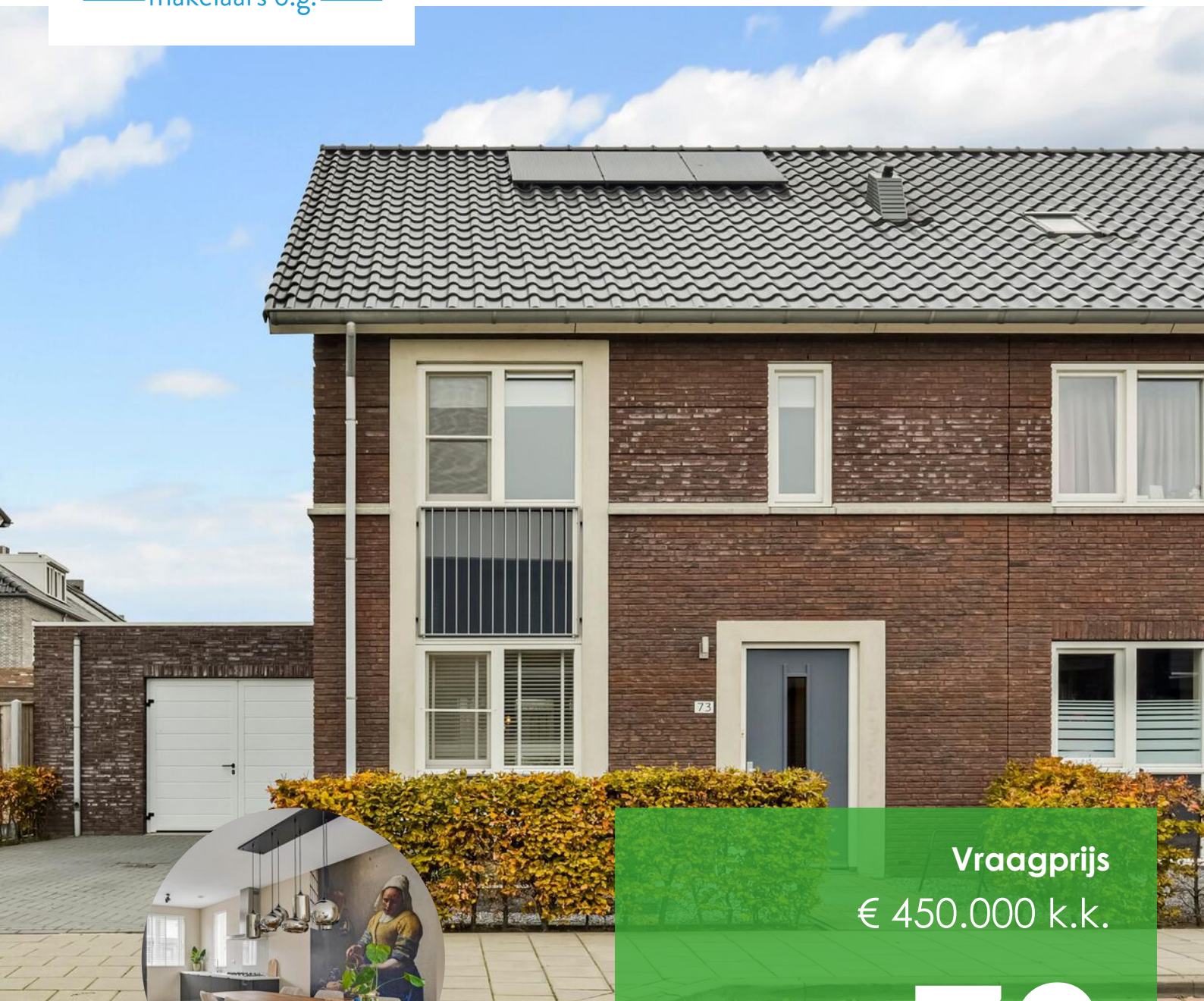




DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs

€ 450.000 k.k.

