



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

39

SPORTLAAN

BENEDEN-LEEUWEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
95 m²

INHOUD:
407 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
319 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
D
1963
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

aan rustige weg
121 m²
aangebouwd steen
c.v.-ketel, open haard
muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

RUIMTE, PRIVACY EN VEEL MOGELIJKHEDEN OP RUSTIGE LOCATIE

Aan de rustige Sportlaan, net buiten het centrum van Beneden-Leeuwen, staat deze twee-onder-een-kapwoning met opvallend veel ruimte en bijgebouwen. Een plek met een stevige basis, waar je met de juiste aanpak echt iets eigens van kunt maken. Een grote garage met een diepe tuin en volop gebruiksruimte maken dit een interessant geheel.

Beneden-Leeuwen zelf is een levendig dorp in het Land van Maas en Waal met voorzieningen binnen handbereik en Nijmegen op korte rijafstand.

KENMERKEN

- Twee-onder-een-kapwoning
- 3 slaapkamers
- Grote en diepe achtertuin
- Vrijstaande garage in de tuin
- Eigen oprit voor 2 auto's

BEGANE GROND

Je komt binnen in een ruime hal met links de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder. Een binnenkomst waar direct duidelijk wordt dat de woning ruim is opgezet.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, waar een open haard zorgt voor een centraal en sfeervol element. Dit is zo'n ruimte die vraagt om een frisse blik, maar waar de basis absoluut goed is.

Aansluitend ligt de keuken, voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit hier is er een logische verbinding met de rest van de woning en de buitenruimte.

Aansluitend bevindt zich een extra hal met het toilet en de aansluitingen voor de wasmachine. Vanuit deze ruimte loop je direct de tuin in handig in het dagelijks gebruik.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot drie slaapkamers. Alle kamers zijn functioneel ingedeeld en geschikt als slaap-, werk- of logeerruimte.

De badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en douche. Op één van de slaapkamers is bovendien een wastafel aanwezig, een detail dat je niet vaak meer ziet.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Hier is volop bergruimte aanwezig en de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren. Hier hangt ook de cv-installatie.

BUITENRUIMTE – DIEP, PRAKTISCH EN VOL MOGELIJKHEDEN

De achtertuin is diep en biedt daardoor verrassend veel vrijheid in indeling en gebruik. Er is een elektrisch zonnescherm aanwezig waar je beschut kunt zitten, plus twee bergingen voor opslag.

In de tuin staat een vrijstaande garage met openslaande deuren, bereikbaar via de oprit.

Ook is er een terras aanwezig, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Vervolg omschrijving

LIGGING & OMGEVING

Beneden-Leeuwen ligt in het hart van het Land van Maas en Waal en biedt een compleet voorzieningenniveau. Op korte afstand vind je basisscholen, kinderdagverblijven, supermarkten en sportverenigingen. Voor voortgezet onderwijs en een breder winkelaanbod kun je terecht in onder andere Druten en Tiel, beide op korte rijafstand.

Nijmegen ligt op ongeveer 20 tot 25 minuten rijden. Een stad waar je terechtkunt voor horeca, cultuur, winkels en alles wat een levendige stadsomgeving te bieden heeft, terwijl je thuis juist de rust van het rivierenland opzoekt.

De bereikbaarheid is goed geregeld met uitvalswegen richting de A15 en A50, waardoor je eenvoudig verbinding hebt met de rest van de regio.

SAMENGEVAT

Een ruime twee-onder-een-kapwoning met drie slaapkamers, diepe tuin en een vrijstaande garage. Gelegen op een rustige plek net buiten het centrum van Beneden-Leeuwen, met volop mogelijkheden voor wie ruimte zoekt en niet terugschrikt voor modernisering.

*Deze woning wordt niet bewoond en wordt daarom verkocht met een "as is, where is" clause. Dit betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevindt. Eventuele gebreken, achterstallig onderhoud of andere zaken vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Woonkamer



