



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

41

HET ZAND

BENEDEN-LEEUWEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:

bungalow

WOONOPPERVLAKTE:

127 m²

INHOUD:

680 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

1431 m² (meer of minder m² is bespreekbaar)

AANTAL KAMERS:

4

SLAAPKAMERS:

3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
E
1965
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

rondom

BERGING:

inpandig

VERWARMING:

c.v.-ketel, gaskachel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Deze L-vormige en vrijstaande bungalow bevindt zich in een prachtige, groene omgeving. De gehele woning is gelijkvloers en is daarmee de ideale woning voor senioren. Dankzij de drie slaapkamers en de grote woonkamer kunnen ook gezinnen hier goed terecht. Saillante details als de houten balken plafonds, de glas-in-lood deur en de grote raampartijen maken de woning tot een karakteristiek geheel. Met name het contact met de groene omgeving geeft de woning een prettige sfeer. De woning beschikt over meer dan voldoende buitenruimte met de mogelijkheid om unieke ambitieuze projecten uit te voeren! U kunt gemakkelijk de auto voor de deur parkeren. Bent u geïnteresseerd in deze woning? Maak dan snel een afspraak!

Het Zand is een rustige straat op steenworpafstand van de Waal. De straat is ruim aangelegd en bevat voornamelijk vrijstaande woningen met veel ruimte. Vanuit uw locatie loopt u zo naar de Waal waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of picknicken. Daarbij vindt u in de nabije omgeving een glooiend landschap dat weilanden en bossen met elkaar afwisselt. Het centrum van Beneden-Leeuwen is op korte fietsafstand waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. In het dorp bevinden zich zowel een basis- als middelbare school. Voor een dagje shoppen of een lekker hapje eten kunt u hier terecht of binnen 30 minuten rijden kunt u in Nijmegen zijn. De uitvalswegen richting de N322, A73 en de A50 zijn eenvoudig te bereiken.

Indeling van de woning:

De woning is gelijkvloers en beschikt over een hal, woonkamer, keuken, berging, badkamer en drie slaapkamers. Bij het betreden van de woonkamer valt meteen de authenticiteit van de woning op middels het prachtige houten balken plafond en de glas-in-lood deur. De diepe woonkamer is daarbij voorzien van een gezellige kachel en fraaie raampartijen die de gehele breedte van de woonkamer betreffen. De diepe keuken geeft

voldoende ruimte voor een ruime eethoek. De grote berging is geschikt voor uw witgoed en geniet bijzonder veel ruimte. De voormalige bewoners hadden er zelfs een biljarttafel neergezet! De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel, designradiator en zwevend toilet. De drie slaapkamers zijn in prima staat en geven ook op hun beurt mooi zicht op de groene omgeving.

Exterieur:

De woning wordt omringd door een groene en ruime tuin. Aan de voorkant beschikt de tuin over veel speelse en sierlijke beplanting. Aan de achterkant van de woning kunt u plaatsnemen op uw zonnige terras met vrij zicht over de groene omgeving. Bij het huis treft u veel onbewerkte grond waar u alle kanten mee op kunt. De keuze is aan u!

Het geheel wat u wordt aangeboden bestaat uit een 4-tal percelen met een totale oppervlakte van 1.431 m². Meer of minder oppervlakte is bespreekbaar:

- Minder grond (totaal oppervlak 1.014 m²): het is ook mogelijk een voorstel te doen op alléén het woonperceel met kadastraal nummer 1618 inclusief perceel nummers 1624 en 1635.

