



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

30

LANGAKKERS

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
117 m²

INHOUD:
489 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
253 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
B
1990
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

72 m²

GARAGE:

inpandig, aangebouwd

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, volledig
geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Deze twee-onder-één-kapwoning van 117 m² biedt u wooncomfort, ruimte en rust. Het pand is immers keurig afgewerkt en onderhouden. Bovendien is het volledig geïsoleerd: dak-, vloer-, muurisolatie en geheel dubbel glas. Hierdoor is de woning direct te betrekken, al is het tevens uitstekend mogelijk het een eigen touch te geven. Het buitenleven is heerlijk dankzij de achtertuin die via de woonkamer te bereiken is. Ideaal is de eigen oprit waarop u uw auto altijd kwijt kunt. Kortom: een instapklare woning gelegen op een rustige locatie!

Wilt u de woning bezichtigen?

Maak dan gerust een afspraak, wij leiden u graag rond!

De woning is gelegen in een gezellige en kindvriendelijke nieuwbouwwijk. Op nog geen kilometer afstand kunt u terecht in het 'Drutense bos' voor een heerlijke wandeling of picknick. Meerdere scholen en de kinderopvang bevinden zich op loop- en/of fietsafstand. Ook het centrum met een divers aanbod aan winkels en horecagelegenheden is op korte fietsafstand te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation ligt op 700 meter afstand en de uitvalswegen richting de N322, A50 en A15 zijn gemakkelijk bereikbaar. Grote steden als Arnhem en Nijmegen bevinden zich dan ook op minder dan 30 minuten rijafstand.

Indeling van de woning:

Bij binnenkomst in de woonkamer valt de aangename lichtinval direct op. Dankzij de open ligging aan één zijde van het pand, ontvangt deze leefruimte licht vanuit drie kanten. Het andere voordeel hiervan is dat u slechts aan één zijde burens heeft. Dit maakt de woonkamer tot een aangename plek om te ontspannen. Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie keurige slaapkamers en een badkamer.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad, douche, wastafel en toilet. Op de zolderetage vindt u nóg een slaapkamer die riant is opgezet. Deze ruimte leent zich voor meerdere functies. Denk aan een studeer- en werkkamer of speelkamer voor eventuele kinderen. Aan u de keuze!

Exterieur:

De voortuin is verzorgd aangelegd en biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's. De achtertuin is te bereiken via de garage, de bijkeuken of de eetkamer. Tevens is deze ook via achterom te bereiken. De garage is ruim en leent zich voor verschillende doeleinde en is tevens vanuit de bijkeuken te bereiken. De tuin is geheel onderhoudsvriendelijk, dus daar heb je geen omkijken meer naar. Doordat de tuin is gelegen op het westen is het heerlijk genieten van de laatste zon.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-één-kapwoning in nieuwbouwwijk
- Goed afgewerkt
- Volledig geïsoleerd: dak-, vloer-, muurisolatie en volledig dubbel glas
- Instapklaar
- Slechts aan één zijde burens
- Parkeren op eigen oprit
- C.v. ketel Nefit uit 2022
- Nabij alle benodigde voorzieningen

A photograph of an interior entrance area. On the left, a wooden staircase with light-colored treads and a white wall is visible. In the center, a dark grey door with a large frosted glass panel is set into a white frame. To the left of the door is a tall, narrow frosted glass panel. The floor is made of light-colored square tiles. A green rectangular overlay with white text is positioned on the right side of the image.

'ENTREE MET TOILET EN PROVISIEKAST'

