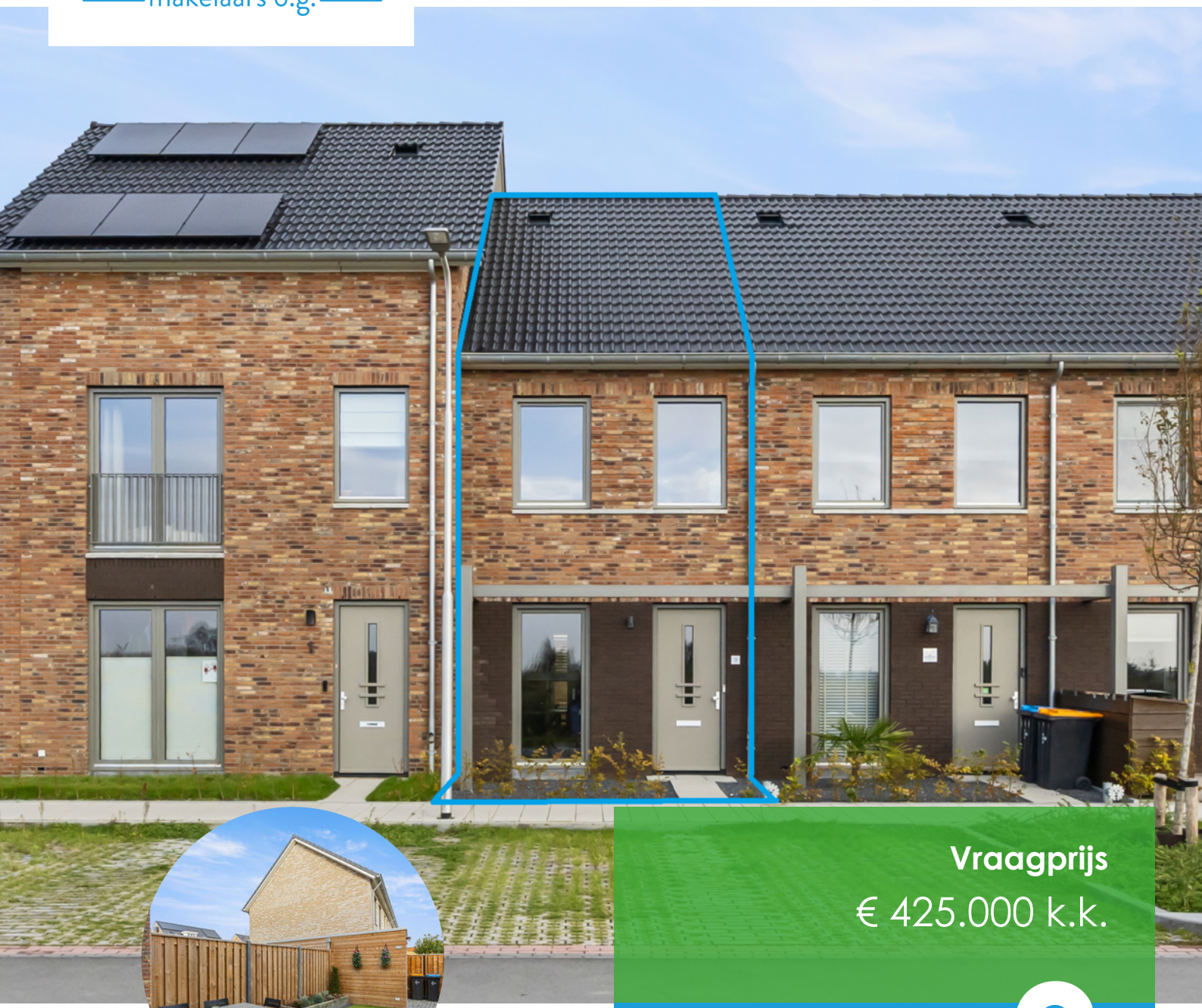
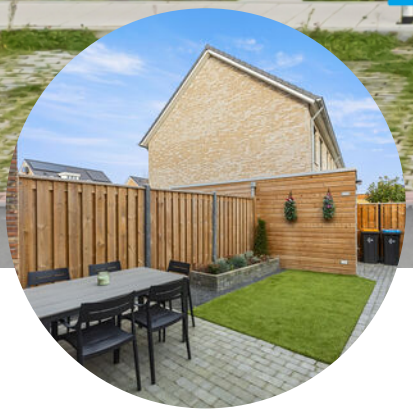
DE LORIJN
makelaars o.g.





