



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 515.000 k.k.

33

BRUGLAAN

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
158 m²

INHOUD:
607 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
221 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
geschakelde woning
B
2005
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

88 m²

BERGING:

inpandig

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, elektrische
verwarming

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Op loopafstand van het gezellige centrum van Druten mogen wij u deze moderne, geschakelde woning met veel comfortabele leefruimtes en een grote achtertuin aanbieden! De 150m² aan woonoppervlakte is hoogwaardig afgewerkt en valt direct te betreden. Direct in het oog springt de U-vormige doorzonwoonkamer die middels de erker en de openslaande deuren de tuin in veel natuurlijk daglicht ontvangt. De ruime achtertuin met ingebouwde trampoline en schommelstoel is een fijne plek om te ontspannen en van de buitenlucht te genieten. In de luxe badkamer kunt u rekenen op dat extra beetje comfort dankzij het royale ligbad. Met 3 slaapkamers en een ruime zolderkamer is het de ideale woning voor een gezin. Bovendien kunt u op de brede oprit uw auto parkeren. Bent u geïnteresseerd in deze woning? Maak dan snel een afspraak!

De Bruglaan is onderdeel van een groene en kindvriendelijke wijk. Direct in de buurt kunt u al fijn wandelen langs het water en de bomen. Voor een uitgebreide fietstocht of wandeling kunt u op steenworpafstand terecht op de dijken langs de Waal met uitzicht over wateren, uiterwaarden, bossen en vogels. Ook het sfeervolle centrum van Druten met diverse winkels, cafés, restaurants en culturele activiteiten, is slechts op loopafstand. Verder heeft Druten een breed aanbod aan basis- en middelbare scholen en zijn er meerdere sportvoorzieningen. Voor bijvoorbeeld werk of een dagje uit is Nijmegen dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalsweg de N322 op 20 minuten rijafstand.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, de woonkamer, de keuken, de berging en het toilet. De hal geeft toegang tot de woonkamer en het toilet. De lichte woonkamer is ruim opgezet en beschikt over grote raampartijen en vloerverwarming. Het eetgedeelte staat in open verbinding met de keuken en dankzij de openslaande deuren ook met de achtertuin. De keuken is voorzien van veel werk- en opslagruimte, een dubbele afzuigkap, oven, koelkast, 4-pits inductieplaat en spots. De handige berging beschikt over een wasbak, een wasmachine-aansluiting en extra opslagruimte. Het toilet is betegeld en beschikt over een zwevend toilet en een wc-fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van PVC vloeren en de master bedroom is dankzij haar ligging op de hoek net wat groter en lichter. De luxe badkamer is voorzien van een fraai ligbad, dubbele wastafel in meubel, ruime inloopdouche, designradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een uitermate grote zolderkamer met drie dakramen. Deze ruimte is zeker geschikt als slaapkamer maar ook bijvoorbeeld een sport- of hobbyruimte behoort zeker tot de opties! Deze verdieping is tevens voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

Aan de voorkant van de woning bevindt zich de brede oprit met voldoende ruimte voor een parkeerplaats. De ruime achtertuin wisselt gazon en terras met zich af. In het gazon is een trampoline ingebouwd en met de schommel is het een fijne plek voor kinderen om te spelen. Daarbij is de vrijstaande berging ideaal voor het opslaan van tuingereedschap en het stallen van uw fietsen.

Bijzonderheden:

- Geschakelde woning
- Hoogwaardig afgewerkt
- U-vormige woonkamer
- Open keuken
- Luxe badkamer met fraai ligbad
- 3 slaapkamers
- Grote zolderkamer, mogelijkheid tot 2 extra slaapkamers wat het totaal op 5 slaapkamers brengt!
- Ruime achtertuin
- Vrijstaande berging
- Brede oprit met parkeerplaats
- Loopafstand van het centrum
- Natuurrijke omgeving
- Nijmegen op 20 minuten rijafstand







A modern living room with a large bay window. The window has dark frames and is partially covered by dark curtains. A brown leather sofa with orange and white cushions is positioned in front of the window. A low, light-colored wooden coffee table sits on a dark grey rug. A large green plant is visible in the top right corner. The floor is made of large, light-colored tiles. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'De grote
raampartijen
zorgen voor
veel licht'**