- Meer grond (totaal oppervlak 6.339 m²): het is tevens bespreekbaar om voor een nog groter geheel te kiezen door toevoeging van perceelnummer 1642, groot 4.908 m². Het totale oppervlak wordt dan 6.339 m²

Bijzonderheden:

Vrijstaande bungalow/ gelijkvloers

Fraaie tuin

Drie slaapkamers

Houten balken plafonds

Glas-in-lood deur

Grote keuken en berging

Groene omgeving

Steenworpafstand van de Waal

Op loop- en fietsafstand van het centrum







**'MET 3 RUIME
SLAAP-
KAMERS
BADKAMER
EN RIANTE
BERGING'**









MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname	28 juni 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	5 juli 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-95296	Opnemer	Bernhard Sporkisde						
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief						
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
	Adres	het Zand 41	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd							
	Postcode/Plaats	6658CH Beneden-Leeuwen	en ingemeten.							
	Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G B.V.	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:							
	Adres	Geerstraat 8	2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:							
	Postcode/Plaats	6651 CA Druten	2007 in combinatie met de hierin afgeleide Meetinstructie bepalen							
			gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 en de Meetinstructie bepalen							
			Bruto inhoud woningen volgens NEN 2580 in de 2016 versie vastgesteld door							
			NVM, VBO makelaar, VestigingsPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de							
			Waardebepalers							
Object opgezet per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	SVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vides/Schalngat	Bruto vloer- oppervlakte	Terra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud m3
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten					
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I
	Begane Grond	0,00	145,60	18,20	0,00	0,00	127,40	0,00	0,00	490,57
	Woon-/recreatie	-	145,60	18,20	-	-	127,40	-	-	490,57
	Eerste Verdieping	0,00	151,80	16,70	110,60	0,00	0,00	24,50	0,00	189,78
	Vloering	-	151,80	16,70	110,60	-	-	24,50	-	189,78
	Totaal geheel Perceel	0,00	297,40	34,90	110,60	0,00	127,40	24,50	0,00	680,35
	Procentueel tov BVO	100%	11,74%	37,19%	0,00%	42,84%	8,24%	0,00%	0,00%	
Totaal Woning		297,40		T.b.v. Funda opgave in rood →		127,40	24,50	0,00	0,00	680,35

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

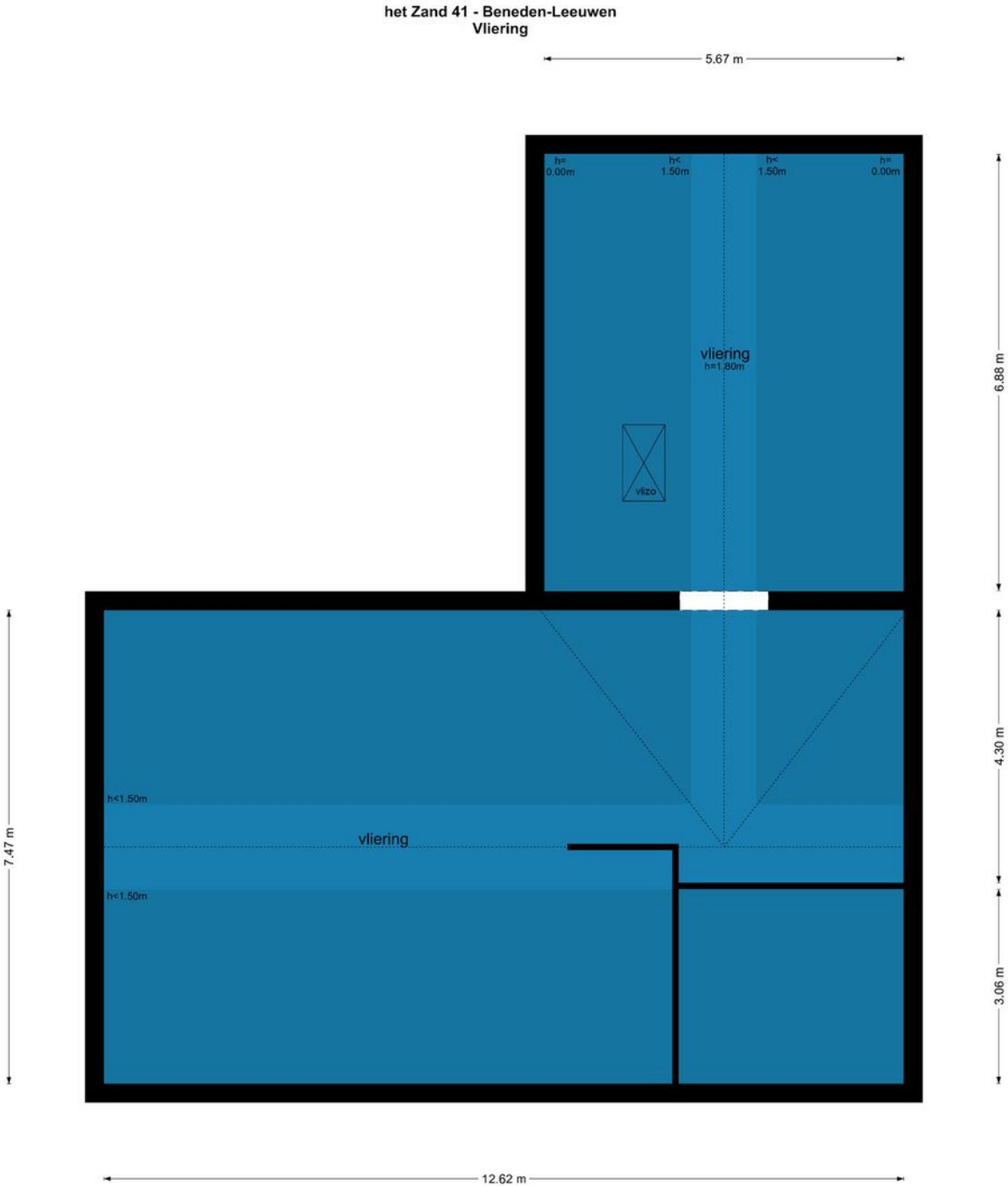
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

