



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 335.000 k.k.

4

BERNHARDSTRAAT

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
119 m²

INHOUD:
422 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
129 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4

BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
C
1982
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

aan rustige weg, in
centrum
39 m²
vrijstaand steen
c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas HR++

OMSCHRIJVING

DE IDEALE STARTERSWONING OF GEZINSWONING

Welkom in deze geweldige tussenwoning, gelegen in een rustige straat in het centrum van Druten. Deze woning is perfect voor starters of gezinnen met jonge kinderen die op zoek zijn naar een instapklare woning. Met 4 slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte om jouw dromen waar te maken. Ontdek de hoogtepunten van deze woning en laat je verleiden!

WONINGHIGHLIGHTS

- Instapklaar: Deze woning is volledig klaar voor jouw nieuwe avontuur.
- Tuinkamer in stijl: Geniet van de gezellige tuinkamer, omgeven door glas met prachtige roedeverdeling.
- Optimaal comfort: Overal in de woning zijn rolluiken aanwezig voor extra gemak en privacy.
- Koelte op warme dagen: De verdieping is voorzien van airconditioning, zodat je altijd kunt genieten van een goede nachtrust.
- Zonnige tuin: De tuin op het zuiden beschikt over een vrijstaande stenen berging.

WELKOM IN JE NIEUWE THUIS

Loop mee terwijl we je door je nieuwe thuis leiden. Bij binnenkomst bevind je je in de entree met een hal, een toilet en een meterkast. Je vervolgt je weg naar de fijne lichte en moderne keuken in een L-vorm, voorzien van alle benodigde apparatuur. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, met toegang tot de heerlijk lichte en fijne tuinkamer. De grote ramen met roedeverdeling zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht in deze ruimte. De gehele begane grond is afgewerkt met prachtige eiken vloerdelen, wat een warme en gezellige sfeer creëert.

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang biedt tot 3 ruime slaapkamers, waarvan er één wordt gebruikt als garderobekamer. Ook is er een luxe badkamer aanwezig, compleet met een bad, inloopdouche, grote wastafel met meubel en toilet.

De tweede verdieping is een verrassende toevoeging aan deze woning. Hier vind je een voorzolder met kitchenette (hoe handig!) waar ook de wasruimte en de c.v.-ketel is gesitueerd, een aparte bergruimte met dakkapel welke ook prima als bijvoorbeeld studieruimte of hobbykamer te gebruiken is en nog een ruime slaapkamer met eveneens een dakkapel. Wat ook zeker niet vergeten mag worden is de airco-installatie welke zich boven de trapopgang op deze verdieping bevindt. Hierdoor profiteert de gehele eerste en tweede verdieping van de voordelen hiervan.

OMSCHRIJVING

LAAT JE VERWONDEREN IN DE TUIN

Stap de onderhoudsvriendelijke tuin in en geniet hier de hele dag door van de zon door de ligging op het zuiden. De vrijstaande stenen berging biedt voldoende ruimte voor het opbergen van tuinbenodigdheden en fietsen. Deze tuin is een heerlijke plek om te ontspannen of om gezellige momenten door te brengen met vrienden en familie. Sluit je ogen en ervaar zelf hoe het zou zijn om in deze tuin te staan.

ONTDEK DRUTEN: EEN IDEALE LIGGING

Deze woning is gelegen in een fijne rustige straat op loopafstand van alle centrumvoorzieningen, basisschool, voortgezet onderwijs en speelweide. Druten, gelegen in het centrum van het Land van Maas en Waal, biedt tal van recreatieve voorzieningen. Van wandelingen langs de rivier en gezellige terrasjes tot sportactiviteiten en culturele evenementen, in Druten is er altijd iets te beleven. Bovendien is er een zeer goede ontsluiting via de Maas en Waalweg op de Rijkssnelwegen A15, A50/A73 en A2. Tevens biedt het openbaar vervoer een snelle busverbinding met de NS-stations in Nijmegen, Tiel en Den Bosch. Mis deze unieke kans niet en neem nu contact met ons op om deze woning te bezichtigen!





