



DE LORIYN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

9

DE LAREN

AFFERDEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
163 m²

INHOUD:
723 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
334 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A
2002
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk, vrij uitzicht

TUIN:

131 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd, HR++
glas

OMSCHRIJVING

Een ruim en half vrijstaand herenhuis, geheel in jaren dertig stijl met vier ruime slaapkamers, een formidabele woonkamer met aansluitend een extra kamer en tuinkamer; je vindt het allemaal aan De Laren 9 in Afferden.

De woning heeft een karakteristieke uitstraling en een erg hoog afwerkingsniveau. Zowel de binnen- als buitenkant van de woning is werkelijk een plaatje om te aanschouwen, dankzij de ruimtelijke voortuin met een oprit en de wijze waarop alle ruimtes fraai met elkaar in verbinding staan. De luxe badkamer met whirlpool en de moderne, open keuken met een granieten werkblad brengen de woning tot een nóg hoger niveau. De groene en ruime achtertuin op het zuiden dient als een fijne plek om geheel in privacy van de buitenlucht te kunnen genieten. Daarnaast beschikt de woning over maar liefst negentien zonnepanelen.

Wilt u meer te weten komen over de woning? Neem contact met ons op, wij helpen u graag verder!

De woning bevindt zich aan een ruim opgezette en groene straat in de wijk 't Kempke in Afferden. Deze buurt is te beschrijven als kalm, kindvriendelijk en ook nog eens erg mooi dankzij de vele begroeiing. Tevens heeft de woning een erg gunstige ligging ten opzichte van natuur én stad! Zo vindt u op loopafstand een park binnen de woonwijk en aan de rand van het dorp een bos genaamd 'Drutens bosje'. Verder bevinden zich binnen een straal van 2,5 kilometer verschillende winkels waaronder een grote supermarkt. Ook een basis- en middelbare school zijn op enkele minuten fietsafstand. In het centrum van Afferden bevindt zich een dorpshuis met een café/restaurant en een buurtwinkel. Het dorp beschikt over diverse sportfaciliteiten. In het nabijgelegen 'Druten' kunt u genieten van een groter aanbod aan horecagelegenheden.

Wilt u de verdere omgeving ontdekken? Grotere steden als Nijmegen, Arnhem en Utrecht zijn gemakkelijk te bereiken via de uitvalswegen de A15, A50, A73 en de A2.

De indeling van de woning is als volgt

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, woonkamer, tuinkamer, keuken, extra kamer, garage en het toilet. De ruime, vierkant gevormde woonkamer wordt van diverse kanten op een fraaie manier belicht en beschikt over een nette, houten vloer. Daarnaast geven de openslaande deuren toegang tot de fantastische tuinkamer. De tuinkamer dient als een verlengstuk van de woonkamer en beschikt over meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel en een bank. Het fraaie uitzicht over de achtertuin, de glazen schuifdeuren en de 'solartubes' met verlichting, maken deze plek werkelijk uniek. Daarnaast staat de open en moderne keuken op een fijne manier in verbinding met de rest van de kamer. De keuken beschikt over een granieten werkblad, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine, koelkast en meer dan genoeg opslag- en werkruimte. De extra kamer is erg ruim opgezet en is zeer geschikt als kantoor, speelkamer, sportruimte of wat u ook maar wilt! Tevens leent de volledig geïsoleerde garage zich ideaal als klus/werkplek omdat deze is voorzien van verwarming.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bereikt u de vier slaapkamers en de badkamer. Alle vier de kamers zijn erg ruim opgezet en beschikken over veel daglichttoetreding. De kamer boven de garage is voorzien van een inbouwkast en airconditioning. De luxe badkamer biedt een fraaie uitstraling dankzij het karakteristieke tegelwerk. De badkamer heeft een ruime douche, whirlpool, twee wasbakken met spiegelkasten en een zwevend toilet. Daarnaast geniet u hier ook van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Op de tweede etage vindt u de zolderverdieping, die veel mogelijkheden biedt. De vele ruimte kan voor diverse doeleinden handig worden gebruikt, zoals het realiseren van bijvoorbeeld een extra slaapkamer, een studeerkamer of een sportruimte: aan u de keuze!

