



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

22

KONINGIN JULIANALAAN

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

OOIJ

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
239 m²

INHOUD:
838 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
355 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
F
1955
c.v.-ketel

LIGGING: in centrum
BERGING: inpandig
VERWARMING: c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Graag verwelkomen we u in deze prachtige vrijstaande woning in het gezellige Ooij, voorheen een slagerij uit het bouwjaar 1957, waar alle mogelijkheden openstaan om hier uw eigen droomplek van te maken!

Kijk uw ogen uit in de ruime, open en lichte ruimtes die deze woning zo bijzonder maken. De gehele begane grond dient gemoderniseerd te worden afgezien van de keuken, waarbij op de bovenverdieping al alle punten op de i zijn gezet! Zo geniet u hier van een luxe badkamer en drie lichte en ruime slaapkamers.

Bent u nieuwsgierig geworden naar dit prachtplaatje? En houdt u ervan om uw handen uit de mouwen te steken?

Neem dan contact met ons op! Wij helpen u graag met het inplannen van een bezichtiging.

Koningin Julianalaan 22 ligt aan een ruim opgezette en groene straat in het gezellige plaatsje Ooij. De woning is erg gunstig gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Zo vindt u in uw eigen straat al diverse winkels en cafeetjes en kunt u het busstation binnen enkele minuten lopen al bereiken. Ook arriveert u op enkele loopminuten bij een basisschool, sportvereniging en een supermarkt. Geniet van een prachtige wandeling langs water en groen in het natuurgebied 'Boerenwandelpad', of arriveer in een paar rijminuten de Ooijpolder voor nog meer buitenplezier. Behoeft u aan meer prikkels? Op steenworp afstand ligt de stad 'Nijmegen'; hier geniet u van een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele activiteiten. De uitvalswegen N325 en N840 zijn simpel te bereiken en brengen u snel naar omliggende steden.

Begane grond:

Bij binnenkomst van de woning arriveert u in de hal, die u vervolgens doorverbindt naar de keuken, voorkamer, achterkamer en vervolgens de ruimte waar de cv installatie is gesitueerd en het toilet. De voorkamer is erg licht en ruim en geeft fraai zicht over de straat. Momenteel is deze kamer betegeld, echter kunt u alle kanten op met deze open ruimte en hier een woonkamer creëren met prachtige daglicht toetreding door de grote raampartij. De 'achterkamer', is een prachtige open ruimte waar alle opties openstaan. Dit geldt evenals voor de andere overige ruimtes op de begane grond, ook hier zijn de mogelijkheden groot. De keuken welke te bereiken is via de voordeur, beschikt over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en meer dan genoeg opslag ruimte.

Eerste verdieping:

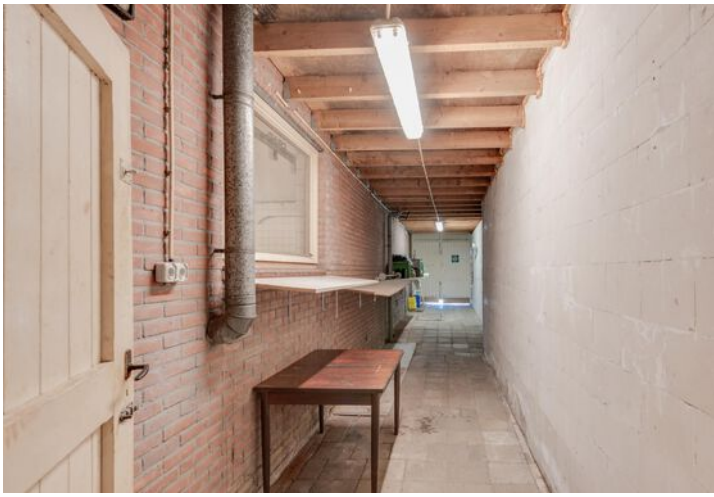
Via de trapopgang vanuit de hal is de eerste verdieping te bereiken. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en de badkamer. Alle drie de kamers zijn erg ruim opgezet. De kamers zijn in zeer nette staat dankzij de strakke wandafwerkingen en de laminaatvloeren. Een kamer beschikt over een frans balkonnetje. De badkamer beschikt over een wasbak met kast, een designradiator en een ruime douche. Praktisch is de vliering, voor eventuele opslag van uw spullen.

Bijzonderheden:

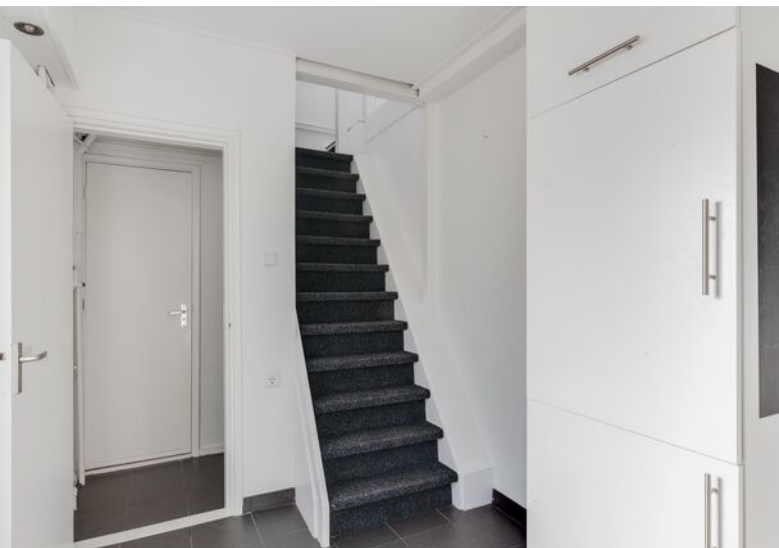
- Ruime, vrijstaande woning
- Kluswoning waarbij gehele begane grond gemoderniseerd dient te worden
- Woning met veel mogelijkheden dankzij ruime kamers op de begane grond
- Drie ruime slaapkamers met laminaatvloeren
- Moderne badkamer met designradiator
- Gelegen in gezellige buurt met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik
- Gelegen op steenworp afstand van Nijmegen

BEGANE GROND





HAL/KEUKEN/OVERLOOP



EERSTE VERDIEPING









MEETRAPPORT

Object&co

Meetcertificaat

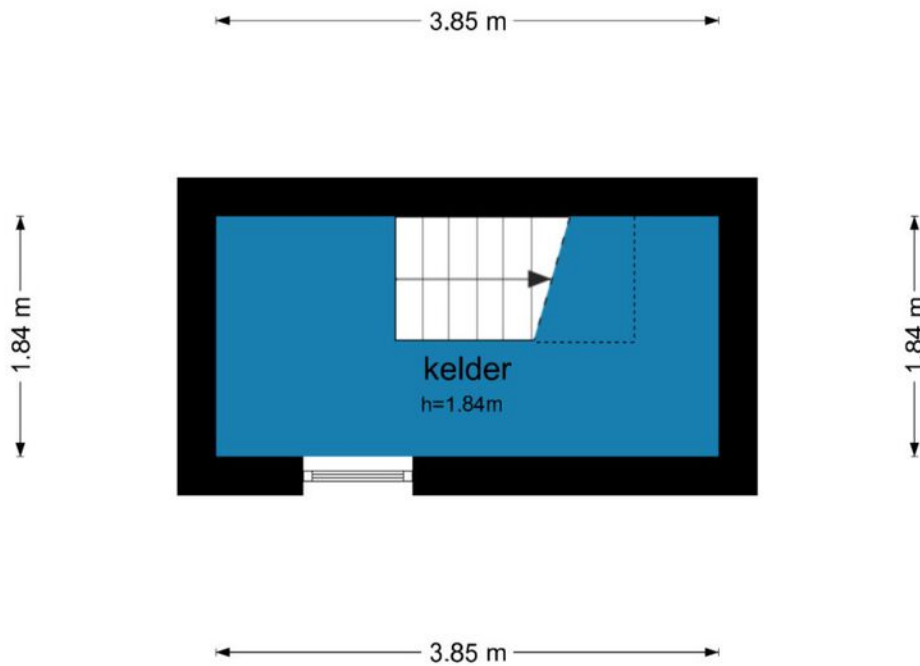
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	<p>Datum Meetronde: 28 februari 2023</p> <p>Datum Meetrapport: 8 maart 2023</p> <p>Meetrapport-O&C: OC-2023-104821</p> <p>Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten</p>	<p>Meetbrij: Object&co Nederland BV</p> <p>Oostelijk: Marie van Eizen</p> <p>Opener: Maurice Sporksiede</p> <p>Status: Definitief</p>								
<p>Object type: Woning</p> <p>Adres: Koningin Julianalaan 22</p> <p>Postcode/Plaats: 6576AR Ooij</p>	<p>Opfachtegever: De Lertijn Makelaars OJG B.V.</p> <p>Adres: Geerstraat 8</p> <p>Postcode/Plaats: 6651 CA Druten</p>		<p>Verklaring Meetronde/A: Meetvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.</p> <p>Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2580:2007. Uitbreiden van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 (incl. conformiteit CL: 2008) in combinatie met de hieraan afgeleide Meetrapportage bepaalt gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 en de Meetmethode bepaalt bruto inhoud volgens NEN 2580 in de 2016 versies vastgesteld door NEN, VBO, Nutsnet, Vrijgemaakt, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.</p>							
Object oppervlakte per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vloer/Scheiding	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Ruimte met beperkte staarhoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwendebuitenruimte	Externe bergingruimte	Bruto inhoud
	> 4 m ²	(incl. Vloer etc. > 4 m ²)	(BVO-NVJ)	< 1,50 m	> 4 m ² & Niet toegankelijke ruimten	GO	GOOI	GOGB	OEBR	M ³
	A	B+C+D+E+F+G+H+I	B	C	D	E	F	G	H	I
Begane Grond	0,00	236,40	36,50	0,00	0,00	195,30	7,10	11,50	0,00	729,10
Woon-Auwtentruimte	-	214,00	28,70	-	-	195,30	-	-	-	667,13
Kelder	-	10,90	5,80	-	-	-	7,10	-	-	25,35
Ovenruimte	-	11,50	11,80	-	-	-	-	11,50	-	38,64
Eerste Verdieping	0,00	56,60	8,40	0,00	0,00	43,50	0,00	4,70	0,00	132,19
Woon-Auwtentruimte	-	35,90	8,40	-	-	43,50	-	-	-	132,19
Balkon (Plein overdekt)	-	2,70	-	-	-	-	-	2,70	-	-
Balkon (Plein overdekt)	-	2,00	-	-	-	-	-	2,00	-	-
Tweede Verdieping	0,00	19,60	4,20	15,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,19
Woning	-	19,60	4,20	15,40	-	-	-	0,00	-	15,19
Totalen geheel Perceel	0,00	312,60	48,90	15,40	0,00	238,80	7,10	16,20	0,00	876,57
aanpakmethode	100%	14,4%	4,9%	0,00%	0,00%	76,13%	2,77%	5,18%	0,00%	
Totalen Woning		296,40		T.b.v. Funda opgave in rood →		238,80	7,10	16,20	0,00	837,93

