DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 795.000 k.k.

10

FLORASTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
116 m²

INHOUD:
452 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1090 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	A++
BOUWJAAR	1964
WARM WATER	warmtepomp

LIGGING:	vrij uitzicht
TUIN:	762 m²
GARAGE:	elektra, water, elektrische deur, 85 m²
VERWARMING:	vloerverwarming geheel
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd

Omschrijving

VRIJSTAAND WONEN, GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN EN EEN GARAGE MET BIJZONDER VEEL MOGELIJKHEDEN!

Ben je op zoek naar een instapklare, vrijstaande woning met een royale tuin en vrij uitzicht over het weiland? Dan is Florastraat 10 in Boven-Leeuwen zeker een bezichtiging waard!

Deze recent volledig gerenoveerde en verduurzaamde woning staat op een royaal perceel van 1.090 m² en beschikt over een praktische indeling met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en drie slaapkamers op de eerste verdieping.

Ook buiten is het volop genieten dankzij de ruime tuin met overdekt terras en vrij uitzicht. Daarnaast beschikt de woning over een multifunctionele garage van circa 85 m², die volledig geïsoleerd en verwarmd is.

De woning is tussen 2023 en 2026 grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Alle elektra en technische installaties zijn vernieuwd. Dankzij de volledige isolatie, HR++-beglazing, energielabel A++, een warmtepomp, vloerverwarming door de gehele woning en ventilatie met warmteterugwinning (WTW) woon je hier comfortabel en volledig gasloos.

HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING
• Instapklare woning op een royaal perceel;
• Tussen 2023 en 2026 grondig gerenoveerd en verduurzaamd;
• Slaapkamer en royale badkamer op de begane grond: comfortabel gelijkvloers wonen
• Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
• Veel raampartijen en natuurlijke lichtinval;
• Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-beglazing;
• Vloerverwarming door de gehele woning;
• Gasloos wonen met energielabel A++, een warmtepomp en ventilatie met WTW;
• Zeer ruime, vrijstaande garage uit 2025 van circa 85 m²;
• Garage volledig geïsoleerd en verwarmd, met water en riolering;
• Royale tuin met overdekt terras en vrij uitzicht over het weiland.

BEGANE GROND – COMFORTABEL EN LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN
Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, keuken en de overige vertrekken. De woonkamer is een prettige leefruimte met grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een ruime eethoek.

De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning en is praktisch gesitueerd ten opzichte van de woonkamer. De moderne uitvoering met groene fronten, een houten werkblad en inbouwapparatuur geeft de keuken een warme uitstraling.

Een bijzonder pluspunt is de slaapkamer op de begane grond, met openslaande deuren naar het overdekte terras. Ook de royale badkamer bevindt zich op de begane grond en is bereikbaar via de gang. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Marokkaanse elementen geven de ruimte een warme, karaktervolle uitstraling. Met zowel een slaapkamer als een badkamer beneden is comfortabel gelijkvloers wonen mogelijk.

Verder bevinden zich op de begane grond een praktische berging, een separaat toilet en de toegang tot de kelder.

Vervolg omschrijving

EERSTE VERDIEPING – DRIE SLAAPKAMERS
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die op verschillende manieren zijn in te richten. Denk aan comfortabele slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte.

De overloop verbindt de verschillende vertrekken en zorgt voor een praktische indeling van deze verdieping.

KELDER EN ZOLDER – EXTRA BERGRUIMTE
Aan bergruimte geen gebrek! De woning beschikt over een kelder die bereikbaar is via een vaste trap. Daarnaast is er op de zolderverdieping volop gelegenheid om spullen op te bergen die je niet dagelijks nodig hebt.

EXTRA GROTE GARAGE – CIRCA 85 M² EN BIJZONDER VEEL MOGELIJKHEDEN
Een echte meerwaarde van deze woning is de zeer ruime, vrijstaande garage uit 2025. Met afmetingen van circa 7,20 x 11,76 meter, een oppervlakte van ongeveer 85 m² en een hoogte tot circa 5 meter biedt deze ruimte tal van mogelijkheden.

De garage is volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van een elektrische garagedeur van circa 3,5 meter hoog en 3 meter breed. Daarnaast zijn water, riolering en elektra aanwezig. Hierdoor is de ruimte geschikt voor verschillende doeleinden, zoals het stallen van voertuigen, opslag of het uitoefenen van hobby's.

Ook voor een ondernemer of iemand die op zoek is naar een ruime werkplek, atelier of multifunctionele ruimte biedt deze garage interessante mogelijkheden. Informeer bij de makelaar naar de mogelijkheden en voorwaarden voor het beoogde bedrijfsmatige gebruik.

BUITENLEVEN – GENIETEN VAN RUIMTE EN VRIJ UITZICHT
Het perceel van 1.090 m² maakt deze woning extra bijzonder. Rondom de woning is volop ruimte aanwezig om te genieten van het buitenleven.

