



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

30

GERSTVELD

BENEDEN-LEEUWEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
126 m²

INHOUD:
524 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
233 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
A
2018
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

72 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

RUIM, LICHT EN LUXE WONEN IN HET LEEUWSE VELD

Op zoek naar een woning die écht alles biedt?

Deze moderne hoekwoning in de gewilde nieuwbouwwijk Het Leeuwse Veld combineert ruimte, comfort en een zonnige tuin met een luxueuze serre en jacuzzi. Met vloerverwarming, energielabel A en airco op zowel de voor- als achterzijde is dit een huis waar je nu van geniet én waar je toekomstbestendig woont.

HIGHLIGHTS VAN DE WONING

- Vloerverwarming op de volledige begane grond én in de garage
- Energielabel A – energiezuinig en klaar voor de toekomst
- Serre volledig van glas met jacuzzi en toegang tot de tuin
- Ruime woonkamer met grote lichtinval en openslaande deur
- Garage met vloerverwarming en extra bergruimte

BEGANE GROND – LICHT, LUXE EN LEVEN

Bij het openen van de voordeur word je direct verwelkomd door een prachtig zicht op de woonkamer en de tuin. De glazen toegangsdeur in de hal zorgt voor een open en transparant karakter. Hier vind je tevens de meterkast, de cv-ketel, een net toilet en de trap naar de eerste verdieping. Direct aansluitend vind je de open keuken, gelegen aan de voorzijde van het huis, compleet met alle benodigde inbouwapparatuur. Het is een keuken waar je niet alleen kookt, maar ook gezellig samenkomt.

De keuken loopt vloeiend over in de woonkamer, waar een grote glazen pui zorgt voor een zee aan licht. Via de openslaande deur stap je de serre binnen: volledig van glas, heerlijk licht en voorzien van een luxe jacuzzi. De serre vormt een perfecte overgang naar de tuin dankzij de glazen schuifdeuren, waardoor binnen en buiten naadloos samensmelten. Vanuit de serre is ook de garage bereikbaar, ideaal voor hobby's, opslag

of praktische zaken.

Dankzij de vloerverwarming op de volledige begane grond en in de garage voel je overal comfort en behaaglijkheid, ongeacht het seizoen.

EERSTE VERDIEPING – RUST EN COMFORT

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk licht en comfortabel. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airco, net als de achterkamer, zodat het binnen altijd aangenaam blijft. De badkamer is modern en praktisch ingedeeld met een douche, toilet, wastafel en wastafelmeubel.

ZOLDER – RUIMTE VOOR ALLES WAT JE WILT

Via de vaste trap bereik je de zolder, een verrassend lichte verdieping dankzij het grote dakraam. Hier is ruimte genoeg voor een vierde slaapkamer, een hobbyruimte of een thuishkantoor. Ook hier is een aansluiting voor de wasmachine aanwezig evenals extra provisieruimte.

TUIN & GARAGE – GENIETEN VAN DE ZON

De tuin ligt op het noorden en is praktisch ingericht met bestrating en groen. De tuin is bereikbaar via de serre, de garage én een achteringang. Dankzij de glazen schuifdeuren in de serre en de openslaande glazen deuren aan de achterzijde van de garage is de buitenruimte perfect geïntegreerd met de woning.

De garage is multifunctioneel: vloerverwarming, een deur naar de serre en volop bergruimte maken dit een echte meerwaarde. Parkeren kan op de eigen oprit of voor de woning, alles praktisch en overzichtelijk.

Omschrijving

HET LEEUWSE VELD & OMGEVING – ALLES BINNEN HANDBEREIK

De woning ligt in de gewilde nieuwbouwwijk Het Leeuwse Veld: modern, ruim opgezet, kindvriendelijk en met veel groen. Hier woon je vrij, met open zichtlijnen en een rustige, aangename sfeer.

