



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 285.000 k.k.

13

LEIGRAAF

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
125 m²

INHOUD:
438 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
154 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
C
1973
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

45 m²

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een instapklare en comfortabele eengezinswoning te Druten? Dan is deze woning zeker iets voor u! Deze woning heeft maar liefst vier slaapkamers en een prachtige badkamer. De woonkamer en de achtertuin baden in het zonlicht dankzij de ligging op het zuiden en op de eerste verdieping heeft u een breed uitzicht over veel groen.

Wilt u deze woning graag zien? Laat het ons weten, wij leiden u graag rond!

In deze erg groene wijk zijn veel voorzieningen dichtbij, zo zijn er meerdere supermarkten op loopafstand en zijn er een aantal basis- en middelbare scholen binnen vijf kilometer te vinden. Ideaal voor een gezin met opgroeiende kinderen! Dankzij de N50, de A15 en de A73 bent u vliegensvlug in nabijgelegen steden als Nijmegen Wageningen en Veenendaal.

De indeling is als volgt:

Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet en de woonkamer. Wanneer u door de glazen deur loopt zult u zien dat de unieke indeling van de woonkamer en de keuken een warme ambiance uitstraalt. De trap naar de eerste verdieping vormt een fraaie scheiding tussen de keuken en de woonkamer waardoor de twee ruimtes een intiem karakter hebben. De woonkamer is ruim en voorzien van grote raampartijen, dankzij de ligging op het zuiden baadt deze ruimte dus in het zonlicht. De dubbele openslaande tuindeuren geven u direct het binnen-buiten gevoel. De keuken die vanuit een open toegang te betreden is, geniet ook een uniek karakter dankzij de trap die erlangs loopt. De gehele keuken is in 2021 gerenoveerd en is nu voorzien van bruin houten meubilair. De ruimte is voorzien van alle kookgemakken en beschikt over voldoende ruimte voor een eettafel waar u gezellig aan kunt eten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. De master bedroom is een prettige ruimte met maar liefst drie ramen die een uitzicht werpen op de achtertuin. Ook deze ruimte baadt in het zonlicht, u kunt hier een tweepersoonsbed en ander meubilair kwijt. De tweede slaapkamer is ook ruim en heeft een mooi uitzicht over grote beukenbomen. De derde slaapkamer is een slagje kleiner en kan naast slaapkamer ook voor een andere functie worden gebruikt. De huidige bewoners gebruiken het als fitnessruimte, u kunt het ook gebruiken als kantoor of hobbykamer, aan u de keuze! Ook de badkamer is om over naar huis te schrijven, deze is in 2020 gemoderniseerd en biedt daardoor veel stijl en comfort. Zo is de douche voorzien van een regendouchekop en is er een riant ligbad waarin u tot ontspanning kunt komen.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een voorzolder en een extra slaapkamer, deze bevindt zich deels onder een schuin dak en is ruim opgezet. Beide ruimtes hebben grote ingebouwde kasten waardoor u er met gemak veel spullen kunt opslaan.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

In de achtertuin kunt u in alle privacy gedurende de hele dag in de zon zitten en profiteren van de frisse lucht, hier is ook een tuinhuisje dat via de achterom te bereiken is. Dit huis heeft zowel een voortuin als een achtertuin. De groenliefhebber kan de volledig betegelde voortuin ombouwen tot een fraai stukje groen waar vanuit u de nieuwe buren kunt begroeten.

Bijzonderheden:

- Instapklare eengezinswoning te Druten
- Vier slaapkamers
- Achtertuin op het zuiden
- Gezellige groene wijk
- Badkamer met ligbad
- Onlangs gerenoveerde keuken en badkamer
- Goed bereikbaar dankzij meerdere snelwegen en uitvalswegen



