



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

21

BIJMANSSTRAAT

DEEST

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:
175 m²

INHOUD:
594 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
975 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR

Bestaande bouw
vrijstaande woning
D
rond 1860, vanaf 1928
geregistreerd bij de
gemeente
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

WARM WATER

LIGGING:

aan rustige weg,
beschutte ligging, landelijk
gelegen

TUIN:

308 m²

GARAGE:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, gaskachels

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Uniek wonen in de rustige natuur? Kom thuis in deze prachtige vrijstaande woonboerderij! Dit authentieke object van voor het jaar 1928 heeft een woonoppervlakte van 175 m² en een perceeloppervlakte van 975 m²; het geheel is niet alleen prachtig vormgegeven maar ook uitstekend onderhouden. Dit is terug te zien in de hoge plafonds en grote raampartijen in de woonkamer, de oprit voor maar liefst zeven auto's, de vrijstaande garage, de beplante voor- en achtertuin en de originele waterput welke is opgebouwd uit oude stenen van de boerderij en raamluiken welke gemaakt zijn uit oude banken van een kerk. Ook zijn in de woning drie slaapkamers, een werkkamer en twee badkamers. Naast authenticiteit, biedt deze woning ook luxe en comfort; de sauna op de begane grond, de badkamer in de master bedroom met eigen douchegelegenheid en de jacuzzi in de tuin staan 365 dagen per jaar klaar om het warme karakter van deze woning te versterken.

Bent u geïnteresseerd in dit object, en wilt u het graag met eigen ogen bewonderen? Laat het ons weten, wij leiden u graag rond.

Bijmansstraat 21 bevindt zich in het landelijke en gemoedelijke dorp Deest, gemeente Druten. In de nabije omgeving is zowel veel groen als blauw te vinden, u kunt hier eindeloos wandelen, fietsen en picknicken langs de Waal, het Uivermeer en het Berghaarse bos. In het dorp vindt u een basisschool, enkele winkels en een actief verenigingsleven zoals voetbal, tennis en toneel. De bushalte op 5 minuten loopafstand en de nabijgelegen uitvalswegen richting de A15 en de A50 maken de weg vrij om binnen korte tijd steden als Ewijk (9 minuten), Beuningen (15 minuten) en Nijmegen (20 minuten) te bereiken.

De indeling is als volgt:

De ruime entreehal, afgewerkt met een fraai houten plafond en rode vloertegels, biedt directe toegang tot de keuken, de wasruimte, het toilet en de master bedroom. De woonkamer, die naast de keuken ligt, straalt ruimtelijkheid, stijl en authenticiteit uit. Zo is ook hier het plafond versierd met houten balken, verfraaien ornamenten de muren en is de vloer belegd met houten grenen planken, vastgeklonken op houten balken. De led spotjes aan het plafond werpen een mooi licht op dit geheel

Ook de keuken is om over naar huis te schrijven, deze is ruim, in goede staat en voorziet in al uw benodigde kookvoorzieningen. Het eten serveert u gemakkelijk aan de eettafel in dezelfde ruimte. Een prettige toevoeging is de bijkeuken, deze gebruiken de huidige bewoners als opslagruimte. Verder is op de begane grond de master bedroom te vinden. Het betreft een zeer grote kamer met een eigen badkamer en de mogelijkheid voor het plaatsen van een groot bed en veel ander meubilair. De wasruimte beschikt over een handig tweede keukenblok en de sauna, deze is klassiek vormgegeven met houten planken en is geschikt voor 2 á 3 personen. Op de begane grond bevindt zich nog een studeerkamer en het toilet. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een wc fonteintje.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

De eerste verdieping bestaat uit de overloop, twee slaapkamers, de badkamer, twee bergruimtes en een ruime ingebouwde kledingkast. De kamers zijn van vergelijkbare grootte (circa 18 vierkante meter) en beschikken over mooie dakkappen, waardoor ook op deze verdieping authenticiteit en stijl wordt uitgestraald. In de badkamer is een ingebouwd ligbad, douche, toilet en een wastafel geplaatst. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van verwarming. Erg handig zijn de drie bergruimtes (waarvan 1 een ruime inloopkast), deze staan garant om al uw overige spullen op te slaan, een van de ruimtes kan zelfs worden gebruikt als inloopkast aangezien deze in directe verbinding staat met een slaapkamer. Ook deze verdieping is uitstekend onderhouden en behoeft dus geen opknappwerkzaamheden.

