



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

23

KORENBLOEMSTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
148 m²

INHOUD:
679 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
332 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C-label
1976
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

aan rustige weg
133 m²
aangebouwd steen
c.v.-ketel, gashaard
dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Het is aangenaam wonen in deze karakteristieke en vrijstaande woning met ruime, hoge leefruimtes, veel lichtinval, een garage aan huis en een diepe achtertuin. Het zadeldak en de schoorsteen geven de woning een fraaie uitstraling, evenals de ruime oprit en de uitnodigende voortuin. De houten balken plafonds, de gashaard in de woonkamer, de donker houten vloeren en wenteltrap zijn voorbeelden van de vele authentieke elementen die deze woning u te bieden heeft. Verder is het met maar liefst 4 slaapkamers - en de mogelijkheid tot 5 - de ideale woning voor een gezin. Bovendien geven de twee grote zolderruimtes de optie tot bijvoorbeeld een kantoor aan huis, een hobbykamer, een gastenkamer of wat u zich maar kan wensen; De keuze is aan u! De verzorgde achtertuin met overdekt terras voorziet in een fijne plek in de buitenlucht en de garage en de berging bieden samen meer dan genoeg opslagruimte. Bovendien voorzien de ruime oprit en de garage in drie parkeerplaatsen waarvan één overdekt is. Bent u geïnteresseerd in deze woning? Maak dan snel een afspraak!

De ruim opgezette Korenbloemstraat is landelijk gelegen en ligt aan de rand van Boven-Leeuwen. Zo kunt u vanuit uw woning zo een wandeling maken door de uitgestrekte weilanden en bossen van de omgeving. Dit terwijl u zich binnen 5 minuten fietsen in het centrum van Beneden-Leeuwen kunt bevinden voor al uw dagelijkse behoeften zoals supermarkten, winkels en diverse horecagelegenheden. De speeltuin in de wijk is een fijne plek voor eventuele kinderen om elkaar te ontmoeten en samen te spelen. Daarbij bevindt zich in de directe omgeving een basisschool en op korte fietsafstand is in Druten een middelbare school te vinden. De uitvalswegen naar de N322, A15 en A73 zijn eenvoudig te bereiken waardoor Nijmegen op slechts 30 minuten rijafstand is.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, de woon- en eetkamer, de keuken, de berging, de garage en het toilet. De diepe doorzonwoonkamer ontvangt aan weerszijden veel daglicht en beschikt over voldoende ruimte voor zowel een woon- als eetkamer. Centraal in de woonkamer staat de gashaard die in combinatie met het houten balken plafond en de donker houten vloer de woonkamer tot een karakteristiek geheel maakt. De open keuken staat middels de bar in contact met de woonkamer. Bovendien beschikt de keuken over veel werk- en opslagruimte en een afzuigkap, dubbele gootsteen, 4-pits gaskookplaat, oven en koelkast. De ruime berging biedt veel ruimte voor opslag of proviand en is voorzien van een wasmachine-aansluiting. De garage beschikt tevens over een ruime bergzolder. Het toilet is betegeld en voorzien van een wc-fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ruime slaapkamers zijn in goede staat en beschikken over veel lichtinval. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een royaal ligbad, een douche, een wasbak en een toilet.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een grote zolderkamer. Op de ruime voorzolder is de stookruimte gesitueerd en is een mogelijkheid om nog een tweede kamer te realiseren. De zolder valt op door de hoge plafonds en de grote hoeveelheid aan ruimte. Hierdoor leent deze ruimte zich ideaal voor meerdere functies zoals een kantoor aan huis, een hobbykamer, een gastenverblijf, een sportruimte of wat u zich maar kunt bedenken.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De vrijstaande woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is in goede staat en grotendeels beplant. Dankzij de brede oprit is er meer dan genoeg ruimte voor twee parkeerplaatsen. De achtertuin is bereikbaar via zowel de woonkamer als de berging. De L-vormige achtertuin is geheel betegeld en beschikt over meerdere terrasjes. Dankzij het overdekte terras kunt u te allen tijde overdekt in de buitenlucht zitten. Tevens schenken de schutting en de haag veel rust en privacy.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning
- Grote en hoge ruimtes
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- 1 grote zolderkamer en de mogelijkheid tot 2 kamers
- Garage aan huis
- Brede oprit
- Diepe achtertuin
- Overdekt terras
- Houten balken plafond
- Gashaard
- Grotendeels dubbel glas
- Grote bergzolder boven de garage
- Dichtbij de natuur
- Op steenworpafstand van het centrum van Boven-Leeuwen
- Nijmegen op 30 minuten rijafstand