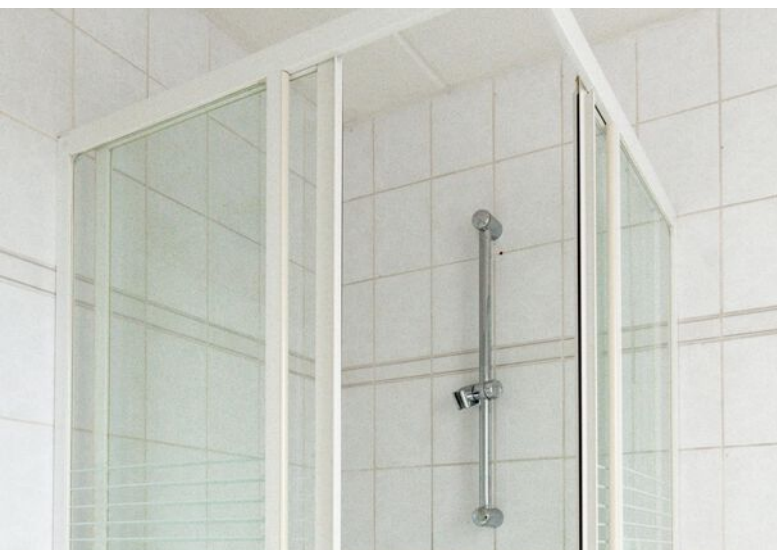
WOONKAMER



KEUKEN



BADKAMER









**'ZOLDER MET
MOGELIJKHEI
D EXTRA
KAMER'**

ACHTERGEVEL EN TUIN



The image shows the interior of a garage. The ceiling is made of several horizontal wooden beams. A white light fixture is mounted on one of the beams. The walls are made of light-colored bricks. On the left, there is a closed garage door with vertical wooden slats. The floor is made of concrete. A green rectangular overlay is positioned on the right side of the image, containing white text.

**'MET RUIME
INPANDIG TE
BEREIKEN
GARAGE'**





**'UITZICHT
VANAF DE
OPRIT'**

MEETRAPPORT

Object&co

Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname: 2 juni 2022		Meetbedrijf: Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport: 15 juni 2022		Opsteller: Mario van Essen							
	Meetrapport O&C: OC-2022-94556		Opnemer: Bernhard Sporklede							
	Meetcertificaat Type: A		Status: Definitief							
Object type: Woning		Adres: Langakkers 50		Verklaring Meetcertificaat A:						
Postcode/Plaats: 6652BD Druten				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.						
Opdrachtgever: De Looij Makelaars O/G B.V.		Adres: Geerstraat 8		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2181:2021. Toepassing van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met aanwinst NTA 2181:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetinstructie betreffen gebruiksoppervlakten volgens NEN 2580 en de Meetinstructie betreffen bruto inhoud volgens NEN 2580. In de 2016 versie vastgesteld door NEN, NBO, metruimte, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Staat.						
Postcode/Plaats: 6651 CA Druten										
Object opgemeten per bouwling	PRE-BVO AFSTREK	BVO	BVO AFSTREK	POST-BVO AFSTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007		OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vloeroppervlakte > 4 m2 A	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	Terra oppervlakte (BVO-NVO) B	Ruimtemet beperkte stahoogte < 1,54 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige ingangde ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud I
Begane Grond	0,00	88,50	11,80	0,00	0,00	55,80	20,90	0,00	0,00	275,17
Woon-/werkruimte	-	63,50	7,70	-	-	55,80	-	-	-	200,17
Garage/Bijl.	-	25,00	4,10	-	-	-	20,90	-	-	75,00
Eerste Verdieping	0,00	54,10	7,40	3,44	0,00	43,30	0,00	0,00	0,00	143,93
Woon-/werkruimte	-	54,10	7,40	3,44	-	43,30	-	-	-	143,93
Tweede Verdieping	0,00	44,10	6,60	19,80	0,00	17,70	0,00	0,00	0,00	69,68
Woon-/werkruimte	-	44,10	6,60	19,80	-	17,70	-	-	-	69,68
Totaal geheel Perceel	0,00	186,70	25,80	23,20	0,00	116,80	20,90	0,00	0,00	488,77
Procenten van BVO	100%	100%	13,87%	12,41%	0,00%	62,56%	11,19%	0,00%	0,00%	
Totaal Woning		186,70		T.B.v. Funda opgave in rood -->		116,80	20,90	0,00	0,00	488,77

