



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

1

KORENVELD

BENEDEN-LEEUWEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
129 m²

INHOUD:
458 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
292 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
A
2014
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

192 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Omschrijving

Ruim wonen in het Leeuwse Veld met een royale tuin

Ben je op zoek naar een ruime woning met een grote tuin en veel mogelijkheden? Aan het Korenveld 1 in Beneden-Leeuwen staat deze hoekwoning op een royaal perceel van 292 m². De woning heeft veel lichtinval, drie slaapkamers, een ruime tweede verdieping en een fijne ligging in de groene en kindvriendelijke wijk Het Leeuwse Veld.

De afgelopen jaren zijn verschillende onderdelen van de woning vernieuwd, waaronder de keuken, badkamer en vloerverwarming. Ook aan comfort is gedacht met onder andere airconditioning, zonnepanelen en rolluiken op de eerste verdieping.

Hoofdpunten van de woning

- Ruime hoekwoning op een perceel van 292 m²
- Lichte woonkamer met twee dubbele openslaande deuren naar de tuin
- Luxe L-keuken met Bora inductiekookplaat, geplaatst in 2022
- Moderne badkamer, vernieuwd in 2023
- Drie slaapkamers en een ruime tweede verdieping met extra mogelijkheden
- Royale tuin met glazen tuinkamer, overkapping en carport

Begane grond – licht en ruim wonen

Via de hal kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim en licht en staat dankzij de grote raampartijen en twee dubbele openslaande deuren direct in verbinding met de tuin. Er is voldoende ruimte voor een zithoek en een eettafel. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, waardoor de vloer aangenaam warm aanvoelt.

Aan de voorzijde ligt de open keuken. De luxe L-vormige keuken is in 2022 geplaatst en beschikt over een Bora inductiekookplaat en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken in contact met de woonkamer.

Een leuke extra is de glazen tuinkamer aan de achterzijde. Met de elektrische zonwering en ingebouwde spotjes is dit een fijne plek om ook op minder warme dagen van de tuin te genieten.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en een moderne badkamer

Via de trap bereik je de eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim en kunnen natuurlijk ook gebruikt worden als werk- of hobbyruimte.

De hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning. Op de eerste verdieping zijn in 2025 rolluiken geplaatst.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en beschikt over een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een toilet. De ingebouwde spotjes zorgen voor een moderne en rustige uitstraling.

Tweede verdieping – ruimte voor een eigen invulling

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een royale ruimte die je nog helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Een extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer behoort allemaal tot de mogelijkheden.

Vervolg omschrijving

Tuin – royaal en met verschillende plekken

De tuin is een van de sterke punten van deze woning. Op het perceel van 292 m² is volop ruimte voor verschillende terrassen en plekken om buiten te zitten.

Direct aan de woning ligt de glazen tuinkamer. Achter in de tuin staat een overkapping waarvan het dak in 2024 is vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning over een carport met een brede deur van circa 1,50 meter en elektra.

Achter in de wijk ligt een park en om de hoek vind je een speeltuin. Ook de supermarkt en verschillende winkels zijn op loopafstand te bereiken.

Comfort en voorzieningen

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten aangepakt. In 2022 zijn de zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond geplaatst en is de nieuwe keuken geïnstalleerd. In 2023 zijn de badkamer en airconditioning geplaatst en is de carport aangepakt. In 2024 is het dak van de overkapping vernieuwd en in 2025 zijn de rolluiken op de eerste verdieping geplaatst.

Verder beschikt de woning over glasvezel en airconditioning in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Het Leeuwse Veld & Beneden-Leeuwen

Het Leeuwse Veld is een groene en kindvriendelijke woonwijk met veel ruimte voor groen en water. Een park ligt achter in de wijk en een speeltuin bevindt zich om de hoek. Voor kinderen is er daardoor volop ruimte om buiten te spelen.

Het centrum van Beneden-Leeuwen ligt dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de supermarkt en winkels op loopafstand. Daarnaast beschikt het dorp over basisscholen, sportverenigingen, horeca en verschillende andere voorzieningen.