Vraagprijs

€ 425.000 k.k.

3

SCHAPENVELD

BENEDEN-LEEUWEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
89 m²

INHOUD:
316 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
94 m²

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2

BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	A+++
BOUWJAAR	2025
WARM WATER	Warmtepomp

LIGGING:	vrij uitzicht
TUIN:	50 m²
BERGING:	vrijstaand hout
VERWARMING:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR+++ glas

Omschrijving

Moderne, instapklare nieuwbouwwoning met energielabel A+++ in Beneden-Leeuwen

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare woning waar je zo in kunt? Dan is Schapenveld 3 in Beneden-Leeuwen zeker het bekijken waard. Deze jonge woning in de wijk Het Leeuwse Veld beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken, twee ruime slaapkamers en een tweede verdieping met volop mogelijkheden. Ook buiten is er genoeg ruimte, met een diepe achtertuin die je naar eigen smaak kunt inrichten.

De woning is volledig gasloos en voorzien van energielabel A+++. Dankzij de warmtepomp met bodemlus, vloerverwarming en vloerkoeling woon je hier comfortabel en energiezuinig. De ligging aan de rand van de wijk zorgt bovendien voor vrij uitzicht en veel privacy. Een speeltuin en wandelroute vind je op korte afstand.

HOOFDPUNTEN VAN DE WONING
• Gelegen aan de rand van Het Leeuwse Veld, met vrij uitzicht
• Lichte woonkamer met openslaande deur naar de tuin
• Open keuken met moderne apparatuur
• Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
• Badkamer met inloopdouche en wastafel met meubel
• Tweede verdieping met aparte berging en volop mogelijkheden
• Energielabel A+++, volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp met bodemlus
• Vloerverwarming én vloerkoeling
• Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ glas
• Diepe achtertuin op het noorden, met houten berging, elektra en achterom
• Lage energielasten en naar verwachting beperkte onderhoudskosten
• Speeltuin en wandelroute op korte afstand

BEGANE GROND – LICHTE WOONKAMER EN OPEN KEUKEN
Via de entree kom je in de hal met meterkast en toiletruimte.

De woonkamer is prettig licht en biedt via de openslaande deur een fijne verbinding met de achtertuin. De ruimte is voorzien van een PVC-vloer en vloerverwarming. Je hebt hier voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Daarnaast bevindt de trapopgang naar de eerste verdieping zich in de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Vanuit de keuken kijk je uit over de straat en de wijk Het Leeuwse Veld. De keuken is voorzien van moderne apparatuur en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks gebruik.

EERSTE VERDIEPING – TWEE RUIME SLAAPKAMERS EN BADKAMER
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De kamers bieden voldoende ruimte voor een bed en kledingkast en zijn ook geschikt om bijvoorbeeld een werkplek in te richten.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel met meubel. Ook op deze verdieping is vloerverwarming aanwezig, wat bijdraagt aan het comfort in huis.

TWEEDE VERDIEPING – VEEL MOGELIJKHEDEN
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij het dakraam komt er daglicht binnen, deze verdieping biedt volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te delen. Bijvoorbeeld als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Vervolg omschrijving

Daarnaast is er een aparte berging aanwezig. In de technische ruimte bevinden zich de warmtepomp met bodemlus, de WTW-installatie en de aansluiting voor de wasmachine. Ook op deze verdieping is vloerverwarming aanwezig.

TUIN – DIEP, MET BERGING EN ACHTEROM
De diepe achtertuin ligt op het noorden en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak aan te leggen. Door de diepte kun je verschillende plekken creëren om te zitten, te spelen of te tuinieren.

