975
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
GARAGE:

in centrum
62 m²
met vliering, dakisolatie,
muurisolatie

VERWARMING:
ISOLATIE

c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas

OMSCHRIJVING

EEN VRIJSTAANDE WONING VOL KARAKTER EN KANSEN

Zoek je een huis dat barst van de mogelijkheden, waar je meteen kunt wonen én nog volop kunt dromen? Deze vrijstaande woning met garage, vliering en een compleet vernieuwde tuin op het zuiden is zo'n plek. Een warm thuis voor iedereen die verlangt naar ruimte, licht en een buitenruimte die je elke dag doet glimlachen.

HIGHLIGHTS VAN DE WONING

- Achtertuin op het zuiden, compleet vernieuwd in 2024
- Aangebouwde garage met eigen vliering
- Bijkeuken met extra vliering
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Onderhoudsvriendelijke tuin met royale overkapping

BEGANE GROND – LICHT, RUIMTE EN COMFORT

Via de voordeur stap je binnen in de hal, waar de trap naar boven je alvast nieuwsgierig maakt naar wat de rest van het huis te bieden heeft. Maar eerst: de keuken. Een fijne, praktische ruimte die is voorzien van alle inbouwapparatuur die je nodig hebt.

Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een zachte lichtval die de ruimte een warme sfeer geeft. Hier kun je met gemak een gezellige zithoek én een ruime eethoek kwijt.

Vanuit de keuken vind je de bijkeuken, een verrassend nette en ruime plek waar je de wasmachine en droger handig kwijt kunt. Hierboven zit nog een extra vliering, ideaal voor seizoensspullen of alle dingen die je uit het zicht wilt bewaren. Vanuit de bijkeuken stap je zó de tuin in.

EERSTE VERDIEPING – SLAAPKAMERS EN BADKAMER

De trap in de hal brengt je naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers wachten. Stuk voor stuk praktisch, licht en fijn in te richten. De badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafel en wastafelmeubel precies wat je nodig hebt.

TWEEDE VERDIEPING – EXTRA SLAAPKAMER & BERGRUIMTE

Een vaste trap leidt je verder omhoog, naar een overloop met veel mogelijkheden. Hier vind je een dakraam dat zorgt voor extra licht, plus de cv-ketel. De vierde slaapkamer ligt hier ook, met een eigen dakraam en knusse sfeer. Extra provisieruimte maakt deze verdieping helemaal af.

TUIN – ZON, RUIMTE EN EINDLOZE MOGELIJKHEDEN

De tuin is in 2024 volledig vernieuwd en ligt heerlijk op het zuiden, zodat je hier van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat in de zon kunt zitten. De tuin is strak betegeld, super onderhoudsvriendelijk én voorzien van een grote overkapping waar je zelfs op druilerige dagen droog buiten kunt zitten. De aangebouwde garage is bereikbaar via de oprit en heeft een eigen vliering ideaal voor opslag of hobby's.

OMSCHRIJVING

BOVEN-LEEUVEN EN OMGEVING – CENTRAAL, VOL VOORZIENINGEN EN MET EEN FIJN DORPSGEVOEL

Deze woning staat in een rustige straat midden in Boven-Leeuwen, een dorp waar je verrassend veel voorzieningen binnen handbereik hebt. Denk aan een basisschool, kinderdagverblijven, een voetbalvereniging, diverse sportclubs, een dorps huis, supermarkten en andere dagelijkse winkels. Je hoeft het dorp dus níet uit voor de dingen die je dagelijks nodig hebt. Het voelt hier vertrouwd en overzichtelijk, precies de plek waar kinderen veilig kunnen spelen en waar de buurt hecht aanvoelt.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen ligt Beneden-Leeuwen op korte afstand, en ook Druten biedt volop mogelijkheden zoals voortgezet onderwijs, gezondheidszorg, een gezellig centrum en diverse sportfaciliteiten.

