



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

4

PEPPELVELD

BENEDEN-LEEUWEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
167 m²

INHOUD:
650 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
276 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A
2021
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

99 m²

GARAGE:

verwarming, elektra,
isolatie

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

Omschrijving

RUIM, LICHT EN KLAAR VOOR DE TOEKOMST IN HET LEEUWSE VELD

Wonen in een moderne, energiezuinige tweekapper uit 2021, waar alles klopt? Deze woning in de geliefde nieuwbouwwijk Het Leeuwse Veld combineert ruimte, comfort en licht met een zonnige tuin en verrassend veel extra's. Ideaal voor iedereen die nu comfortabel wil wonen én vooruit wil kijken.

HIGHLIGHTS VAN DE WONING

- Bouwjaar 2021 – modern, goed geïsoleerd en instapklaar
- Vloerverwarming op de volledige begane grond
- Energielabel A
- Luxe keuken met composiet werkblad en Bora inductie met afzuiging
- Zonnige tuin op het zuiden met water-, stroom- en lichtpunten
- Garage met vloerverwarming, isolatiedeur én wasmachine-aansluiting

BEGANE GROND – LICHT, LUXE EN LEVEN

Je komt binnen via de zij-entree, meteen prettig en praktisch. In de hal vind je het toilet en de trap naar boven. Vanaf hier stap je door naar het hart van het huis: de open keuken met kookeiland. Dit is zo'n keuken waar gekookt, geleefd en gepraat wordt. Het luxe composiet werkblad is niet alleen stijlvol, maar ook onderhoudsvriendelijk. De Bora inductiekookplaat met interne afzuiging zorgt voor rust en ruimte, zonder storende afzuigkap erboven.

De keuken loopt naadloos over in de woonkamer, waar een grote glazen pui zorgt voor een zee aan daglicht. De twee openslaande deuren maken de verbinding met de tuin compleet, op zonnige dagen loopt binnen moeiteloos over in buiten. Dankzij de vloerverwarming op de volledige benedenverdieping voelt het hier altijd comfortabel aan, strak afgewerkt en heerlijk behaaglijk.

EERSTE VERDIEPING – RUST EN COMFORT

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk prettig van formaat. Eén slaapkamer beschikt over een walk-in closet, een fijne extra die zorgt voor rust en overzicht. De badkamer is modern en fris ingericht met een inloopdouche, wastafel en wastafelmeubel. Op de overloop is daarnaast nog een separaat toilet, wel zo comfortabel.

ZOLDER – LICHT, RUIMTE EN TOEKOMST

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dankzij de grote dakramen is dit een verrassend lichte ruimte, perfect om een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte te creëren. Hier vind je ook de cv-ketel en extra provisieruimte. Extra fijn: ook op zolder is een aansluiting voor wasmachine en droger aanwezig.

TUIN & GARAGE – ZON, VRIJHEID EN GEMAK

De tuin ligt heerlijk op het zuiden en is praktisch én sfeervol ingericht met bestrating en gras. Het complete tuinpakket maakt het plaatje af: water- en stroompunten in zowel de voor- als achtertuin, zelfs achterin de tuin, én verlichting rondom. Het zonnescherm/luifel zorgt voor schaduw op warme dagen, terwijl je 's avonds geniet van een fijne, verlichte buitenruimte.

De garage is niet alleen bereikbaar via de oprit, maar ook via de woning en de tuin. Met vloerverwarming, wasmachine- en drogeraansluitingen, een extra geïsoleerde deur naar de woonkamer en volop bergruimte is dit een multifunctionele ruimte die echt iets toevoegt.

Parkeren? Geen enkel probleem. Er is ruime parkeergelegenheid op de eigen oprit én voor de woning, wat het dagelijks leven extra comfortabel maakt.

Omschrijving

HET LEEUWSE VELD & OMGEVING – MODERN WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De woning ligt in de gewilde nieuwbouwwijk Het Leeuwse Veld: ruim opgezet, kindvriendelijk en modern, met veel groen en een fijne, rustige sfeer. Hier woon je vrij en ruim, met een open uitstraling aan de voorzijde en volop lichtinval in huis.

Beneden-Leeuwen biedt alles voor het dagelijks leven: basisscholen, kinderdagverblijven, een voetbalvereniging, sportclubs, een dorpshuis, cafetaria's, supermarkten en diverse winkels. Alles overzichtelijk en dichtbij. Het nabijgelegen Druten vult dit perfect aan met voortgezet onderwijs, extra voorzieningen en een gezellig centrum.

