DE LORIJN
makelaars o.g.

Vraagprijs
€ 575.000

25

BOLDERSHOFLAAN

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
195 m²

INHOUD:
783 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
473 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	2001
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
TUIN:	236 m²
BERGING:	vrijstaand hout
VERWARMING:	c.v.-ketel
ISOLATIE:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd
GARAGE:	inpandig

OMSCHRIJVING

Te midden van een zeer groene en rustige wijk en 200 meter van de Waal, staat deze ruime en vrijstaande woning. Het pand is uniek ten opzichte van vele anderen in de gemeente Druten door haar karakteristieke en lumineuze jaren 30 bouwperiode. Met haar 5 slaapkamers, garage, enorme oprit, ruime tuin, stijlvolle vormgeving en centrale ligging is deze woning perfect voor een gezin met opgroeiende kinderen! De woning is volledig geïsoleerd en qua onderhoud verkeert hij in uitmuntende staat. De woonkamer geniet vele grote raampartijen en de daarop aansluitende keuken is door haar mooie kleuren in perfecte harmonie met de tuin en de rest van de woning. Ook de eerste verdieping en zolder zijn om over naar huis te schrijven; een schitterend betegelde badkamer met ligbad en meerdere zeer ruime (slaap)kamers bieden een eindeloze hoeveelheid aan opties voor de indeling van uw nieuwe woning.

Spreekt deze woning u aan, en wilt u graag een bezichtiging inplannen? Maak dan gerust een afspraak, wij leiden u graag rond!

De woning is gelegen in een rustige straat die wordt gescheiden door een hoogwatersloot. Dankzij het feit dat de woning ten noorden van het centrum van Druten is gelegen, geniet u binnen no-time van uitzicht over het stromende water bij de dijk en de uiterwaarden van de Waal. Naast veel natuur en rust zijn ook veel voorzieningen op korte afstanden van de woning te vinden. Zo is er een basisschool op één kilometer afstand en een middelbare school op anderhalve kilometer. Meerdere horeca-en winkelgelegenheden zijn ook op een kilometer afstand en zelfs de tandarts en huisarts staan op korte afstand voor u klaar! De bushalte bevindt zich op loopafstand en er zijn meerdere uitvalswegen op een paar minuten waardoor steden als Nijmegen, Wageningen en Tiel gemakkelijk te bereiken zijn.

Indeling van de woning:

Vanuit de overkapte ingang bereikt u de hal. De hal biedt toegang tot de woon-eetkamer, een toilet, een trap naar de eerste verdieping en een opbergkast. Het toilet is voorzien van een wc-fonteintje en is geheel betegeld. Wanneer u de deur naar de woonkamer opent zult u meteen merken dat de zonovergoten ruimte een breed uitzicht biedt over de tuin. De vloer geniet een prachtige eikenhouten laminaten parket en door de diepe indeling van deze ruimte is er meer dan genoeg plek voor zowel een woongedeelte als een eetgedeelte.
De keuken, die in het verlengde ligt van de woon-eetkamer, doet zeker niet onder voor het ruime en stijlvolle karakter van de rest van de woning. Het granieten keukenblad in combinatie met de mooie tegelpartij en de smaragd groene planken laat deze keuken tot ieders verbeelding spreken! Verder is de keuken ook nog voorzien van alle hedendaagse gemakken. De keuken biedt op haar beurt ook weer toegang tot 2 kamers die gebruikt kunnen worden als slaapkamers of kantoorkamers. Vanuit deze kamers heeft u ook toegang tot de garage. De garage opent aan de voorkant van het huis waarmee hij een warm welkom biedt om uw auto in uw nieuwe woning te parkeren.

Eerste verdieping:
Vanaf de houten trap bereikt u de ruime hal van de eerste verdieping. De hal opent deuren naar de badkamer en 4 slaapkamers. De badkamer is erg smaakvol vormgegeven door de geheel betegelde, vloer en muren. U kunt afwisselen tussen het comfortabele, ingebouwde ligbad en de douche. Ook zijn er maar liefst 2 wasbakken. Onder de 4 slaapkamers zijn 2 grote en 2 normale kamers. De vloeren zijn belegd met een bruin tapijt en alle kamers bieden meer dan genoeg ruimte voor een bed en een bureau!

OMSCHRIJVING

Zolderverdieping:
Ook op de zolder is er aan ruimte geen gebrek! De zolderverdieping bestaat uit een grote ruimte en een iets kleinere bergruimte. De grote ruimte kan worden ingedeeld als thuissportschool of als extra slaap-of werkkamer en beschikt over 2 ramen.