Tiel is vooral een fijne extra optie voor wie houdt van groot winkelen of specifiek aanbod, maar zeker niet noodzakelijk voor de dagelijkse voorzieningen.

De rivier, uiterwaarden en dijk liggen letterlijk om de hoek ideaal voor wandelen, fietsen of gewoon even je hoofd leegmaken. Dankzij de ligging nabij de A15, A50 en andere uitvalswegen reis je bovendien gemakkelijk richting Nijmegen, Arnhem of 's-Hertogenbosch.

SAMENGEVAT

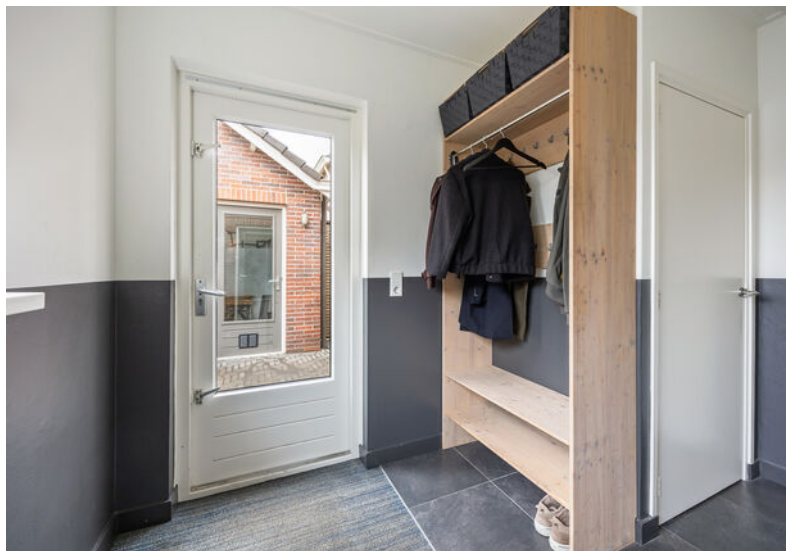
Deze woning in Boven-Leeuwen is ideaal voor iedereen die verlangt naar vrijheid, ruimte en een huis dat met je meedenkt. Met een vernieuwde tuin, grote garage, extra vloeringen, vier slaapkamers en een licht en leefbaar interieur ben je hier klaar voor de toekomst én kun je tegelijk nog alle kanten op.