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

Fictieve, geheel of gedeeltelijk van dit rapport afgeleide gegevens indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, onder de schriftelijke toezegging van Object&co Nederland BV.

KELDER

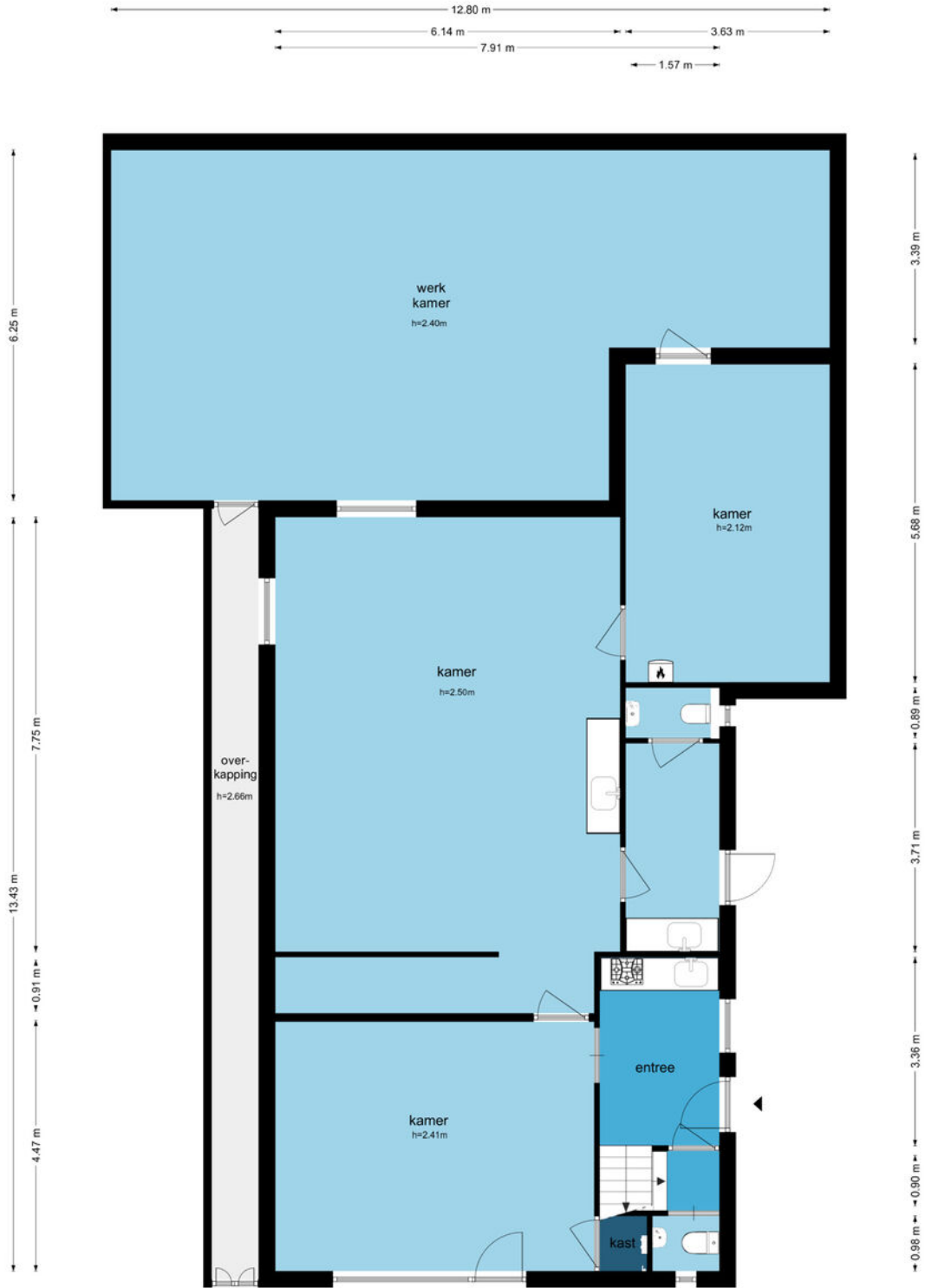
Koningin Julianalaan 22 - Ooij Kelder



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

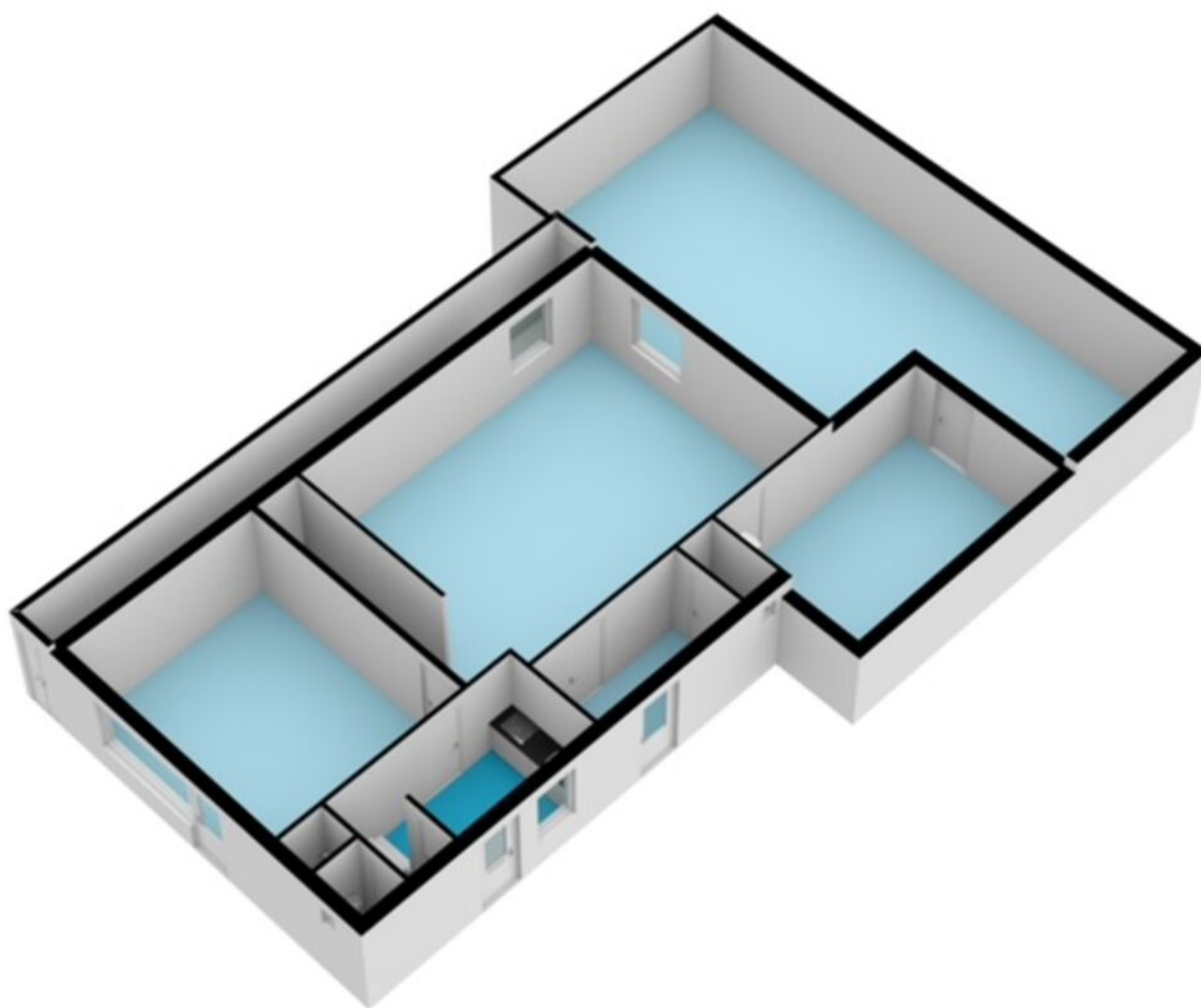
BEGANE GROND

Koningin Julianalaan 22 - Ooij
Begane Grond

