



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

8

KLAPSTRAAT

AFFERDEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
139 m²

INHOUD:
552 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
850 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
F
1960
c.v.-ketel

LIGGING:

rustige straat, landelijke
ligging

TUIN:

rondom

GARAGE:

vrijstaand multifunctioneel
bijgebouw 92 m²

VERWARMING:

c.v.-ketel, gaskachels,
gashaard

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Gelegen in Afferden ligt deze prachtige, vrijstaande woning aan de Klapstraat. Ontspannen is nog nooit zo makkelijk geweest, dankzij de schitterende, grote tuin en de vele ruimte en rust om u heen. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, een badkamer met ligbad, een open keuken met een bar en een comfortabele ruime woonkamer. Verder hoeft u zich over voldoende opslagplek geen zorgen te maken dankzij de geweldig grote kelder die u tot uw beschikking heeft. Uniek aan de woning is het vrijstaand bijgebouw met extra zolderverdieping van totaal maar liefs 92 m²! Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken! Ook is ook de moestuin, voor mensen met groene vingers een droom die kan uitkomen! Al met al is het zeer aangenaam wonen aan de Klapstraat.

Bij interesse, helpen wij u graag verder met een bezichtiging.

Klapstraat 8 is gelegen in de plaats Afferden en behoort tot de gemeente Druten. De woning bevindt zich aan een rustige en groene straat met weinig verkeer. Een prettige combinatie tussen levendigheid en rust wordt gerealiseerd dankzij de vele gezinnen die er wonen en de eindeloos mooie natuur waar u in vrijheid kunt verdwalen. Op 200 meter van het huis bevindt zich de uiterwaarde waar u fijn kunt wandelen langs het water. Ook kunt u op korte fietsafstand terecht in het "Drutens bos" voor een heerlijke wandeling of picknick. Meerdere (middelbare) scholen en kinderopvang bevinden zich ook op fietsafstand. Ook het centrum van Druten met een divers aanbod aan winkels en horecagelegenheden is slecht met 2 km te bereiken. Wilt u graag de verdere omgeving ontdekken? De uitvalswegen A15, A73 en A50 zijn in 5 minuten rijafstand bereikt.

De indeling van de woning is als volgt: Bij binnenkomst van de woning arriveert u in de ruime hal. Op de begane grond bevinden zich de woonkamer, keuken, kelder en het toilet. De fraaie woonkamer is ruim en bezorgt u een mooi uitzicht over de tuin. Dankzij de vele ramen is er veel daglichttoetreding, wat voortvloeit in een mooie, open sfeer. De ruimte staat op een prettige manier in verbinding met de open keuken. De keuken beschikt over een inductieplaat, afzuigkap, dubbele wasbak, oven en veel opslag- en werkruimte. Uniek is de bar waar je prettig aan kunt zitten. Verder bereikt u via de trap naar beneden de kelder. Deze ruimte dient als een mooie gelegenheid om veel opslag kwijt te kunnen, of om bijvoorbeeld te klussen aan uw eigen projecten. Het toilet is geheel betegeld en is voorzien van een wc-fonteintje.

Op de eerste verdieping vindt u de vier slaapkamers en de badkamer. Alle vier de kamers zijn ruim en licht. Leuke speelse details zijn overal te vinden, wat het karakter van de woning recht aan doet. De badkamer is ruim en comfortabel in gebruik. Het is voorzien van een douche, ligbad, wasbak en een toilet. Dankzij de vele ruimte staan alle mogelijkheden open om de ruimtes naar eigen smaak te realiseren.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De tuin brengt de woning tot een nóg hoger niveau. Omsingeld met groen zult u uw ogen uitkijken. Samen met het vrijstaand bijgebouw, een tuinkas en de moestuin en het geweldige uitzicht kunt u de vrijheid al gauw proeven. Meerdere terrasjes zijn aangelegd rondom de woning waardoor u fijn buiten kunt dineren. Naar een parkeerplek hoeft u ook niet meer op zoek, dankzij de grote oprit met plek voor meerdere auto's. Het royaal bijgebouw is voorzien van een hal met spoelbak en toegang tot de garage van 6 x 6,25 meter met trapopgang naar de zolderverdieping. Daarnaast geeft de hal u toegang tot een werk-/hobbykamer met tweede trapopgang naar de zolderverdieping.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande, karakteristieke woning
- Multifunctioneel bijgebouw (57 m² begane grond en 35 m² verdieping)
- Extra tuinkas van 6 x 3 meter en moestuin
- Prachtig grote tuin rondom de woning
- Ruime woonkamer met veel licht
- Open keuken met bar
- 4 slaapkamers
- Ruime kelder
- Nabij dijk en uiterwaarden
- Nabij centrum Druten





'karakteristische woning met ruim bijgebouw'