Stijlvolle woonkeuken



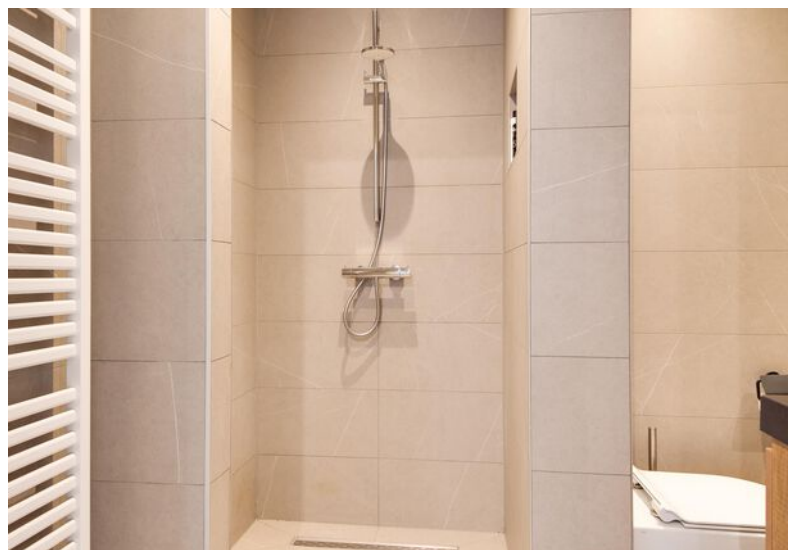




Ruime 1ste verdieping



Complete badkamer



A photograph of a bright, empty attic room. The room features a white wooden railing on the left, a window with white blinds in the background, and a green overlay on the right side containing white text. The floor is made of large, light-colored tiles, and the ceiling has exposed wooden beams and a track with two spotlights. A white radiator is visible on the left wall.

