



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 649.500 k.k.

12

PAULUSSTRAAT

DEEST

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
102 m²

INHOUD:
379 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
4370 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1965
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
SCHUUR:
VERWARMING:

aan rustige weg
rondom
vrijstaand hout
c.v.-ketel, mogelijkheid
voor open haard,
vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Een object als dit komt u zelden tegen: een vrijstaande woning met enorme achtertuin met aan de achterzijde nóg twee vrijstaande schuren met vliering, omgeven door een fenomenaal landschap. Het buitenleven is heerlijk door een royale tuin waarin u van volledige privacy en uitzicht op prachtige weilanden geniet. De woning heeft een knusse uitstraling en een goede afwerking. De hoofdwoning kenmerkt zich door haar knusse uitstraling, ruimtelijkheid en goede afwerking. In één van de schuren is een complete leefruimte gecreëerd waar u zich altijd in alle rust kunt terugtrekken. Ook leent deze ruimte zich perfect voor meergeneratiebewoning of thuiswerken, denk hierbij aan kantoor, webshop of nagel- of haarstyliste.

Wat dit object in het bijzonder prettig maakt is de buitenruimte; een smaakvolle combinatie van stenen terrassen, een enorme grasveld en een verbluffend uitzicht op de natuur! Kortom: een woning als deze komt u niet vaak tegen en is absoluut een bezichtiging waard.

Ook paardenliefhebbers kunnen hun hart ophalen. Met een binnen- en buitenstal is dit object ook geschikt voor paarden. Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u graag een bezichtiging? Plan dan gerust een afspraak in, wij leiden u graag rond!

Deest ligt aan de Waal met haar mooie privé strandjes en is gesitueerd tussen Nijmegen en Tiel en maakt onderdeel uit van de gemeente Druten. Het is een omgeving die gekenmerkt wordt door een schitterend rivierenlandschap met dijken waarop u altijd heerlijk kunt wandelen, met je hond of gewoon genieten van de omgeving in de zon. Ook de uiterwaarden, weilanden en boomgaarden spreken tot de verbeelding en maken de omgeving buitengewoon aangenaam. Daarnaast zijn er nog prachtige fiets- en motorroutes waar gebruik van gemaakt kan worden. Ook aan de

botenliefhebber is gedacht; een grote haven met veel recreatie gelegen in een prachtig natuurgebied welke uitmond in de Maas. U lees het al, voor ieder wat wils!

Qua voorzieningen is dit pand tevens uitstekend gelegen, er zijn een basisschool, diverse sportverenigingen en een drogisterij op loopafstand te vinden. Dagelijkse behoeftes zoals een supermarkt, bakker en slager liggen in nabijgelegen dorpen. Bovendien is de woning uitstekend te bereiken via de N322 die verbonden is met de snelwegen A50, A73 en A15. Deze gunstige verbindingen zorgen ervoor dat u snel op weg bent richting steden als Nijmegen, Arnhem, Tiel en Den Bosch.

INDELING:

U komt binnen in een hal en vanuit die u toegang geeft tot een badkamer en woonkamer. Aan uw linkerkant de badkamer met ligbad en douchekop, een wastafel in een houten meubel, een spiegelkast en toilet. Bij binnenkomst in de woonkamer wordt u omarmd door een knusse sfeer. De sfeervolle haard en smaakvolle tegels geven deze leefruimte net wat meer karakter. De eethoek welke is gesitueerd aan de achterzijde van de woning geeft u een prachtig weids uitzicht over de achtertuin met speelweide en weilanden. De eethoek geeft u naast het zicht op het zitgedeelte in de woonkamer ook zicht op de keuken. Deze charmante keuken is netjes afgewerkt en prachtig ingericht met diverse apparatuur. Bovendien heeft u voldoende inbouwkasten tot uw beschikking om al het serviesgoed en keukengerei eenvoudig op te bergen.

OMSCHRIJVING

Verdieping met 3 slaapkamers

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Op deze etage bevinden zich drie slaapkamers. Bijzonder handig is dat alle slaapkamers over een ingebouwde garderobekast beschikken. Alle slaapkamers winnen hierdoor aan ruimtelijkheid. Met name de master bedroom is riant opgezet en heeft meer dan voldoende plek voor een bureau, een kledingrek en eventueel ander meubilair. De resterende slaapkamers kennen een praktische indeling en lenen zich tevens perfect voor een andere invulling. Denk bijvoorbeeld aan een studeer- en werkkamer, garderobekamer of speelkamer voor eventuele kinderen.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden, vrijstaande woning
- Twee schuren op het terrein
- Mogelijkheid om uit te bouwen
- Meergeneratiebewoning mogelijk
- Geschikt voor kantoor aan huis
- Binnen- en buitenstal voor paardenliefhebbers
- Stijlvolle details
- Eigen oprit met 10 parkeerplaatsen
- Riante buitenruimte
- Fenomenaal uitzicht vanuit de achtertuin
- Omgeven door schitterend rivierenlandschap
- Vlakbij uitvalswegen

Exterieur:

Aan de achterzijde van de woning vindt u een enorm stenen terras van maar liefst 100 m² waarop twee schuren zijn geplaatst. Eén van de schuren behelst een royale leefruimte die de huidige bewoners gebruiken als een mancave met een bar en pelletkachel. Beide schuren staan in contact met een weelderige tuin bestaande uit een uitstekend onderhouden groenstrook, twee terrassen en een aantal prachtige bomen. Deze heerlijke achtertuin nodigt uit tot gezellige avonden met vrienden en familie, waarbij u geniet van een fenomenaal uitzicht over de natuur en aangrenzende weilanden!