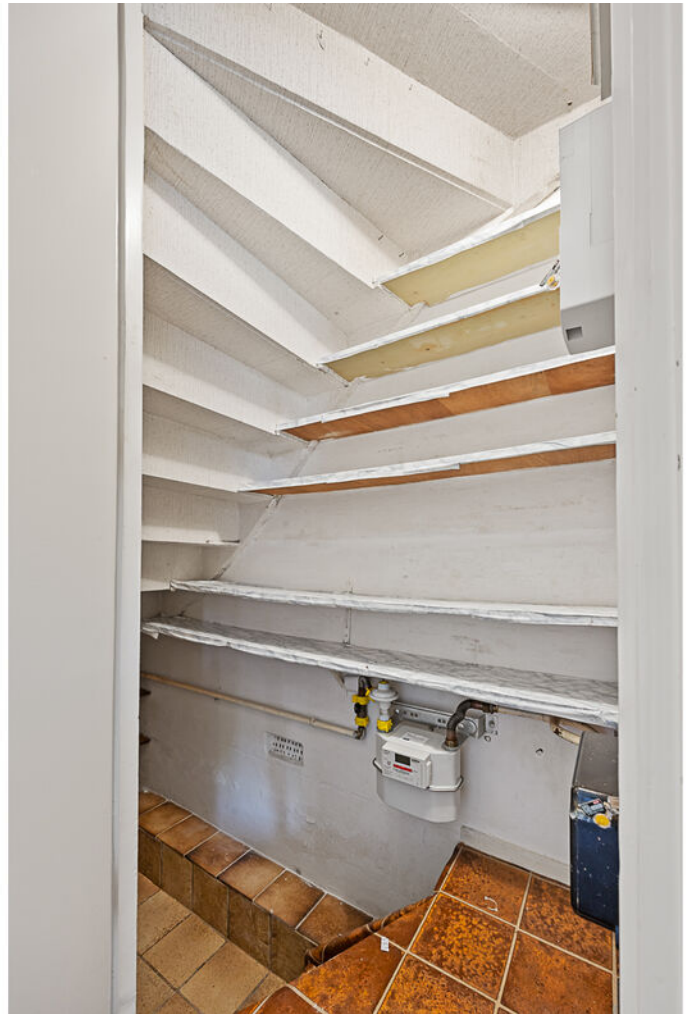
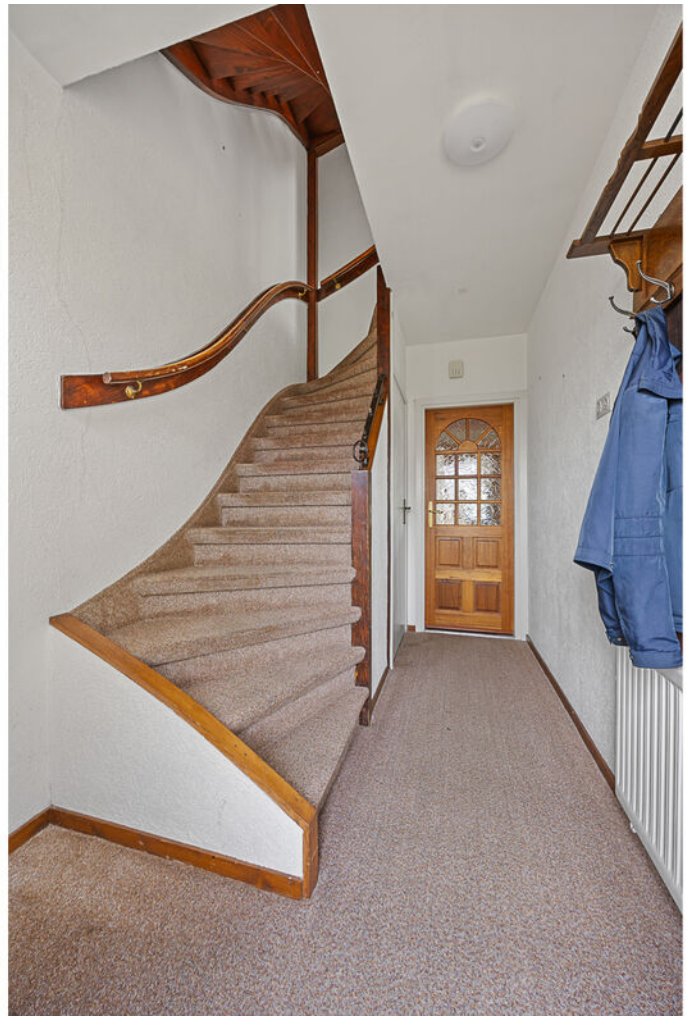