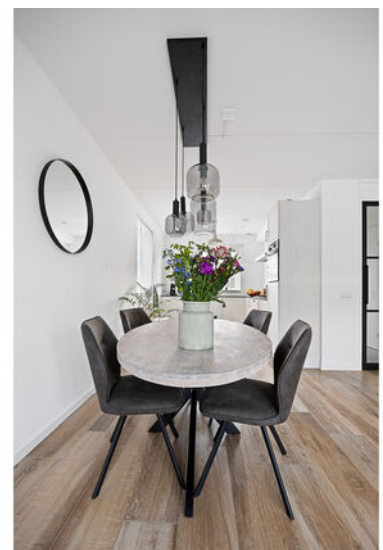
Beneden-Leeuwen biedt alles voor het dagelijks leven: basisscholen, kinderdagverblijven, een voetbalvereniging, sportclubs, dorpshuis, cafetaria's, supermarkten en diverse winkels. Het nabijgelegen Druten vult dit aan met voortgezet onderwijs, extra voorzieningen en een gezellig dorpscentrum.

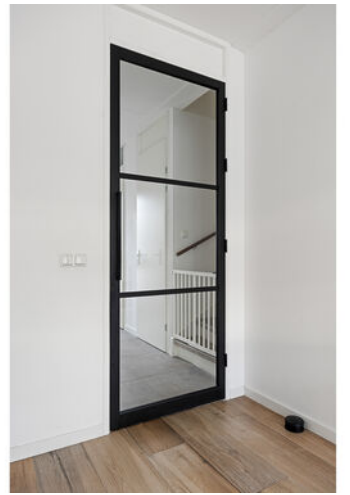
Voor stadse voorzieningen, cultuur en uitgebreid winkelaanbod ligt Nijmegen op korte afstand. Dankzij de ligging nabij A15 en A50 ben je bovendien snel onderweg richting Tiel, Arnhem, 's- of Hertogenbosch. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van de natuur.

SAMENGEVAT

Deze hoekwoning in Het Leeuwse Veld combineert ruimte, licht en luxe met een praktische indeling en veel extra's: vloerverwarming, energielabel A, serre met jacuzzi, airco, een ruime garage en een zonnige tuin. Hier woon je comfortabel vandaag en ben je voorbereid op de toekomst. Een woning die je gezien moet hebben om de kwaliteit, sfeer en mogelijkheden echt te voelen.