Exterieur:
Het exterieur bestaat uit 3 onderdelen: de voortuin, de achtertuin en de garage. De voortuin ligt aan de voorkant en zijkant van de woning en beschikt over een terras en veel variatie in groen die vanaf de woonkamer gemakkelijk te bewonderen is. Ook is er een zeer brede oprit die ruimte biedt voor het parkeren van maar liefst 2 auto's! De achtertuin is 17,5 meter breed en 13,5 meter diep. Door deze overvloed aan ruimte staan er meerdere bomen, een aantal struiken en veel mooie plantjes en bloemen. Ook is er een schuurtje en een tuinhuisje. Vanuit het tuinhuisje kunt u zelfs in de regen genieten van de frisse lucht en het groen die uw woning omgeven.

'RUIME TUIN RONDOM DE WONING'

WOONKAMER

KEUKEN

EERSTE VERDIEPING

BADKAMER

TUIN

STRAATBEELD

MEETRAPPORT

Object&co

Meetcertificaat

Object&co

MEETCERTIFICAAT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname	6 januari 2022	*Meetbedrijf*	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	8 januari 2022	*Opsteller*	Mario van Essen
MeetrapportnrO&c	OC-2022-87496	*Opnemer*	Maurice Sporkslede
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	*Status*	Definitief

Object type	Woning
Adres	**Boldershoflaan 25**
Postcode/Plaats	**6651TP Druten**
Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G B.V.
Adres	Geerstraat 8
Postcode/Plaats	6651 CA Druten

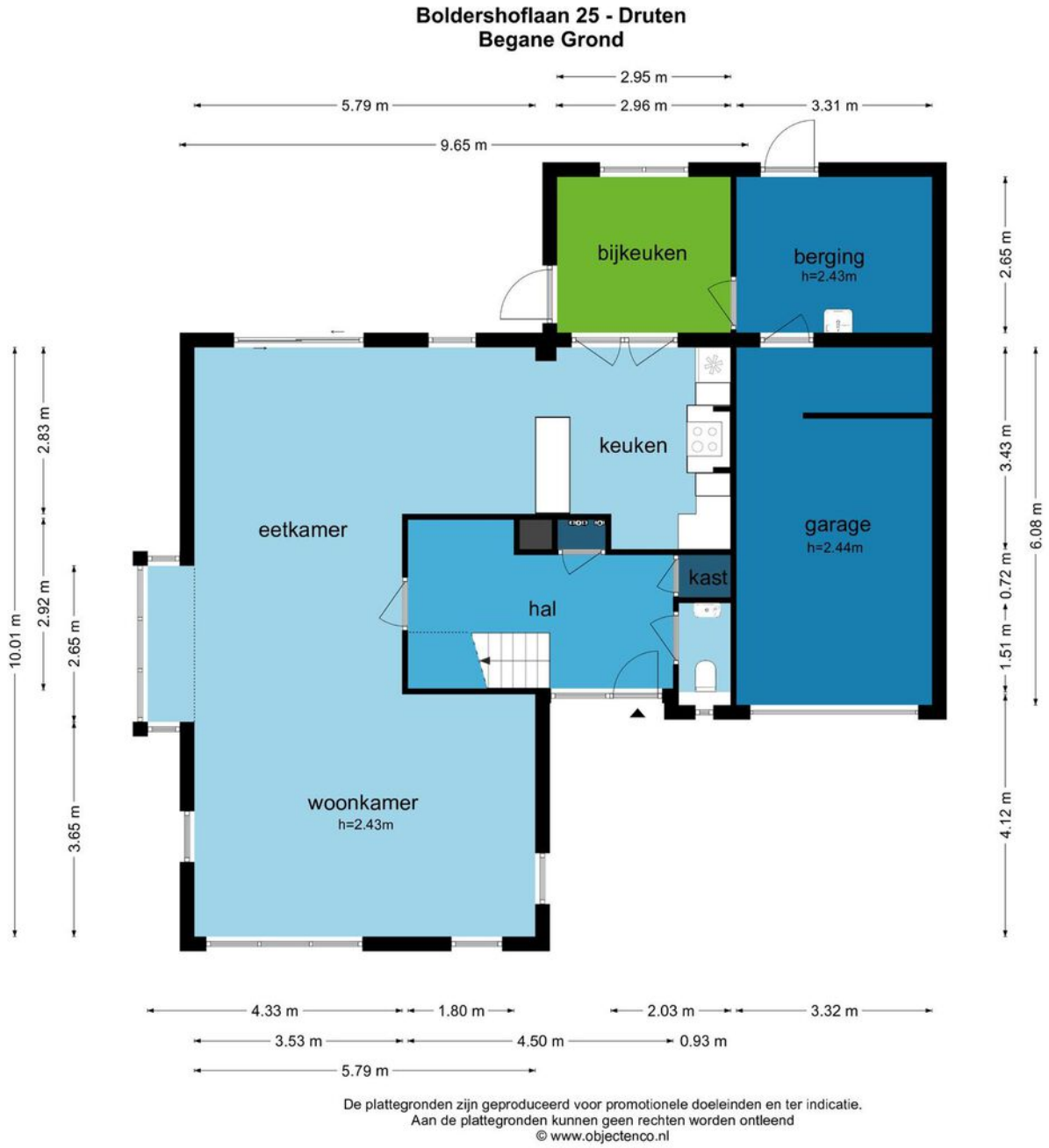
Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008" in combinatie met de hiervan 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, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK Vides/Schalmgat > 4 m2 A	BVO Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	BVO AFTREK Tarra 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 Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwgebonden buitenruimte G	OPPERVLAKTE Externe buitenruimte H	INHOUD Bruto inhoud M3 I
Begane Grond	0,00	131,10	12,10	0,00	0,00	88,60	30,40	0,00	0,00	411,65
Woon-/werkruimte	-	97,90	9,30	-	-	88,60	-	-	-	307,41
Garage (OIR)	-	33,20	2,80	-	-	-	30,40	-	-	104,25
Eerste Verdieping	0,00	87,10	10,10	0,00	0,00	77,00	0,00	0,00	0,00	238,65
Woon-/werkruimte	-	87,10	10,10	-	-	77,00	-	-	-	238,65
Tweede Verdieping	0,00	87,10	10,10	48,00	0,00	29,00	0,00	0,00	0,00	133,05
Woon-/werkruimte	-	87,10	10,10	48,00	-	29,00	-	-	-	133,05
Totalen geheel Perceel	0,00	305,30	32,30	48,00	0,00	194,60	30,40	0,00	0,00	783,35
Procentueel tov BVO		100%	10,58%	15,72%	0,00%	63,74%	9,96%	0,00%	0,00%	
Totalen Woning		305,30		T.b.v. Funda opgave in rood →		194,60	30,40	0,00	0,00	783,35

