



Wonen met ruimte
binnen en buiten!

KERKDRIEL
Leijensteinstraat 31



Instapklaar familiehuis met garage & oprit!

Leijensteinstraat 31 is zo'n plek waar je je meteen thuis voelt. Deze vrijstaande woning uit 1972 biedt met 173 m² woonoppervlak en een royaal perceel van maar liefst 650 m² alle ruimte om te leven, te groeien en te genieten. Binnen en buiten!

De woning ligt in de gezellige en karaktervolle Leijensteinstraat, waar huizen variëren in bouwjaar en stijl: van charmante oudere woningen tot huizen van enkele jaren geleden. Juist die mix geeft de straat een warme, dorpse uitstraling.

De buurt staat bekend als rustig en kindvriendelijk, met veel gezinnen en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Zie je het al voor je? Na een drukke dag kom je thuis, plof je neer in de woonkamer en geniet je van de rust. Buiten spelen de kinderen onbezorgd op het trottoir of in de straat, dagen elkaar uit voor een fanatiek wedstrijdje stoepranden en lachen samen tot de straat gevuld is met gezelligheid. Vanuit het raam hou je ontspannen een oogje in het zeil. Al weet je eigenlijk dat het niet nodig is.

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning	810 m ³
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	650 m ²
Energielabel	B

- ✓ 4 jaar geleden grotendeels verbouwd en geïsoleerd
- ✓ 5 slaapkamers en 2 badkamers
- ✓ Levensloopbestendig: 1 slaapkamer en badkamer beneden
- ✓ Vloerverwarming aanwezig (vrijwel gehele benedenverdieping)
- ✓ Nieuwe meterkast met 3-fase aansluiting
- ✓ Garage met verwarming en witgoed aansluitingen
- ✓ Eigen oprit met potentieel een parkeercapaciteit voor 4 auto's
- ✓ Uitvalswegen (A2) op enkele minuten



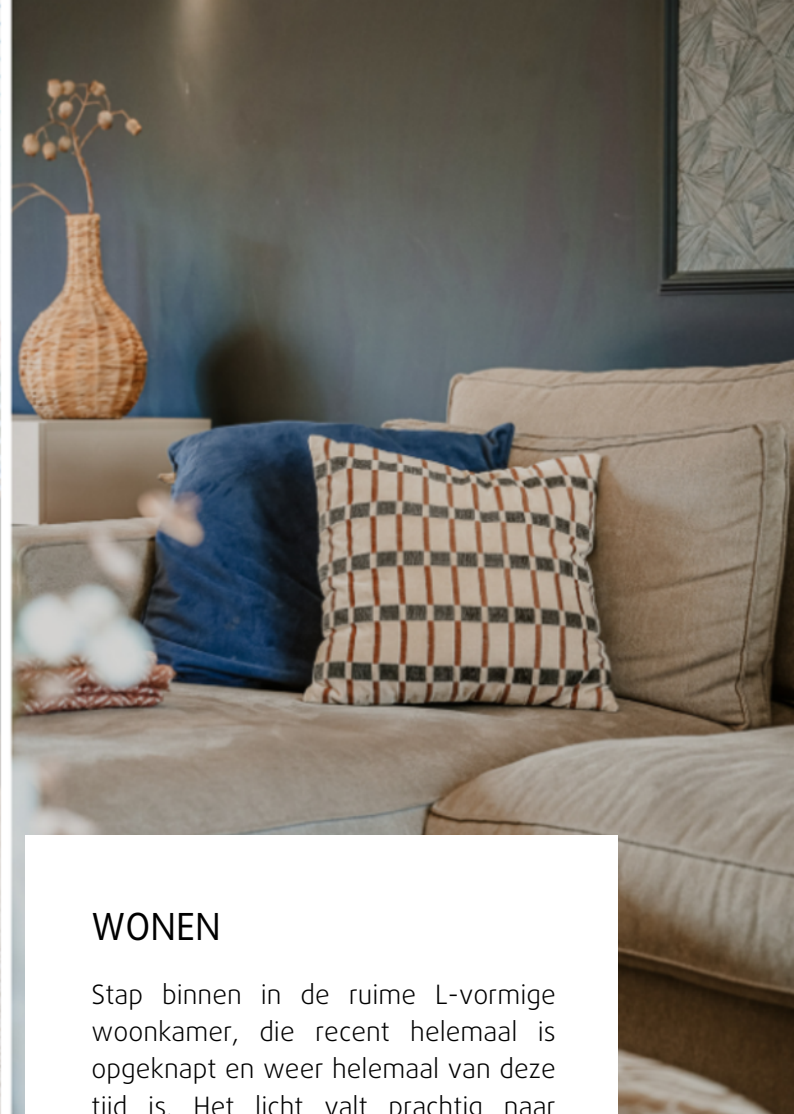


ENTREE

Via de verzorgde, diepe voortuin loop je naar de entree van de woning. Jouw binnenkomst is meteen een warm welkom: de ruime hal verrast direct met een prachtige open houten trap en een vide, waardoor je meteen contact hebt met de verdieping en de ruimte heerlijk licht en open aanvoelt. Daarnaast vind je hier een handige garderobe. Een binnenkomst die ook







WONEN

Stap binnen in de ruime L-vormige woonkamer, die recent helemaal is opgeknapt en weer helemaal van deze tijd is. Het licht valt prachtig naar binnen via de vele raampartijen en de brede schuifpui. Een perfecte plek om binnen en buiten moeiteloos met elkaar te verbinden. Een sfeervolle schouw met open haard voegt extra warmte toe.