LICHTE WOONKAMER

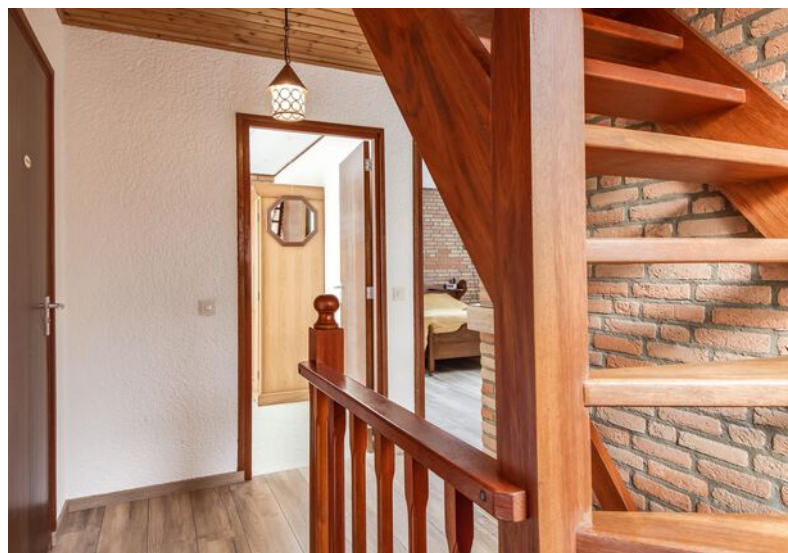


RUIME OPEN KEUKEN





HAL EN OVERLOOP



RUIME SLAAPKAMERS

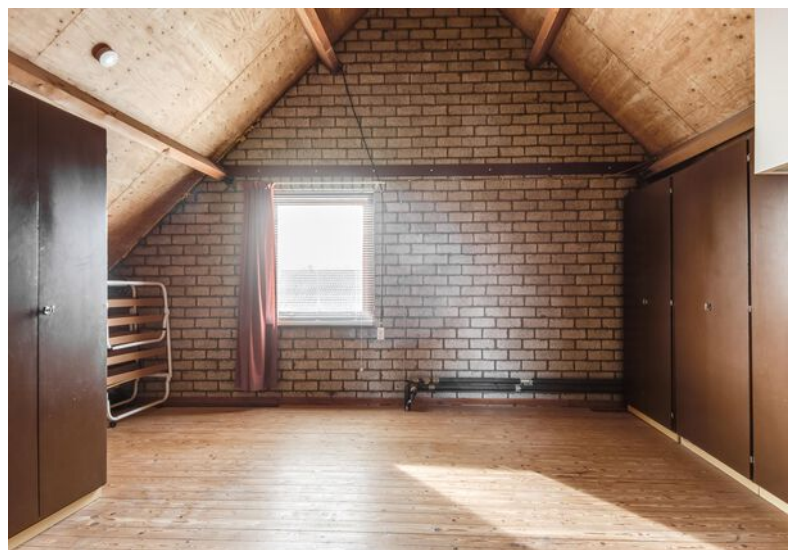
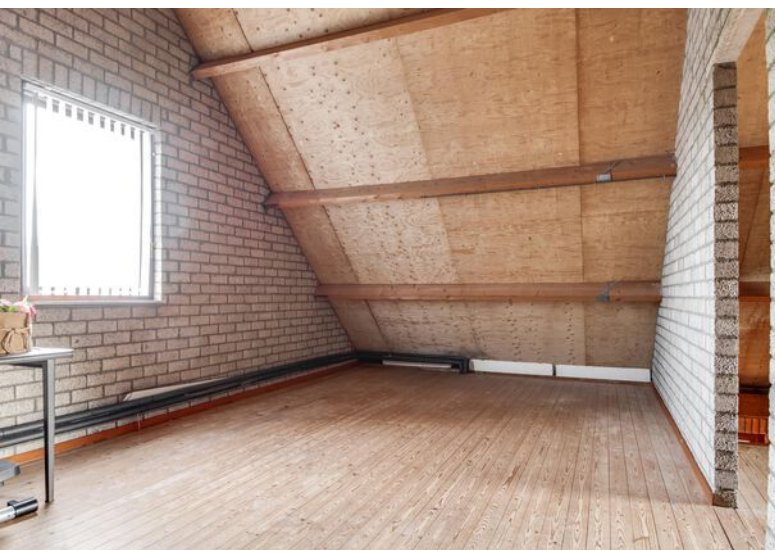