Een van de fijnste plekken is het overdekte terras, waar je heerlijk beschut buiten kunt zitten met vrij uitzicht over het achtergelegen weiland. Een plek om rustig van de ochtend te genieten, uitgebreid te lunchen of aan het einde van de dag nog lekker buiten te zitten.

De tuin biedt daarnaast volop ruimte voor meerdere terrassen, een moestuin of een fijne speelplek voor kinderen. Ook is er een extra berging aanwezig voor bijvoorbeeld tuingereedschap en andere spullen.

Het royale perceel biedt daarnaast ruimte om de mogelijkheden voor een mantelzorgwoning in de tuin te onderzoeken, afhankelijk van de gewenste invulling en de geldende regels.

Hier woon je met alle ruimte om buiten te leven en te genieten van het vrije uitzicht!

LIGGING – DORPS WONEN IN BOVEN-LEEUWEN
De woning is gelegen in Boven-Leeuwen, een dorp in het Land van Maas en Waal. Hier woon je in een prettige, dorpse omgeving met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ook de ligging ten opzichte van Nijmegen en de uitvalswegen is prettig. Via de nabijgelegen A15 zijn verschillende plaatsen goed bereikbaar. Daarmee woon je hier in een landelijke omgeving, terwijl je tegelijkertijd een goede verbinding hebt met de rest van Nederland.

Vervolg omschrijving

De directe omgeving leent zich bovendien uitstekend voor mooie wandelingen en fietstochten.

KORTOM
Florastraat 10 in Boven-Leeuwen biedt je de mogelijkheid om instapklaar en vrijstaand te wonen op een royaal perceel van 1.090 m². Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers op de verdieping, een prachtig uitzicht over het weiland en een multifunctionele garage van circa 85 m² is dit een woning met bijzonder veel te bieden.

Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen, graag buiten leeft en waarde hecht aan ruimte en mogelijkheden!

Aanvullende toelichting:
Naast de 1.090 m² eigen grond wordt circa 45 m² snippergroen van de gemeente gehuurd. Deze strook komt boven op de genoemde perceeloppervlakte. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 245,-. Informeer bij de makelaar naar de huurvoorwaarden en eventuele aankoopmogelijkheden.



