



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

23

WILLEM ALEXANDERSTRAAT

DREUMEL

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
102 m²

INHOUD:
386 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
264 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
D
1974
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

115 m²

GARAGE:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk,
airconditioning
dubbel glas

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Het is comfortabel wonen in deze twee-onder-een-kapwoning aan de Willem Alexanderstraat: dankzij de goede staat van de woning hoeft u alleen maar in te pakken en te verhuizen! Met name de luxe keuken met moderne elementen als de wokbrander en fraaie bar, en de badkamer met een whirlpool maken deze woning tot een waar genot. De ligging op de hoek resulteert in veel natuurlijke daglichttoetreding en zicht op de groene omgeving. Bovendien haalt de openslaande deur naar de achtertuin echt het buitenleven in huis. Op uw overdekte terras kunt u te allen tijde volop van de buitenlucht genieten. De vrijstaande stenen garage voorziet in extra ruimte en dankzij de brede oprit hoeft u nooit op zoek naar een plekje voor uw auto.

Wilt u nog meer weten over deze fijne woning? Maak dan snel een afspraak en dan leiden we u graag rond!

De Willem Alexanderstraat is een rustige en autoluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. U woont hier in Dreumel: een pittoresk dorp gelegen in het kenmerkende Land van Maas en Waal. Zo kunt u heerlijk fietsen en wandelen over slingerende dijken, langs uitgestrekte landerijen en prachtige uiterwaarden. Uit eten of plaatsnemen in één van de gezellige cafés van Dreumel is op slechts 3 minuten fietsafstand van het centrum een gemakkelijke optie. Bovendien bevinden zich op steenworpafstand twee basisscholen, zodat ook kinderen hier terecht kunnen. Binnen no time bevindt u zich op de N322 en kunt u binnen 30 minuten rijden in Nijmegen, Tiel of 's-Hertogenbosch zijn.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, de woon- en eetkamer, de keuken en het toilet. De ruime, L-vormige woonkamer met airconditioning beschikt over meer dan voldoende ruimte voor zowel een eet- als woongedeelte. Aan drie verschillende kanten straalt er natuurlijk licht naar binnen, wat de grote ruimte een open karakter geeft - al helemaal omdat de keuken in open contact staat met de woonkamer dankzij de fraaie bar. De keuken is in werkelijk perfecte staat en voorzien van een driedubbele afzuigkap, koelkast, oven, combimagnetron, veel kastruimte en een 5 pits-gaskookplaat inclusief wok-brander. Het geheel betegelde toilet is voorzien van spots, een wc-fonteintje en een zwevend toilet in vierkante uitvoering.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn in keurige staat, de master bedroom beschikt over handige inbouwkasten en 1 slaapkamer is voorzien van een dakkapel. De badkamer is echt een plaatje en voldoet aan alle moderne maatstaven; zo kunt u hier heerlijk ontspannen in uw persoonlijke whirlpool. Daarbij is de badkamer voorzien van een ruime inloopdouche, spots, strakke wandafwerking, spiegelkast, designradiator, waskom en een zwevend toilet - wederom in vierkante uitvoering.

Tweede verdieping:

Vliering/zolder met meer dan genoeg bergruimte. Deze verdieping is middels een vlizotrap op de overloop te bereiken.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

Deze twee-onder-een-kapwoning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is bedekt met grind en geeft ruimte aan twee bomen. Hiernaast loopt de brede oprit met meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van uw auto op eigen terrein. In de ruime achtertuin wisselen gazon en terras zich af. Het overdekte terras voorziet in een fijne plek in de buitenlucht, ongeacht het weer. De garage biedt extra opslagruimte en is tevens eenvoudig te bereiken via de poort naar de oprit.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning, instapklaar
- Luxe badkamer met whirlpool
- Luxe keuken met fraaie bar
- Ruime woonkamer
- 3 slaapkamers
- Ruime achtertuin met overdekt terras
- Vrijstaande garage in de tuin
- Brede oprit met parkeerplek
- Gelegen en Land van Maas en Waal
- Veel wandel- en fiets mogelijkheden in de omgeving
- Nijmegen, Tiel en 's-Hertogenbosch binnen 30 minuten rijafstand bereikt



BEGANE GROND



A modern kitchen with white, glossy cabinets and built-in Bosch ovens. A black countertop bar island is in the foreground with a fruit basket. A green semi-transparent box contains the text.