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

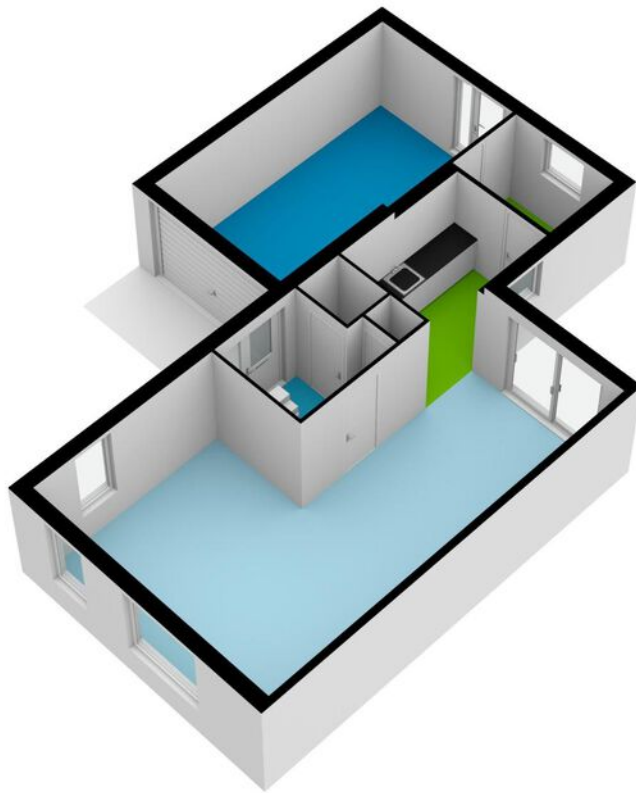
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwet na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

BEGANE GROND



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

BEGANE GROND 3D

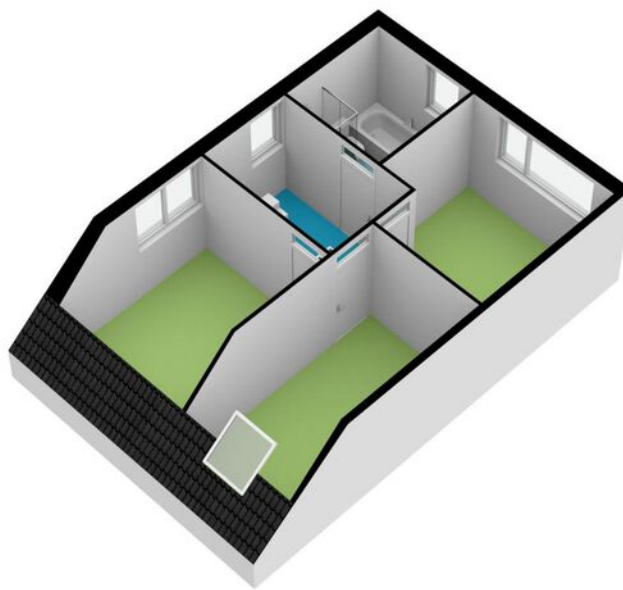


EERSTE VERDIEPING



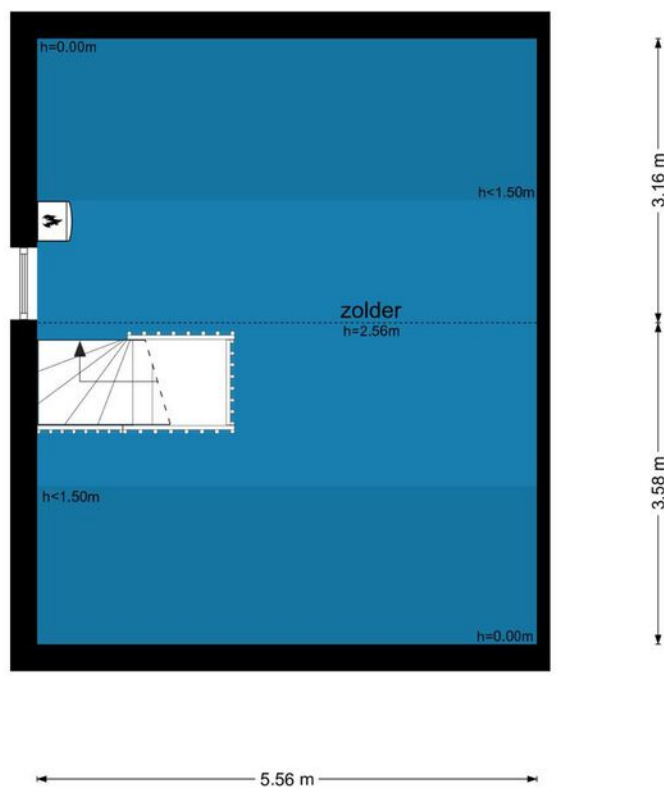
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