'De grote
zolder biedt
veel
mogelijk-

Tuin met berging





MEETRAPPOR

Object&co

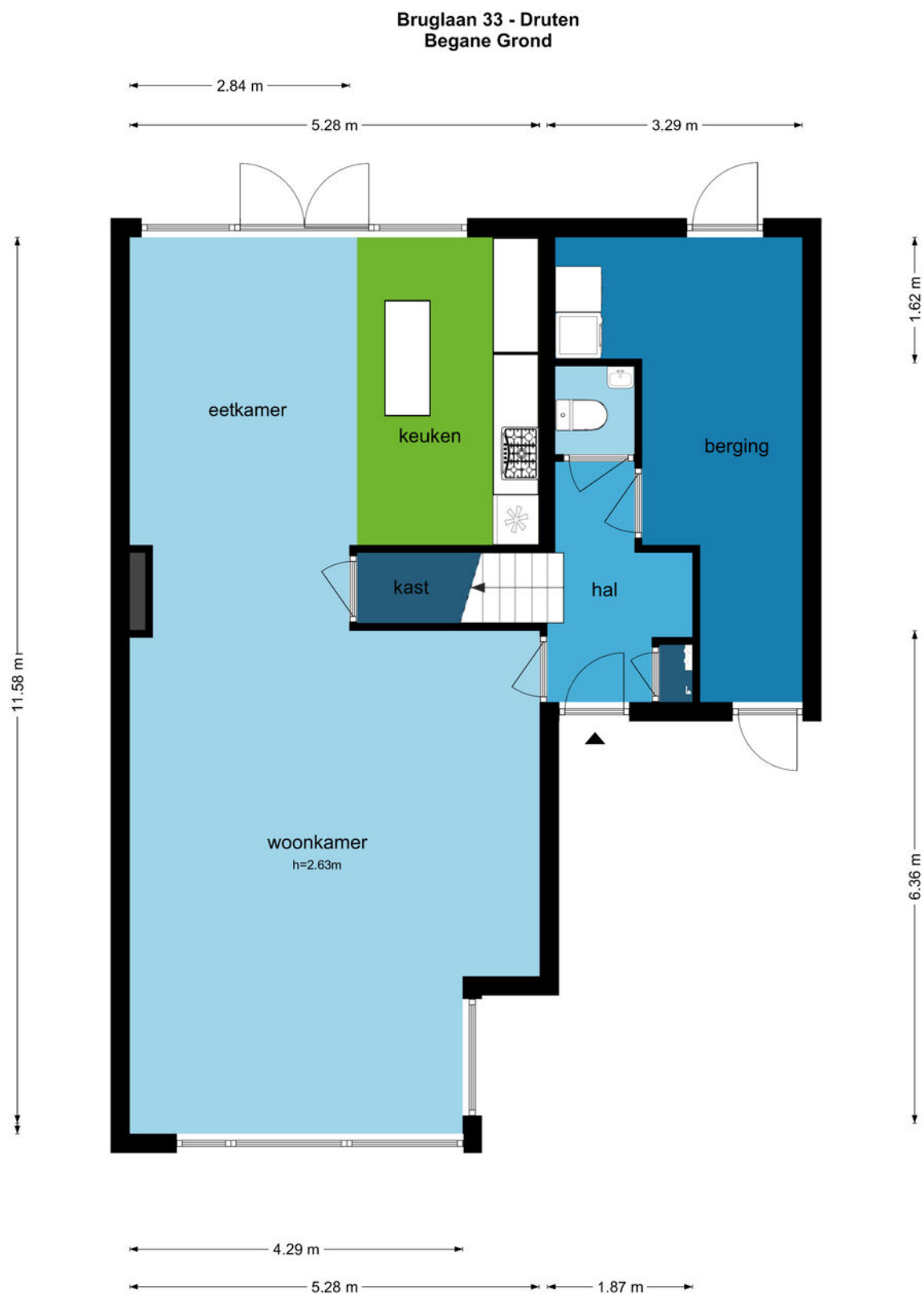
Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
		Datum Meetopname 27 oktober 2022 Datum Meetrapport 1 november 2022 Meetrapportnr/O&c OC-2022-100336/1 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf Object&co Nederland BV Opsteller Mario van Essen Opnemer Maurice Sporklede Status Definitief						
Object type Woning Adres Bruglaan 33 Postcode/Plaats 6651CB Druten		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
Opdrachtgever De Lorijn Makelaars O/G B.V. Adres Geerstraat 8 Postcode/Plaats 6651 CA Druten		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2007 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 versies vastgesteld door NVM, VBO, Makelaar, VestigingsPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Vlaamse makelaars.								
Object opgevolgd per bouwlaag	PRE BYO AFTREK Vloer/Schalngat > 4 m2 A	BVO Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H) B	BYO AFTREK Terra oppervlakte (BYO-NVO) B	POST BYO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
						Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud M3 I
Begane Grond	0,00	89,80	10,30	0,00	0,00	66,40	13,10	0,00	0,00	299,03
Woon-/leer ruimte	-	74,00	7,60	-	-	66,40	-	-	-	246,42
Berging (GAR)	-	15,80	2,70	-	-	-	13,10	-	-	52,61
Eerste Verdieping	0,00	58,30	7,90	0,00	0,00	50,40	0,00	0,00	0,00	169,07
Woon-/leer ruimte	-	58,30	7,90	-	-	50,40	-	-	-	169,07
Tweede Verdieping	0,00	58,00	7,70	9,60	0,00	40,70	0,00	0,00	0,00	138,91
Woon-/leer ruimte	-	58,00	7,70	9,60	-	40,70	-	-	-	138,91
Totaal geheel Perceel	0,00	206,10	25,90	9,60	0,00	157,50	13,10	0,00	0,00	607,01
Procentueel tov BVO		100%	12,57%	4,66%	0,00%	76,42%	6,36%	0,00%	0,00%	
Totaal Woning		206,10				157,50	13,10	0,00	0,00	607,01
T.b.v. Funda opgave in rood →										