73

TICHELDREEF

DRUTEN



0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
141 m²

INHOUD:
595 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
221 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
A
2017
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

64 m²

GARAGE:

Aangebouwd steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een groene, rustige én kindvriendelijke buurt? Dan is deze hoekwoning in de jonge en goede woonwijk Tichellande dé ideale match. Zowel van binnen als van buiten is het een plaatje om te zien. De woning is instapklaar en het is hier duurzaam wonen met energielabel A, goede isolatie en zonnepanelen. Deze moderne woning uit 2017 is tot in de puntjes afgewerkt waardoor je hier geheel zonder zorgen van alle wooncomfort kunt genieten. Met een royale en lichtovergoten woonkamer, een luxe keuken, een fantastische tuin, een mooie badkamer en maar liefst drie slaapkamers geniet je hier van een optimaal wooncomfort! Deze woning is volledig geïsoleerd en op de begane grond is vloerverwarming aanwezig én je hebt de mogelijkheid tot elektrisch verwarmen. Zowel de benedenverdieping als de zolderverdieping is voorzien van airconditioning (geplaatst augustus 2022) waarmee je in de zomer een fijn en koel huis hebt en waarmee je in de winter de woning kan verwarmen zodat je niet afhankelijk bent van gas. Ben je geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak, we leiden je graag rond!

De kindvriendelijke straat Ticheldreef is gelegen in de nieuwbouwwijk Tichellande in een ruim opgezette, groene straat met weinig verkeer. In de wijk wonen relatief veel gezinnen, wat zorgt voor een prettige sfeer. Tichellande heeft de schoonheid en ruimte van het water. Maar ook de afwisseling in woningtypologie en uitstraling, die zo kenmerkend is voor een dorpse sfeer, wordt Tichellande binnengebracht. Veel variatie en toch eenheid in wonen. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Zo vind je binnen de directe omgeving een supermarkt, een middelbare school en meerdere winkels. Op zoek naar de natuur? Op loopafstand vind je de dijk, waar je lekker kunt uitwaaien en het 'Drutens Bosje', om heerlijk te ontspannen. Het centrum van Druten is op 10 minuten loopafstand te bereiken, waar een breed aanbod aan winkels,

horecagelegenheden en culturele activiteiten te vinden zijn. Wil je de verdere omgeving ontdekken, zoals omliggende steden als Nijmegen, Arnhem of Utrecht? Je bereikt binnen enkele rijminuten de A50, A73 en A15, die je naar jouw bestemming brengt!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, woon- en eetkamer, open keuken, trapkast en een toilet. Vanuit de entree betreed je de riante woonkamer. Deze ruimte is voorzien van een moderne PVC vloer en vloerverwarming. Er is veel lichtinval door de grote openslaande deuren in de woonkamer en hierdoor krijgt de woning een aantrekkelijke en aangename uitstraling. De lichte en rustige kleuren voeren de boventoon in dit huis. In open verbinding met de woonkamer staat de moderne keuken. Deze keuken is voorzien van alle gemakken zoals een 5-pits gasfornuis, een oven en inbouw koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heb je een mooi uitzicht op het water.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is te bereiken middels de trap. Hier geeft de overloop toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De stijlvolle look loopt ook op deze verdieping mooi door en je voelt je er meteen in thuis. De badkamer is zo goed als nieuw en voelt aan als een oase van rust en heeft een stijlvolle look door de grijze en witte tegels. Ontspannen doe je in het moderne ligbad of onder een lekkere regendouche. Je vindt er een toilet en een mooi badkamermeubel met twee kranen.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping tref je de zeer ruime zolder welke op verschillende manieren in gebruik genomen kan worden, denk hierbij bijvoorbeeld aan een extra 4e slaapkamer, een kantoor of sportruimte. Ook vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

