



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 400.000 k.k.

26

DE GAARD

AFFERDEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
143 m²

INHOUD:
493 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
319 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
B
1995
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

148 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, mogelijkheid
voor open haard,
vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Gelegen in Afferden ligt deze prachtige, instapklare twee-onder-een-kap woning te wachten op haar nieuwe bewoners. Deze ruime woning bevindt zich in een rustige straat midden in het groen en is van al uw wensen voorzien! Zo biedt de woning u vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer met ligbad, een fraaie woonkamer met veel daglichttoetreding en aansluitend een tijdloze, goed onderhouden en open keuken. Daarnaast kunt u geheel in privacy genieten van de comfortabel grote tuin, die via de openslaande deuren op fraaie wijze wordt verbonden met de woonkamer. Uniek is ook de naast gelegen garage, die u veel extra mogelijkheden biedt. Al met al is het fijn wonen aan De Gaard 26.

Bij interesse, helpen wij u graag verder met een bezichtiging!

De Gaard 26 is gelegen in een gezellige buurt in de plaats Afferden, gemeente Druten. De woning bevindt zich aan een rustige straat met weinig verkeer, midden in het groen. Dankzij de geweldige ligging, kunt u eindeloos in alle vrijheid genieten van de prachtige natuur die de omgeving te bieden heeft. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Zo bevinden zich op loopafstand diversen horecagelegenheden, winkels en scholen. Met een bushalte om de hoek is de woning ook goed te bereiken. Ook 'De groene heuvels' is met de fiets te bereiken, hier kunt u in de zomer fijn genieten aan het meer en al gauw een strandgevoel dicht bij huis ervaren. Wilt u de verdere omgeving ontdekken? De uitvalswegen A15, A50 en A73 brengen u naar grote omliggende steden zoals Nijmegen, Utrecht en Arnhem.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Bij binnenkomst van de woning arriveert u in de ruime hal, die toegang geeft aan de woonkamer, de keuken en het toilet. De ruime woonkamer biedt een fijne sfeer dankzij de vele lichtinval en het vrije uitzicht over de omgeving. Deze kamer kan opgedeeld worden over een woon- en eetgedeelte, die vervolgens op een fijne manier in verbinding staat met de keuken. De luxe, open keuken is in een erg goede staat en beschikt over mooie houten details. De keuken is voorzien van een wasbak, vernieuwde inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven en veel opslag- en werkruimte. Verder is het toilet recent gerenoveerd.

Eerste verdieping

De trap geeft toegang tot de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de badkamer te vinden zijn. Alle drie de kamers zijn ruim en ontvangen veel licht. Handig zijn de diverse inbouwkasten die voor veel extra opslagplek zorgen! Ook de vernieuwde badkamer is erg comfortabel en is voorzien van een ligbad, regen douche, zwevend toilet, designradiator en een wasbak met spiegelkast.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een vierde slaapkamer met veel lichtinval dankzij de onlangs geplaatste dakkapel aan de achterzijde van de woning. Deze verdieping bevat veel bergruimte en ook de Cv-installatie is hier gesitueerd.

OMSCHRIJVING

Exterieur

De sierlijke en besloten tuin geeft de mogelijkheid om geheel in rust te kunnen genieten van het buiten leven. De groene tuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over veel privacy. Ook het tuinhuis, de overkapping en het berghok zijn een fijne toevoeging. Bijzonder is ook de garage die momenteel wordt gebruikt als een extra kantoor en bijkeuken. Deze handige ruimte biedt u veel extra mogelijkheden om naar eigen invulling te realiseren. Naar een parkeerplek hoeft u ook niet meer opzoek, dankzij de grote oprit voor de woning.