Ook de Waal ligt op minder dan een kilometer afstand. Vanuit hier wandel of fiets je zo het groene landschap van het Land van Maas en Waal in.

Woonkamer

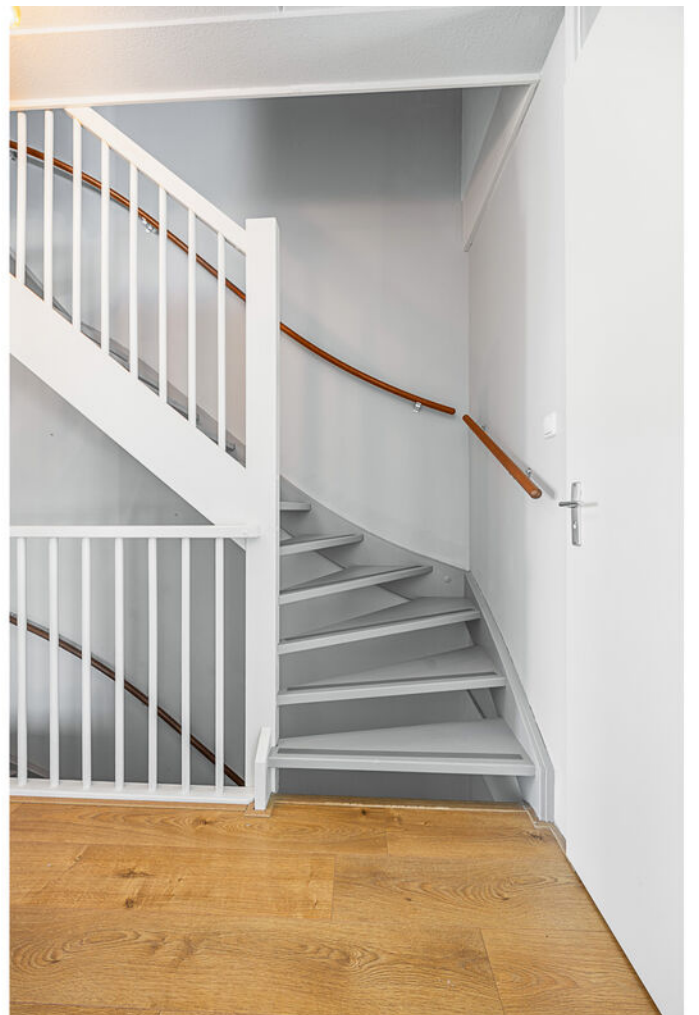




Keuken