Begane grond







Eerste verdieping









Tuin met diverse terrassen





Ruime oprit met parkeren







**'LANDELIJK
GELEGEN'**



MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object opgesplitst per bouwlaag		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	Verticaal Verkeer	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides/Schalingsgat	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²) (B+C+D+E+F+G+H)	Terra oppervlakte (BVO-NVO) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	> 4 m ² & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud M3 I
Begane Grond		0,00	96,00	14,80	0,00	0,00	73,80	7,40	0,00	0,00	304,88
Woon-/werkruimte		-	84,80	11,00	-	-	73,80	-	-	-	280,69
Kelder		-	11,20	3,80	-	-	-	7,40	-	-	24,19
Eerste Verdieping		0,00	84,80	11,10	8,50	0,00	65,20	0,00	0,00	0,00	201,01
Woon-/werkruimte		-	84,80	11,10	8,50	-	65,20	-	-	-	201,01
Tweede Verdieping		0,00	43,70	2,40	40,00	0,00	0,00	1,30	0,00	0,00	46,54
Woon-/werkruimte		-	43,70	2,40	40,00	-	-	1,30	-	-	46,54
Bijgebouw		0,00	133,80	19,30	22,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92,50	328,14
Begane Grond		-	66,90	9,70	-	-	-	-	-	-	208,06
Eerste Verdieping		-	66,90	9,60	22,00	-	-	-	-	35,30	120,09
Totalen geheel Perceel		0,00	358,30	47,60	70,50	0,00	139,00	8,70	0,00	92,50	880,58
Procentueel tov BVO			100%	13,28%	19,68%	0,00%	38,79%	2,43%	0,00%	25,81%	
Totalen Woning			224,50				139,00	8,70	0,00	92,50	552,43

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

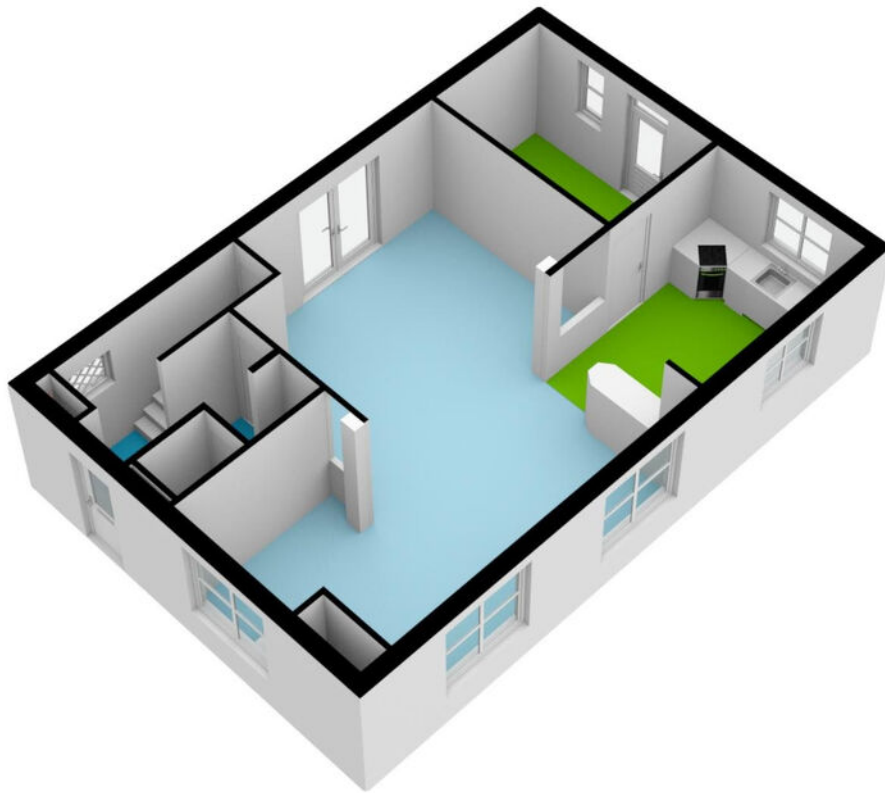
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover raadkwaliteit in dit rapport vermeld, afwezig na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Begane grond