Bijzonderheden

- Ruime, instapklare twee-onder-een-kap woning
- Vier slaapkamers
- Recent gerenoveerde badkamer met ligbad
- Recent gerenoveerd toilet op de begane grond
- Luxe keuken met nieuwe inductie kookplaat
- Fraaie woonkamer met veel daglichttoetreding
- Groene tuin met tuinhuis en berghok
- Garage
- Oprit met ruimte voor 2 auto's
- Leuke buurt, midden in het groen
- Gelegen dicht bij alle benodigde voorzieningen



**'LICHTE
ENTREE'**

BEGANE GROND



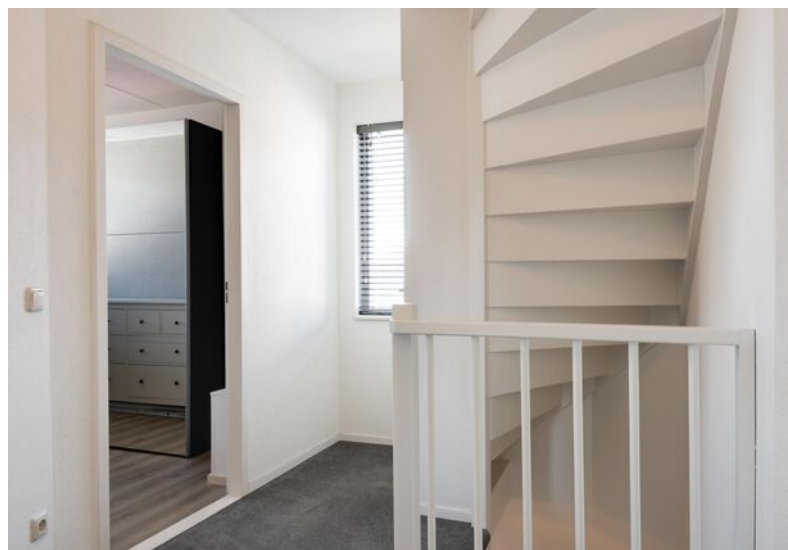




A photograph of a home office. On the left is a black metal shelving unit with a wooden top and drawers. In the center is a wooden desk with a white lamp and a wicker chair. Two tall, narrow windows are in the background. A green semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text. The floor is made of light-colored wood.