Vanuit de woonkamer loop je via de openslaande deuren naar de grote tuin met een ligging op het noorden. Hierdoor geniet je achterin de tuin van een lekker zonnetje en heb je bij het huis schaduwplekken. In de tuin is er meer dan genoeg ruimte voor een sfeervolle zitplek waar je met zijn allen kunt ontspannen na een drukke dag. De tuin is betegeld en er is een grasveldje voor de kinderen om op te spelen. Voor het parkeren van je auto hoeft je niet lang te zoeken, want je hebt een eigen oprit tot je beschikking. Hier heb je plek om twee auto's naast elkaar neer te zetten en er is een garage naast het huis. De grote garage met veel opbergruimte beschikt over openslaande deuren aan de voorzijde (geplaatst april 2022). Tevens heb je via de garage toegang tot de tuin.

Bijzonderheden:

- Ruime en instapklare eengezinswoning
- Moderne woning uit 2017
- Energiezuinig
- 3 slaapkamers, mogelijkheid voor 4!
- Riant woonkamer met veel daglicht
- Luxe open keuken
- Fraaie badkamer met regendouche
- Ruime zolder
- Grote oprit met ruimte voor 2 auto's
- Ruime garage
- Groene, rustige straat nabij dijk en uiterwaarden
- Fijne buurt met alle benodigde voorzieningen dichtbij