WOONKAMER

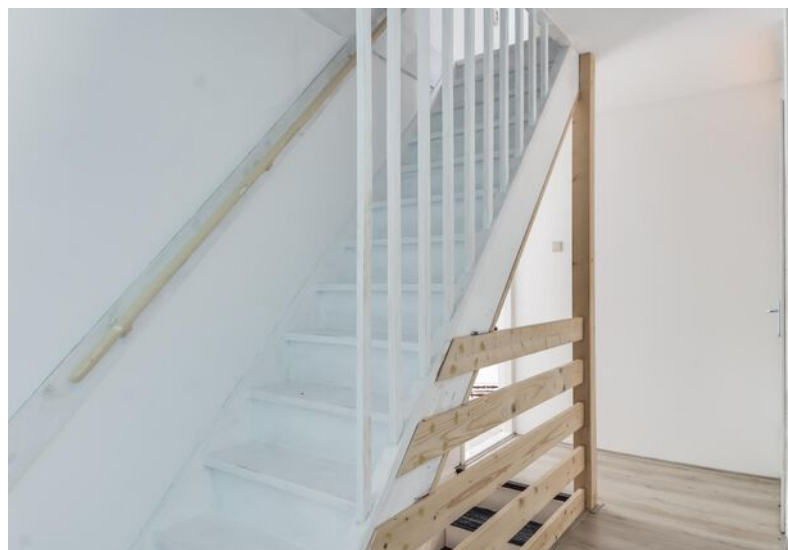


KEUKEN





EERSTE VERDIEPING





BADKAMER



TWEEDE VERDIEPING



TUIN





MEETRAPPOR

Object&co

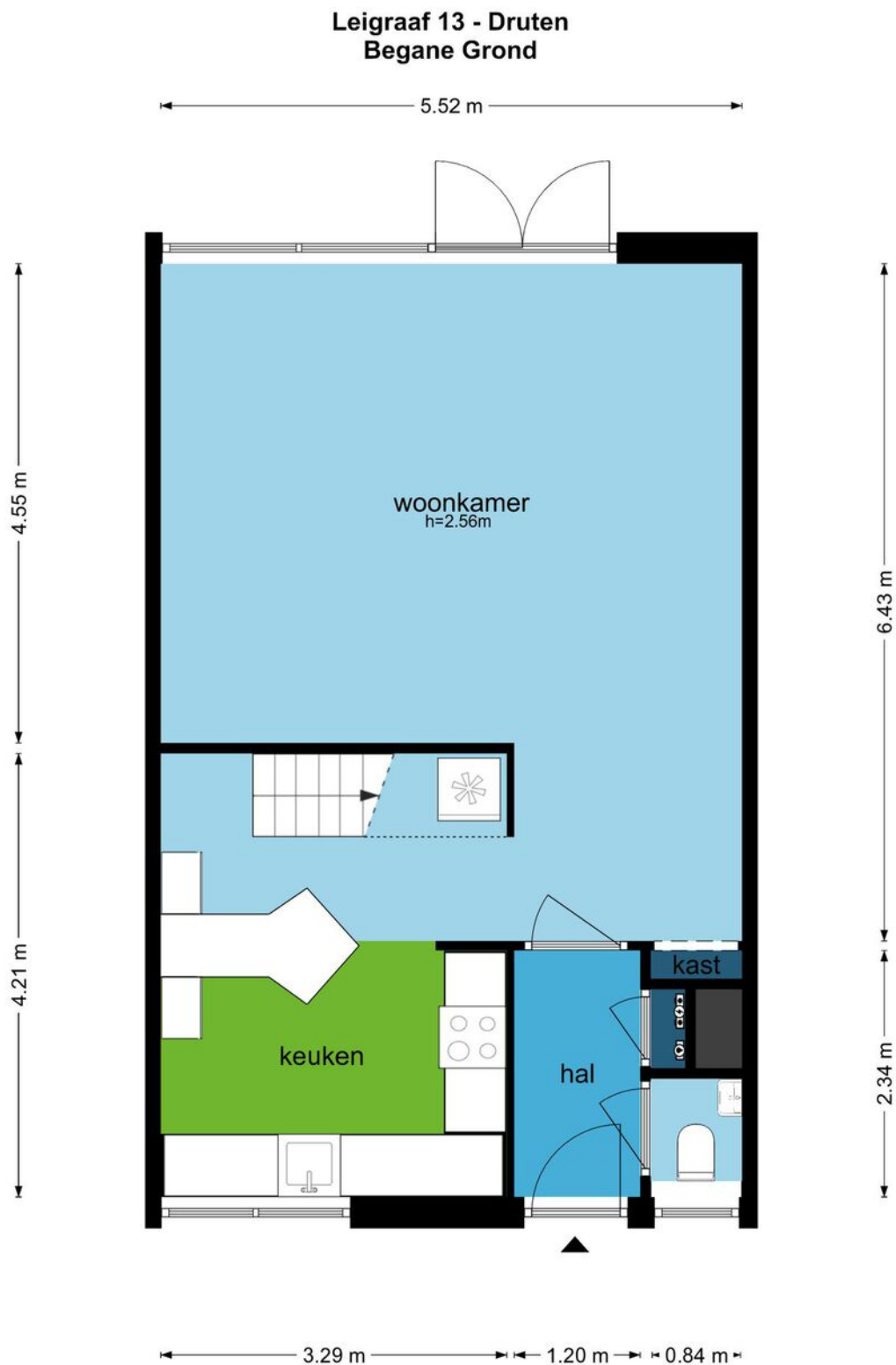
Meetcertifica

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-2022-95297	Opnemer	Bernhard Sporkisde							
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief							
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:								
	Adres	Leistraaf 13	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
	Postcode/Plaats	6651GA Druten									
	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 versies 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/Schalngat	Bruto vloeroppervlakte	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	55,10	6,20	0,00	0,00	48,90	0,00	0,00	0,00	179,63
	Woon-/leesruimte	-	55,10	6,20	-	-	48,90	-	-	-	179,63