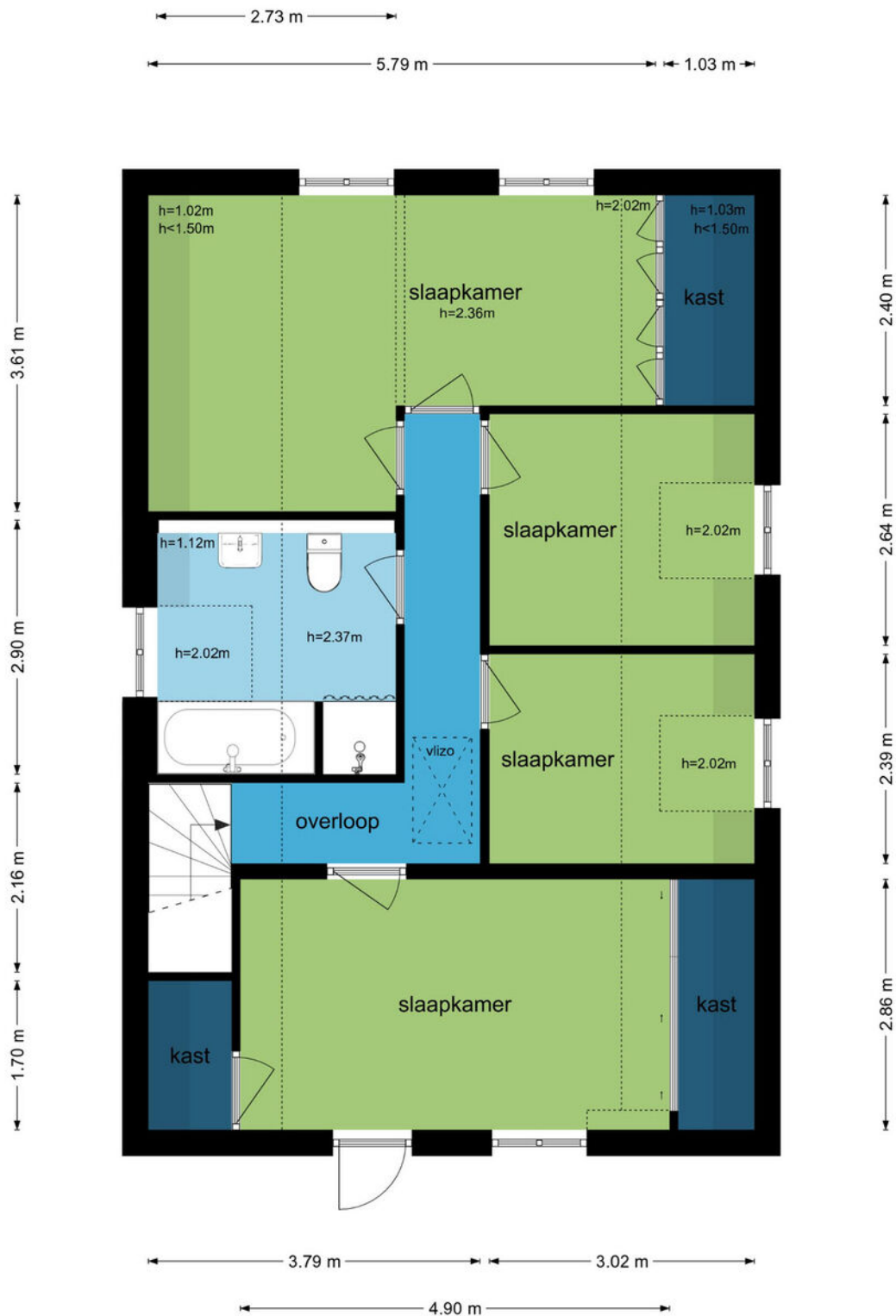
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Begane grond 3D