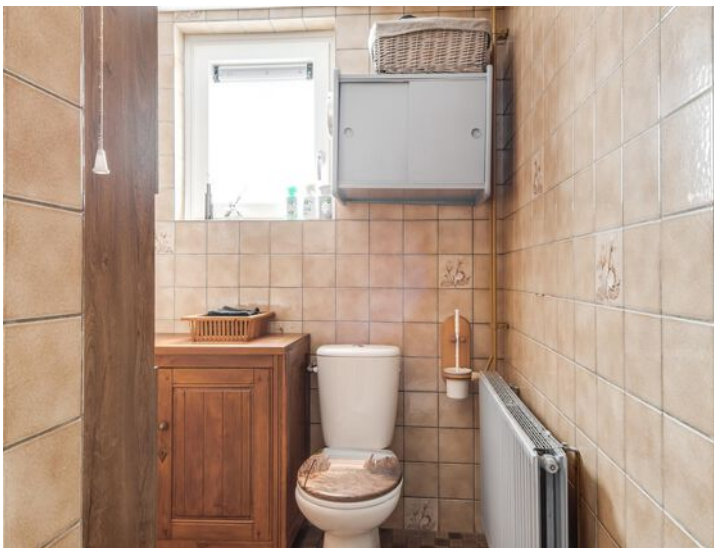
BEGANE GROND





KEUKEN





EERSTE VERDIEPING







SCHUUR











MEETRAPPOR

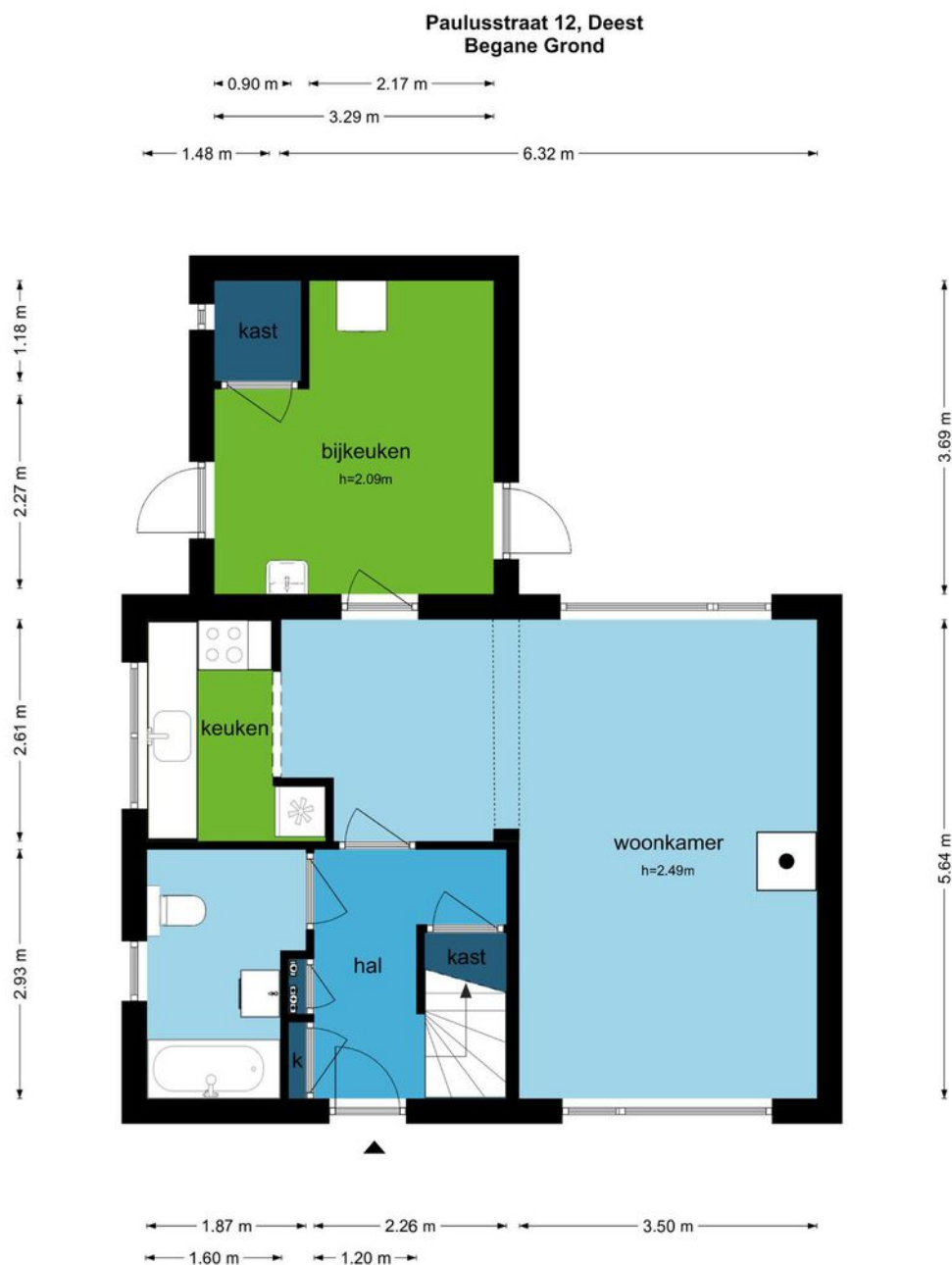
Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C12008									
		Datum Meetrapport 6 juli 2022 Datum Meetrapport 13 juli 2022 Meetrapport O&C OC-2022-95752 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf Object&co Nederland BV Opsteller Mario van Essen Opnemer Maurice Sporkstele Status Definitief									
Object type Woning Adres Paulusstraat 12 Postcode/Plaats 6653BP Deest		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.											
Opdrachtgever De Larijn Makelaars Q/G B.V. Adres Geerstraat 8 Postcode/Plaats 6651 CA Druten		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NEN 2580:2007/C12008 in combinatie met de hiervoor afgeleverde Meetrapportage bepalingen. 2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad CL 2008' is combinatie met de hiervoor afgeleverde Meetrapportage bepalingen. bruto inhoud woningen volgens NEN 2580' en de 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580' in de 2013 versie verspreid door NEN NED metrische Vergevoerd, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waardrekenkamer.											
Object opgezet per bouwlaag		PRE BVO AFTREK		POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE		INHOUD		
		Vides/Schuimgat		Ruimte met beperkte stahoogte		Woonruimte		Overige inpandige ruimte		Externe buitenruimte		Bruto inhoud	
		> 4 m2		< 1,50 m								M3	
		A		C		E		F		G		I	
		(B+C+D+E+F+G+H)		D									
Begane Grond		0,00		0,00		57,60		0,00		0,00		212,32	
Woonruimte		0,00		0,00		57,60		0,00		0,00		212,32	
Eerste Verdieping		0,00		0,00		44,50		0,00		0,00		166,95	
Woonruimte		0,00		0,00		44,50		0,00		0,00		166,95	
Tweede Verdieping		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Vloering		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Extra		0,00		0,00		0,00		0,00		187,50		677,70	
Schuif		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Zolder Schuif		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Schuif		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Zolder Schuif		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Totaal geheel Perceel		0,00		0,00		102,10		0,00		0,00		1056,96	
Procentueel tov BVO		100%		24,46%		21,85%		0,00%		40,13%		0,00%	
Totaal Woning		155,80		T.b.v. Funda opgave in rood →		102,10		0,00		0,00		379,27	