Exterieur:

De achtertuin is niets minder dan een sprookjesachtige plek. Stilte en privacy wordt hier aangevuld met veel verschillende soorten fluitende vogels, vissen in de vijver en meerdere terrassen. In de zomer zijn rondom het huis veel bloemen, een prachtig gazon en mooie bomen en planten te bewonderen. De vrijstaande garage, die lijkt op een mini-versie van de woonboerderij heeft een charmante uitstraling en beschikt over water, elektra en een op afstand te bedienen elektrische roldeur. De 6 zonnepanelen en de vliering maken het tot een volwaardig, onafhankelijk geheel. Als kers op de taart is in de tuin een klein houten tuinhuis, deze verkeert in goede staat en voorziet in een overkapt buitengedeelte. Dankzij de jacuzzi en deze overkapping kunt u zelfs in de regenachtige dagen genieten van uitzicht over uw gloednieuwe woning! Daarnaast beschikt de tuin over een ingebouwde regeninstallatie, 4 sproeiers voor en 4 sproeiers achter met een waterpomp (grondwater) in de houten tuinhuis.

Bijzonderheden:

- Unieke vrijstaande woonboerderij te Deest
- 175 m² aan wooncomfort en 975 m² aan perceel
- Tuin met diverse terrassen waaronder jacuzzi, barbecue, prieel en tuinhuis
- Drie slaapkamers, werkkamer en twee badkamers
- Authentieke elementen als fraaie houten balken, luiken en een waterput
- Gelegen in een rustige, groene omgeving
- Vrijstaande garage met vliering en 6 zonnepanelen
- Oprit voor 7 auto's
- Sauna op de begane grond en jacuzzi in de achtertuin
- Ruime woonkamer
- Ruime keuken
- Handige bergruimtes
- Bouwjaar rond 1860, vanaf 1928 geregistreerd bij de gemeente





**'SFEERVOLLE
AUTHENTIEKE
DETAILS'**

WOONKEUKEN



SLAAPKAMER BENEDEN





BIJKEUKEN EN SAUNA





VERDIEPING





TWEEDE BADKAMER BOVEN





A photograph of a garden featuring a paved patio in the foreground, a green lawn, and various plants including a large potted plant, a manicured bush, and a small statue. A house with a tiled roof is visible in the background under a blue sky with clouds. A wooden pergola structure is partially visible at the top.

**'SFEERVOLLE
TUIN MET
PRIEEL EN
JACUZZI'**

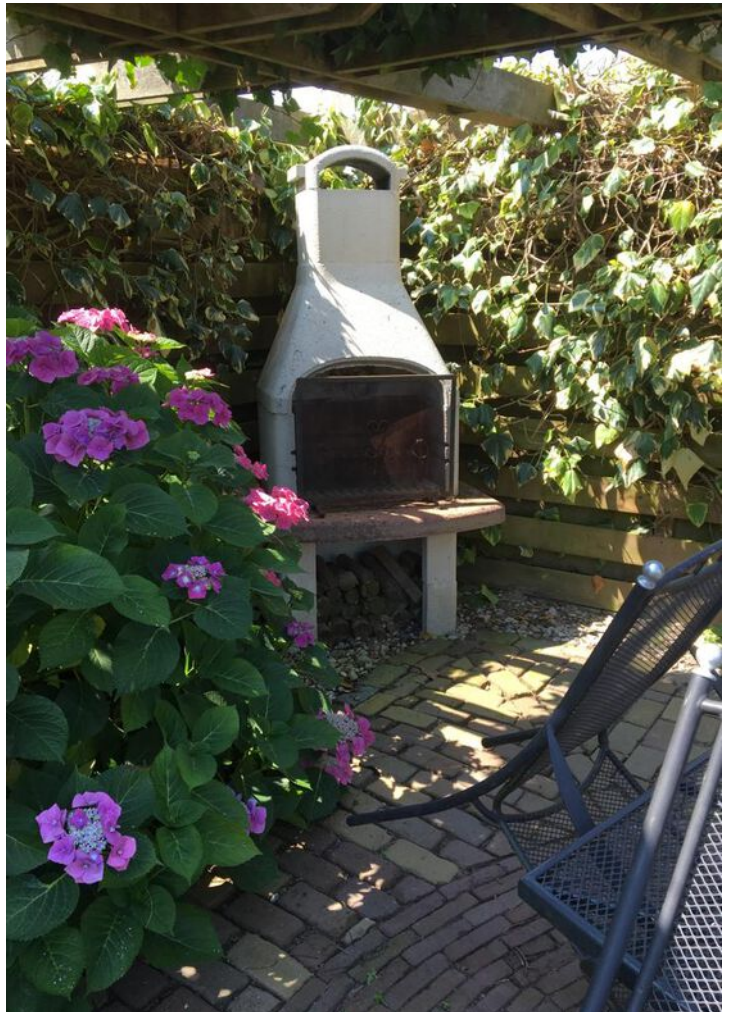
VRIJSTAANDE GARAGE





'TUINFOTO'S IN ZOMERSE SFEER'