Badkamer











Tweede verdieping



Serre





Achtertuin







Aanzicht woning



Begane grond

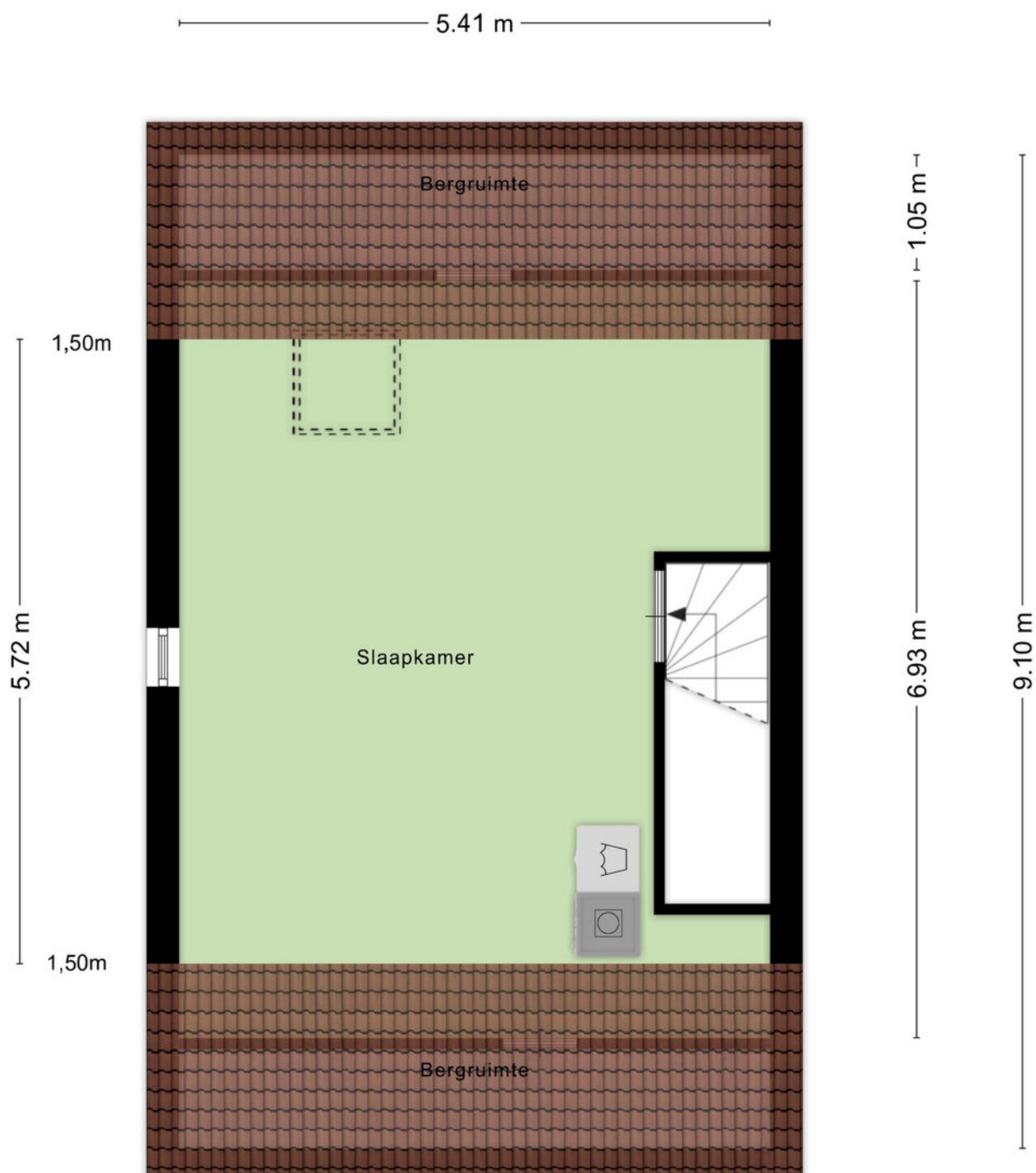


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

