



**DE LORIJN**

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 419.000 k.k.

**13**

**KORENVELD**

**BENEDEN-LEEUWEN**

0487-518930

[info@delorijnmakelaars.nl](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijnmakelaars.nl](http://www.delorijnmakelaars.nl)

# Kenmerken

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
128 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
455 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE:**  
145 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
5

**SLAAPKAMERS:**  
3

**BOUWVORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

Bestaande bouw  
tussenwoning  
A  
2014  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk

**TUIN:**

68 m<sup>2</sup>

**BERGING:**

vrijstaand hout

**VERWARMING:**  
**ISOLATIE**

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

# Omschrijving

## RUIME GEZINSWONING MET VRIJ UITZICHT EN SFEERVOLLE TUIN

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar je zó in kunt trekken? Zoek niet verder! Deze ruime tussenwoning in de jonge en populaire wijk Het Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen combineert ruimte, comfort en een fijne ligging met alles wat een gezin nodig heeft. Met drie ruime slaapkamers, een royale zolder, een grote keuken en een gezellige overkapping in de volledig betegelde tuin is dit een huis dat je écht wilt zien.

## HOOFPUNTEN VAN DE WONING

- Gelegen in de jonge, gewilde wijk Het Leeuwse Veld
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime zolder met mogelijkheden voor een vierde slaapkamer of werkplek
- Grote keuken met kastenwand en inbouwapparatuur
- Overkapping in de achtertuin, aangebouwd aan de houten berging
- Achtertuin volledig betegeld en omgeven door een houten schutting
- Ruime parkeergelegenheid direct voor de woning

## BEGANE GROND – LICHT, RUIM EN GASTVRIJ

Via de hal met toilet, meterkast en trapopgang stap je de woning binnen. De woonkamer voelt direct warm en huiselijk aan, met veel daglicht en een prettige verbinding naar de achtertuin.

De grote, open keuken aan de voorzijde is van alle gemakken voorzien: een ruime kastenwand, moderne inbouwapparatuur en een gezellige plek om te koken en samen te zijn. Perfect voor gezinnen die graag in contact blijven tijdens het koken of ontbijten.

## EERSTE VERDIEPING – DRIE SLAAPKAMERS EN EEN FRISSE BADKAMER

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en flexibel in te richten. De badkamer is modern en praktisch: een grote inloop(stort)douche, toilet en wastafel zorgen voor een frisse start van de dag.

## ZOLDERVERDIEPING – MOGELIJKHEDEN TE OVER

Via de vaste trap bereik je de royale zolder, een ruimte vol mogelijkheden. Richt hier eenvoudig een vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte in. De wasmachine-aansluiting bevindt zich op de zolder en achter de knieschotten is extra bergruimte beschikbaar voor spullen. Een verdieping die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten.

## TUIN – VOLLEDIG BETEGELD, BESCHUT EN RUIM

De achtertuin is volledig betegeld en omgeven door een houten schutting, wat zorgt voor privacy, gemak en onderhoudsvriendelijkheid. Achterin staat een houten berging met daaraan een overkapping, ideaal voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtend of gezellige borrels. Het vrije uitzicht aan de achterzijde geeft een gevoel van rust en ruimte.

# Omschrijving

## HET LEEUWSE VELD & BENEDEN-LEEUVEN – JONG, COMPLEET EN CENTRAAL

Het Leeuwse Veld is een jonge en gewilde woonwijk met veel speelruimte en een gemoedelijke sfeer. Direct voor de deur is meer dan voldoende parkeergelegenheid, en je woont hier in een kindvriendelijke omgeving.

Het centrum van Beneden-Leeuwen ligt vlakbij en biedt alles wat je dagelijks nodig hebt: supermarkten, basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang, sportverenigingen, dorpshuis, winkels en gezellige horecagelegenheden. Ook de Waalbandijk en uiterwaarden liggen op loop- of fietsafstand, ideaal voor ontspanning, wandelen of fietsen.

Qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend: binnen enkele minuten rijd je naar de A15 en A50, zodat steden als Nijmegen, Tiel en Oss snel bereikbaar zijn.

## SAMENGEVAT

Een instapklare gezinswoning met vrij uitzicht, drie ruime slaapkamers, royale zolder en een sfeervolle, volledig betegelde achtertuin met overkapping. Ruimte, licht, comfort en een toplocatie komen hier samen. Dit huis wil je echt met eigen ogen zien!





