



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 285.000 k.k.

34

HOOISTRAAT

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
116 m²

INHOUD:
458 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
174 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
F
1926
c.v.-ketel

LIGGING:

rustige straat, nabij
centrum

TUIN:

119 m²

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, elektrische
verwarming

ISOLATIE

dak- en muurisolatie,
grotendeels dubbel glas

OMSCHRIJVING

Het is fantastisch wonen aan de Hooistraat 34. Deze vrijstaande en karakteristieke woning dateert uit de jaren '20 en is van al uw wensen voorzien. Een prettige sfeer wordt gecreëerd dankzij de mooie open ruimtes die op een speelse wijze met elkaar in verbinding staan. De woning biedt u 3 ruime slaapkamers, een riante badkamer met een royaal ligbad en een luxe keuken met aansluitend een bar om aan te kunnen dineren. Een lichte en open sfeer wordt gerealiseerd in de woonkamer, dankzij de grote raampartijen aan beide kanten van de kamer. Ook de groene en zonnige tuin is uniek en biedt u veel mogelijkheden. Bij interesse in de woning helpen wij u graag verder met een bezichtiging.

Hooistraat 34 is gelegen in de plaats Druten, provincie Gelderland. De woning is gelegen in "Oud Druten" aan een rustige en groene straat met weinig verkeer, op loopafstand van de rivier de Waal. In deze kindvriendelijke buurt wonen relatief veel gezinnen wat zorgt voor een prettige en veilige sfeer. Ook is de woning gunstig gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Zo bent u op loopafstand van diverse winkels, restaurants en cafeetjes. Verder kunt u genieten van de eindeloos mooie natuur om u heen! Wilt u graag de verdere omgeving ontdekken? Dankzij de zeer goede aansluiting aan de uitvalswegen richting de A15, A50 en de A73 begeeft u zich vliegensvlug onderweg naar werk of een andere stad.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Bij binnenkomst van de woning arriveert u via een entree in de ruime en lichte woonkamer. De ruimte biedt u veel mogelijkheden en geeft een fraai uitzicht over de tuin. Karakteristieke details zijn overal te vinden, zoals de prachtige antieke haard en de houten balken van het plafond. Middels een loftdeur arriveert u in een halletje waar zich ook het toilet en trapopgang bevindt. Daarnaast geeft de hal u toegang tot een royaal

berg-/provisieruimte met vaste kasten.

Aansluitend bereikt u de luxe keuken met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Via openslaande deuren bereikt u de sfeervolle achtertuin. De keuken is voorzien van een wasbak, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, twee ovens en veel opslag- en werkruimte. De open bar maakt de keuken uniek en geeft u de mogelijkheid om hier fijn te kunnen zitten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. Alle drie de kamers zijn ruim en voorzien van veel licht. De luxe badkamer met dakkapel is zeer ruim en wederom geheel betegeld. U bent hier voorzien van een douche en een royaal ligbad. De dubbele wasbak, het zwevende toilet en de designradiator maken de badkamer tot een fijn geheel.

Vliering:

De vliering met bergruimte is te bereiken middels een vlizotrap op de overloop.

Exterieur:

Als kers op de taart geeft de prachtige tuin u de mogelijkheid om fijn van het buitenleven te kunnen genieten. De leuke boompjes en de schuur maken de tuin tot een mooi geheel. Dankzij de vele ruimte die u tot uw beschikking heeft kunt u veel kanten op. Zo kunt u hier helemaal uw eigen plekje van maken!

Bijzonderheden:

- Karakteristieke, vrijstaande woning
- Zonnepanelen aanwezig
- Gedeeltelijk vloerverwarming in de woning
- Luxe open keuken met bar
- Lichte, ruime woonkamer
- Luxe badkamer met een ligbad
- 2 dakkapellen op de eerste verdieping
- Fraaie details, haard en balken
- Mooie groene tuin met veel ruimte

A black cast-iron wood-burning stove with a tall chimney pipe, set in a room with a bookshelf and a wooden floor. The stove has ornate details and a glass-paned door. The background shows a white wall, a bookshelf filled with books, and a wooden floor. A green semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing the text.