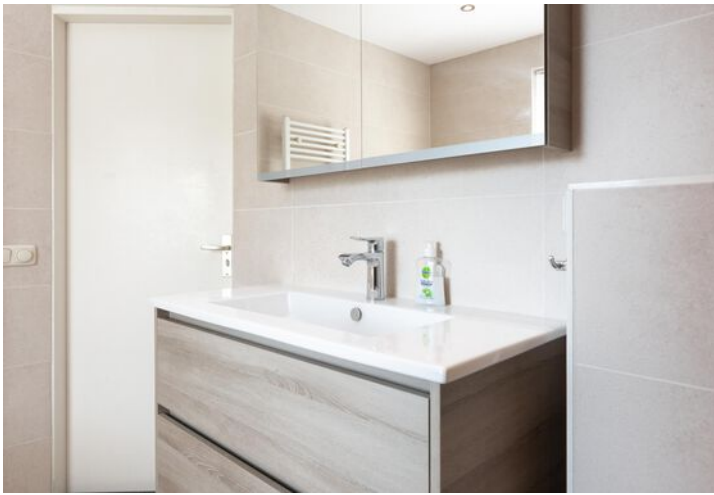
**'MOOIE
WERKRUIMTE'**

EERSTE VERDIEPING











ZONNIGE ACHTERTUIN





OMGEVING



MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

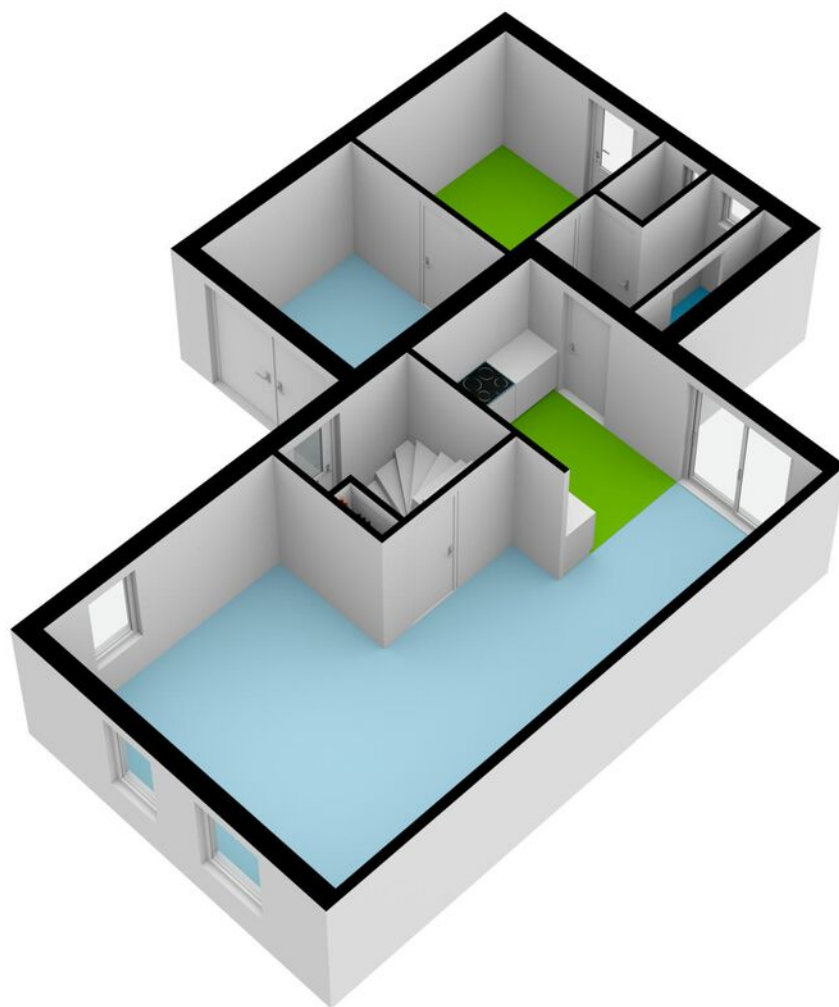
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname	30 september 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	5 oktober 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-99278	Opnemer	Maurice Sporklede						
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief						
Object type		Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
Adres		De Gaard 26	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
Postcode/Plaats		6654BM Afferden								
Opdrachtgever		De Lorijn Makelaars O/G B.V.	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-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 Vlaamse makelaars.							
Adres		Geerstraat 8								
Postcode/Plaats		6651 CA Druten								
Object opgezet per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vides/Schalimgat	Bruto vloer-oppervlakte	Terra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwen gebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud	
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	E	F	G	H	I	
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	D						
	Begane Grond	0,00	86,40	11,30	0,00	0,00	75,10	0,00	0,00	262,70
	Woon-/leesruimte	-	86,40	11,30	-	-	75,10	-	-	262,70
	Eerste Verdieping	0,00	55,20	7,50	4,50	0,00	43,20	0,00	0,00	142,76
	Woon-/leesruimte	-	55,20	7,50	4,50	-	43,20	-	-	142,76
	Tweede Verdieping	0,00	50,30	7,20	18,70	0,00	24,40	0,00	0,00	87,43
	Woon-/leesruimte	-	50,30	7,20	18,70	-	24,40	-	-	87,43
	Extra	0,00	14,10	4,30	0,00	0,00	0,00	0,00	9,80	40,61
	Totinhoud	-	14,10	4,30	-	-	-	-	9,80	40,61
	Totalel geheel Perceel	0,00	206,00	30,30	23,20	0,00	142,70	0,00	0,00	533,50
	Procentueel tov BVO	100%	14,71%	11,26%	0,00%	69,27%	0,00%	0,00%	4,76%	
	Totalel Woning		191,90		T.b.v. Funda opgave in rood →		142,70	0,00	0,00	9,80