Achter in de tuin staat een houten berging die is voorzien van elektra. Ook is er een achterom aanwezig, handig voor fietsen en tuinspullen. Door de ligging en de beperkte inkijk kun je hier genieten van veel privacy.

COMFORT EN ENERGIEZUINIGHEID
Deze woning is gebouwd met het oog op comfortabel en energiezuinig wonen. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR+++ glas en heeft energielabel A+++. De warmtepomp met bodemlus zorgt ervoor dat de woning volledig gasloos is.

De vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en met de vloerkoeling blijft het binnen ook tijdens warme dagen aangenaam. De moderne installaties dragen bij aan energiezuinig wonen en de woning vraagt relatief weinig onderhoud. Wie de woning verder wil verduurzamen, heeft bovendien de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Voor de woning bevindt zich een parkeerplaats.

WONEN IN HET LEEUWSE VELD
Schapenveld 3 ligt aan de rand van de jonge woonwijk Het Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen. De woning heeft vrij uitzicht en relatief weinig inkijk, waardoor je prettig en met veel privacy woont.

In de directe omgeving vind je een speeltuin en een wandelroute, ideaal om even naar buiten te gaan. Beneden-Leeuwen beschikt daarnaast over diverse winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook het omliggende rivierenlandschap biedt mogelijkheden om eropuit te gaan.

KORTOM
Een moderne, instapklare en energiezuinige woning met twee ruime slaapkamers, een praktische indeling en volop mogelijkheden op de tweede verdieping. Met energielabel A+++, een diepe tuin met berging en achterom en een fijne ligging aan de rand van Het Leeuwse Veld is dit een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst.