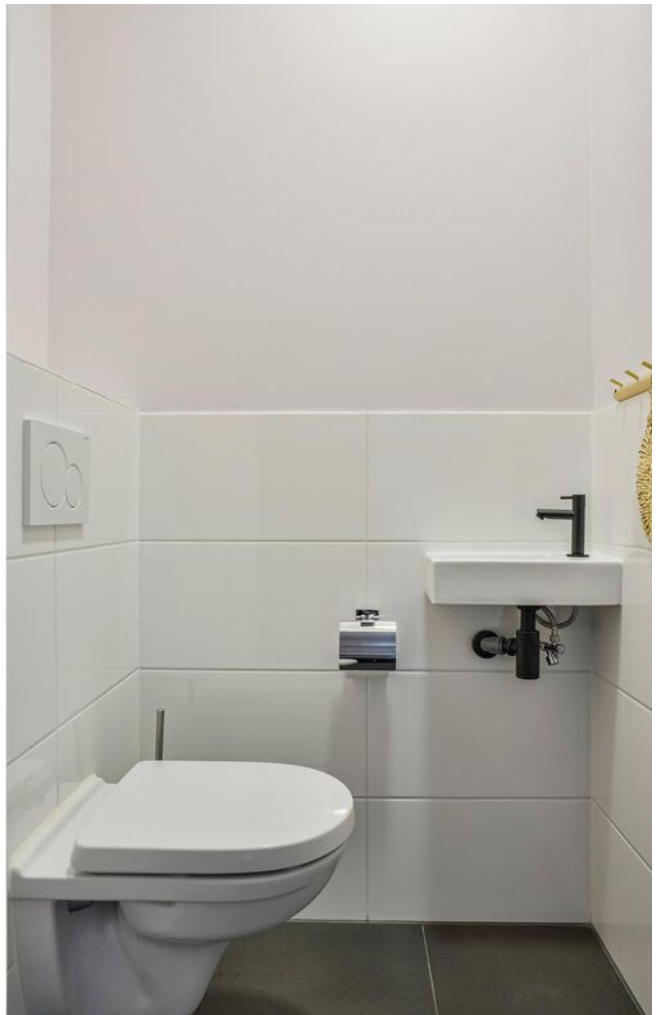


Moderne open keuken

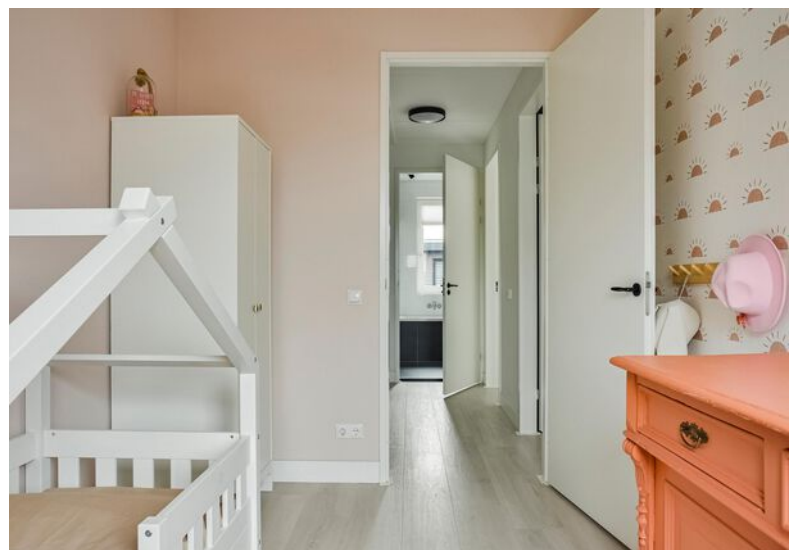








Totaal 3 slaapkamers











**'Mooie
openslaande
deuren'**

Fraai aangelegde tuin



Fijne jonge wijk



MEETRAPPOR



MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud, meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

Datum meetopname 17-11-2022
Datum meetcertificaat 18-11-2022
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd

Meetbedrijf SOO Media
Opsteller Rob van Zonneveld
Status Definitief

SOO Media stelt meetcertificaten op conform de Meetinstructie
Gebruiksoppervlakte woningen vastgesteld door de
samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVt,
VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer

Object type Woning
Adres Ticheldreef 73
Postcode/plaats 6651 SH Druten

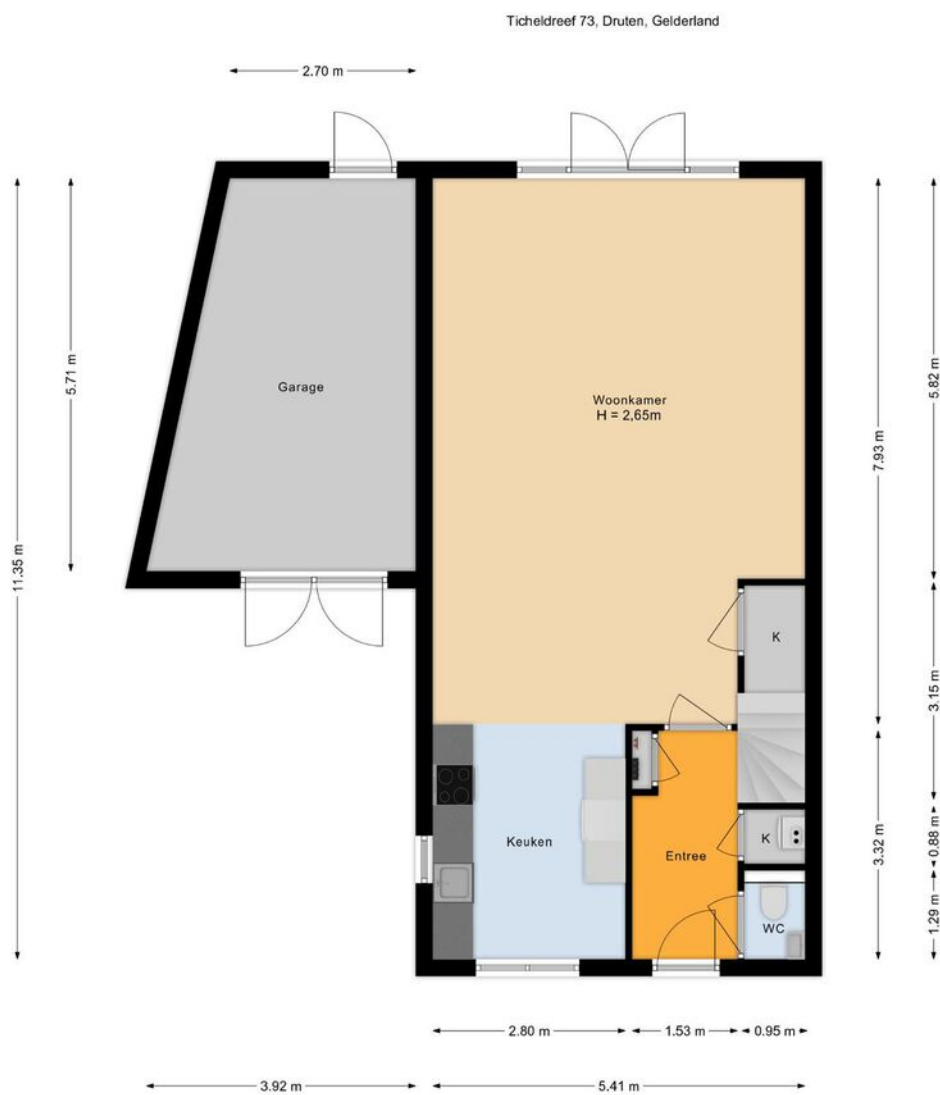
Opdrachtgever De Lorijn Makelaars

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

Object opgesplitst per bouwlaag	GO	Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto)	ExB
	Gebruiksoppervlakte (excl. vides etc. > 4 m²)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Circa m³	Externe bergruimte