Keuken



Berging + toilet





Overloop



Badkamer



Slaapkamers







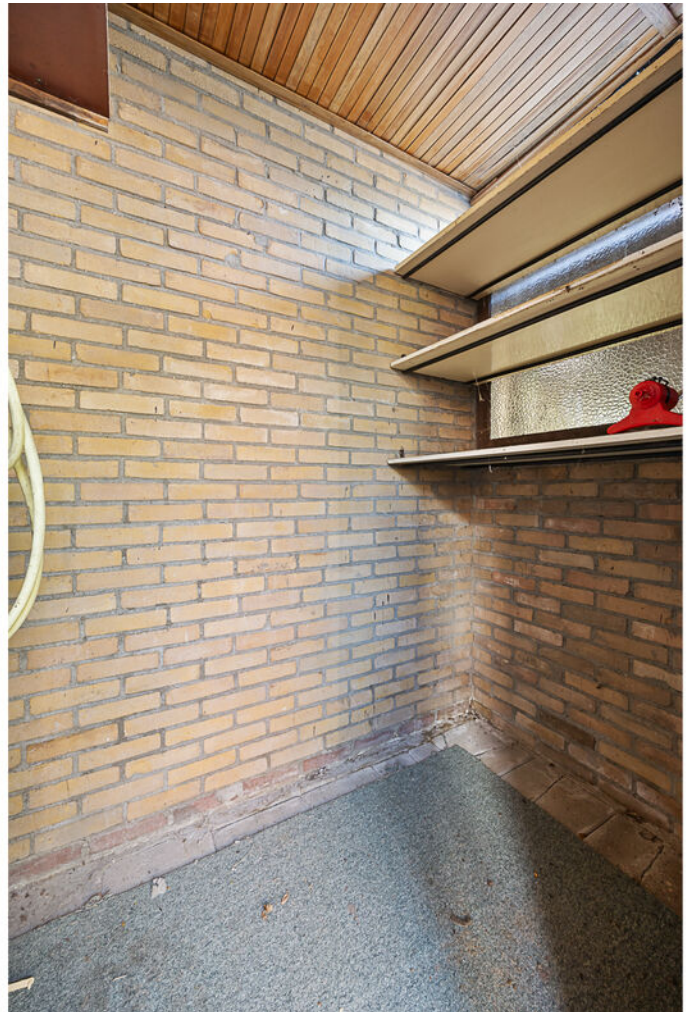
Tweede verdieping





Achtertuin





