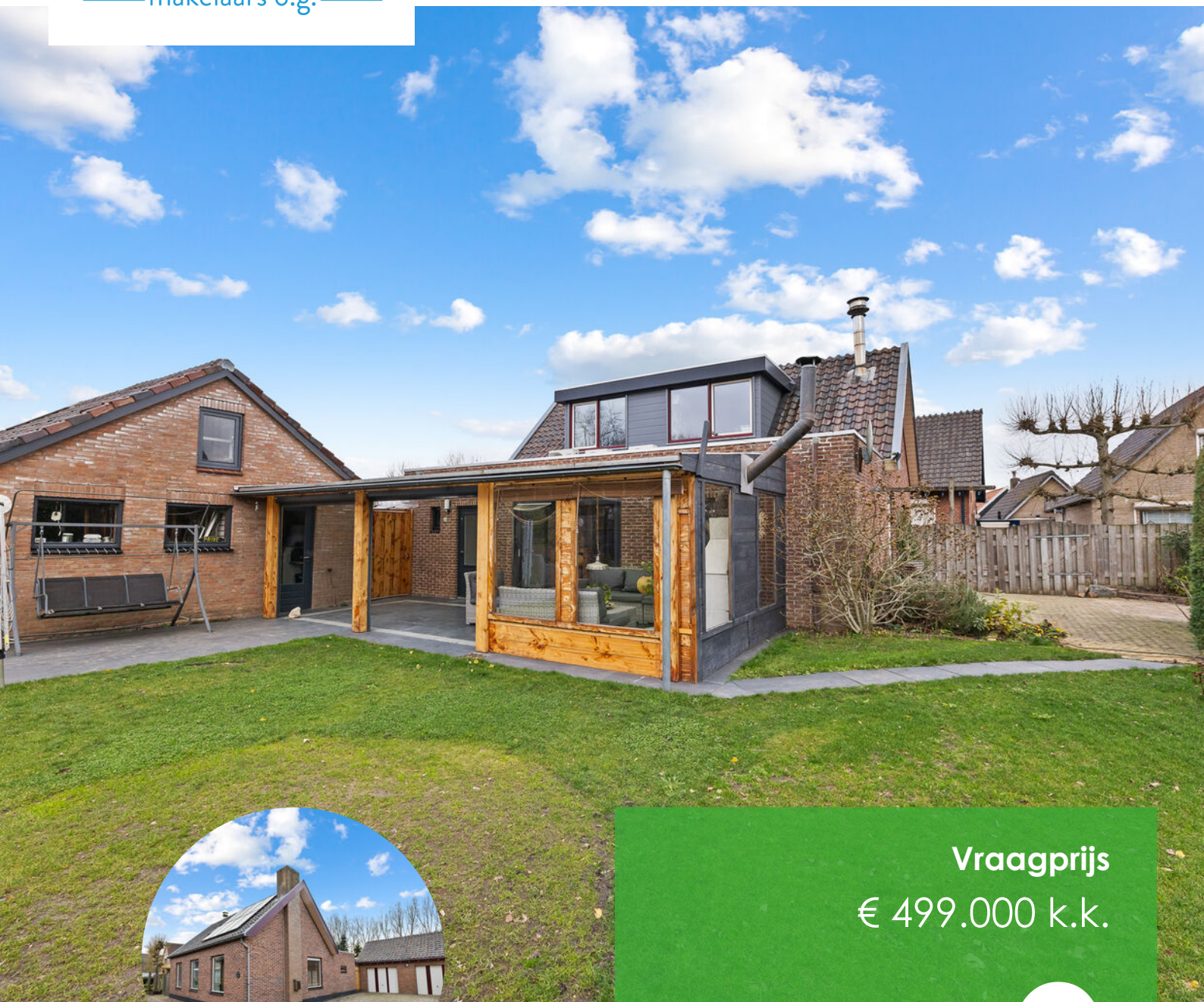




DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

9

BIKKELEN

BENEDEN-LEEUWEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
114 m²

INHOUD:
423 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
513 m² + 275 m² in bruikleen

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
2

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1881
c.v.-ketel

LIGGING:
BERGING:
VERWARMING:

ISOLATIE

aan rustige weg
aangebouwd hout
c.v.-ketel, houtkachel en
airco's
dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas, triple glas

Omschrijving

Vrijstaand wonen op rustige locatie in het hartje van Beneden-Leeuwen. Dit huis past bij mensen die ruimte willen, licht belangrijk vinden en graag hun eigen plek hebben, binnen én buiten. Geen standaard woning, maar een woning met karakter en praktische extra's.