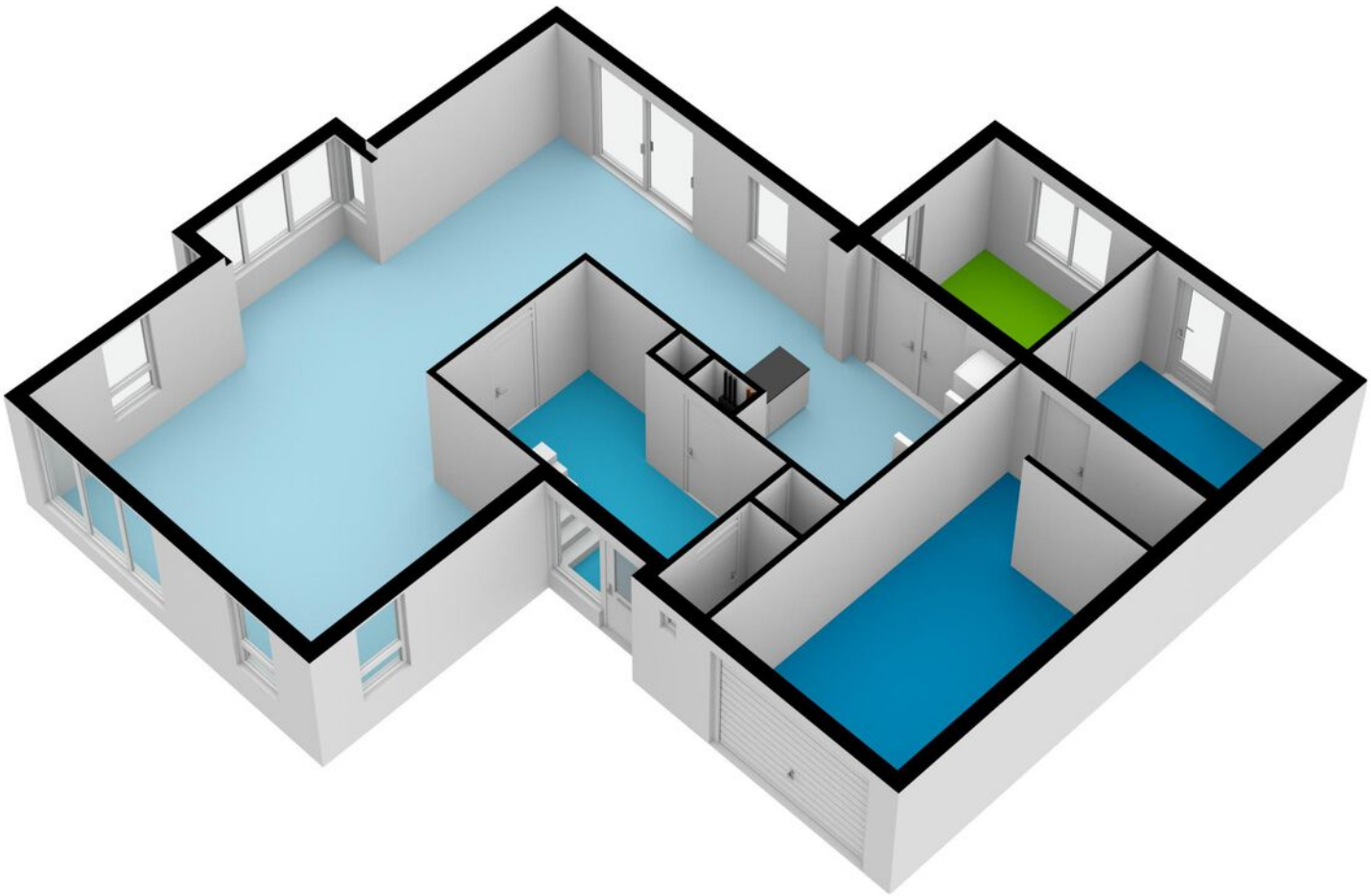
© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, alwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND



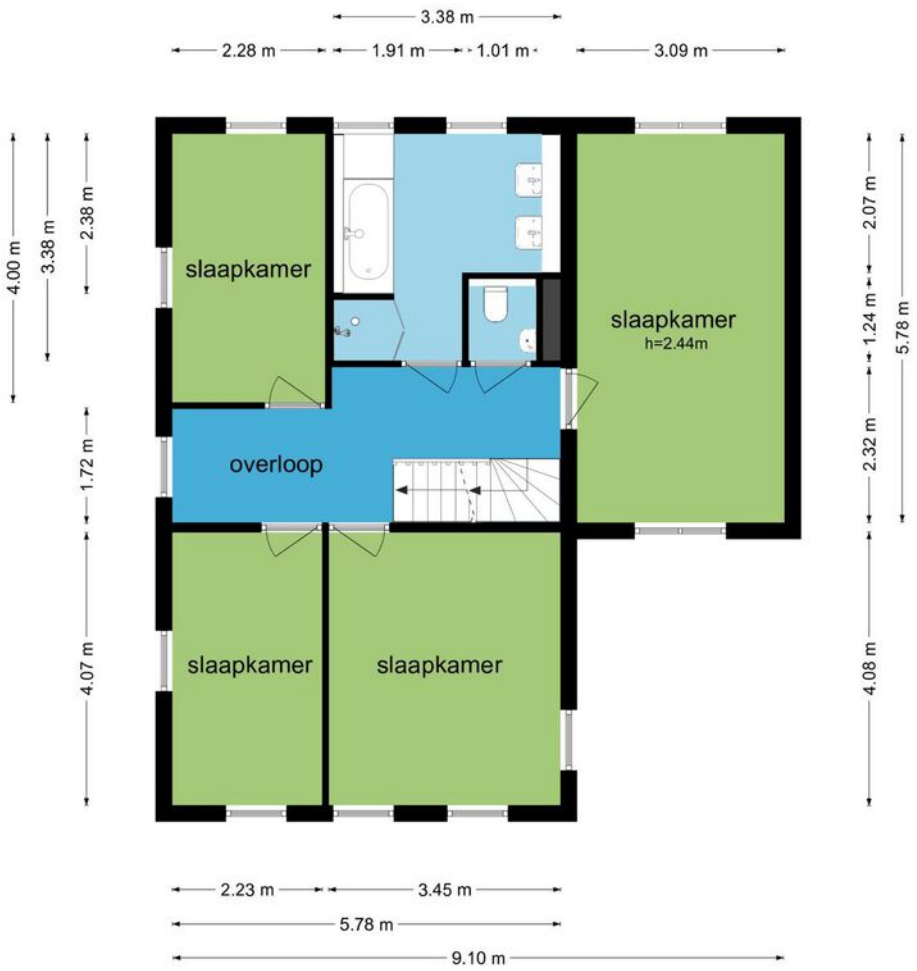
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