Begane grond	81,9	63,0	18,9	0,0	310	0,0
Woon-/werkruimte	63,0	63,0				
1e verdieping	48,4	48,4	0,0	0,0	165	0,0
Woon-/werkruimte	48,4	48,4				
Zolder	29,7	29,7	0,0	0,0	120	0,0
Woon-/werkruimte	29,7	29,7				
Totaal	160,0	141,1	18,9	0,0	595	0,0

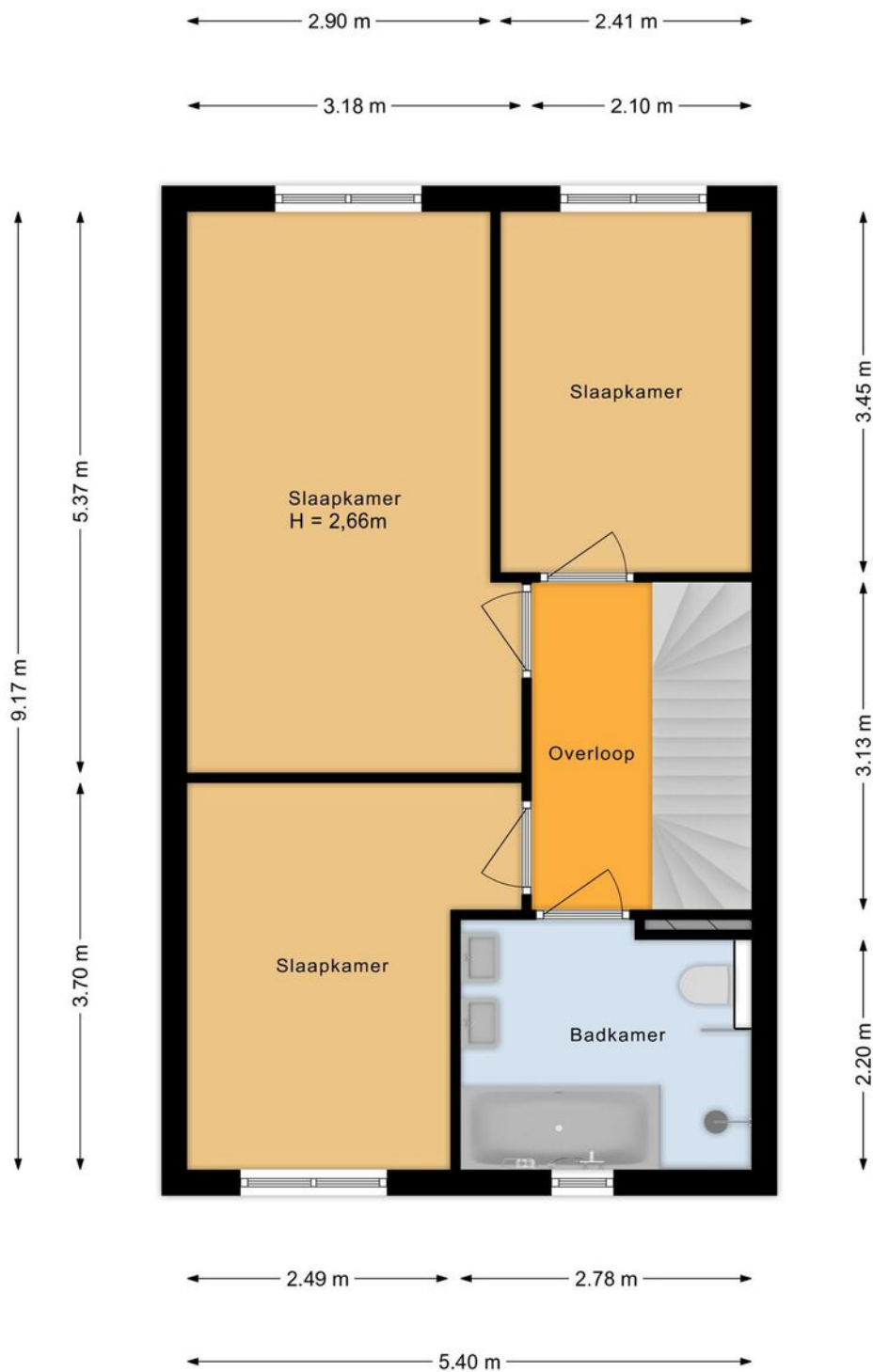
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SOO Media. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