Exterieur:

Tot slot beschikt de woning over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is recent aangelegd en is voorzien van een stenen oprit met plek voor het parkeren van meerdere auto's. De groene achtertuin op het zuiden biedt erg veel ruimte en is grotendeels bedekt met gras. Een fijne bijkomstigheid is de houten schuur, die achter in de tuin staat. Deze ruime schuur is erg praktisch omdat deze volledig geïsoleerd is, twee aparte ruimtes heeft en voorzien is van een betonnen vloer. De ene ruimte is geschikt voor het opbergen van tuinspullen en fietsen. De ruimte is geschikt voor het uitoefenen van hobby's. Met als kers op de taart beschikt de woning over maar liefst negentien zonnepanelen!

Bijzonderheden:

- Half vrijstaand herenhuis in jaren dertig stijl
- Vier ruime slaapkamers
- Ruime zolderverdieping
- Extra kamer op begane grond
- Lichte woonkamer met houten vloer
- Tuinkamer met glazen schuifdeuren en solartubes
- Moderne keuken met granieten werkblad
- Luxe badkamer met whirlpool en vloerverwarming
- Ruime garage
- Groene en ruime achtertuin op het zuiden
- Oprit
- Ruime volledig geïsoleerde schuur
- Duurzame en energiezuinige cv-ketel
- HR ++ glas
- 19 zonnepanelen
- Rustige, kindvriendelijke en groene straat

BEGANE GROND



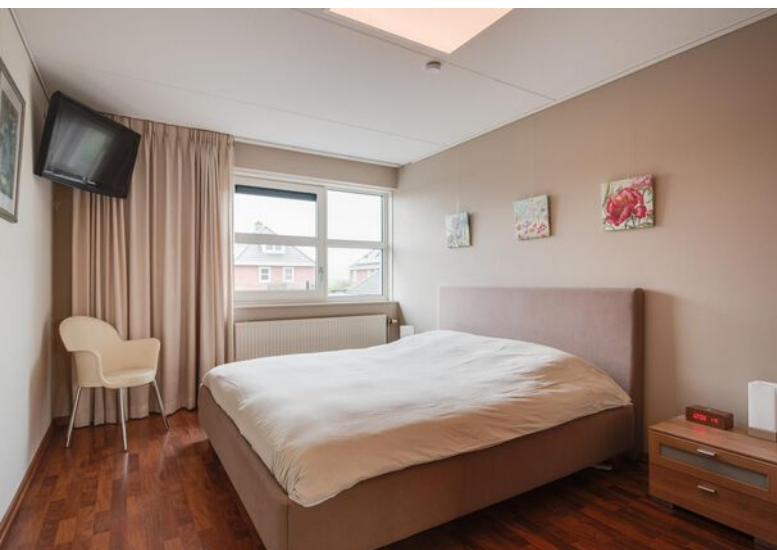


KEUKEN





EERSTE VERDIEPING





BADKAMER





**'ZOLDER
VERDIEPING
DIE VELE
OPTIES BIEDT'**

ACHTERTUIN







MEETRAPPORT

Object&co

Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
		Datum Meetopname 5 januari 2023 Datum Meetrapport 20 januari 2023 Meetrapportnr O&C-2023-102784-2 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf Object&co Nederland BV Opsteller Mario van Essen Opnemer Maurice Sporkisde Status Definitief						
Object type Woning Adres De Laren 9 Postcode/Ploots 6654BR Afferden		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
Opdrachtgever De Larijn Makelaars O/G B.V. Adres Geertstraat 8 Postcode/Ploots 6651 CA Druten		Object&co doet 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 'Meetstructuur' bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580* en de 'Meetstructuur' bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580* in de 2018 versies vastgesteld door NEN, VBO makelaar, VestgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.								
										
