DE LORIJN
makelaars o.g.

Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

67

KORENBLOEMSTRAAT

BOVEN-LEEUWEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
129 m²

INHOUD:
478 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
299 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	voorlopig D
BOUWJAAR	1970
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	noorden
TUIN:	102 m²
BERGING:	aangebouwd steen
VERWARMING:	c.v.-ketel, houtkachel
ISOLATIE:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
GARAGE:	vrijstaand steen

OMSCHRIJVING

Op loopafstand van het dorp en de prachtige waterrijke natuur van 'Land van Maas en Waal' ligt deze goed onderhouden, lichte en royale twee-onder-een-kapwoning. Met maar liefst 129m2 aan woonoppervlakte heeft u hier meer dan genoeg ruimte: denk aan de grote doorzonwoonkamer met houtkachel, de sfeervolle woonkeuken, bijkeuken, drie slaapkamers en grote zolder met vaste trap. Op zolder is bovendien de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren! Alle vertrekken worden prachtig verlicht door grote raampartijen en dakramen, zodat u altijd kunt genieten van een fijne natuurlijke lichtinval. De woning geniet bovendien een heerlijk buitenleven met veel terrasruimte en een gezellig overkapt terras waar u het hele jaar door van kunt genieten. Als kers op de taart kunt u meerdere auto's kwijt op de oprit of in de ruime garage met grote zolder.

De woning is gelegen in een rustige, gezellige en ruim opgezette straat. De buurt is een echte omgeving voor jong en oud, met verschillende speelveldjes en speeltuinen in de directe omgeving.
Om de hoek ligt leefpark 'Het Groene Woud', waar gezellige activiteiten worden georganiseerd en waar u leuk kunt wandelen. Ook voor uitgebreidere wandelingen woont u ideaal: binnen no time bevindt u zich in de bossen, het polderlandschap of de natuur langs de Waal. De woning is gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van het dorp, waar alle benodigde faciliteiten aanwezig zijn. Denk aan de basisschool, de huisarts, horecagelegenheden, cultuurhuis 'D'n Dulper' en de leuke weekmarkt op het Dulperplein. Binnen 10 minuten fietsen kunt u in de nabijgelegen dorpen terecht voor supermarkten, winkels en middelbare scholen. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de A2, A50 en A15 zodat u al snel in steden als Arnhem, Nijmegen, Den Bosch en Utrecht bent!

Indeling van de woning
Begane grond:
De woning is te bereiken middels de voordeur met glas-in-loodraam. De hal van de woning biedt toegang tot de woon- en eetkamer, het toilet, een trapkast en de trap naar de eerste verdieping. De woon- en eetkamer is een echte doorzonwoonkamer door de twee grote raampartijen aan weerszijden van het vertrek. Overdag kunt u hier genieten van de fijne natuurlijke lichtinval, terwijl u zich 's avonds gezellig kunt terugtrekken bij de warmte van de houtkachel, die mooi omzoomd wordt door een bakstenen schouw. De woonkamer is verder voorzien van een lichte plavuizen vloer en een klassiek plafond met houten afwerking.
Via de toog is de keuken te bereiken. De keuken wordt mooi verlicht door zowel een grote raampartij als een dakraam, en door haar ruime opzet kan het vertrek goed gebruikt worden als woonkeuken met een eettafel. De keuken zelf is modern afgewerkt in landelijke stijl, met inbouwspots boven het werkblad, en voorzien van een keramische kookplaat, een combimagnetron-oven en een vaatwasser. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken. Hier is een extra aanrechtblad met een wasbak aanwezig, en een handige inbouwkast met schuifdeuren. Via de bijkeuken is ten slotte de tuin te bereiken.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, de badkamer, drie slaapkamers en een inbouwkast. De nette badkamer is geheel betegeld en voorzien van een meubelwastafel, een inloopdouche en een designradiator. De slaapkamers worden allen gekarakteriseerd door hun grote raampartijen, en daardoor door hun fijne ruimtelijke en lichte sfeer.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:
De tweede verdieping is te bereiken middels een vaste trap. Op deze verdieping bevinden zich de overloop en de zolderruimte. Beide ruimtes worden verlicht door dakramen. De grote zolderruimte is ideaal om te bouwen tot vierde slaapkamer of hobbyruimte: aan u de keuze!

