



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 825.000 k.k.

24

BIKKELDAM

HORSSEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
222 m²

INHOUD:
886 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
640 m²

AANTAL KAMERS:
8

SLAAPKAMERS:
5



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
A
2008
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk, vrij uitzicht
rondom

TUIN:

VERWARMING:

c.v.-ketel, gaskachel,
vloerverwarming,
gashaard

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Met genoeg presenteren wij u deze moderne, karakteristieke, energiezuinige, vrijstaande woning uit 2008. Met maar liefst 5 slaapkamers, een woonoppervlakte van maar liefst 222m² en een totale perceeloppervlakte van 640m² is er aan ruimte geen gebrek. De woning heeft een statige uitstraling dankzij de luiken, mooie bakstenen en de prachtige tuin rondom die tot op de puntjes is verzorgd. De sprookjesachtige achtertuin is een bron van onuitputtelijke schoonheid waar een variëteit aan sierlijke beplanting, de vijver, meerdere terrassen en de ronde pergola met kachel de tuin tot een waar avontuur maken. Deze toon zet zich voort in de woning die voorzien is van talloze saillante details zoals de statige trap met gietijzeren traliwerk, paneeldeuren met glazen vlakverdeling, de ronde erker en kroonluchters. De sfeer van de woning wordt doorgetrokken naar de vrijstaande garage welke al beschikt over verwarming en toilet. Met wat kleine aanpassingen kunt u deze tevens in gebruik nemen als kantoor, praktijkruimte of zelfs als aanleunwoning.

Deze woning moet u met eigen ogen komen bewonderen! Maak snel een afspraak, dan leiden we u graag rond!

De Bikkeldam is een ruim opgezette en rustige straat met fraai uitzicht over de uitgestrekte weilanden. De omgeving van Horssen is een groen landschap op een gordel van rivierduinen en bosland. Hierdoor kunt u gemakkelijk op dagelijkse basis uitgebreid wandelen, fietsen en picknicken midden in de natuur. Een stukje mooi landelijk Nederland wat veel te bieden heeft en centraal is gelegen. Een woning op A locatie (centraal gelegen) dichtbij Nijmegen, Oss, Den Bosch, Tiel, Wageningen. De uitvalswegen richting de N322, de A73 en de A50 zijn eenvoudig te bereiken.

Kortom een woning waar je echt thuis komt en je je thuis voelt.

Indeling van de woning

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de ruime hal met garderobe en toilet, de woonkamer, de eetkamer, de werkkamer, de keuken en de bijkeuken. Bij binnenkomst van de woning valt meteen de hoogwaardige afwerking op middels de prachtige statige trap, dubbele paneeldeuren met glazen vlakverdeling, de strakke wandafwerking en hoge plafonds. De Z-vormige woonkamer geeft een ruim en speels effect en geniet fantastische daglichttoetreding middels de fraaie raampartijen aan weerszijde. De prachtige open haard brengt extra sfeer. Via de schuifpuien krijgt u toegang tot de ruime keuken. Ook deze stelt niet teleur en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u een prachtig uitzicht op de weilanden tegenover de woning. Vanuit de keuken komt u in de eetkamer welke zicht geeft op de tuin. De openslaande tuindeuren zorgen voor het ultieme binnen-buiten gevoel. In de bijkeuken is de witgoedopstelling gesitueerd en is er voldoende opbergruimte door de inbouwkasten. De bijkeuken is zowel vanuit binnen als buiten te bereiken.

Eerste verdieping:

De overloop met opvallende kroonluchter geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De drie slaapkamers, ieder bereikt via de karakteristieke paneeldeuren, zijn in goede staat en zijn voorzien van mooie laminaatvloeren en airconditioning. Eén slaapkamer beschikt zelfs over een wastafel wat voor extra gemak zorgt. Een andere kamer beschikt over inbouwkasten. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafel in meubel, spiegelwand, ruime inloopdouche en royaal ligbad.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat een dubbele kamer met aan weerszijden ramen. Beide kamers zijn ruim opgezet en te gebruiken voor diverse doeleinde bijvoorbeeld een gehele slaapverdieping voor de kinderen, gastverblijf of een sportkamer alles kan! De keuze is aan u.

Exterieur:

De vrijstaande woning beschikt over een ruime tuin rondom. Aan de voorzijde geeft de oprit met grind gelegenheid tot het parkeren van meerdere auto's waarbij het mogelijk is om een laadpaal te plaatsen omdat de meterkast hiervoor al is voorbereid. De 24 zonnepanelen doen de rest.