	Eerste Verdieping	0,00	55,10	6,20	0,00	0,00	48,90	0,00	0,00	0,00	148,77
	Woon-/leesruimte	-	55,10	6,20	-	-	48,90	-	-	-	148,77
	Tweede Verdieping	0,00	55,10	6,20	22,00	0,00	26,90	0,00	0,00	0,00	109,37
	Woon-/leesruimte	-	55,10	6,20	22,00	-	26,90	-	-	-	109,37
	Extra	0,00	13,00	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,70	33,67
	Scheur	-	13,00	2,30	-	-	-	-	-	10,70	33,67
	Totale geheel Perceel	0,00	178,30	20,90	22,00	0,00	124,70	0,00	0,00	10,70	471,44
	Procentueel tov BVO		100%	11,72%	12,34%	0,00%	69,94%	0,00%	0,00%	6,00%	
	Totale Woning		165,30		T.b.v. Funda opgave in rood →		124,70	0,00	0,00	10,70	437,77

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

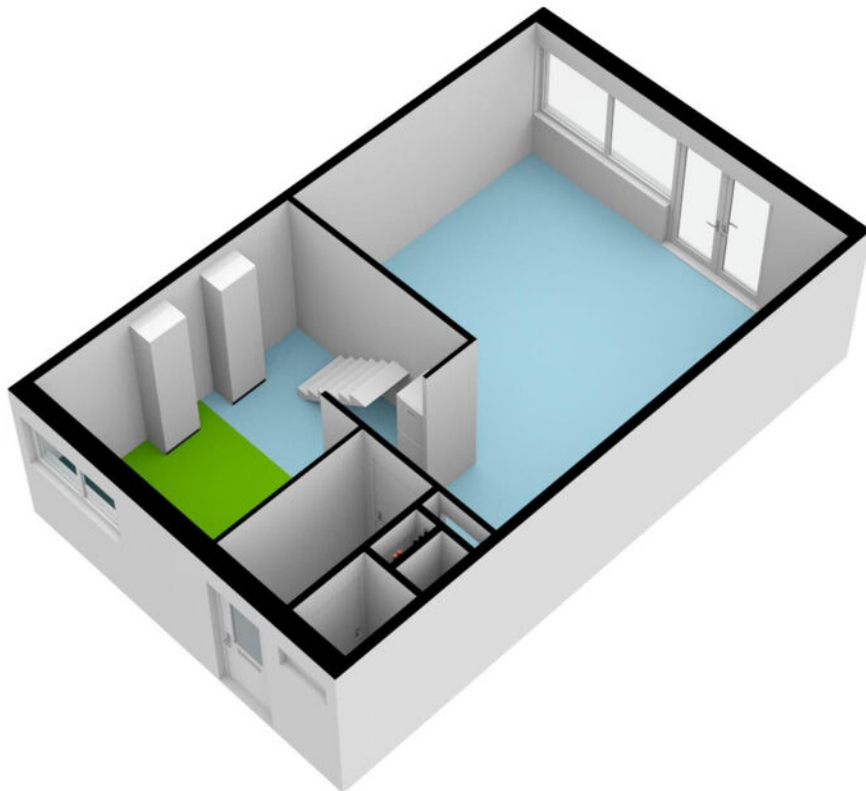
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, oorspronkelijk toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