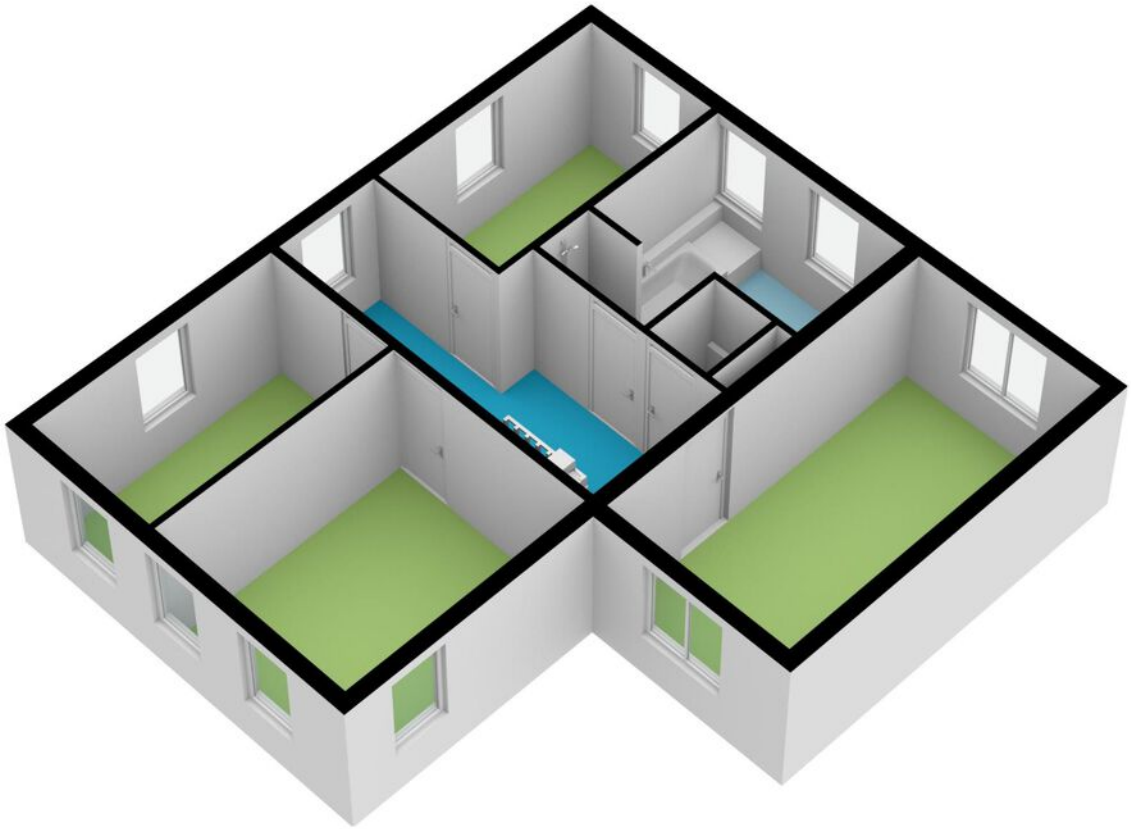
PLATTEGROND

Boldershoflaan 25 - Druten
Eerste Verdieping



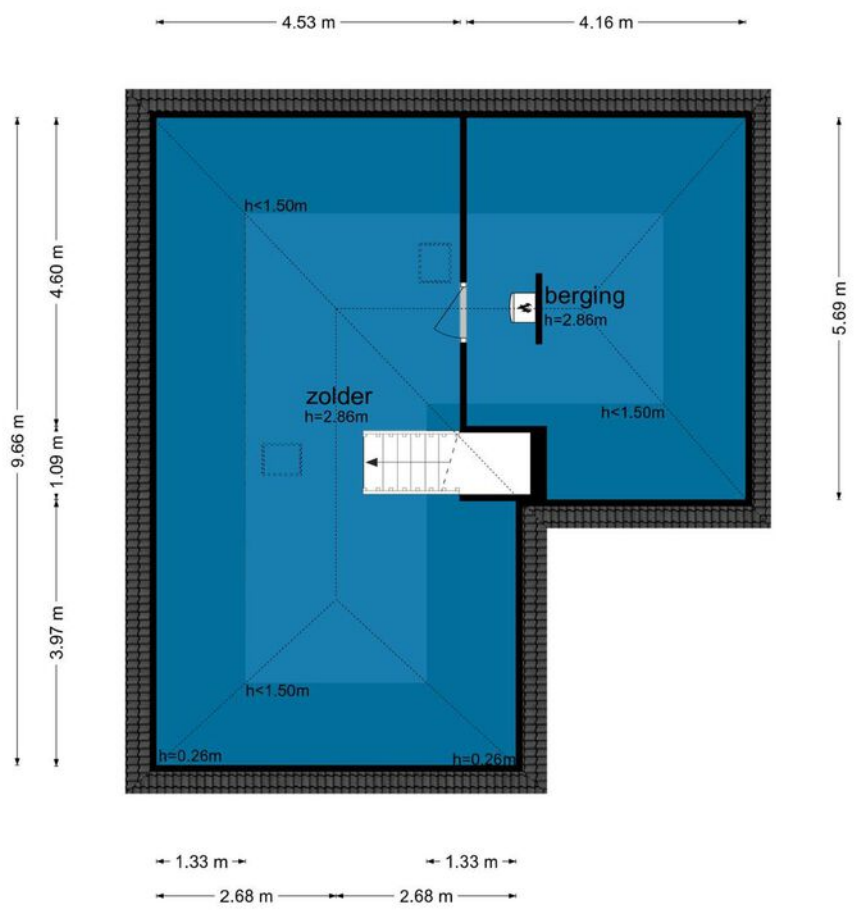
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