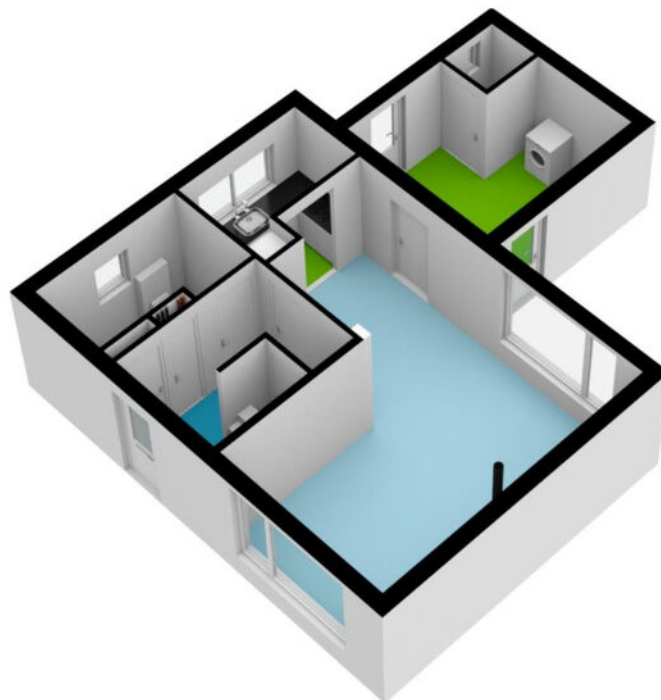
© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is strikt toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwek na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND

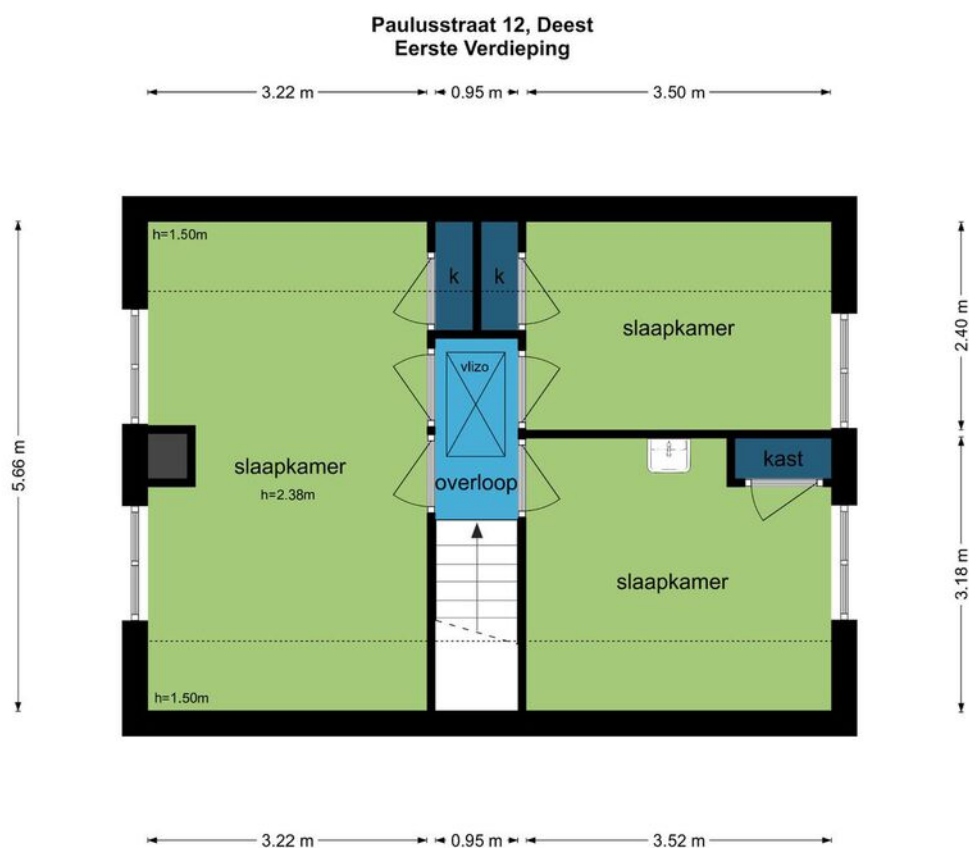


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

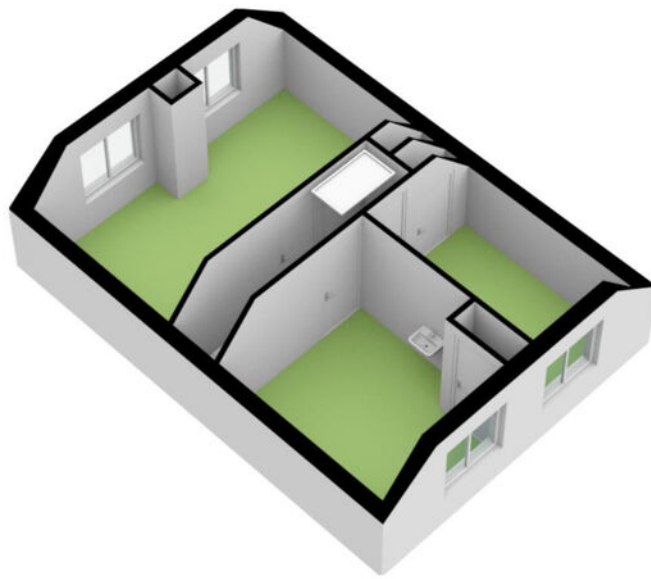


PLATTEGROND



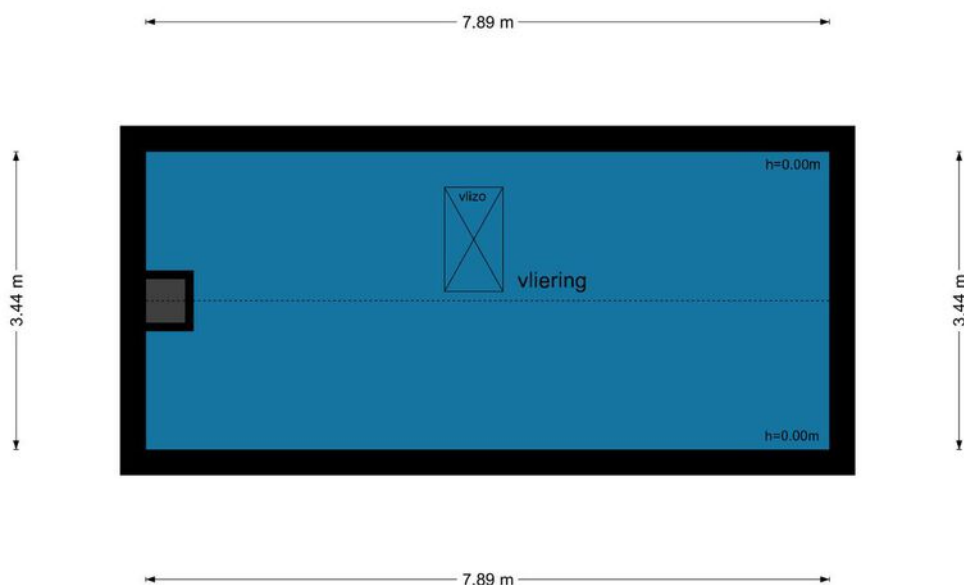
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