Woonkamer





Keuken



Hal & toilet





Badkamer



Slaapkamers



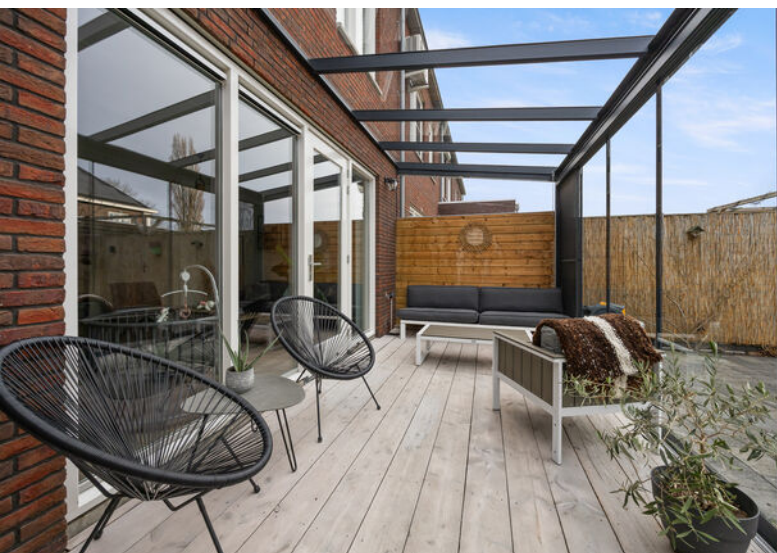




Zolder



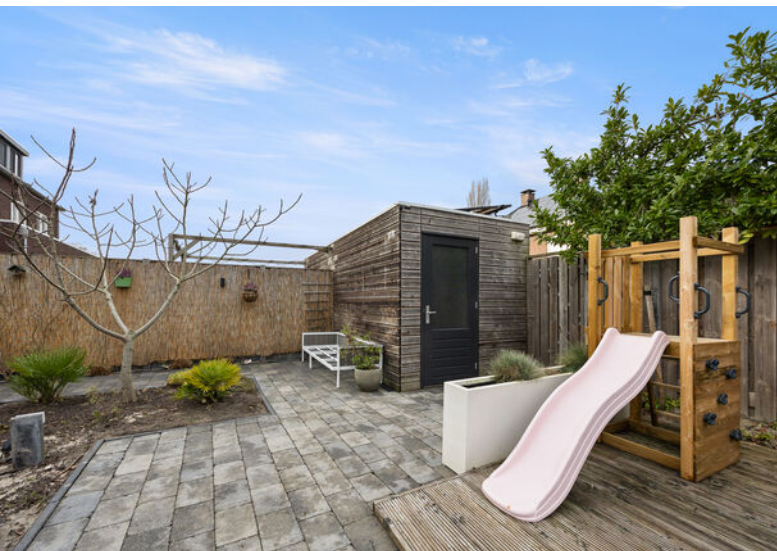
Serre & jacuzzi



Garage



Tuin





Aanzicht



Begane grond



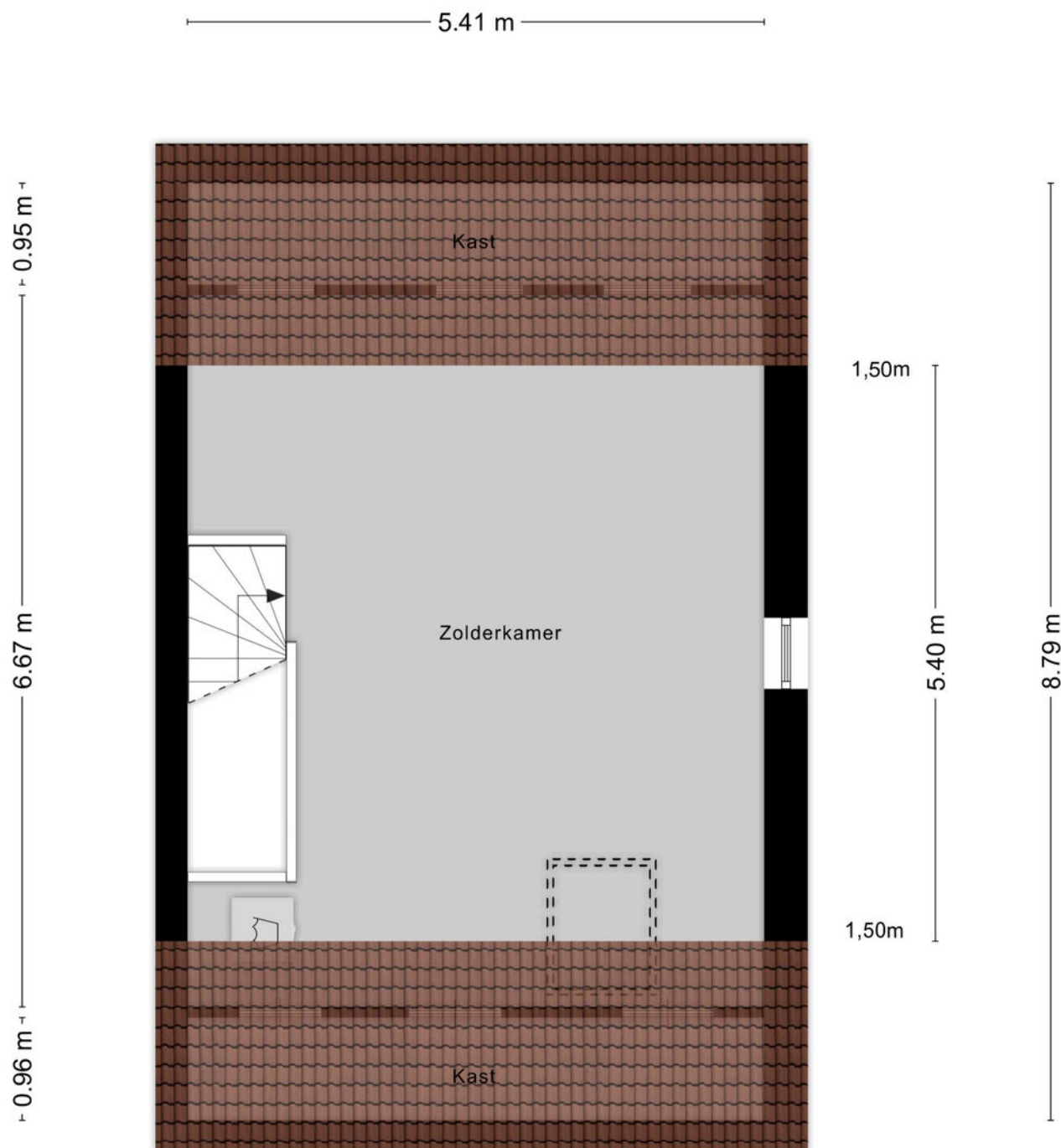
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