'LUXE KEUKEN MET BAR'





A modern bathroom interior featuring a white wall-hung toilet. The wall behind the toilet is covered in dark, smooth pebbles, and a white double-switch plate is mounted on it. Above the pebble wall, a stack of white toilet paper rolls is arranged in a pyramid shape. To the right, a white rectangular sink with a chrome faucet is visible. The floor is made of large, light-colored tiles. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'MODERNE
WC OP DE
BEGANE
GROND'**

EERSTE VERDIEPING













MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

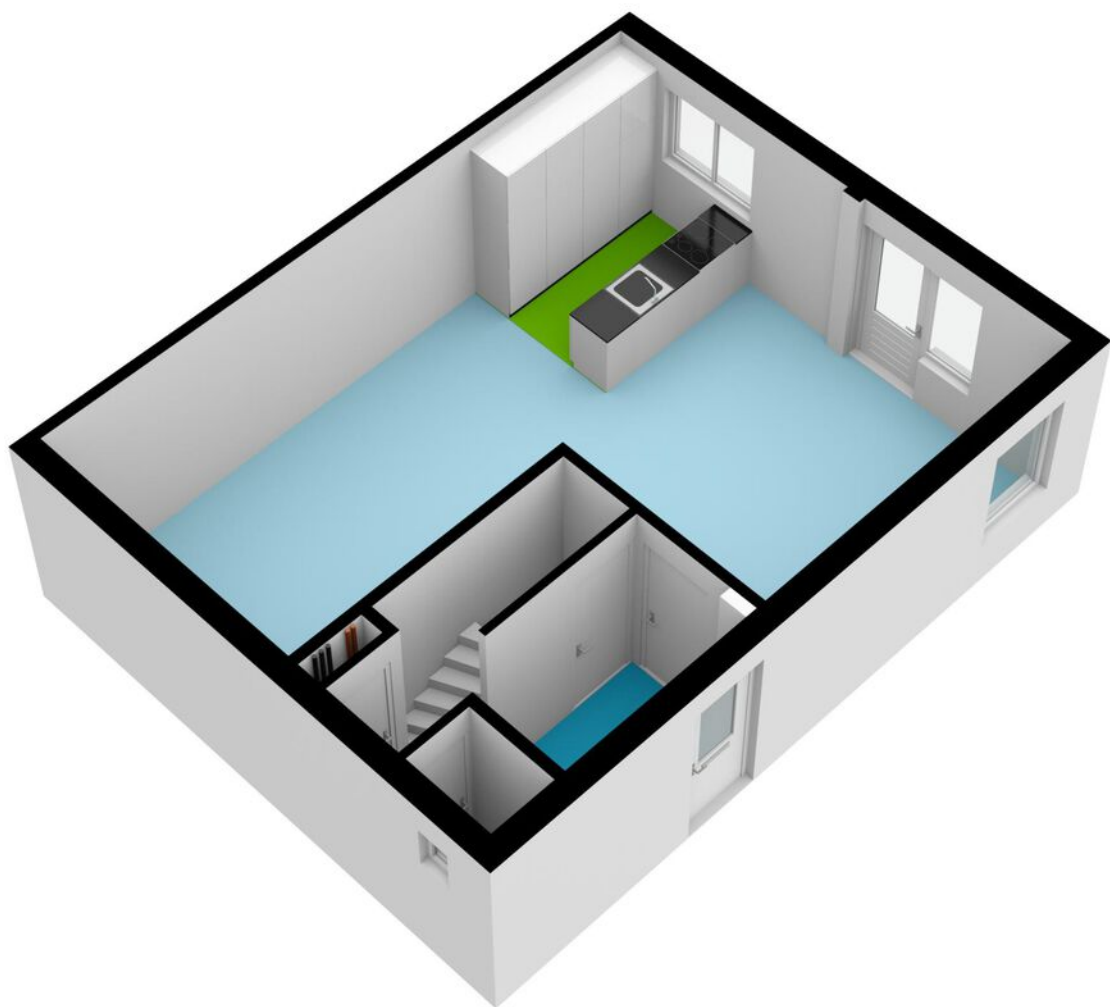
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname	5 oktober 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	7 oktober 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-99380	Opnemer	Maurice Sporklede						
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief						
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
	Adres	Willem Alexanderstraat 23	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
	Postcode/Plaats	66212A Dreumel								
	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, Makelaars, VestigingsPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Vlaamse makelaars.							
	Adres	Geerstraat 8								
	Postcode/Plaats	6651 CA Druten								
Object opgezigt per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vides/Schalimgat	Bruto vloer-oppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud	
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten					M3	
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	64,00	8,00	0,00	0,00	56,00	0,00	0,00	211,84
	Woon-/leesruimte	-	64,00	8,00	-	-	56,00	-	-	211,84
	Eerste Verdieping	0,00	64,00	8,00	10,00	0,00	46,00	0,00	0,00	137,18
	Woon-/leesruimte	-	64,00	8,00	10,00	-	46,00	-	-	137,18
	Tweede Verdieping	0,00	37,30	6,40	30,90	0,00	0,00	0,00	0,00	36,93
	Zolder	-	37,30	6,40	30,90	-	-	-	-	36,93
	Extra	0,00	47,10	6,30	0,00	0,00	0,00	0,00	40,80	133,26
	Garage (EXT)	-	47,10	6,30	-	-	-	-	40,80	133,26
	Totale geheel Perceel	0,00	212,40	28,70	40,90	0,00	102,00	0,00	0,00	519,21
	Procentueel tov BVO	100%	13,51%	19,26%	0,00%	48,02%	0,00%	0,00%	19,21%	
	Totale Woning		165,30		T.b.v. Funda opgave in rood →		102,00	0,00	0,00	40,80