'FRAAIE KARAKTE- RISTIEKE DETAILS'

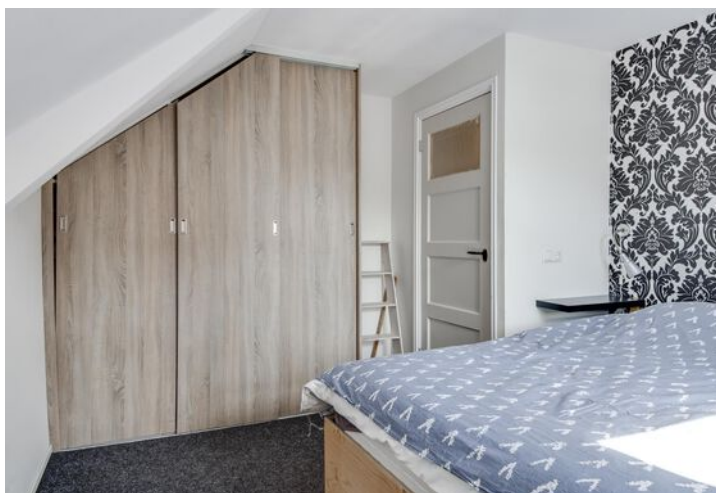
WOONKAMER











**'3 SLAAP-
KAMERS OP
DE EERSTE
VERDIEPING
EN TOILET
BENEDEN'**

FRAAIE BADKAMER



SFEERVOLLE ACHTERTUIN



VOORZIJDEN EN STRAATBEELD





**'GELEGEN IN
HET CENTRUM'**

MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1.2008							
	Datum Meetopname	12 september 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	17 september 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-98457	Opnemer	Maurice Sparkslede							
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief							
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:								
	Adres	Hooftstraat 34	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
	Postcode/Plaats	6651AD Druten									
	Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G B.V.	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-normatieve 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.								
	Adres	Geerstraat 8									
	Postcode/Plaats	6651 CA Druten									
Object opgezet per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vides/Schalngat	Bruto vloer-oppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud m3	
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten						
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	80,40	10,20	0,00	0,00	70,20	0,00	0,00	0,00	257,28
	Woon-/leesruimte	-	80,40	10,20	-	-	70,20	-	-	-	257,28
	Eerste Verdieping	0,00	60,20	8,00	6,20	0,00	46,00	0,00	0,00	0,00	144,97
	Woon-/leesruimte	-	60,20	8,00	6,20	-	46,00	-	-	-	144,97
	Tweede Verdieping	0,00	39,80	5,50	25,80	0,00	0,00	8,50	0,00	0,00	55,72
	Woon-/leesruimte	-	39,80	5,50	25,80	-	-	8,50	-	-	55,72
	Extra	0,00	18,70	4,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,80	51,43
	Scheur	-	18,70	4,90	-	-	-	-	-	13,80	51,43
	Totale geheel Perceel	0,00	199,10	28,60	32,00	0,00	116,20	8,50	0,00	13,80	509,40
	Procentueel tov BVO	100%	14,36%	14,36%	16,07%	0,00%	58,36%	4,27%	0,00%	6,93%	
	Totale Woning		180,40		T.b.v. Funda opgave in rood →		116,20	8,50	0,00	13,80	457,97

© 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, oorspronkelijk toestemming van Object&co Nederland BV.