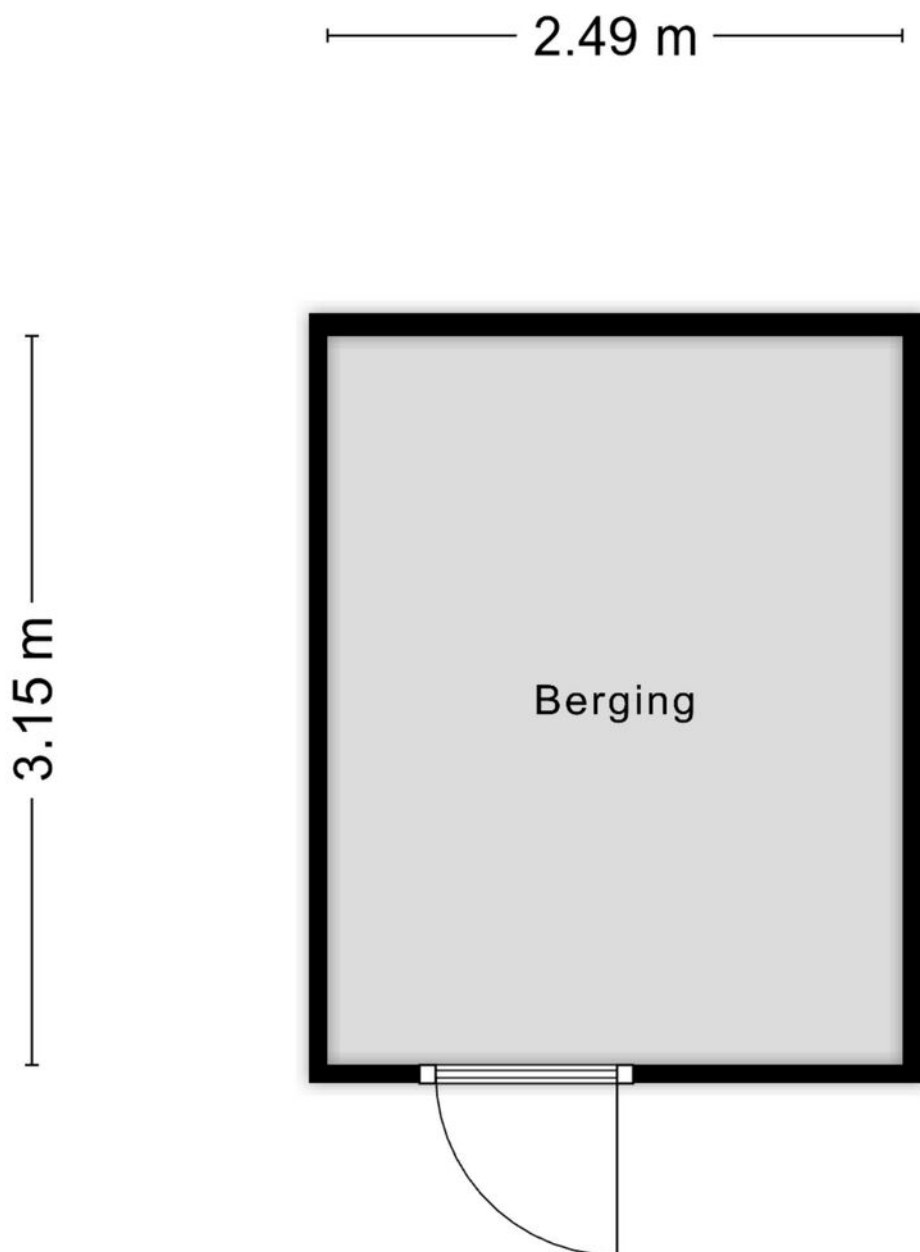
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gerstveld 30