Woonkamer













Keuken















Gang



Badkamer begane grond

























Slaapkamer begane grond





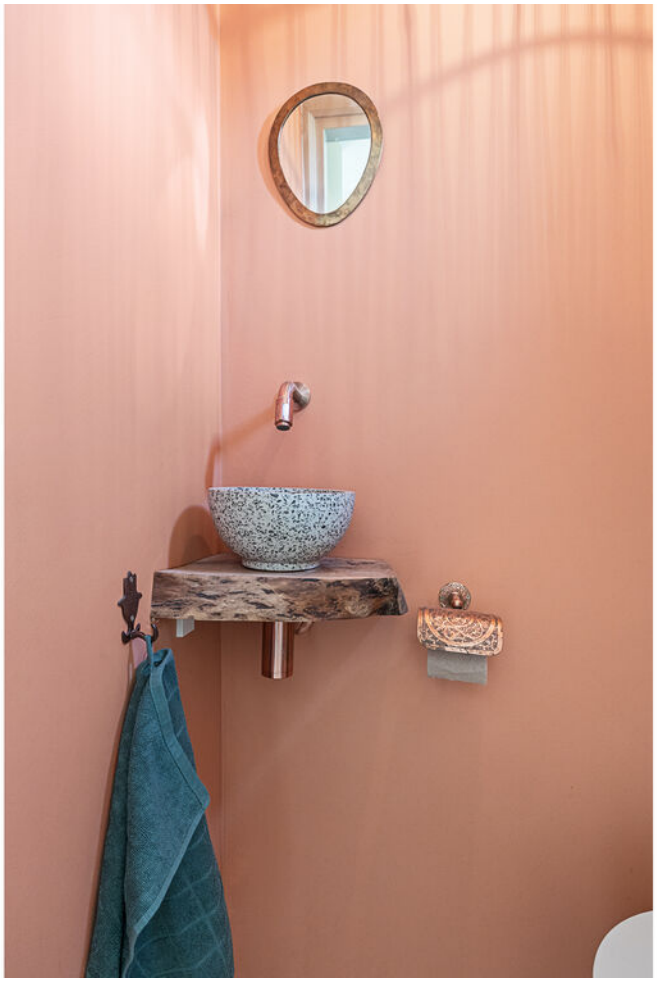


Berging



Toilet





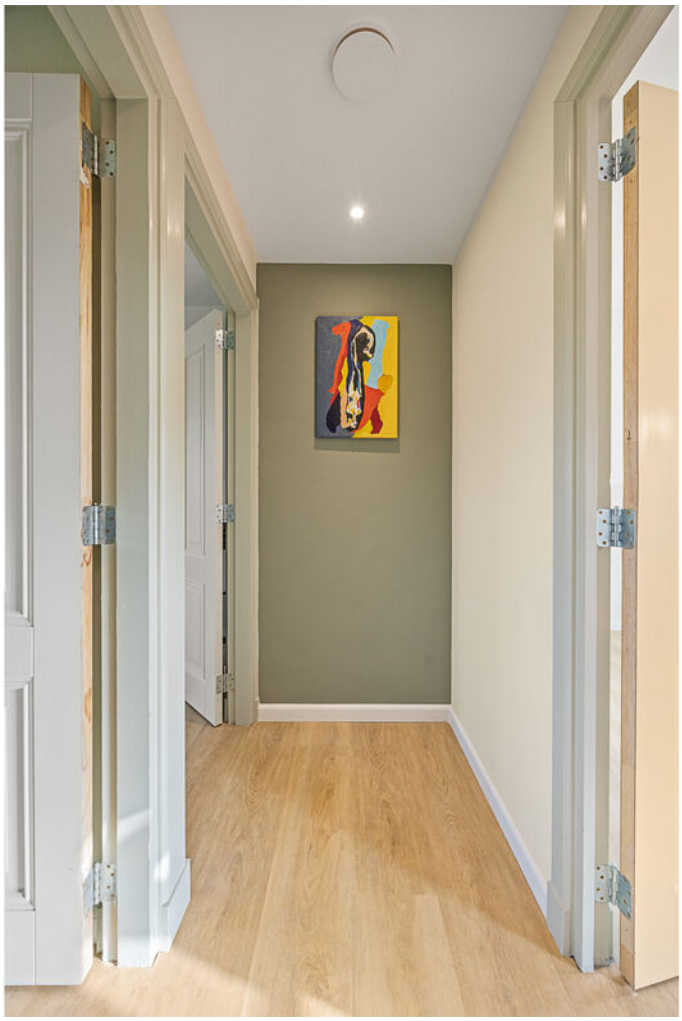


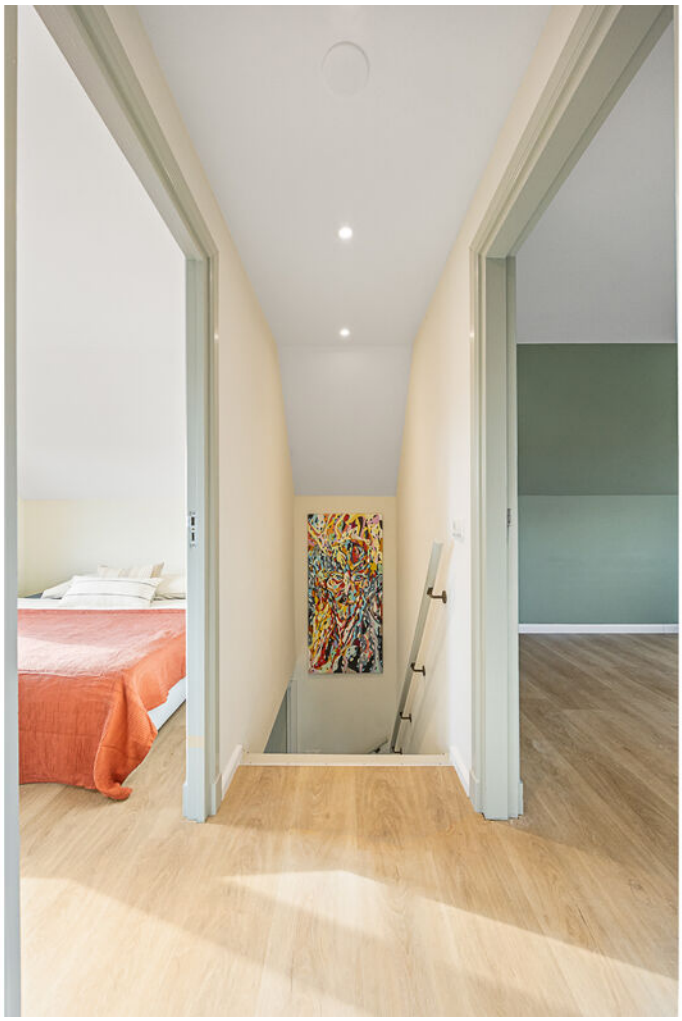












Slaapkamers 1e verdieping