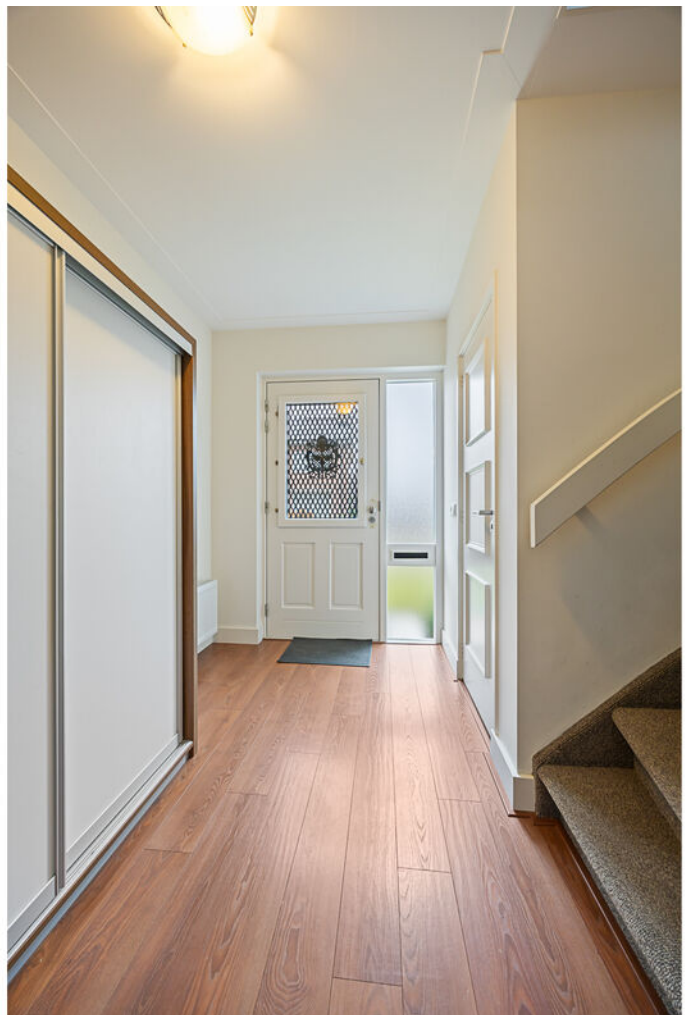
Keuken





Bijkeuken







Slaapkamers







Badkamer



Overloop



Slaapkamer







Overkapping





Aanzicht



Begane grond



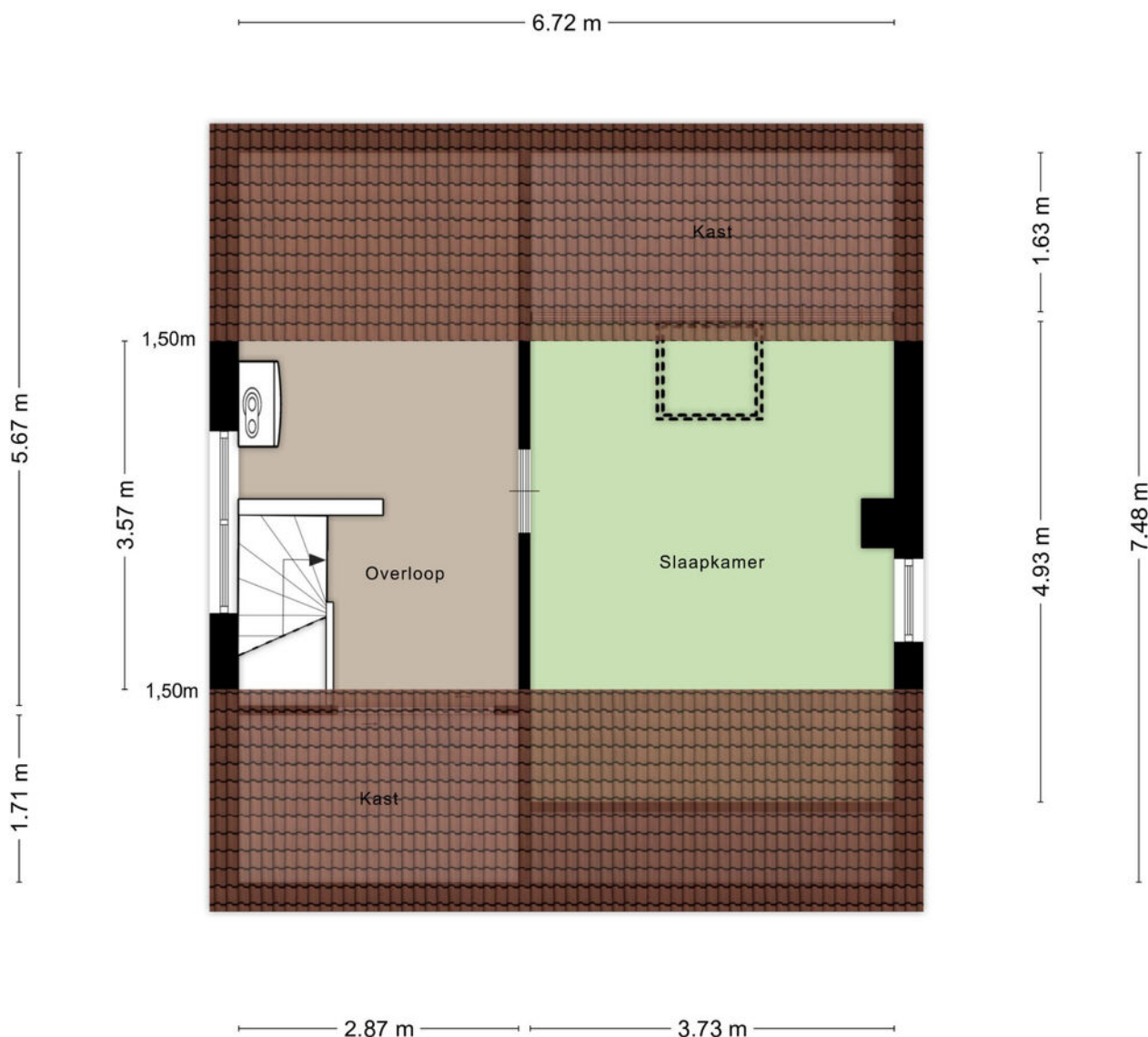
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