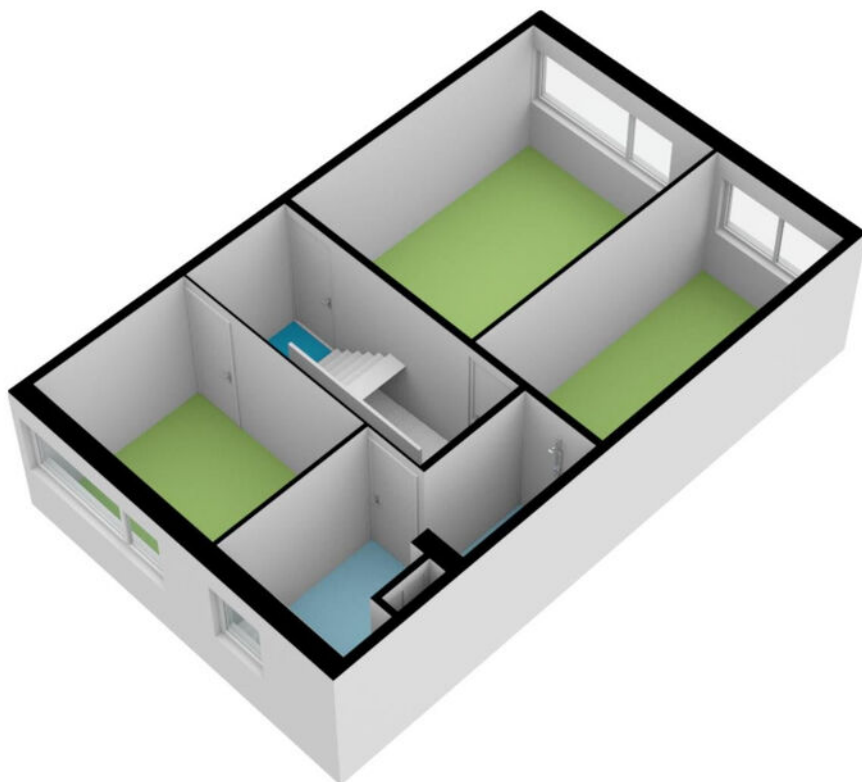
PLATTEGROND

Leigraaf 13 - Druten Eerste Verdieping



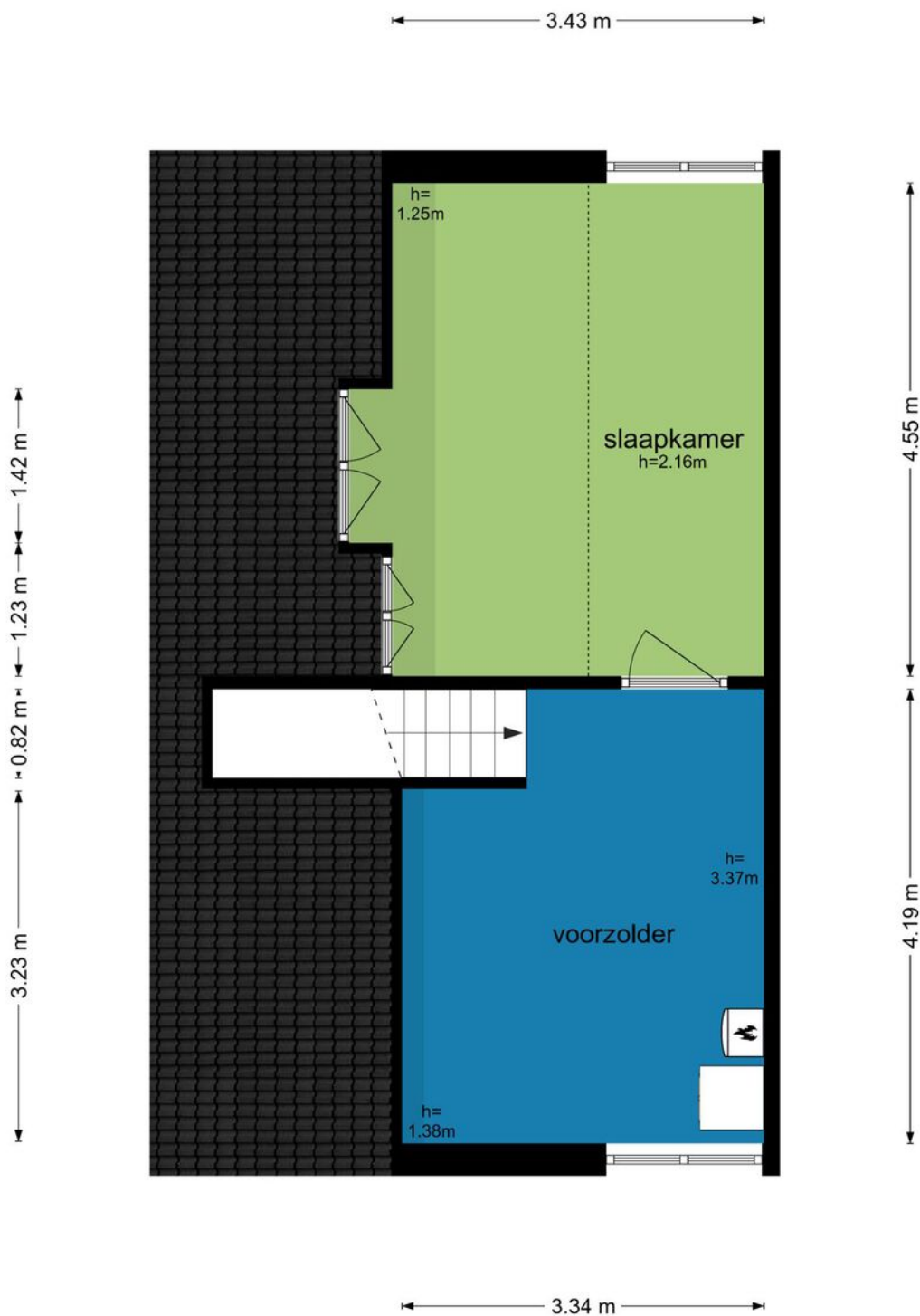
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