Hoogtepunten op een rij

- Gelegen in een rustige doodlopende straat
- Royale woonkamer met veel daglicht, open trap en houtkachel
- Ruime opgezette keuken met schuifpui
- Verdieping volledig gerenoveerd en geïsoleerd
- Triple glas, kunststof kozijnen en rolluiken op de verdieping
- Afsluitbare serre over de gehele breedte van de woning
- Extra oprit met overkapping voor het stallen van caravan of camper

Welkom in deze charmante vrijstaande woning op een ruim perceel van 788m² waarvan 513m² in eigendom is en een stuk van circa 275 m² in bruikleen is van de Gemeente West Maas en Waal. Zodra je binnenstapt, voel je direct de rust en ruimte. De woning beschikt over moderne extra's zoals zonnepanelen en rolluiken, wat bijdraagt aan het wooncomfort én de energiezuinigheid.

In de royale groene tuin kun je makkelijk uren doorbrengen, of je nou van tuinieren houdt, kinderen hebt die willen ravotten of gewoon graag buiten zit met een kop koffie.

Over de gehele breedte van het huis zit een aangebouwde serre. Een fijne tussenruimte waar binnen en buiten in elkaar overlopen. Dankzij de rolluiken kun je 'm helemaal afsluiten en de houtkachel maakt het ook op frisse avonden aangenaam.

Binnen is het huis praktisch ingedeeld. Op de begane grond is een extra kamer die je kunt gebruiken zoals het op dat moment in je leven past: speelkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer zit ook beneden, wat het huis meteen toekomstbestendig maakt. En dan is er nog de dubbele garage. Groot, stevig en met mogelijkheden. Wie gelijkvloers wil wonen later, ziet hier al snel kansen.

Parkeren kan op de ruime oprit voor de dubbele garage. Daarnaast is er nog een extra oprit met een carport waar een caravan of camper prima onder past. Deze is afsluitbaar middels een poort.

Omschrijving

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal welke toegang biedt aan de keuken, het toilet en de badkamer. Het toilet is uitgerust met een douche-wc. De badkamer beschikt over een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafel met meubel. De halfopen keuken is hoek opgesteld en heeft veel werkruimte en opbergmogelijkheden. Door de schuifpui heb je ontzettend veel daglicht en kijk je uit over de groene tuin, tevens biedt deze toegang tot de heerlijke serre. De keuken sluit logisch aan op de eethoek. De woonkamer is ruim opgezet en door de grote ramen valt het licht rijkelijk naar binnen en de houten vloer geeft het geheel een warme basis. De houtkachel staat centraal en de open trap is een echte eyecatcher en zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een extra kamer welke op dit moment in gebruik is als werkkamer met vaste kastruimte.

Eerste verdieping

Via de opentrap kom je op de overloop welke toegang biedt tot de twee slaapkamers. Beide zijn netjes afgewerkt, voorzien van dakkapel, airco en dankzij de isolatie, het triple glas en de kunststof kozijnen is het hier comfortabel, zowel in de zomer als in de winter omdat deze ook kunnen verwarmen. Rolluiken maken het compleet, zeker als je graag donker slaapt of de warmte buiten wilt houden.

Tuin en buitenruimte

De achtertuin is groen en ruim opgezet, met genoeg plek om verschillende hoekjes te maken. De dubbele garage met vliering is opgedeeld in verschillende ruimtes waardoor hij voor meerdere doeleinde inzetbaar is.