En wil je de stad in? Nijmegen ligt op korte afstand en biedt universiteiten, ziekenhuizen, cultuur, winkels en horeca. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A50 ben je bovendien snel onderweg richting Arnhem, 's-Hertogenbosch of verder.

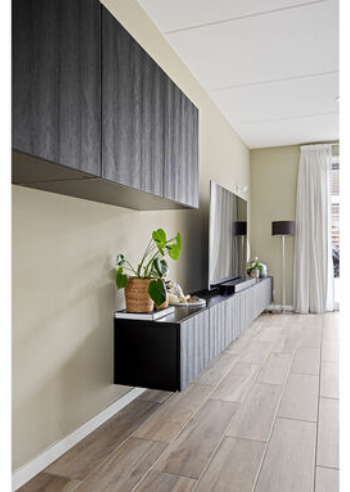
SAMENGEVAT

Dit is zo'n huis waar alles samenkomt: ruimte, licht, comfort en toekomstbestendigheid. Met een bouwjaar van 2021, energielabel A, vloerverwarming, een luxe keuken, zonnige tuin en een verrassend veelzijdige garage woon je hier niet alleen fijn, maar ook slim. Een woning waar je vandaag van geniet en morgen nog steeds alle kanten mee op kunt.

Keuken







Woonkamer



Overloop & toilet



Slaapkamers

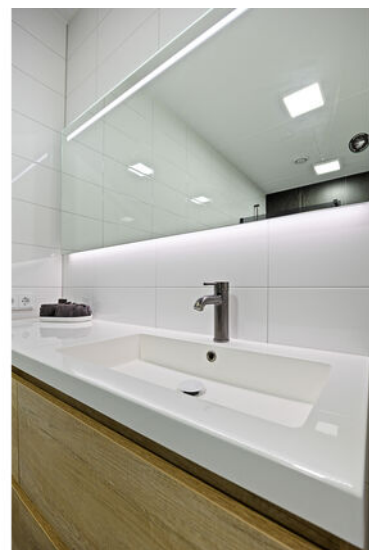
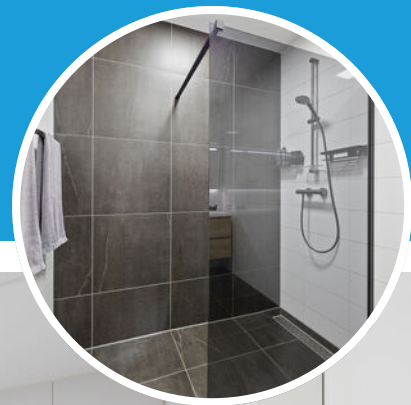