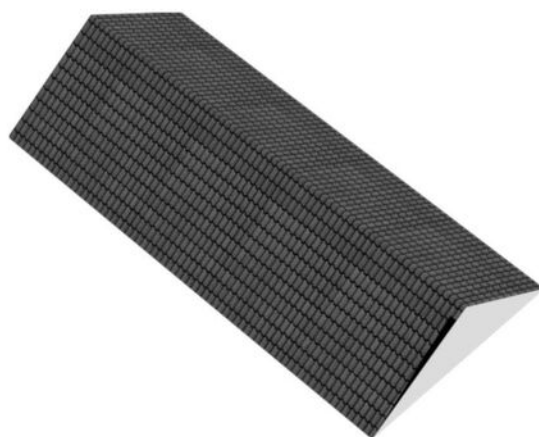
PLATTEGROND

Paulusstraat 12, Deest
Tweede Verdieping

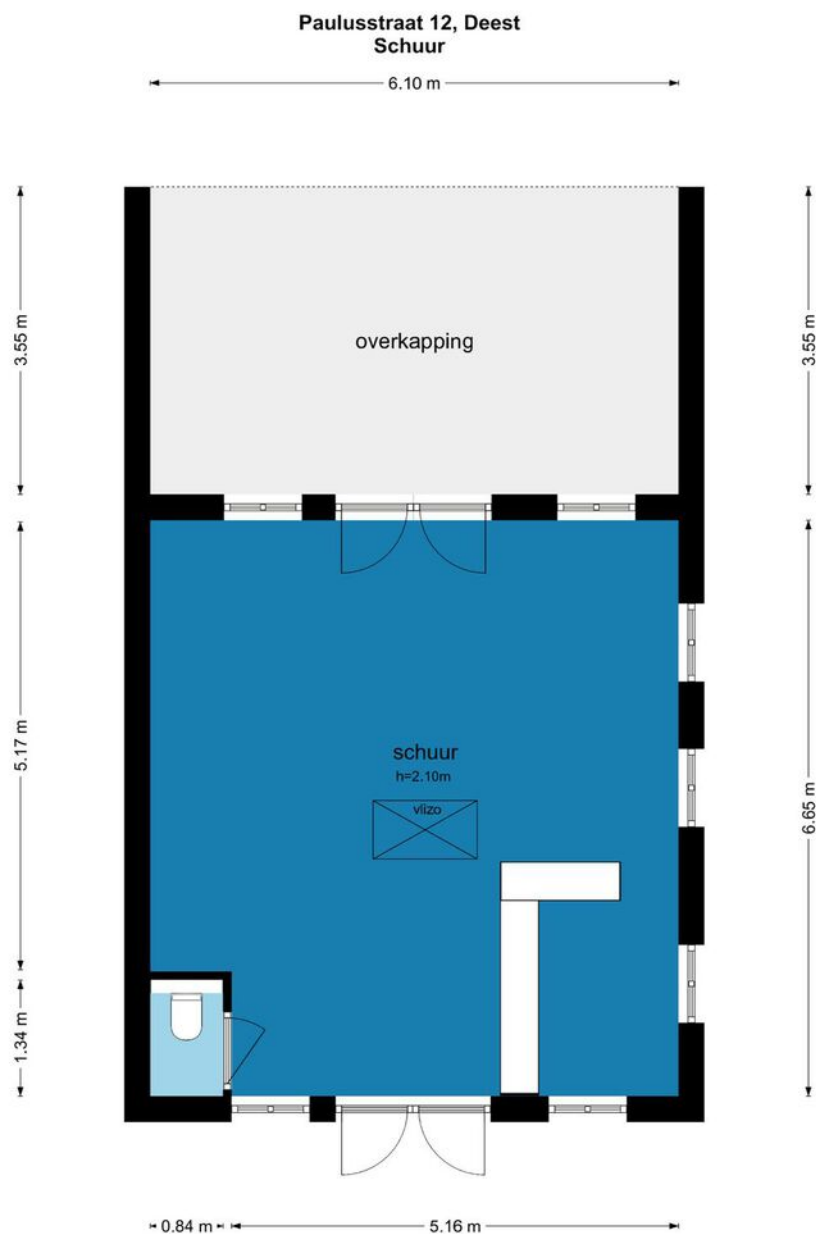