BEGANE GROND



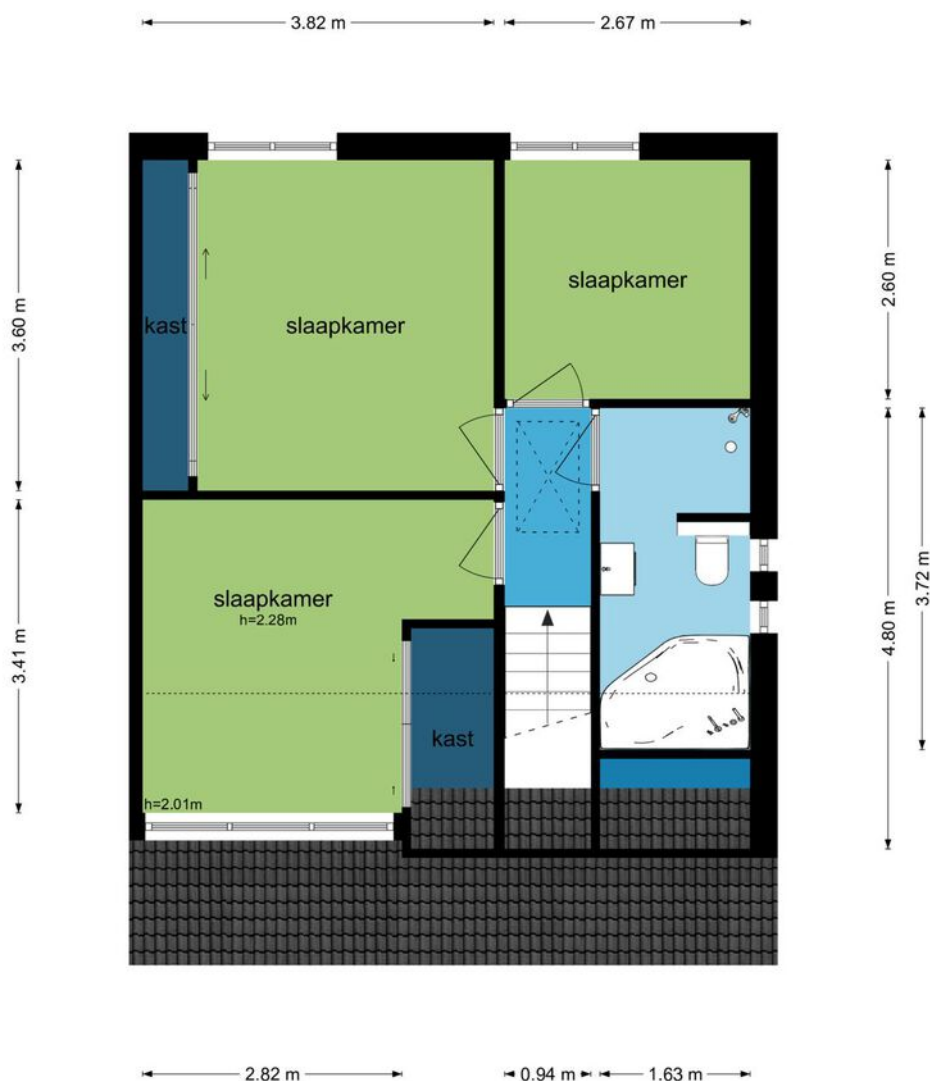
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND 3D



