



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

5

HOEFSTRAAT

DREUMEL

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

KENMERKEN

SOORT WONING:

eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:

135 m²

INHOUD:

619 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

389 m²

AANTAL KAMERS:

3

SLAAPKAMERS:

2

BOUWVORM

TYPE WONING

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning

E

1972

c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

75 m²

GARAGE:

inpandig met zolder

VERWARMING:

c.v.-ketel, open haard
mogelijk

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Ruimte, rust en natuur zijn slechts enkele van de vele voordelen die deze instapklare vrijstaande woning u te bieden heeft. Te midden van het Gelderse Dreumel vindt u dit in 2020 volledig gerenoveerde pand dat een oppervlakte van 135 vierkante meter beslaat en een perceeloppervlakte van 389 vierkante meter heeft. De woning is niet alleen modern en goed onderhouden, het beschikt ook over bijzondere eigenschappen als een vide boven de woonkamer, een achtertuin op het zuiden en een ruime eetkeuken. Ook parkeert u gemakkelijk twee auto's op de oprit. Wilt u deze woning met eigen ogen bewonderen? Twijfel dan niet en plan gerust een bezichtiging bij ons in!

De omgeving waarin Hoefstraat 5 zich bevindt kenmerkt zich door de perfecte balans tussen natuur en voorzieningen. Ten oosten van de woning kunt u namelijk eindeloze wandelingen maken door de natuurreservaten 'De Meren' en 'De Eendenkooi' die omringd worden door talloze weilanden, bomenrijen en charmante boerderijen. Ten westen van de woning zult u veel voorzieningen binnen 5 minuten te voet kunnen bereiken. Zo zijn de Jumbo, Kruidvat, meerdere horeca tentjes en de basisschool allemaal binnen enkele honderden meters gesitueerd. Ook bent u binnen 5 minuten bij een bushalte en zelfs binnen 5 minuten aan de Waal! Wilt u een dagje uitwijken naar een grotere stad? Dan kan dat vliegensvlug dankzij de A2 en de A15.

Indeling van de woning:

Vanuit de aankomsthal heeft u toegang tot een grote garderobekast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. In de woonkamer valt direct de ruimtelijkheid en de verfrissende moderniteit op, de grote raampartijen met nieuwe kunststof kozijnen werpen een fraai uitzicht over de achtertuin. Deze zijn open te slaan waardoor u het binnen- en het buitenleven op prettige wijze kunt combineren. Bovendien is in de woonkamer de prachtige vide die er half overheen hangt met aan de andere zijde een uniek boogvormig plafond. Vanuit de woonkamer heeft u directe toegang tot de eetkeuken. Ook deze ruimte is onlangs gerenoveerd en gemoderniseerd, dit is te zien aan de strakke wandafwerking, de inbouwspotjes in het plafond en het matzwarte keukenmeubilair. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van het merk AEG. Zowel de keuken als de rest van de begane grond is belegd met een betonnen donkergrijze gietvloer, die stijlvol afsteekt tegen de witte wanden met hoge plinten. Tevens bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer een aparte ruimte wat zich prima leent als werkgedeelte. De garage -die aan de zijkant van deze woning is gesitueerd- is een grote ruimte met elektriciteit waar u naast het parkeren van een auto ook kunt gebruiken als een klus- of hobbyruimte, tevens is het mogelijk om boven de garage nog een extra slaapkamer te realiseren aan u de keuze!

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van ruime grootte en strak afgewerkt, in beide ruimtes kunt u een tweepersoonsbed en ander meubilair kwijt. De badkamer is qua vormgeving een speelse combinatie tussen modern en industrieel. In de badkamer kunt u gebruik maken van een ingebouwd ligbad, een toilet en een wastafel.