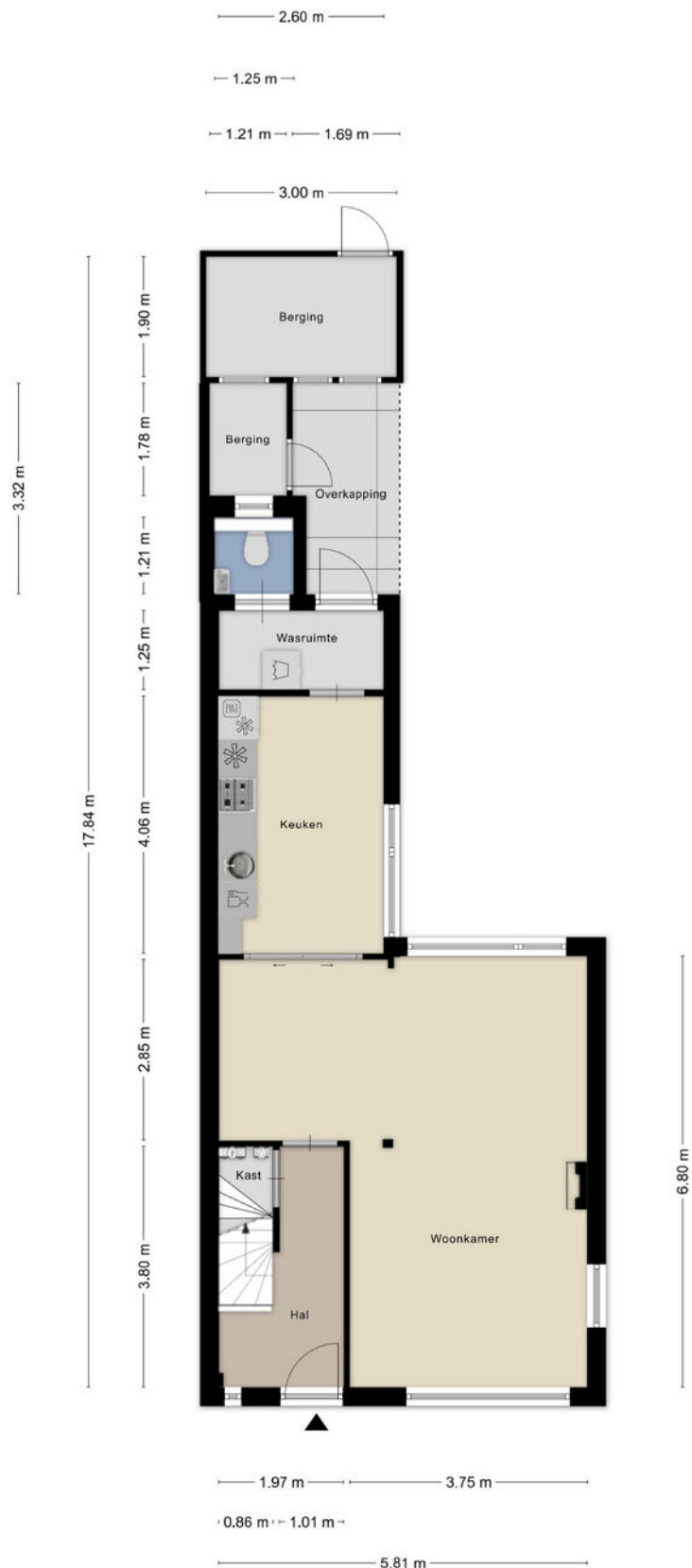


Aanzicht woning





Plattegrond begane grond



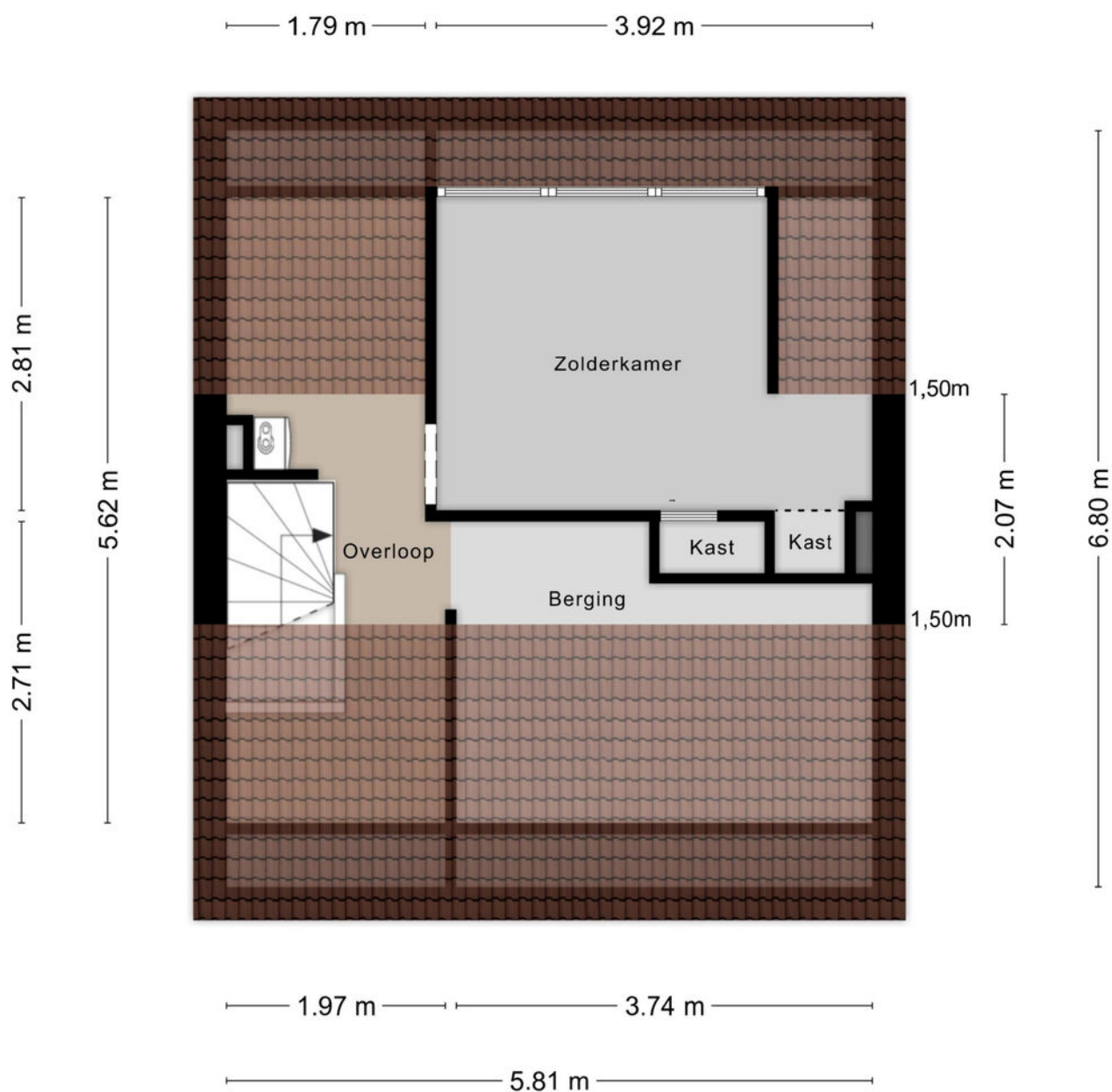
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



