



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

35

BOSLAAN

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
149 m²

INHOUD:
588 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
241 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
5



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
geschakelde woning
A
1999
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

zuidoosten

GARAGE:

inpandig bereikbaar

VERWARMING:

c.v.-ketel, elektrische
verwarming

ISOLATIE

volledig geïsoleerd
deels kunststof kozijnen
voorzien van HR++ glas

OMSCHRIJVING

ENERGIEZUINIGE WONING IN BUITENHOF, DRUTEN

Deze energiezuinige geschakelde woning met een bruto vloeroppervlak van 219 m² en maar liefst 5 slaapkamers is gelegen in de bruisende woonwijk 'Buitenhof' in Druten. Perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en een fijne leefomgeving.

INSTAPPEN EN GENIETEN

Deze instapklare woning is modern afgewerkt en biedt alle luxe die je nodig hebt. De woning beschikt over 2 separate badkamers, waarvan één en suite aan de ouderlijke slaapkamer. Met een energielabel A, 19 zonnepanelen, volledige isolatie en deels kunststof kozijnen welke zijn voorzien van HR++ glas ben je verzekerd van een energiezuinige woning. De fijne tuin op het zuidoosten biedt veel privacy, perfect om te ontspannen en te genieten van de zon. Daarnaast beschikt de woning over een inpandig bereikbare garage, wat zorgt voor extra gemak en opbergruimte.

IDEALE LIGGING VOOR GEZINNEN

Deze woning is gelegen in de ruime en kindvriendelijke wijk "Buitenhof". Op fietsafstand vind je diverse scholen en het bruisende centrum van Druten, waar je alle voorzieningen zoals supermarkten, winkels, horecagelegenheden, terrasjes, de bibliotheek en het zwembad binnen handbereik hebt. Verschillende bushaltes liggen op fietsafstand en ook uitvalswegen zoals de A73, de Van Heemstraweg en de Maas en Waalweg zijn gemakkelijk te bereiken. Voor natuurliefhebbers biedt de dijk met haar prachtige uiterwaarden de perfecte plek voor ontspannende wandelingen.

KOM SNEL KIJKEN!

Grijp deze kans en maak van deze energiezuinige woning jouw nieuwe droomhuis! Met 149 m² aan woonoppervlakte, smaakvolle afwerking en vijf comfortabele slaapkamers biedt deze woning alle ruimte die jouw gezin nodig heeft. Laat je

verrassen door de half-open keuken met diverse inbouwapparatuur van Bosch en geniet van de luxe van twee badkamers, één voorzien van een ruim ligbad en dubbele wastafel en de ander met een regendouche. Daarnaast biedt de tweede verdieping twee extra slaapkamers, waarvan één met een dakkapel.

Wacht niet langer en plan vandaag nog een bezichtiging in. Neem contact met ons op en laat je verrassen door de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

Indeling:

Je komt binnen in de hoge lichte hal met hardhouten trap naar de eerste verdieping. Je hebt hier de meterkast en het toilet. Vanuit de hal loop je naar de eetkamer. Je kijkt meteen door de grote ramen van de schuifpui uit op de groene achtertuin. De halfopen keuken is modern ingericht met voldoende bergruimte en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Bosch. De woonkamer aan de voorkant van de woning, is ruim opgezet waardoor er ook nog voldoende ruimte is voor een speelhoekje voor de kinderen. De bijkeuken is te bereiken via een deur vanuit de eetkamer. Hier staan de wasmachine en de droger. Via de bijkeuken is ook de garage te bereiken. De garage is te gebruiken als opbergruimte maar natuurlijk kun je ook je auto gemakkelijk binnen parkeren.

Eerste verdieping:

Via de overloop kom je op de eerste verdieping met 3 slaapkamers. Vanuit de ouderslaapkamer is de badkamer met ligbad en dubbele wastafel bereikbaar. De tweede badkamer met toilet, wastafel en regendouche is te bereiken via de overloop.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:

Met een vaste hardhouten trap kom je op de tweede verdieping. Hier zijn nog eens twee slaapkamers waarvan één met grote, onderhoudsvrije dakkapel. Verder is er nog een berging met de cv-ketel. De airconditioning met 2 units kan deze verdieping koelen en verwarmen.