OMSCHRIJVING

Ook de tuin is om over naar huis te schrijven, deze loopt aan drie zijden om het huis heen en wordt afgewisseld tussen groen en terras. Aan de voorzijde zijn twee met grind belegde opritten voor meerdere auto's en aan de zijkant een met schutting afgezonderde toegang tot de achtertuin. Hier wordt een strak en goed onderhouden gazon en een met grijze tegels belegd terras omringd door plantjes, boompjes en een grote heg. Op het terras kunt u in de zon zitten of afkoelen onder de uitschuifbare zonwering terwijl u geniet van uitzicht over uw gloednieuwe woning!

Bijzonderheden:

- Vrijstaande instapklare woning te Dreumel
- In 2020 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Prachtige vide boven de woonkamer
- Kunststof kozijnen
- Elektrische zonwering
- Geheel vernieuwde elektra
- Omgeven door ruimte rust en natuur
- Op loopafstand van vele voorzieningen
- Oprit voor 2 auto's
- Ruime achtertuin met gazon en terras
- Grote eetkeuken met ruimte voor eettafel
- Mooie daglichttoetreding
- Binnen 5 minuten bij de Waal en andere natuurgebieden



'SFEERVOLLE
WOONKAMER
MET VIDE'

LICHTE WOONKAMER





A modern kitchen interior featuring a dark grey countertop and cabinetry. A white range hood is mounted above the counter. On the left, a black coffee machine sits on the counter. A green semi-transparent rectangular overlay is positioned on the right side of the image, containing the text "'LUXE KEUKEN'".

'LUXE KEUKEN'







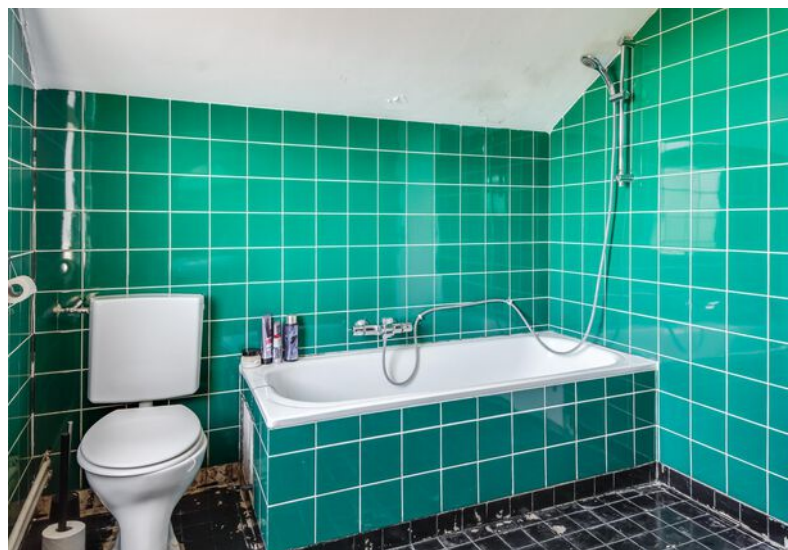


SLAAPKAMER VERDIEPING





BADKAMER VERDIEPING



A photograph of a garage interior. The ceiling is made of large, light-colored concrete blocks with a recessed fluorescent light fixture. The walls are made of red brick. On the left, various tools like brooms and shovels are leaning against the wall, and a motorcycle is partially visible. In the center, there is a large wooden door. On the right, a green semi-transparent box contains white text. The floor is a smooth, light-colored concrete.