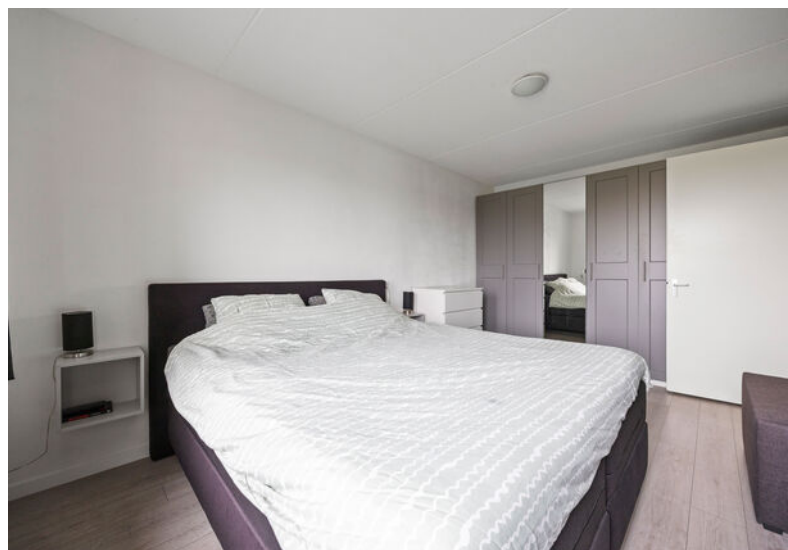




# Keuken



# Slaapkamers







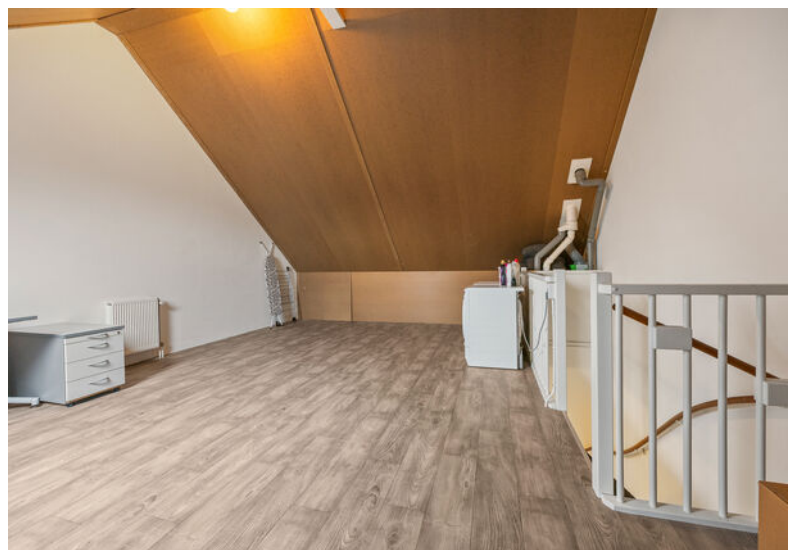
# Badkamer



# Overloop



# Zolderkamer





# Achtertuin





# Aanzicht woning