Wonen in Beneden-Leeuwen

De woning ligt aan een rustig doodlopend straatje, maar toch dichtbij alle voorzieningen die

Beneden Leeuwen te bieden heeft. Op korte afstand vind je het gezellige centrum met winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

Voor natuurliefhebbers is er genoeg te beleven met park De Wiel, de nabijgelegen dijk en recreatiegebied De Gouden Ham met zijn jachthavens.

De bereikbaarheid is uitstekend: via de uitvalswegen ben je binnen no-time op de A15 en A50. Daarnaast biedt het dorp goede voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer, waardoor het voor jong en oud een aantrekkelijke plek is om te wonen.



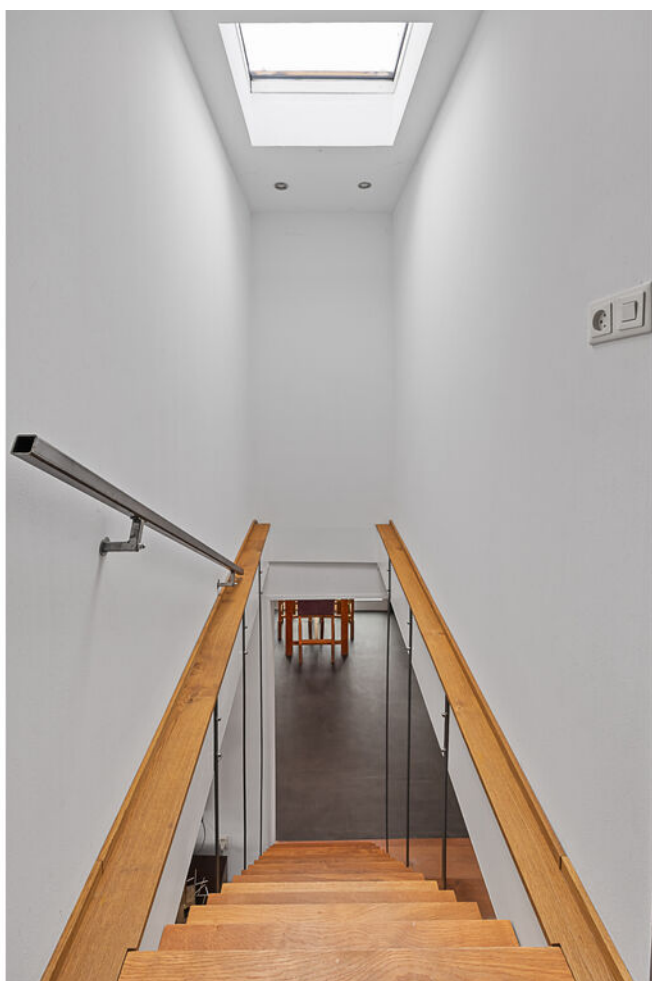








Verdieping



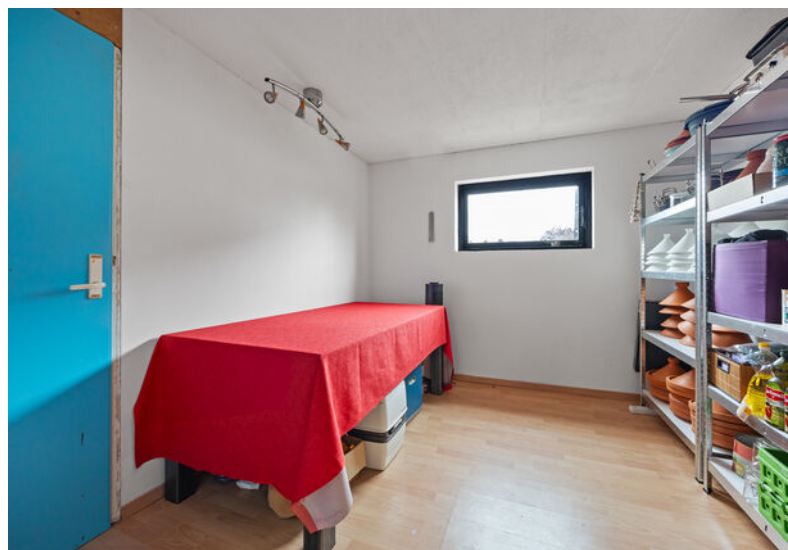




Hal & toilet



Bijkeuken en berging











Straatbeeld



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	Bikkelen 9
Postcode/plaats	6658AR, Beneden-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	01-12-2025
Datum meetrapport	02-12-2025
Certificaatnummer	1592415