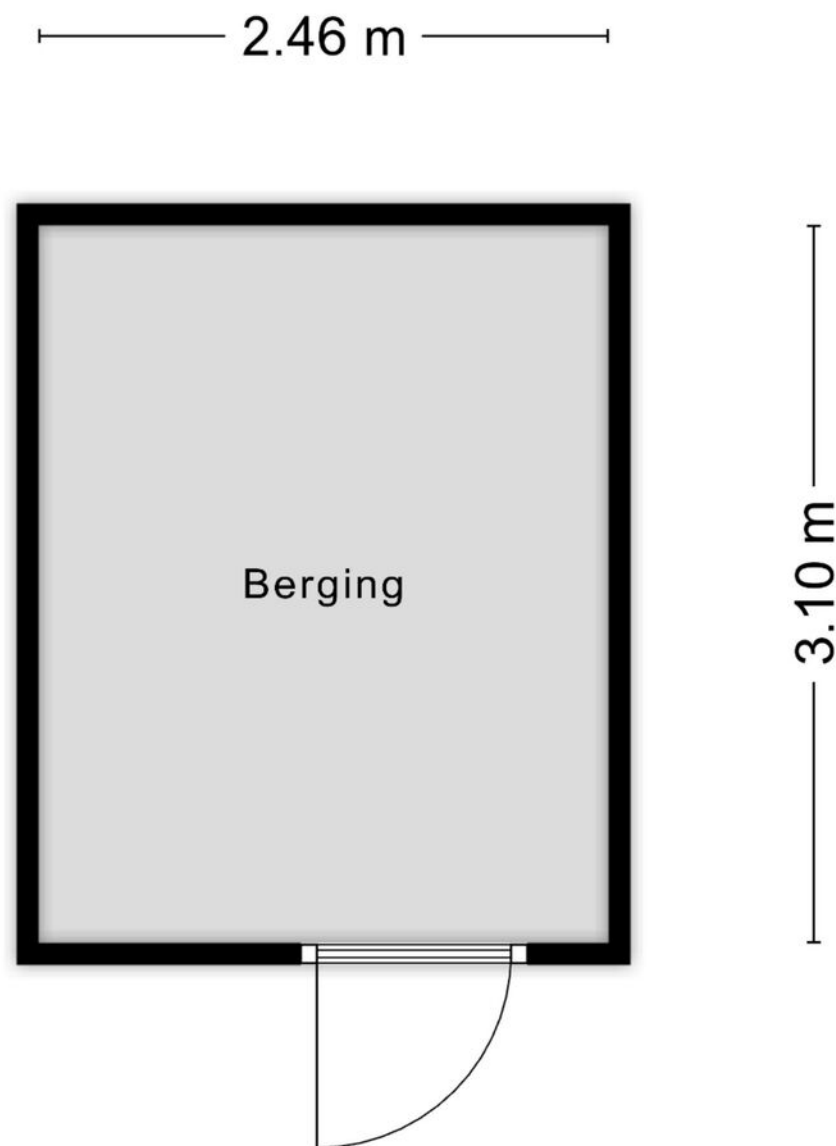


Tweede verdieping



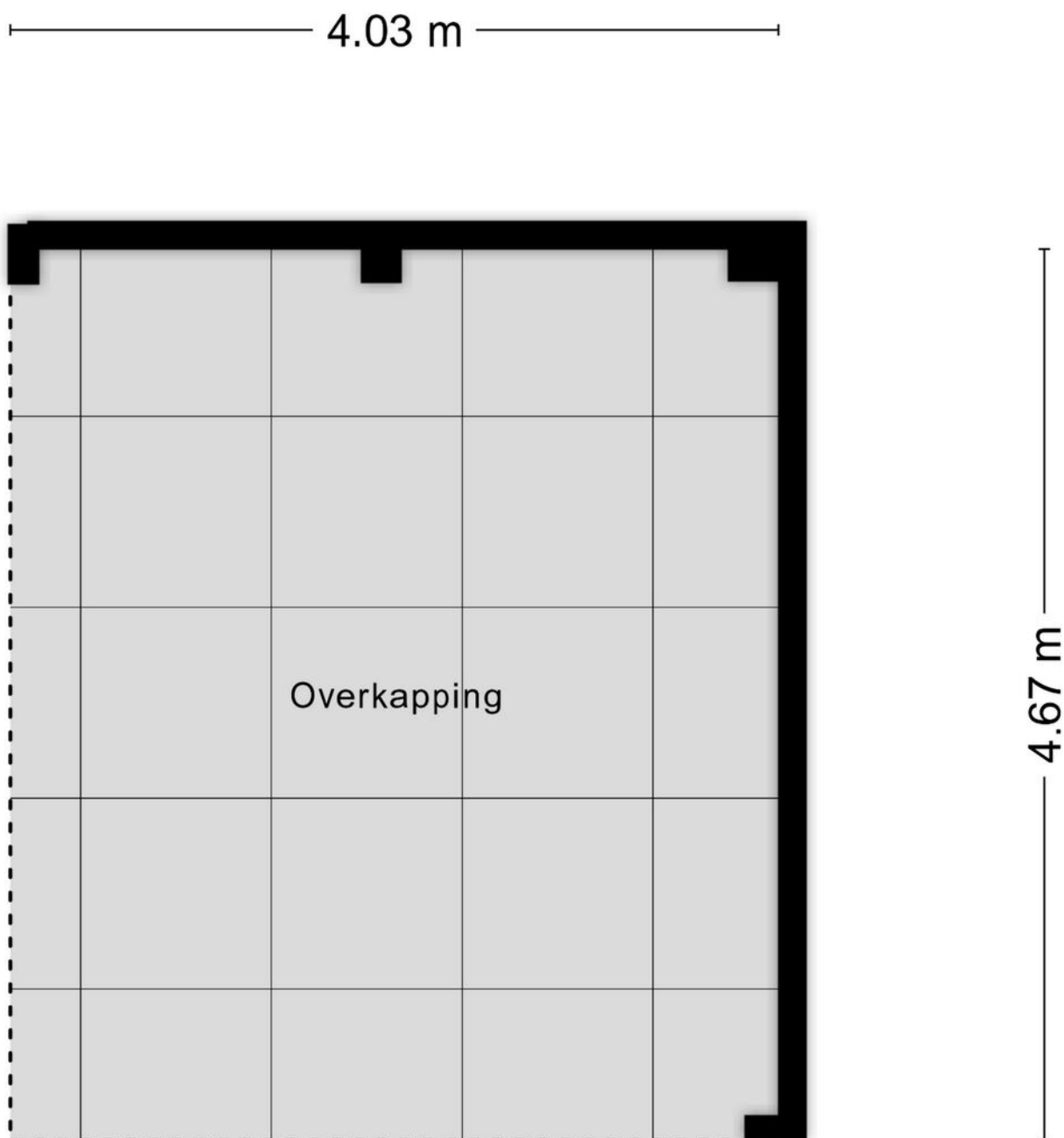
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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