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wamel
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1009
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



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	Gerstveld 30
Postcode/plaats	6658LS, Beneden-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	02-12-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	03-12-2025
-------------------	------------

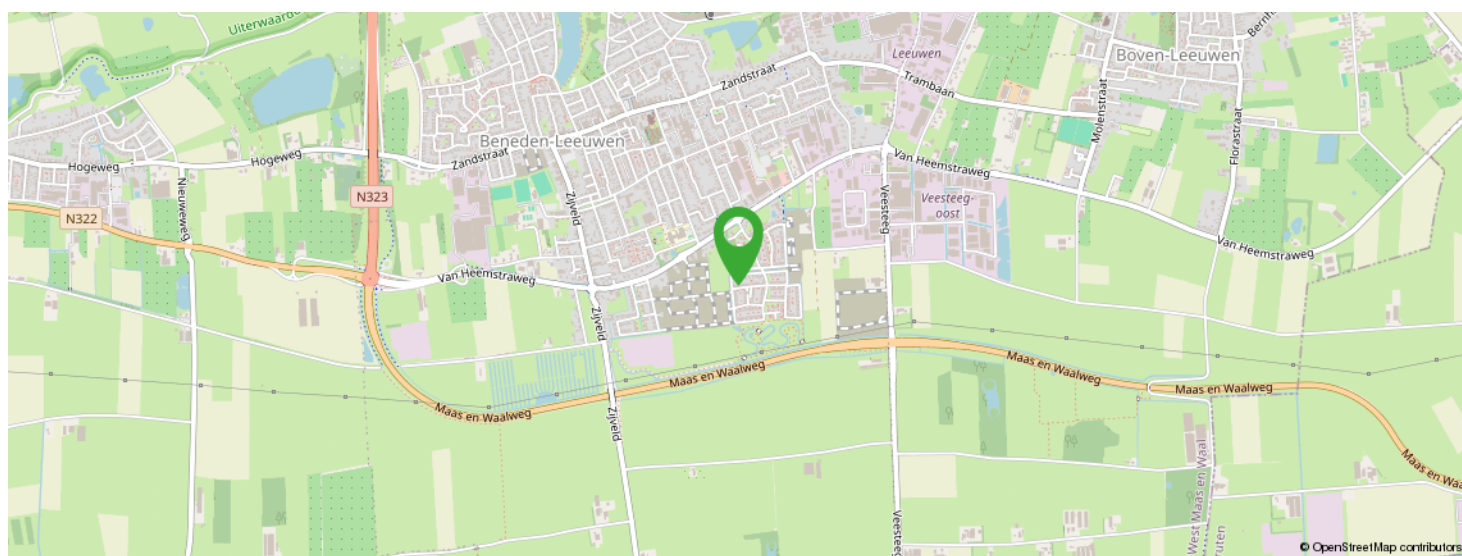