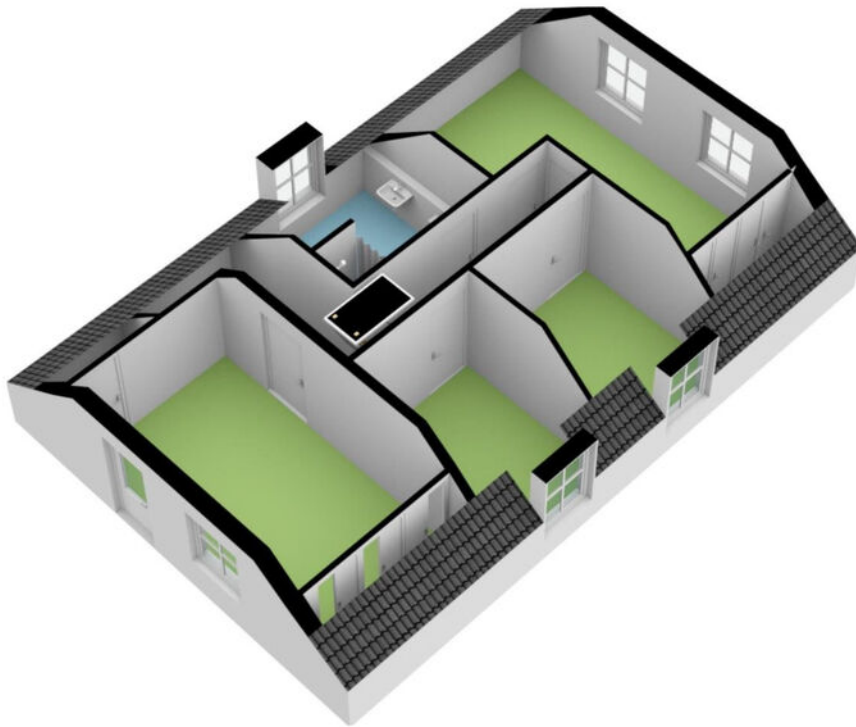
Eerste verdieping

Klapstraat 8 - Afferden Eerste Verdieping



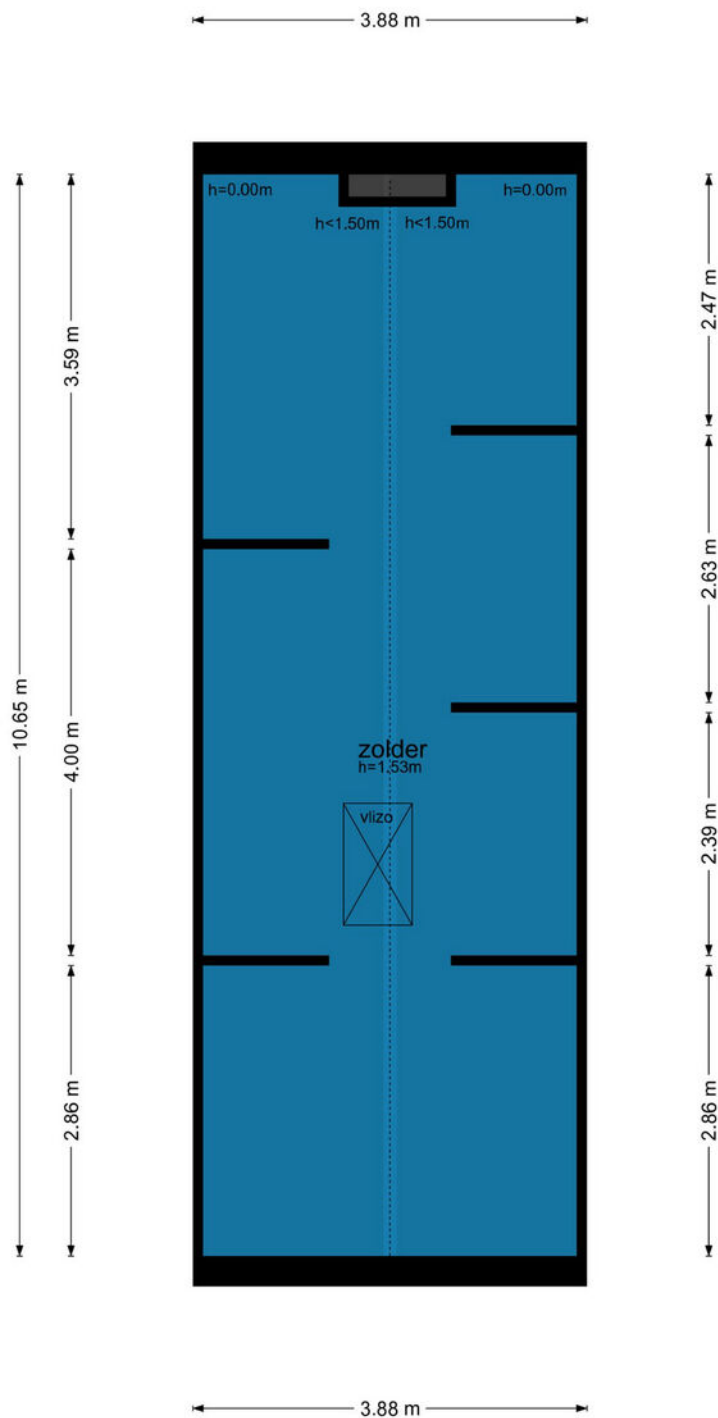
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping 3D



Zolderverdieping

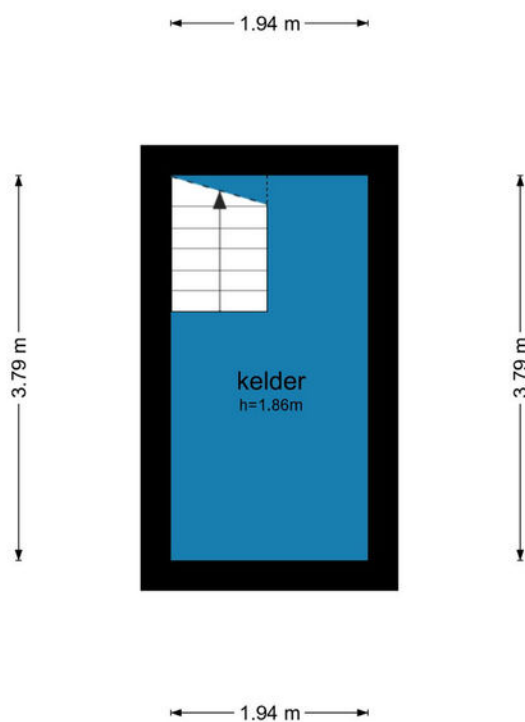
Klapstraat 8 - Afferden Tweede Verdieping