Achtertuin





















Vrijstaande garage










PROLIFT
PROLIFT

Oprit woning







Aanzicht woning











Drone beelden

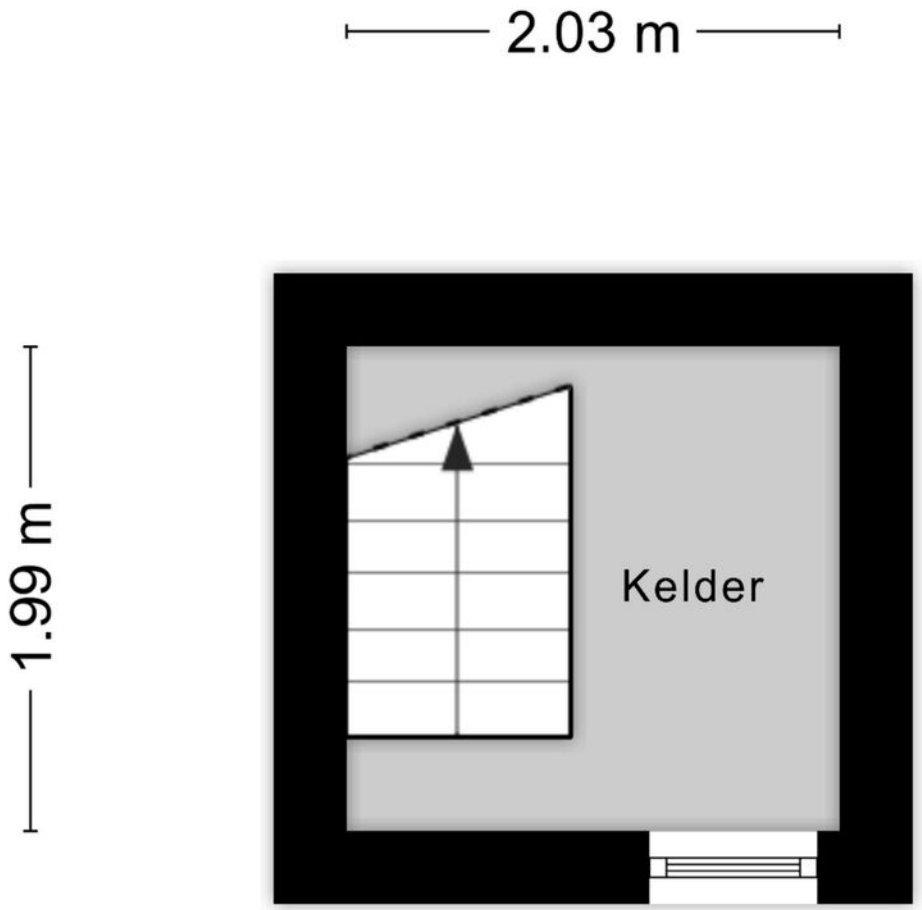








Kelder



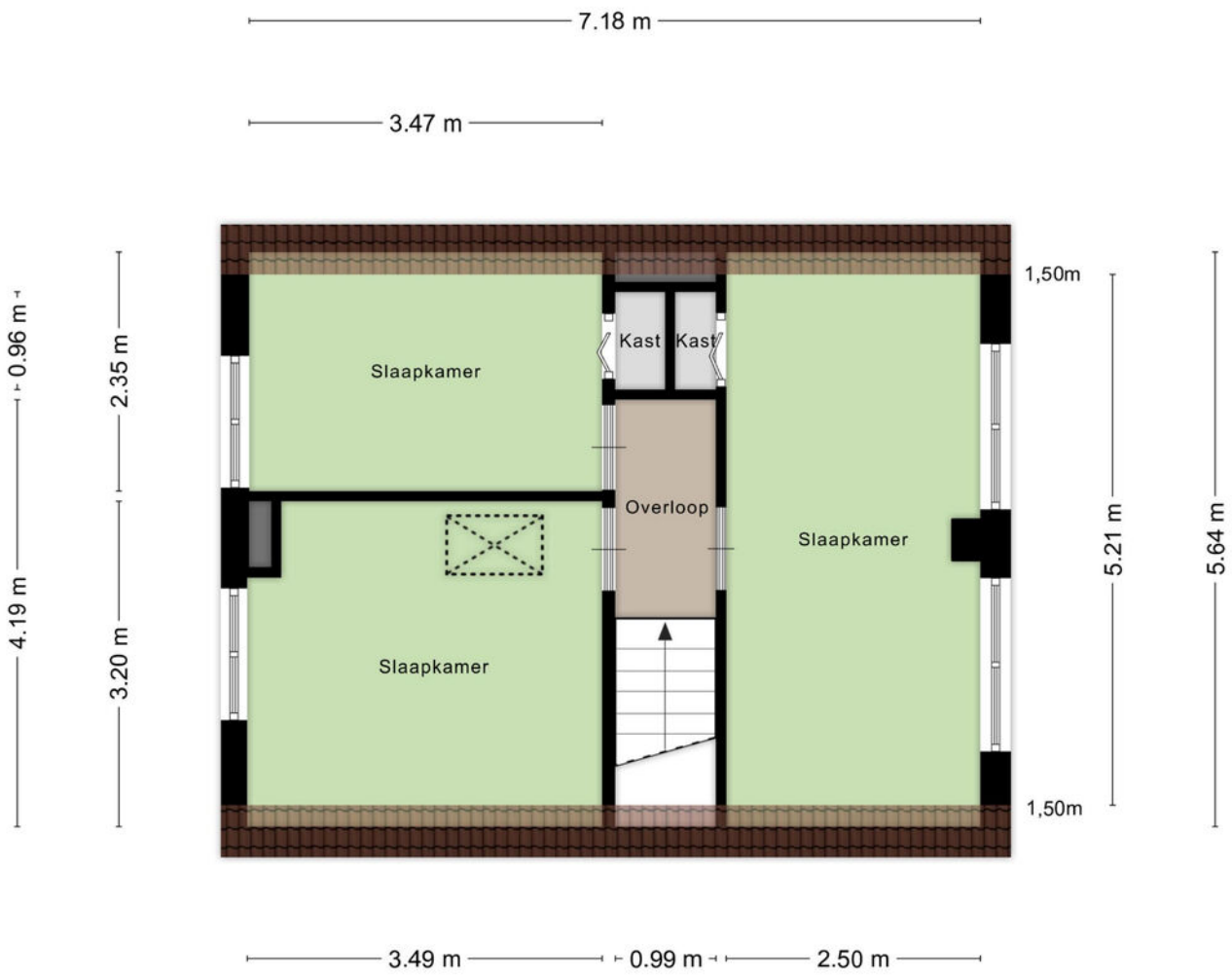
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