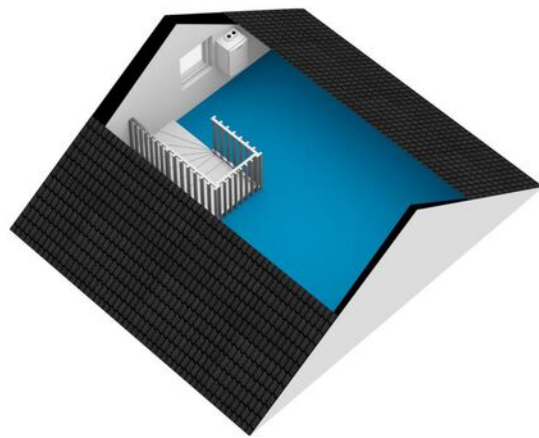
TWEEDE VERDIEPING

Langakkers 30 - Druten Tweede Verdieping



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

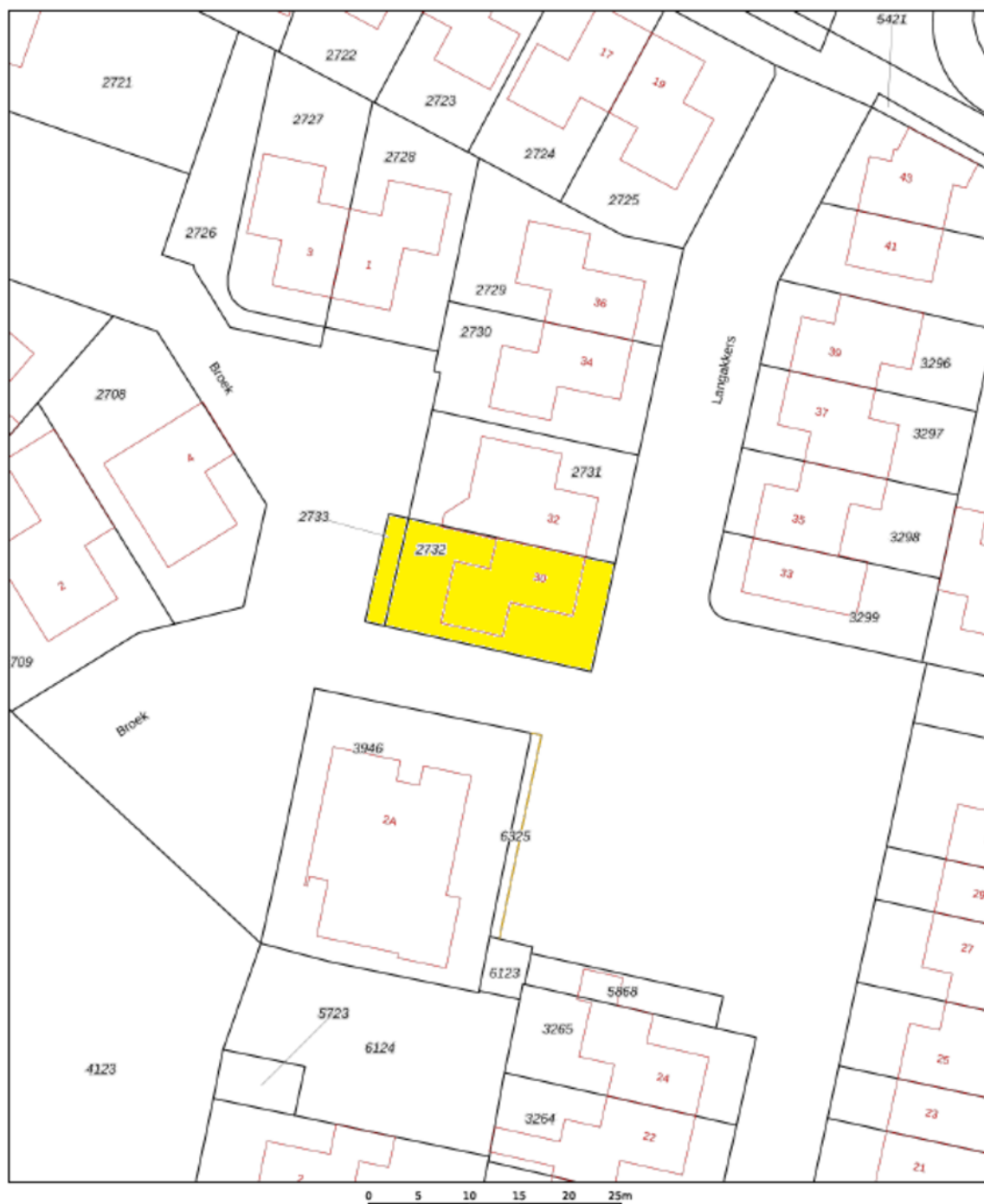
TWEEDE VERDIEPING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