BEGANE GROND



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

BEGANE GROND 3D

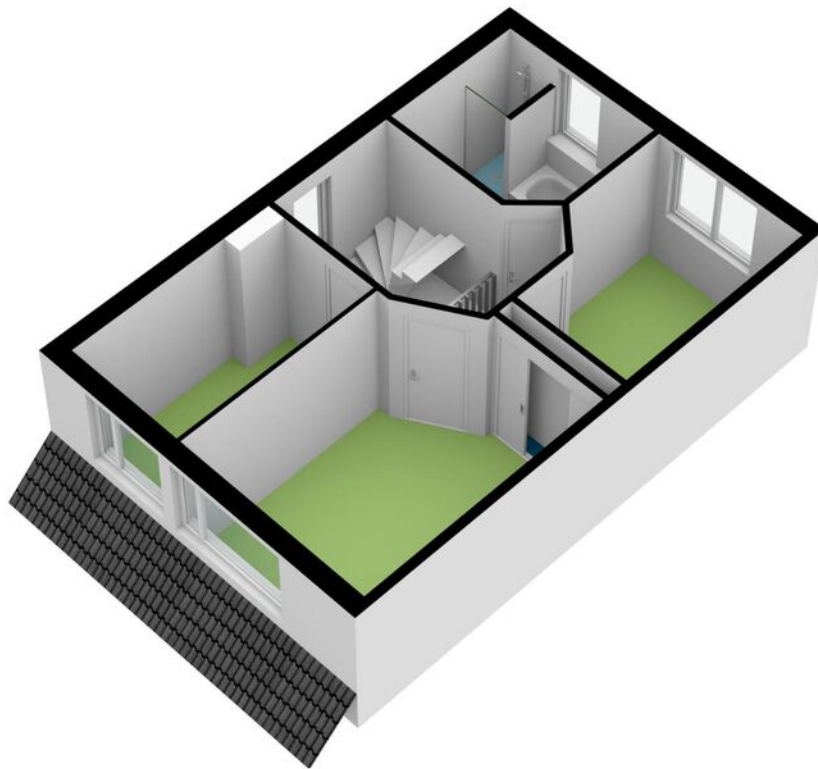


EERSTE VERDIEPING



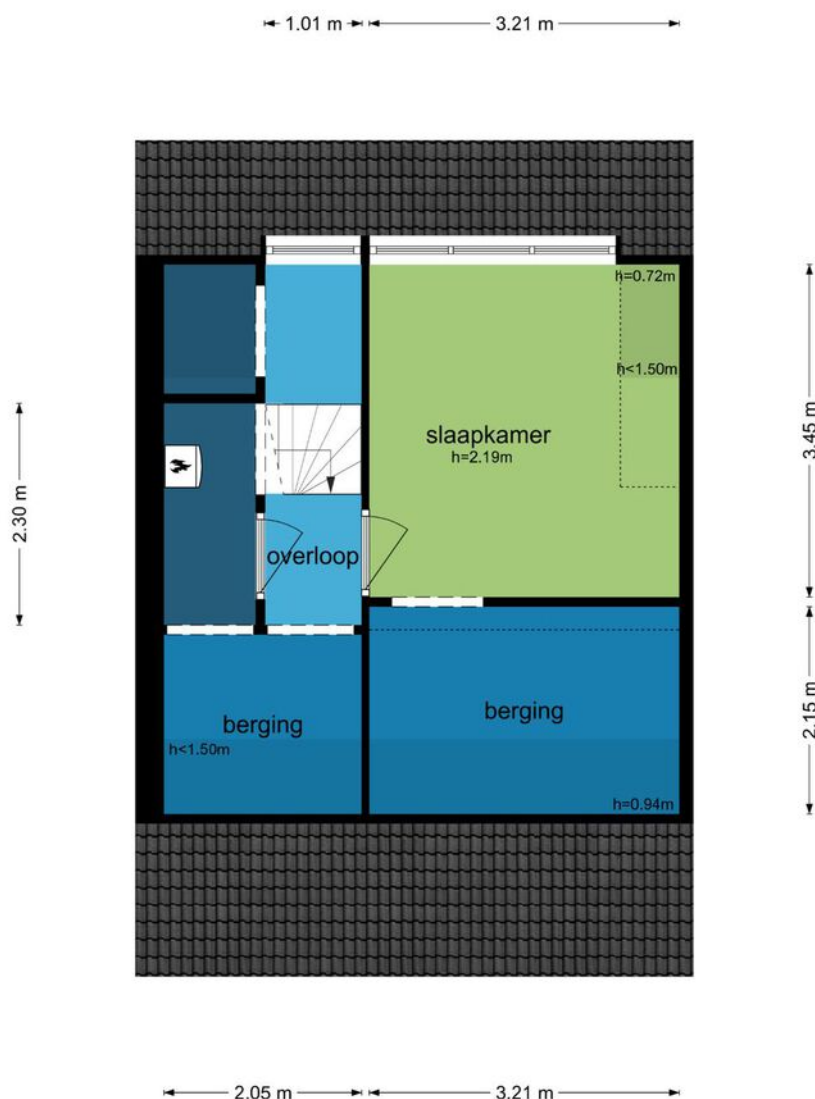
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