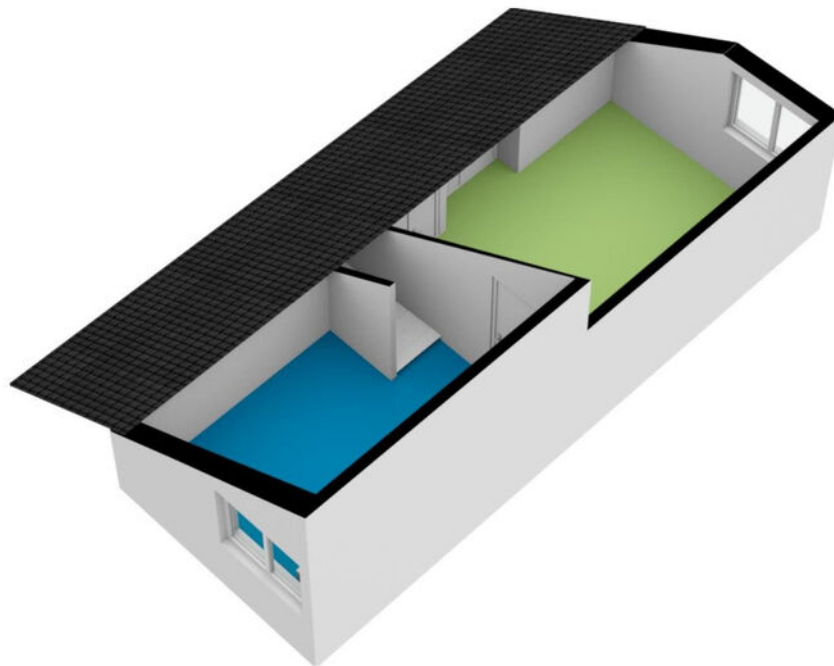
PLATTEGROND

Leigraaf 13 - Druten Tweede Verdieping



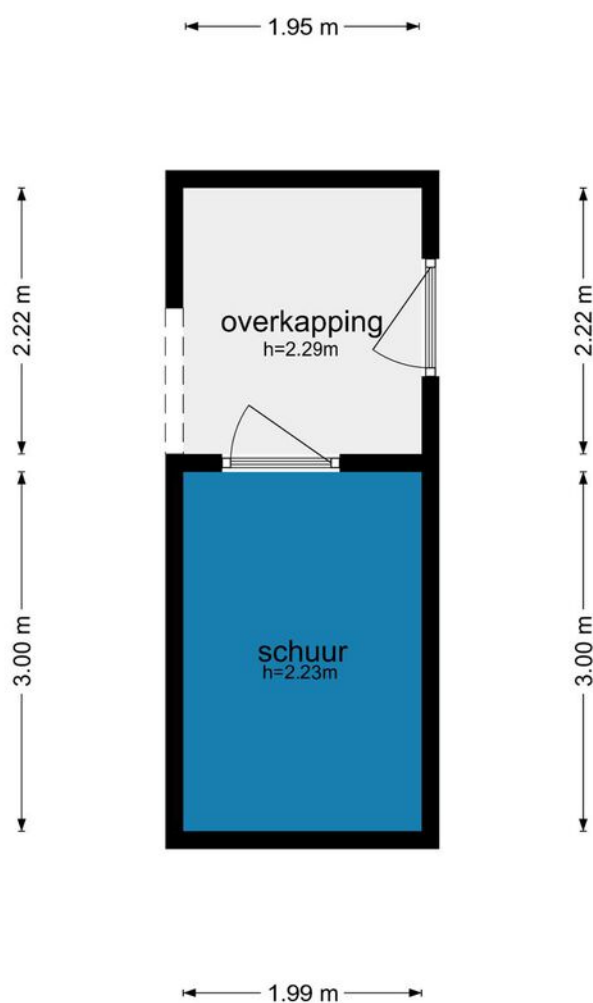
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