RUIME OPRIT



Object&co

	M E E T C E R T I F I C A A T		
Datum Meetopname Datum Meetrapport: Meetrapport/O&C Meetschrift/O&C Type A	12 oktober 2022 16 oktober 2022 OC-2022-99720 Op locatie gecontroleerd en ingemeten.	Metbedrijf Opmeter Opmerker Status	Object&co Nederland BV Mario van Esen Maurice Sporkelsde Definitief
Object type Adres Postcod./Plaats	Woning Bijmansstraat 21 6653BT Deest	Verklering Meetcertificaat A:	
Oprichtingsgever Adres Postcod./Plaats	De Lorijn Makelaars O/G B.V. Geerstraet 8 6651 CA Druten	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.	

Kleinste meetoppervlakken op centimeter door de NEN ingegrepen n.v.a. 2002;
2011 Update van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctedel C1:
2008 + combinatie met de hiervoor afgedrukte "Toespraakelijke Basis voor gebruikspatiële ruimten volgens NEN 2580" en de "Instructie Geleiden Bouwplan Inhoudswaarden volgens NEN 2580". In de 2016 versies voorgedragend door NHV, VBO makelaar, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Wijkverenigingen.

PRIE BVO AFTEK	BVO	BVO AFTEK	POST BVO AFTEK	GEBRUIKSOPPERVLAKKEN CONFORM NEN 2580:2007	OPPPERVLAKTE	INHOUDE
Vloer/Schuifmaat	Bruto vloer-oppevlakte (incl. vloer etc.) > 4 m ²) (B+C+D+E+F+G)	Tara oppevlakte (BVD-NBV) H	Ruimte met beperkte kaalhoogte (< 1,30 m) D	Verkeert Verkeer > 4 m ² ; k niet toegankelijk ruimen < 4 m ² ; k niet toegankelijk ruimen	Woonsruimte Overige inpandige ruimte Gebouwsbonden buitenruimte	Bruto Ruimtelijkeinhoud
> 4 m ²	A	C	E	F	I	J
					H	I

Begane Grond	0,00	149,50	14,50	2,00	0,00	133,00	0,00	0,00	0,00	415,59
- Wooneenheden	-	149,50	14,50	2,00	-	133,00	-	-	-	415,59
Eerste verdieping	0,00	105,80	12,90	51,30	0,00	41,60	0,00	0,00	0,00	158,60
- Wooneenheden	-	105,80	12,90	51,30	-	41,60	-	-	-	158,60
Extra	0,00	67,00	11,70	19,30	0,00	0,00	0,00	0,00	34,00	137,01
- Garage (EXT)	-	28,50	6,30	-	-	-	-	-	22,20	83,53
- Garage Vrijstaande	-	28,50	5,50	19,30	-	-	-	-	3,70	31,75
- Schuur	-	10,00	1,90	-	-	-	-	-	8,10	21,75
Totalen geheel Perceel	0,00	322,30	41,10	72,60	0,00	174,60	0,00	0,00	34,00	731,20
Procentueel over BVO		100%	12,75%	22,53%	0,00%	54,57%	0,00%	0,00%	10,55%	
Totalen Woning		255,30				174,60		0,00		594,19