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	114,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	32,60	M ²
Externe bergruimte	48,70	M ²
Bruto vloeroppervlak	192,00	M ²
Bruto inhoud woning	422,83	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.

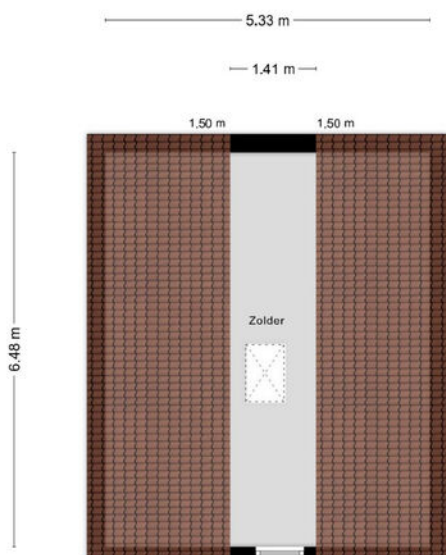
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Plattegrond begane grond

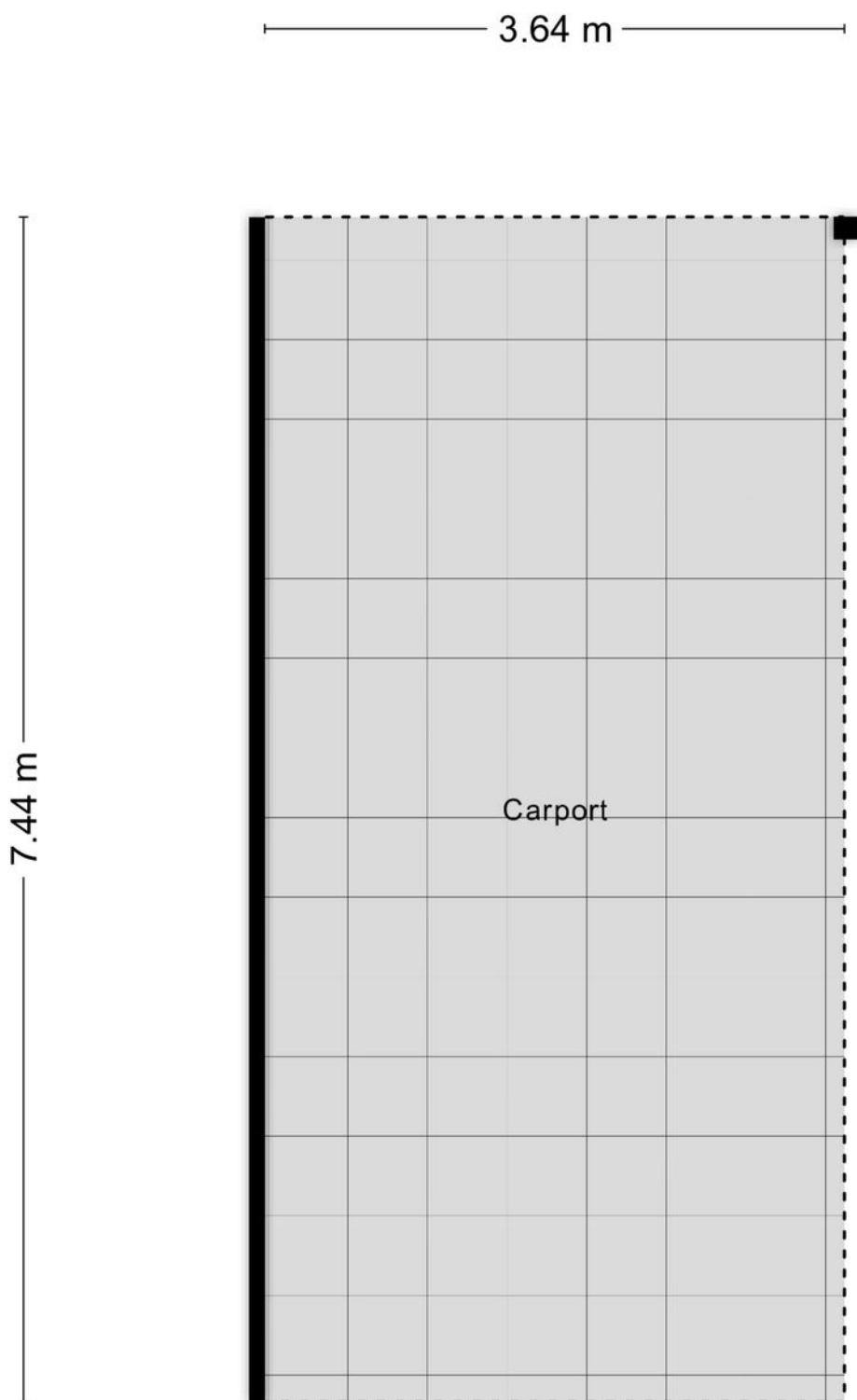


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



Plattegrond carport

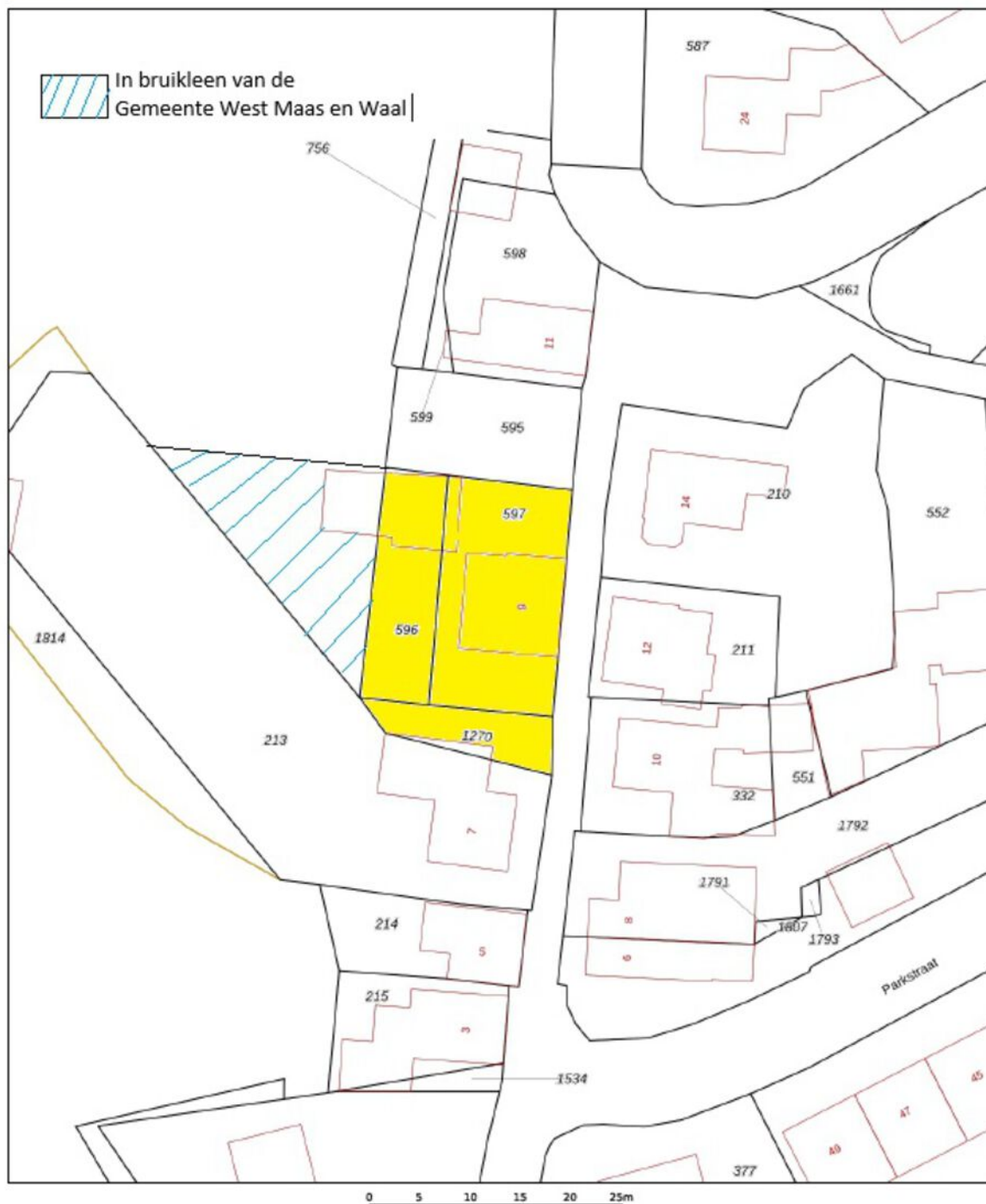