**'KOM BINNEN
IN DE FIJNE
WOONKAMER'**

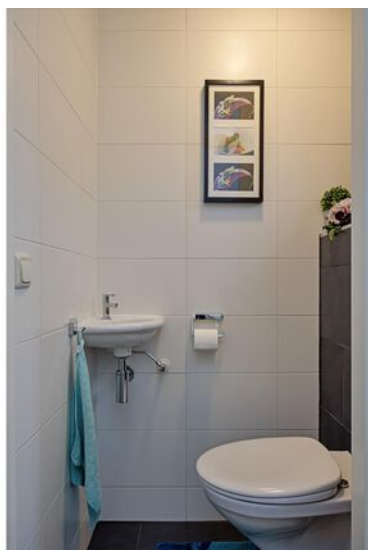
BEGANE GROND







HAL EN EERSTE VERDIEPING






TWEEDE VERDIEPING



ACHTERTUIN







**'SPEELWEIDE
VLAKBIJ DE
WONING'**

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertifica

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Bernhardstraat 4
Postcode/plaats	6651 XC, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	399291
Status	Definitief
Datum meetopname	02-09-2023
Datum meetrapport	02-09-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	119,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	6,40	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	154,80	M ²
Bruto inhoud woning	422,17	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 02-09-2023

Thijs van den Bergh

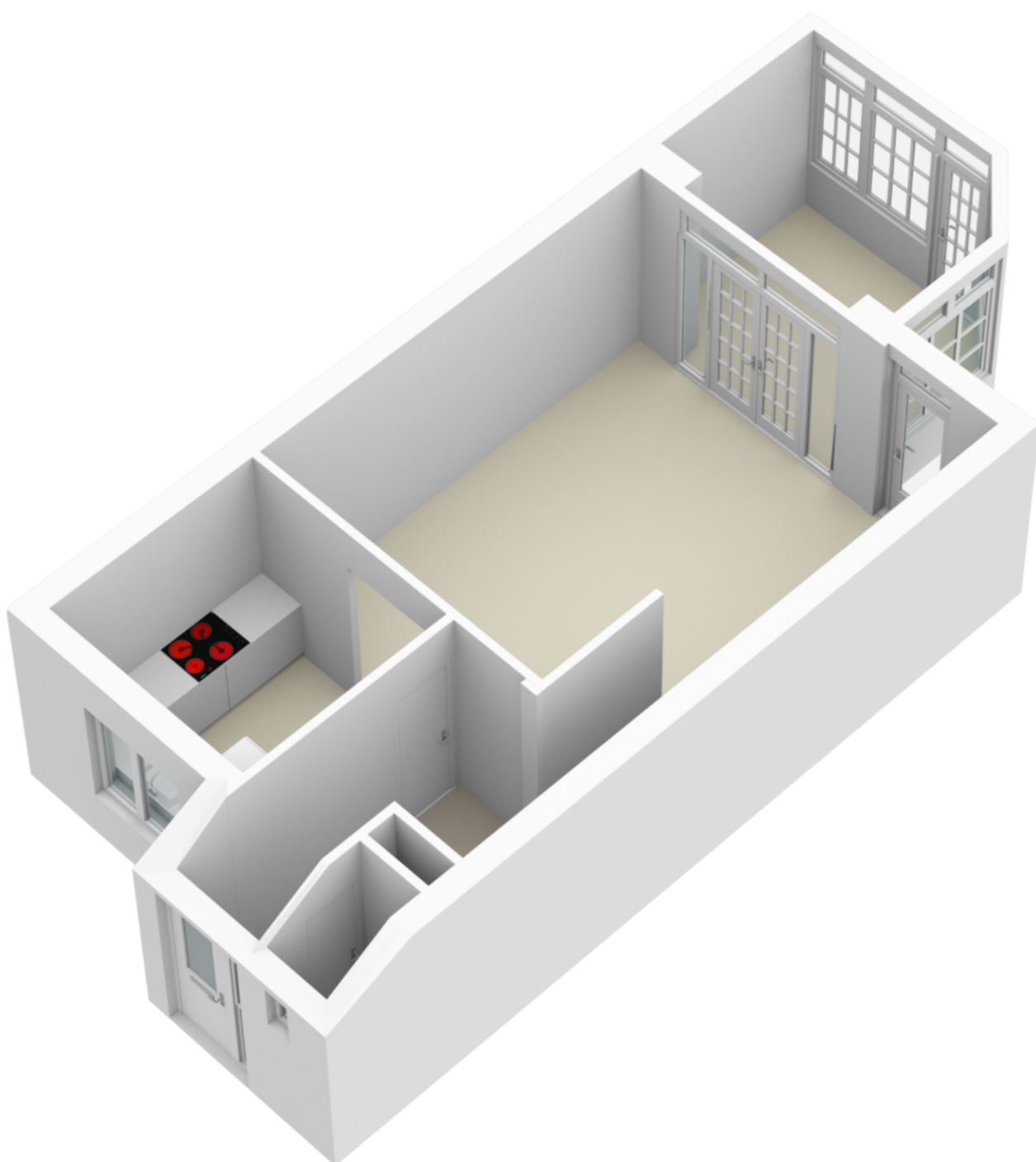
Zibber B.V.