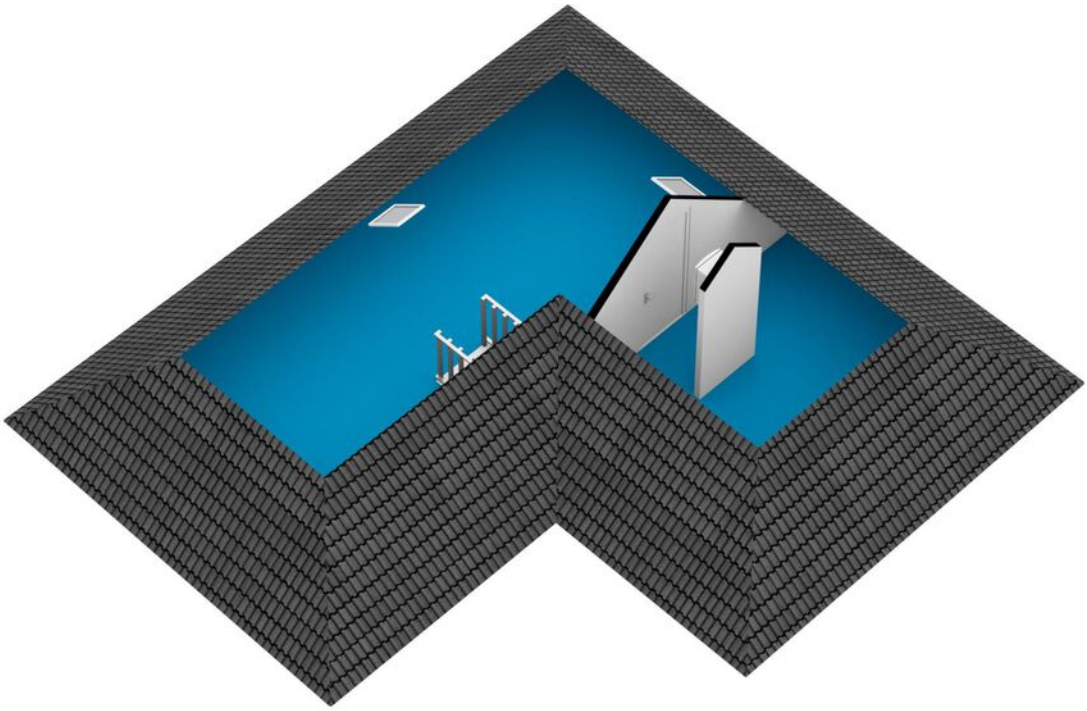
PLATTEGROND

Boldershoflaan 25 - Druten
Tweede Verdieping



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

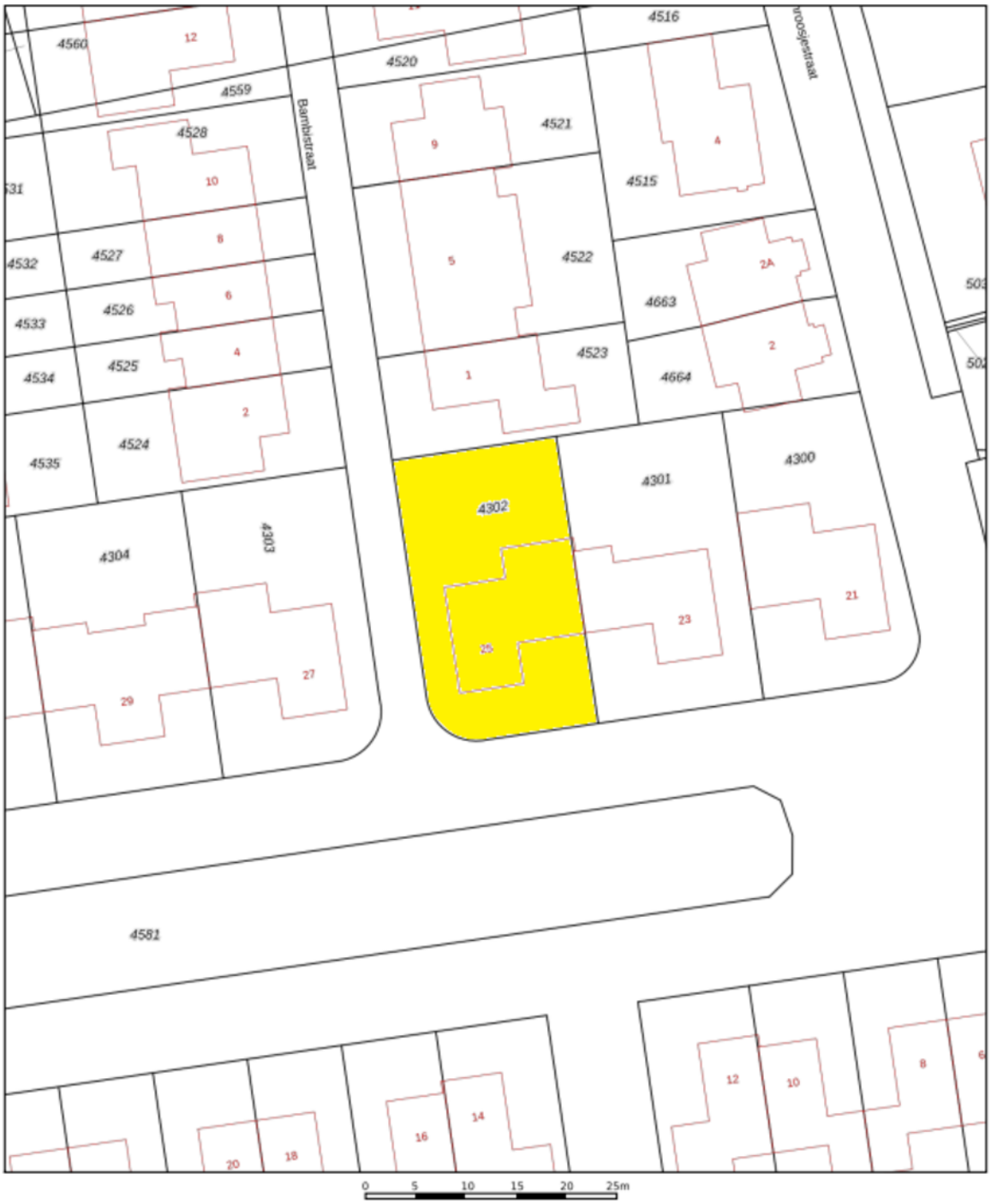
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 maart 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