Object opgericht per bouwjaar	PRE BVO AFTREK Vloer/Schalingslaag	BVO Bruto vloeroppervlakte (incl. Vloer etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	BVO AFTREK Tara oppervlakte (BVO-HVO)	POST BVO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	VERTICAAL VERKEER > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007		OPPERVLAKTE	INHOUD	
	> 4 m2 A					Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud I
Begane Grond	0,00	121,40	12,40	0,00	0,00	66,20	20,30	22,50	0,00	583,00
Woon-/werkruimte	-	74,60	8,40	-	-	66,20	-	-	-	241,20
Garage (GBR)	-	23,30	3,00	-	-	-	20,30	-	-	75,49
Tuinkamer	-	23,50	1,00	-	-	-	-	22,50	-	65,80
Eerste Verdieping	0,00	85,00	9,90	11,20	0,00	63,90	0,00	0,00	0,00	202,94
Woon-/werkruimte	-	85,00	9,90	11,20	-	63,90	-	-	-	202,94
Tweede Verdieping	0,00	62,30	8,00	21,20	0,00	33,10	0,00	0,00	0,00	126,47
Woon-/werkruimte	-	62,30	8,00	21,20	-	33,10	-	-	-	126,47
Extra	0,00	20,70	2,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,50	53,82
Berging (EXT)	-	20,70	2,20	-	-	-	-	-	18,50	53,82
Totalel geheel Perceel	0,00	289,40	32,50	32,40	0,00	163,20	20,30	22,50	18,50	766,23
Procentueel tov BVO		100%	11,21%	11,20%	0,00%	56,39%	7,01%	7,77%	6,39%	
Totalel Woning		245,20			T.b.v. Funda opgave in rood -->	163,20	20,30	22,50	18,50	646,61

© 2023 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

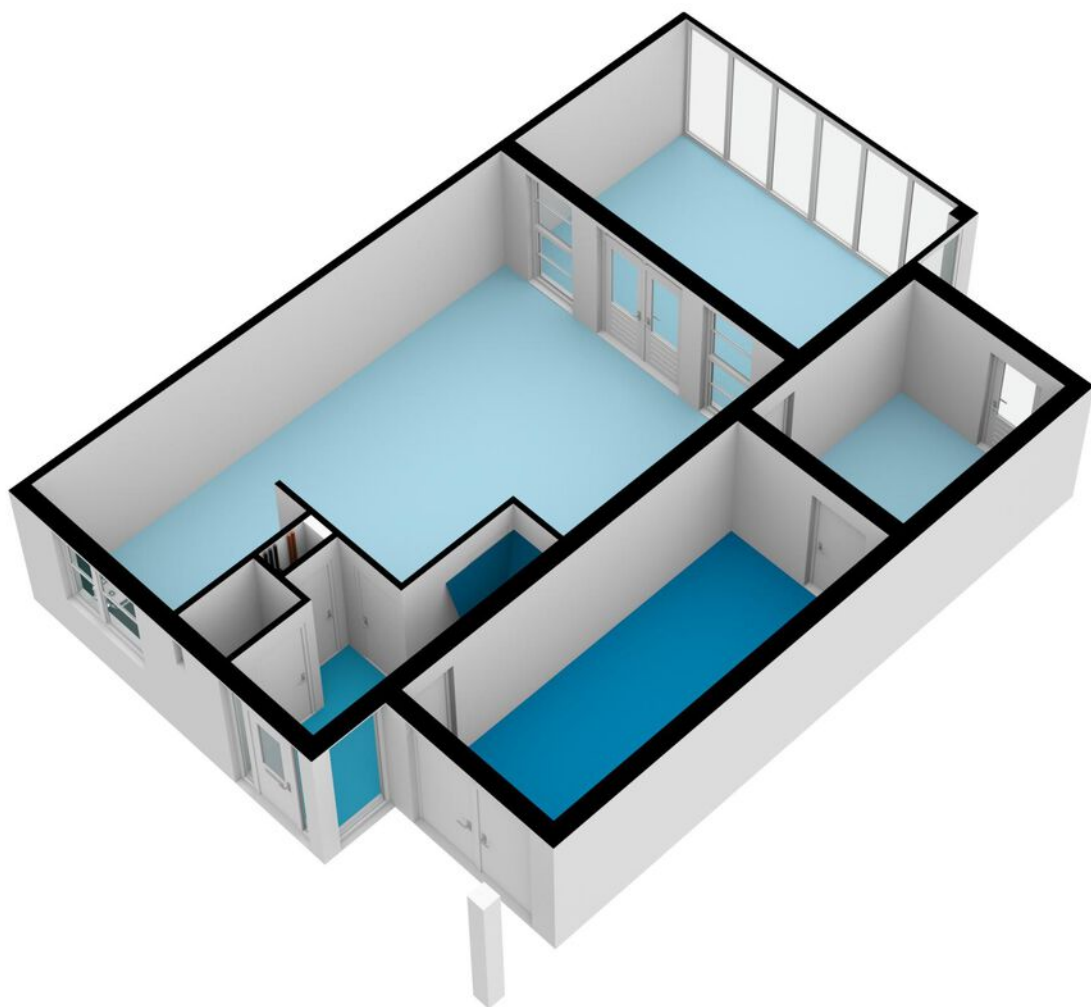
Publicatie: geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