Aan de achterzijde van de tuin treft u een uitgebreide tuin met meerdere terrasjes, begroeiing en plekken om van de zon te genieten. Onder de prachtige ruime veranda is het goed toeven. Een extra ruimte om zomer en winter buiten te kunnen zijn. De allesbrander zorgt voor sfeervolle en gezellige avonden. De ronde pergola omringd door prachtige bloemen en de vijver vormen als geheel een idyllisch plekje.

De vrijstaande garage geeft de gelegenheid tot een extra parkeerplek en eventuele opslag- of klusruimte. Tevens kunt u deze ruimte met wat kleine aanpassingen in gebruiken nemen als kantoor, praktijkruimte of aanleunwoning. De garage beschikt over een vloering, verwarming en een toilet.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande karakteristieke woning
- Centraal gelegen op A locatie
- Prachtige, sprookjesachtige achtertuin
- Vijf slaapkamers
- Hoogwaardig afgewerkte woning
- Energielabel A
- Oprit met meerdere parkeerplaatsen
- Vrijstaande garage
- Voorzien van duurzame maatregelen
- Airconditioning met 5 units
- 24 zonnepanelen
- Uitzicht over weilanden

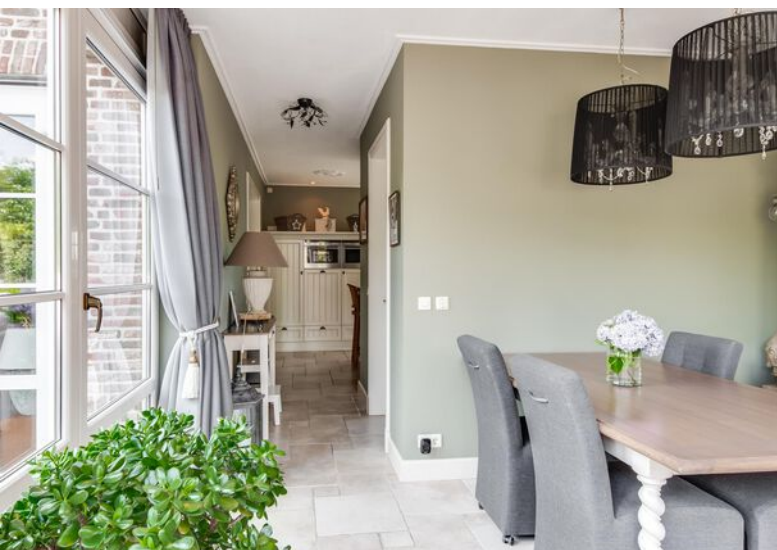
WOONKAMER







EETKAMER





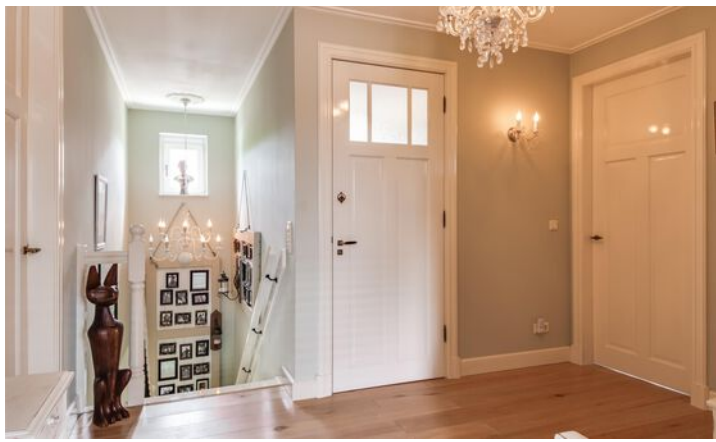


EERSTE VERDIEPING









TWEEDE VERDIEPING



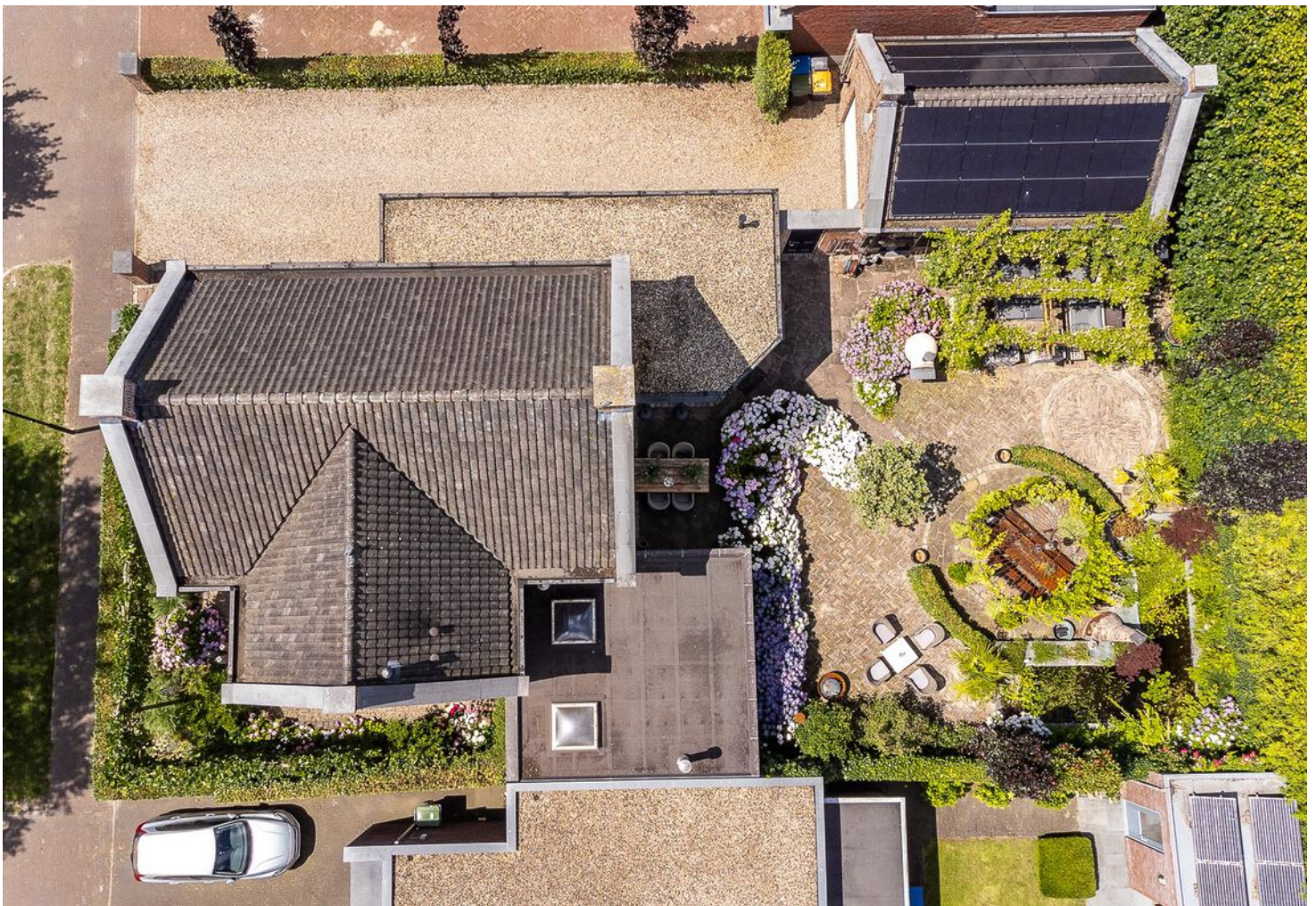






STRAATBEELD

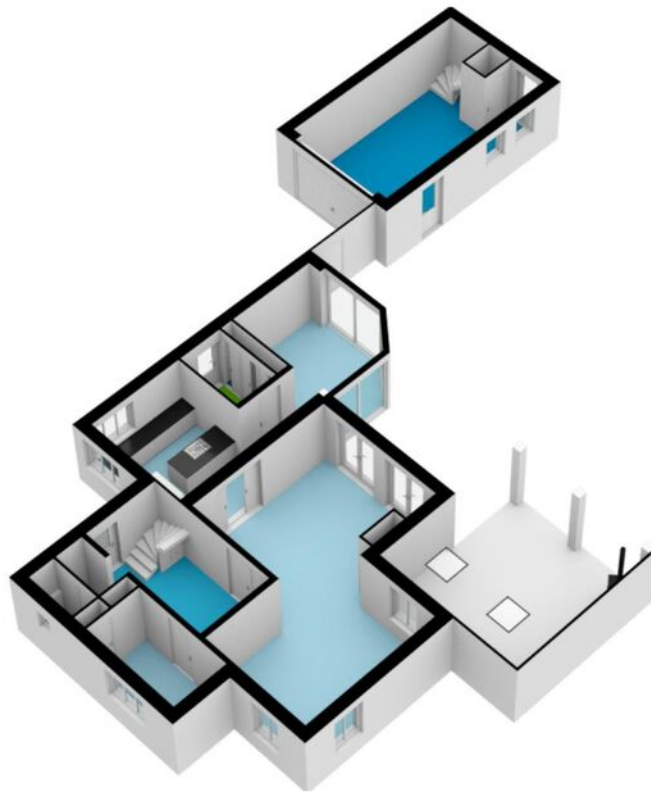




PLATTEGROND



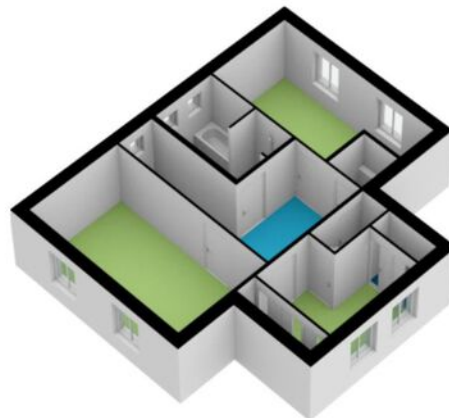
PLATTEGROND



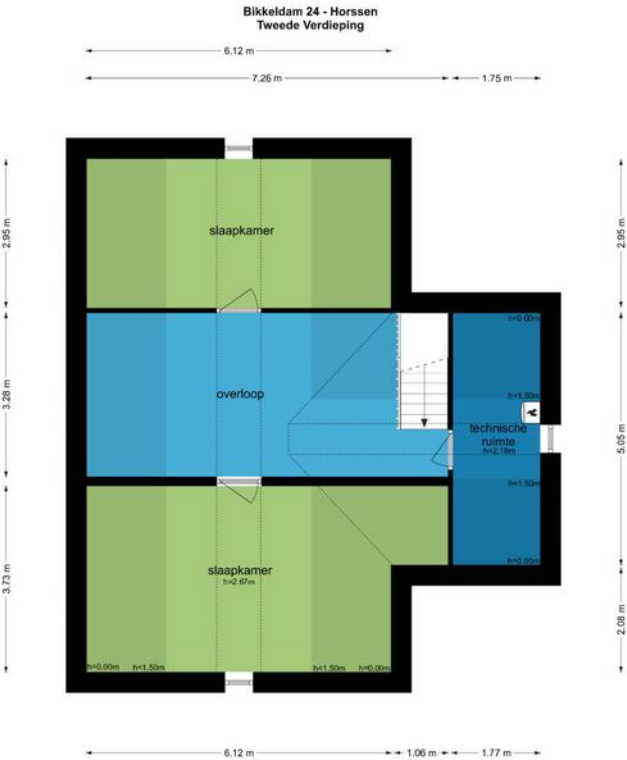
PLATTEGROND



PLATTEGROND

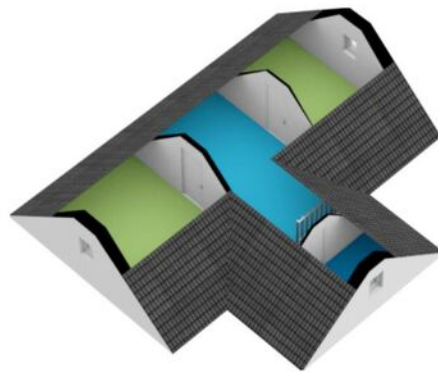


PLATTEGROND

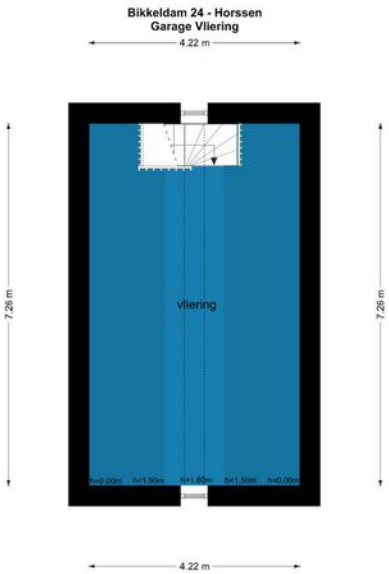


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.diederico.nl

PLATTEGROND