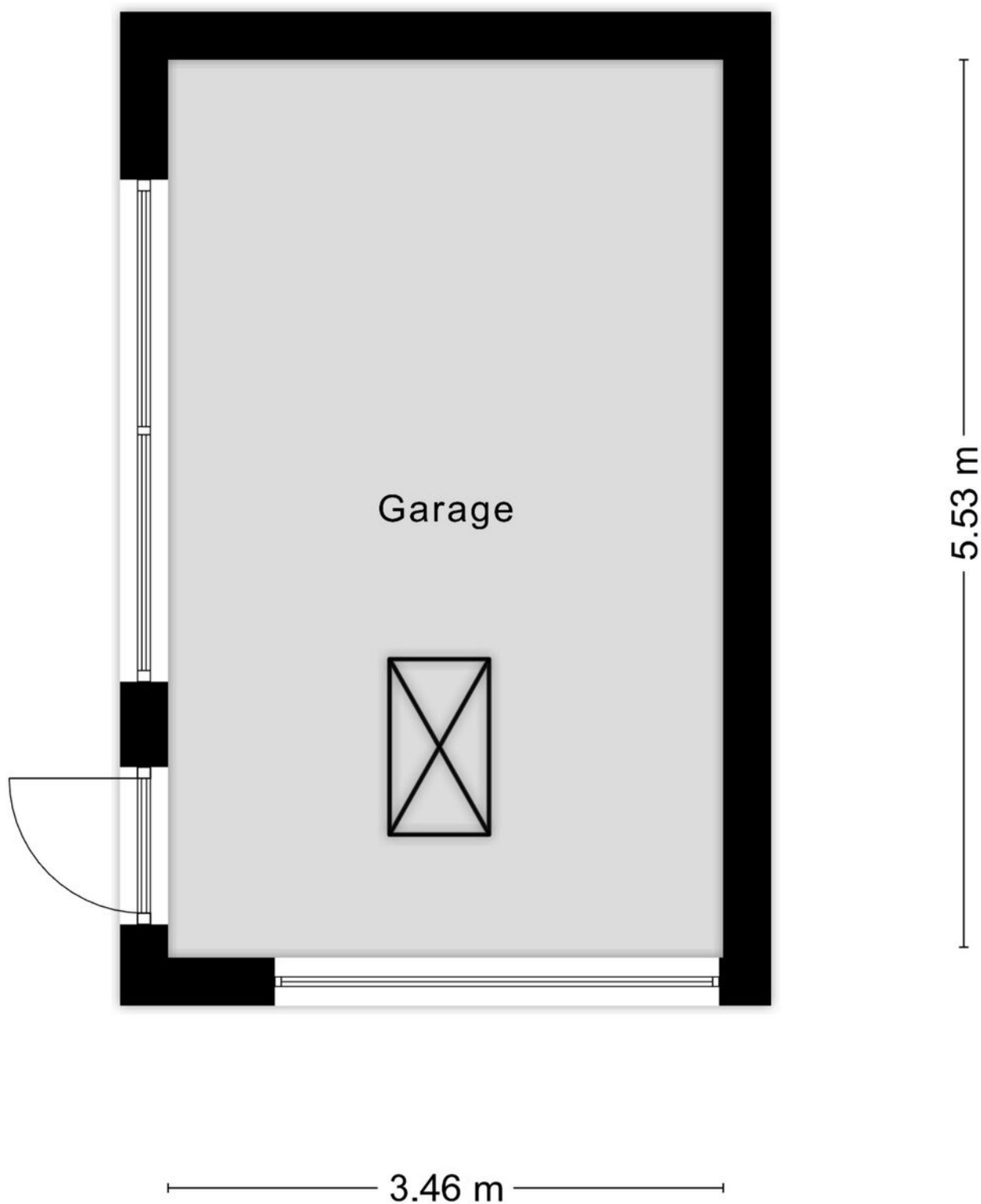
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