Keuken

Woonkamer

Overloop eerste verdieping

Slaapkamers

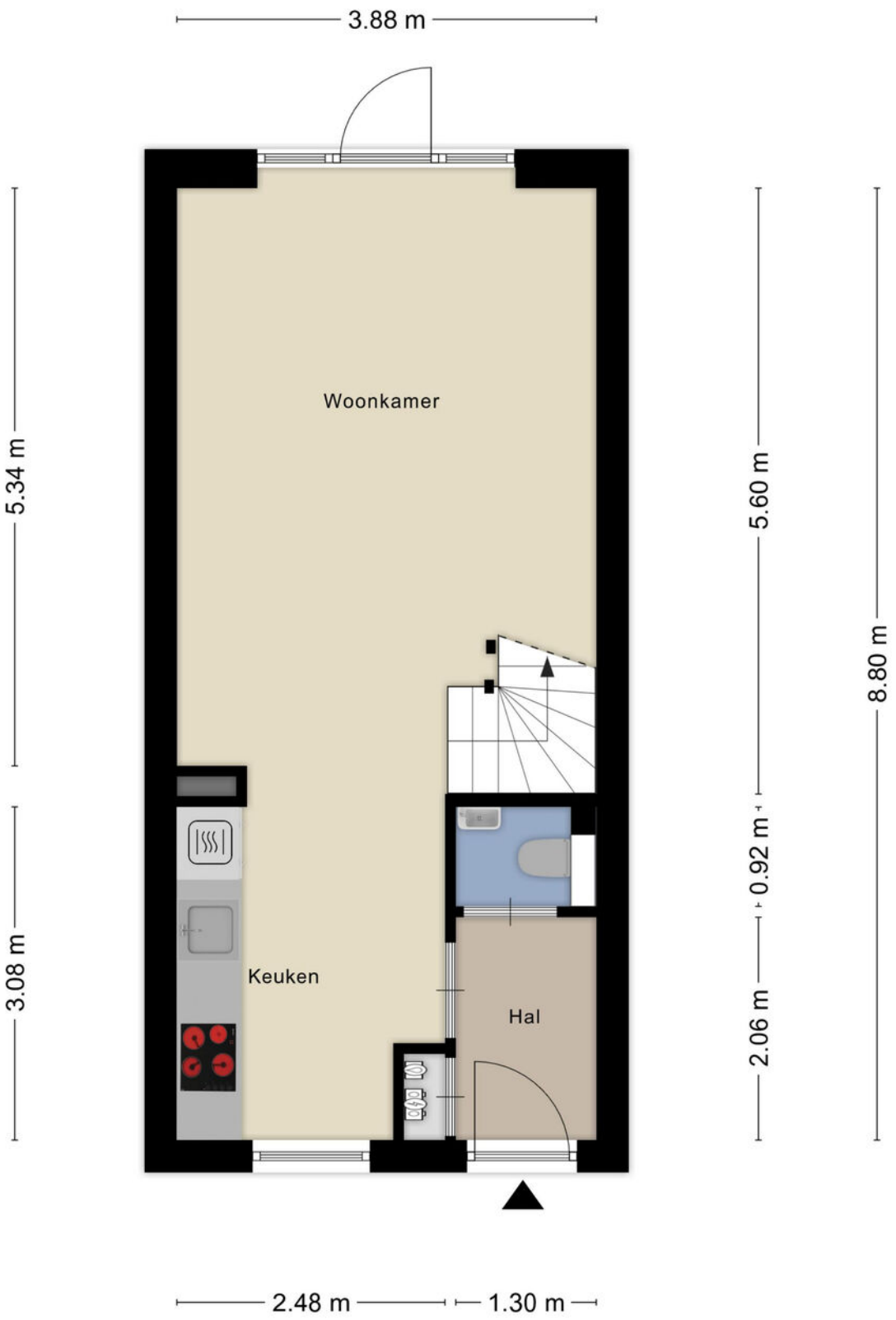
Tweede verdieping

Achtertuin