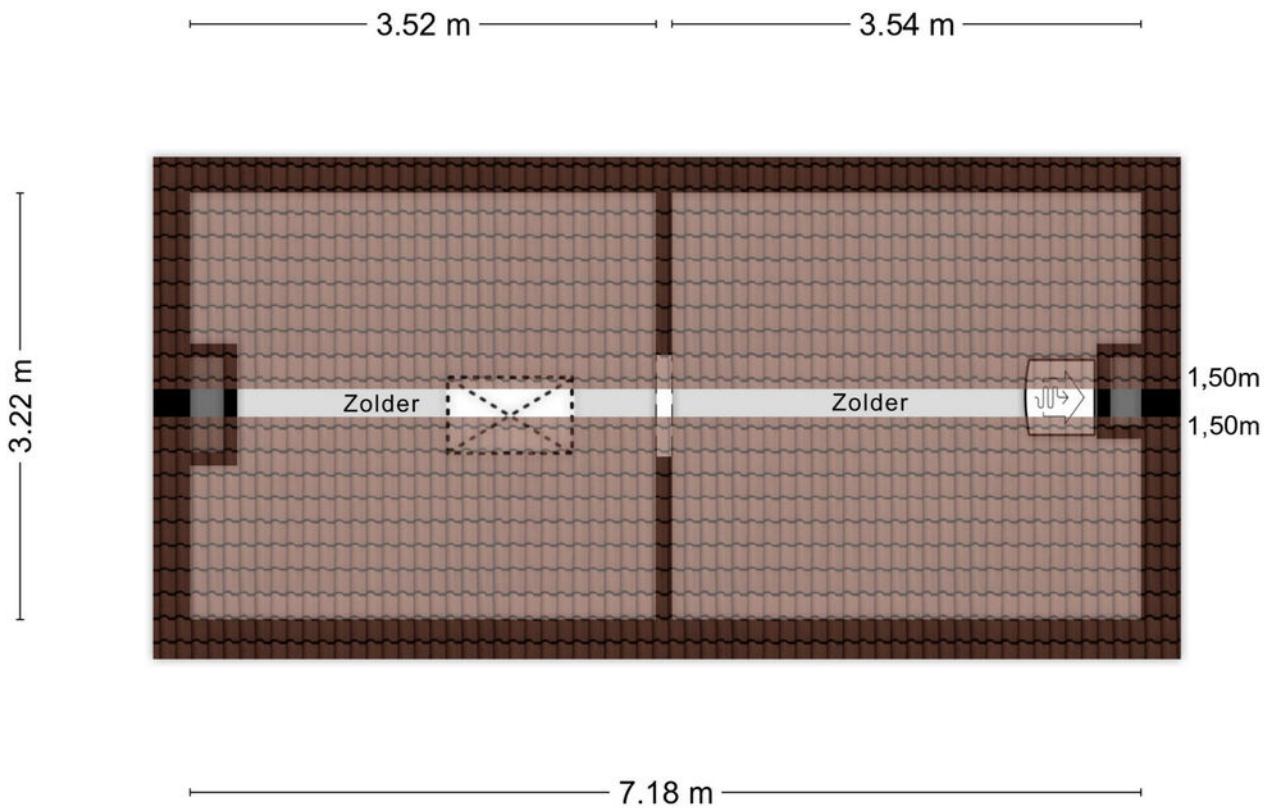
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