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

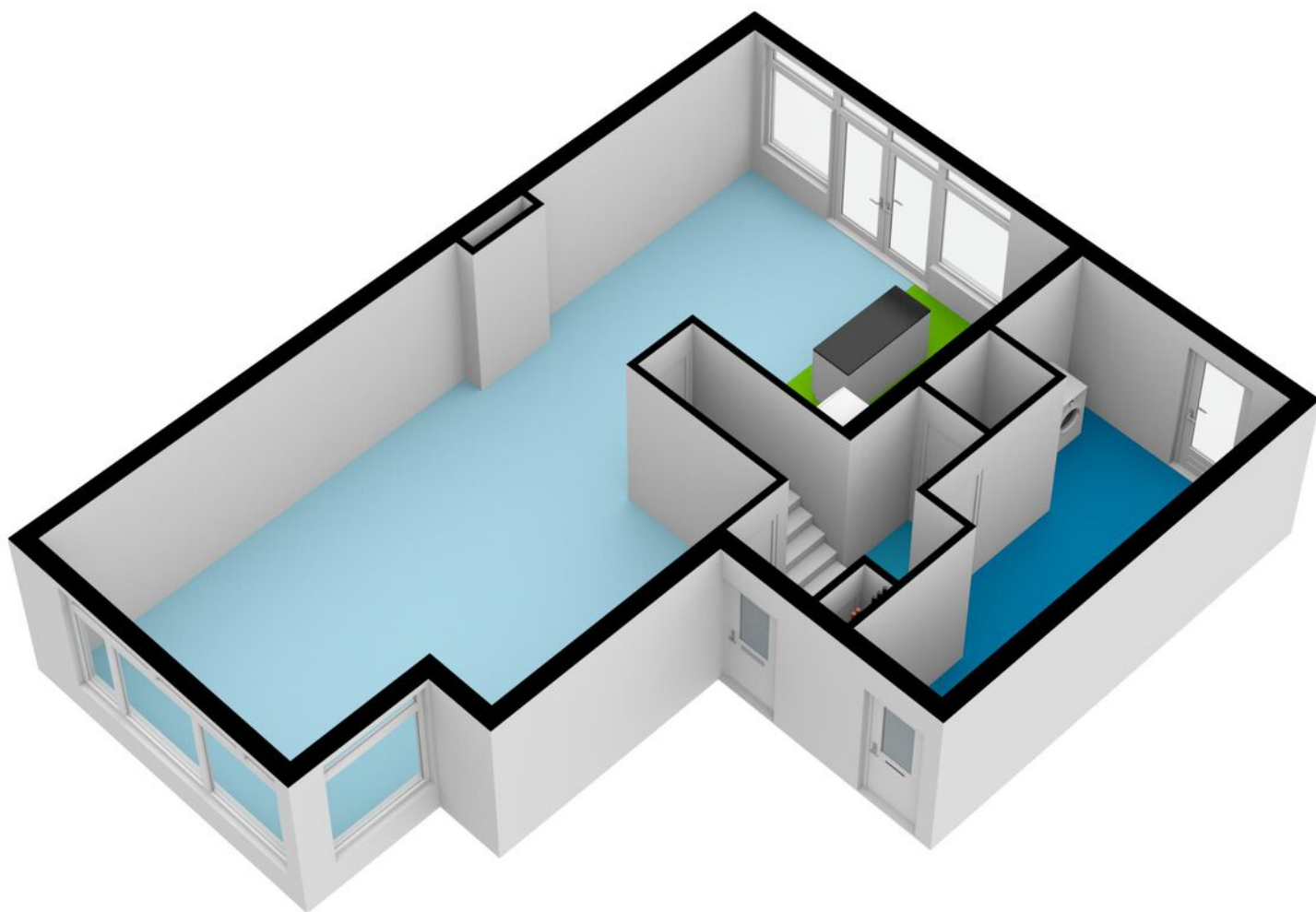
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, onder de schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Begane grond