# Begane grond



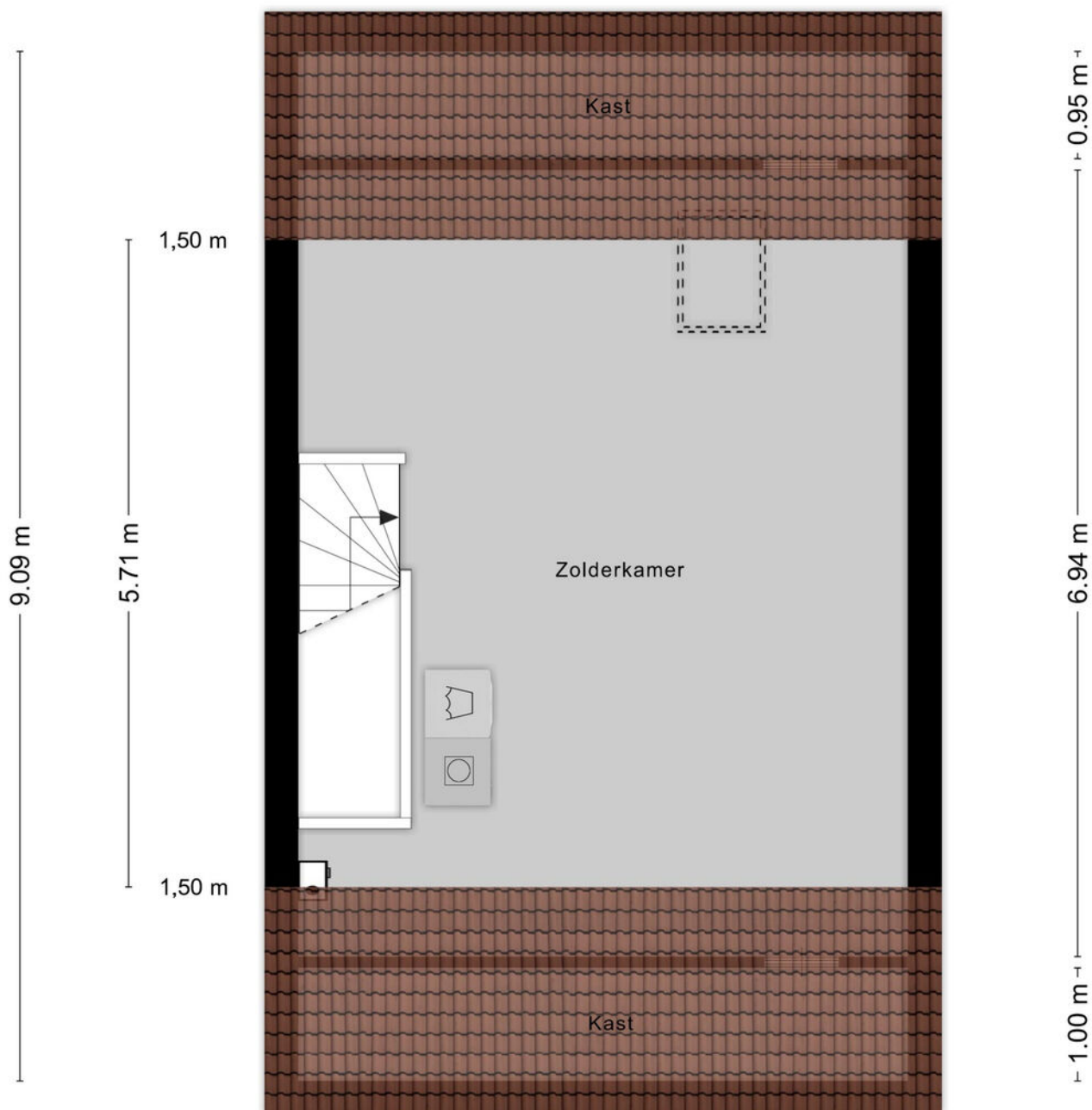
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



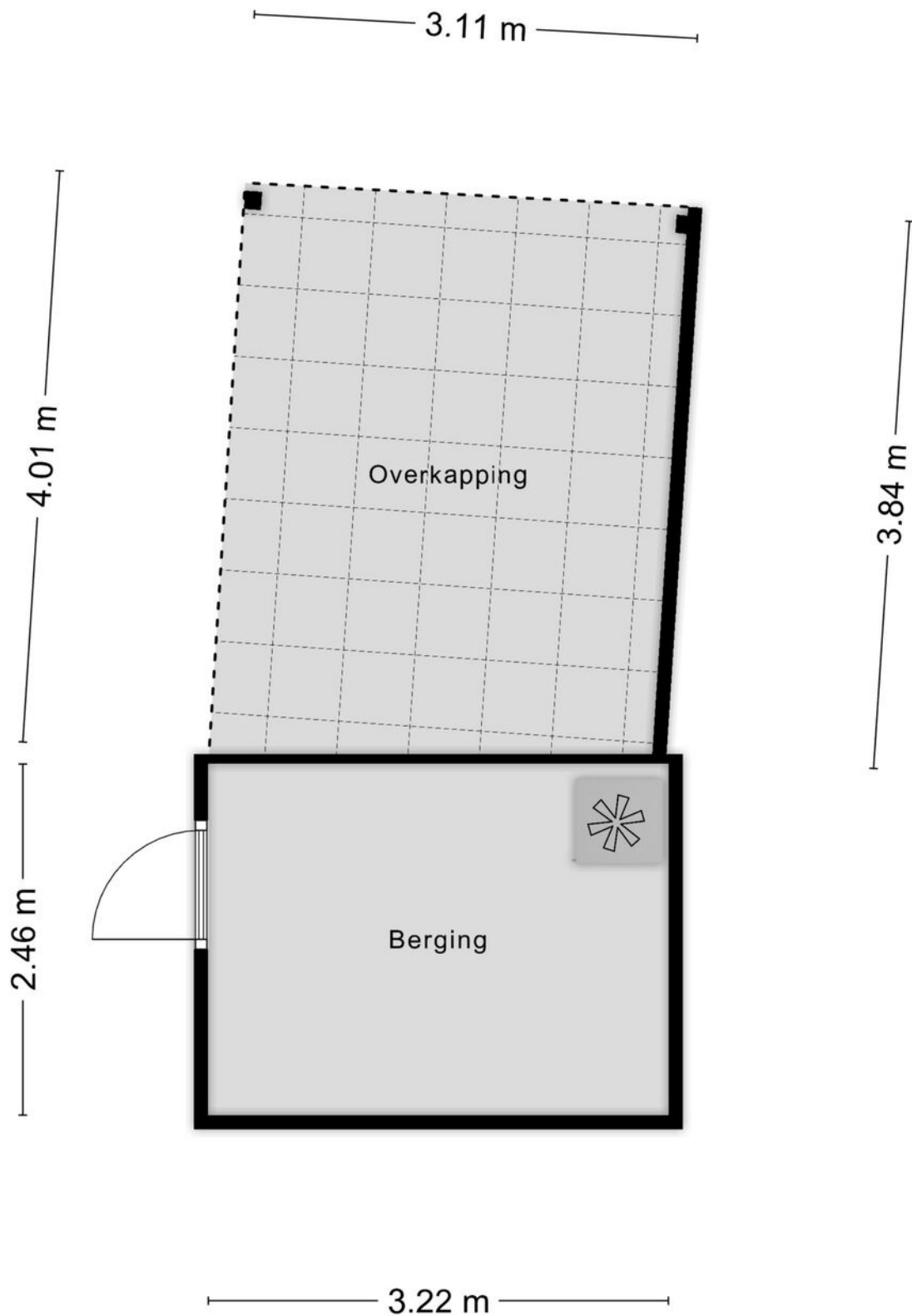
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