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

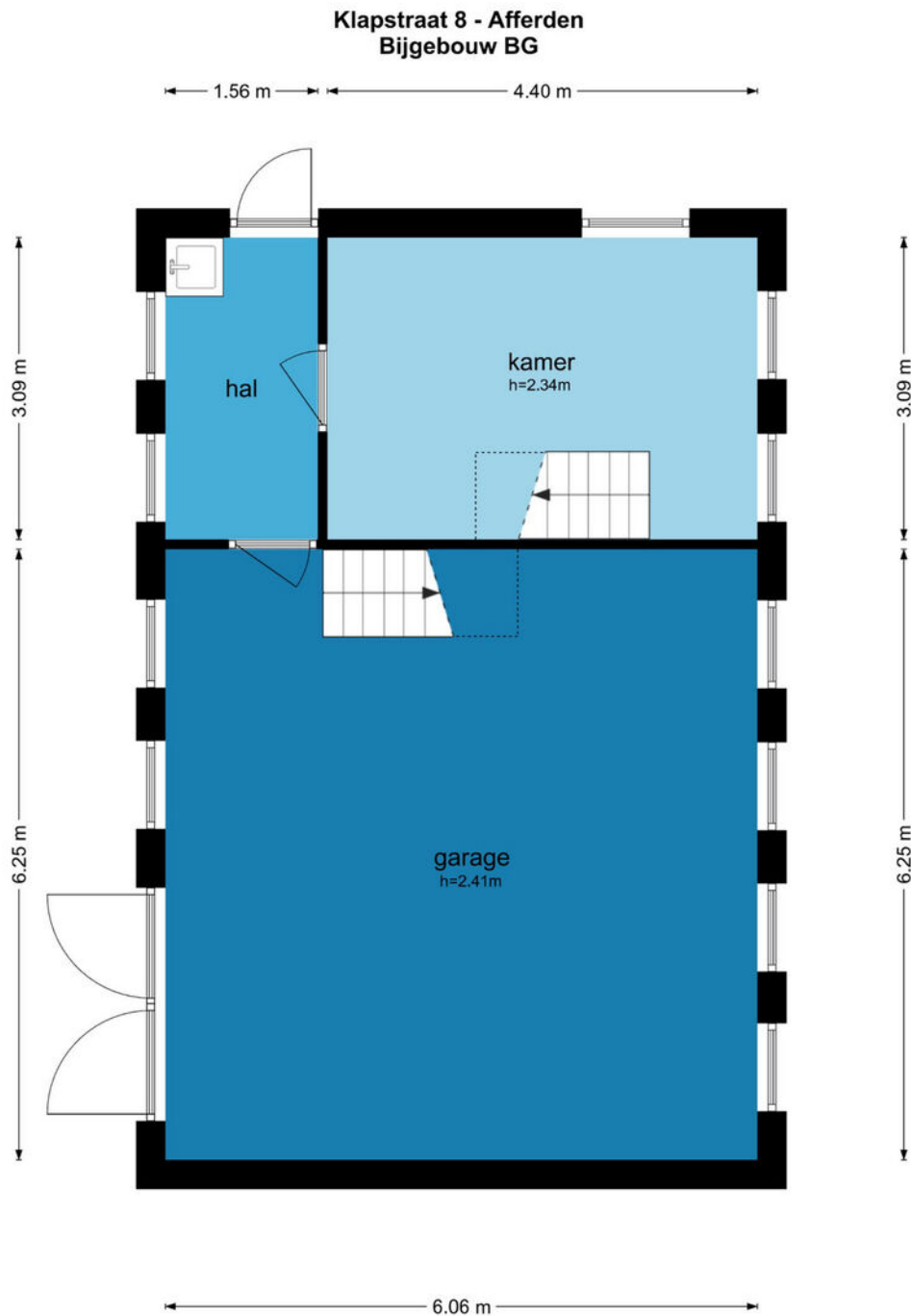
Kelder

Klapstraat 8 - Afferden Kelder



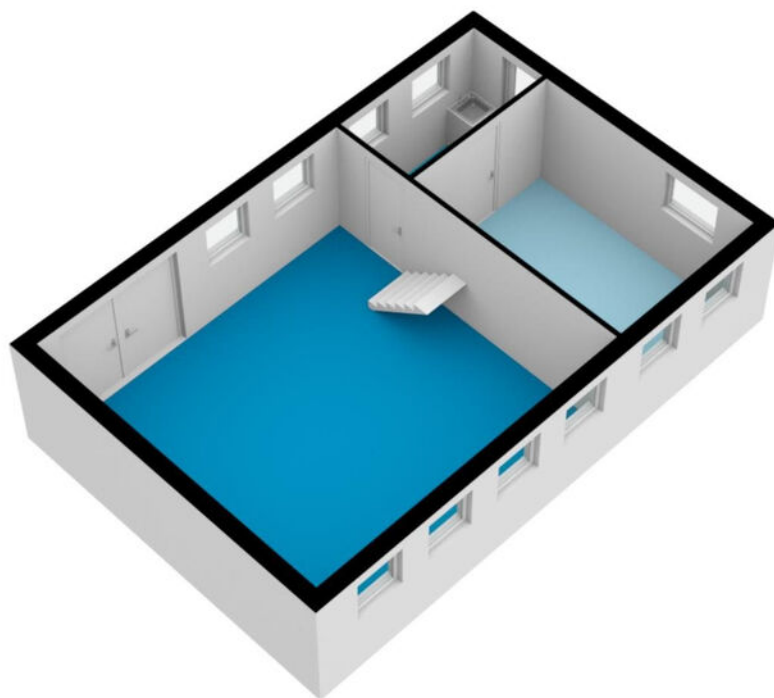