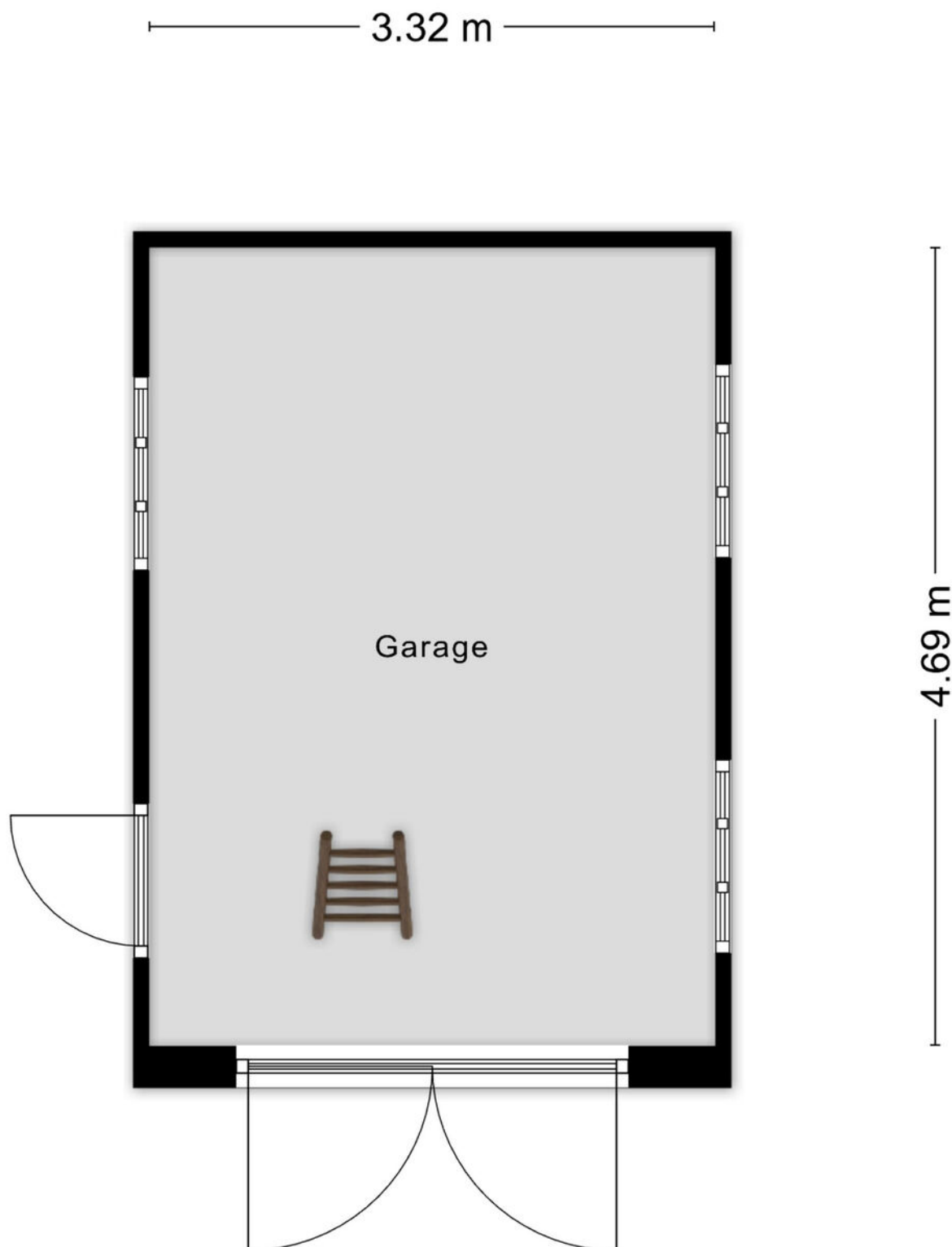
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