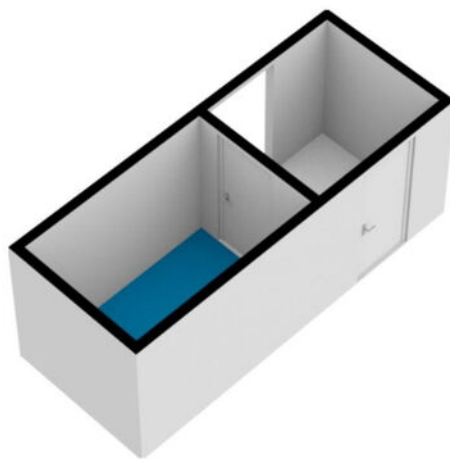
PLATTEGROND

Leigraaf 13 - Druten
Schoor



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

PLATTEGROND



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Druen

Sectie C

Perceel 3055

kadaster



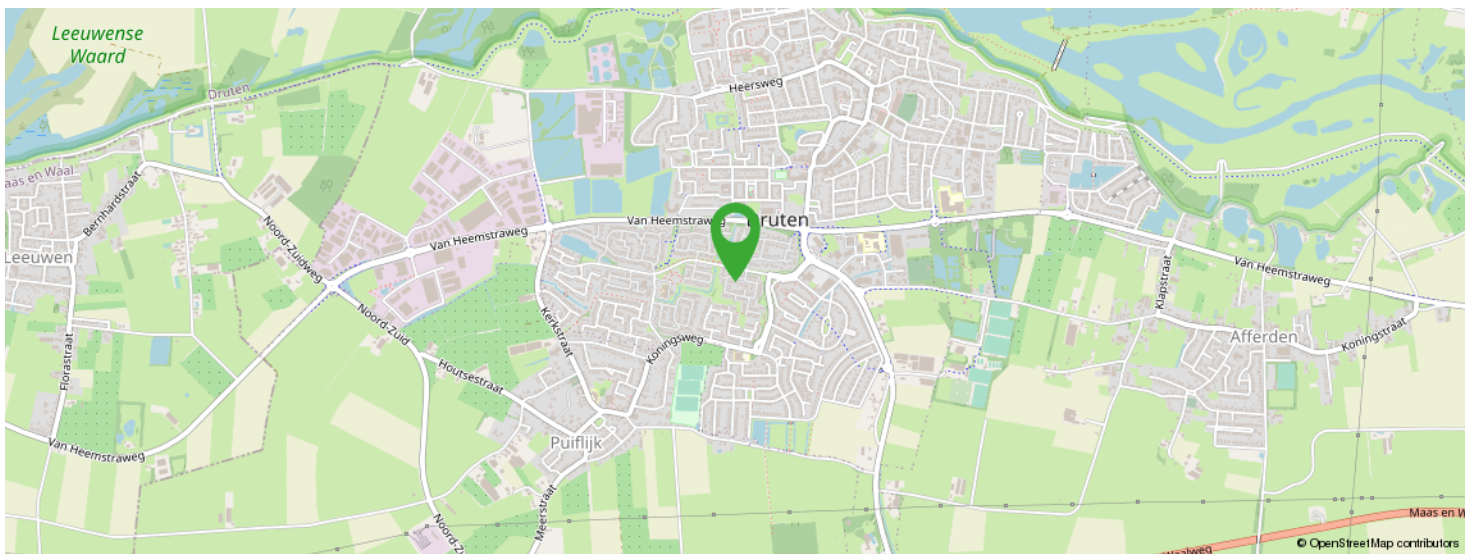