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Multifunctioneel bijgebouw



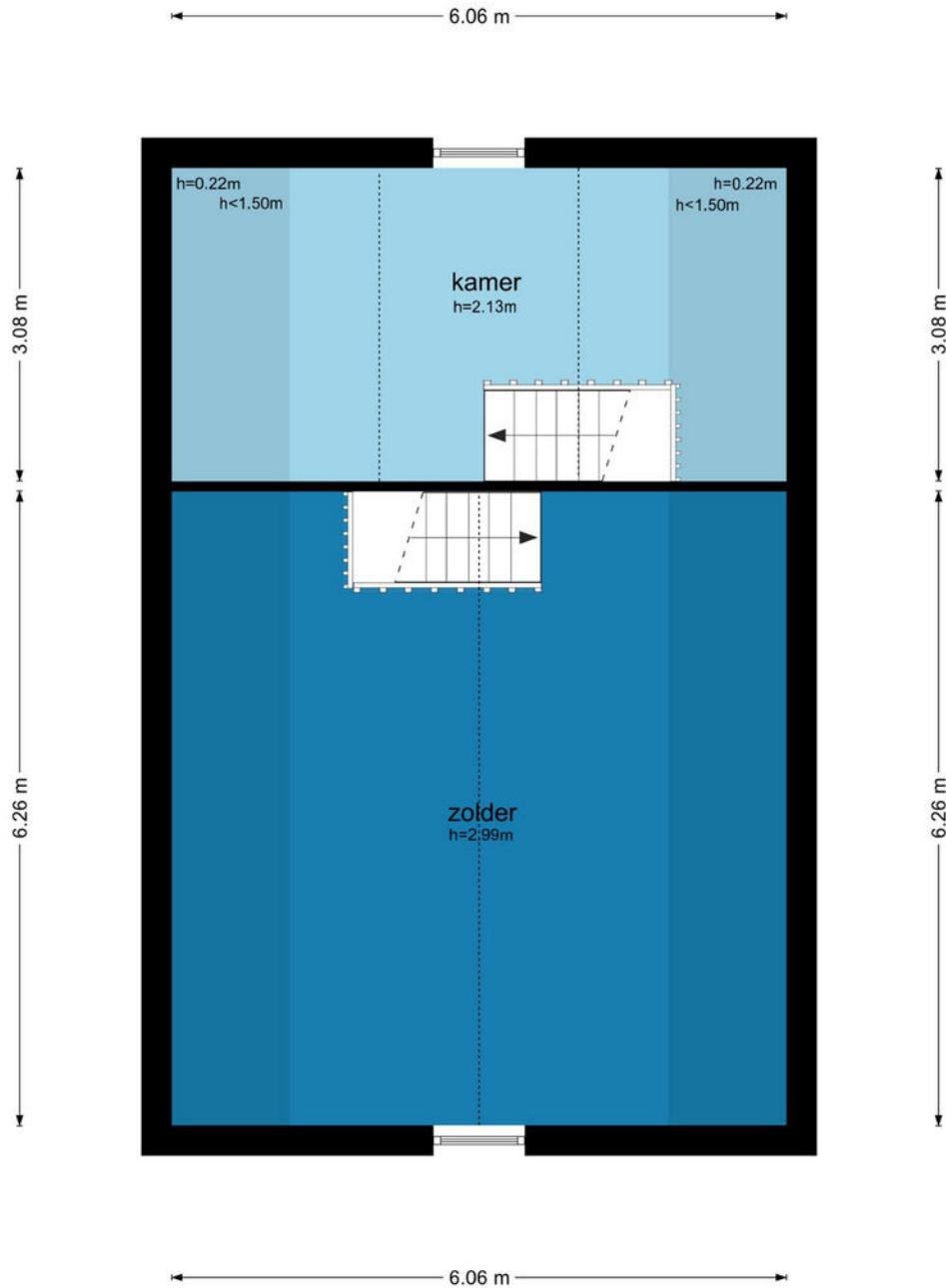
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Multifunctioneel bijgebouw