**'ROYALE
INPANDIGE
GARAGE MET
ZOLDER'**



AANZICHT WONING





MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
	Datum Meetopname 15 juni 2022 Datum Meetrapport 23 juni 2022 Meetrapportnr/O&c OC-2022-94735 Meetcertificaat Type A		Meetbedrijf Object&co Nederland BV Opsteller Mario van Essen Opnemer Maurice Sporklede Status Definitief								
	Object type Woning Adres Heefstraat 5 Postcode/Plaats 6621ZL Dreumel		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
	Opdrachtgever De Lorijn Makelaars O/G B.V. Adres Geerstraat 8 Postcode/Plaats 6651 CA Druten		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-normen 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.								
Object opgezet per bouwlaag	PRE BVO AFTREK Vides/Schalngat > 4 m2 A	BVO Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H) B	BVO AFTREK Terra oppervlakte (BVO-NVO) B	POST BVO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	POST BVO AFTREK Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
						Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud m3 I	
	Begane Grond	0,00	128,10	13,50	0,00	0,00	87,30	27,30	0,00	0,00	381,66
	Woon-/leefruimte	-	98,00	10,70	-	-	87,30	-	-	-	296,78
	Garage (GAR)	-	30,10	2,80	-	-	-	27,30	-	-	84,88
	Eerste Verdieping	17,00	111,00	14,20	34,10	0,00	47,70	15,00	0,00	0,00	237,44
	Woon-/leefruimte	17,00	68,30	2,70	12,90	-	47,70	-	-	-	174,12
	Zolder	-	42,70	6,50	21,20	-	-	15,00	-	-	63,32
	Totalen geheel Perceel	17,00	239,10	27,70	34,10	0,00	135,00	42,30	0,00	0,00	619,10
	Procentueel tov BVO		100%	11,59%	14,26%	0,00%	56,46%	17,69%	0,00%	0,00%	
Totalen Woning		239,10			T.b.v. Funda opgave in rood →	135,00	42,30	0,00	0,00	619,10	

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

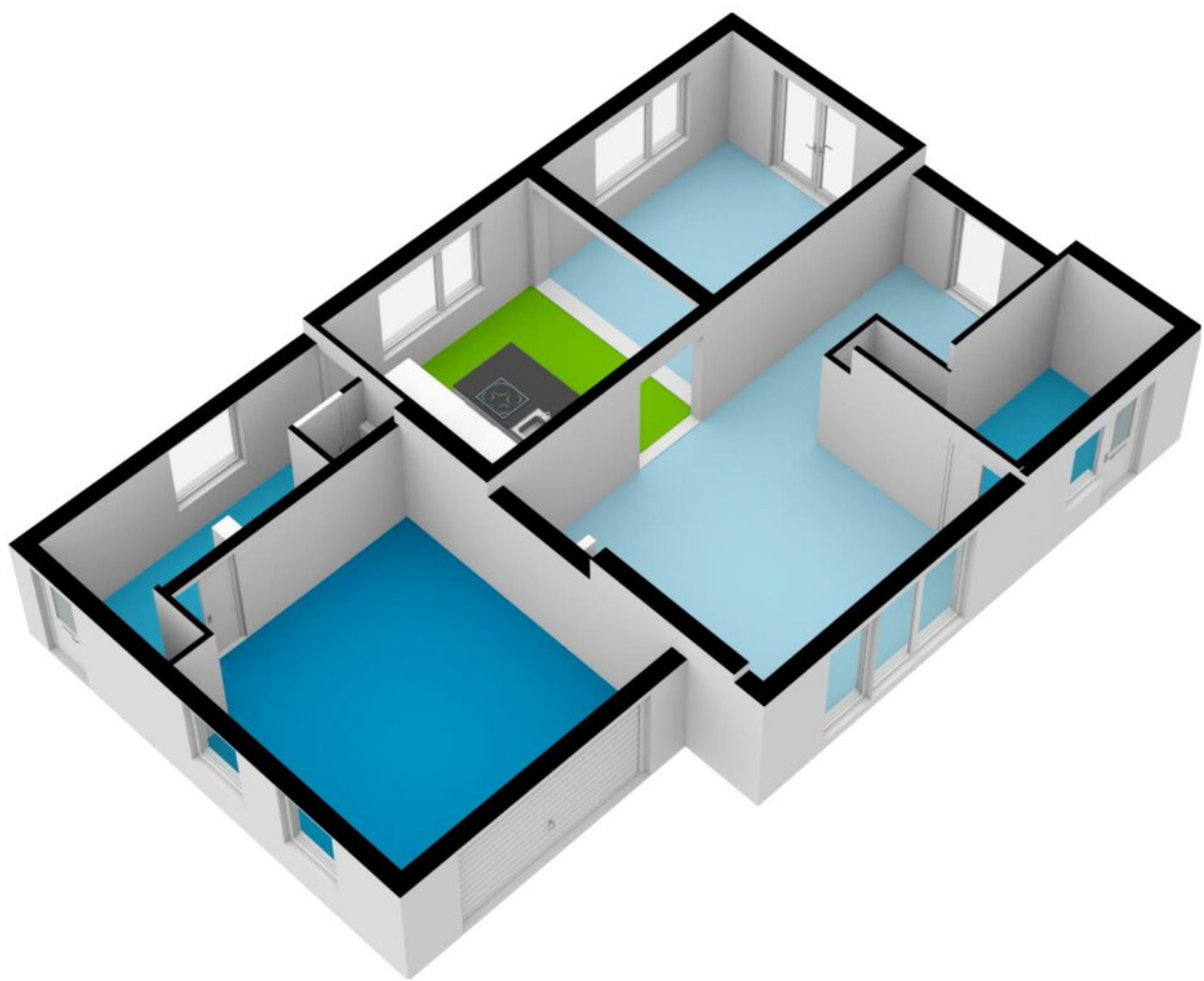
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, onder de schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