Exterieur:
De woning beschikt over een royale buitenruimte, bestaande uit zowel een riante voor- als achtertuin. De voortuin bestaat uit een gazon en een diepe oprit met genoeg plek voor meerdere auto's. Via de houten poort zijn de achtertuin en tevens de ca. 7m diepe vrijstaande garage te bereiken.

De garage heeft grote, fraai gelakte openslaande deuren naar de tuin en beschikt over een ruime vliering met genoeg plek voor uw opslag.
Ook de achtertuin geniet een heerlijk ruime opzet: zowel grenzend aan de woning, als aan de achterzijde van de tuin kunt u een uitgebreide zit- of eethoek realiseren. De gehele tuin is voorzien van sierbestrating, en golvende borders bieden de mogelijkheid tot groenbegroeiing. Aan de achterzijde van de tuin kunt u heerlijk genieten van de zon, of kunt u zich terugtrekken op het overkapte terras van ca. 8m2. Hier kunt u het hele jaar door genieten van uw eigen stukje beschutte buitenruimte. Naast de overkapping bevindt zich de aangebouwde schuur.

WOONKAMER

KEUKEN

1E VERDIEPING

'ZOLDER MET MOGELIJK-HEID TOT EXTRA KAMER'

TUIN

Milko

' VRIJSTAANDE GARAGE MET VERDIEPING '

STRAATBEELD

MEETCERTIFICAAT

Object&co

Meetcertificaat

Object&co **MEETCERTIFICAAT**

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname	17 januari 2022	*Meetbedrijf*	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	19 januari 2022	*Opsteller*	Mario van Essen
MeetrapportnrO&c	OC-2022-87839	*Opnemer*	Maurice Sporkslede
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	*Status*	Definitief

Object type	Woning
Adres	**Korenbloemstraat 67**
Postcode/Plaats	**6657BB Boven-Leeuwen**

Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G B.V.
Adres	Geerstraat 8
Postcode/Plaats	6651 CA Druten

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008" in combinatie met de hiervan 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, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