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bikkelen 9

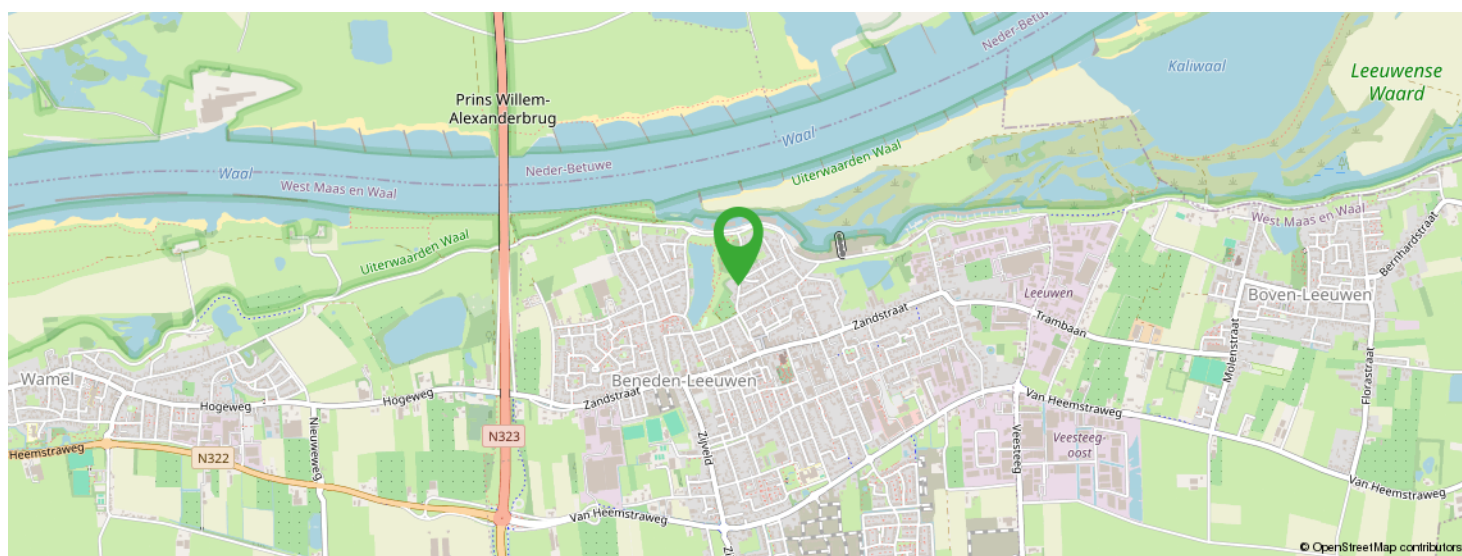
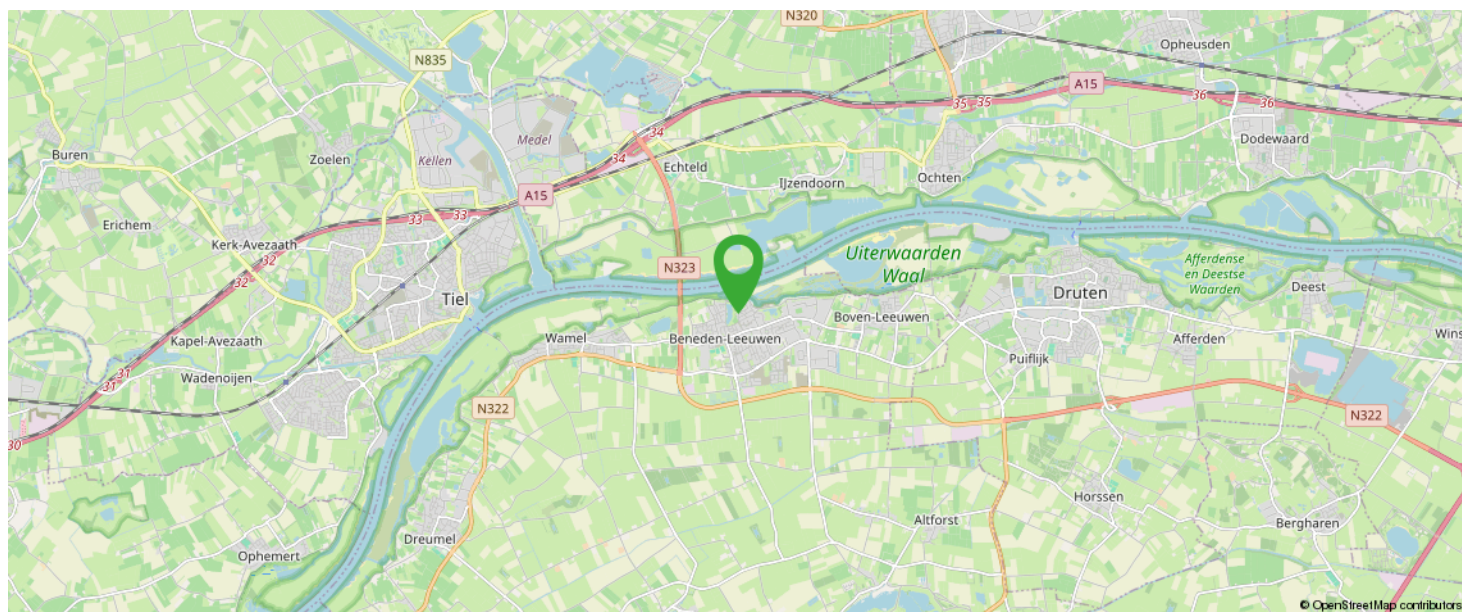


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Wamel
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	597
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

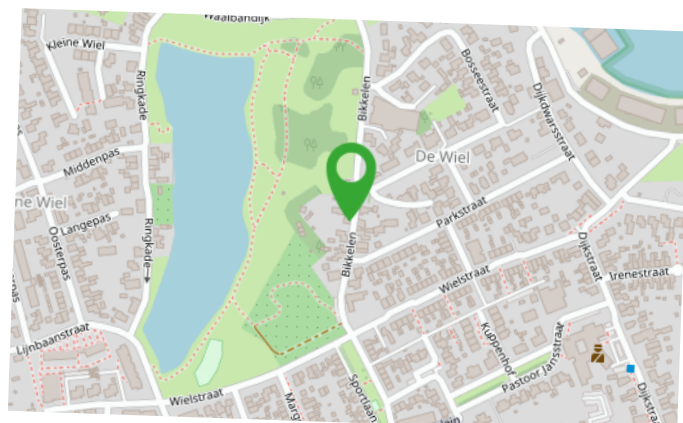
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 7 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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 leverings-akte 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.—