Houten berging

Aanzicht woning

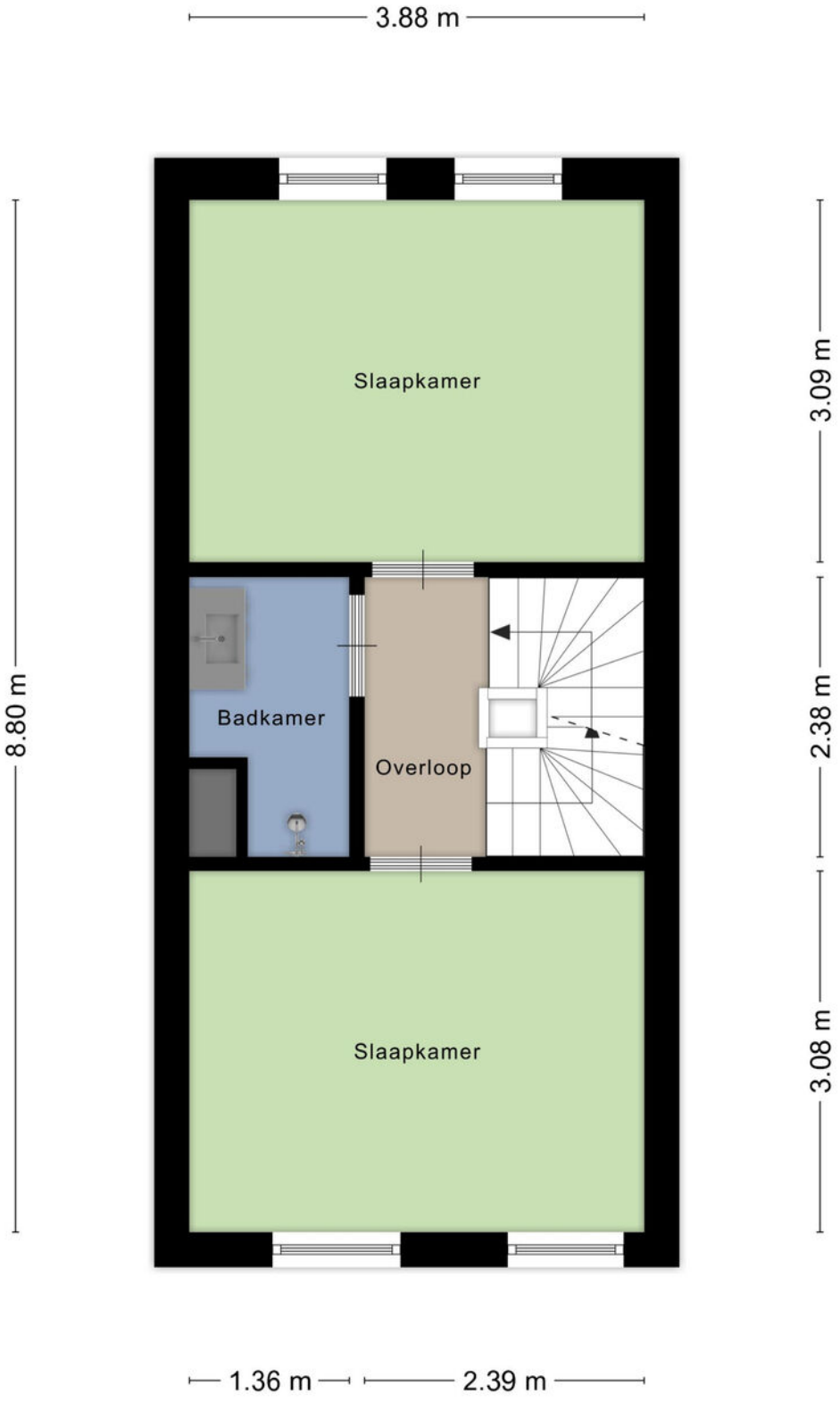
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