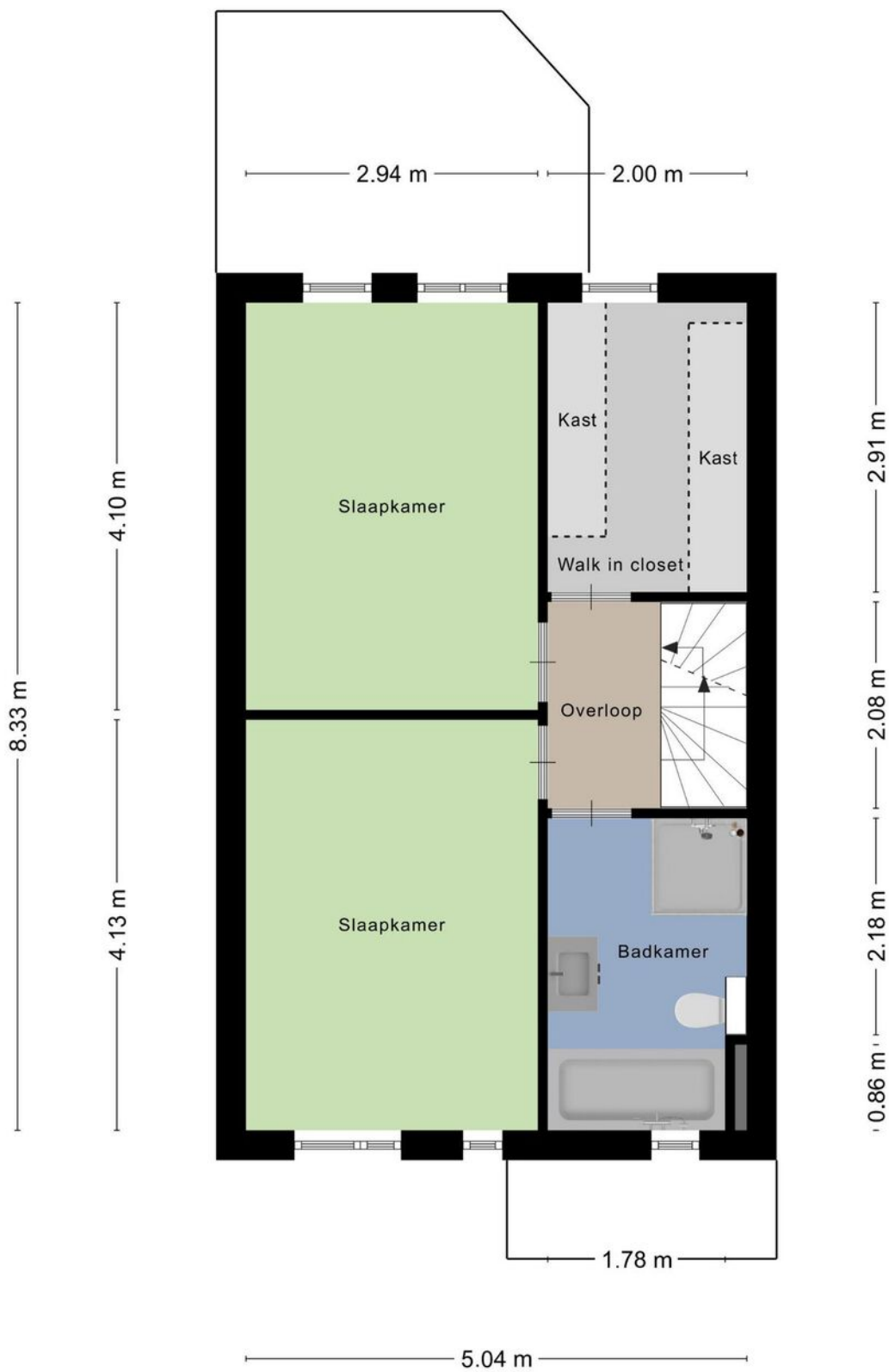
BEGANE GROND



BEGANE GROND 3D

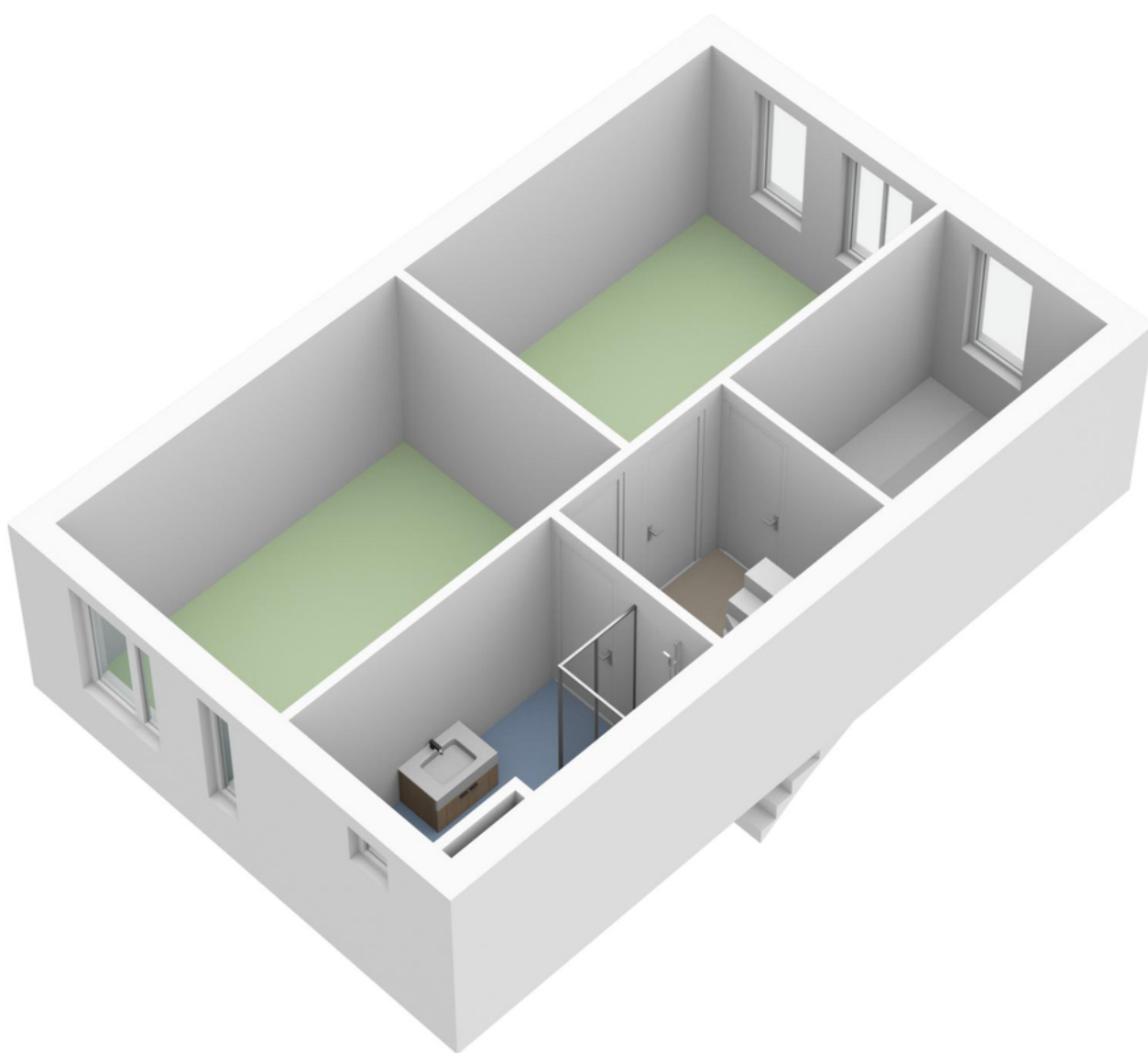


EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING 3D

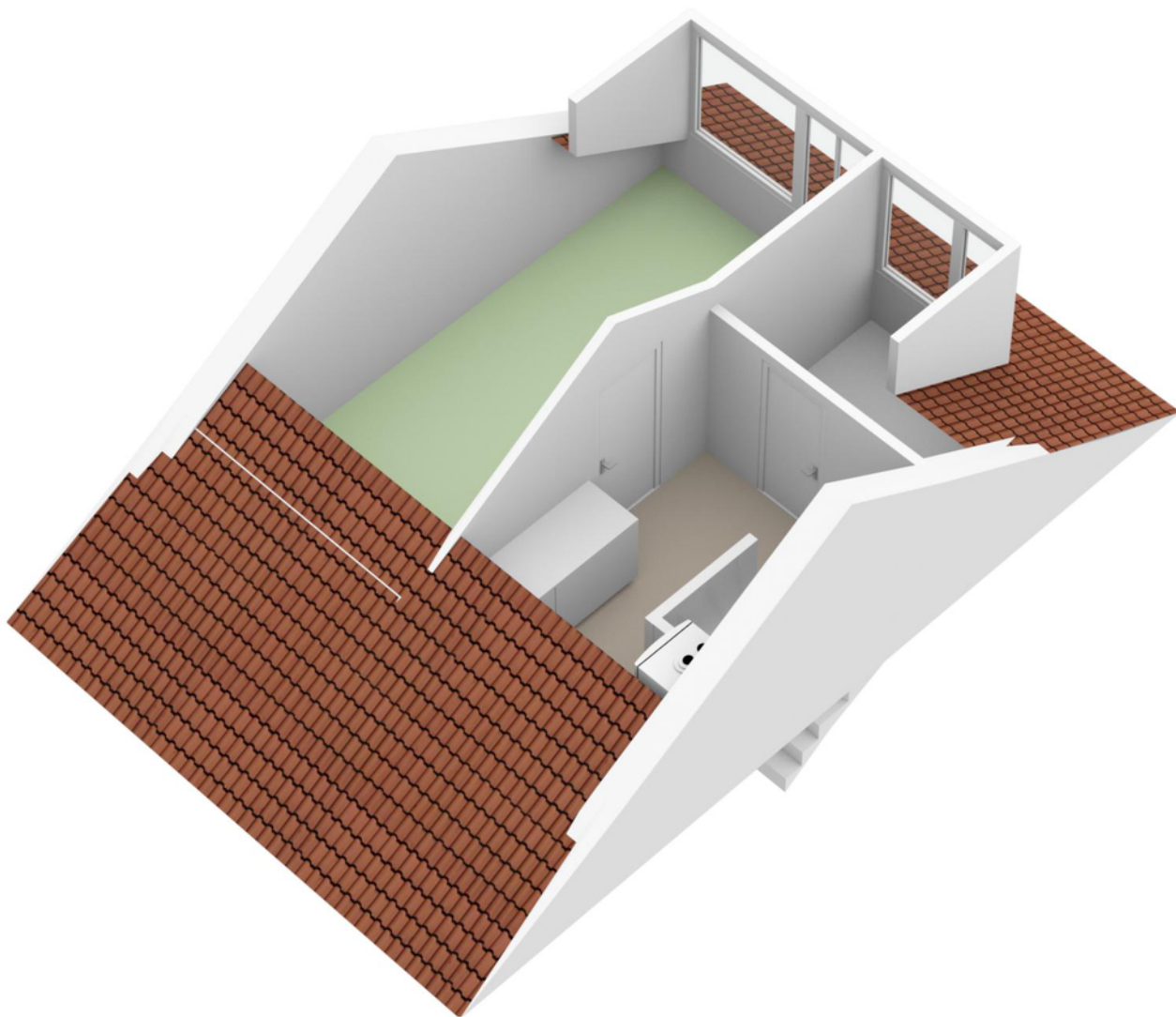


TWEEDE VERDIEPING

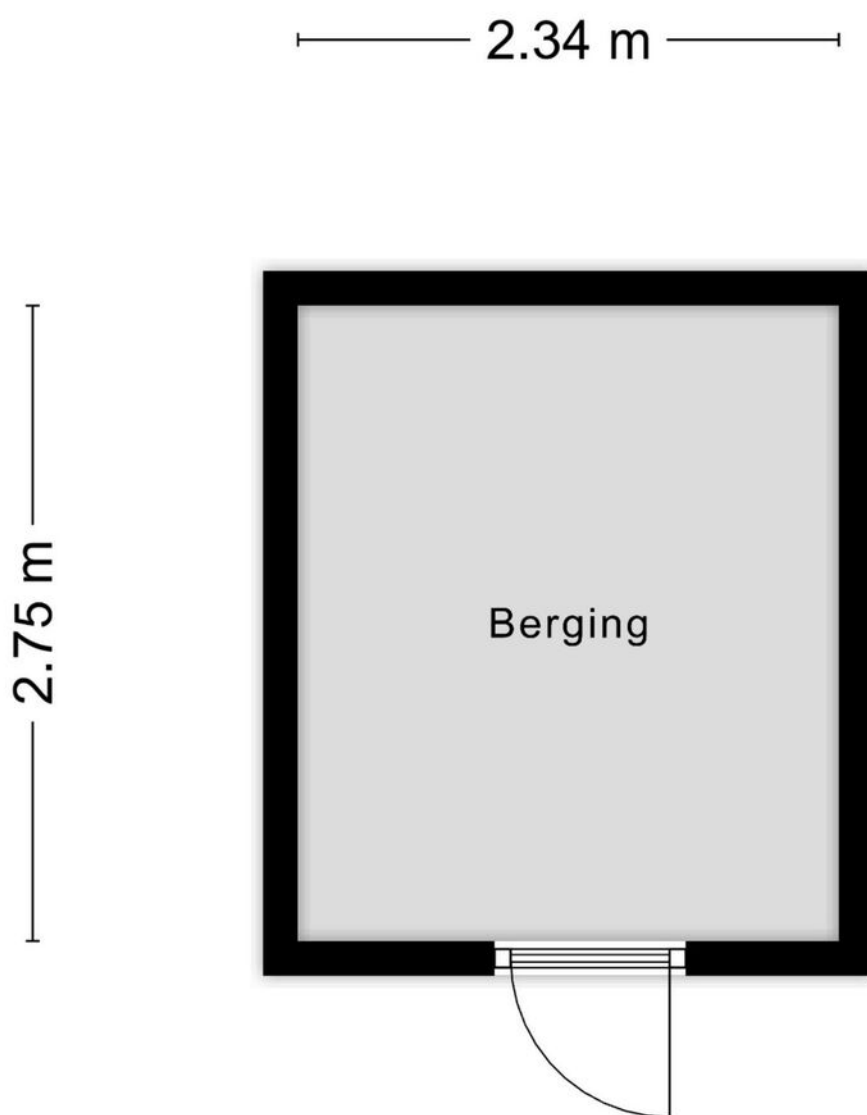