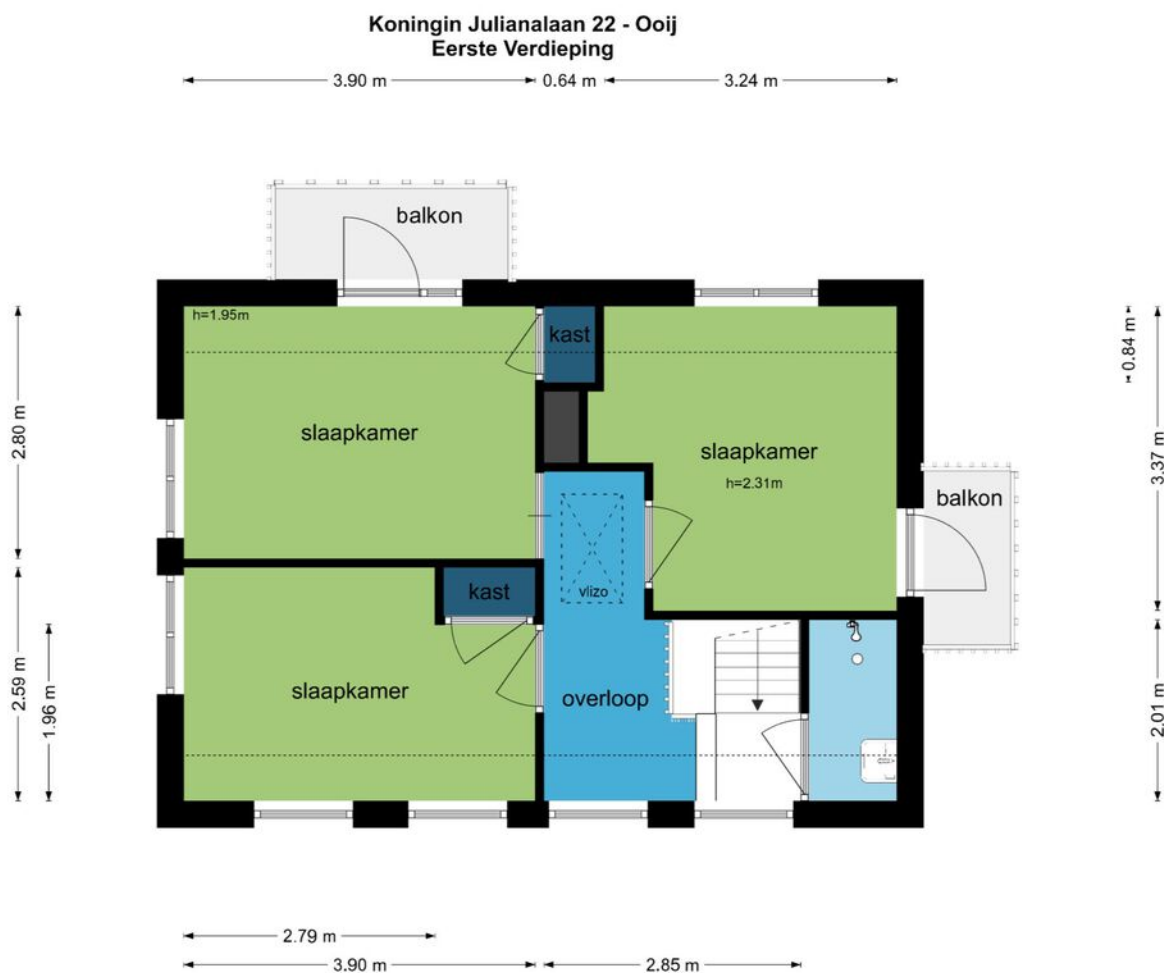


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

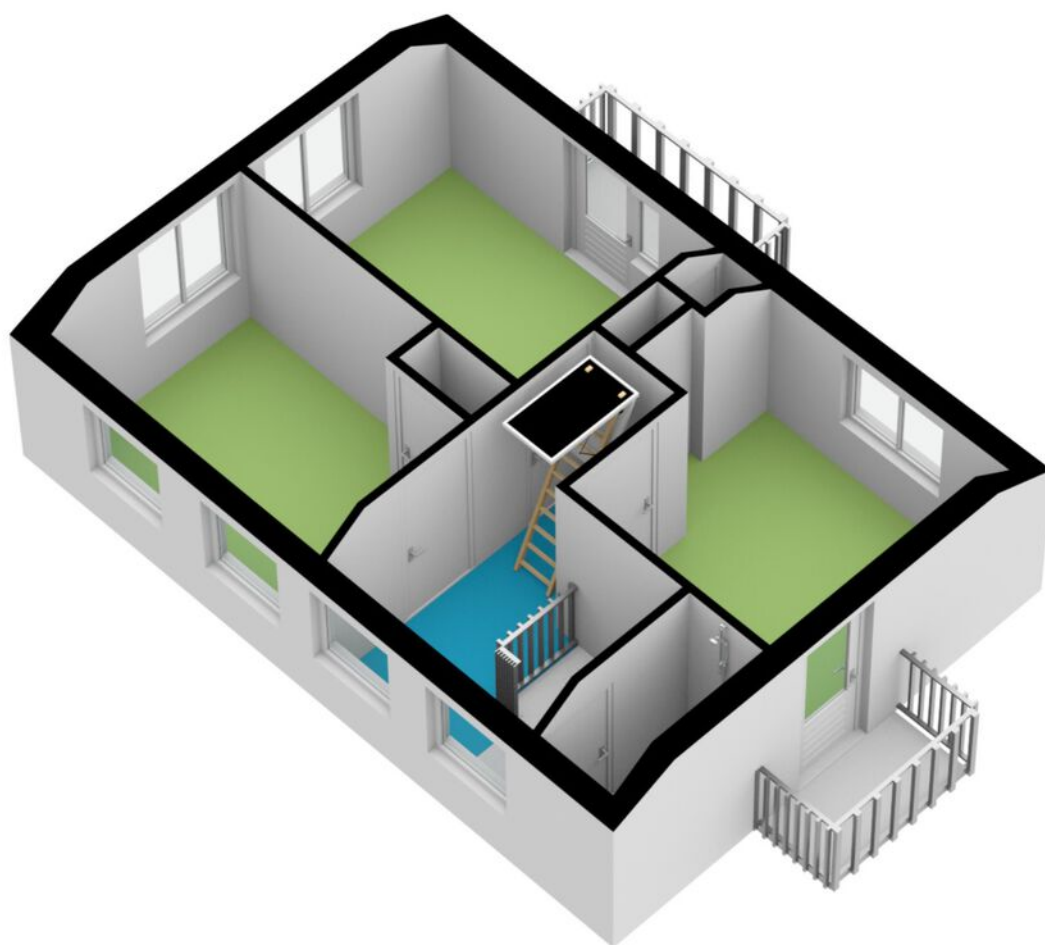
BEGANE GROND 3D



VERDIEPING

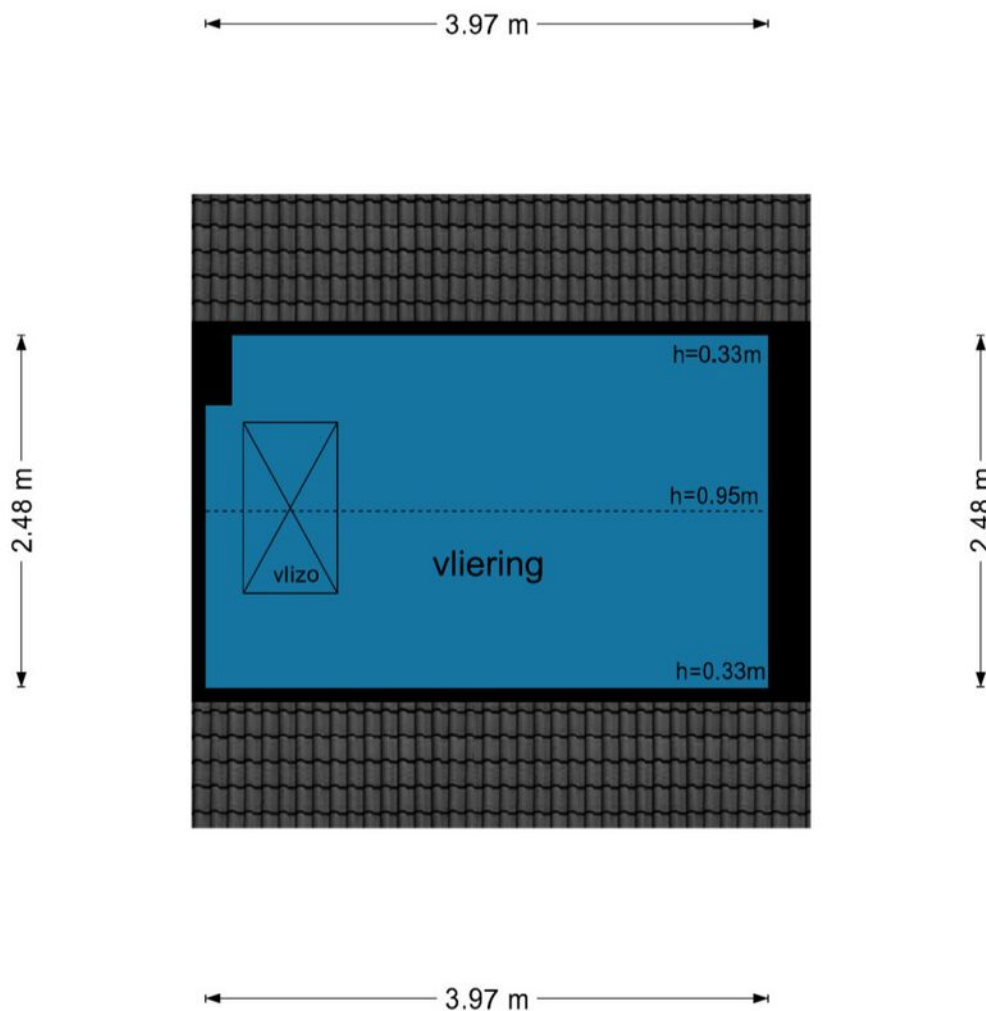


VERDIEPING 3D



VLIERING

Koningin Julianalaan 22 - Ooij Tweede Verdieping