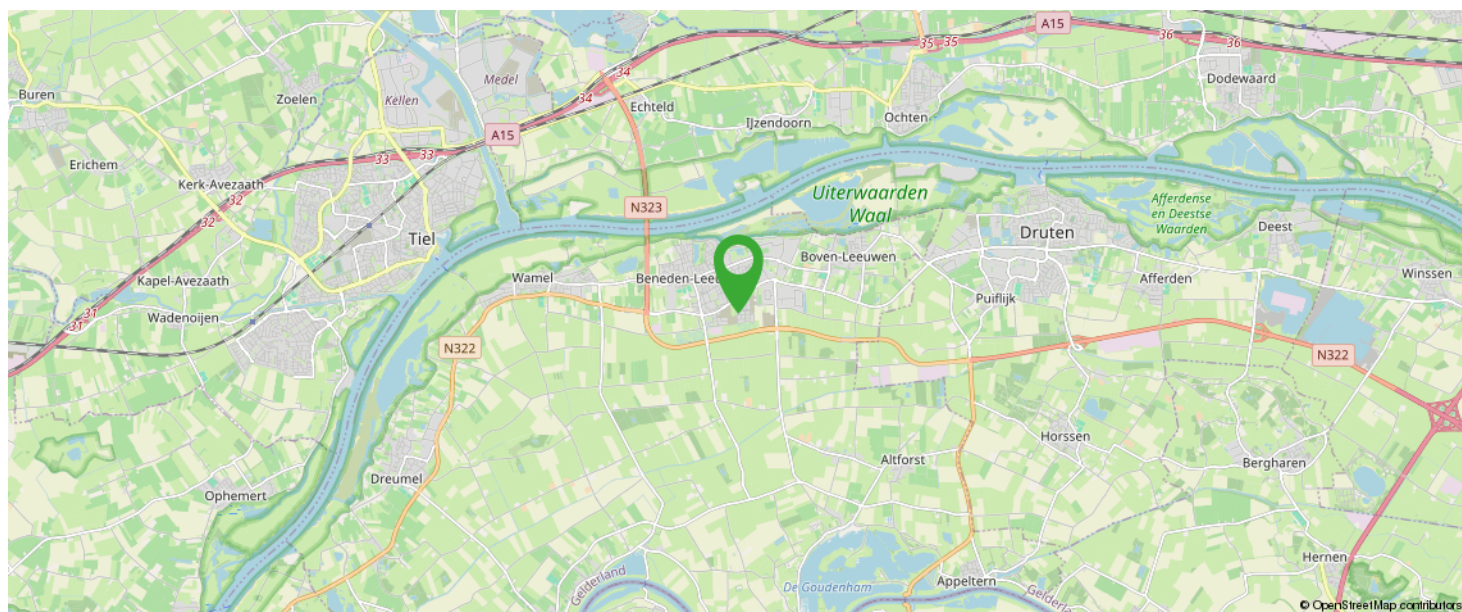
Certificaatnummer	1597715
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	126,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	21,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15,10	M ²
Externe bergruimte	7,80	M ²
Bruto vloeroppervlak	210,20	M ²
Bruto inhoud woning	523,82	M ³

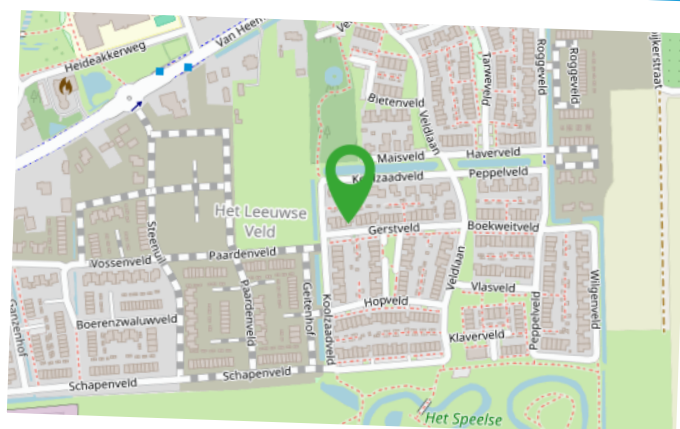
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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