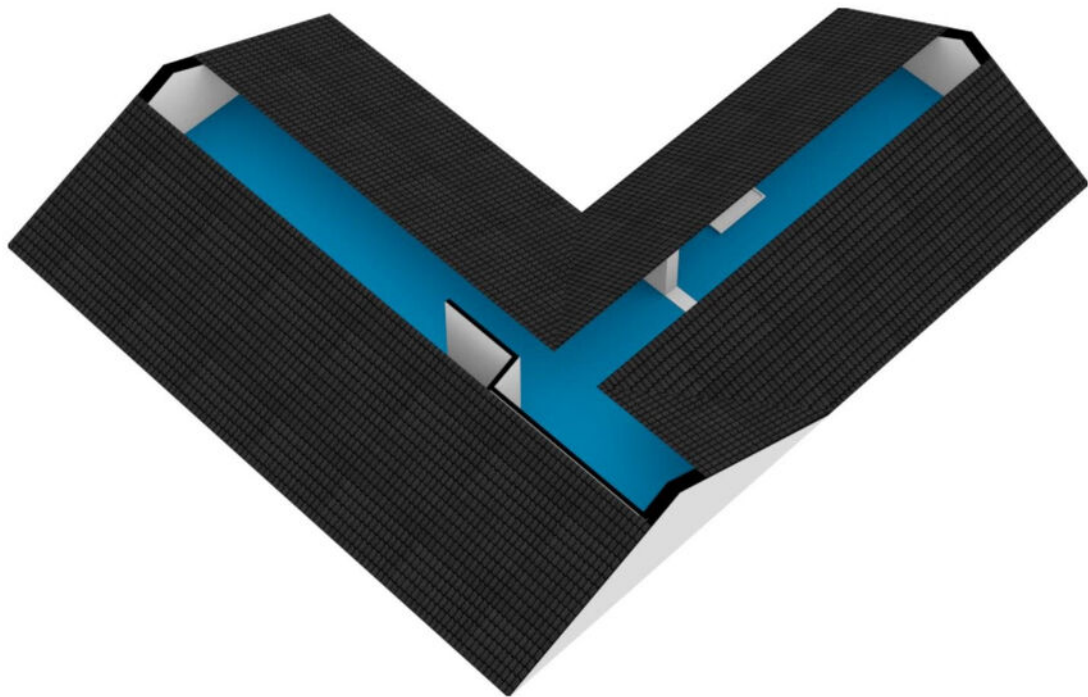
A 3D isometric rendering of a modern apartment floor plan. The layout includes a large living area with a fireplace and large windows, a kitchen with a sink and stove, a dining area, a living room with a fireplace, a bedroom with a bed, a bathroom with a toilet and sink, and a small office or study area. The flooring is color-coded: blue for the living and dining areas, green for the bedrooms, and orange for the kitchen and bathroom. The walls are white, and the overall design is clean and minimalist.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