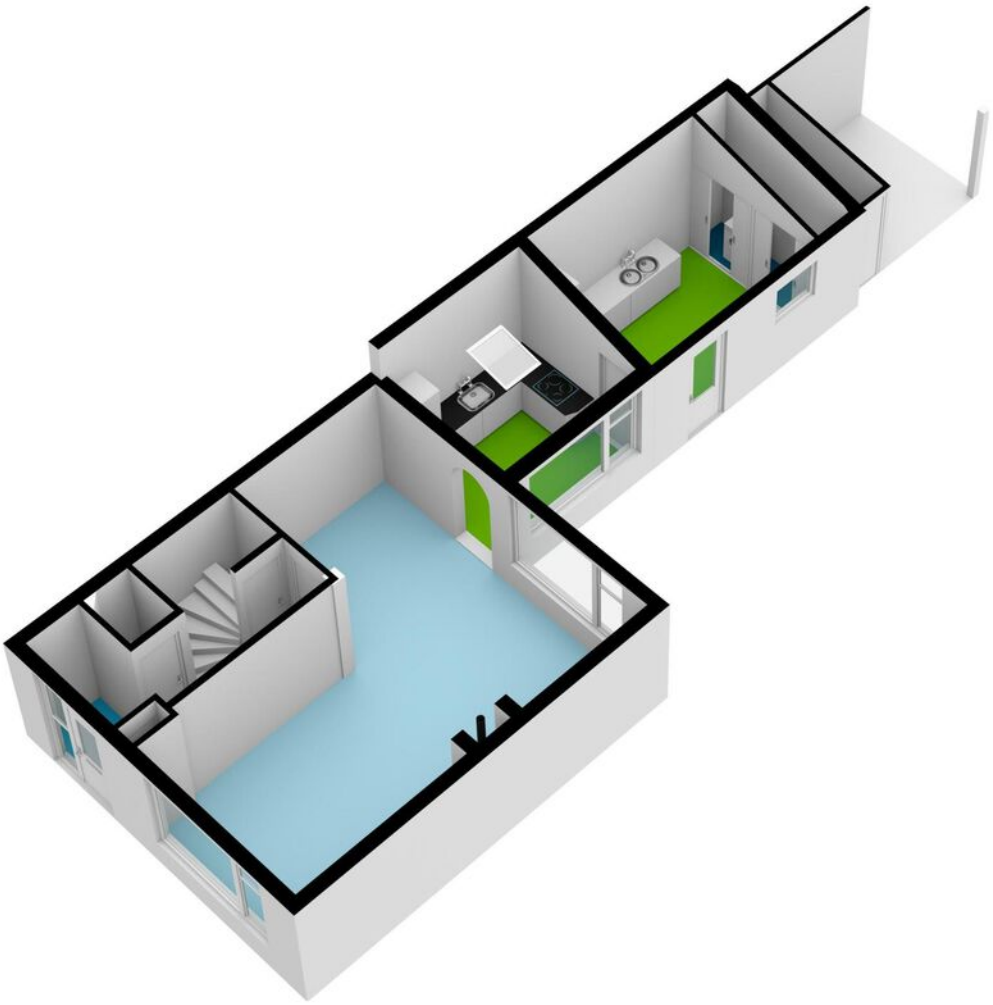
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Schalmgat	Bruto vloer-oppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud
Object opgesplist per bouwlaag	> 4 m2	(excl. Vides etc., > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten					M3
	A	*(B+C+D+E+F+G+H)*	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*
Begane Grond	0,00	87,50	9,40	0,00	0,00	68,30	2,30	7,50	0,00	289,54
Woon-/werkruimte	-	76,70	8,40	-	-	68,30	-	-	-	259,84
Schuur	-	3,20	0,90	-	-	-	2,30	-	-	8,80
Overkapping	-	7,60	0,10	-	-	-	-	7,50	-	20,90
Eerste Verdieping	0,00	50,90	6,20	0,00	0,00	44,70	0,00	0,00	0,00	137,43
Woon-/werkruimte	-	50,90	6,20	-	-	44,70	-	-	-	137,43
Tweede Verdieping	0,00	50,90	5,20	30,00	0,00	15,70	0,00	0,00	0,00	71,51
Woon-/werkruimte	-	50,90	5,20	30,00	-	15,70	-	-	-	71,51
Extra	0,00	60,00	11,30	9,40	0,00	0,00	0,00	0,00	39,30	145,20
Garage (EXT)	-	30,00	5,60	-	-	-	-	-	24,40	87,90
Garage EV	-	30,00	5,70	9,40	-	-	-	-	14,90	57,30
Totalen geheel Perceel	0,00	249,30	32,10	39,40	0,00	128,70	2,30	7,50	39,30	643,68
Procentueel tov BVO		100%	12,88%	15,80%	0,00%	51,62%	0,92%	3,01%	15,76%	
Totalen Woning		181,70		T.b.v. Funda opgave in rood →		128,70	2,30	7,50	39,30	477,58

© 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, alleel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND

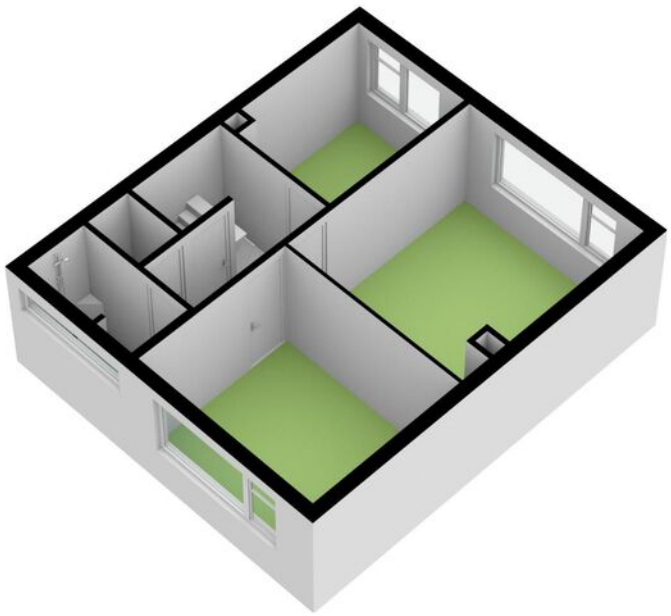
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