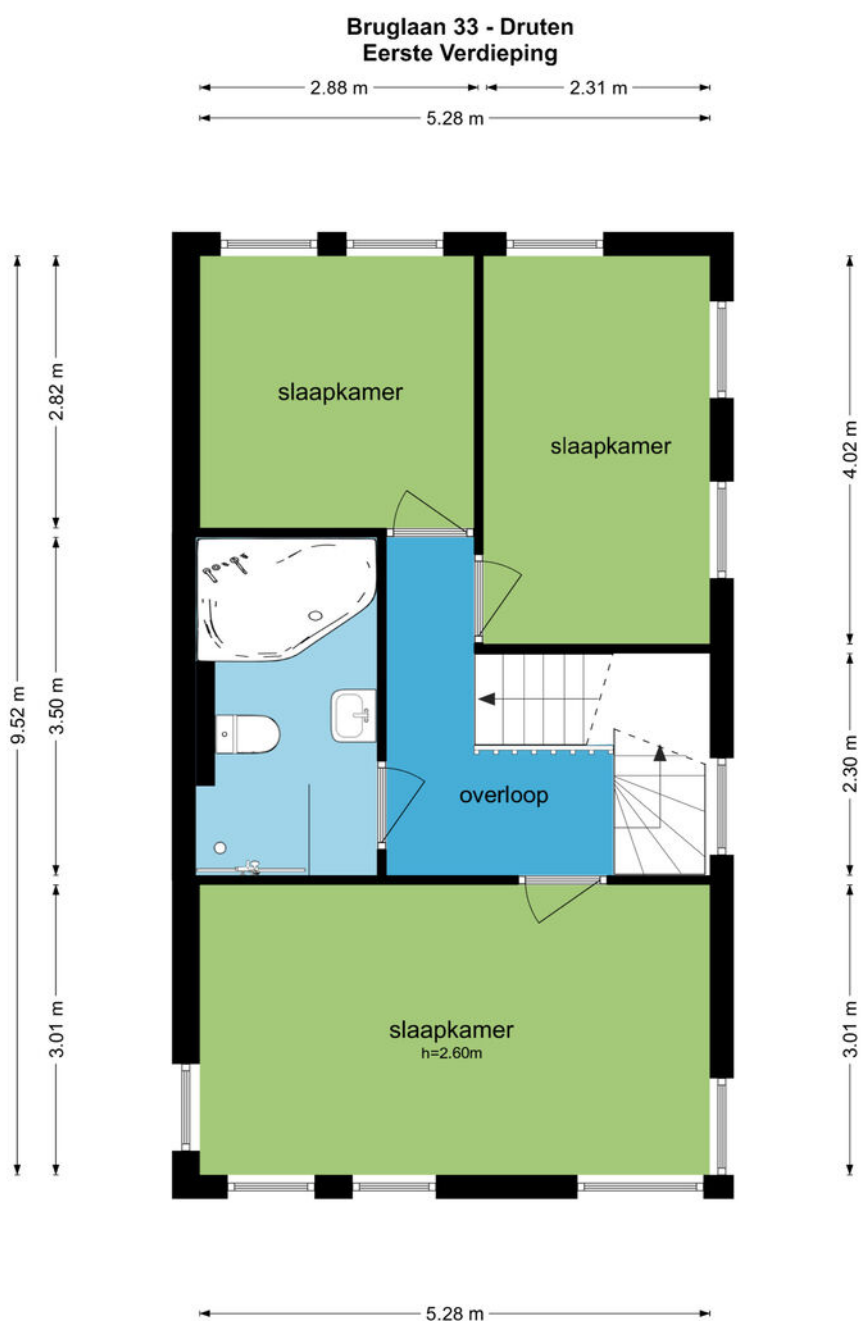


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Begane grond 3D

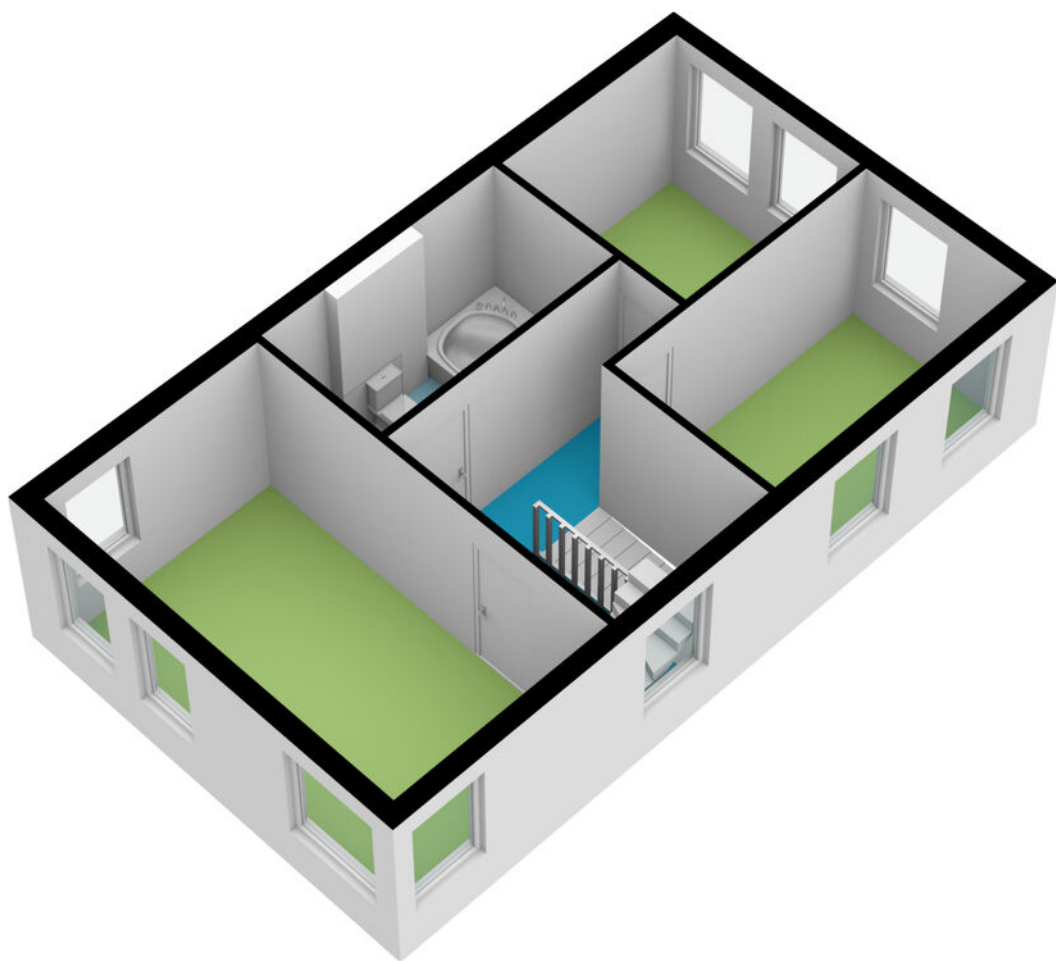