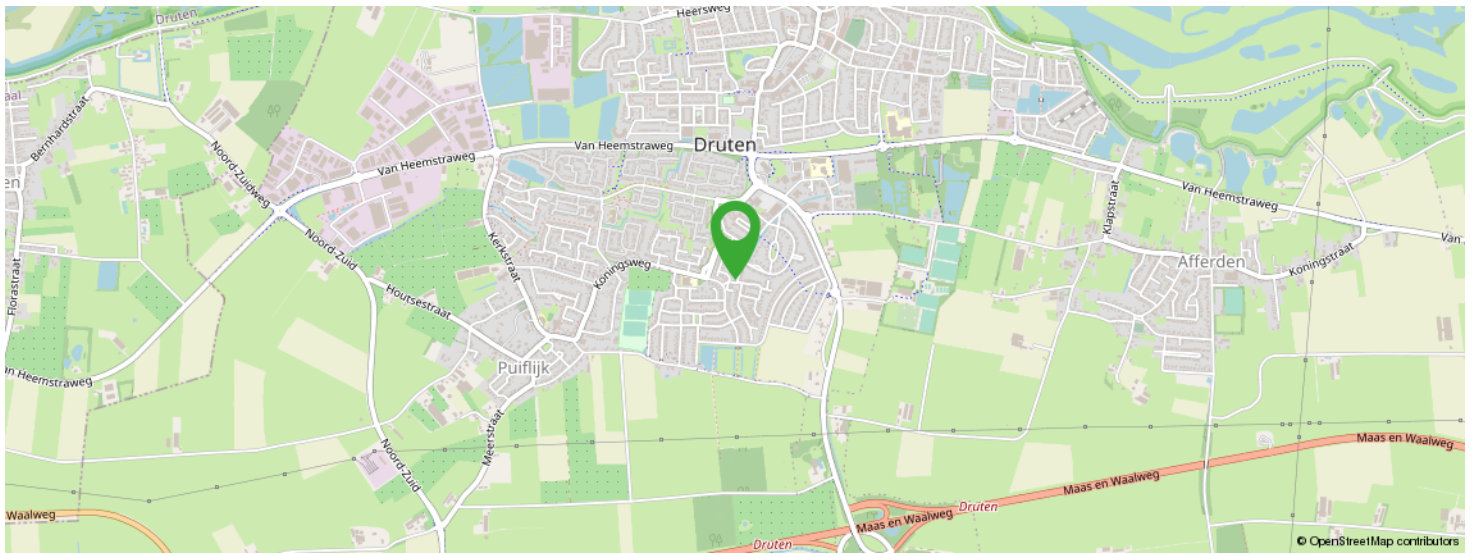
Uw referentie: RP_v



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Druuten
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2732
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2021. 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 databankrecht.			



A detailed map of the Uiterwaarden Waal area in the Netherlands. The map shows the river Uiterwaarden Waal flowing through the landscape, with various towns and villages labeled, including Tiel, Medel, Echteld, Ochten, Dodewaard, Andelst, Valburg, Slijk-Ewijk, Beuningen, Hernen, Bergharen, Horssen, Altforst, Boven-Leeuwen, Wamel, and Dreumel. A green location pin is placed in the center of the map, near the town of Deelen. The map also shows major roads, including the A15, A50, N322, and N323, and the N835. The map is credited to OpenStreetMap contributors.

[illegible]

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 (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 bidder 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.—