# 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                  | Korenveld 13                        |
| Postcode/plaats        | 6658LE, Beneden-Leeuwen             |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |

|        |            |
|--------|------------|
| Status | Definitief |
|--------|------------|

|                  |            |
|------------------|------------|
| Datum meetopname | 09-01-2026 |
|------------------|------------|

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Datum meetrapport | 09-01-2026 |
|-------------------|------------|

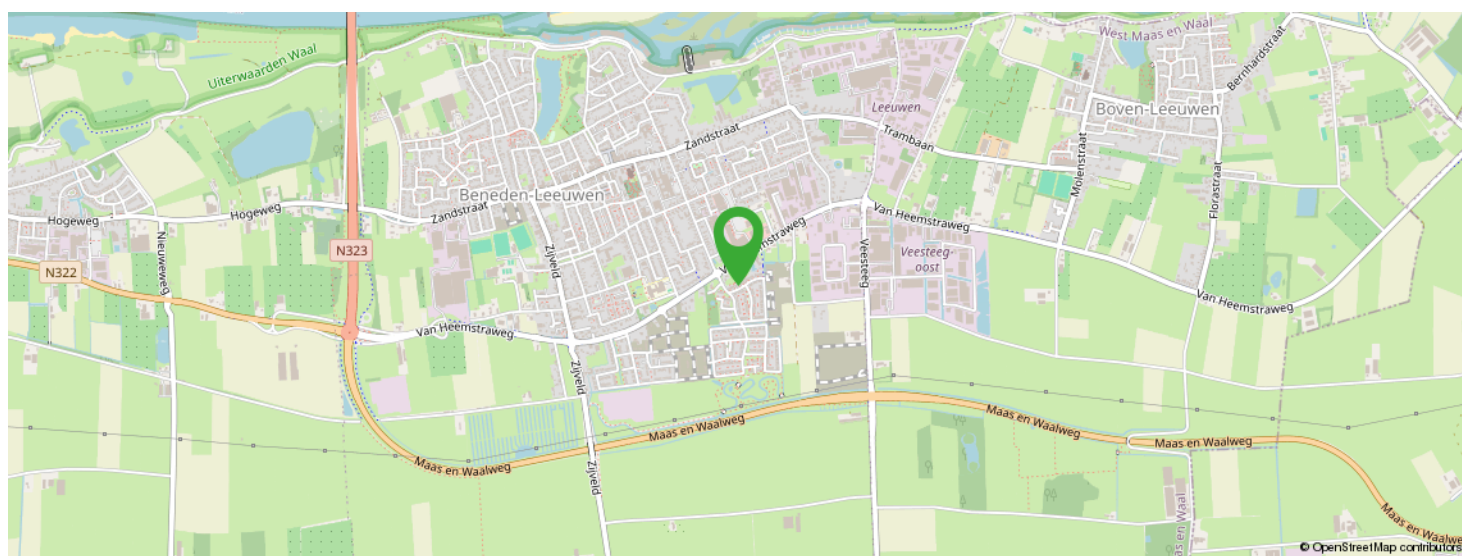
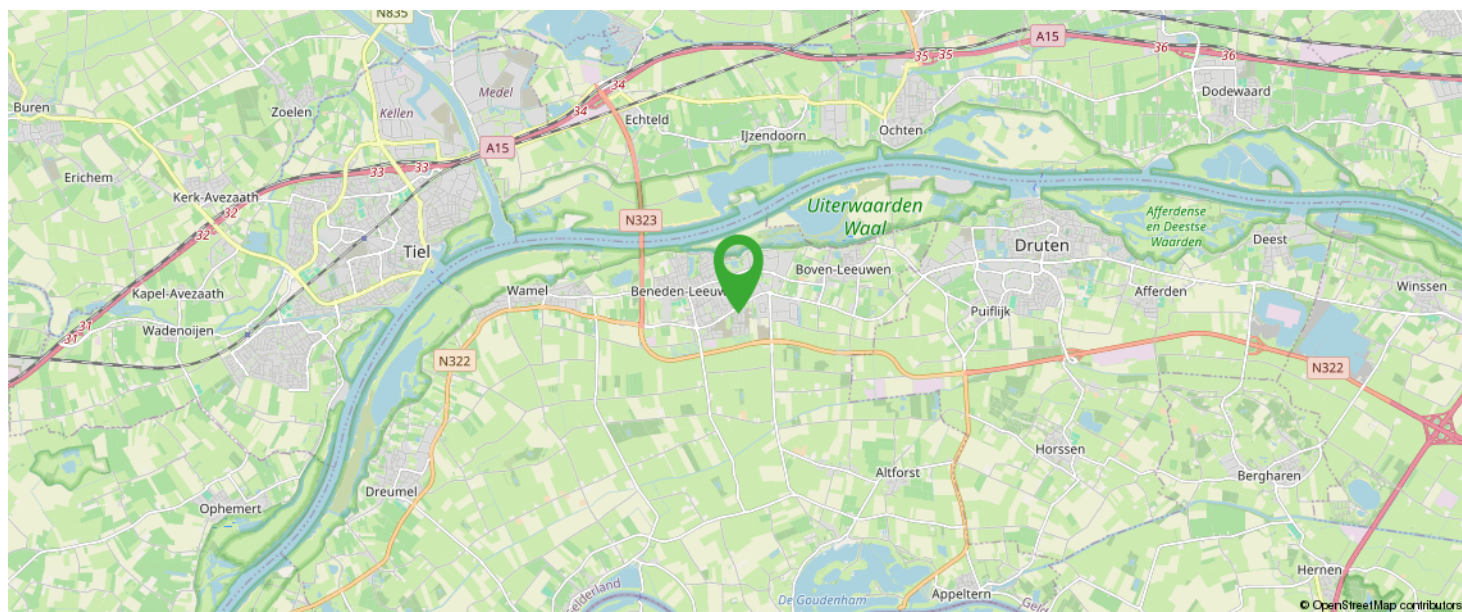