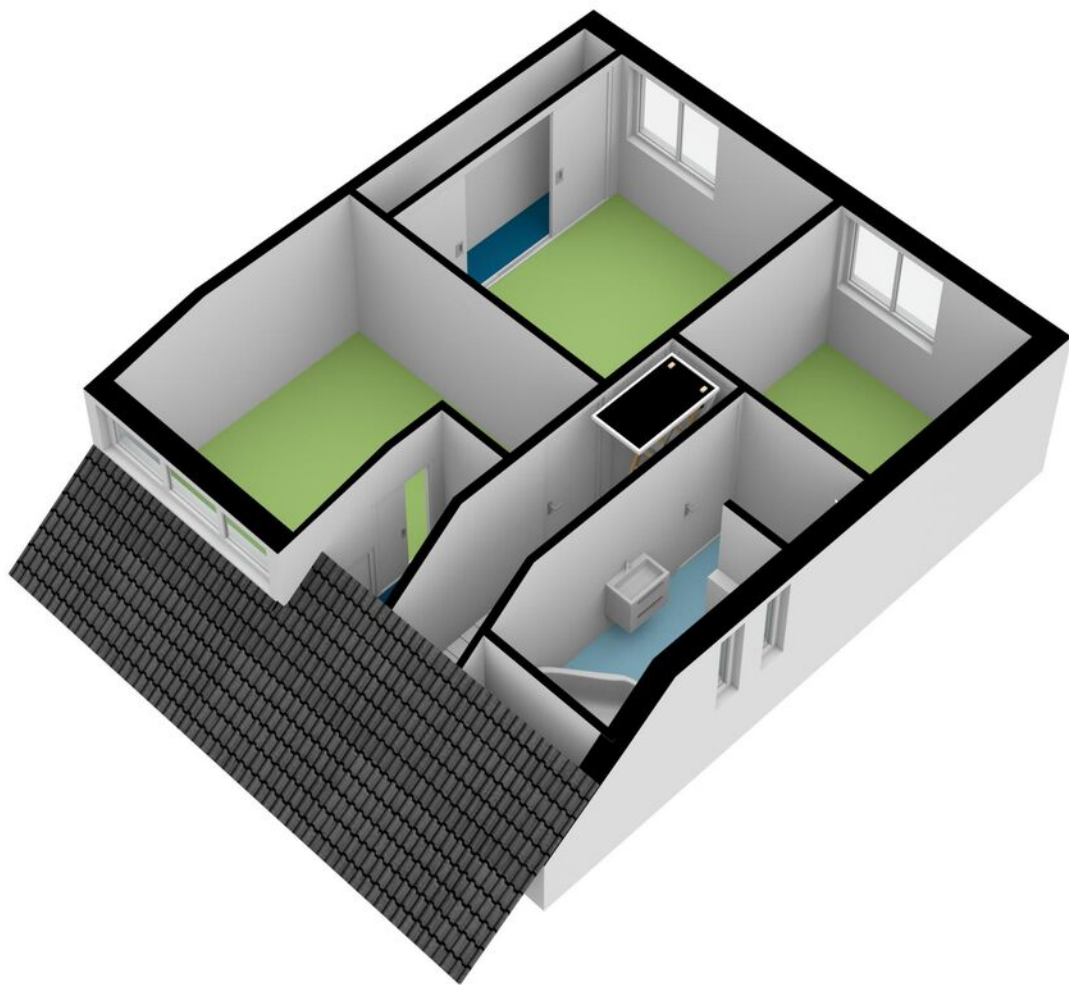
EERSTE VERDIEPING

Willem Alexanderstraat 23 - Dreumel
Eerste Verdieping



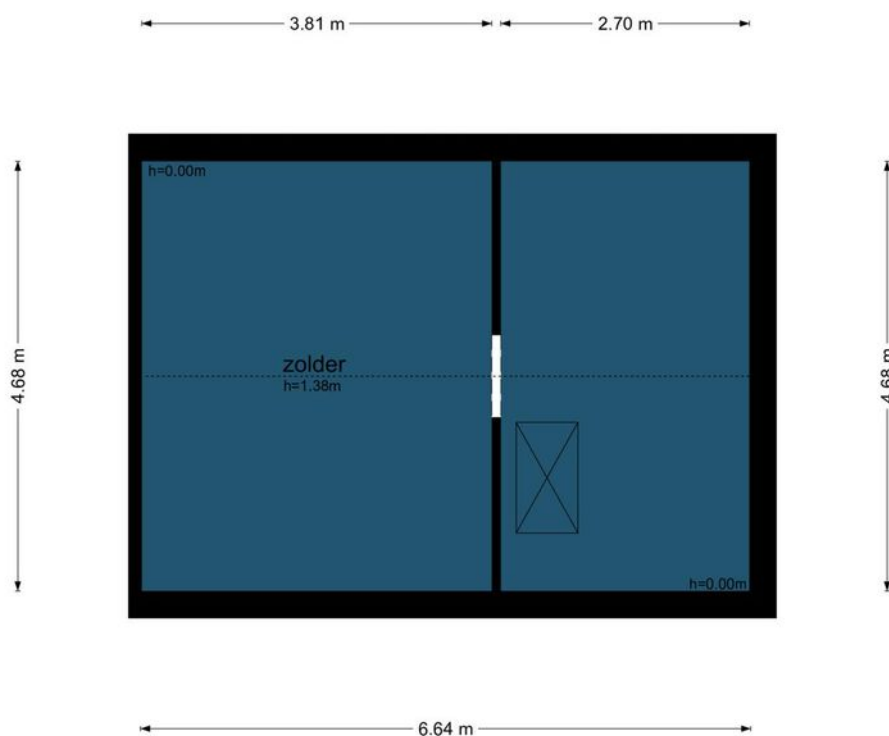
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