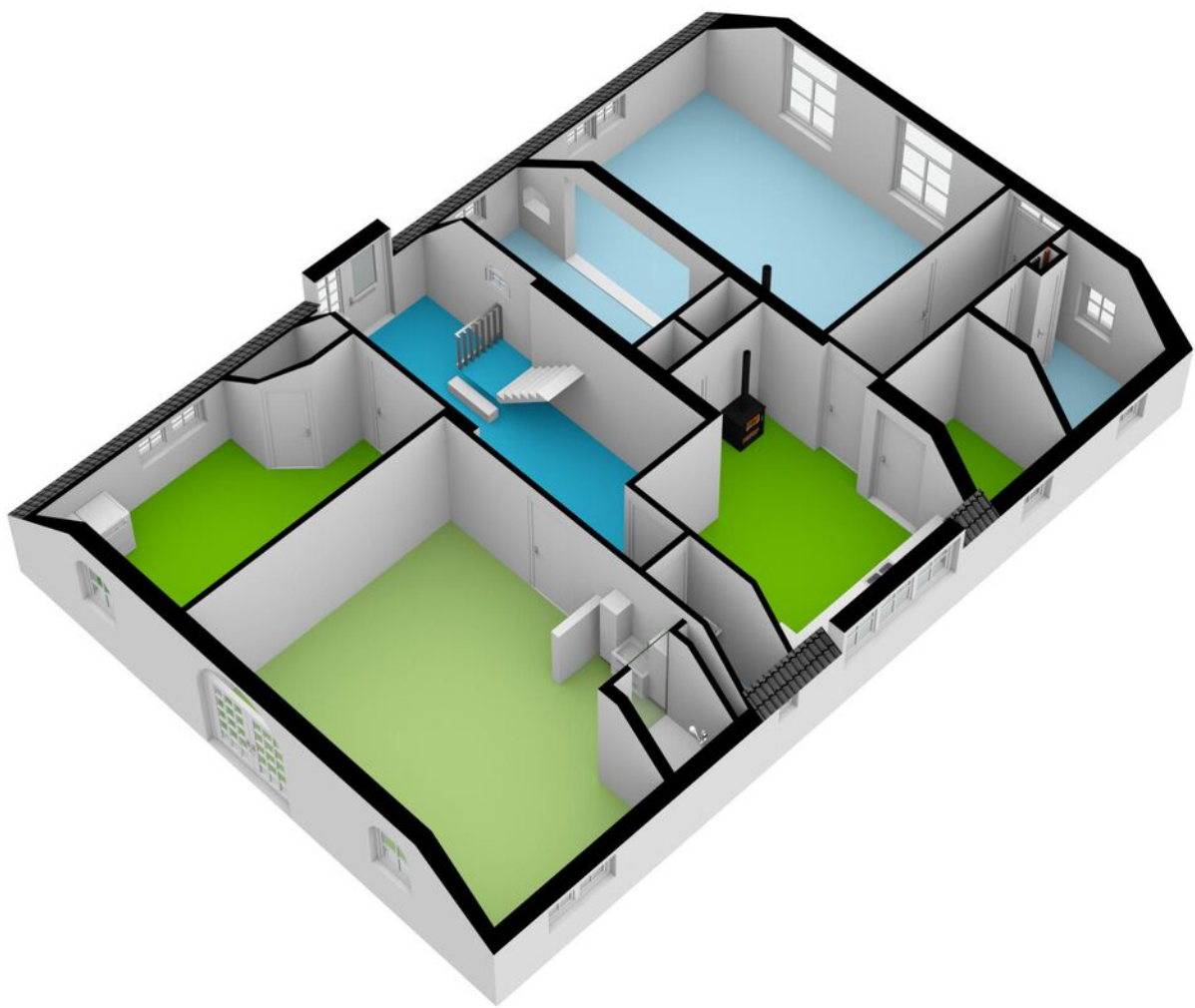
© 2016 Object & Co - Makelaars v.o.w. | www.object-en-co.nl | Tel.: 06 2511 1111 | Email: info@object-en-co.nl