BEGANE GROND



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

BEGANE GROND 3D

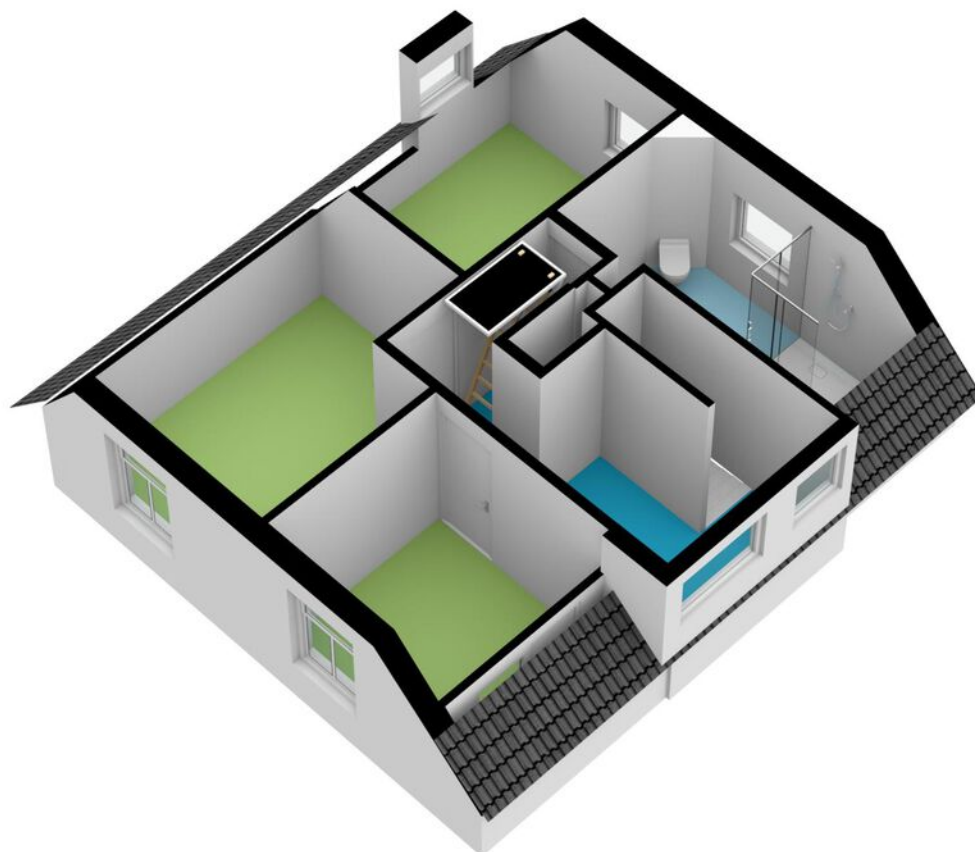


EERSTE VERDIEPING



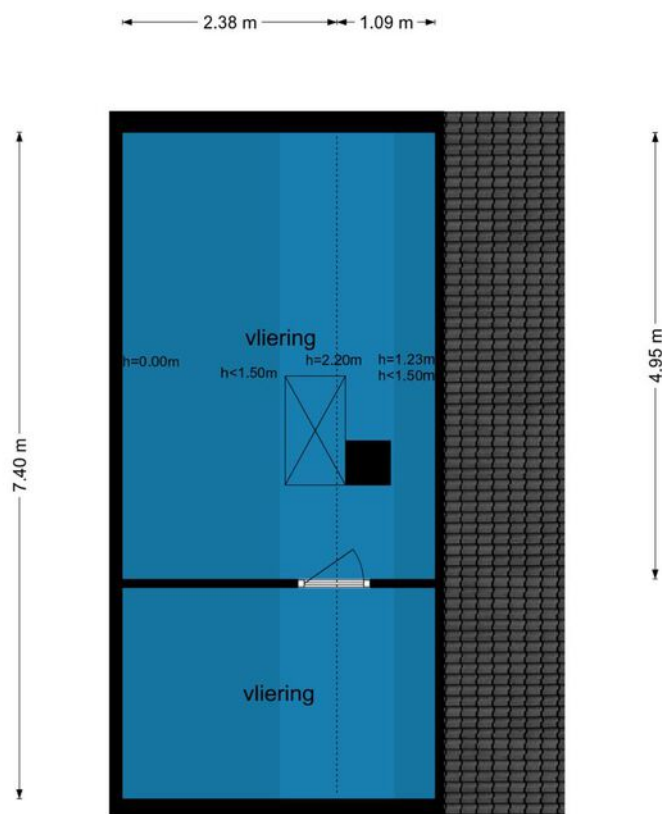
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