TWEEDE VERDIEPING

Willem Alexanderstraat 23 - Dreumel
Tweede Verdieping



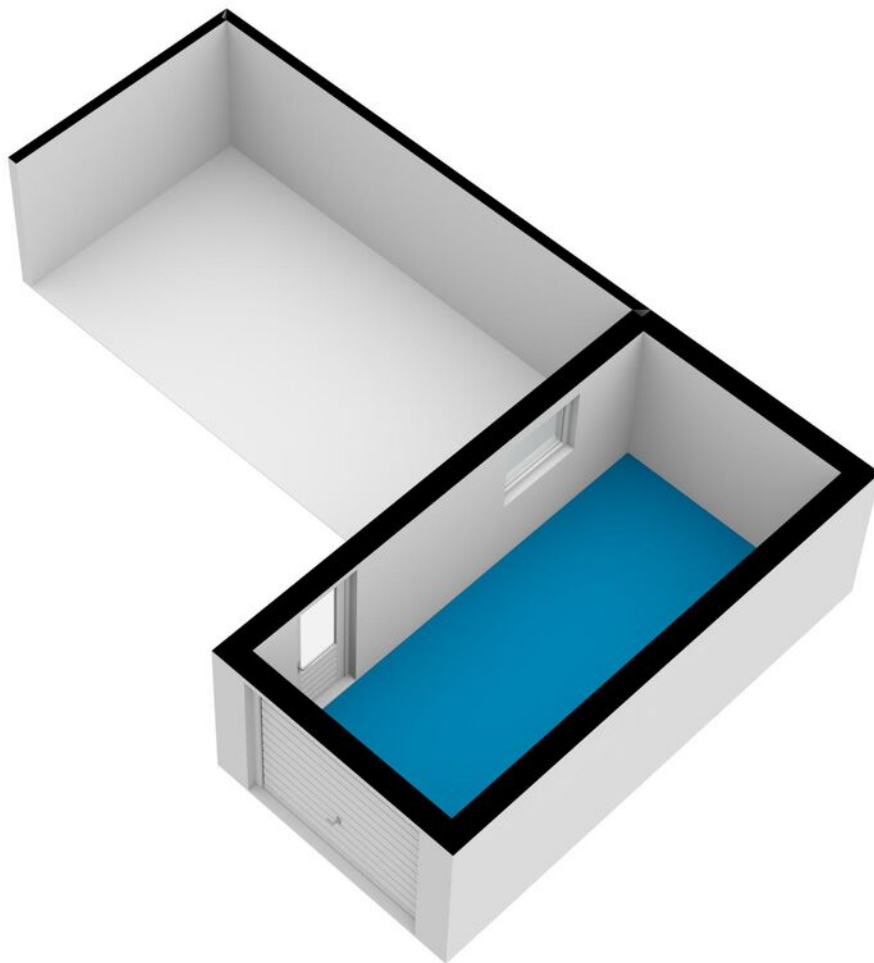
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