COMPLETE BADKAMER



RUIME TWEEDE VERDIEPING







VOORAANZICHT



MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname Datum Meetrapport Meetrapportnr/O&c Meetcertificaat Type	27 oktober 2022 1 november 2022 OC-2022-100334-1 Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Meetbedrijf Opsteller Opnemer Status	Object&co Nederland BV Mario van Essen Maurice Sporklede Definitief						
	Object type Adres Postcode/Plaats	Woning Karenbloomstraat 23 6657BA Boven-Leeuwen	Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
	Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats	De Lorijn Makelaars O/G B.V. Geerstraat 8 6651 CA Druten	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2007 in combinatie met de NEN-normen afgeleide Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580* en de Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580* in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO, Makelaar, VestigingsPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Vlaamse makelaars.							
Object opgezet per bouwlaag	PRE BYO AFTREK Vides/Schalngat > 4 m2 A	BVO Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H) B	BYO AFTREK Terra oppervlakte (BVO-NVO) B	POST BYO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	VERTICAAL VERKEER > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	GEbruiksOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	OPPERVLAKTE Externe buitenruimte H	INHOUD Bruto inhoud m3 I
Begane Grond	0,00	111,00	15,50	0,00	0,00	55,90	39,60	0,00	0,00	360,10
Woon-/leefruimte	-	64,30	8,40	-	-	55,90	-	-	-	203,19
Garage (GAR)	-	46,70	7,10	-	-	-	39,60	-	-	156,91
Eerste Verdieping	0,00	64,70	9,30	0,00	0,00	55,40	0,00	0,00	0,00	178,57
Woon-/leefruimte	-	64,70	9,30	-	-	55,40	-	-	-	178,57
Tweede Verdieping	0,00	64,70	8,00	20,20	0,00	36,50	0,00	0,00	0,00	140,40
Woon-/leefruimte	-	64,70	8,00	20,20	-	36,50	-	-	-	140,40
Totaal geheel Perceel	0,00	240,40	32,80	20,20	0,00	147,80	39,60	0,00	0,00	679,07
Procentueel tov BVO		100%	13,64%	8,40%	0,00%	61,48%	16,47%	0,00%	0,00%	
Totaal Woning		240,40		T.b.v. Funda opgave in rood →		147,80	39,60	0,00	0,00	679,07