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING 3D

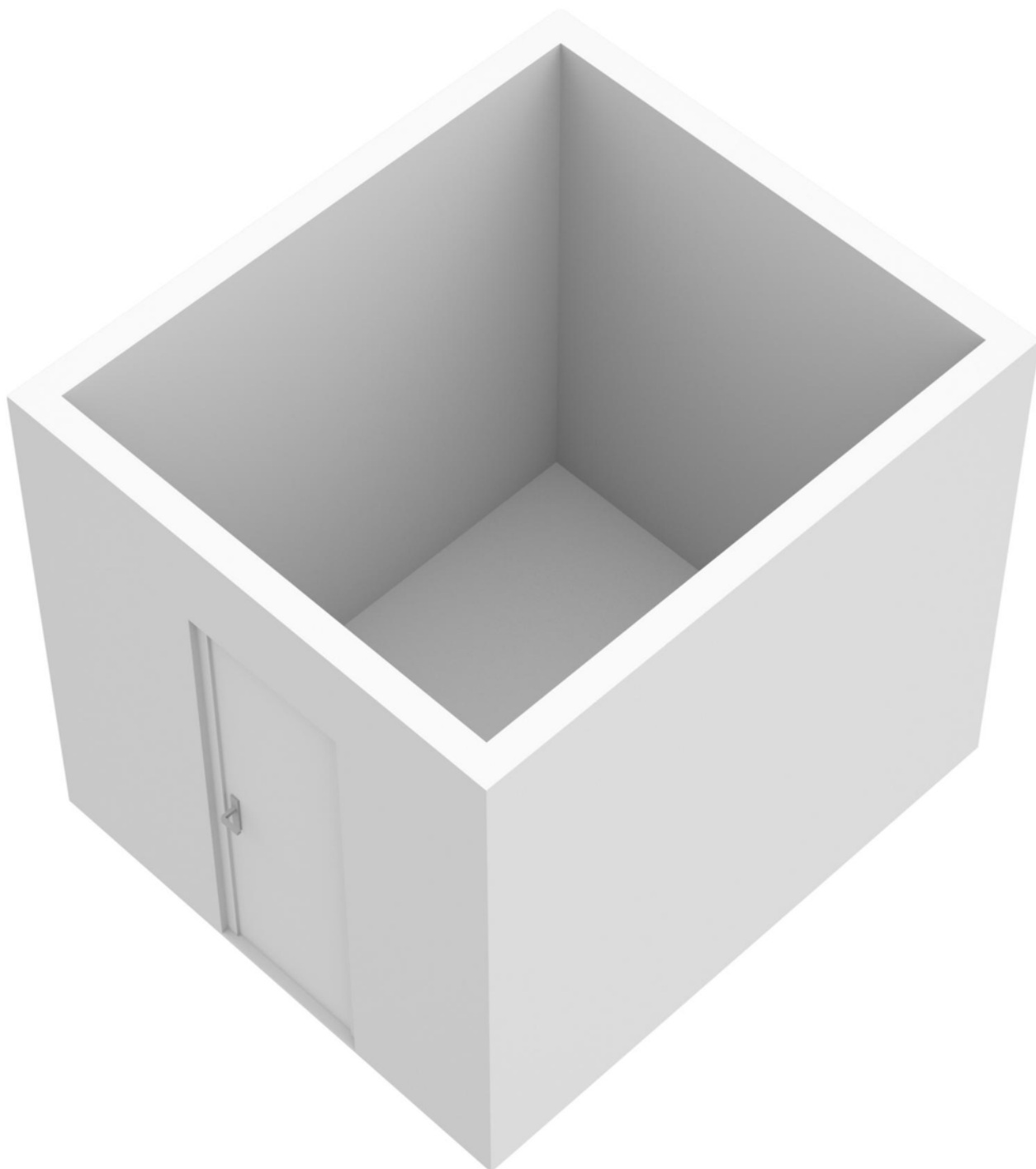


VRIJSTAANDE BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VRIJSTAANDE BERGING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fp-v