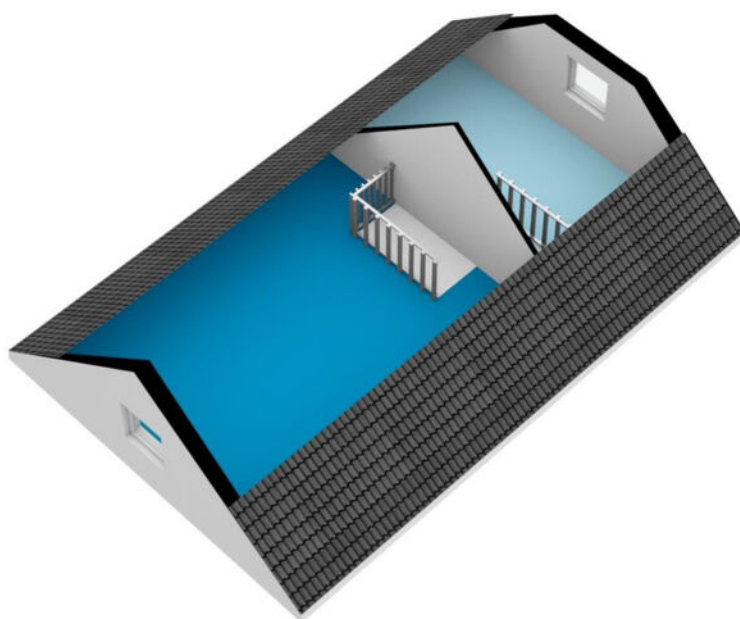
Zolderverdieping bijgebouw

Klapstraat 8 - Afferden Bijgebouw EV



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

Zolderverdieping bijgebouw









KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v

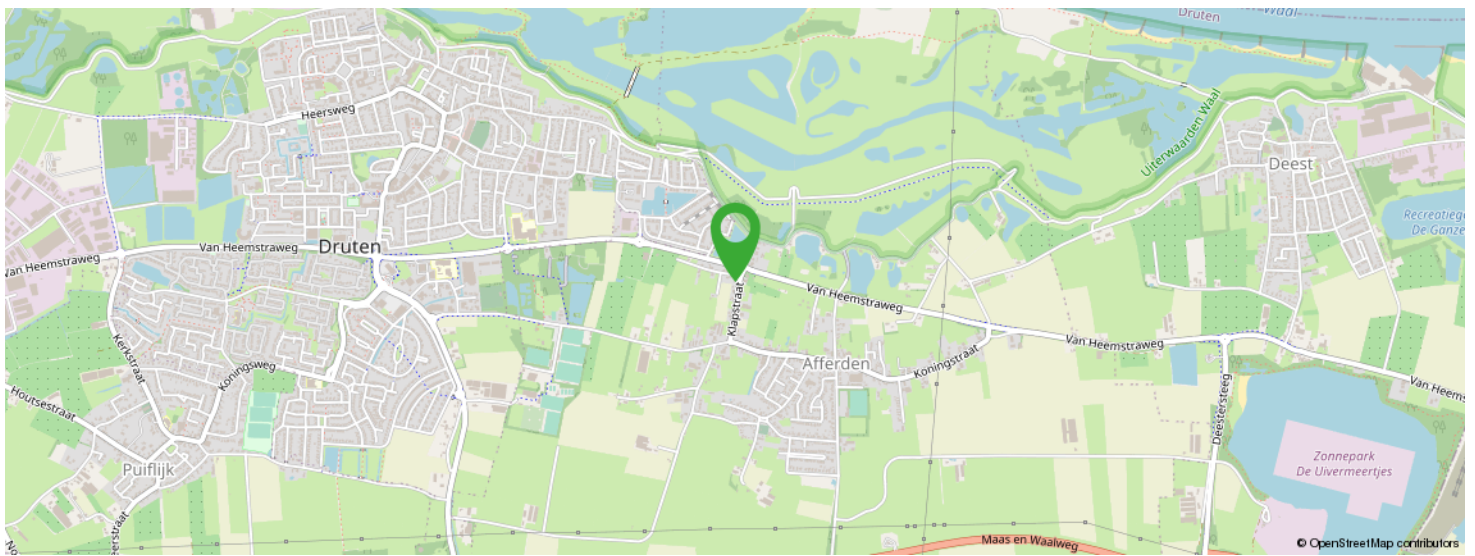
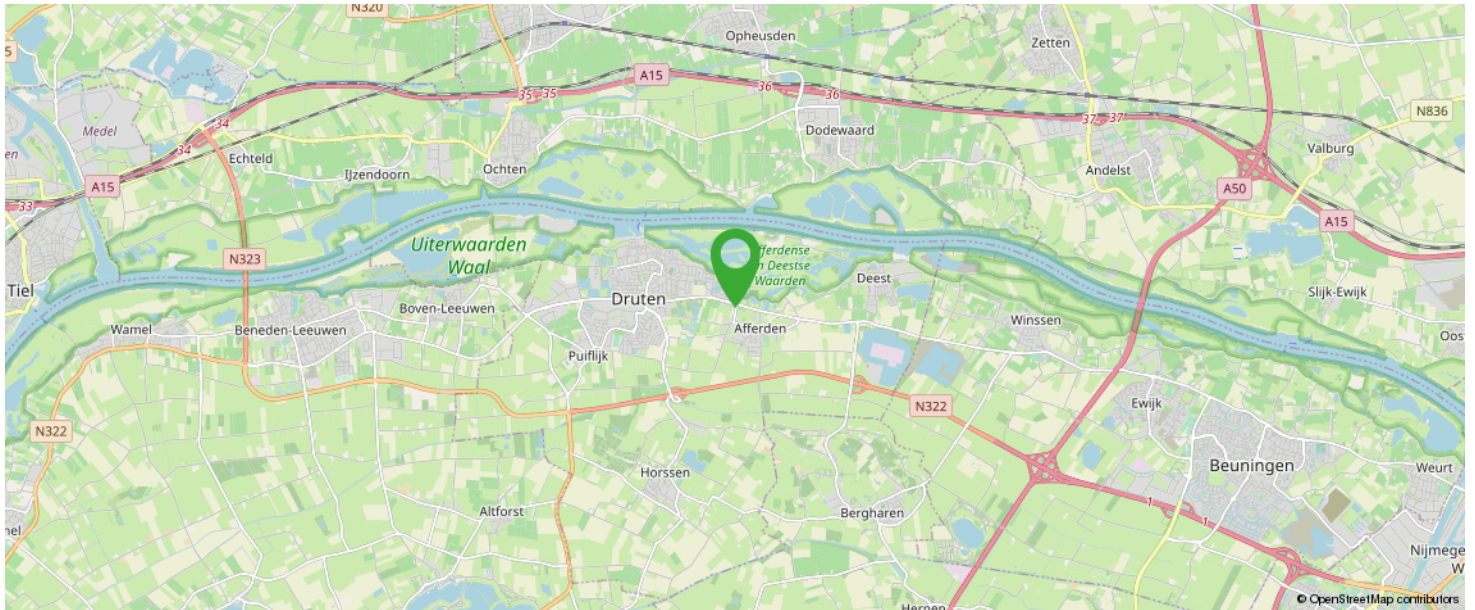


12345	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Druuten