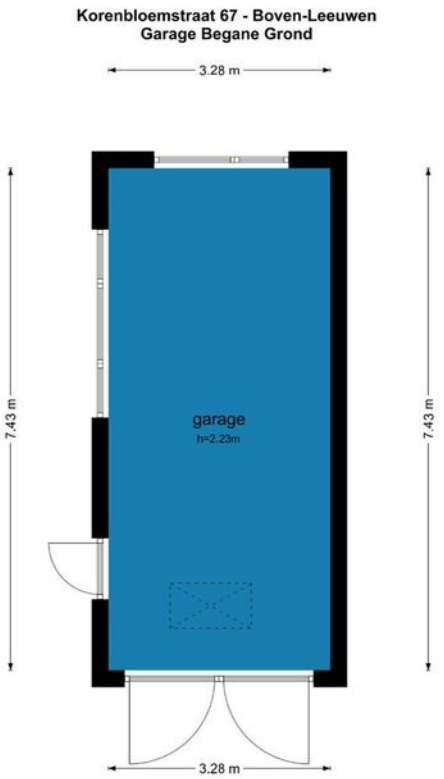


PLATTEGROND

PLATTEGROND

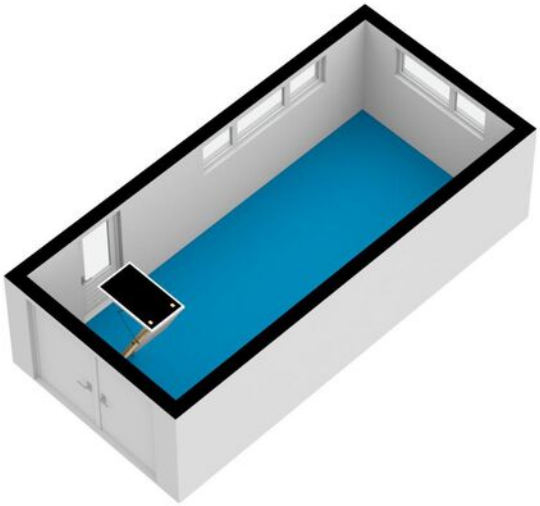


PLATTEGROND



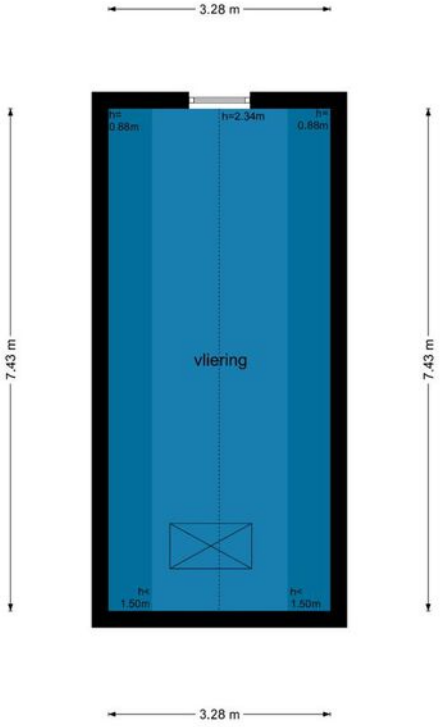
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