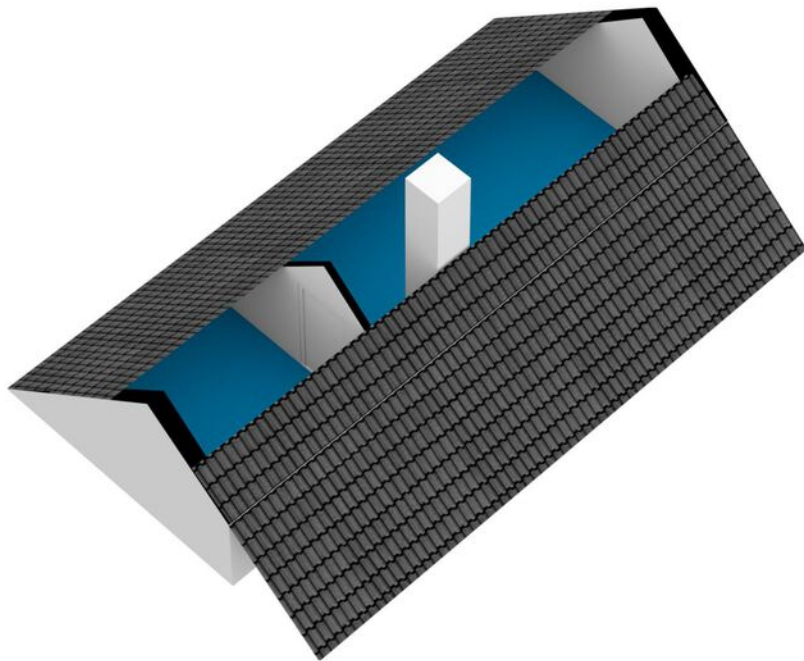
VLIERING

Hooistraat 34 - Druten Tweede Verdieping

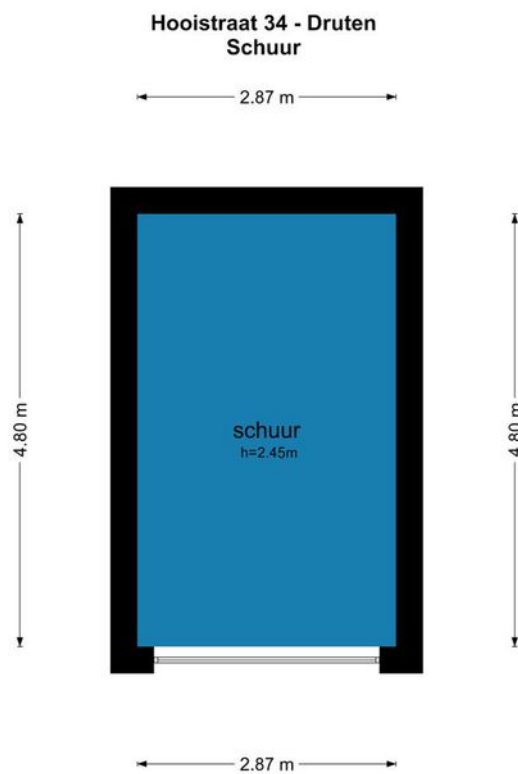


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

VLIERING 3D



SCHUUR



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