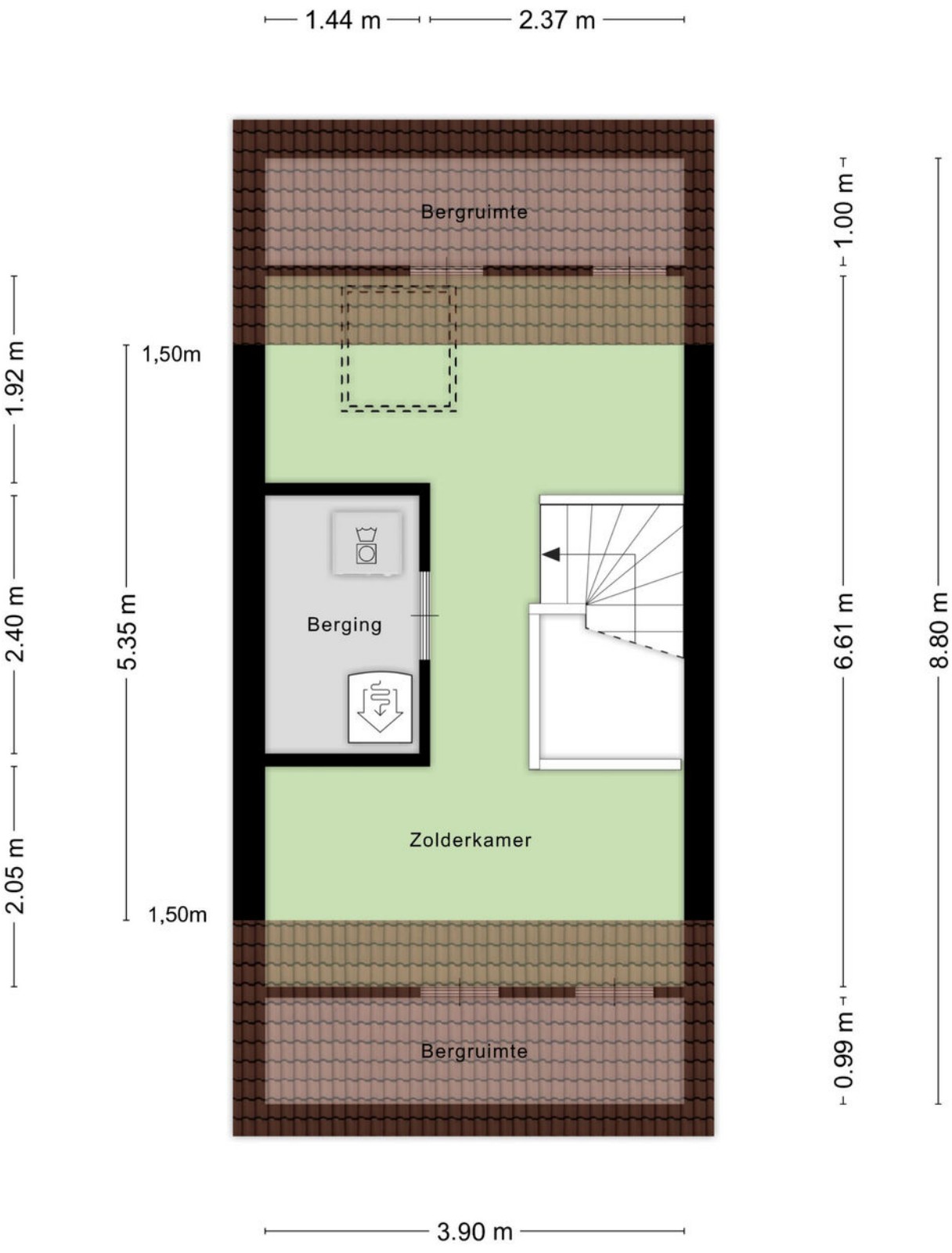
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