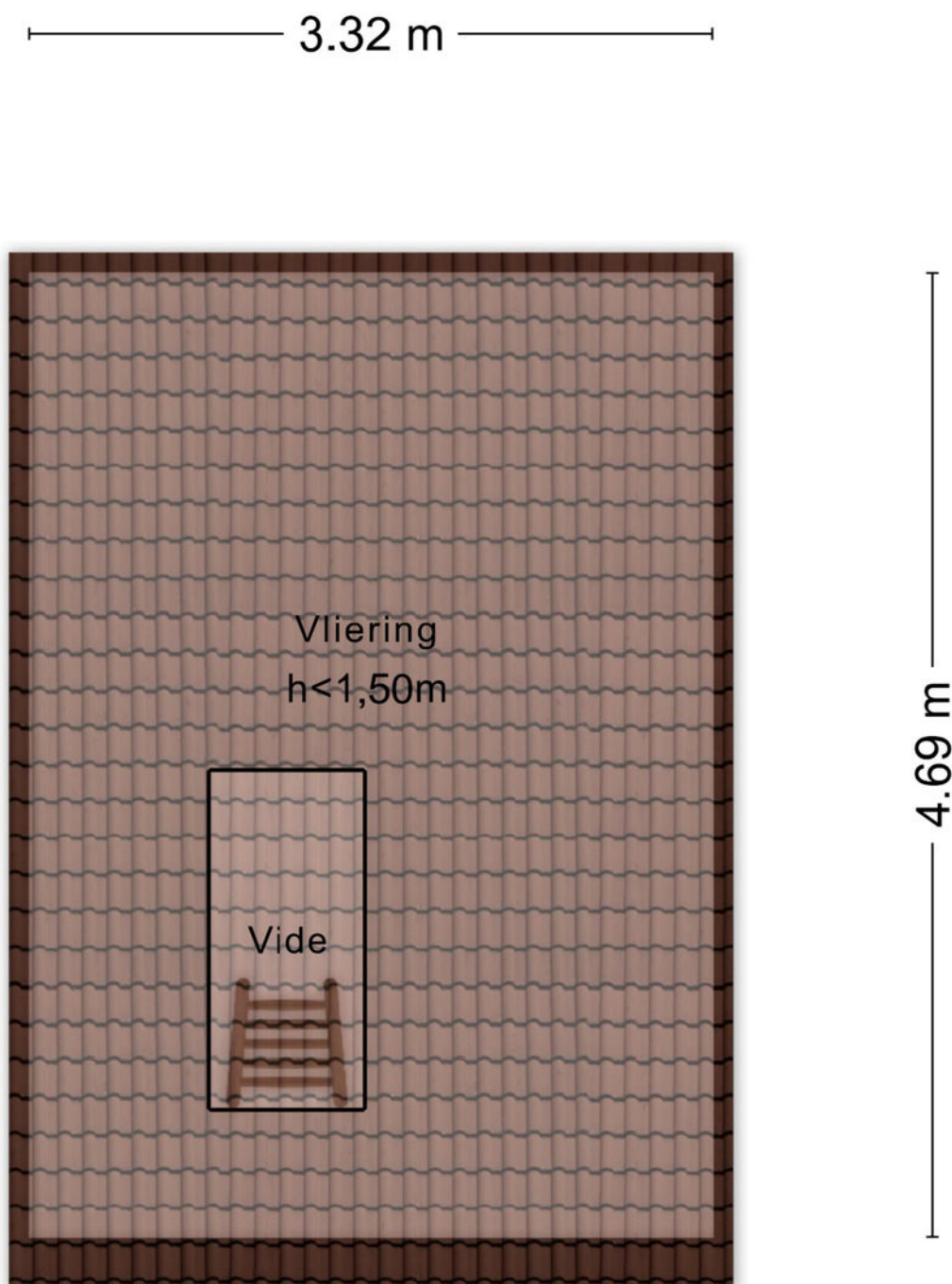
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