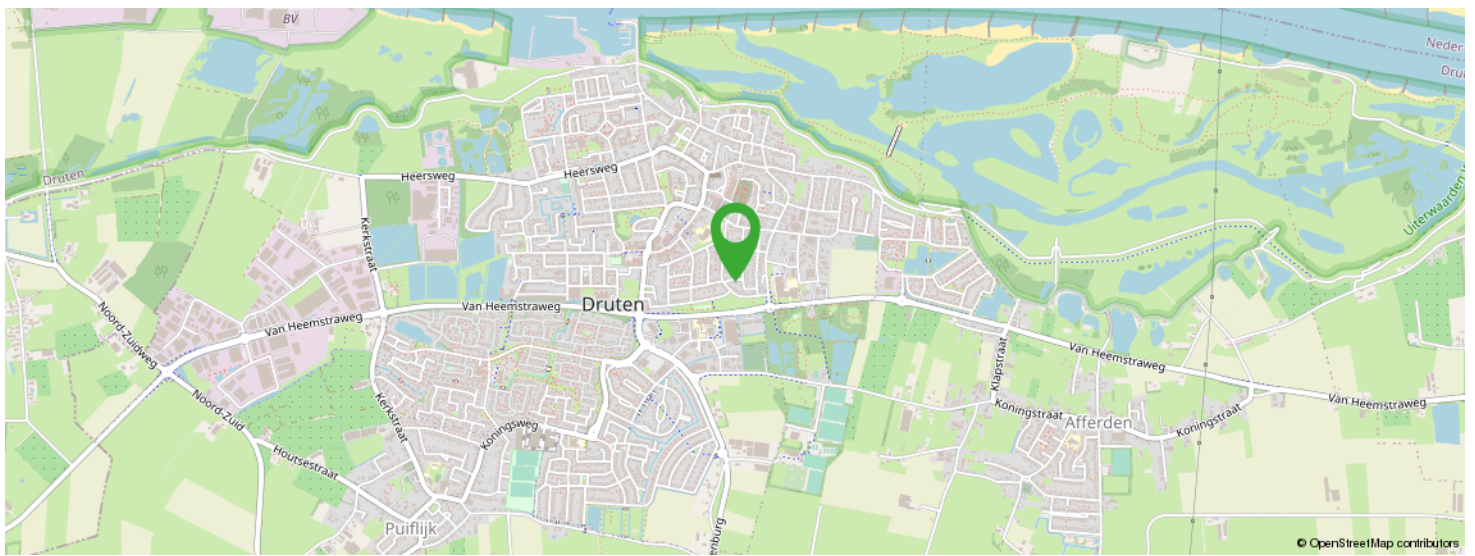
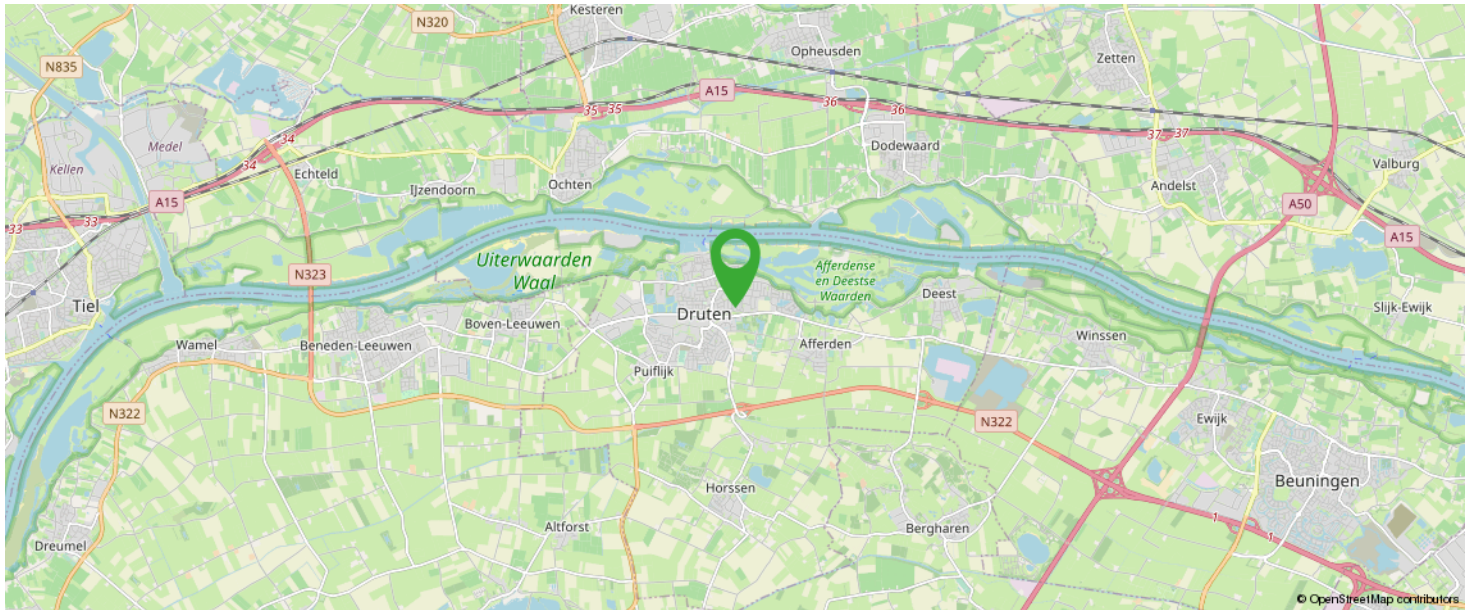
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Druen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3510	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

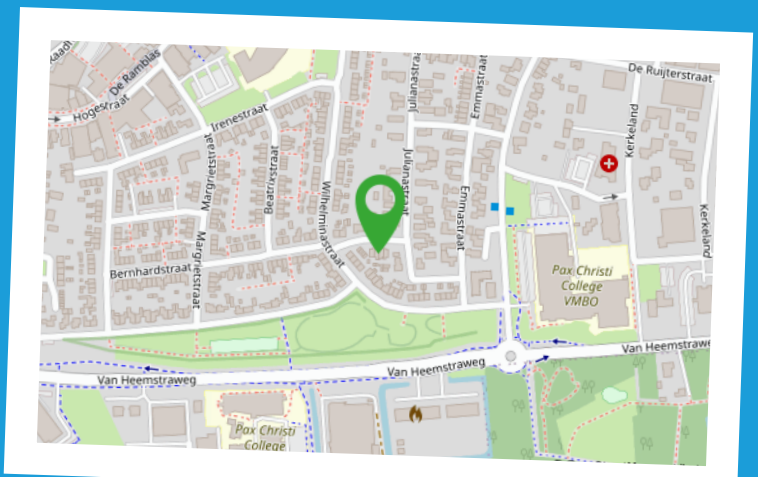
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2023
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal 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 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 (mondelijke) koop. Alsieder 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.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—