Overkapping



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

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 1
Postcode/plaats	6658LE, Beneden-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	27-07-2026
Datum meetrapport	27-07-2026
Certificaatnummer	1673292

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	129,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25,10	M ²
Externe bergruimte	7,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	197,40	M ²
Bruto inhoud woning	457,59	M ³

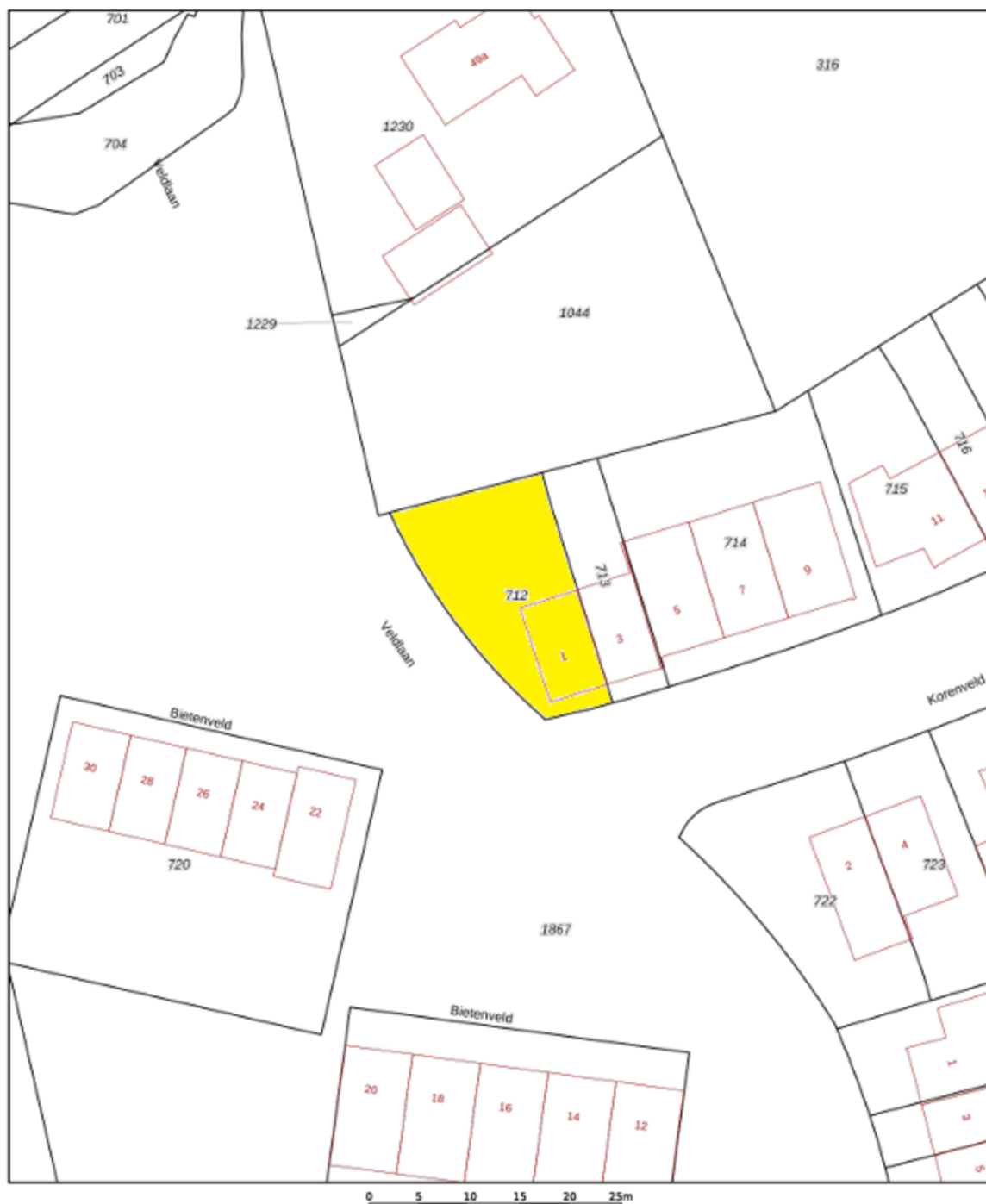
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