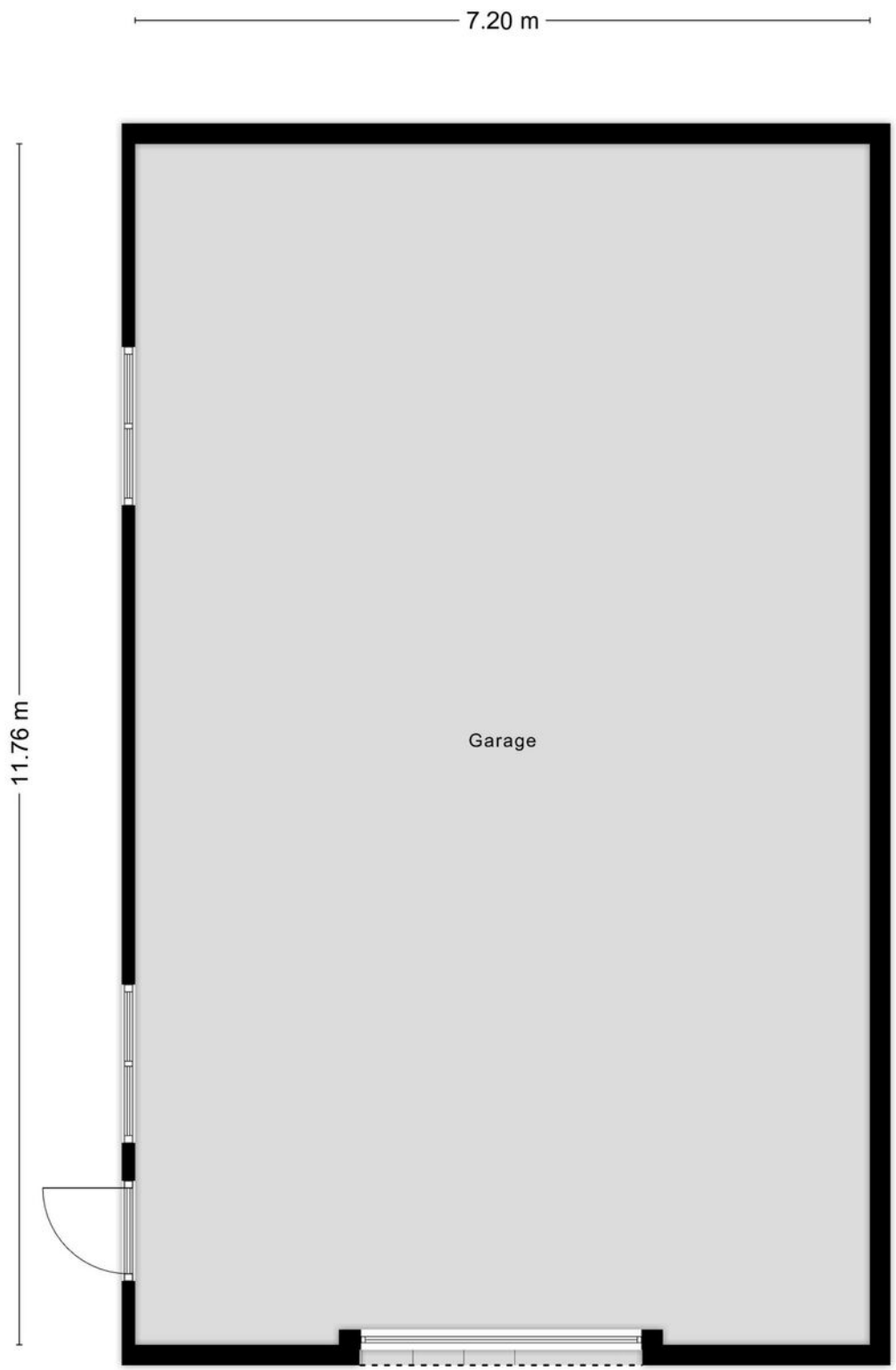
© Zibber www.zibber.nl

Zolder verdieping



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

Garage



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	Florastraat 10
Postcode/plaats	6657AS, Boven-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	29-10-2026
Datum meetrapport	29-10-2026
Certificaatnummer	1696913

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	116,30	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5,50	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	22,20	M^2
Externe bergruimte	84,20	M^2