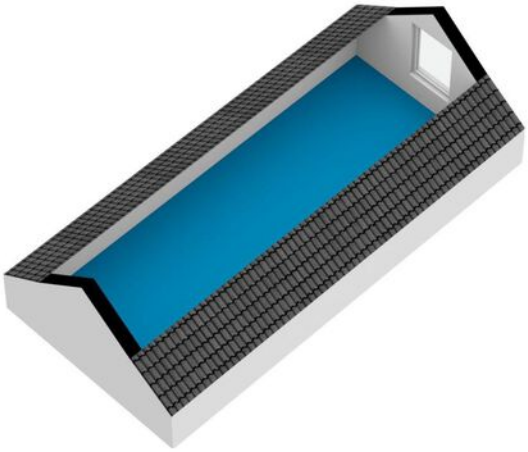
PLATTEGROND

Korenbloemstraat 67 - Boven-Leeuwen
Garage Eerste Verdieping



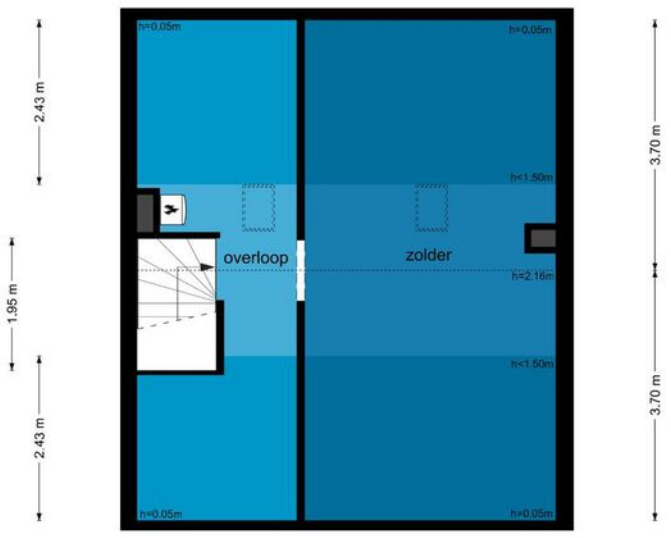
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



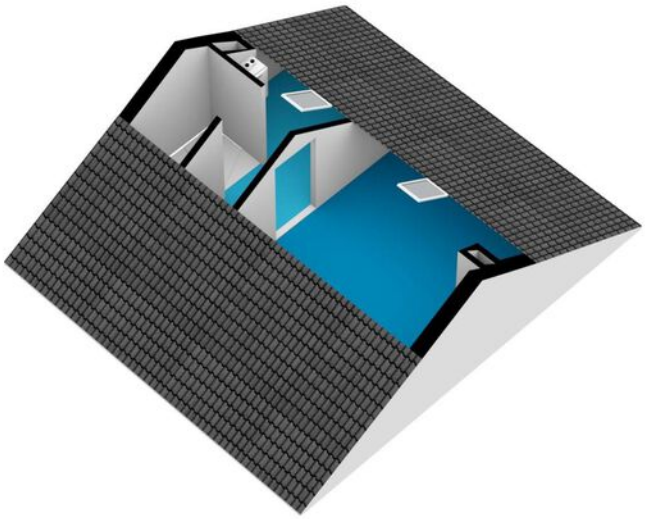
PLATTEGROND

Korenbloemstraat 67 - Boven-Leeuwen
Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND



KADASTER

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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

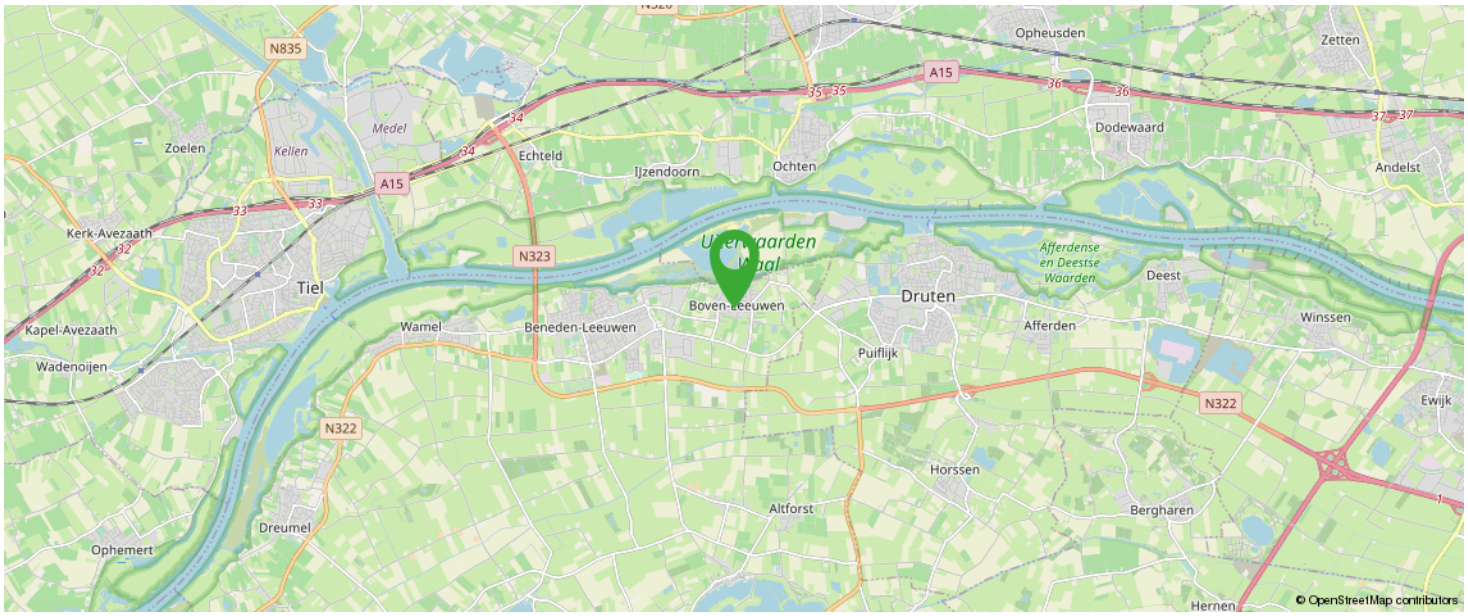
Kadastrale gemeente	Wamel
Sectie	L
Perceel	205