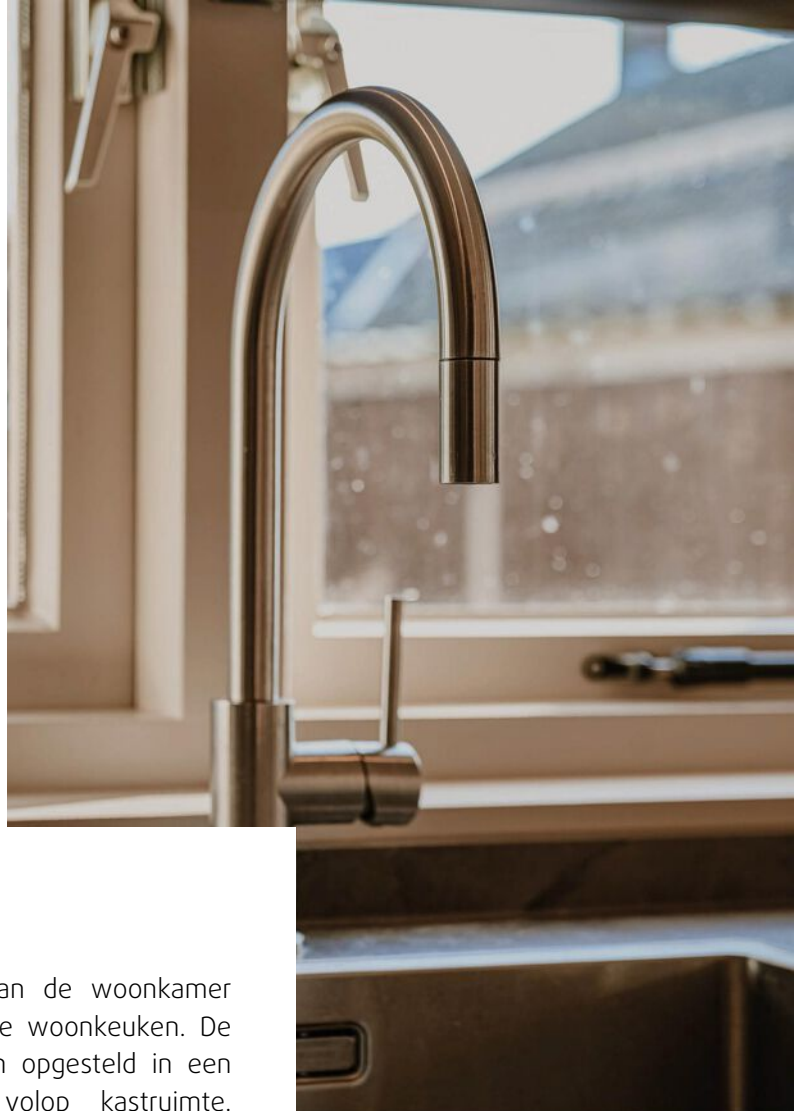


TAFELEN

In de woonkamer is volop ruimte voor een royale eettafel. De plek waar het leven samenkomt. Of je nu uitgebreid dineert met het gezin, lange avonden tafelt met vrienden of spontaan een spelletjesavond organiseert, hier schuift iedereen moeiteloos aan. En dat alles gezellig dicht bij de open haard, waardoor je ook op koudere dagen geniet van extra warmte en







KOKEN

Direct grenzend aan de woonkamer vind je de gezellige woonkeuken. De keuken is praktisch opgesteld in een hoek en biedt volop kastruimte. Daarnaast is er een gezellig kookeiland met barretje, de plek om 's ochtends rustig een kop koffie te drinken. Je beschikt hier over alle gemakken, zoals een vaatwasser, koelkast, kookplaat en oven.





LEVENSLLOOPBESTENDIG

Vanuit de keuken loop je de gang in, waar een royale slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. De slaapkamer is een heerlijke, rustige plek met een vaste kast en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. In de ochtend de deuren





Aansluitend vind je de badkamer met wastafel, douche en toilet, waardoor alles comfortabel binnen handbereik is. Deze indeling maakt de woning levensloopbestendig. Gelijkvloers wonen betekent hier niet alleen praktisch, maar vooral ontspannen en zorgeloos genieten. Nu en in de toekomst.