Tuin:

Via de schuifpui, de deur in de keuken of bijkuchen stap je zo de achtertuin in. Aangrenzend is een fijn terras (3 x 9 m) met natuursteen tegels gerealiseerd waardoor je hier een plek hebt om heerlijk te zitten of te dineren. Er is een verhard pad naar het tuinhuisje, waardoor je wat extra ruimte hebt om spullen droog te zetten. Zoals bijvoorbeeld je tuinkussens, fiets of barbecue.

Door de diverse bomen (o.a. kersen- en perenboom) en struiken is er voldoende privacy en door de ligging op het zuidoosten kun je hier bijna de gehele dag wel een plek in de zon vinden.

Wat niet geheel onbelangrijk is om te vermelden:

- Kunststof pui bij entree
- Deels kunststof kozijnen met HR++ glas en dakkapel met elektrische rolluiken (2022)
- 19 Zonnepanelen van 7.600 Wp
- Elektrische zonnescherm + elektrische rolgordijnen (binnen) in de entree/hal
- Buitenkraan voor-en achtergevel
- Mechanische ventilatie
- Ruimte voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein



WOONKAMER





KEUKEN















MEETRAPPORT

Meetstaat



Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Terra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	vv Verticaal Verkeer > 4 m ² & niet toegankelijke ruimten	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/ Schalmgat > 4 m ²
Begane Grond	92,50	9,30	62,30	16,90	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	69,60	7,30	62,30	-	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	4,20	0,20	-	-	4,00	-	-	-	-
Garage (OIR)	18,70	1,80	-	16,90	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	65,60	10,40	55,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	65,60	10,40	55,20	-	-	-	-	-	-
Tweede Verdieping	65,60	9,50	31,50	0,00	0,00	0,00	0,00	24,60	0,00
Woon-/werkruimte	65,60	9,50	31,50	-	-	-	-	24,60	-
Extra	7,70	1,60	0,00	0,00	0,00	6,10	0,00	0,00	0,00
Berging (EXT)	7,70	1,60	-	-	-	6,10	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	231,40	30,80	149,00	16,90	4,00	6,10	0,00	24,60	0,00
Procentueel tov BVO	100%	13,31%		7,30%	1,73%	2,64%			
Totalen (alleen woning)	219,50								