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Certificaatnummer | 1602969 |
|-------------------|---------|

|                                              | Totaal |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 128,40 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                           | 7,90   | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                         | 165,90 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                          | 454,76 | M <sup>3</sup> |

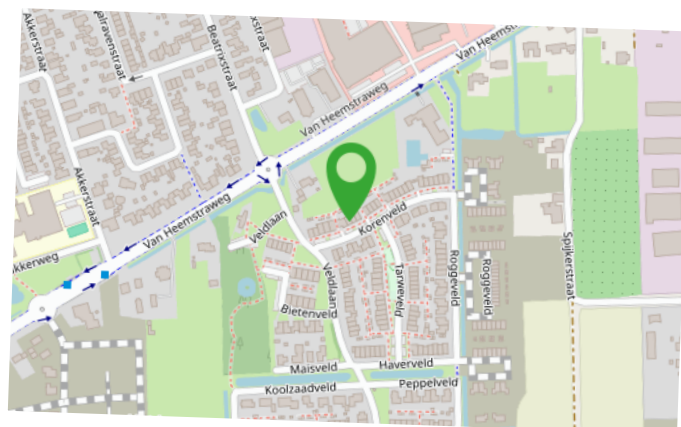
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

[www.delorijnmakelaars.nl](http://www.delorijnmakelaars.nl)



  
**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—