SLAPEN

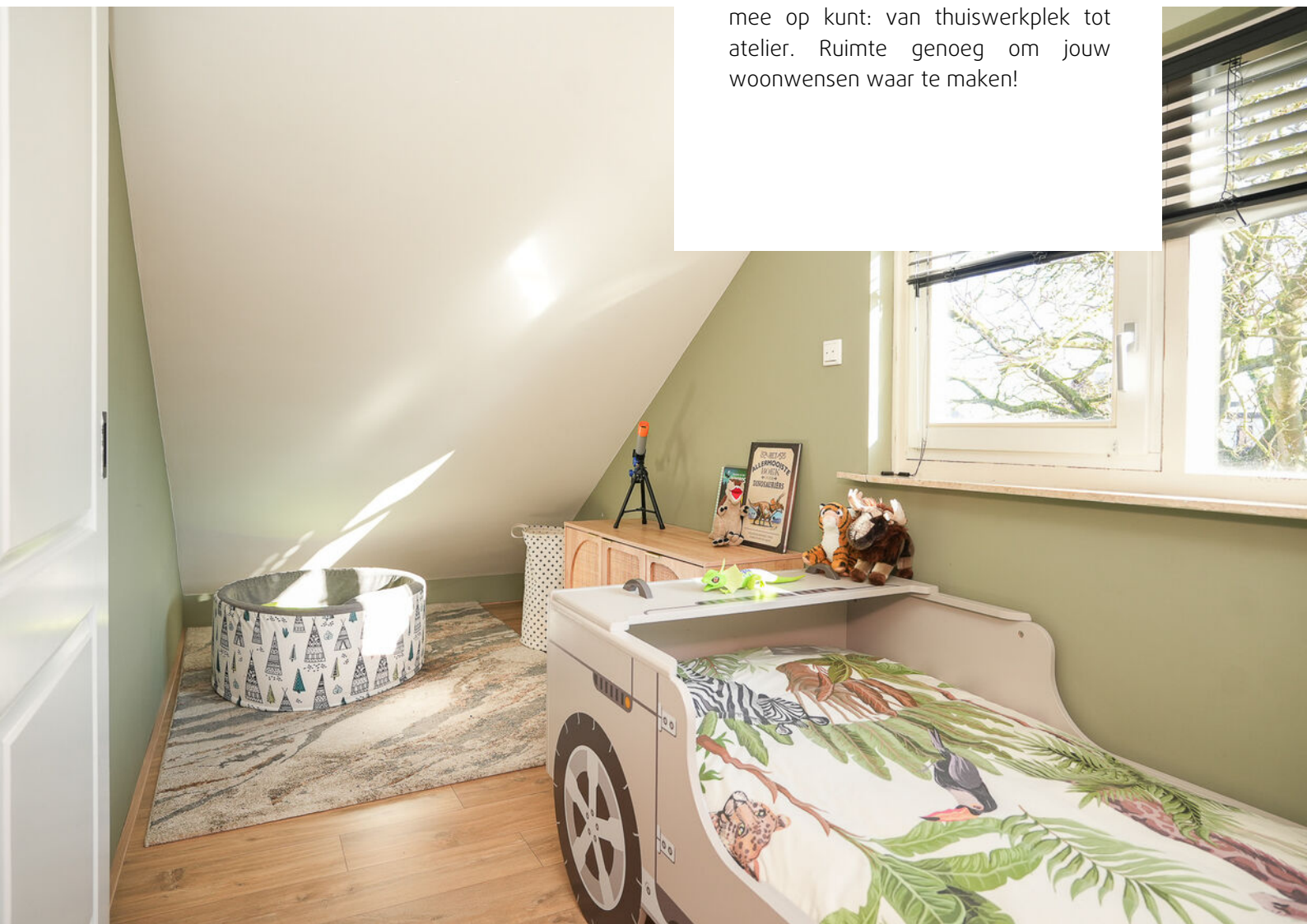
De overloop met vide biedt toegang tot maar liefst vier slaapkamers. Drie slaapkamers zijn gericht op het zuiden en hebben directe toegang tot het balkon, wat zorgt voor heerlijk veel licht en een extra comfortabel gevoel. Bovendien zijn de ramen en deuren voorzien van rolluiken, ideaal voor extra privacy, verkoeling in de zomer







Aan het einde van de overloop vind je nog een vierde, knusse slaapkamer, perfect als kinder-, logeer- of werkkamer. Direct daarnaast ligt een extra hobbyruimte met dakraam, een veelzijdige plek waar je alle kanten mee op kunt: van thuiswerkplek tot atelier. Ruimte genoeg om jouw woonwensen waar te maken!