	Huisnummer	Secție		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	117	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

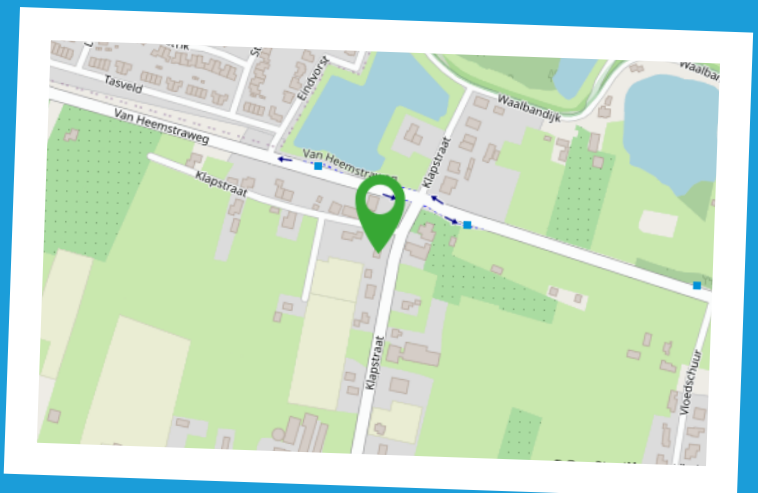
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 (mondelling) 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.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.—