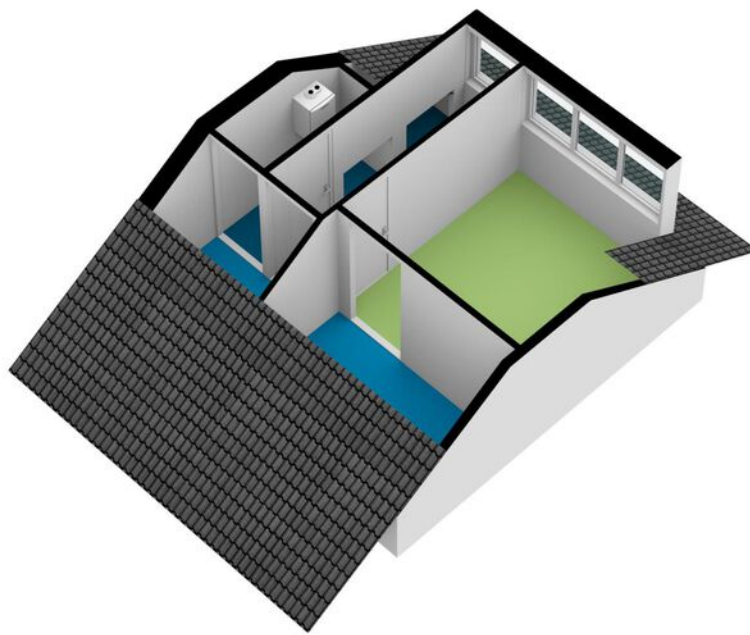
TWEEDE VERDIEPING

De Gaard 26 - Afferden
Tweede Verdieping



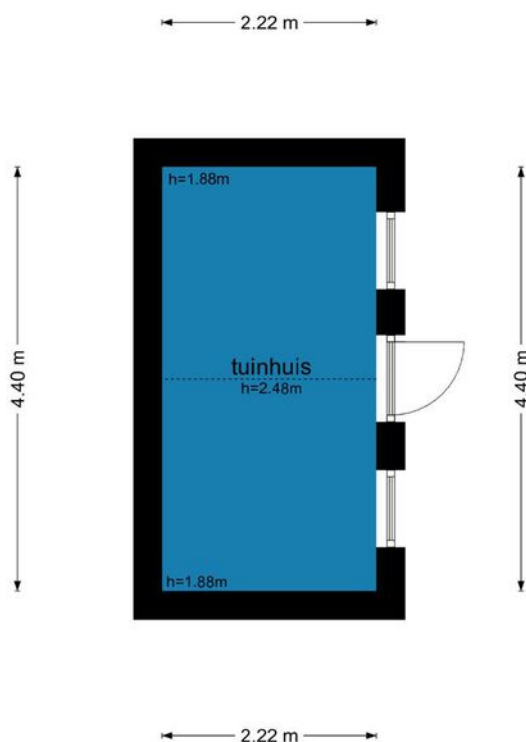
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