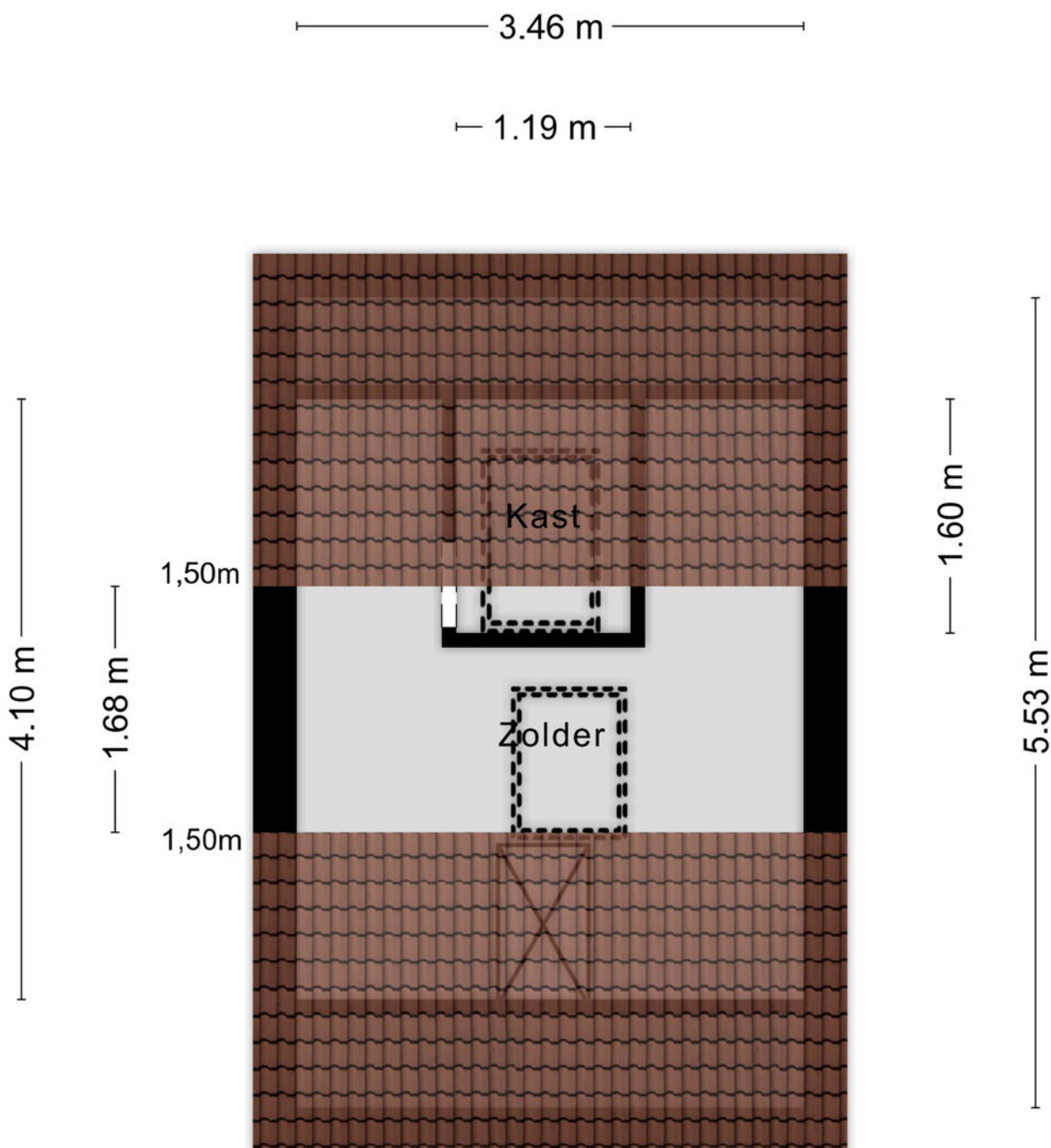
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Populierenstraat 3