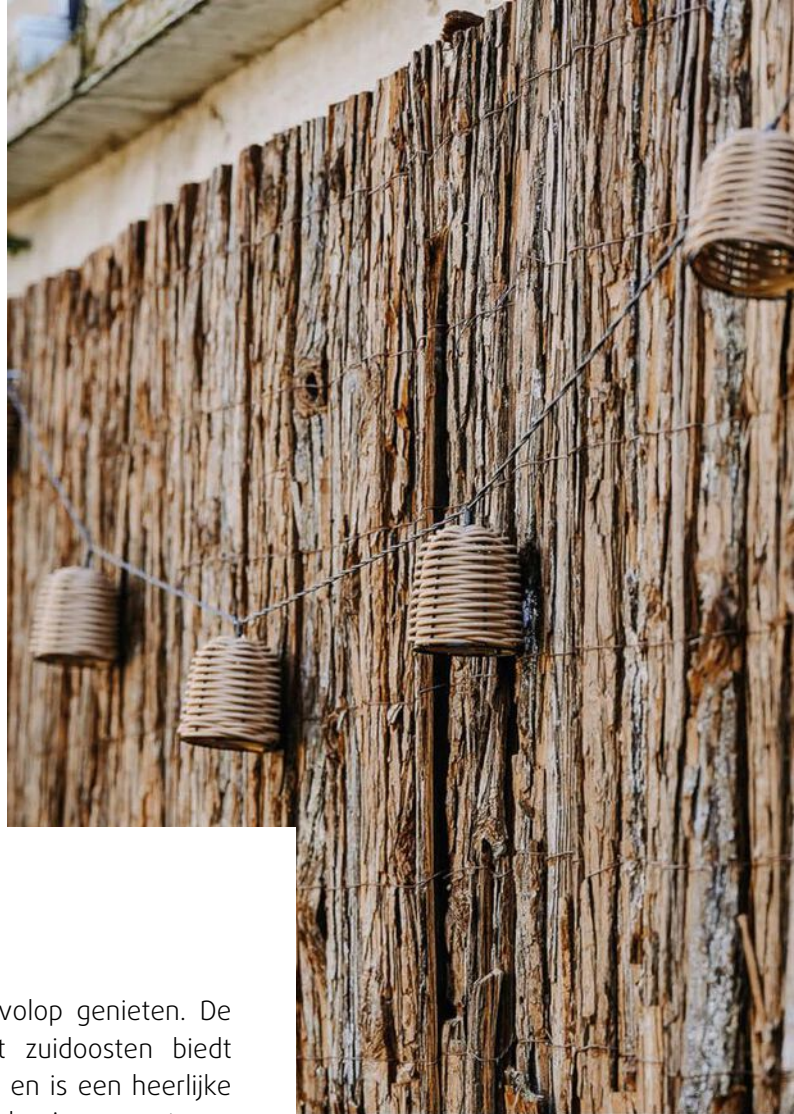
BADEN

De badkamer is gevuld met veel natuurlijk licht en volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt in warme aardetinten, met een combinatie van onderhoudsvrij composieten wandpanelen, deels gestucte wanden en beton stuc op de vloer voor een moderne uitstraling. Compleet uitgerust met een wandcloset, dubbele