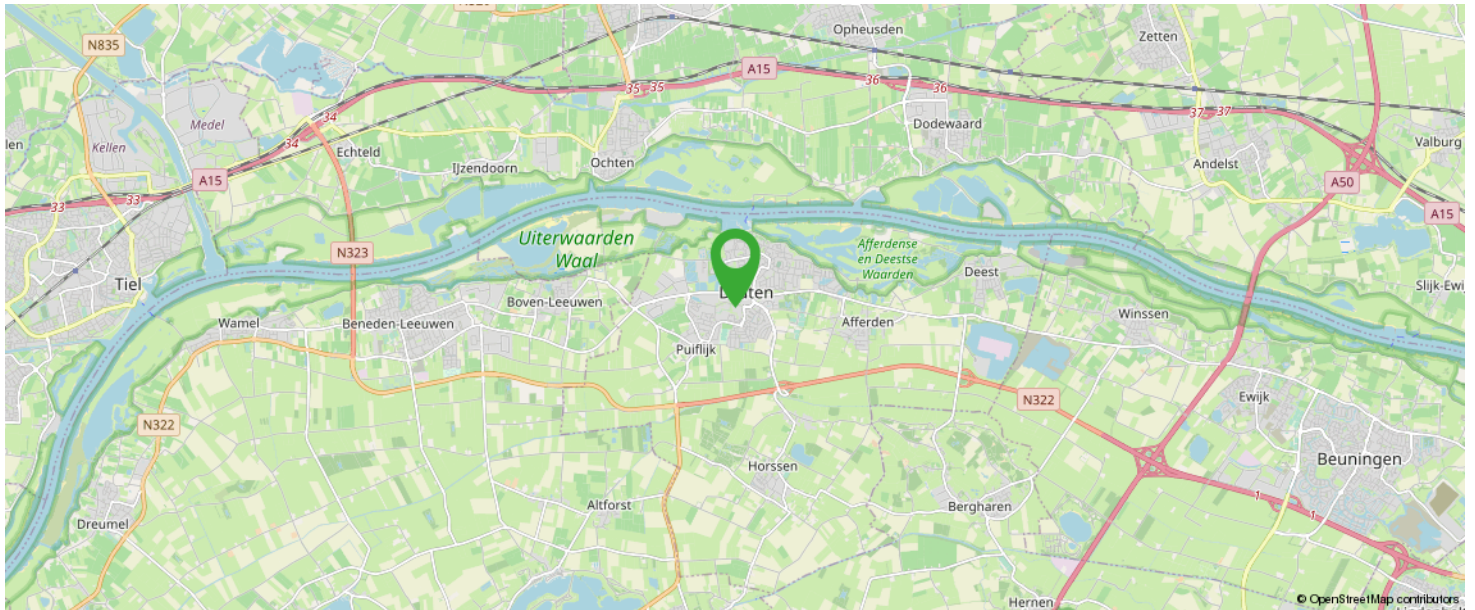
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

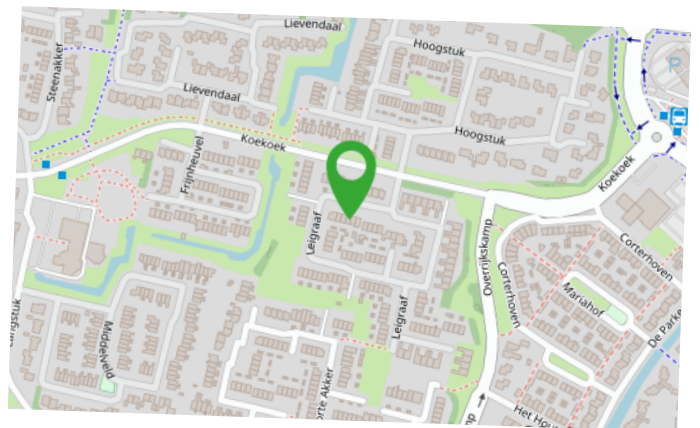
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 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 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.—