Badkamer



Zolder











Aanzicht & omgeving

Eerste verdieping



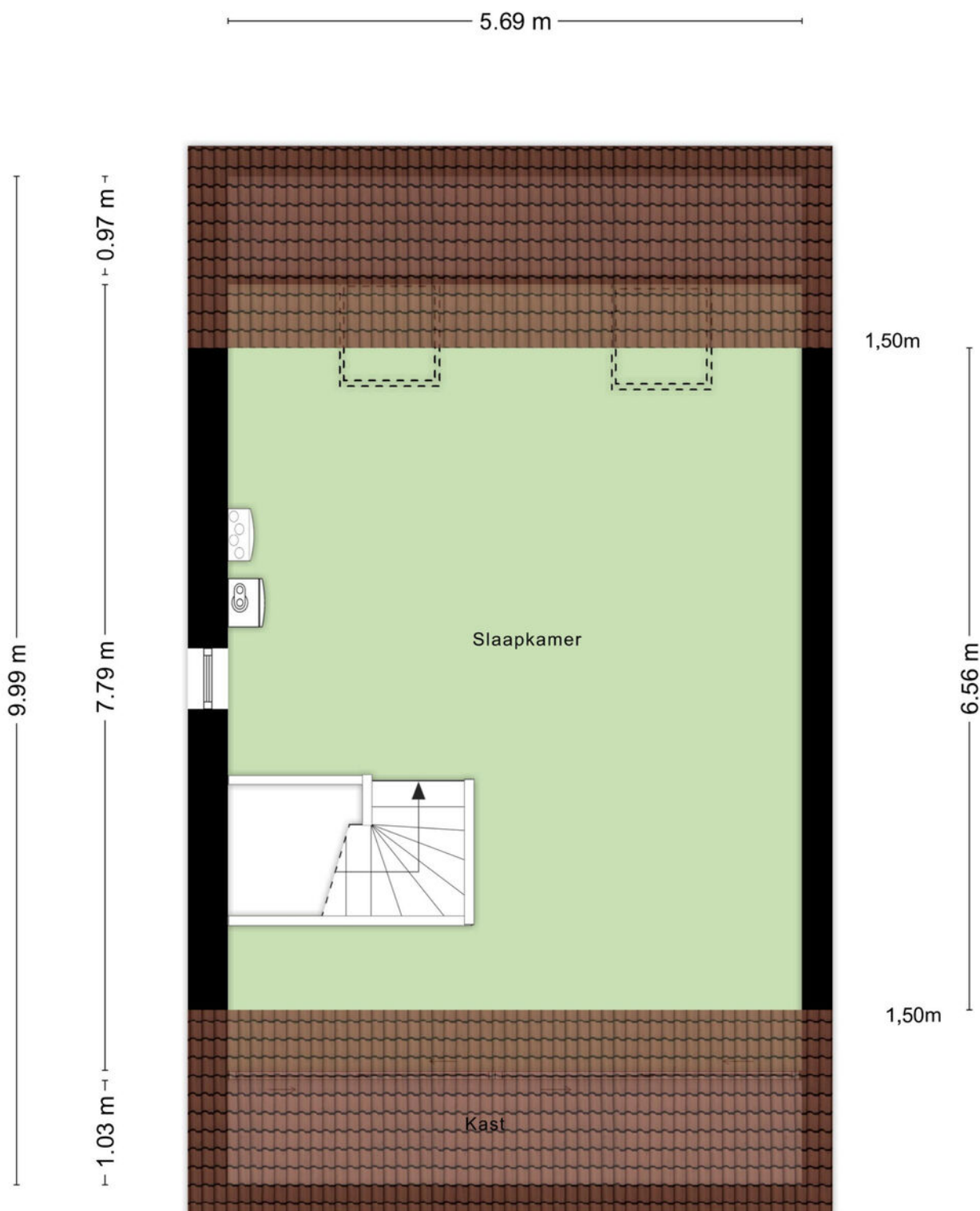
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Peppelveld 4



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wamel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1235
	Bebouwing		
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 14 november 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 databankenrecht.			

kadaster



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	Peppelveld 4
Postcode/plaats	6658LX, Beneden-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	25-11-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	26-11-2025
-------------------	------------