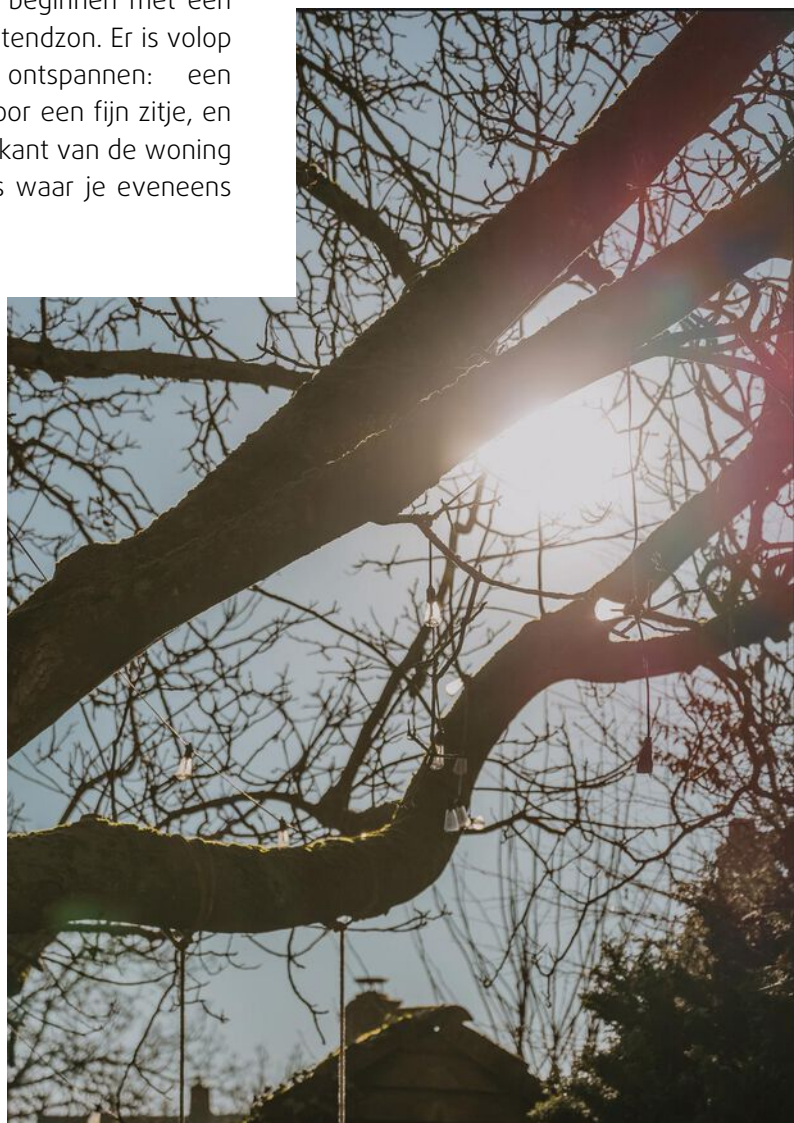






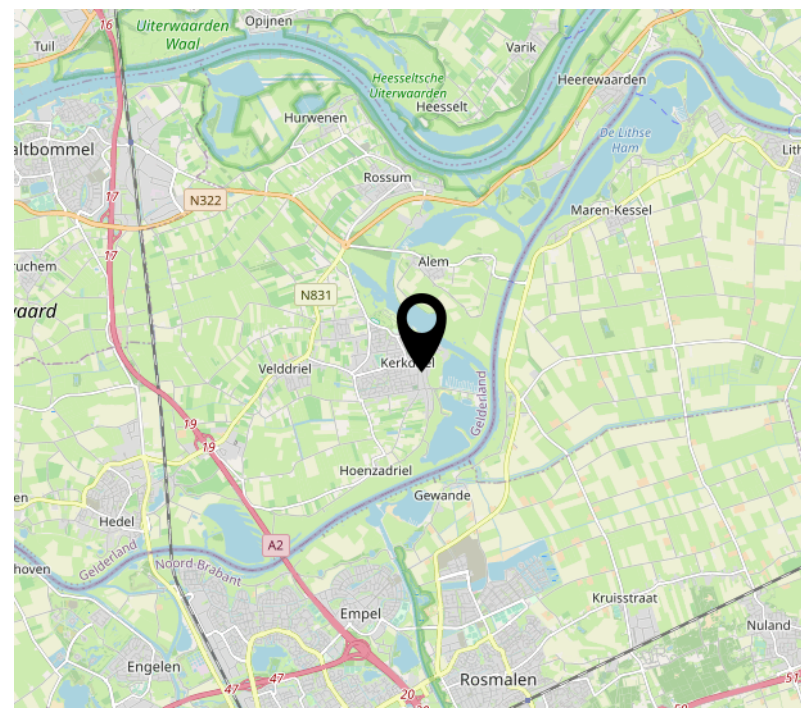