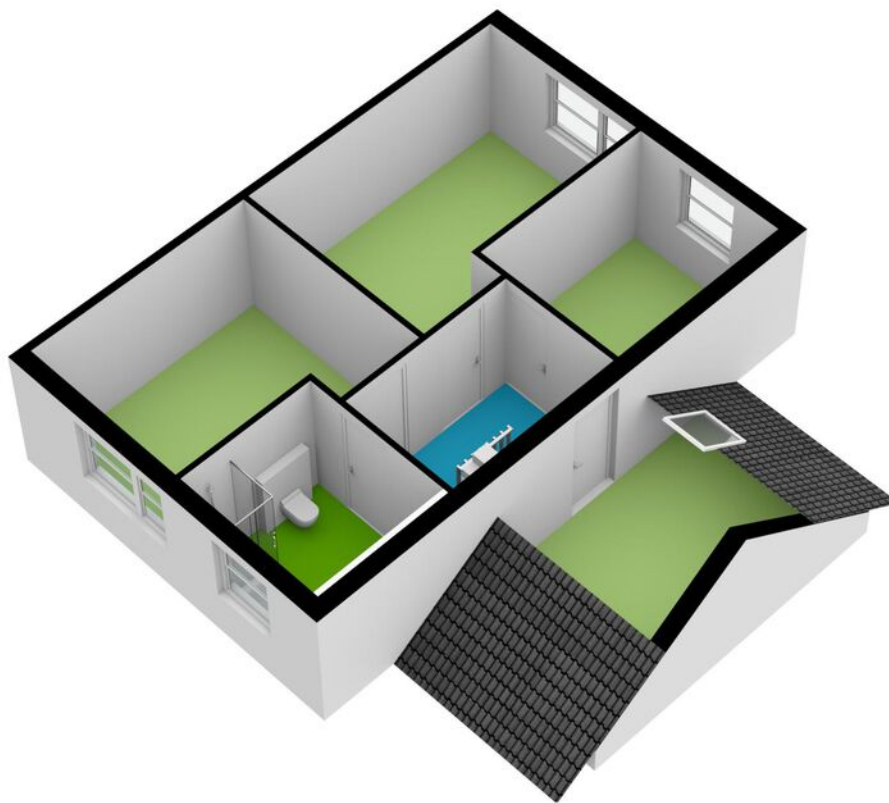


PLATTEGROND

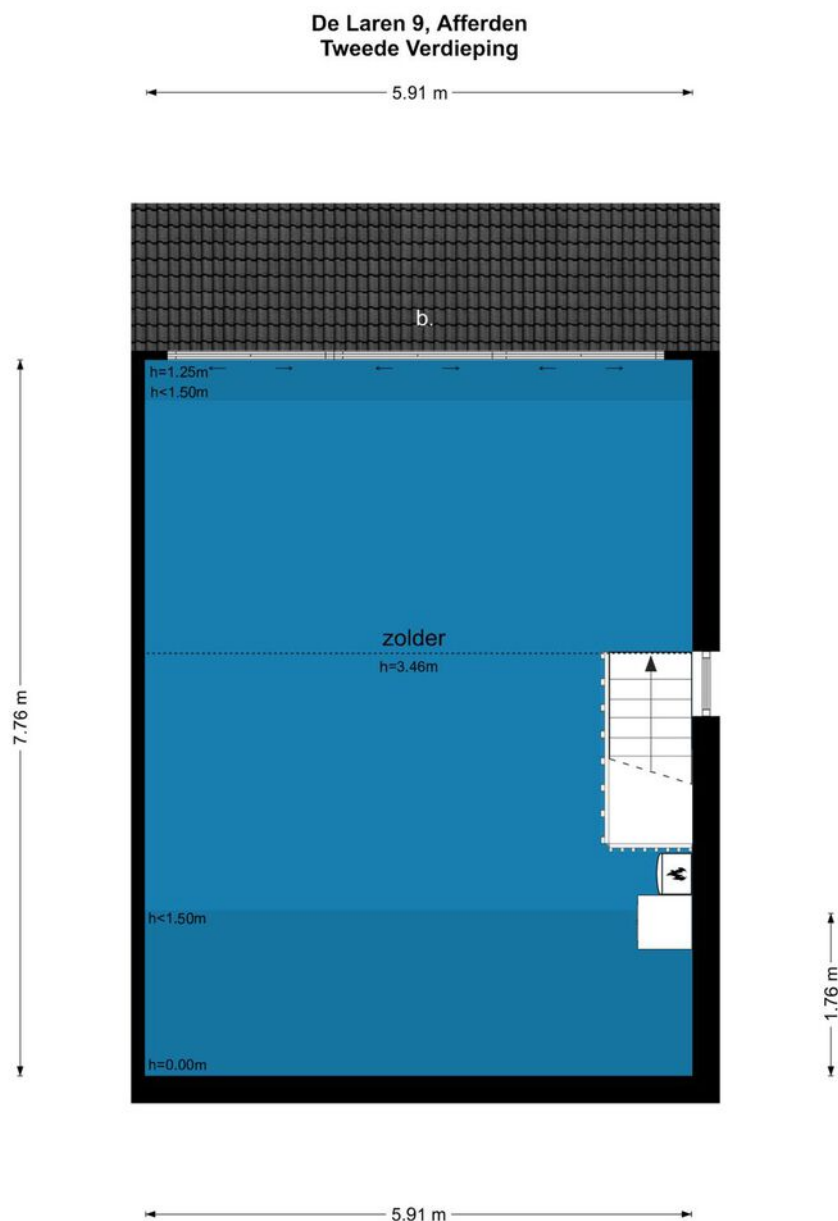


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

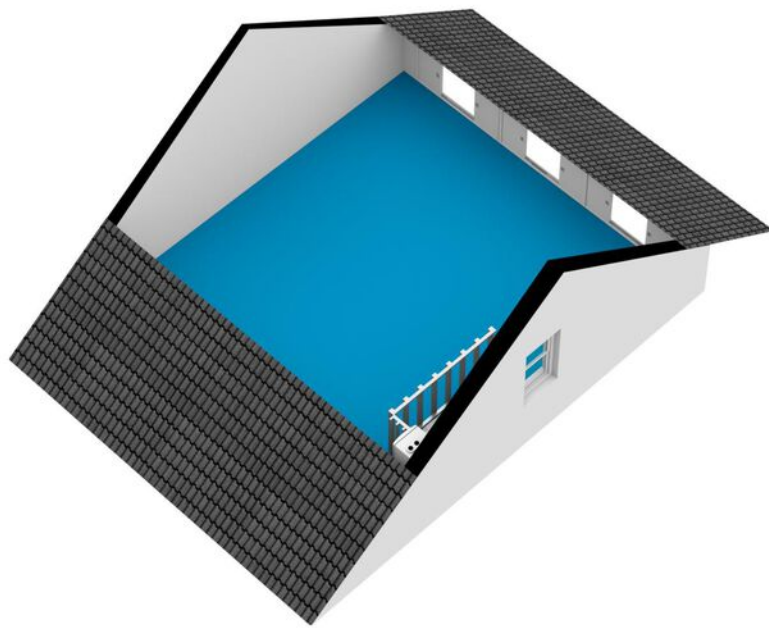


PLATTEGROND

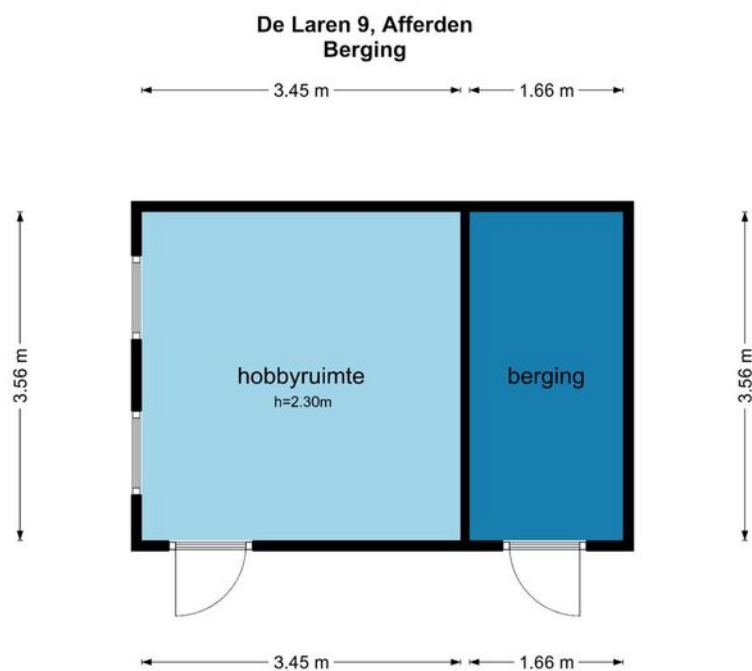


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

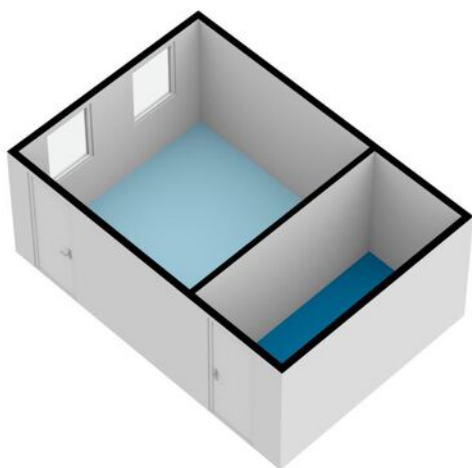


PLATTEGROND



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



12345
25

Deze kaart is noordgerichte
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