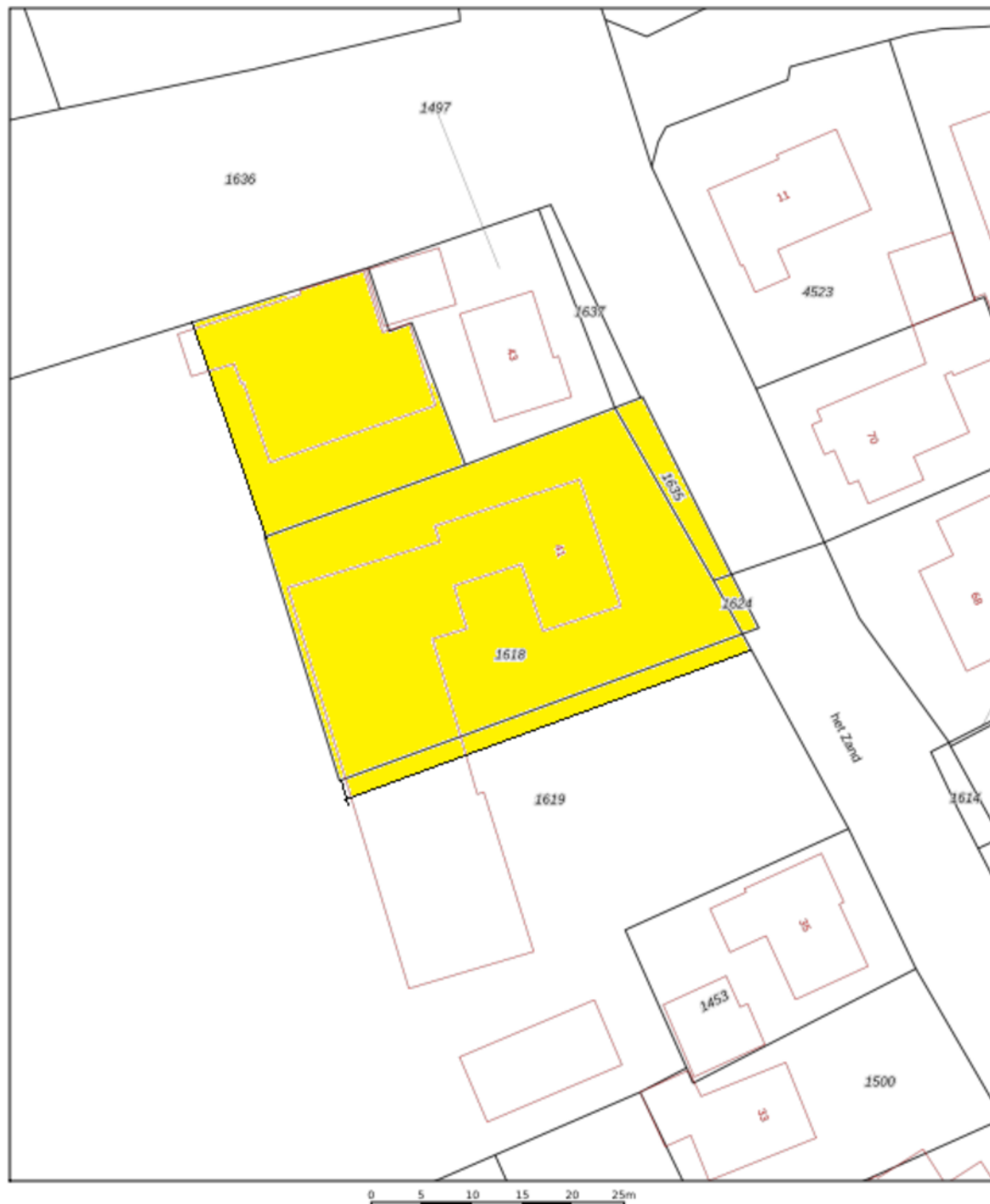
OVERZICHT LUCHTFOTO



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wamel
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1618
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			