TWEEDE VERDIEPING 3D



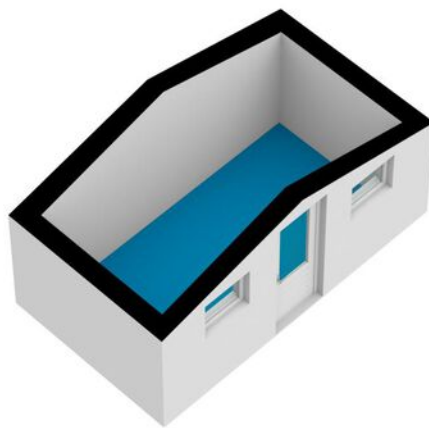
TUINHUIS

De Gaard 26 - Afferden Tuinhuis

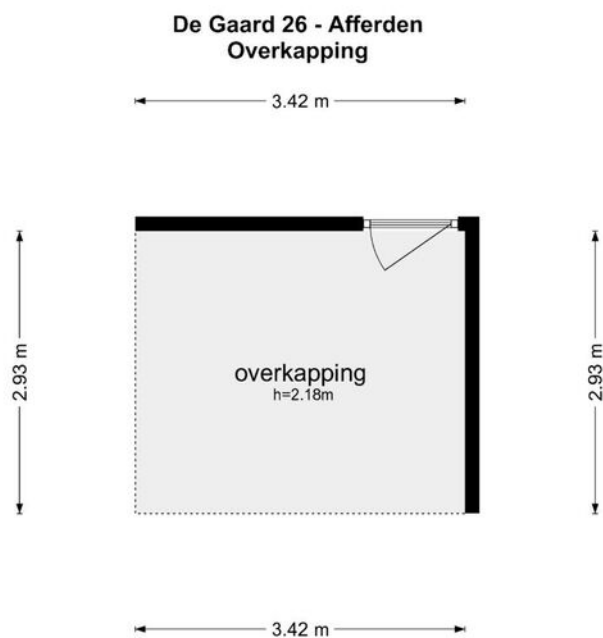


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

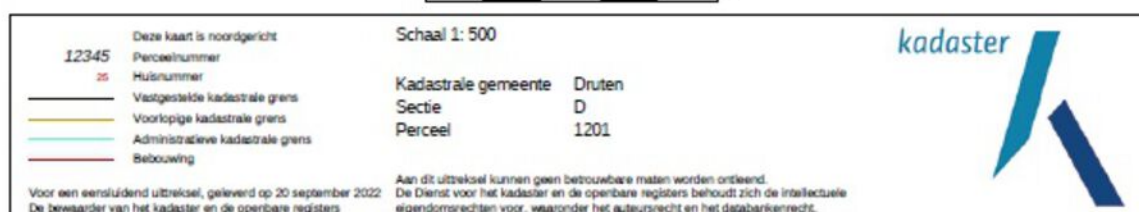
TUINHUIS 3D



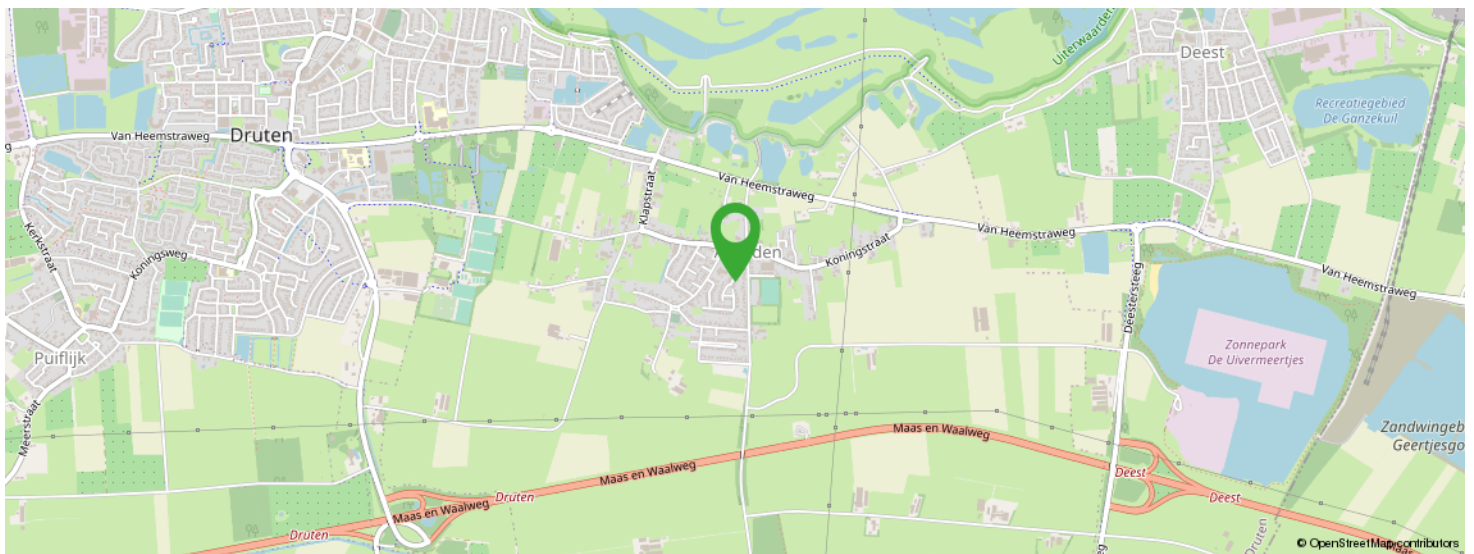