Kadastrale kaart

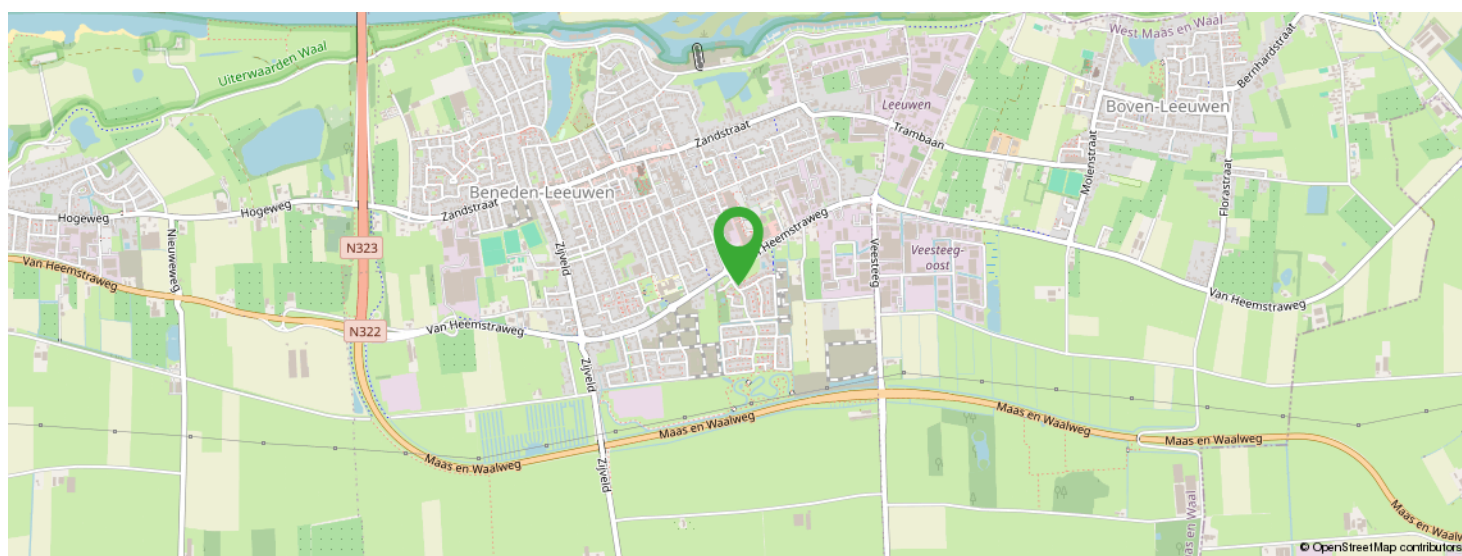
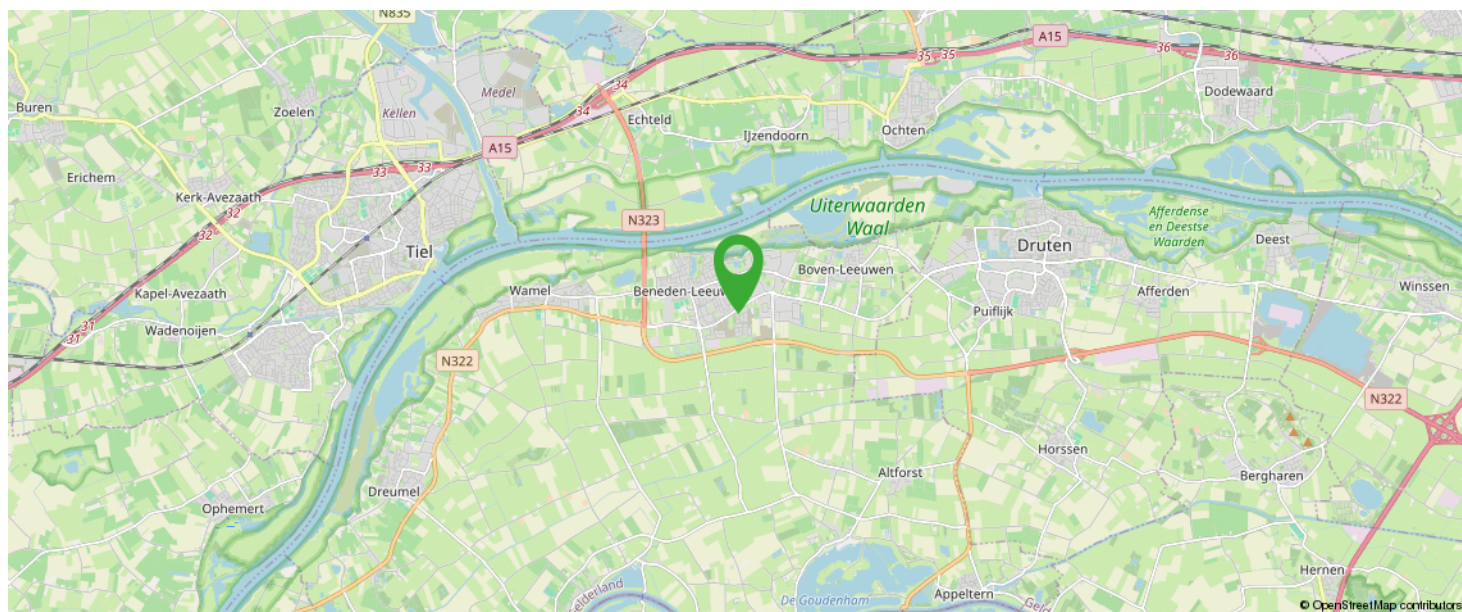
Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v

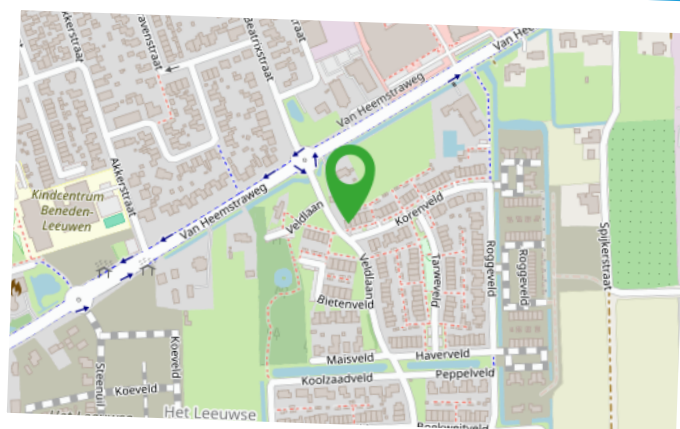


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Wamel Sectie N Perceel 712		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026 De bewaarder 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 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 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

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—