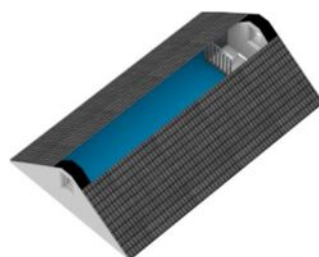


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



MEETRAPPOR

Object&co

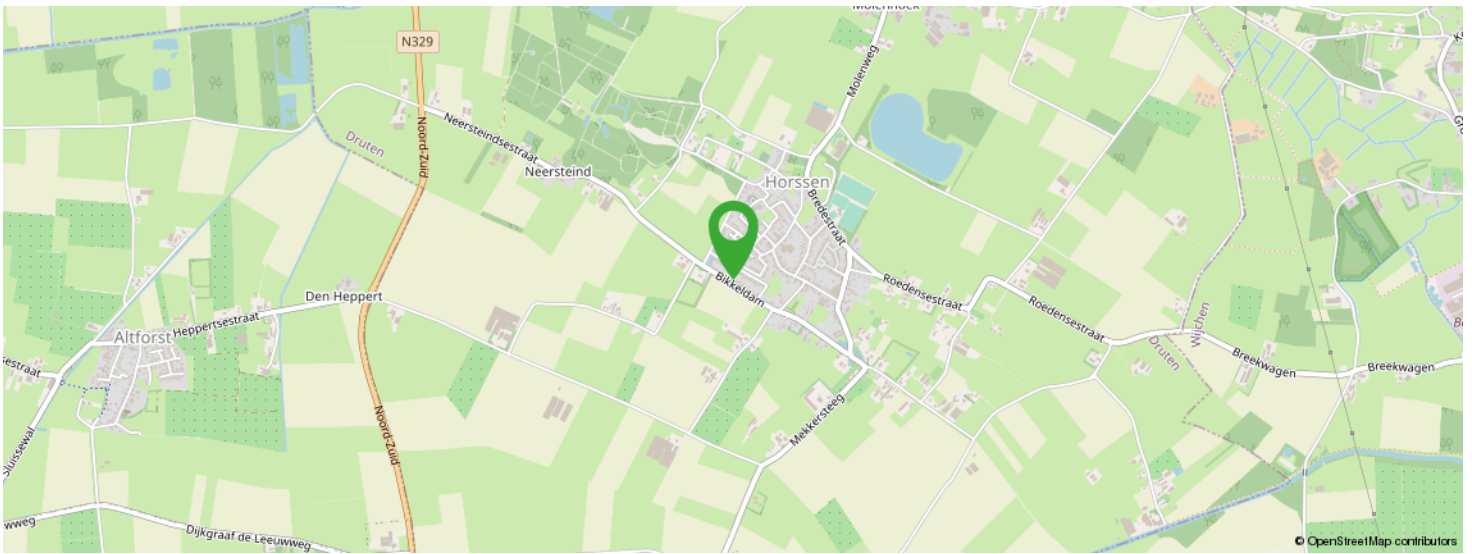
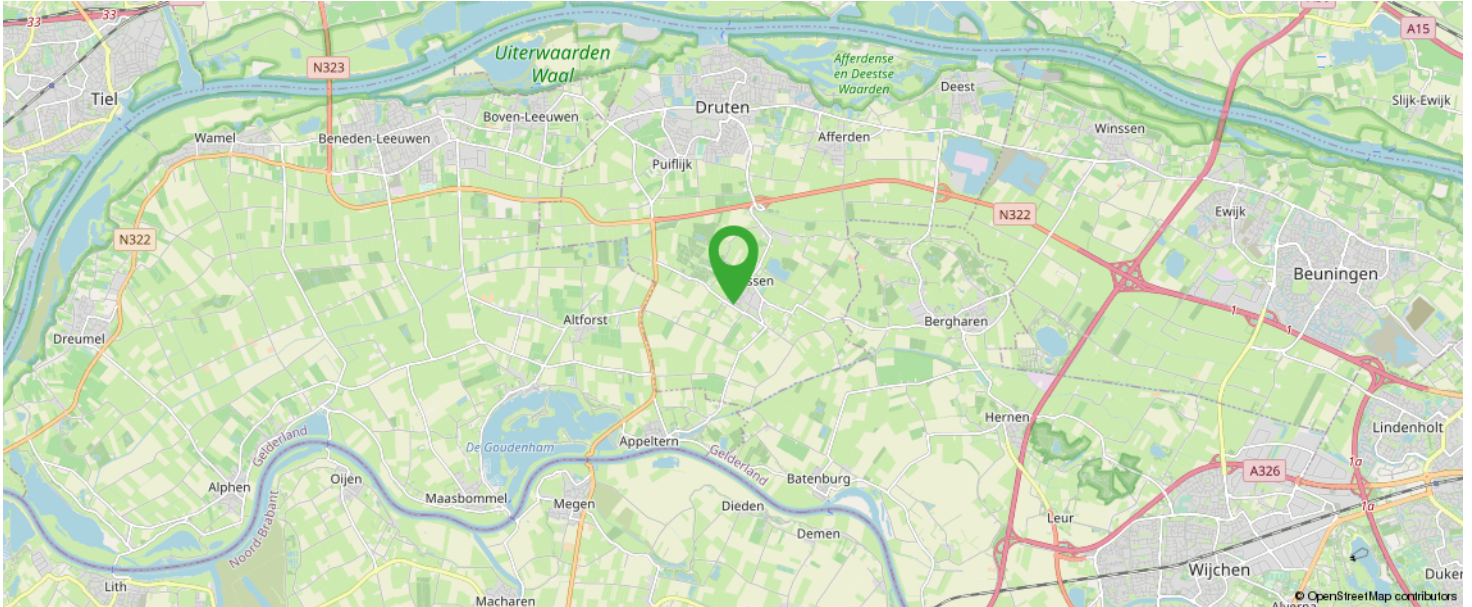
Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1.2008							
	Datum Meetopname	6 juli 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	13 juli 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-95753	Opnemer	Maurice Sporklede							
	Meetcertificaat Type	A		Status	Definitief						
Object type	Woning		Verklaring Meetcertificaat A:								
Adres	Bikkeldam 24		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd								
Postcode/Plaats	6631BL Horssen		en ingemeten.								
Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G B.V.		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:								