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

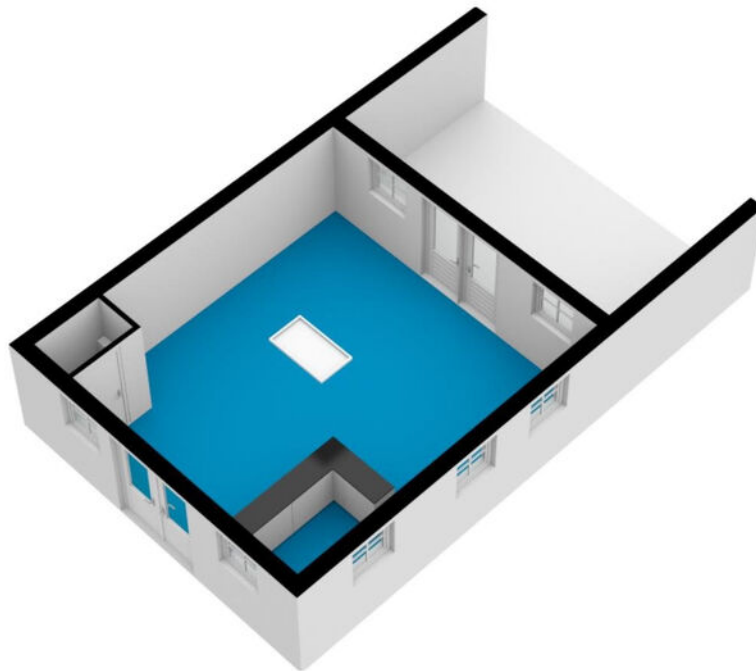


PLATTEGROND

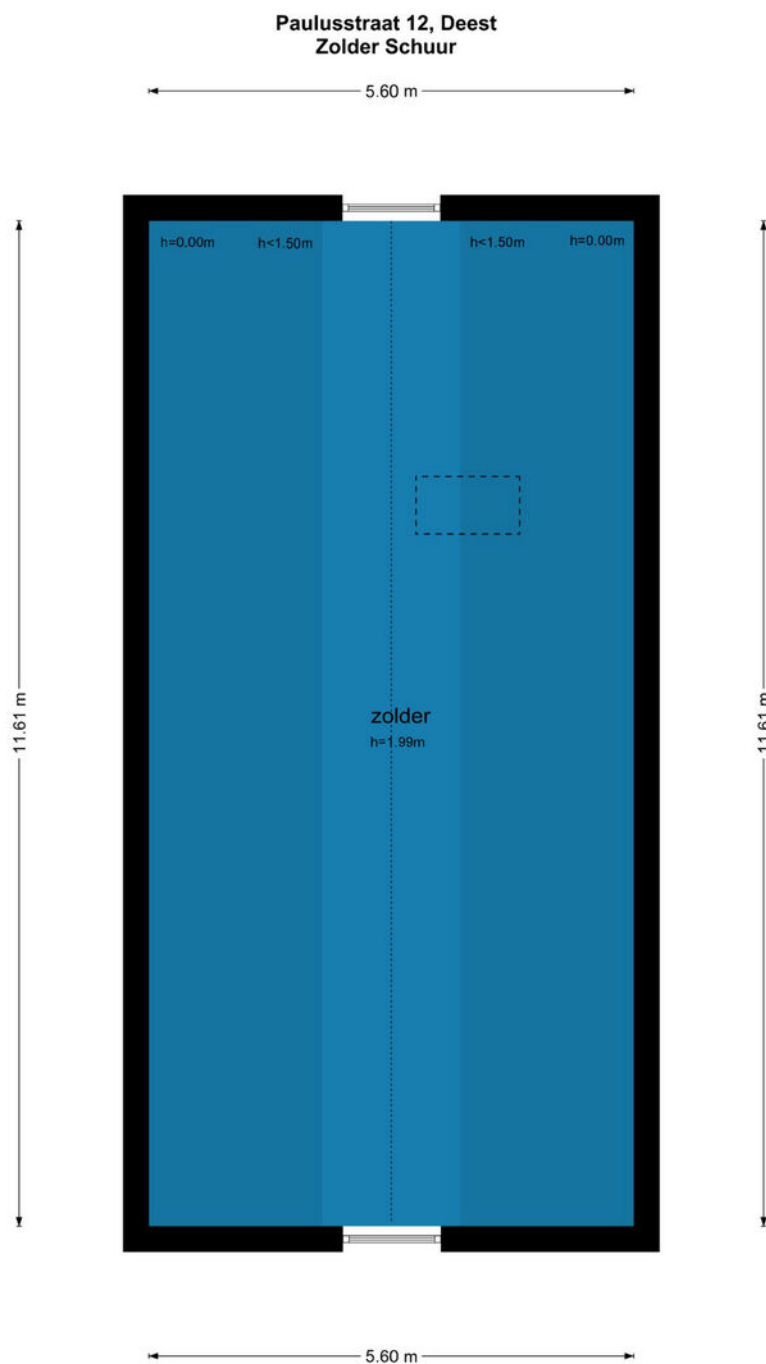