Bruto vloeroppervlak	199,80	M^2
Bruto inhoud woning	451,76	M^3

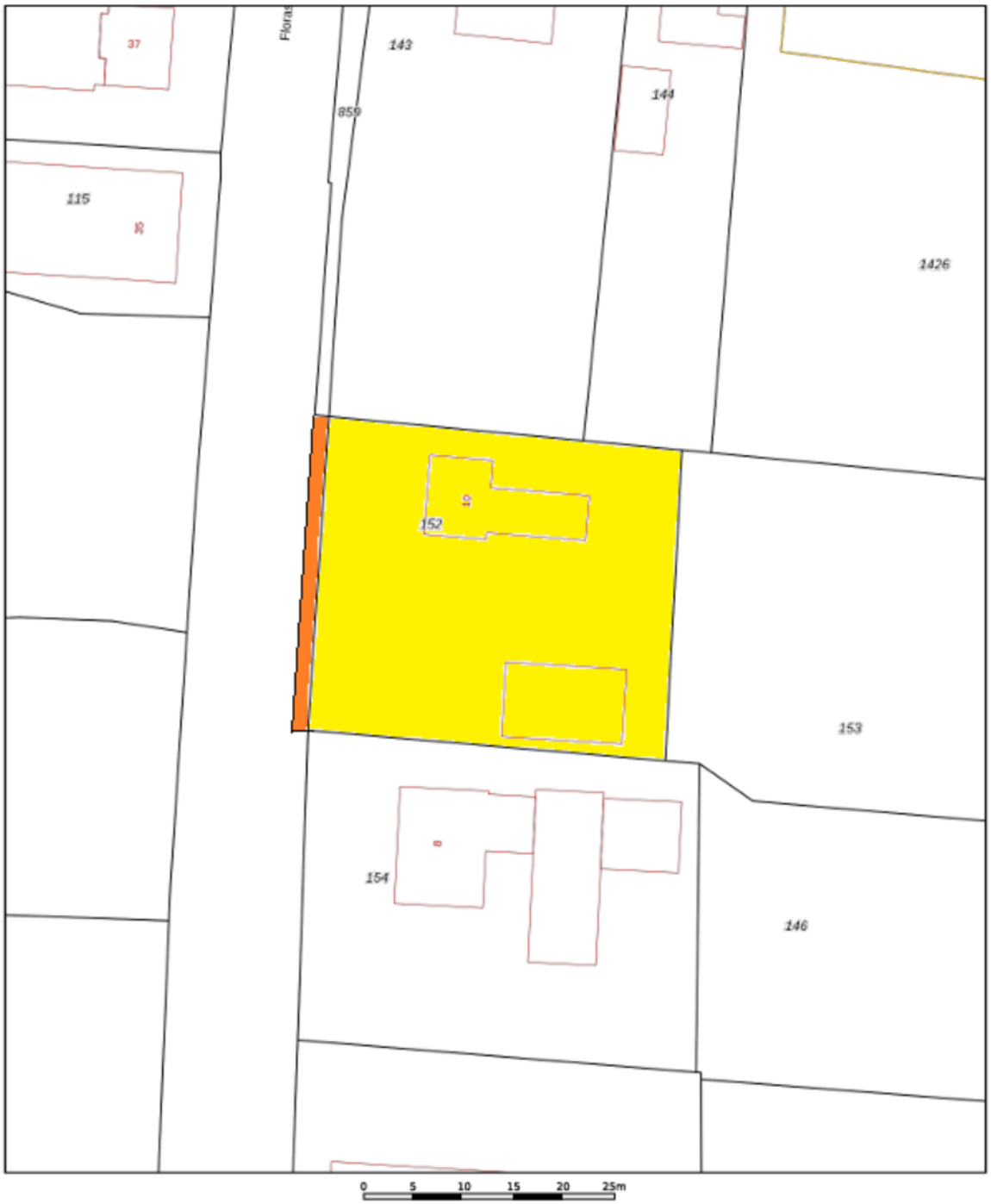
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

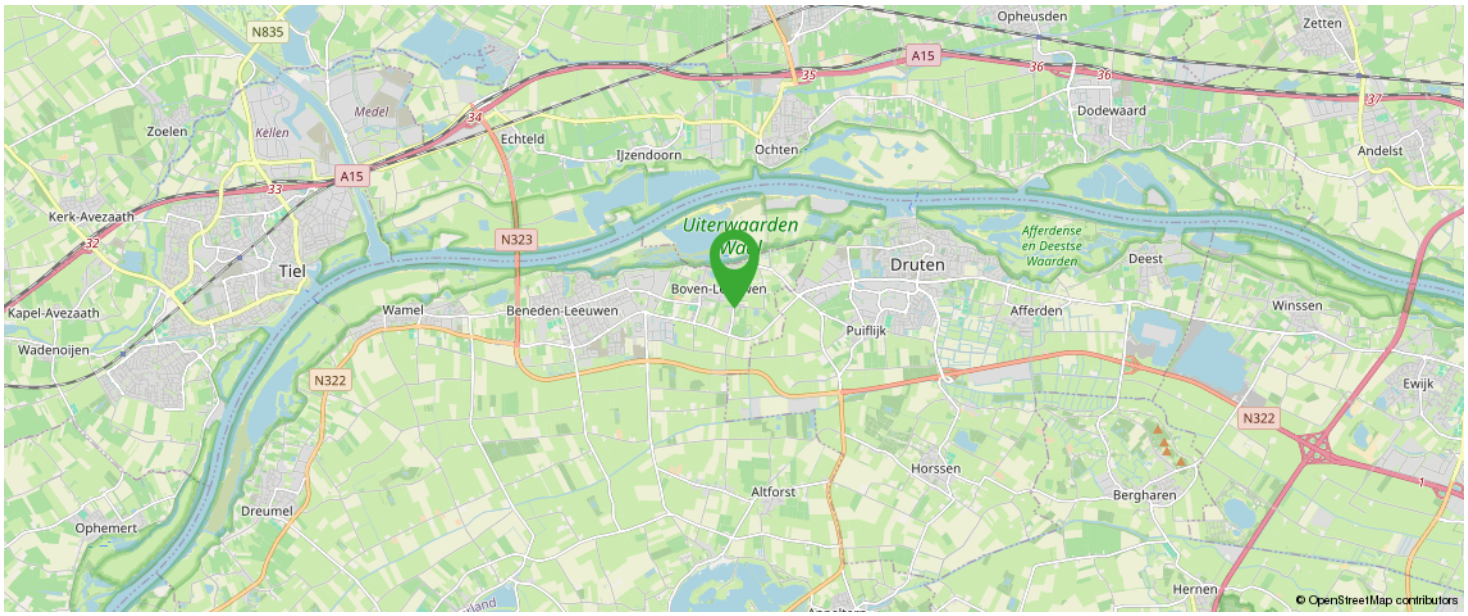
Kadastrale gemeente	Wamel
Sectie	N
Perceel	152