PLATTEGROND



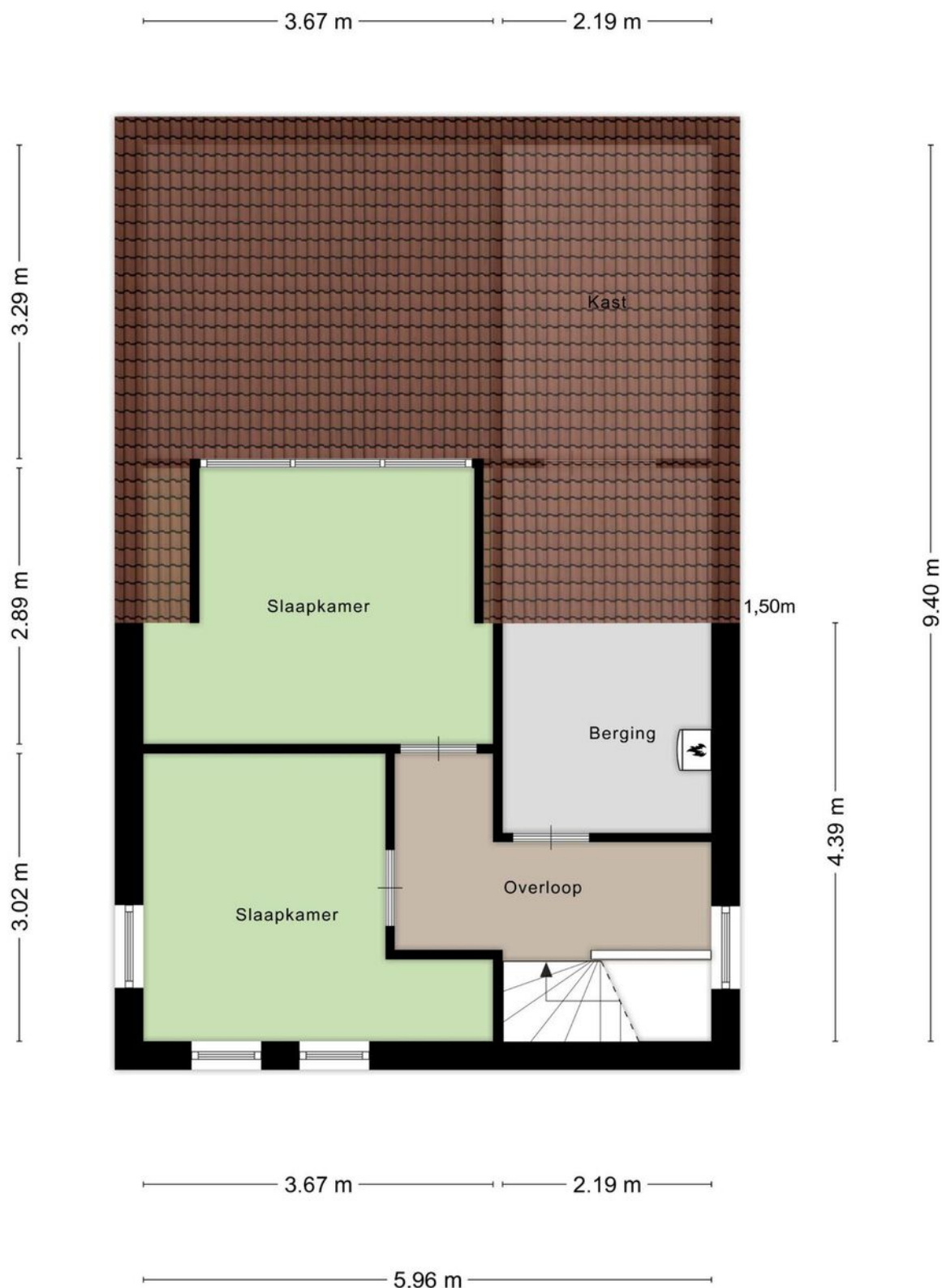
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