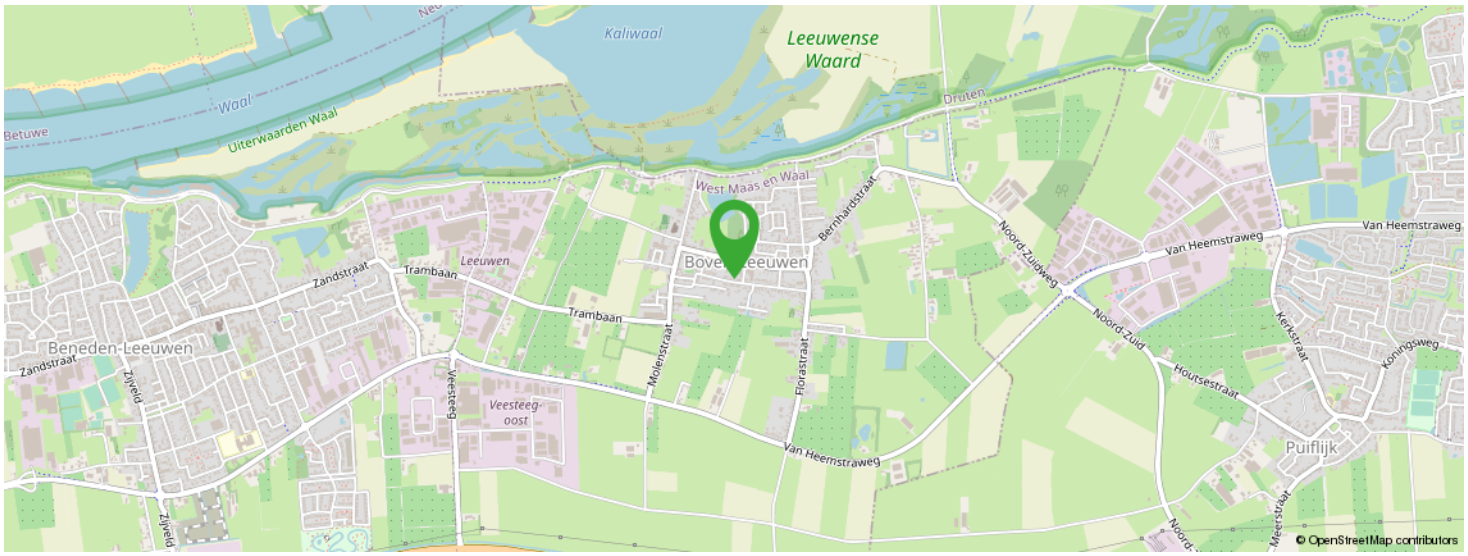
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 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 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 (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.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.