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

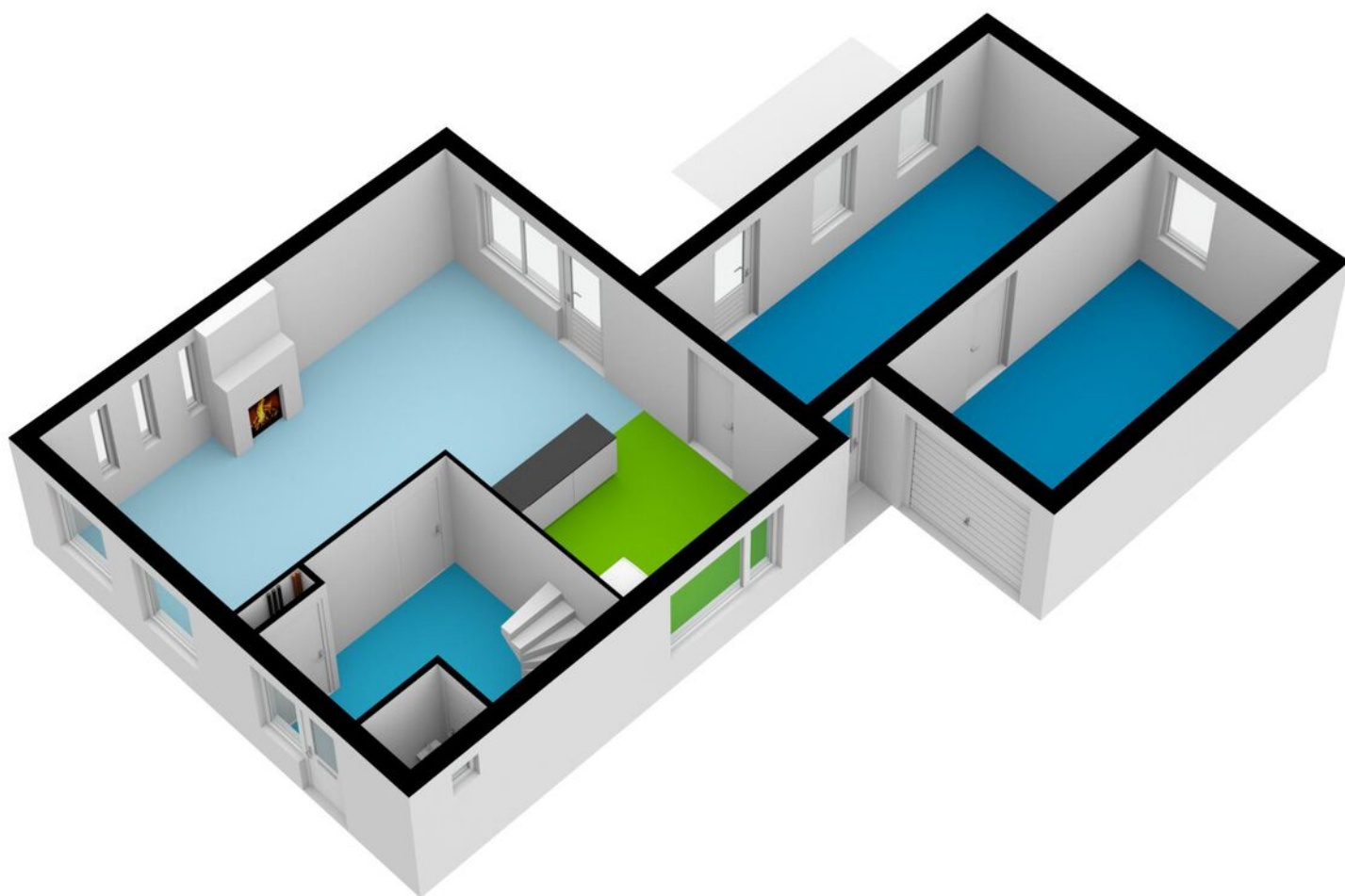
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, onder de schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