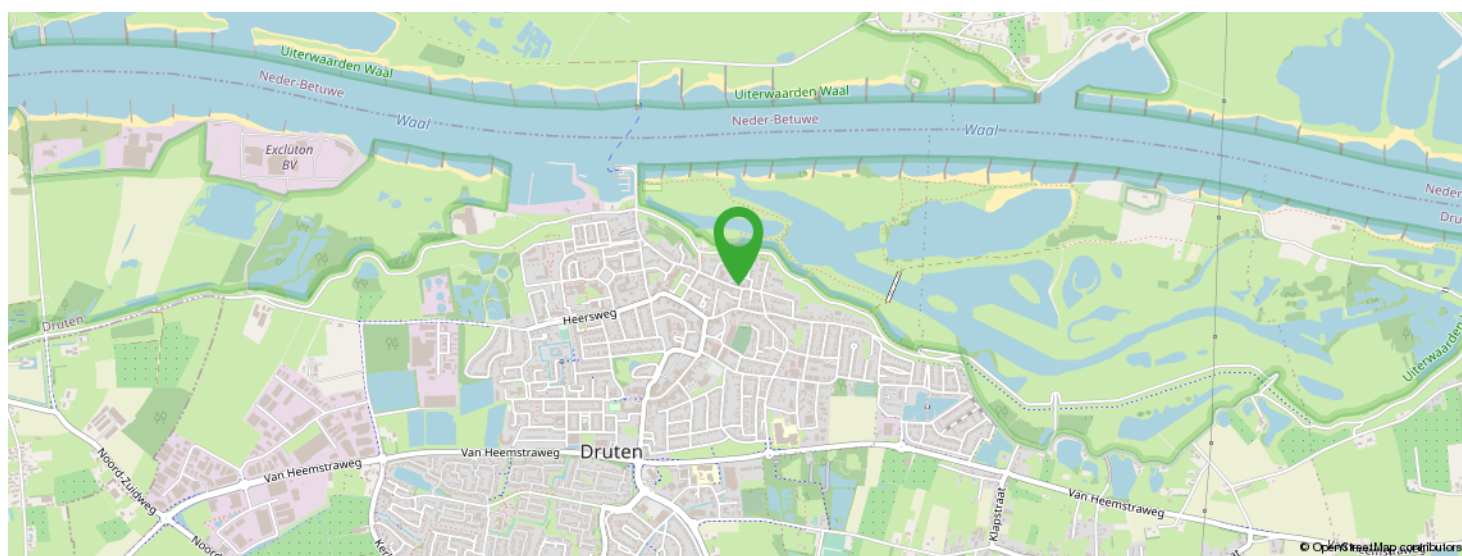
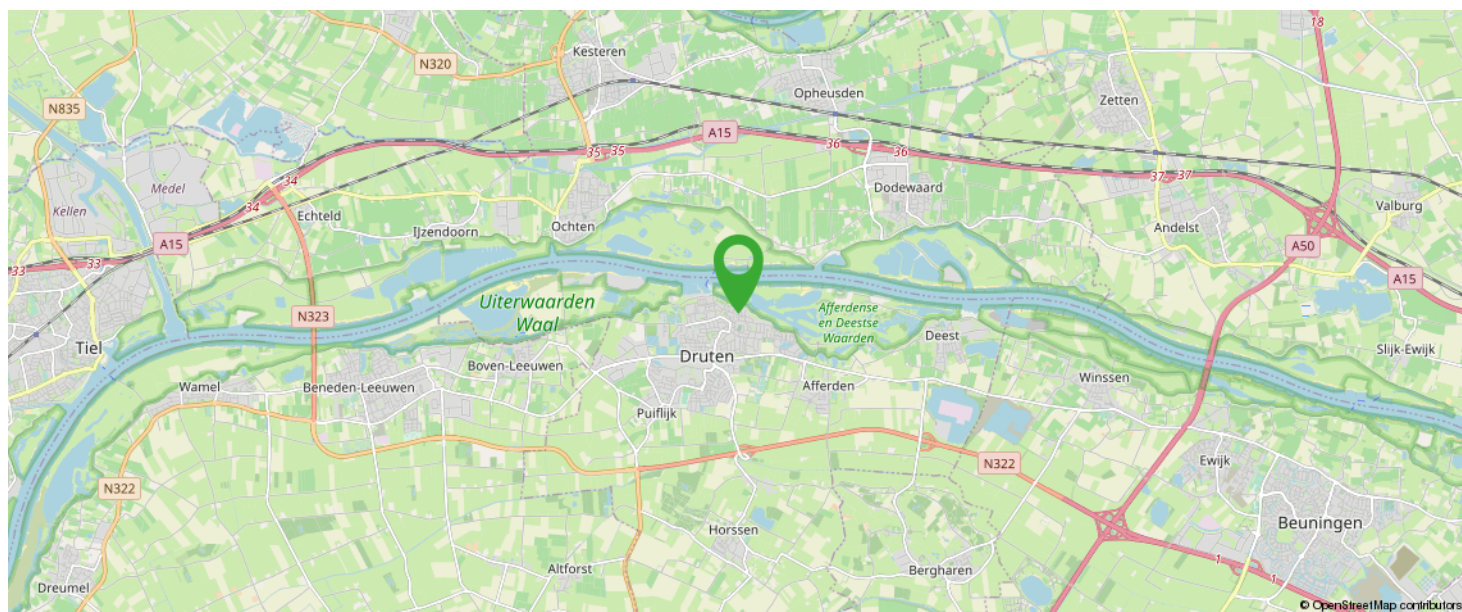


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Druten Sectie B Perceel 1029	kadaster 
--	--	---

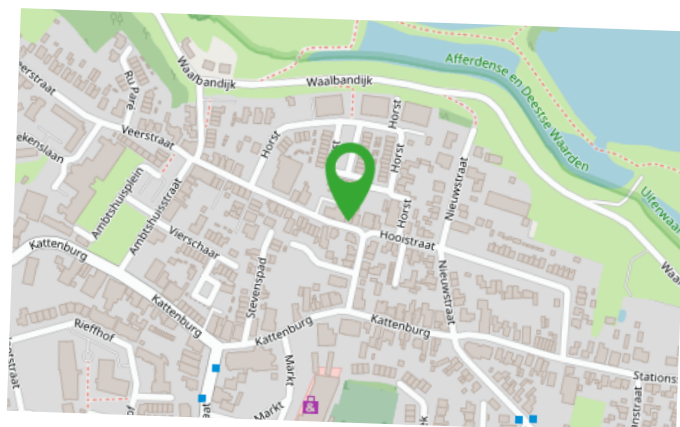
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 LORIYN
—makelaars o.g.—