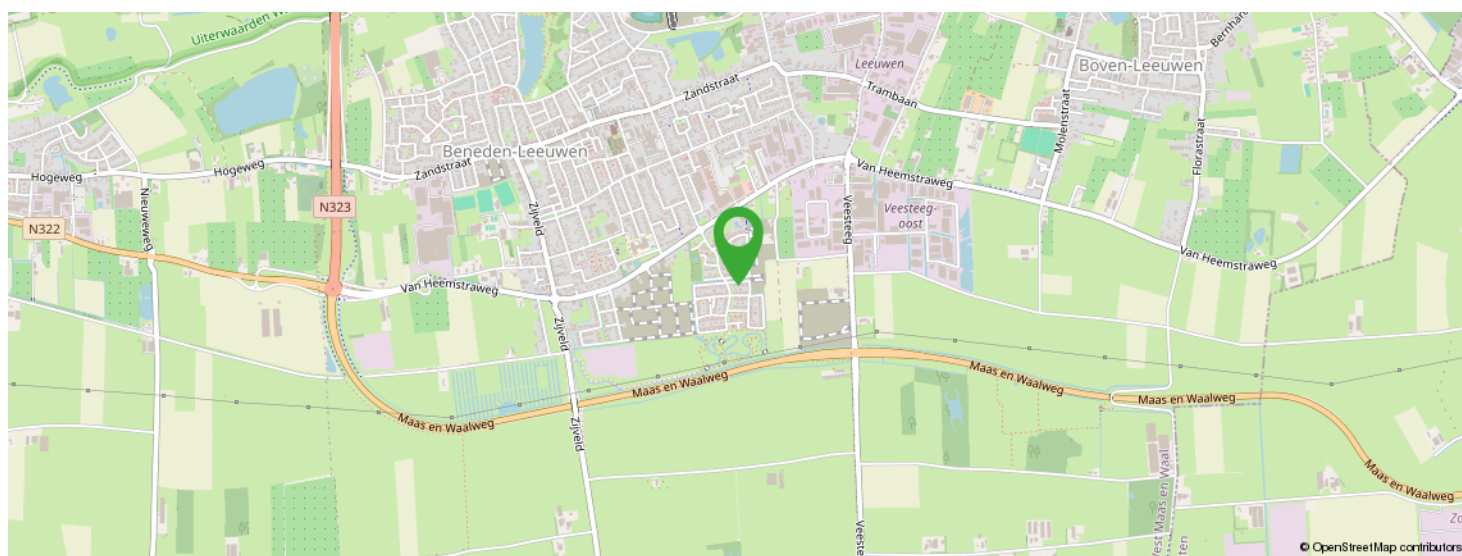
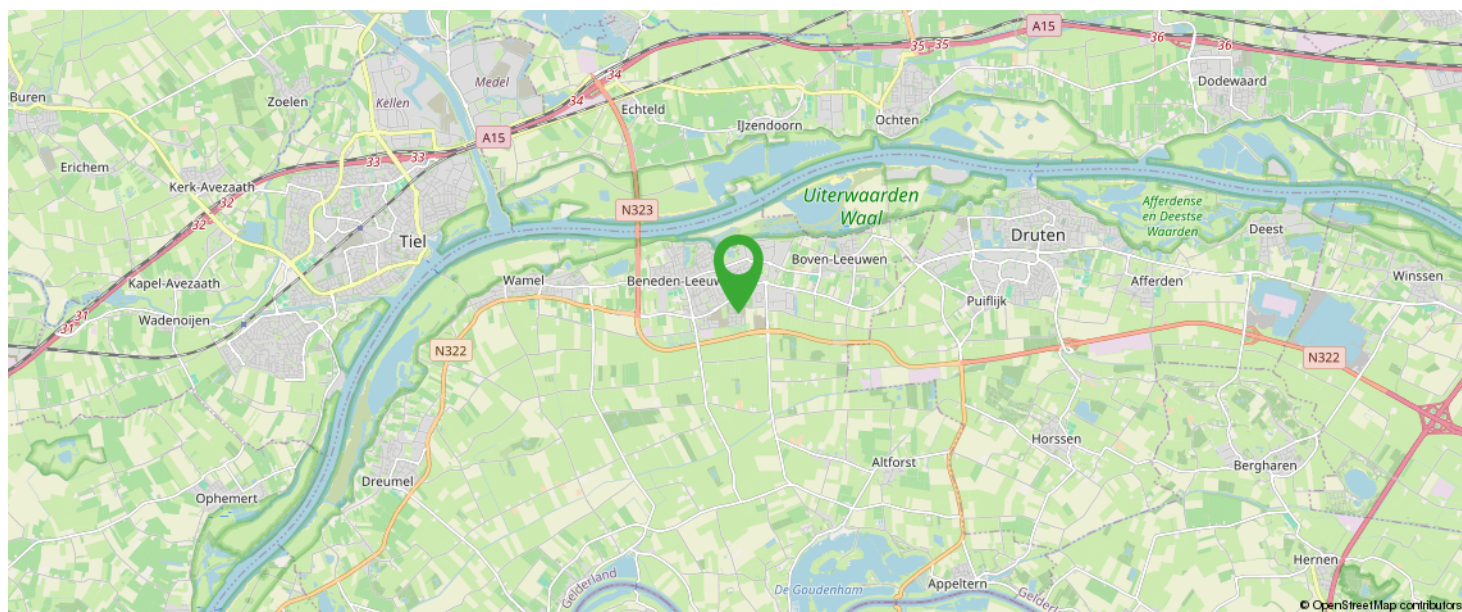
Certificaatnummer	1593505
-------------------	---------

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	166,70 M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	16,90 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 M ²
Externe bergruimte	0,00 M ²
Bruto vloeroppervlak	233,00 M ²
Bruto inhoud woning	650,26 M ³

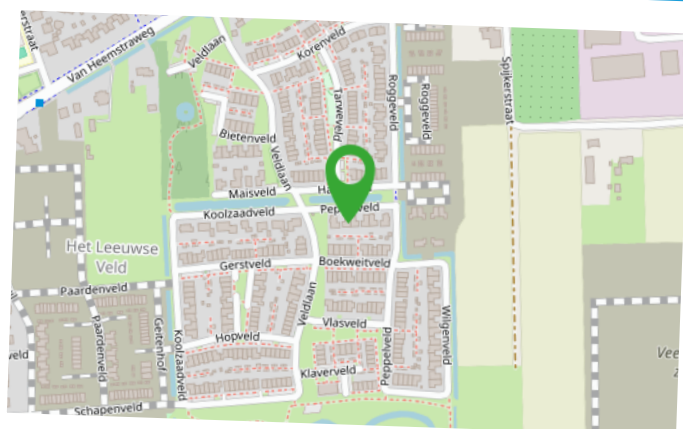
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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