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Wamel Sectie L Perceel 349	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.	
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 10 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

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	Populierenstraat 3
Postcode/plaats	6657BP, Boven-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

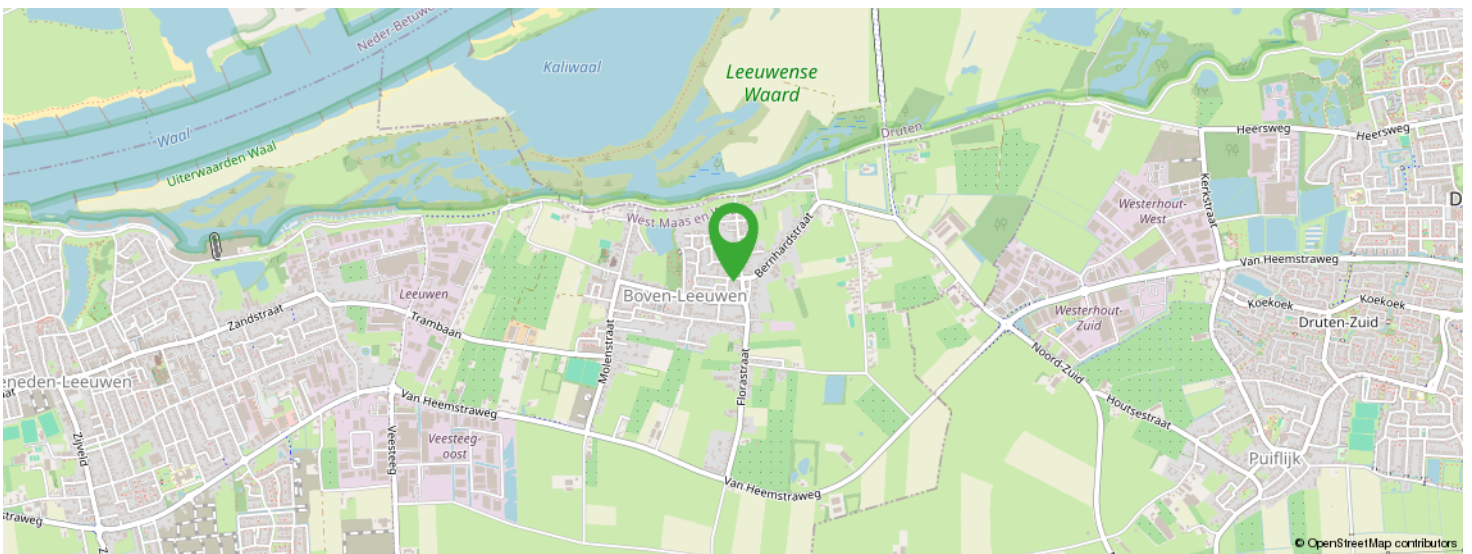
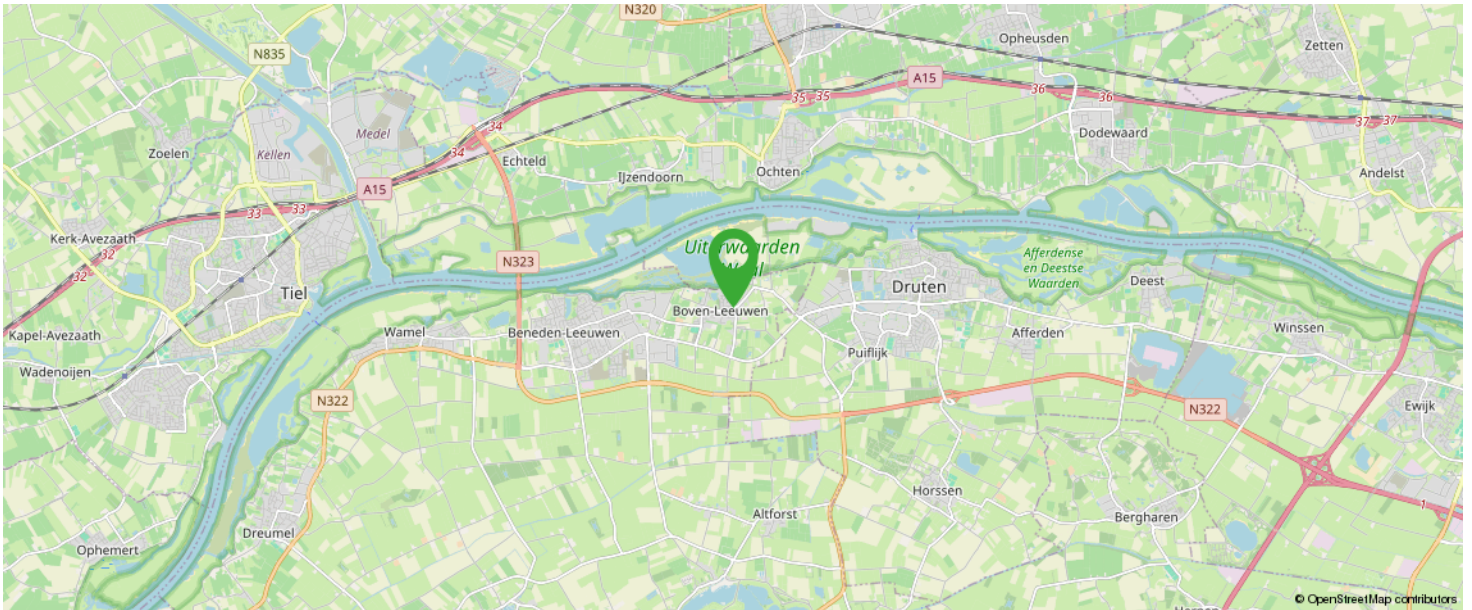
Datum meetopname	19-11-2025
Datum meetrapport	20-11-2025
Certificaatnummer	1592420

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	135,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11,90	M ²
Externe bergruimte	25,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	215,00	M ²
Bruto inhoud woning	521,86	M ³

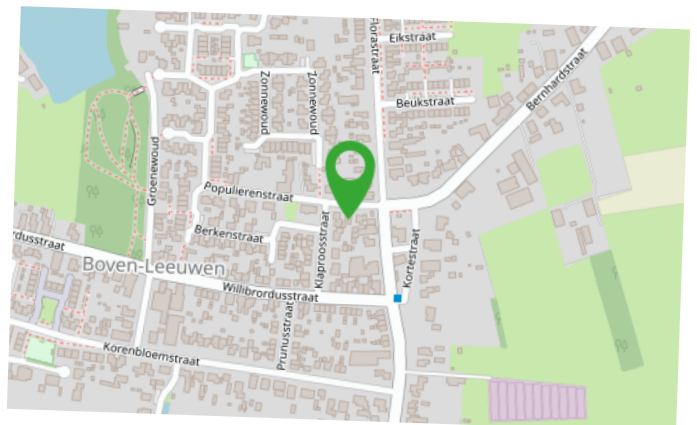
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

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.—