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

Plattegrond vliering garage

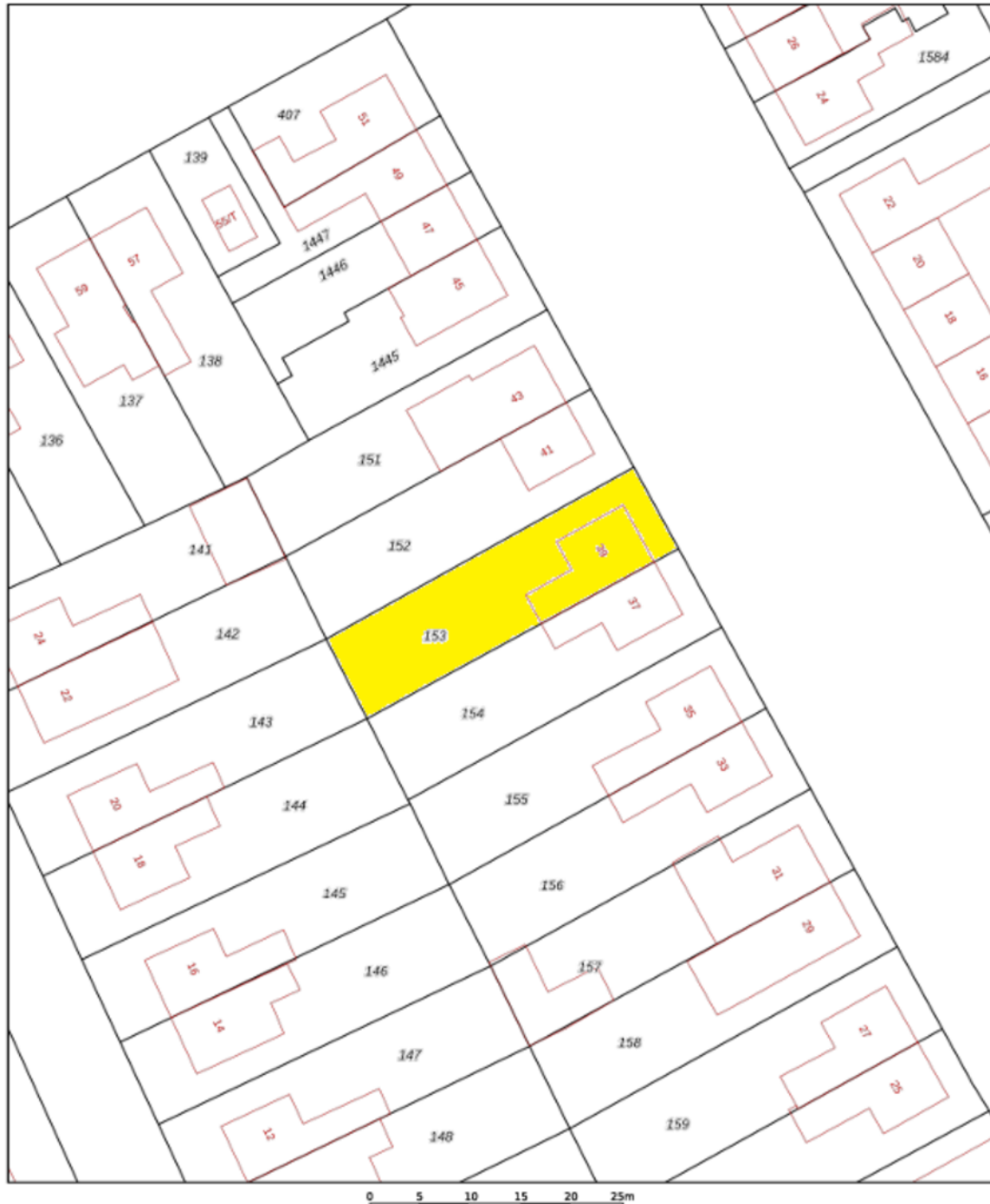






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Sportlaan 39



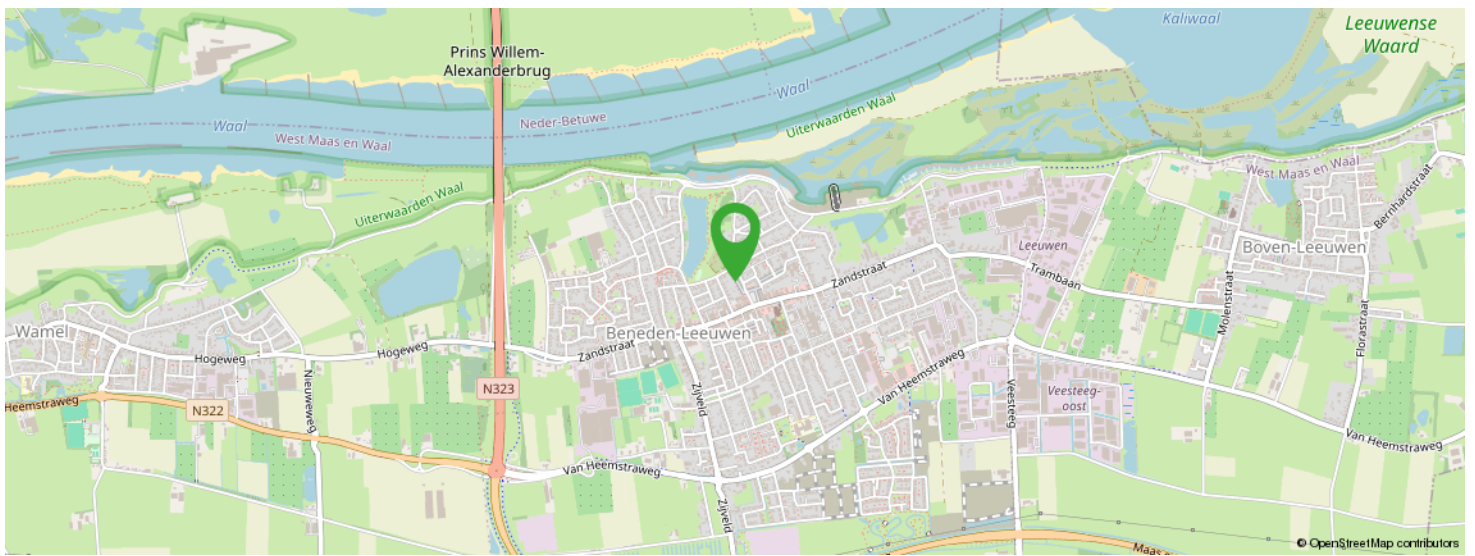
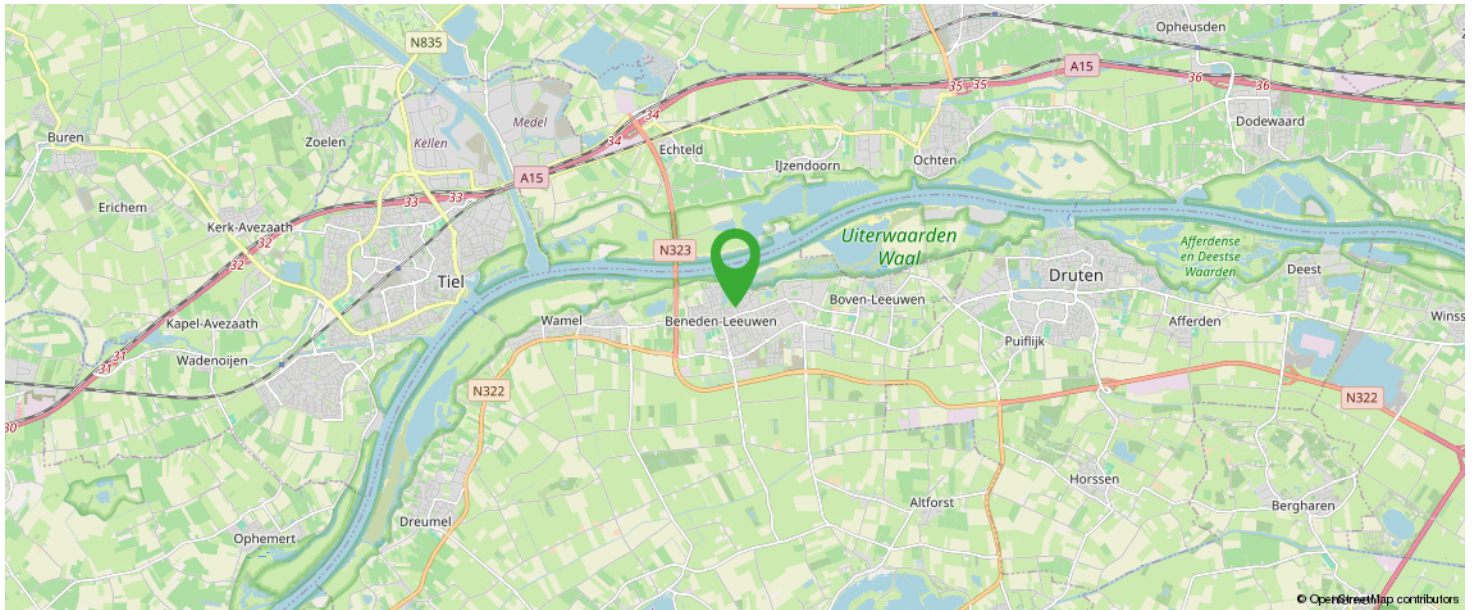
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wamel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 153
	Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

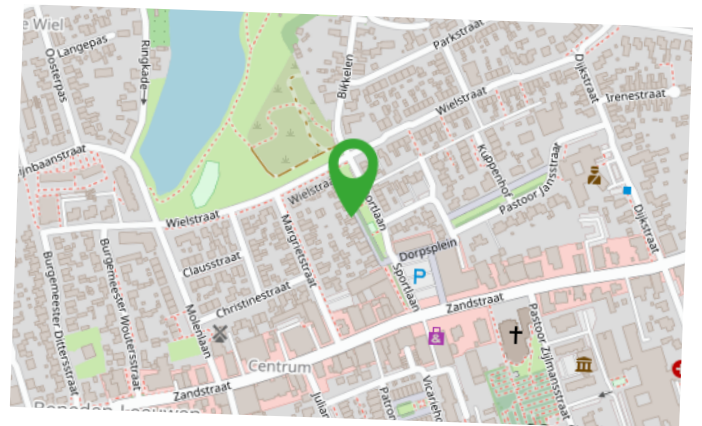
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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 eersteieder 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 (mondelijke) koop. Alsieder 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.—