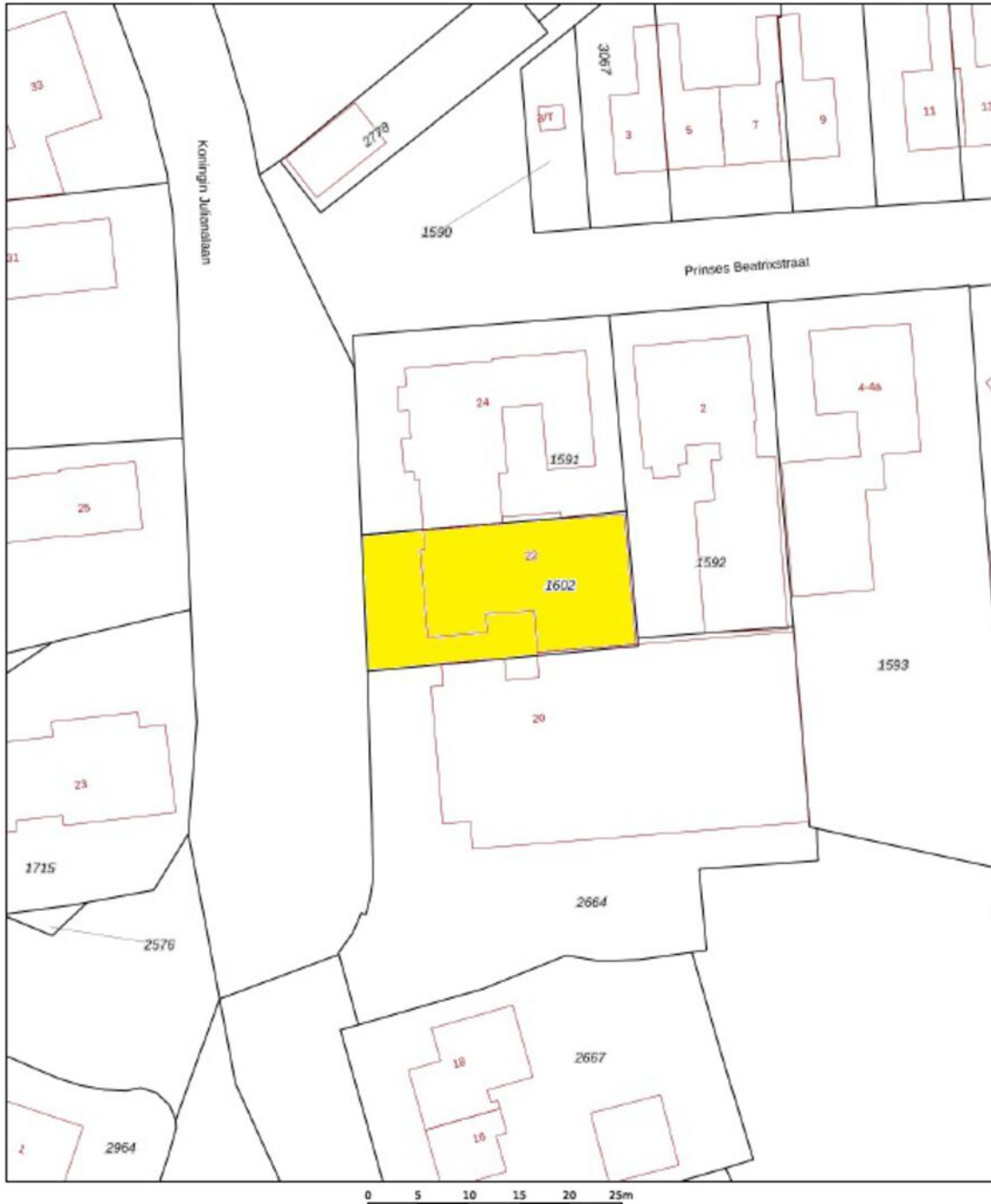


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: RP-v



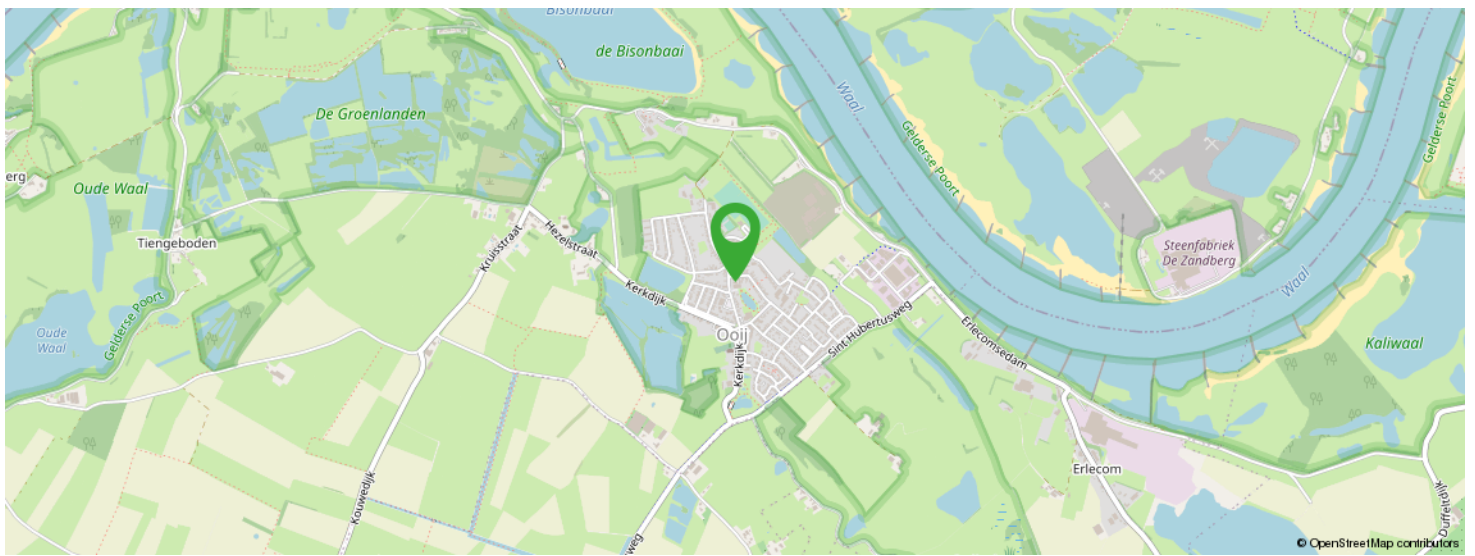
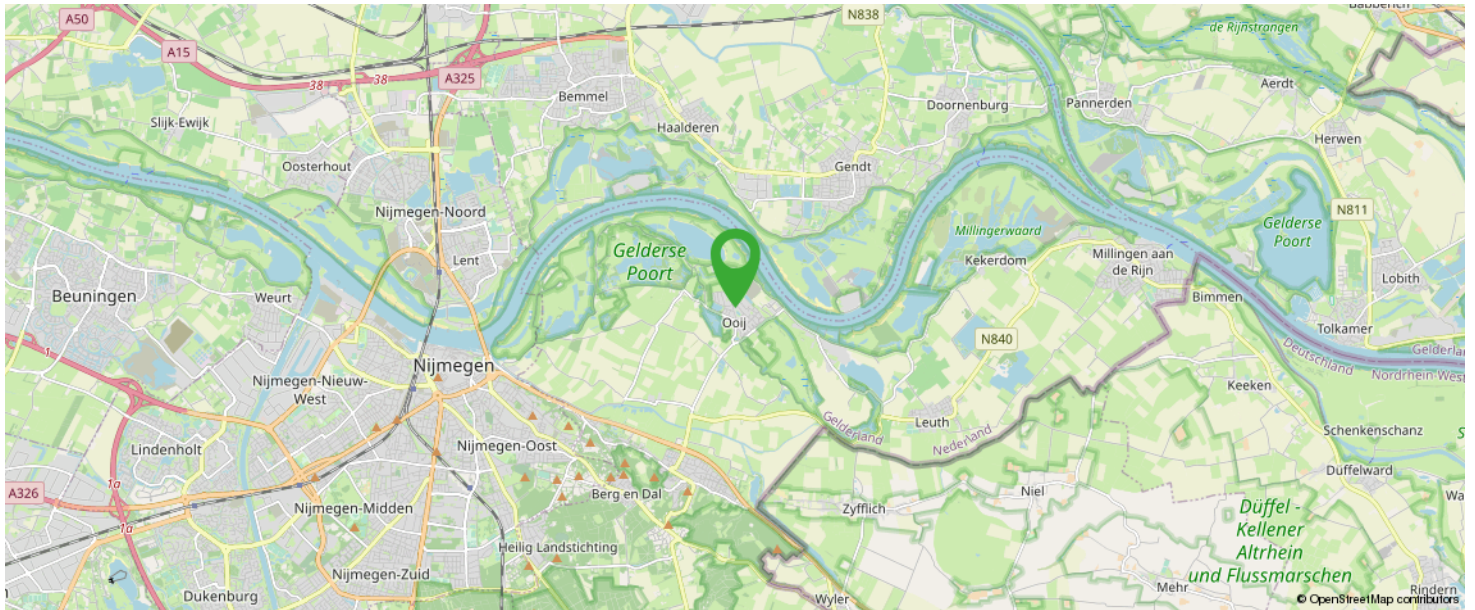
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ooij