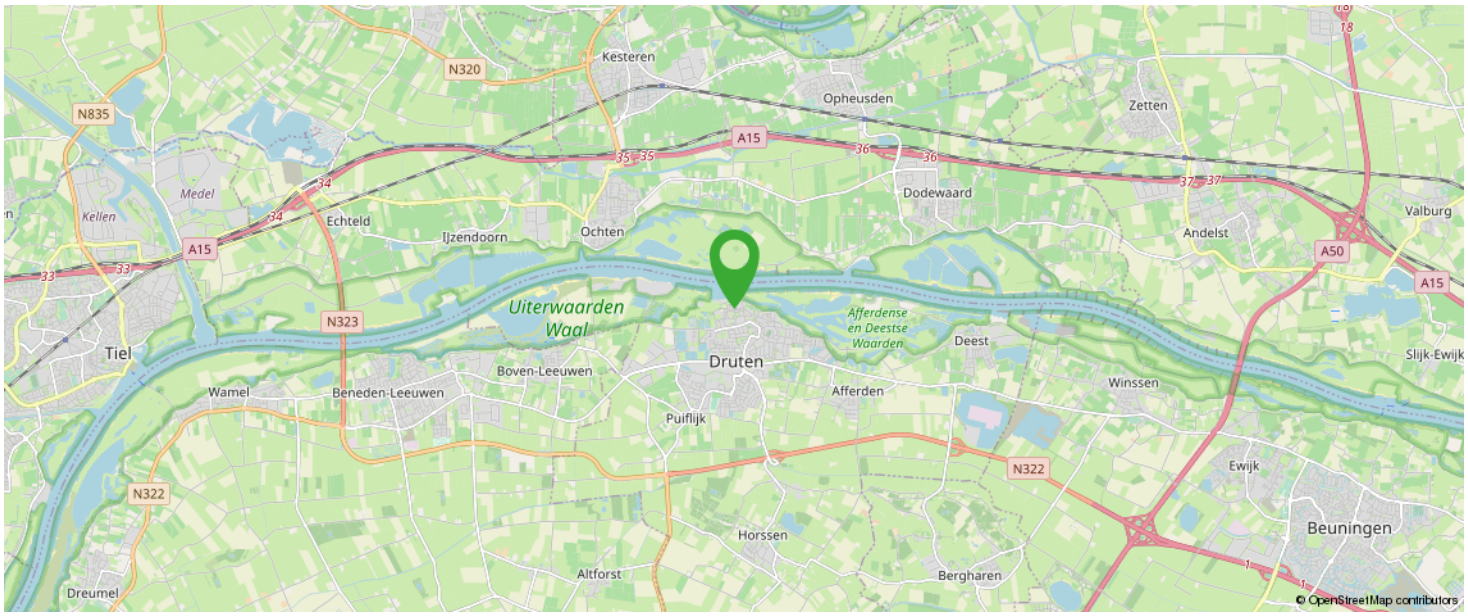
Schaal 1: 500

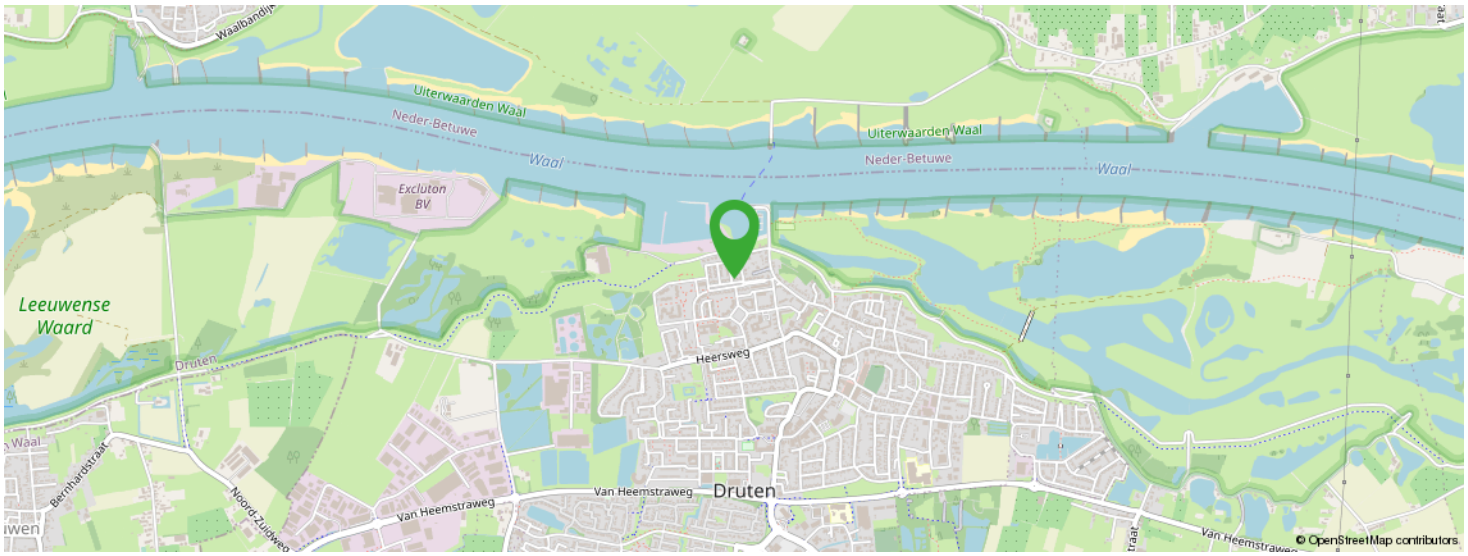
Kadastrale gemeente	Druten
Sectie	B
Perceel	4302

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.

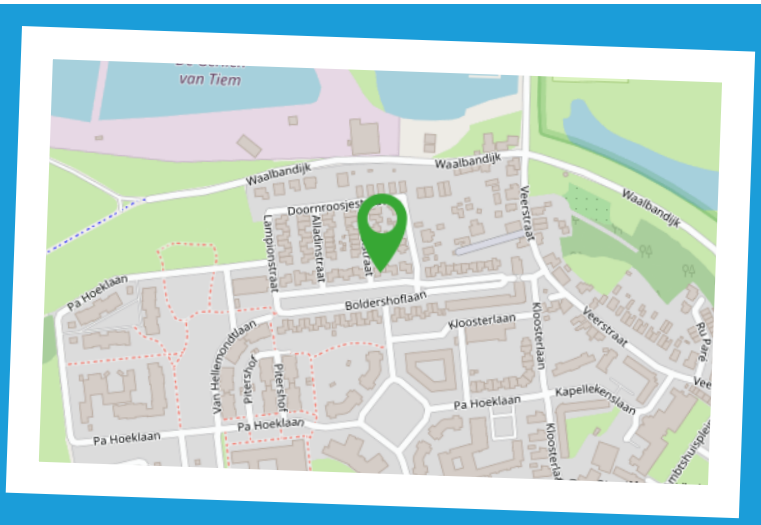
kadaster

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 bieder 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 bieders 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 'kostenkoper'?
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.