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

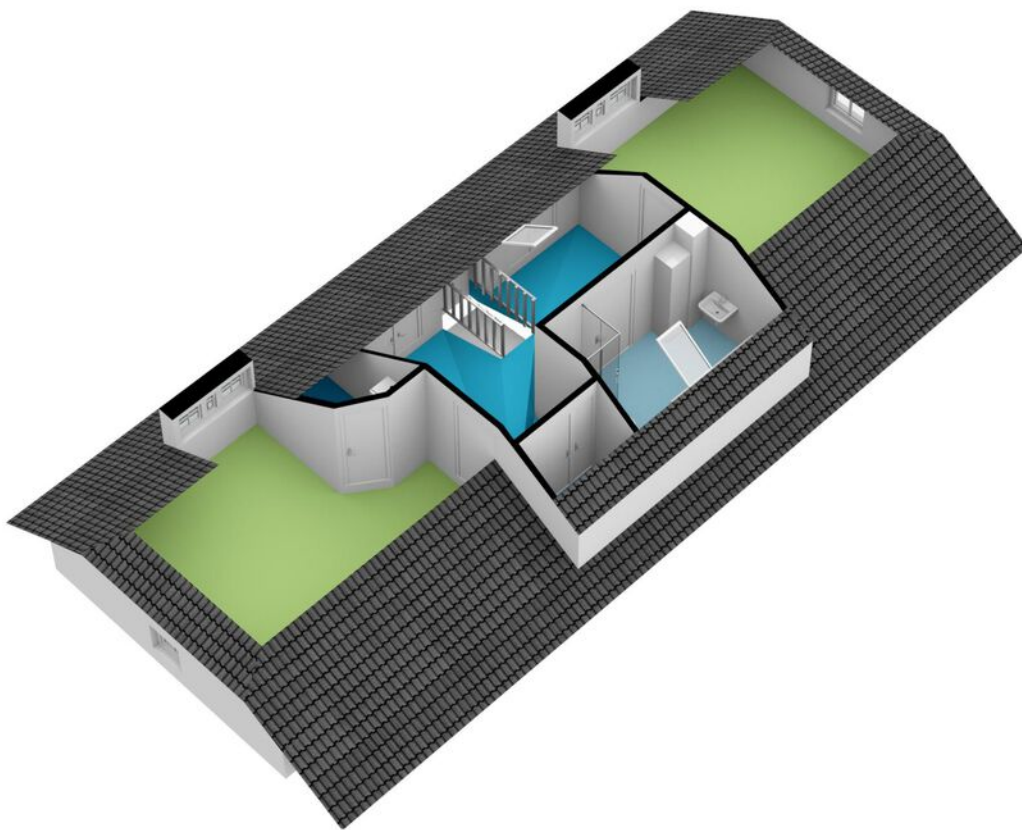


VERDIEPING

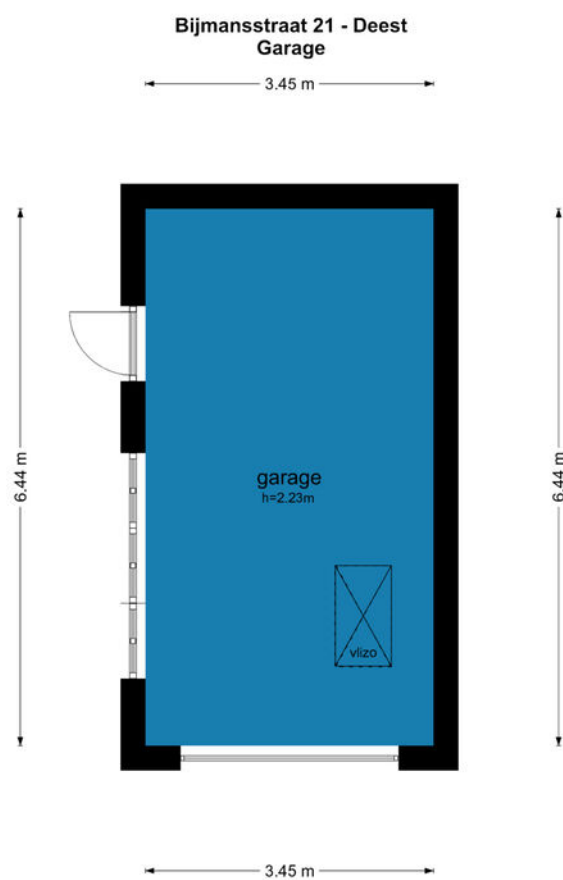


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

VERDIEPING

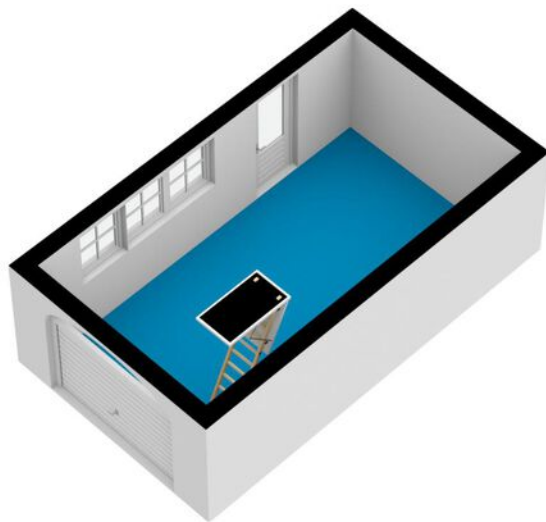