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

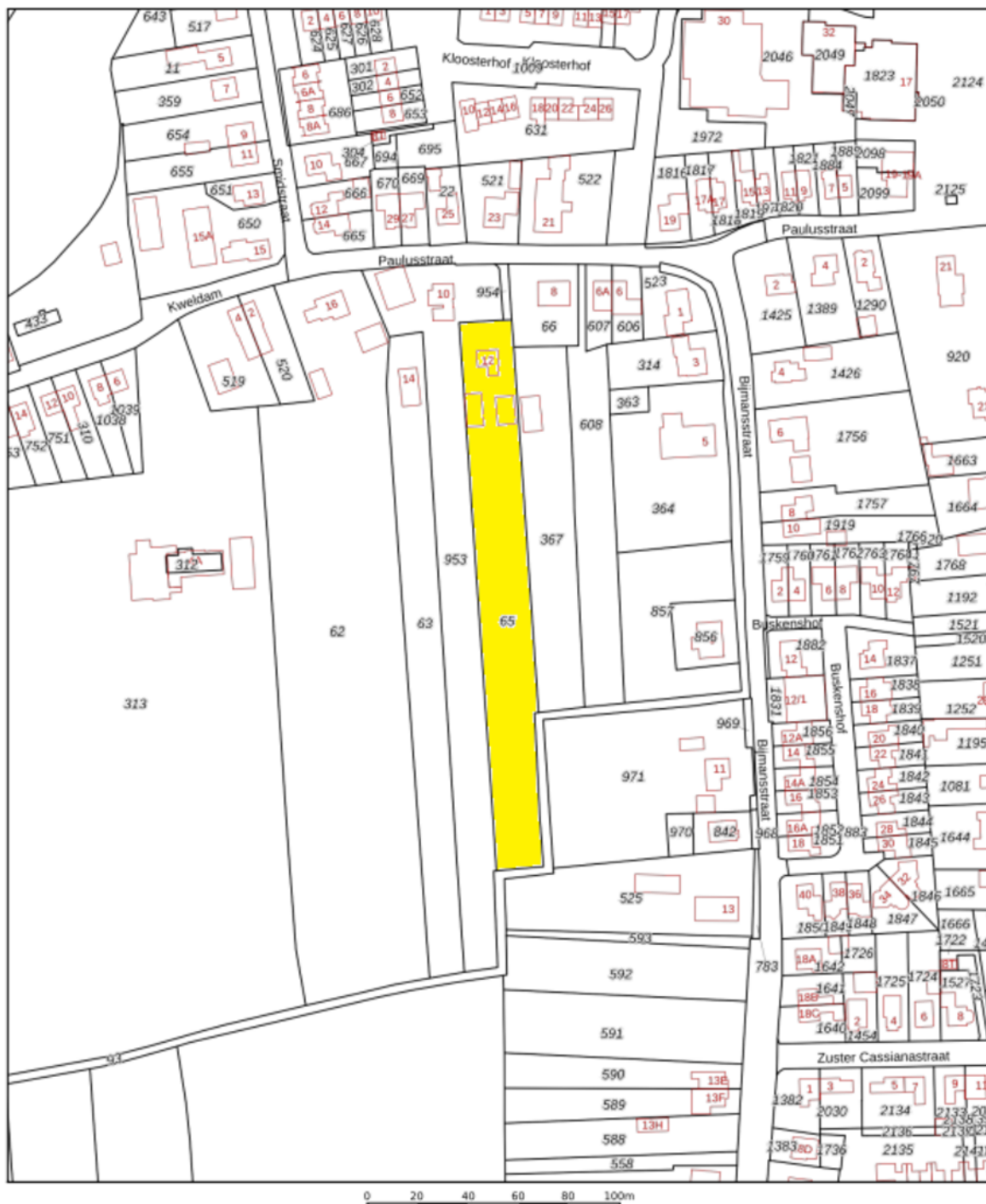
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