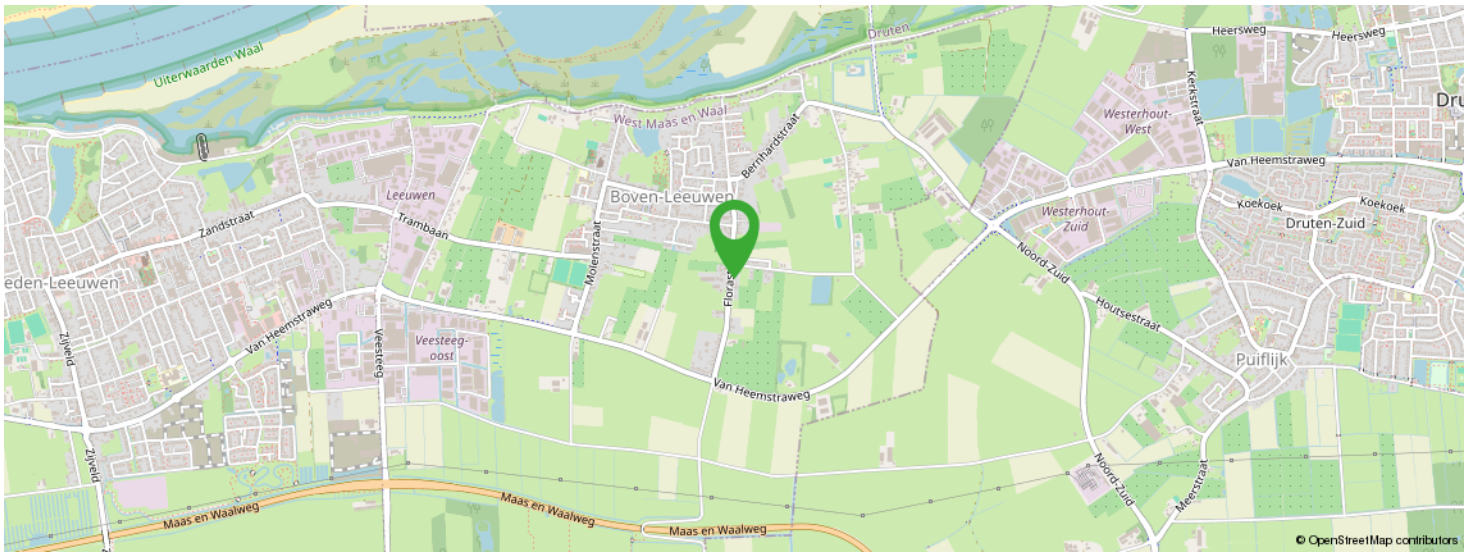
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

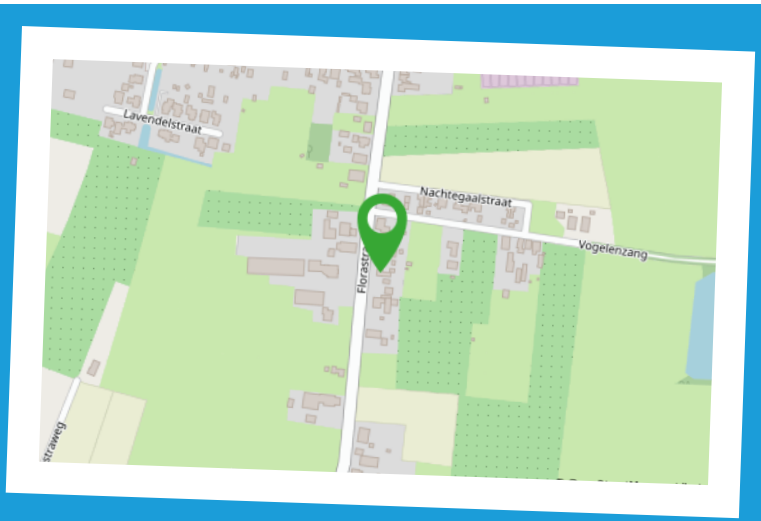
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.