GARAGE

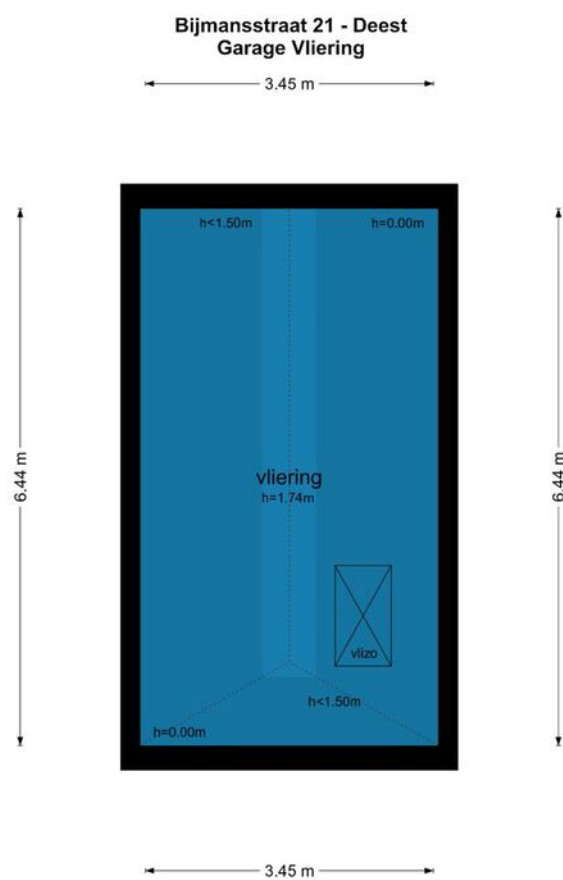


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

GARAGE 3D

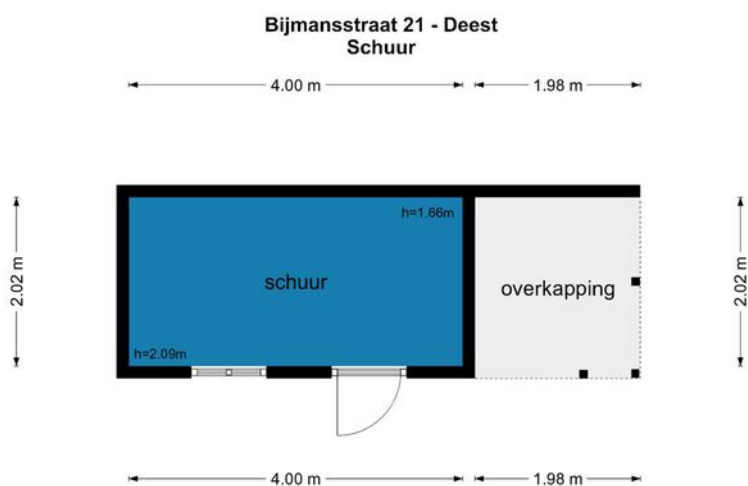


GARAGE VLIERING



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

SCHUUR MET OVERKAPPING