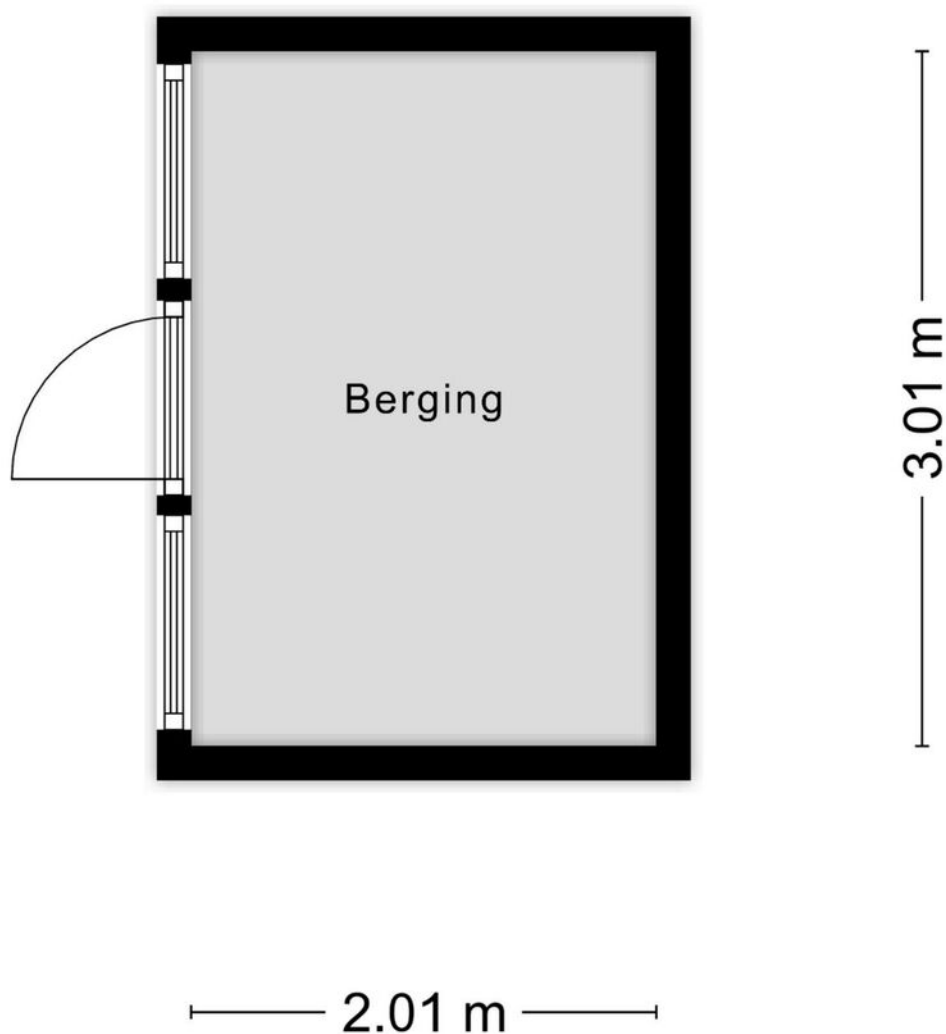
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