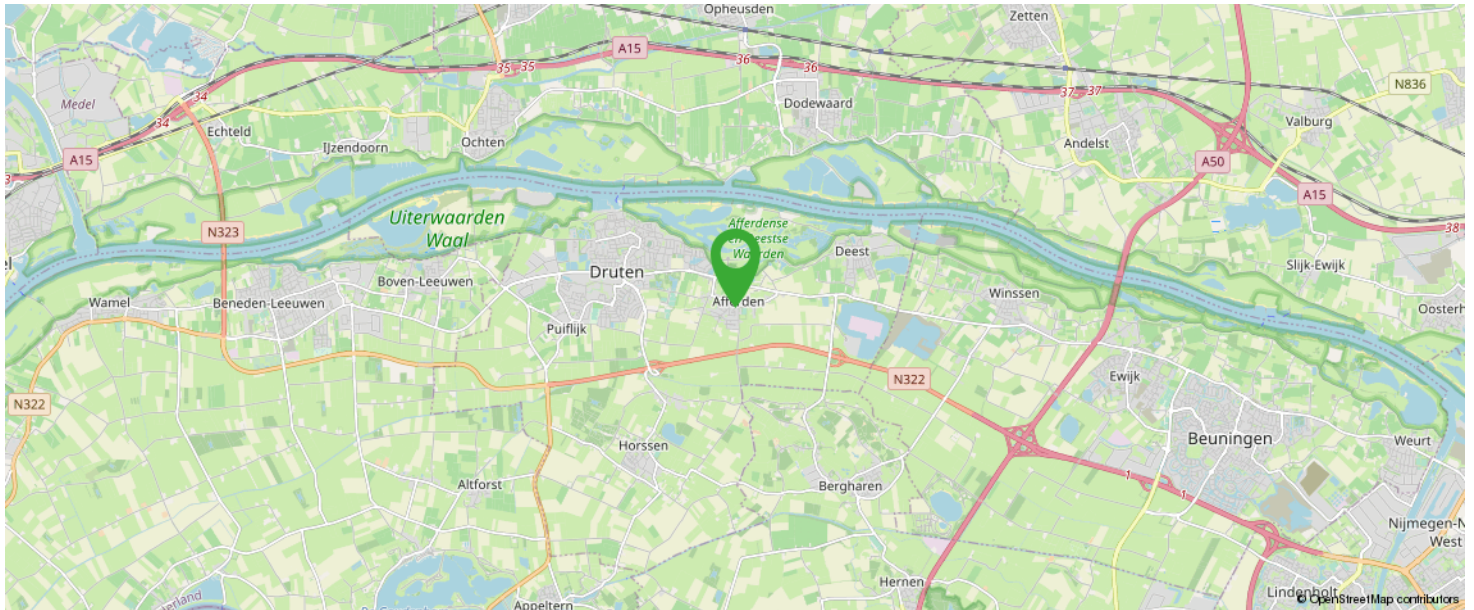
OVERKAPPING



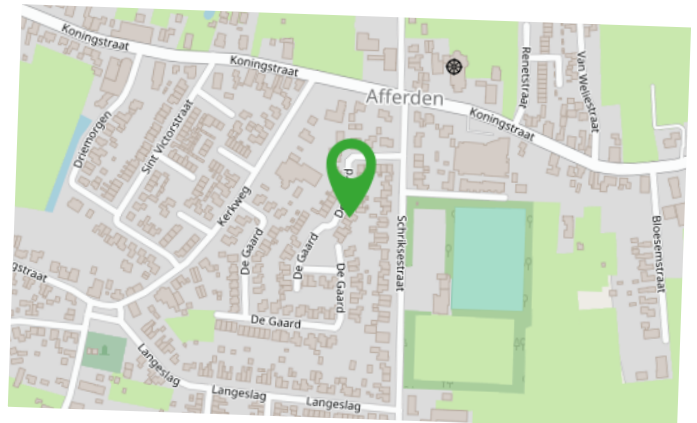
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



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 eersteieder 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.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.—