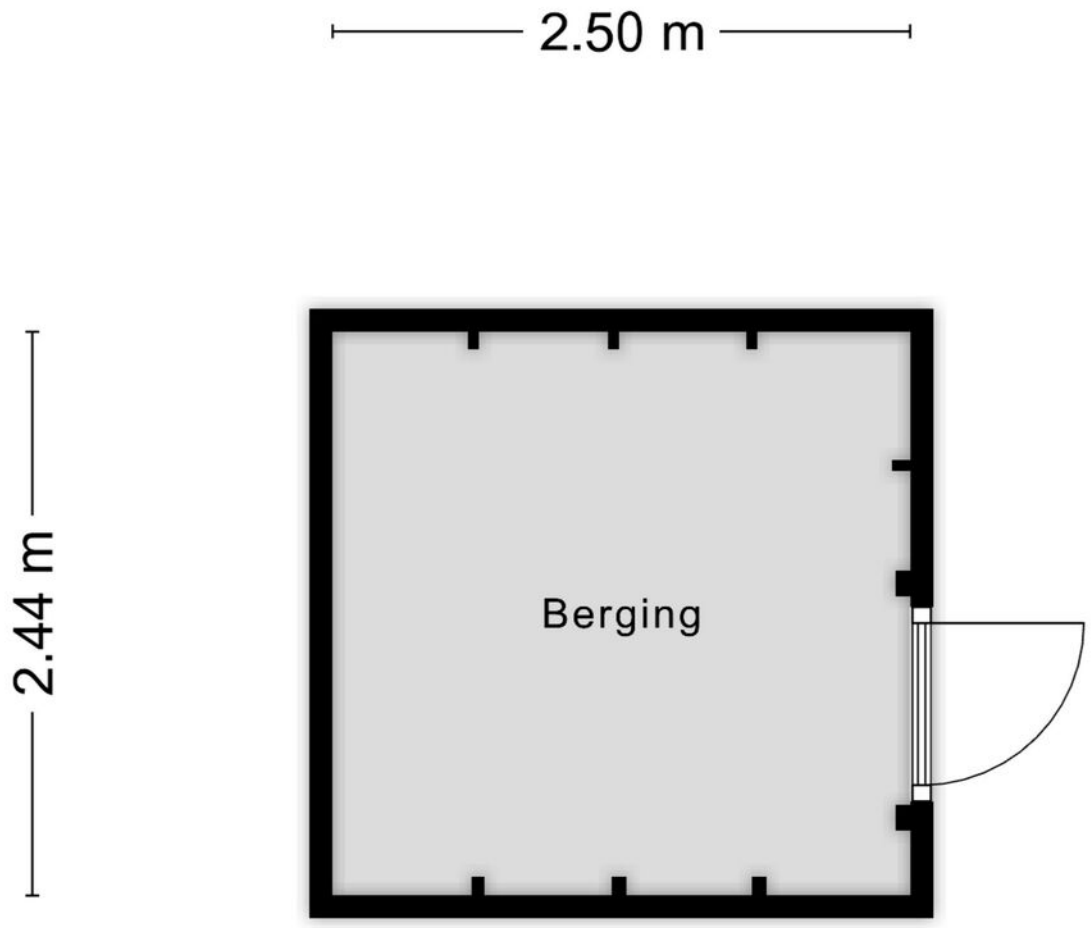
Tweede verdieping



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

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	Schapenveld 3
Postcode/plaats	6658ME, Beneden-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	21-10-2026
Datum meetrapport	22-10-2026
Certificaatnummer	1696192

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	89,20	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M^2
Externe bergruimte	6,10	M^2

Bruto vloeroppervlak	118,50	M^2
Bruto inhoud woning	315,92	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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

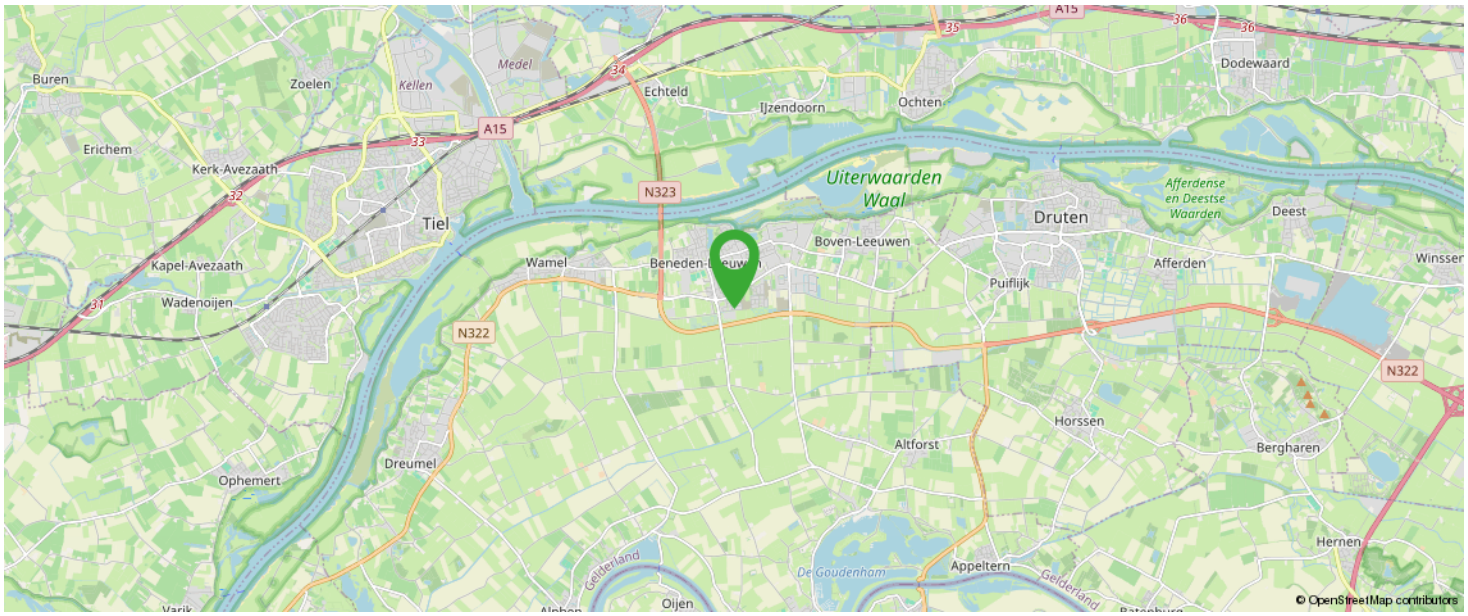
Kadastrale gemeente	Wamel
Sectie	N
Perceel	1491