GARAGE EN OVERKAPPING



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

GARAGE EN OVERKAPPING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



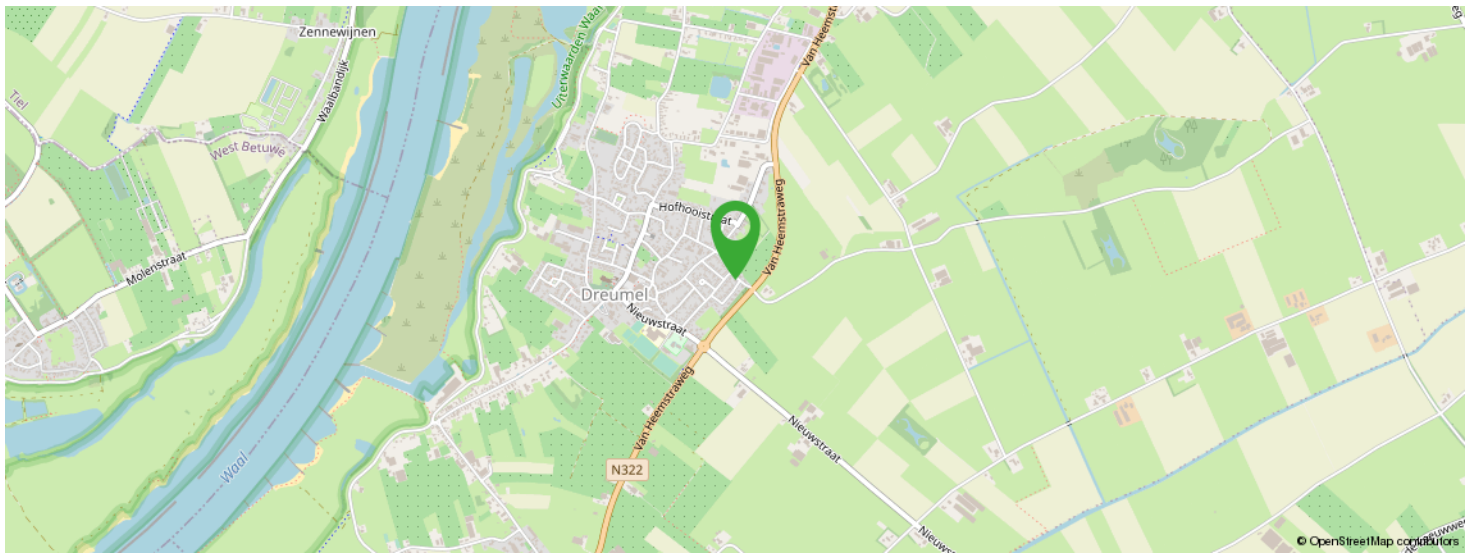
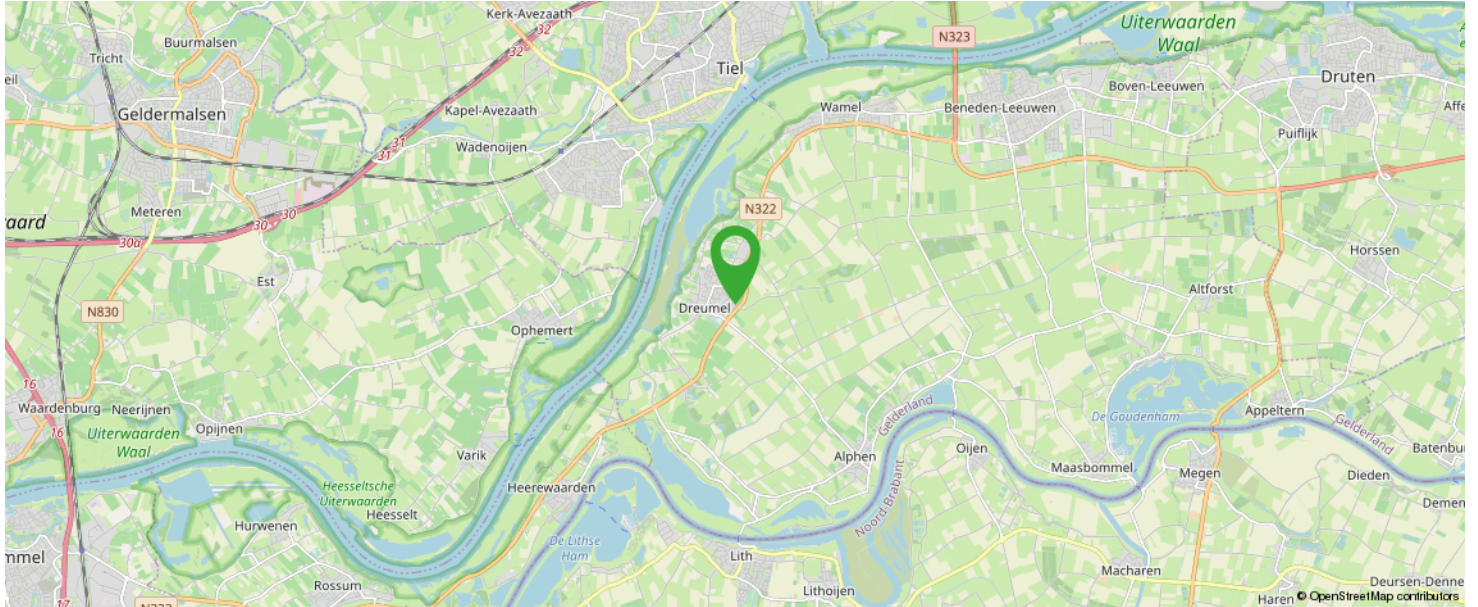
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Dreumel
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie G	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1229	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

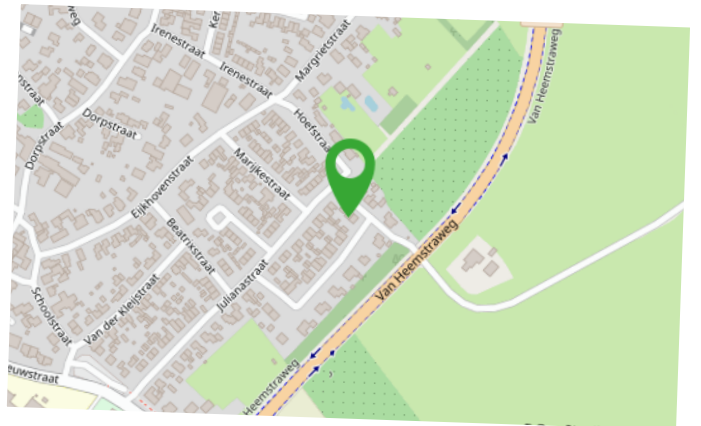
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 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.—