BEGANE GROND



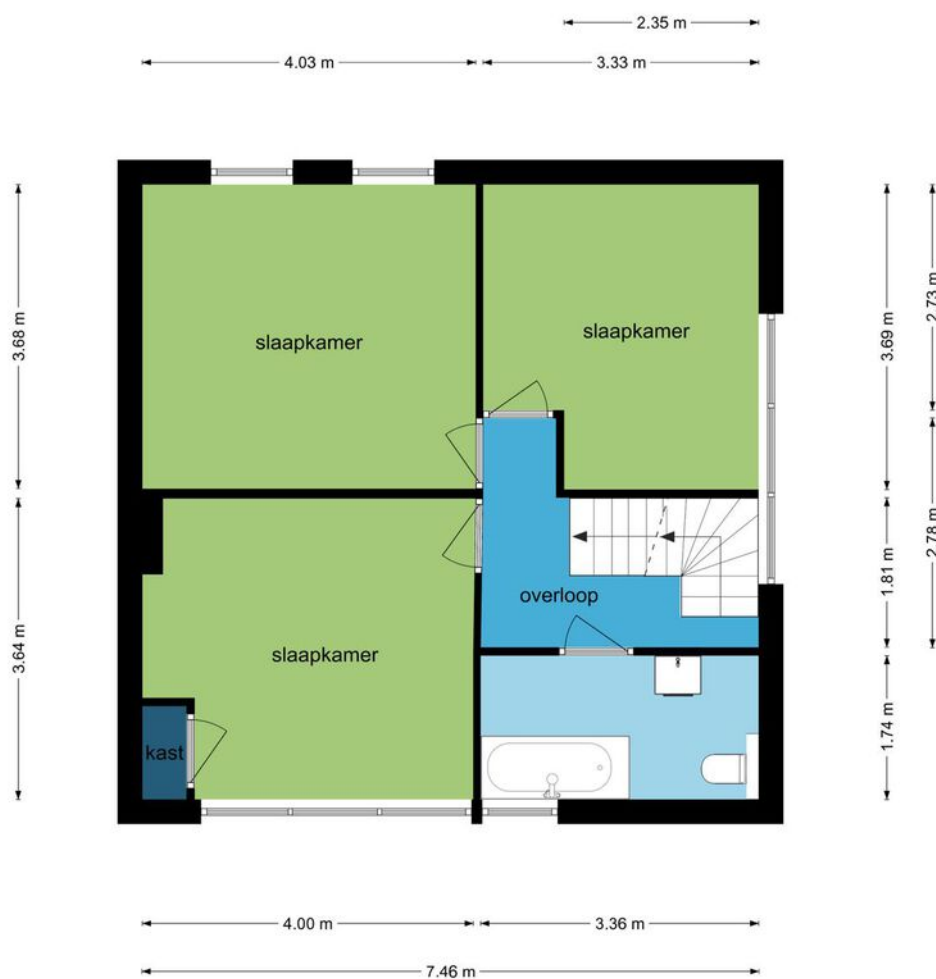
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