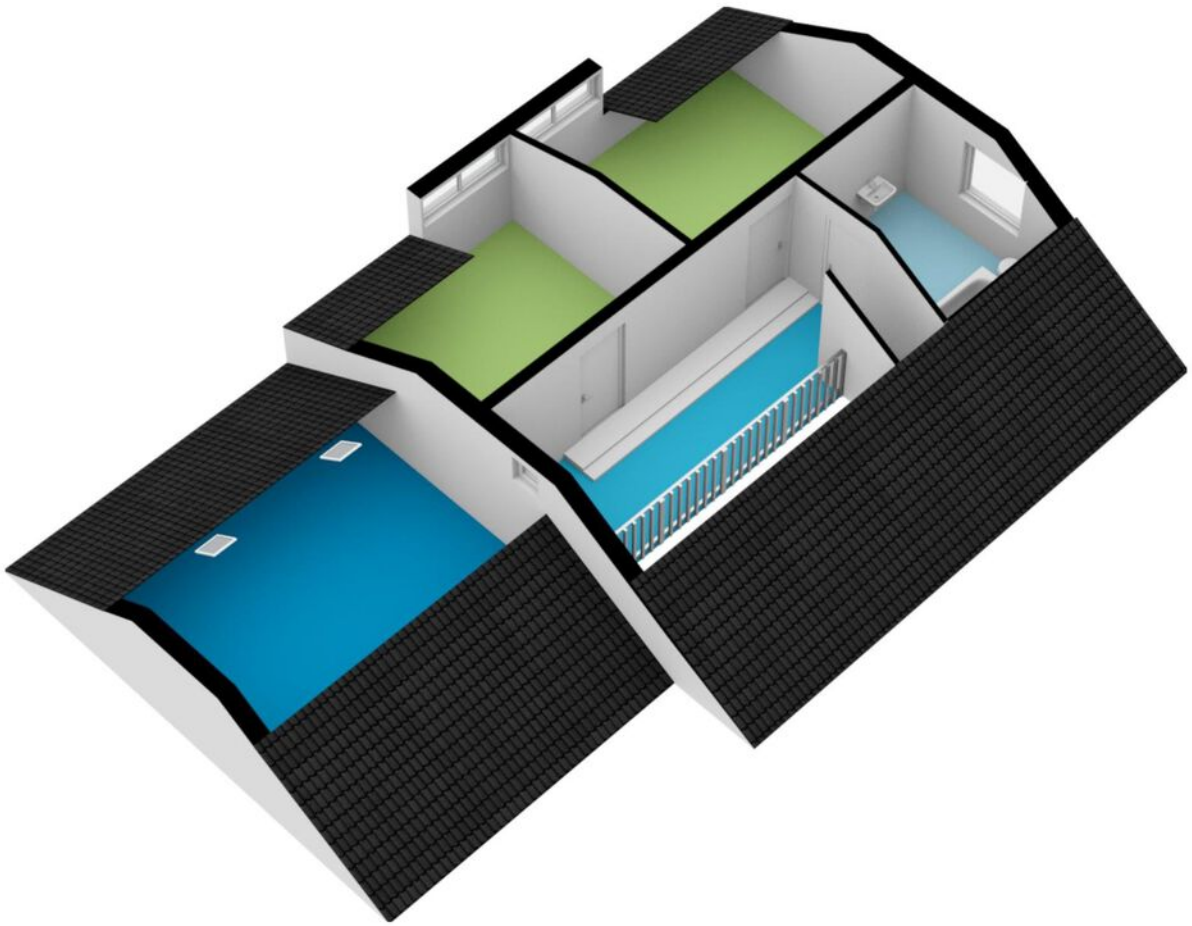


PLATTEGROND



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