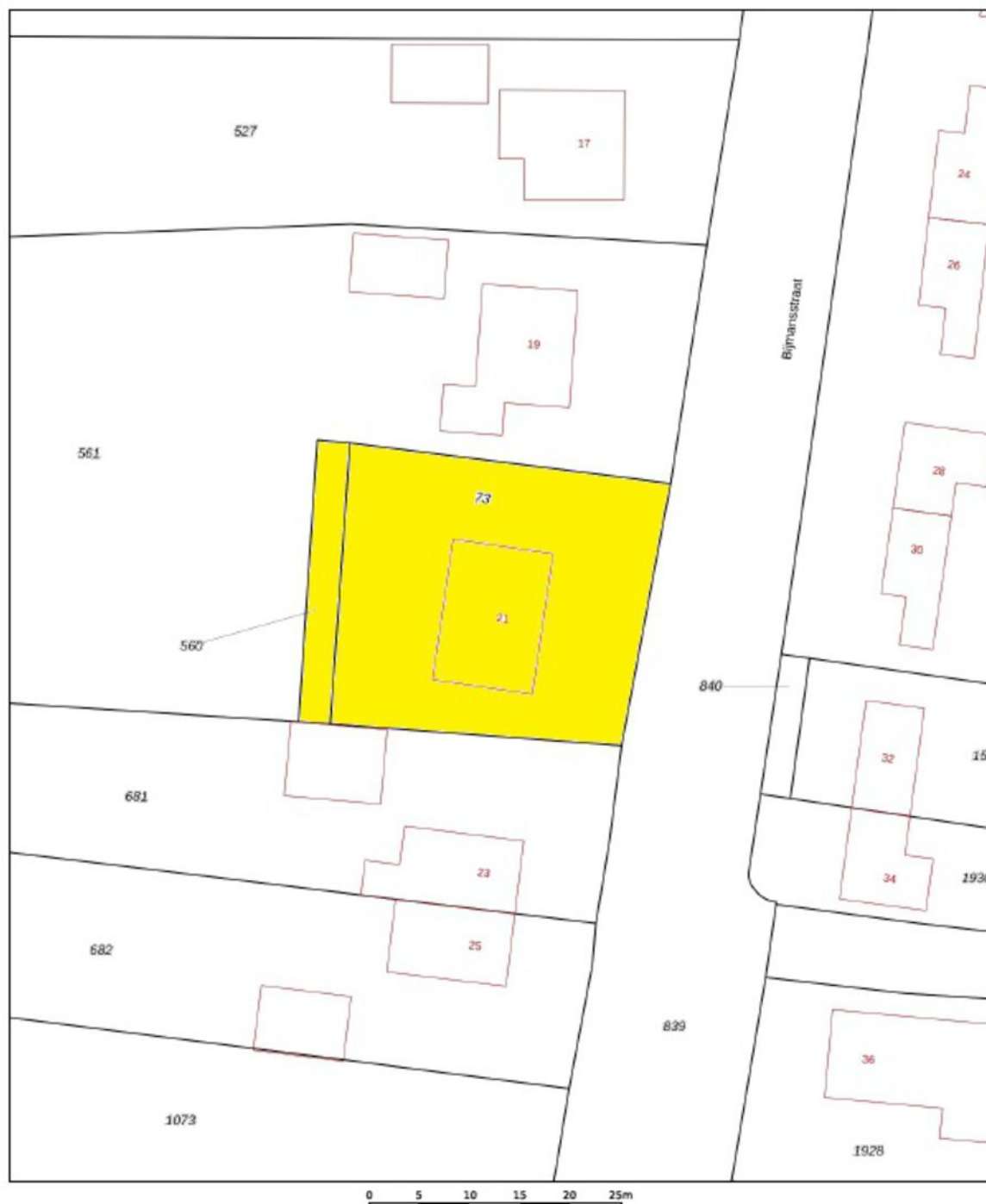


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v

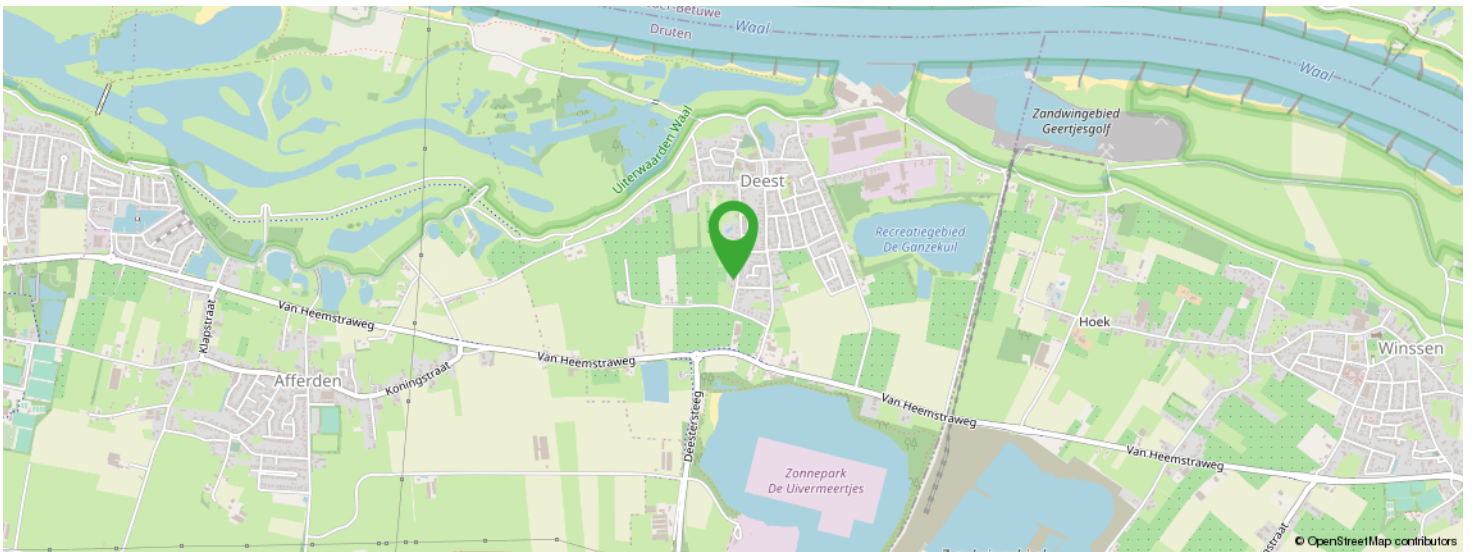
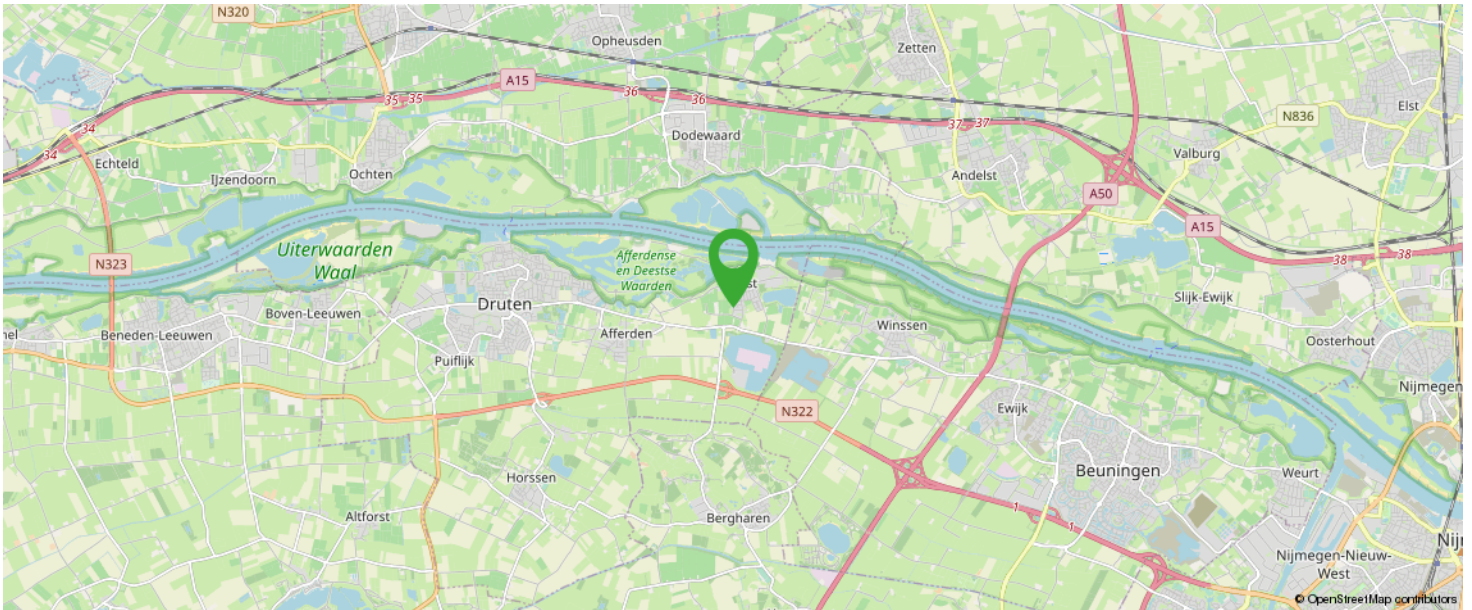


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Druen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 73	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

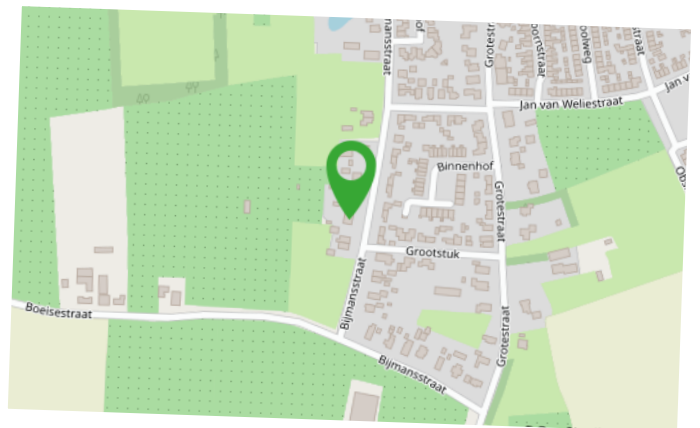
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

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.—