BEGANE GROND 3D



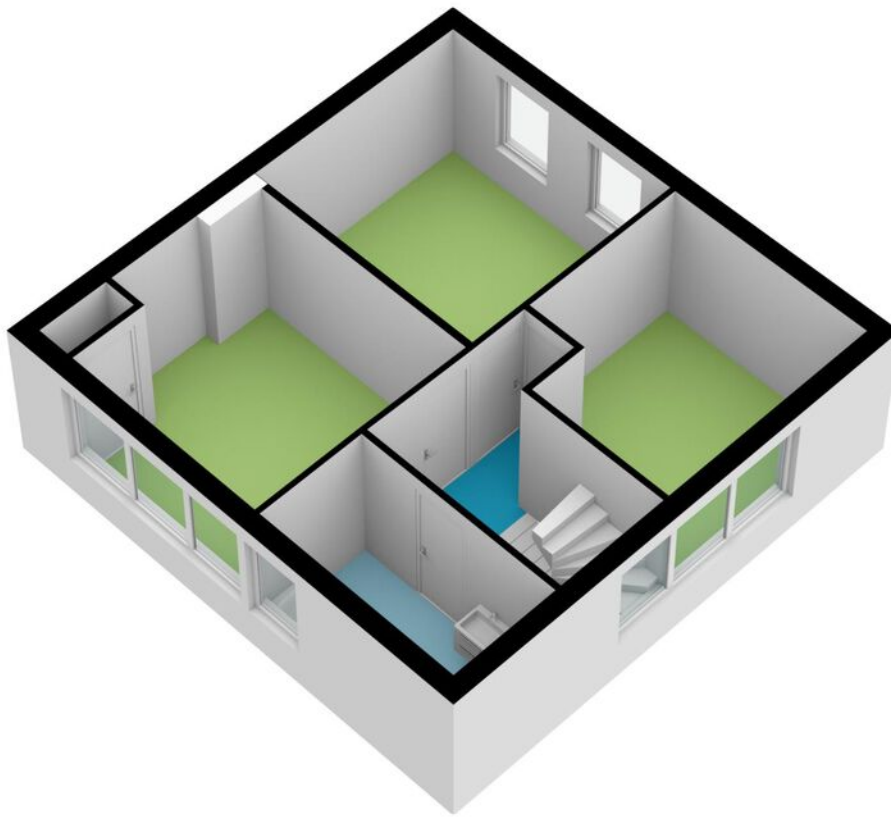
EERSTE VERDIEPING

Korenbloemstraat 23 - Boven-Leeuwen
Eerste Verdieping

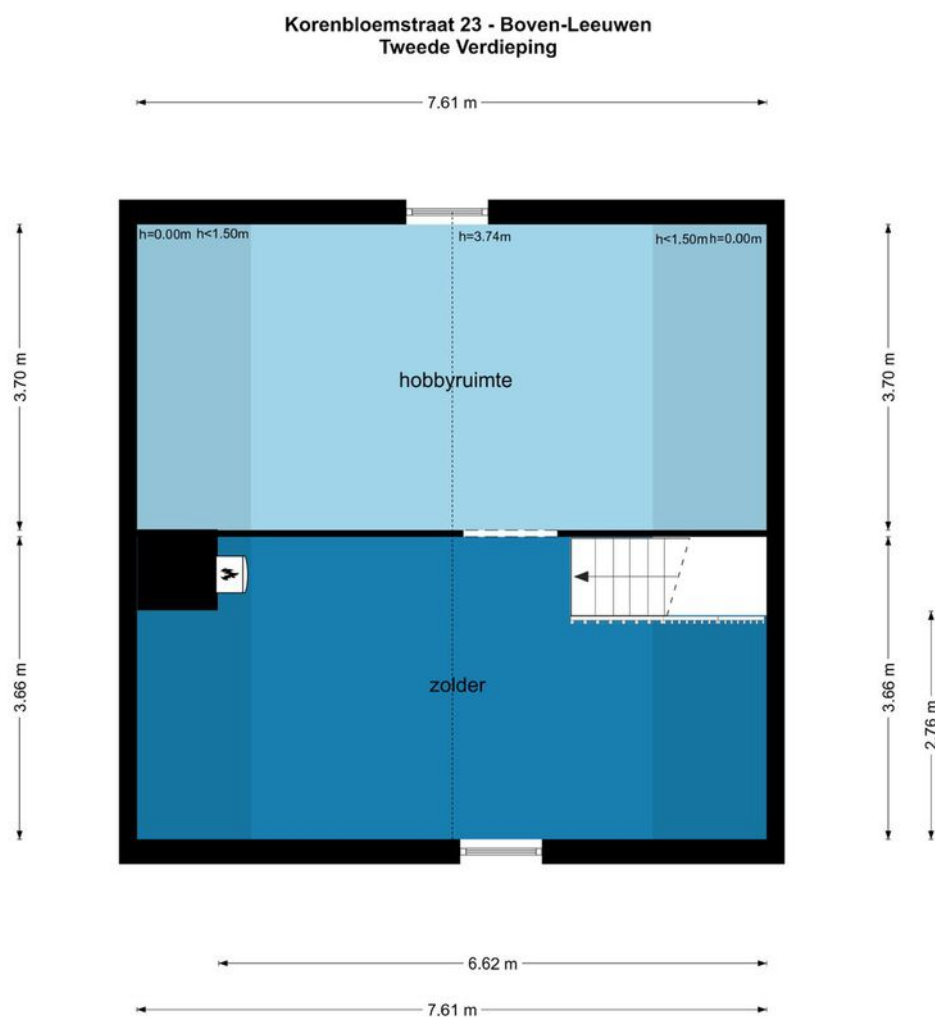


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D

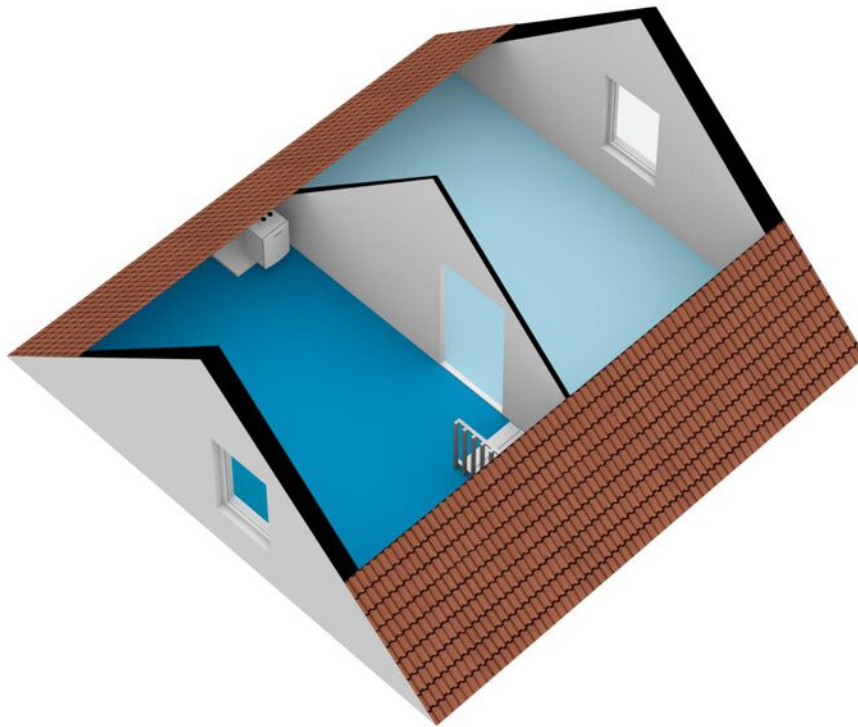