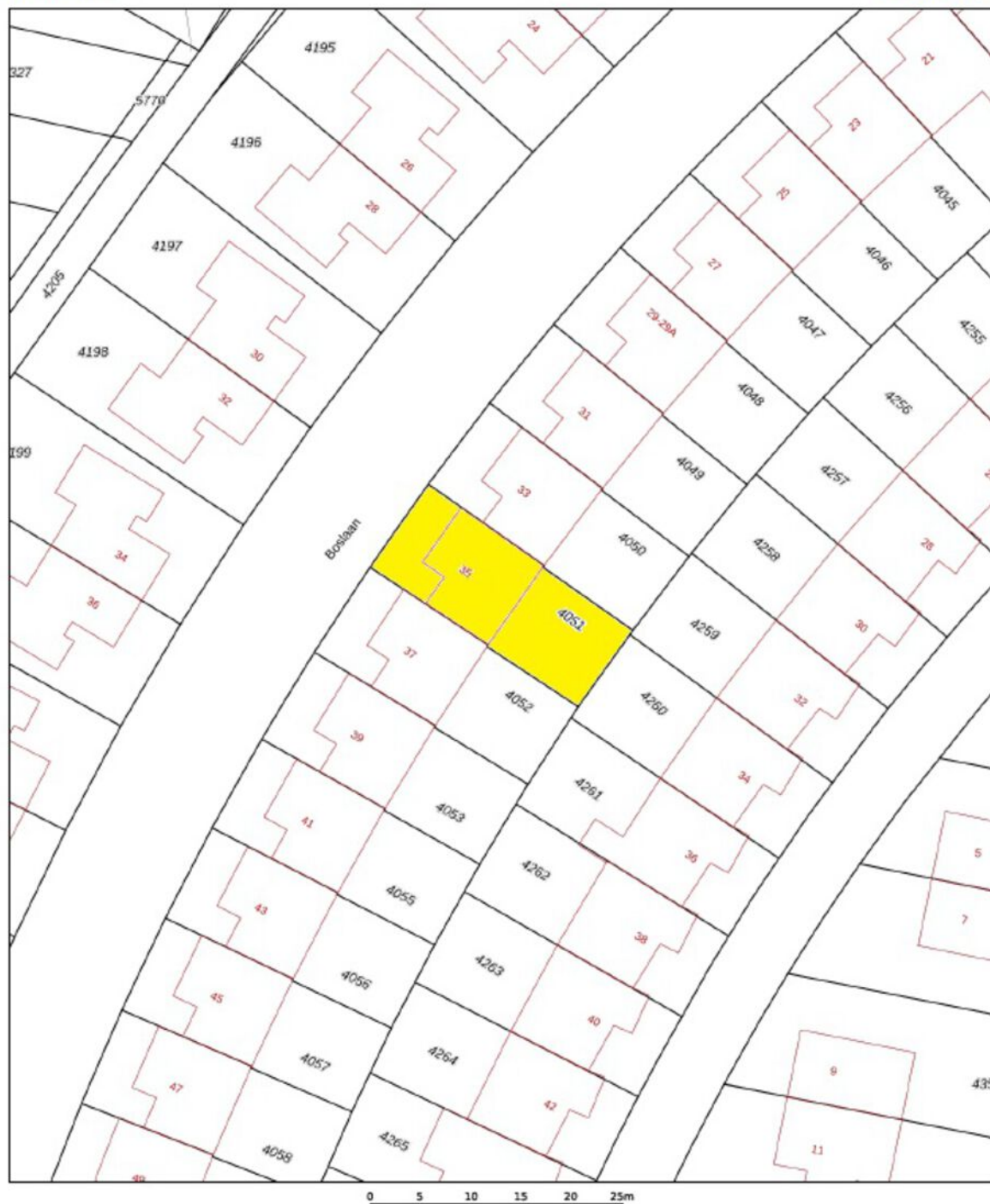


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

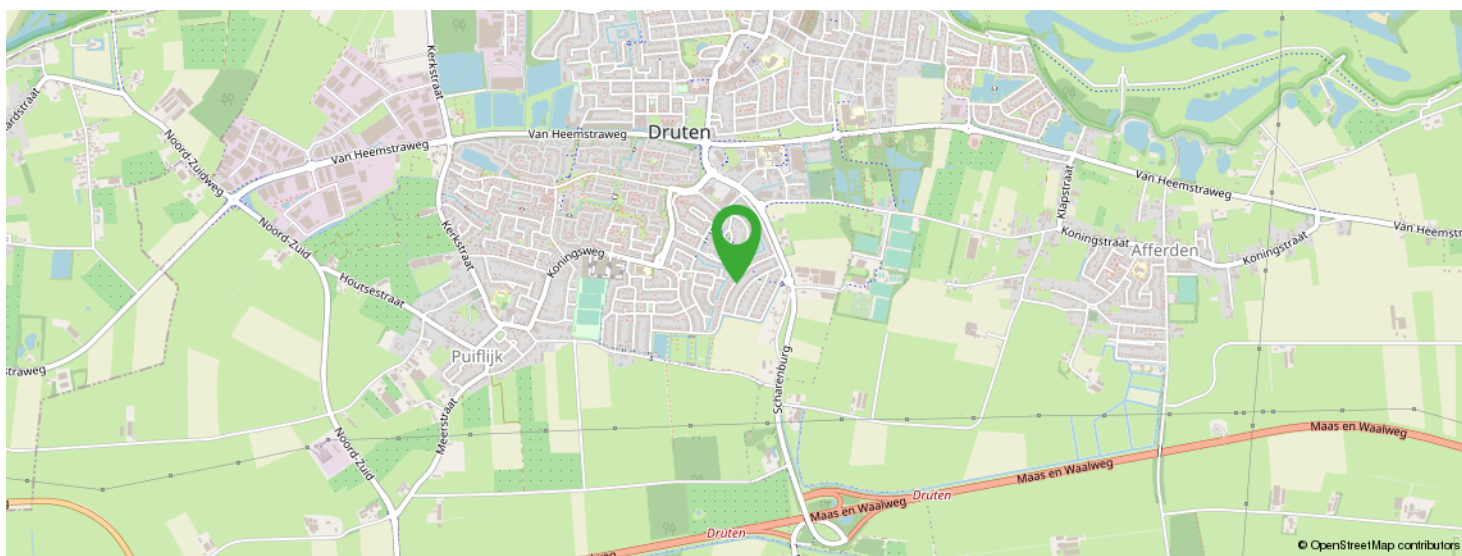
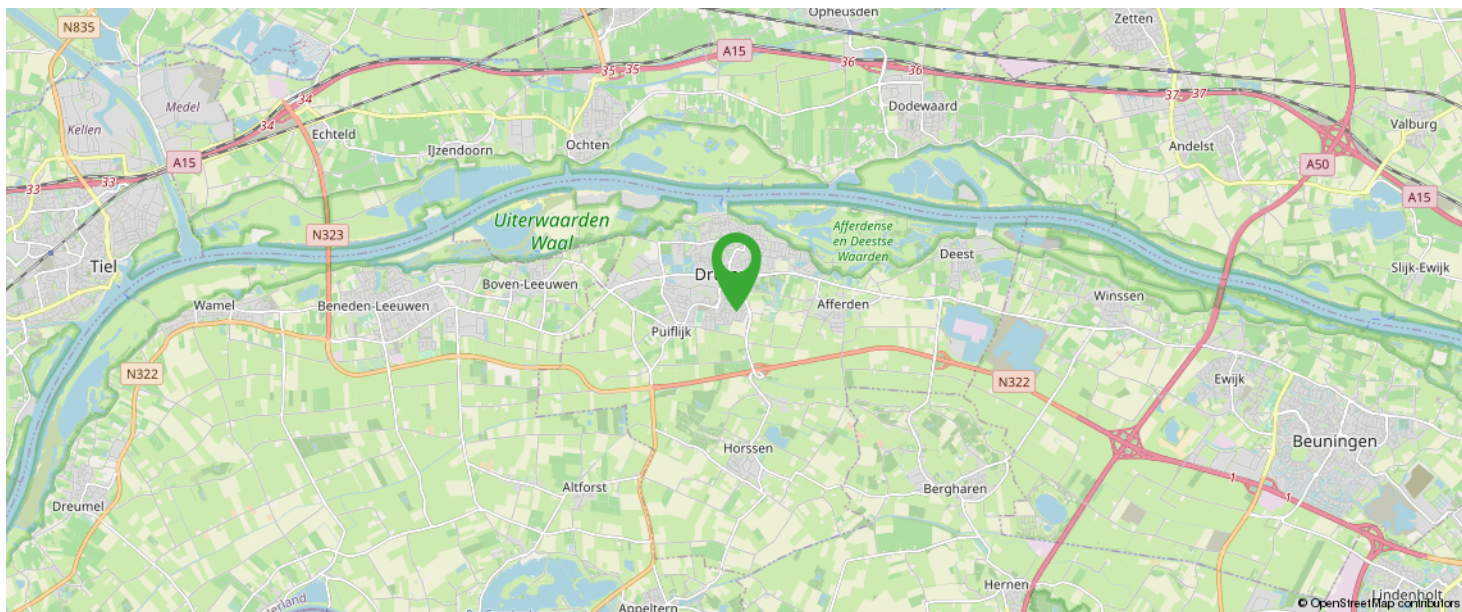
Uw referentie: Fp-t



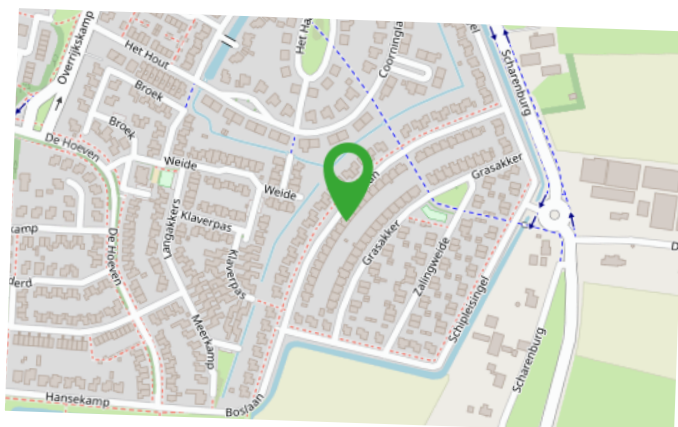
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Druuten
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4051
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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 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 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 bieder 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 LORIYN
—makelaars o.g.—