25	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1602
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebossing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

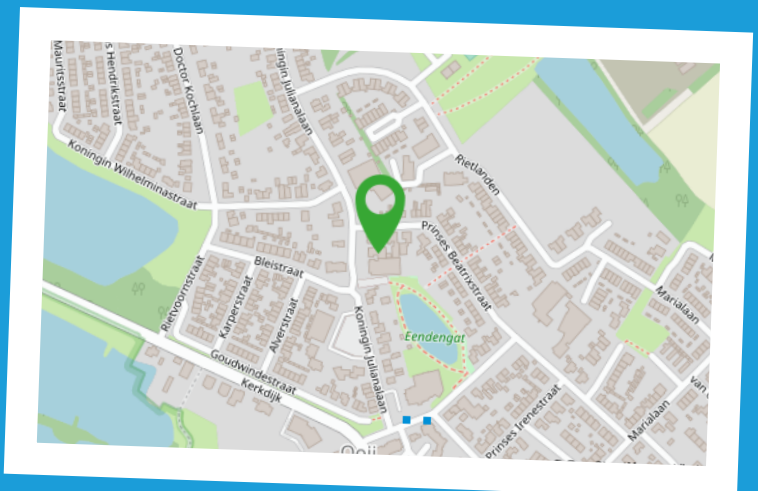
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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 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 (mondelijke) 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.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.—