Ticheldreef 73, Druten, Gelderland

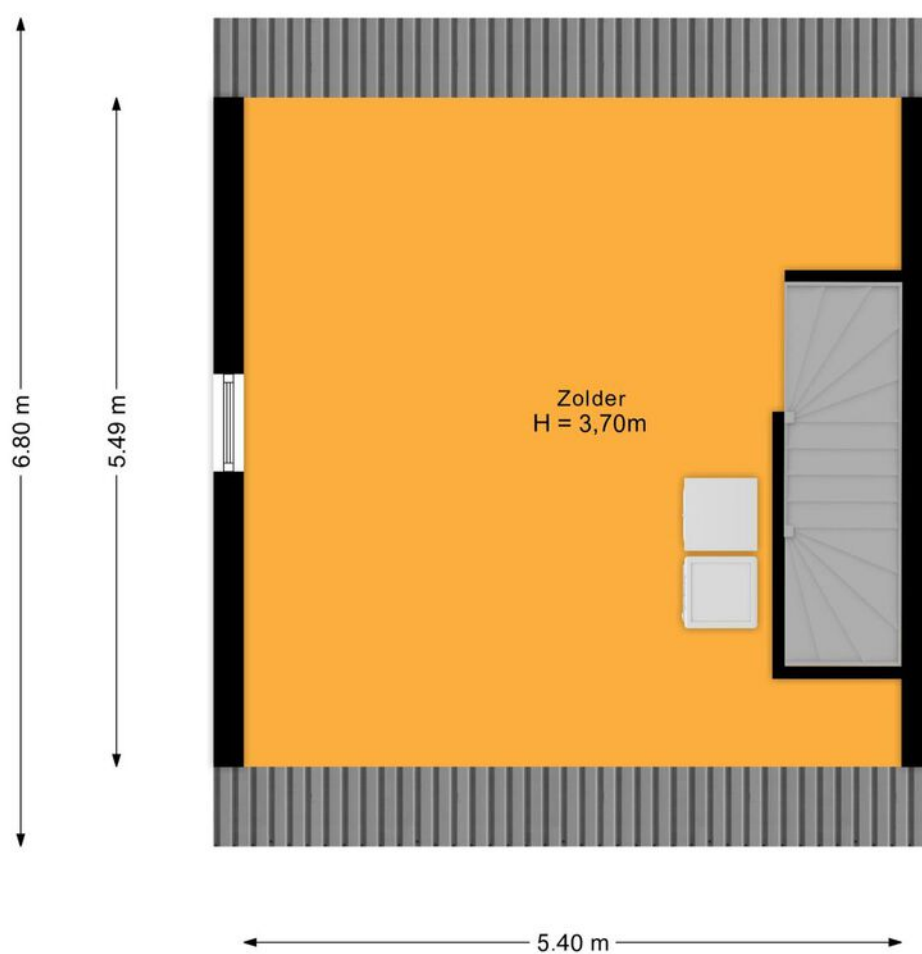


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



ZOLDER

Ticheldreef 73, Druten, Gelderland



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Druen