Adres	Geerstraat 8		2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1.								
Postcode/Plaats	6651 CA Druten		2007 in combinatie met de NEN-afgeleide Meetinstructie bepalen								
				gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 en de Meetinstructie bepalen							
				bruto inhoud woningen volgens NEN 2580 in de 2016 versie vastgesteld door							
				NVM, VBO makelaar, VestigingsPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de							
				Wakker Noord-Nieuw							
Object opgezet per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vides/Schalimgat	Bruto vloer- oppervlakte	Terra 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	243,30	42,50	22,20	0,00	107,30	0,00	31,30	40,00	733,22
	Woon-/woningruimte	-	129,00	21,70	-	-	107,30	-	-	-	438,60
	Gezond (GAR)	-	41,00	9,40	-	-	-	-	-	31,60	140,22
	Overloopgang	-	32,30	1,00	-	-	-	-	31,30	-	101,10
	Gezond Vrijslag	-	41,00	10,40	22,20	-	-	-	-	8,40	53,30
	Eerste Verdieping	0,00	94,90	17,00	0,00	0,00	77,90	0,00	0,00	0,00	278,06
Woon-/woningruimte	-	94,90	17,00	-	-	77,90	-	-	-	278,06	
Tweede Verdieping	0,00	94,90	17,00	40,70	0,00	37,20	0,00	0,00	0,00	169,32	
Woon-/woningruimte	-	94,90	17,00	40,70	-	37,20	-	-	-	169,32	
Totale geheel Perceel	0,00	433,10	76,50	62,90	0,00	222,40	0,00	31,30	40,00	1180,60	
Procentueel tov BVO		100%	17,66%	14,52%	0,00%	51,35%	0,00%	7,23%	9,24%		
Totale Woning		318,80		T.b.v. Funda opgave in rood →		222,40	0,00	31,30	40,00	885,98	

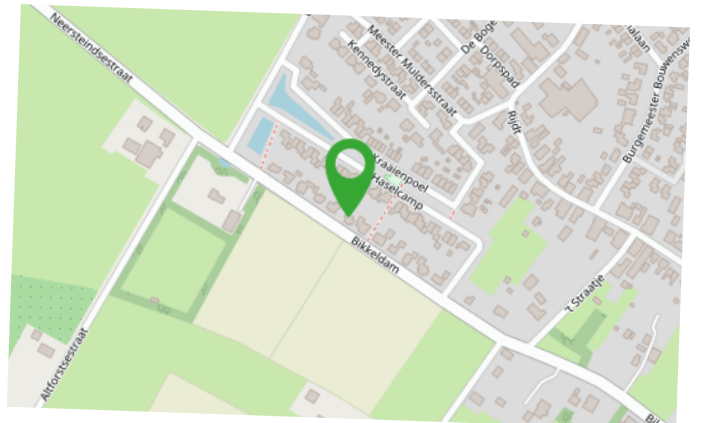
© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

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

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 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.—