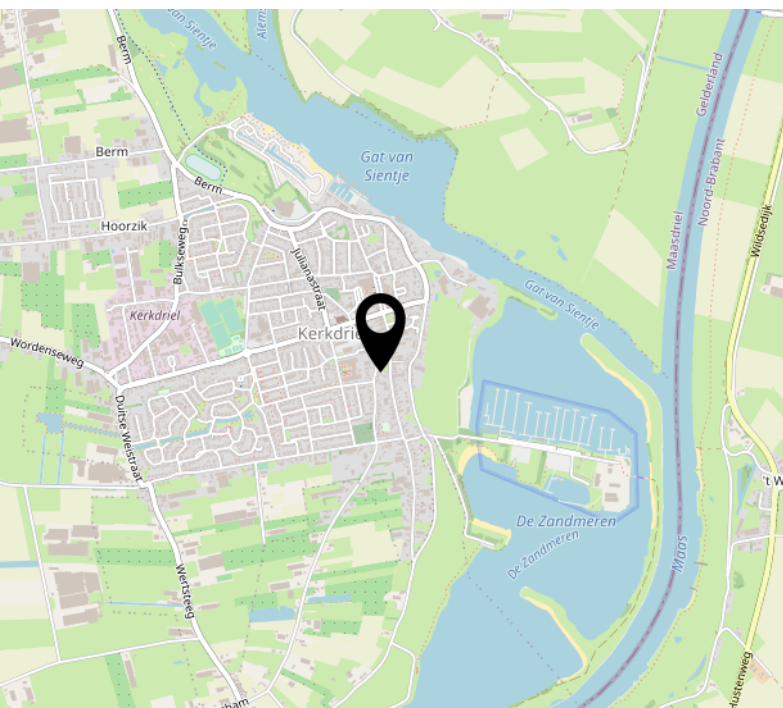
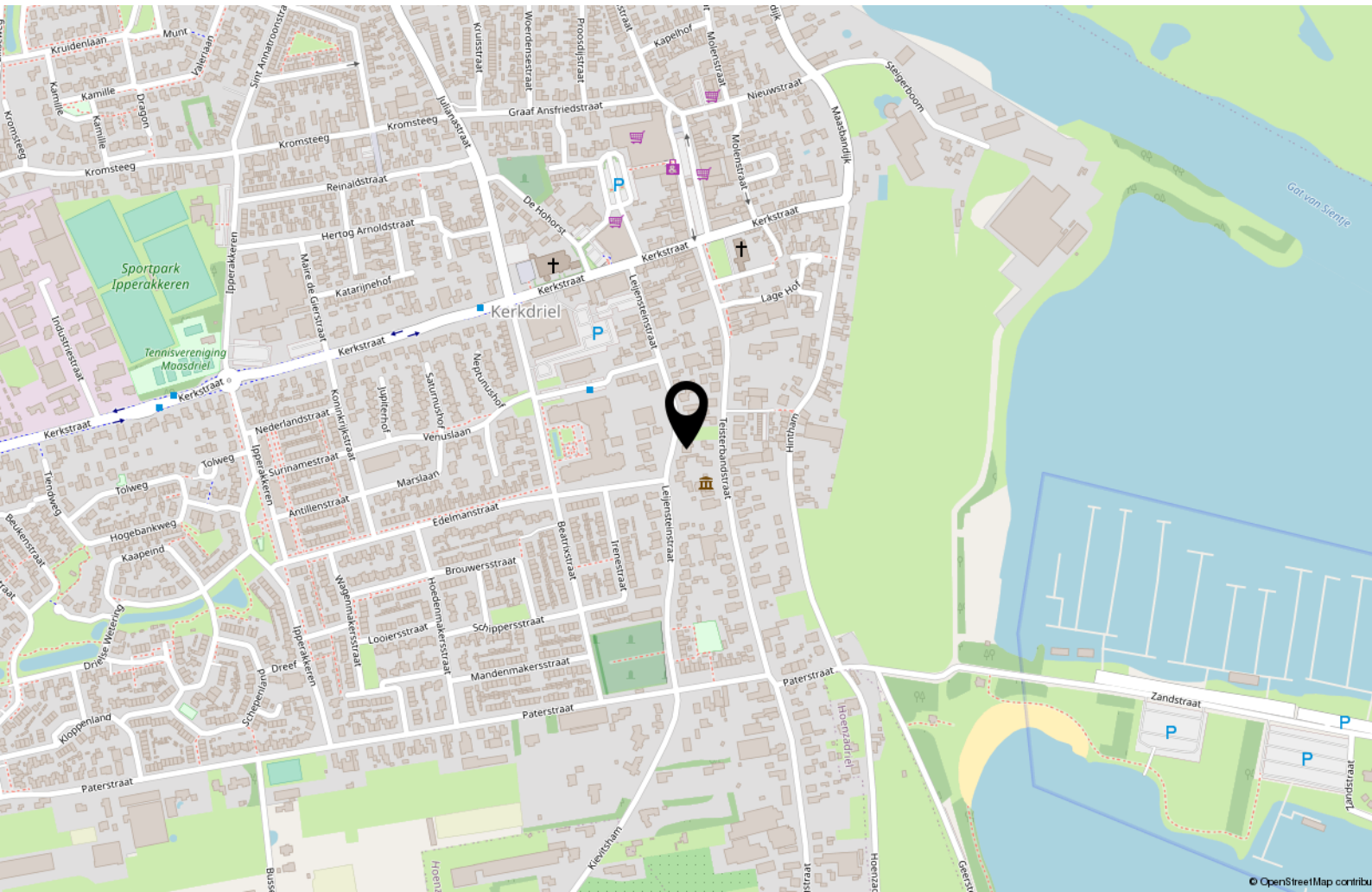
BUITENLEVEN