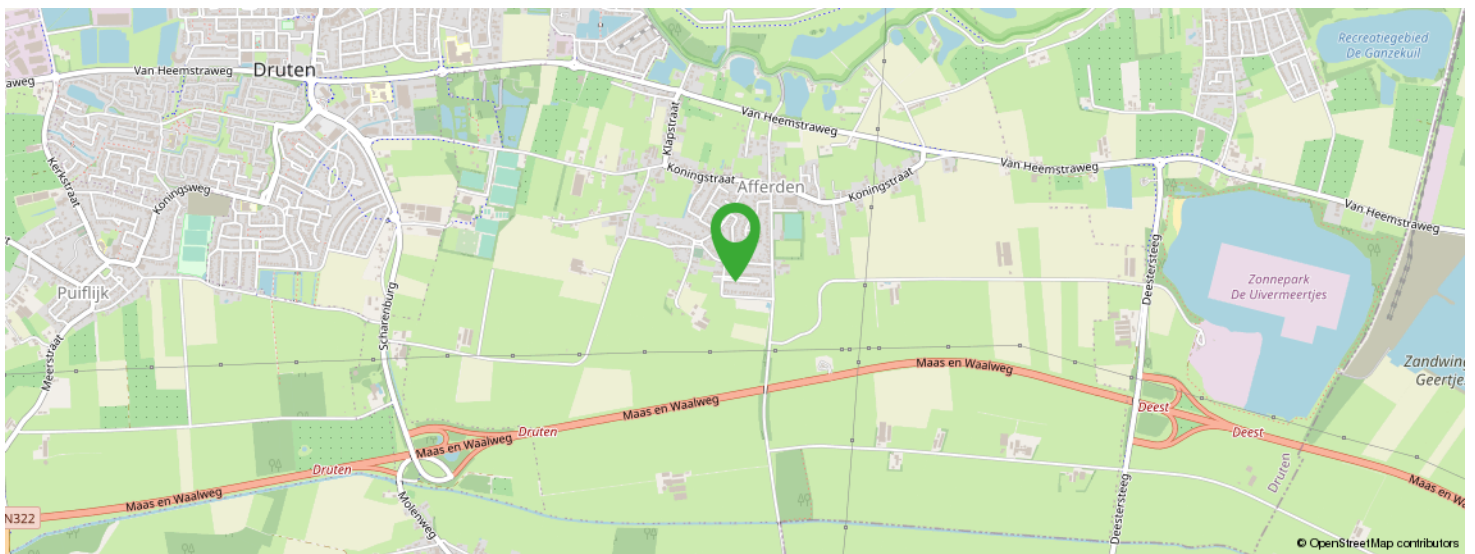
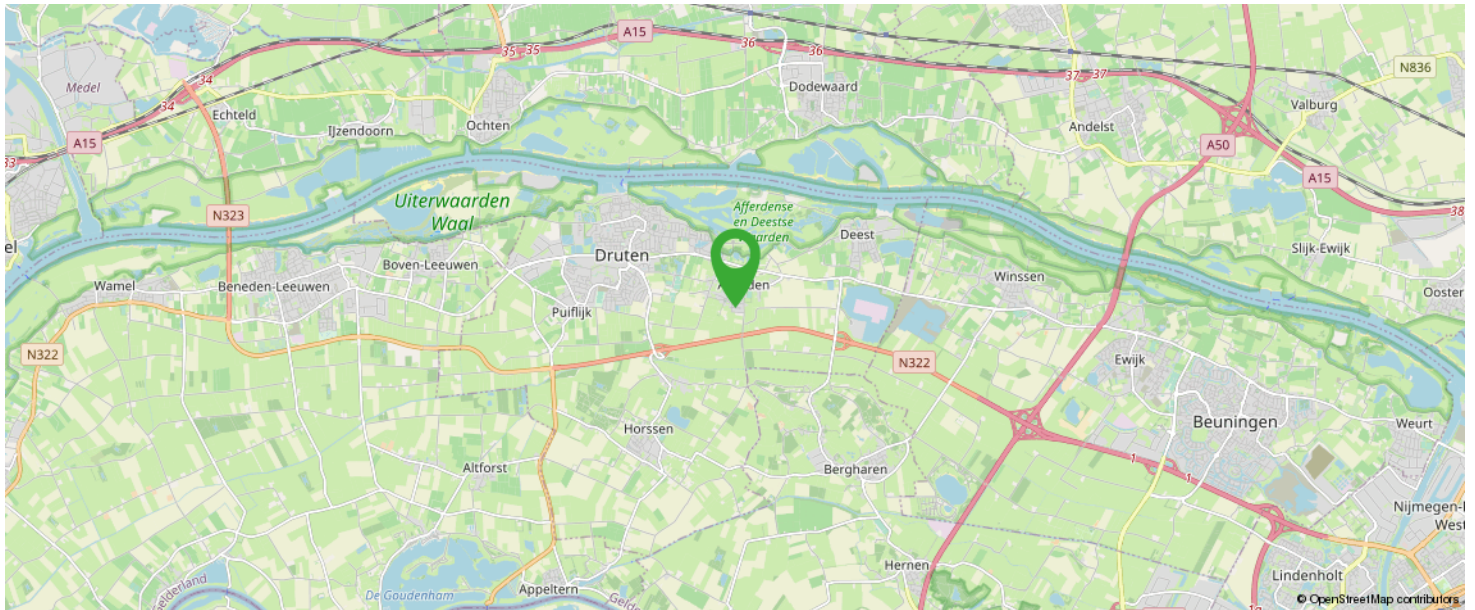
Kadastrale gemeente Druten
Sectie D
Perceel 1390



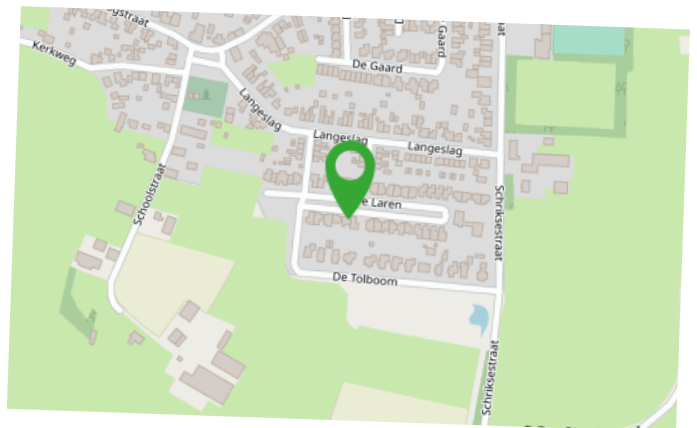
Voor een eensklündig uittreksel, geleverd op 12 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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.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.—