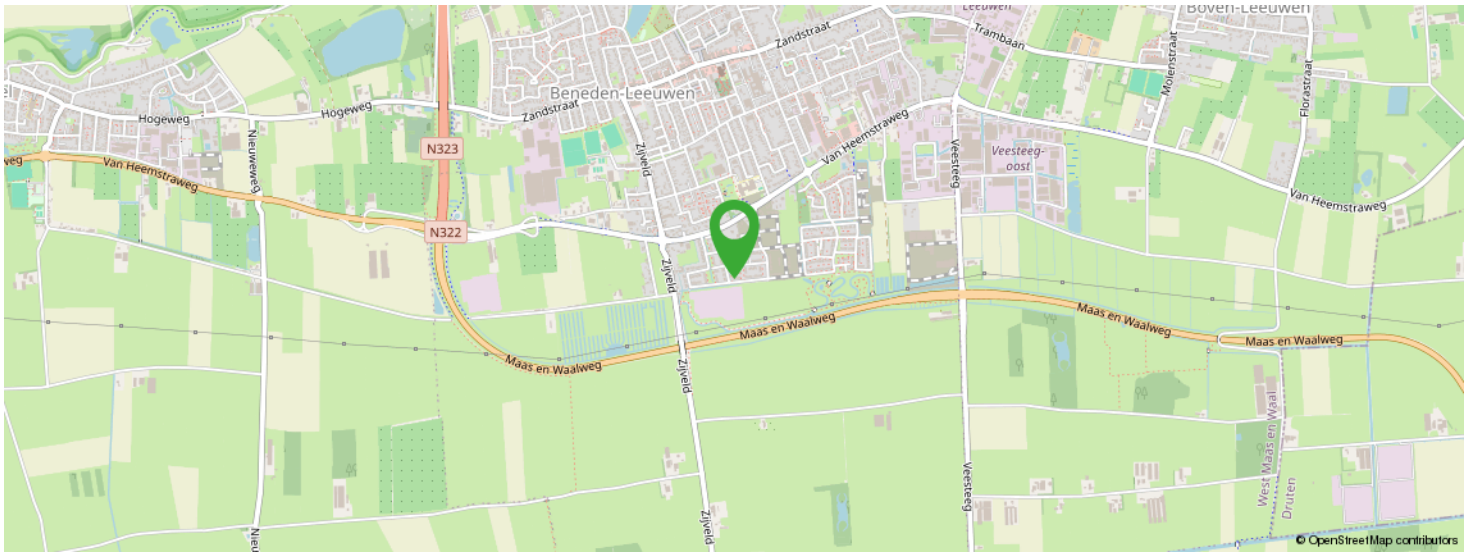
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

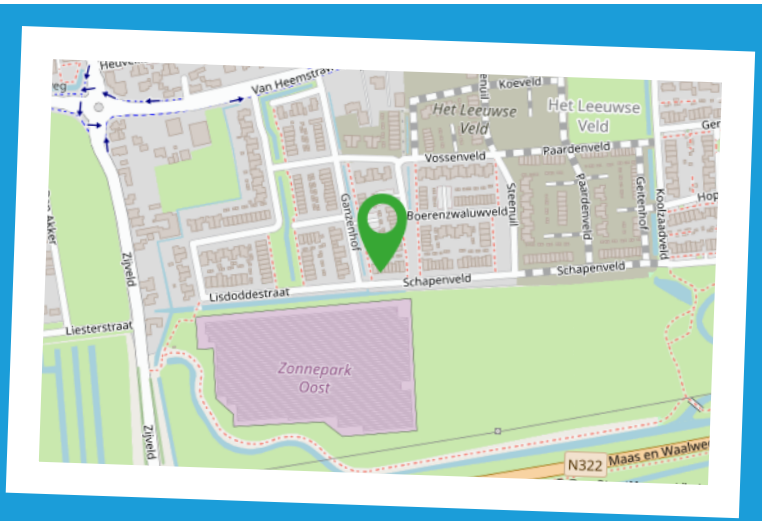
kadaster

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 bieder 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 bieders 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 'kostenkoper'?
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 leverings-akte 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.