Ook buiten is het volop genieten. De ruime tuin op het zuidoosten biedt voor ieder wat wils en is een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. Er is volop ruimte om te ontspannen: een gezellige vlonder voor een fijn zitje, en aan de achter en zijkant van de woning een betegeld terras waar je eveneens

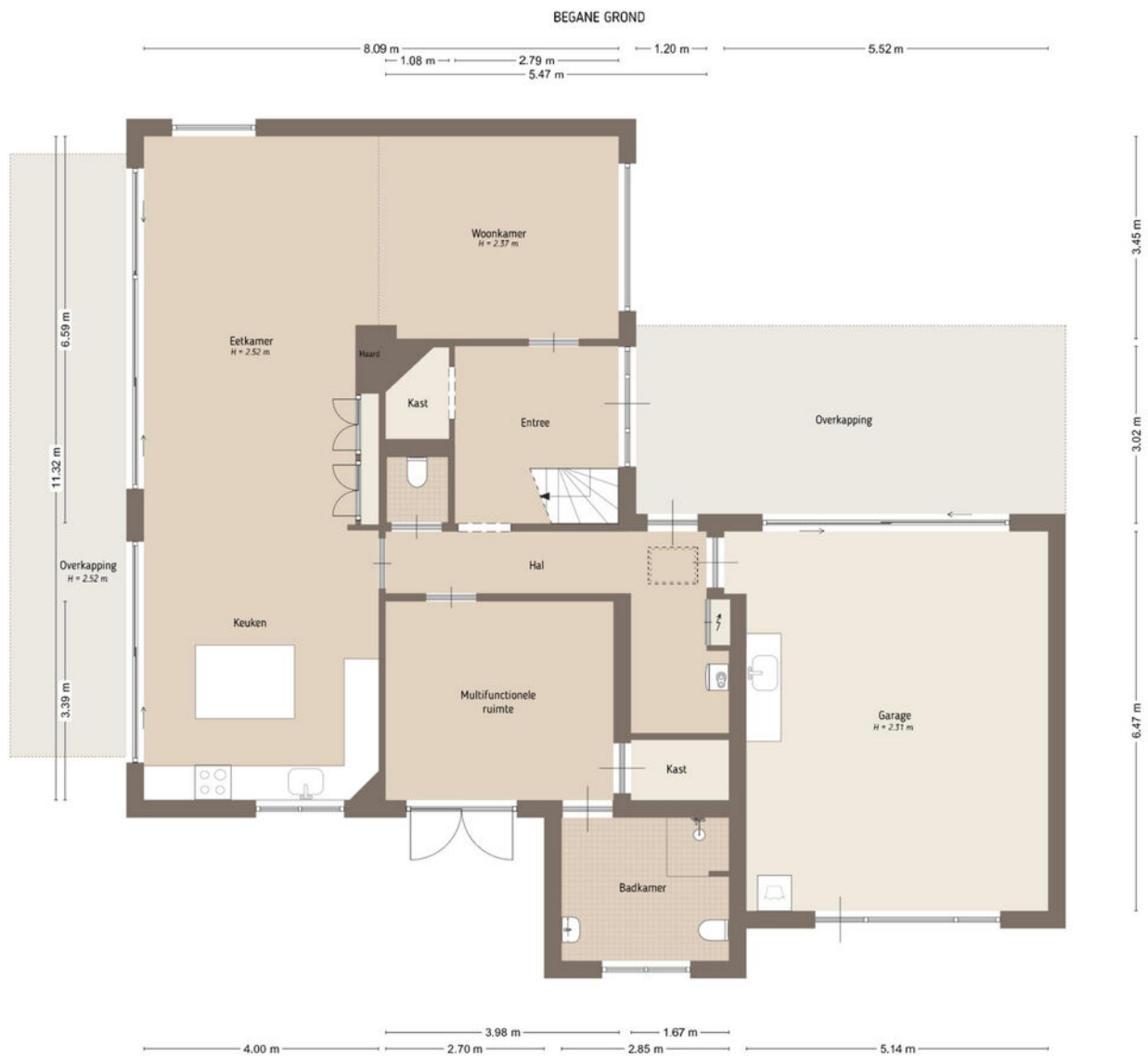




Locatie op de kaart



Begane grond



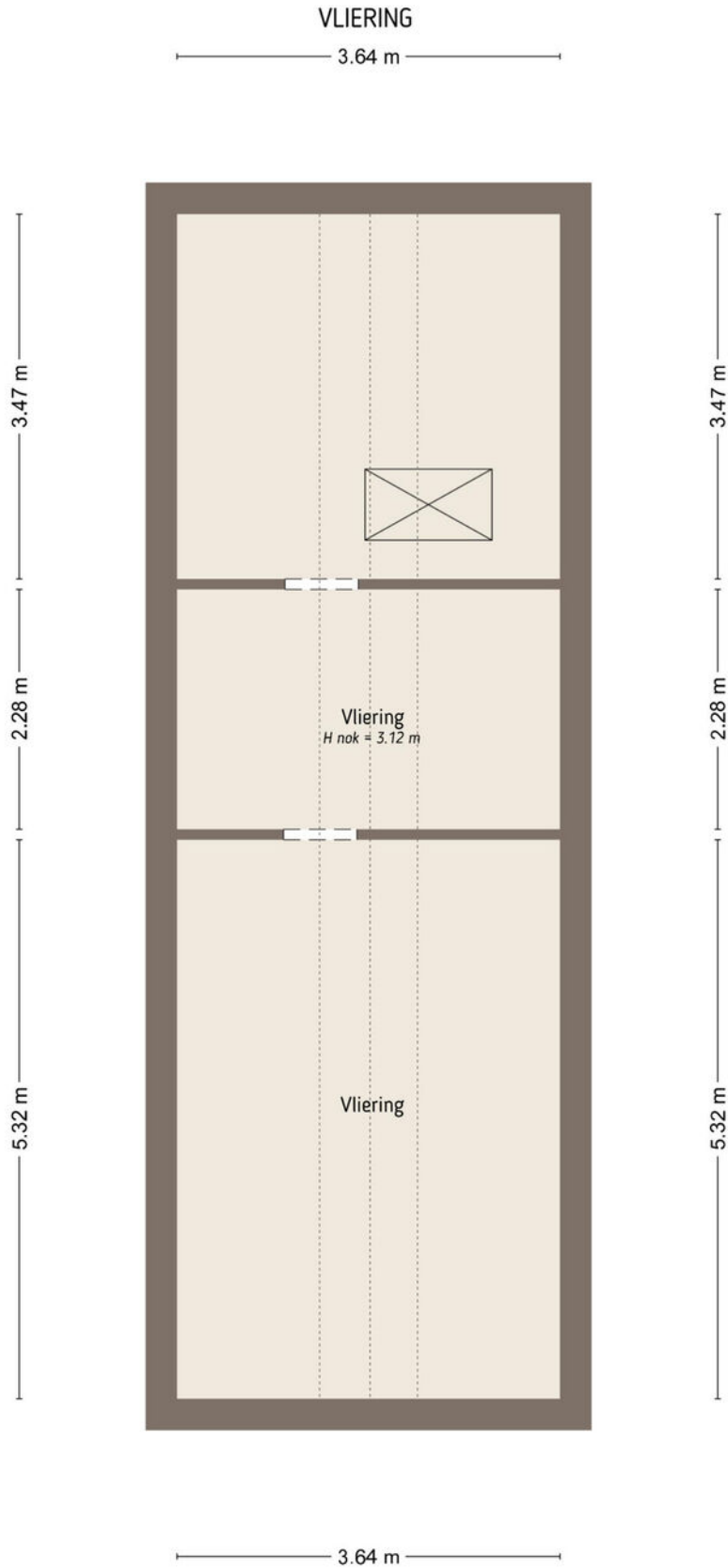
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maafvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