TWEEDE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v

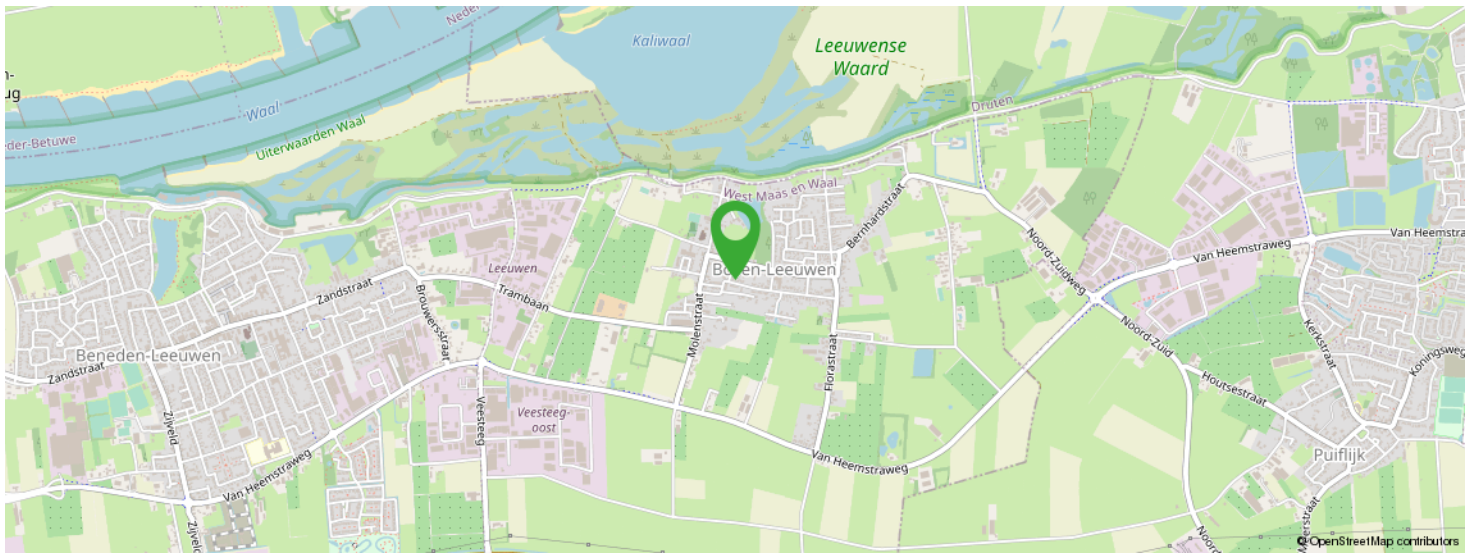
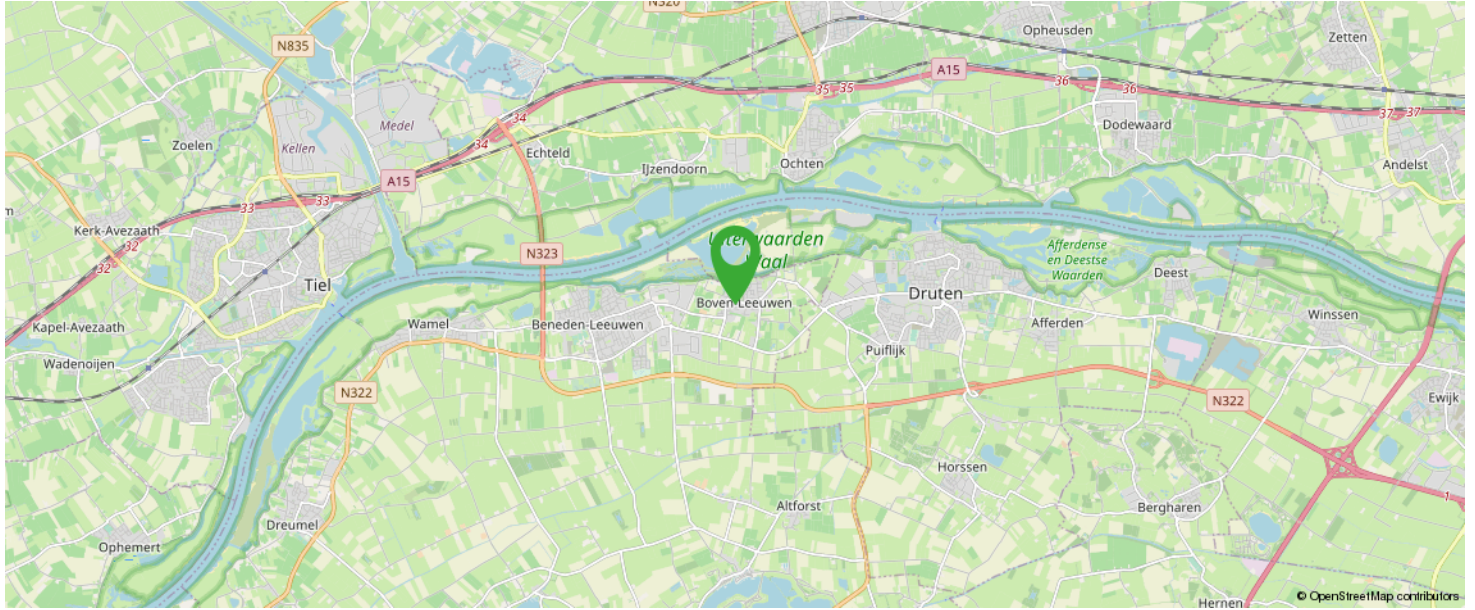


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wamel	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel 376	
— Bebouwing		

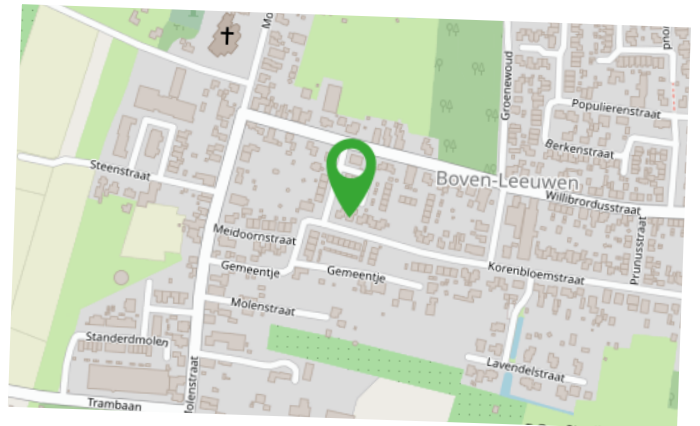
Voor een eenskluidend uittreksel, geldend op 20 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 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 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.

Geerstraat 8

6651 CA Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—