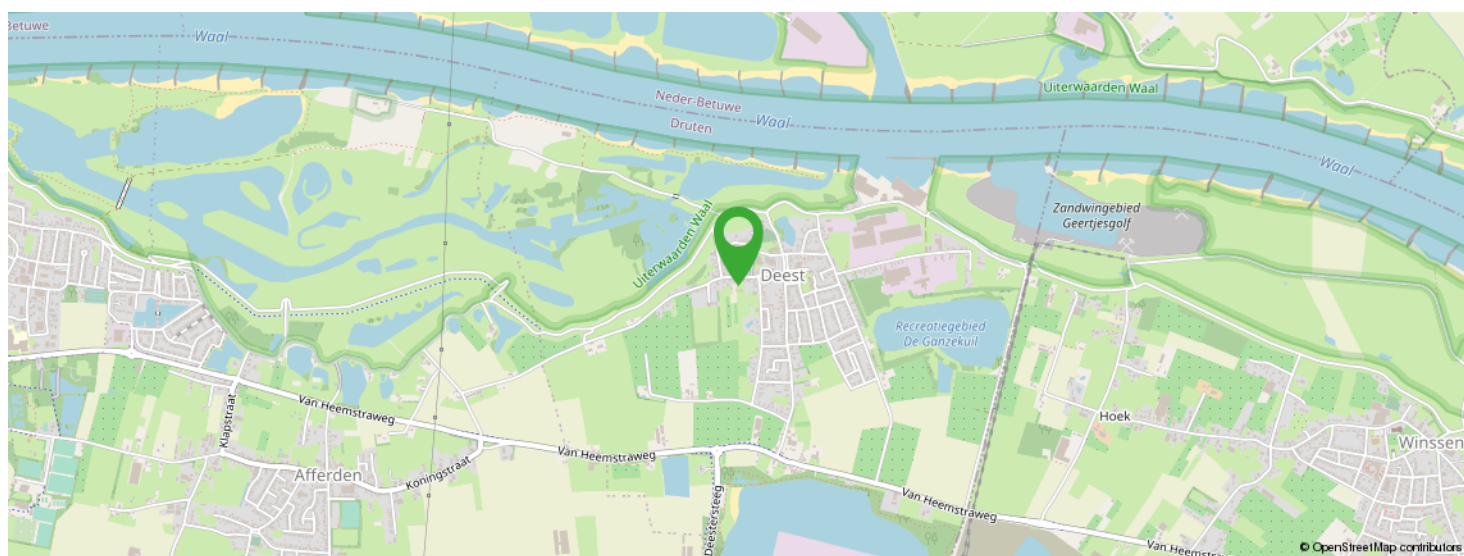
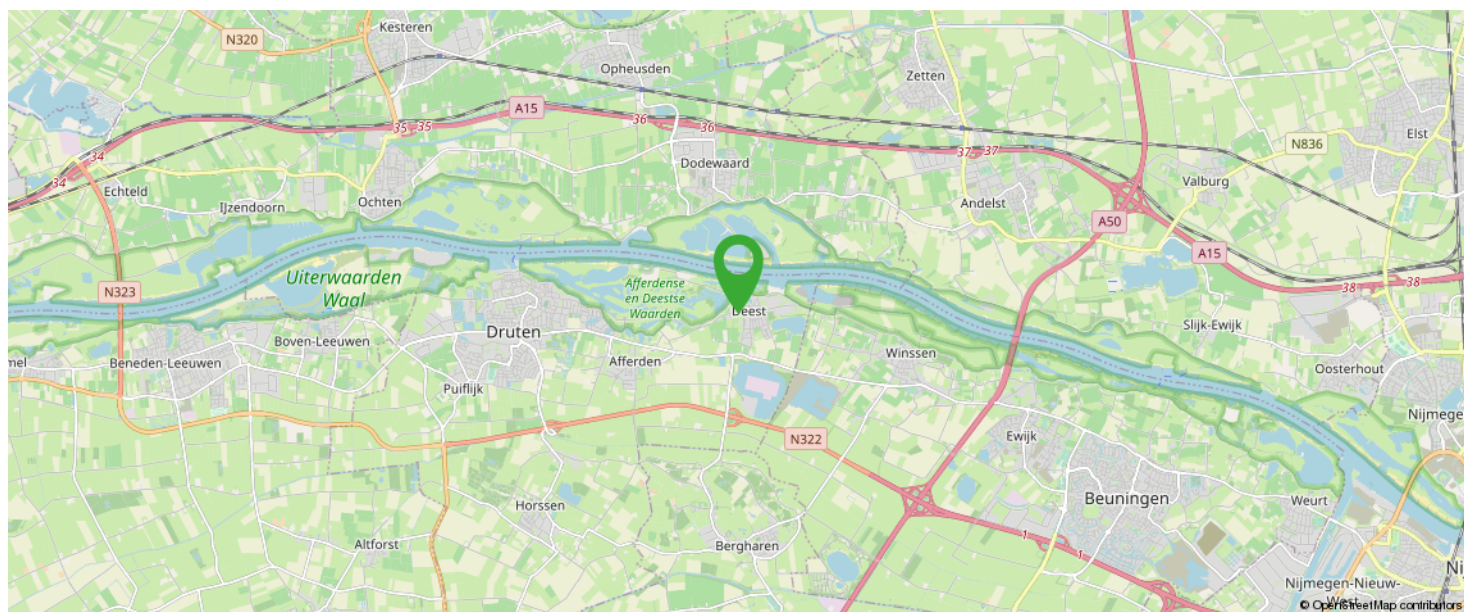
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v

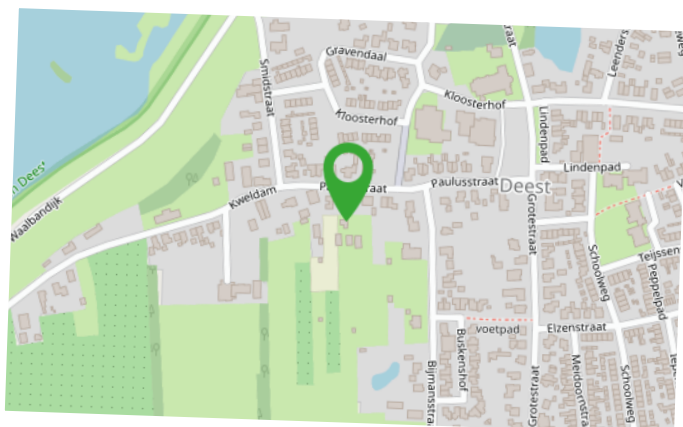


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Druuten Sectie E Perceel 65 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.	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.delorijnmakelaars.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.—