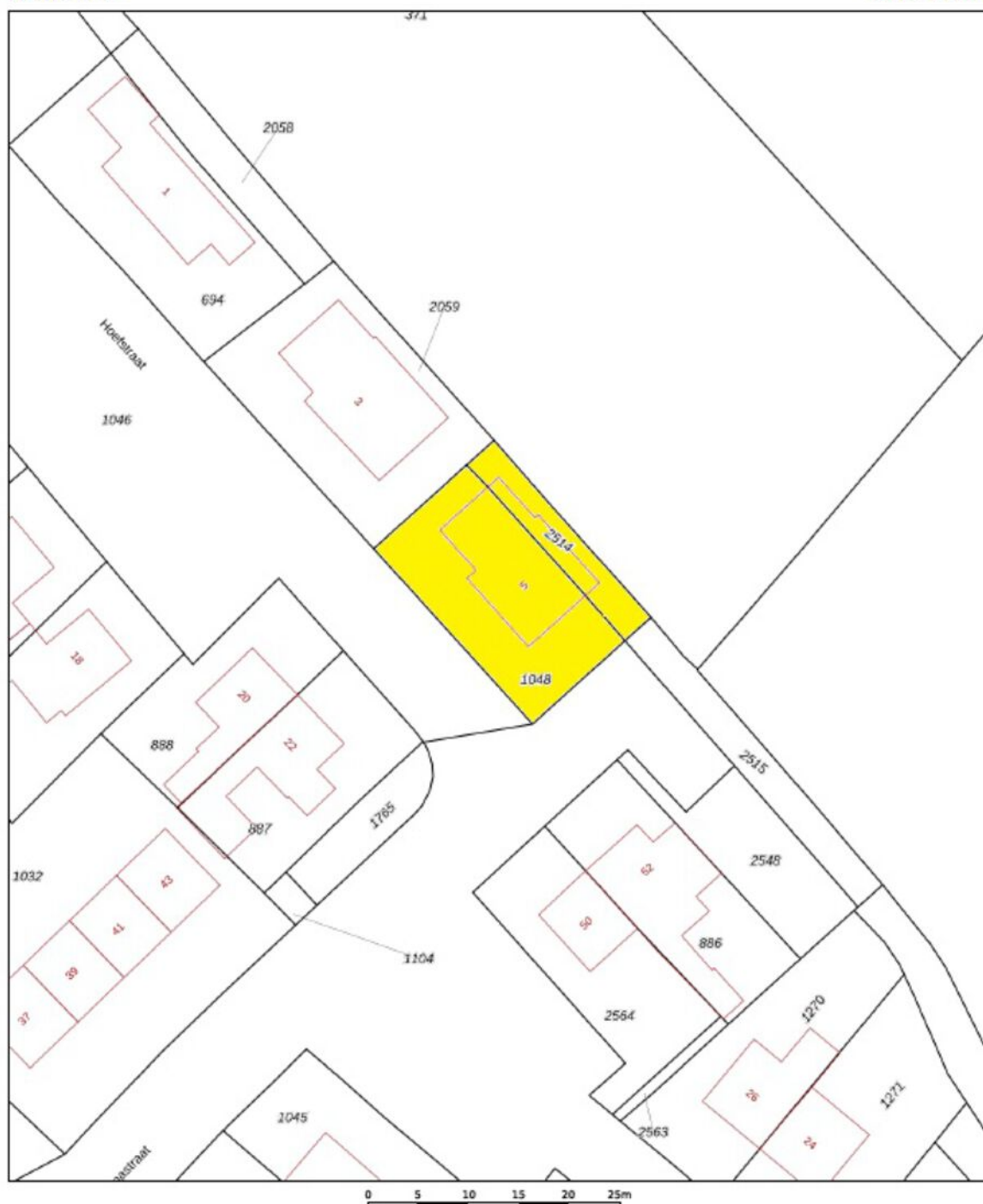
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