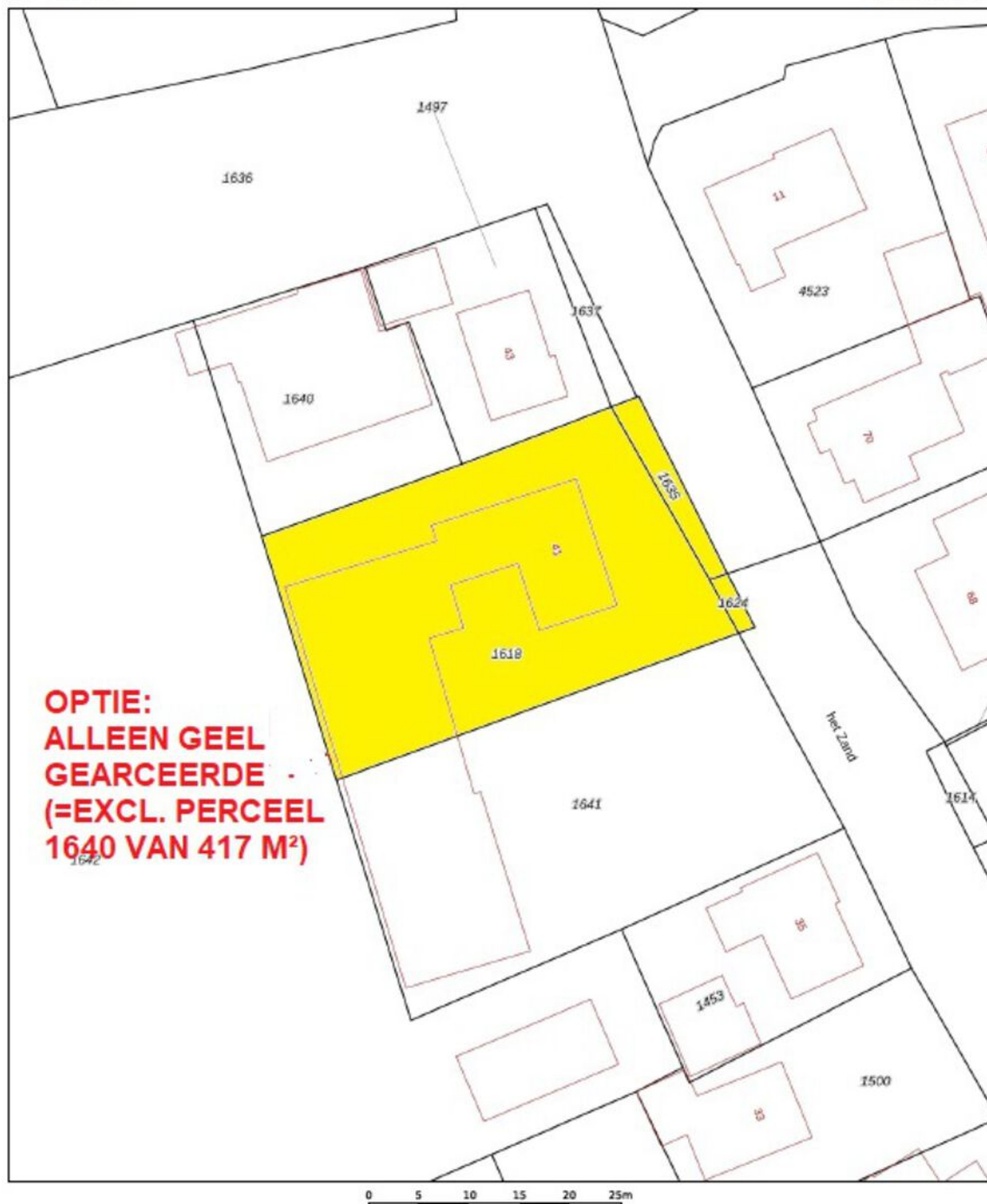


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART OPTIE

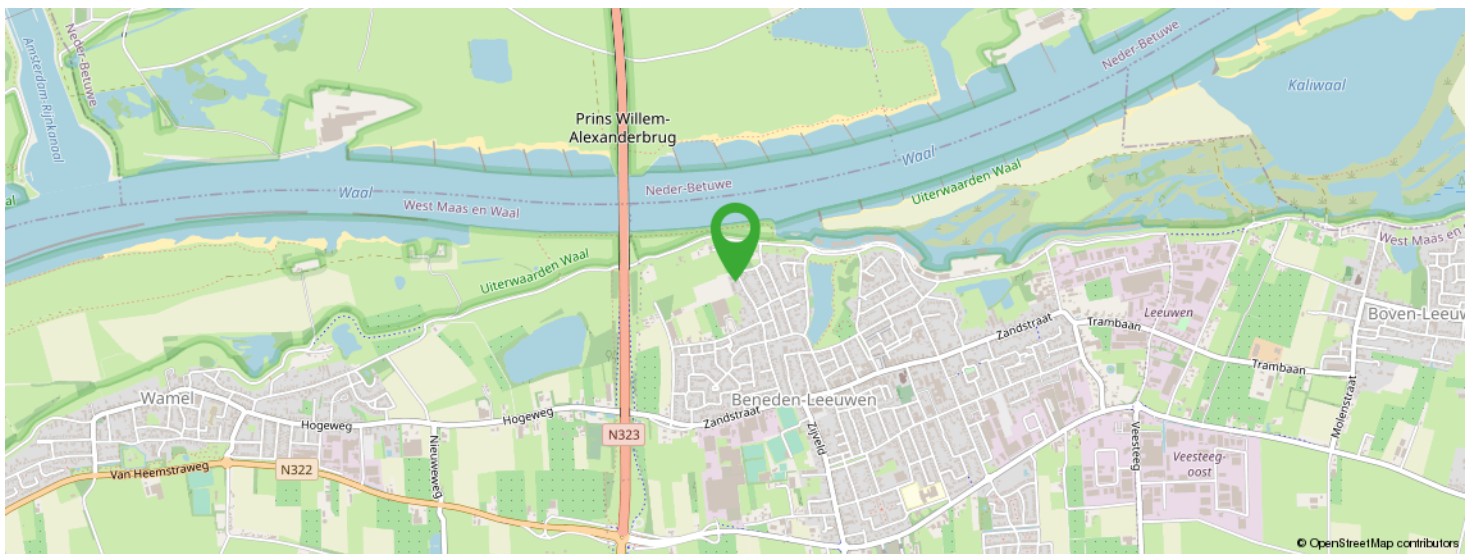
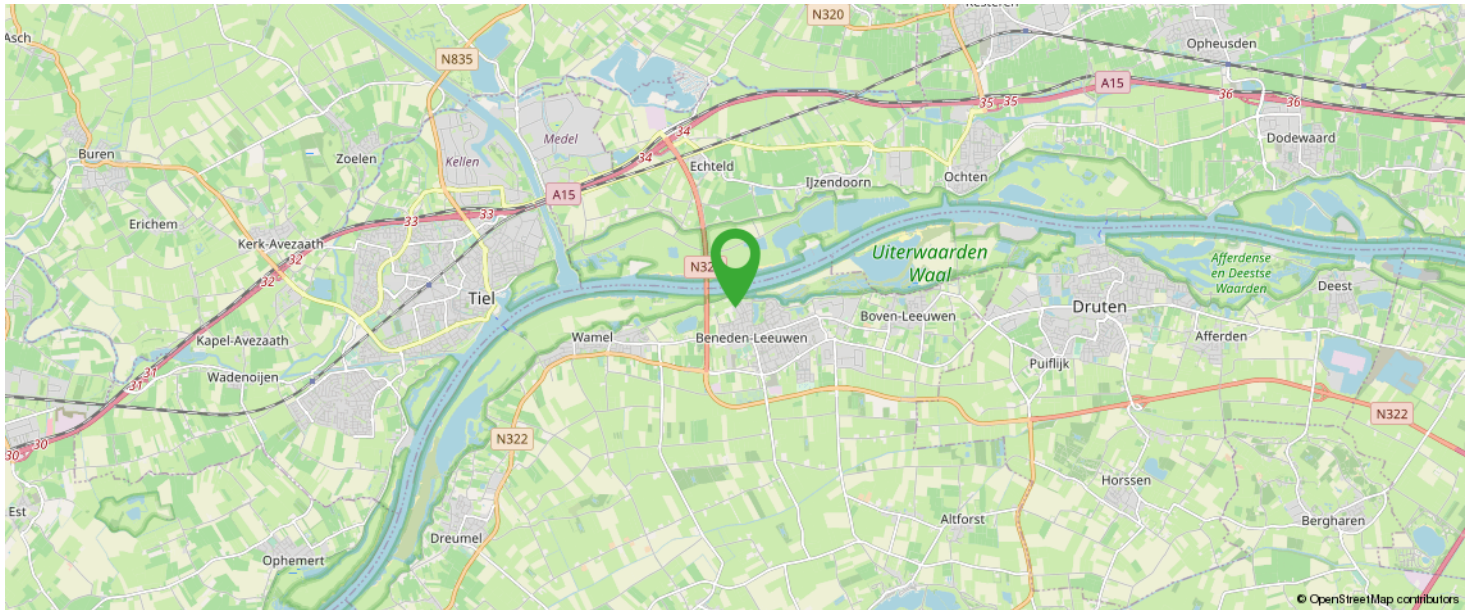
Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v

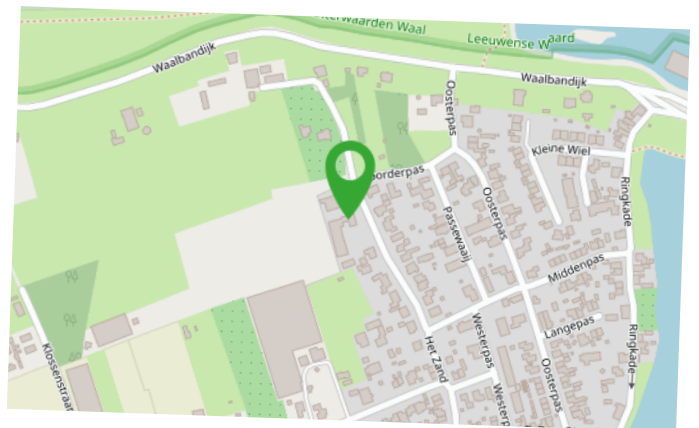


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wamel Sectie B Perceel 1618	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2022 De bewaarder 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 (2%) 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.delorijn.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Geerstraat 8

6651 CA Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—