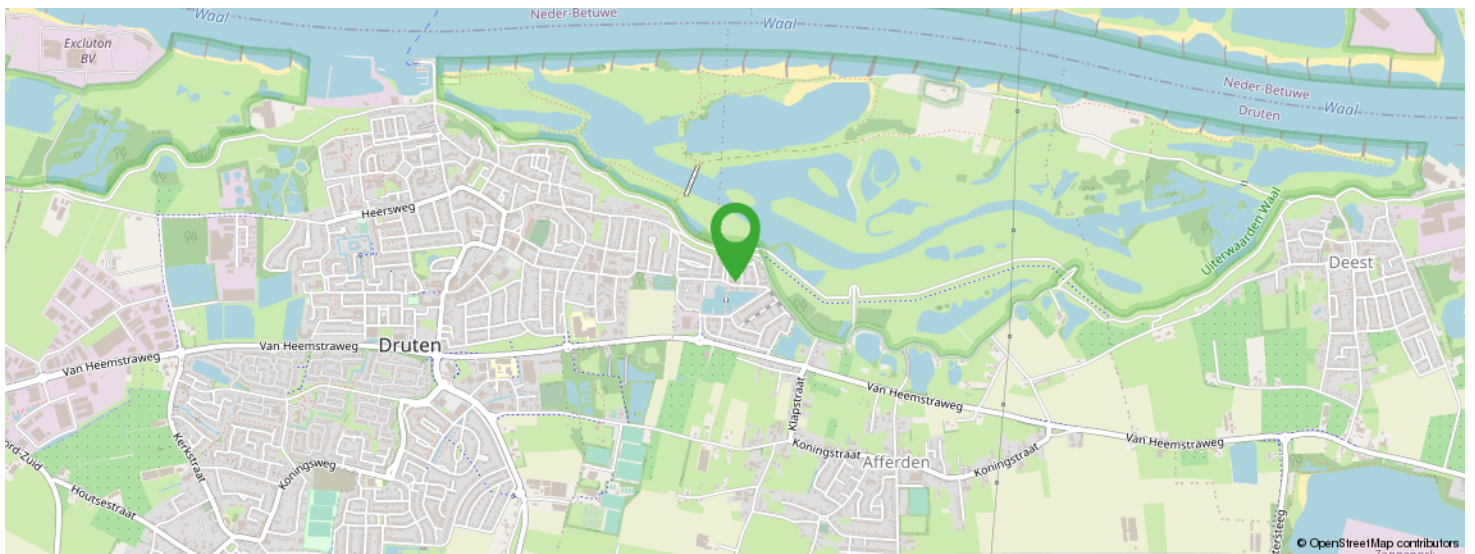
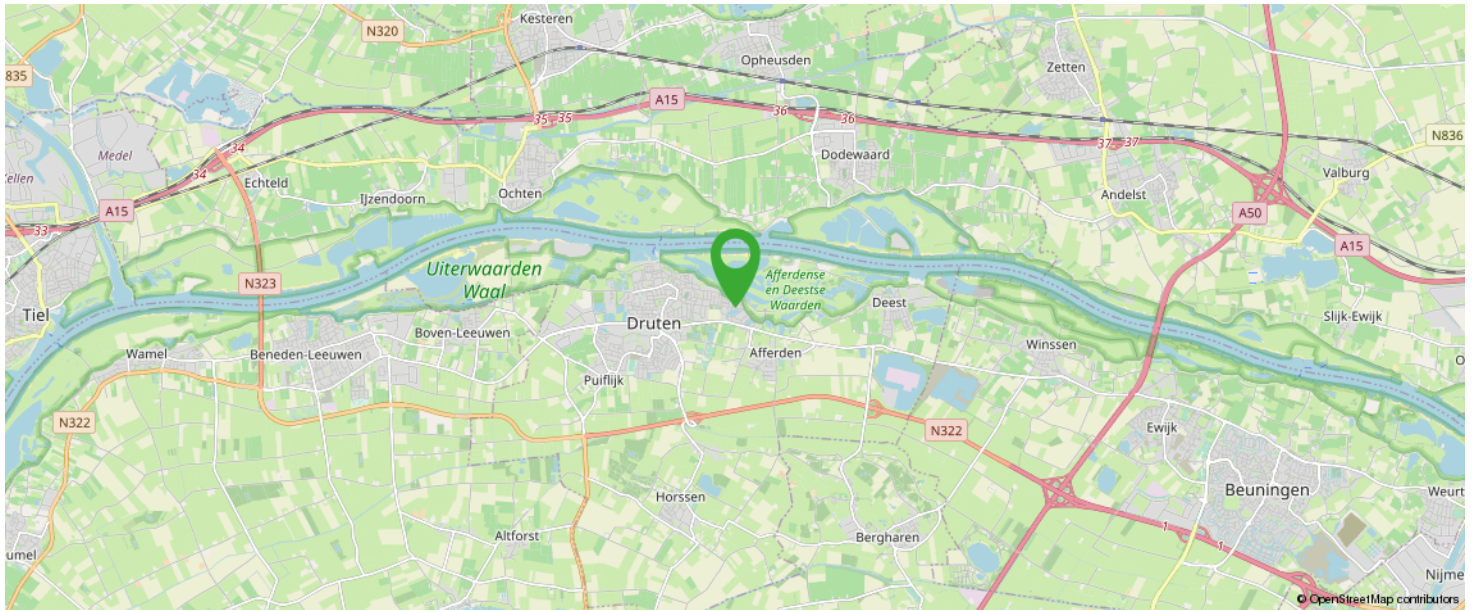
Sectie D

Perceel 1984

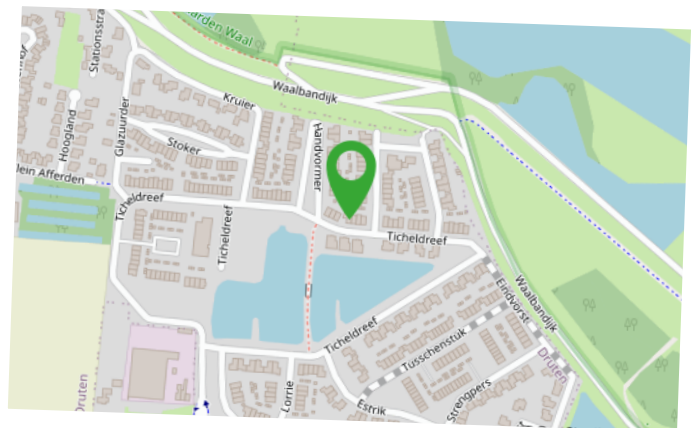
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 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.—