1e verdieping

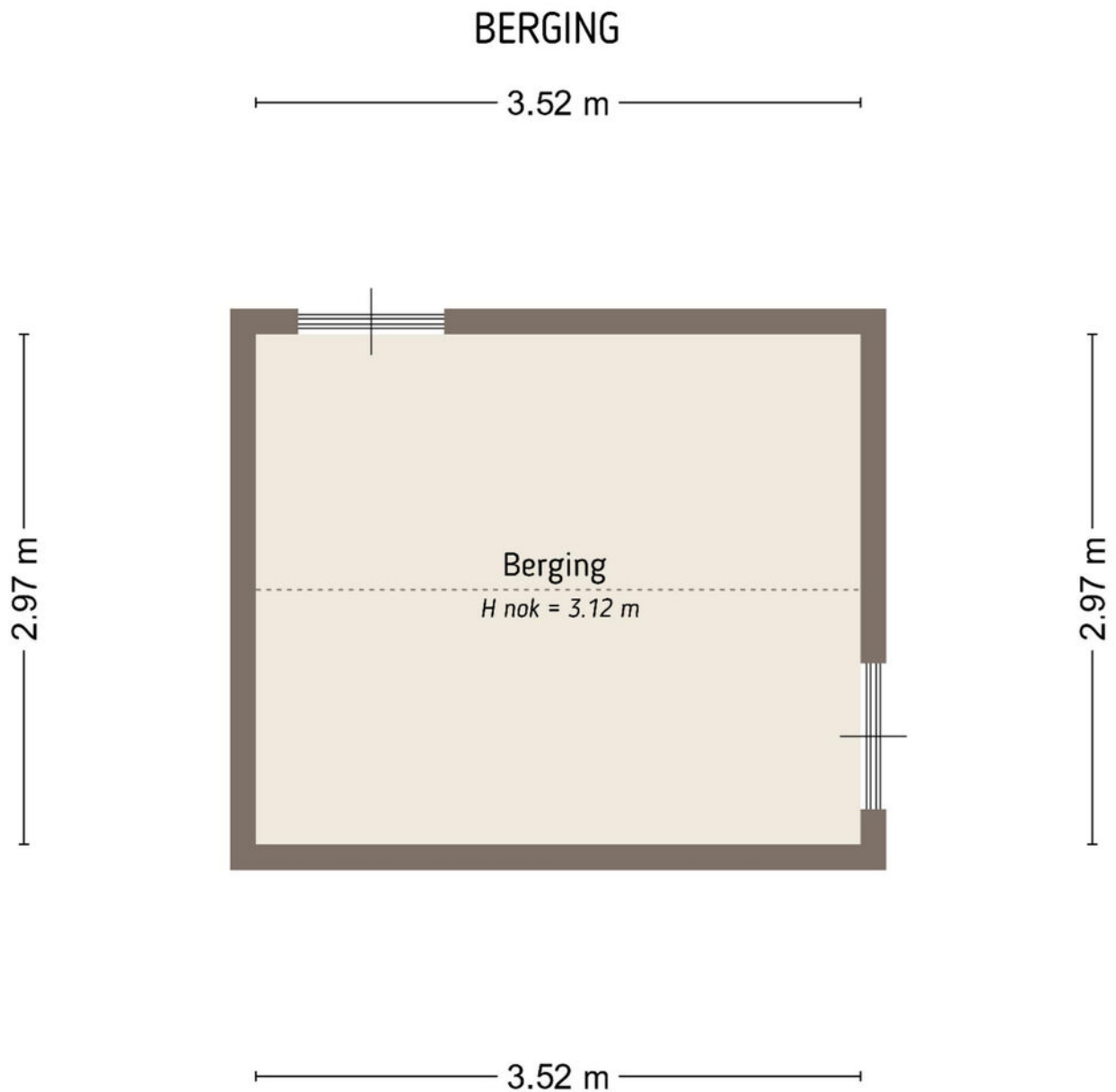


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Vliering



Berging



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Perceel

SITUATIE




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leijensteinstraat 31



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Maasdriel Sectie K Perceel 3345</p>	
---------------------	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026
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.



Wonen in Maasdriel

Tussen de Maas en de Waal in het zuiden van de provincie Gelderland ligt de gemeente Maasdriel. De rivier en vele plassen in Maasdriel oefenen grote aantrekkingskracht uit.

In het gebied zijn er diverse jachthavens en strandbaden te vinden. Zo bieden de Zandmeren in Kerkdriel in de zomer volop de gelegenheid om te zwemmen. In verschillende jachthavens kan je genieten van een hapje en drankje met uitzicht op het water.

Voor de dagelijkse booschappen kan men in de meeste kernen dichtbij huis terecht. Kerkdriel heeft een overdekt winkelcentrum en er zijn vele sportaccomodaties, culturele centra en horecavoorzieningen te vinden.

Maasdriel is zeer centraal gelegen in Nederland. Aangezien de belangrijke verkeersader de A2 het gebied doorsnijdt, is een ritje met de auto naar 's-Hertogenbosch een kwestie van minuten en naar Utrecht een half uur.

Voor degene die centraal wil wonen en werken in Nederland met veel rust en ruimte is Maasdriel een absolute aanrader.

Biedproces



Wij kennen 4 mogelijke verkoopmethoden:

1. Bieden zonder biedtermijn (één op één onderhandelen).
2. Inschrijving met biedtermijn.
3. Gesloten inschrijving met biedtermijn.
4. Open veiling met biedtermijn.

Standaard gaan wij uit van punt 1 'bieden zonder biedtermijn'. Mocht dit anders zijn dan zullen wij dit altijd vooraf communiceren.

Uitgangspunt is dat de verkoper de gestelde biedtermijn respecteert. De verkoper heeft niettemin het recht om de biedprocedure vóór de sluitingsdatum te annuleren en over te stappen naar een andere procedure. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle (potentiële) bidders. Daarbij wordt aangegeven wat daarvan de reden is.

1. 'Bieden zonder biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek. De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

2. 'Inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopend makelaar zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

3. 'Gesloten inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Gesloten inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn ook voor de verkoper en de verkopend makelaar niet zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen zichtbaar voor de verkoper en de verkopend makelaar. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

4. 'Open veiling met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Open veiling met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via een onlineplatform/biedsysteem) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Alle biedingen zijn voor de verkoper, verkopende makelaar, (potentiële) bidders en indien van toepassing de aankoopmakelaar(s) zichtbaar in het online platform. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.

HAVERMANS

MAKELAARDIJ ONROERENDE ZAKEN



Interesse?



Kerkstraat 22
5331 CE Kerkdriel

(0418) 63 53 53

info@havermansmakelaardij.nl
www.havermansmakelaardij.nl

Specialiteit van het huis !