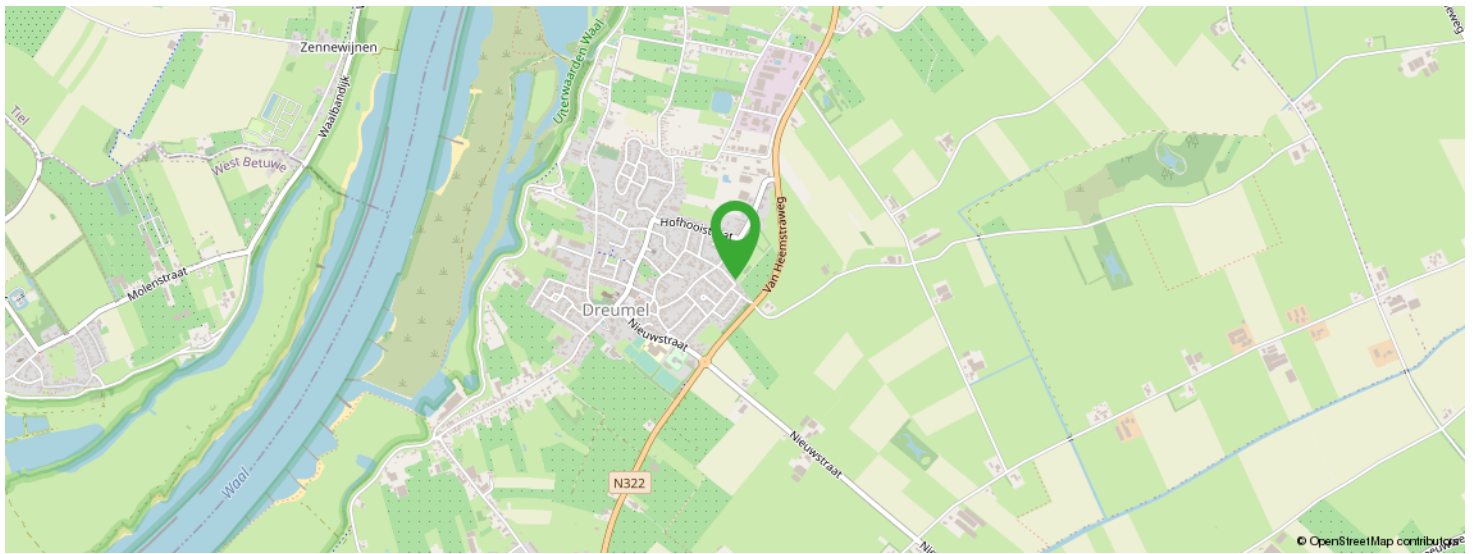
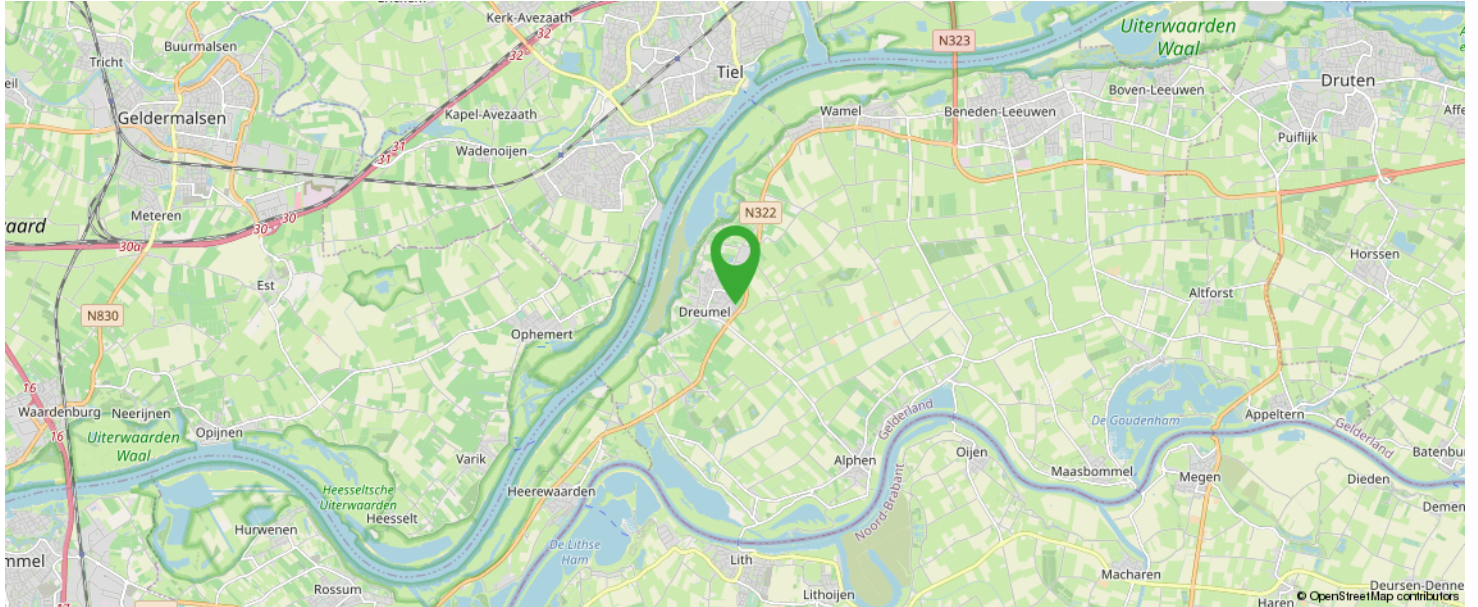
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Dreumel
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1048	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

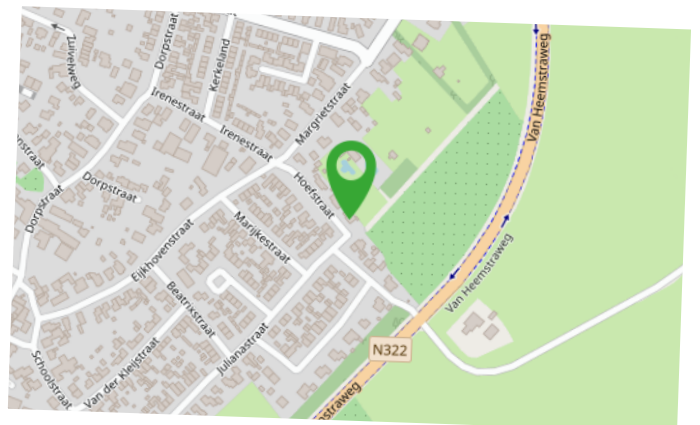
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 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.—