Eerste verdieping

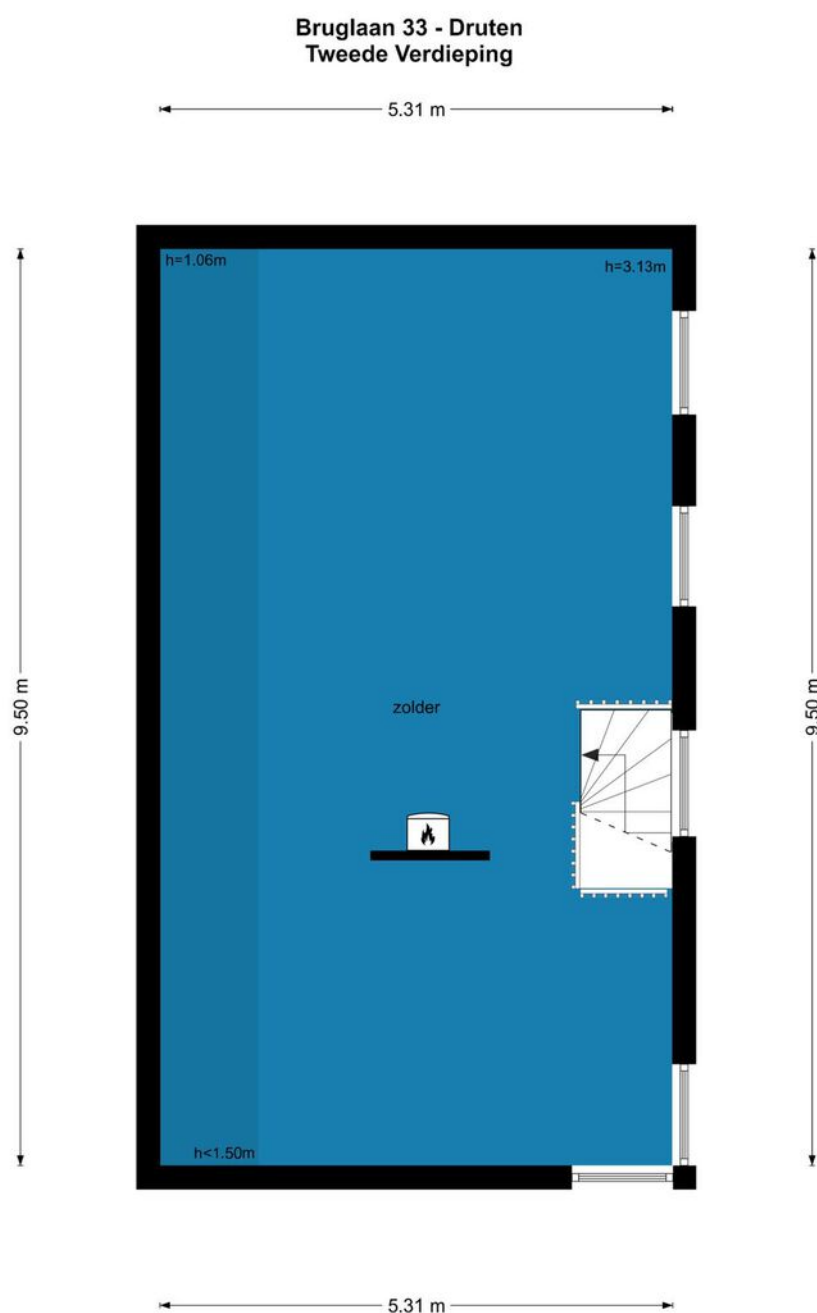


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping 3D

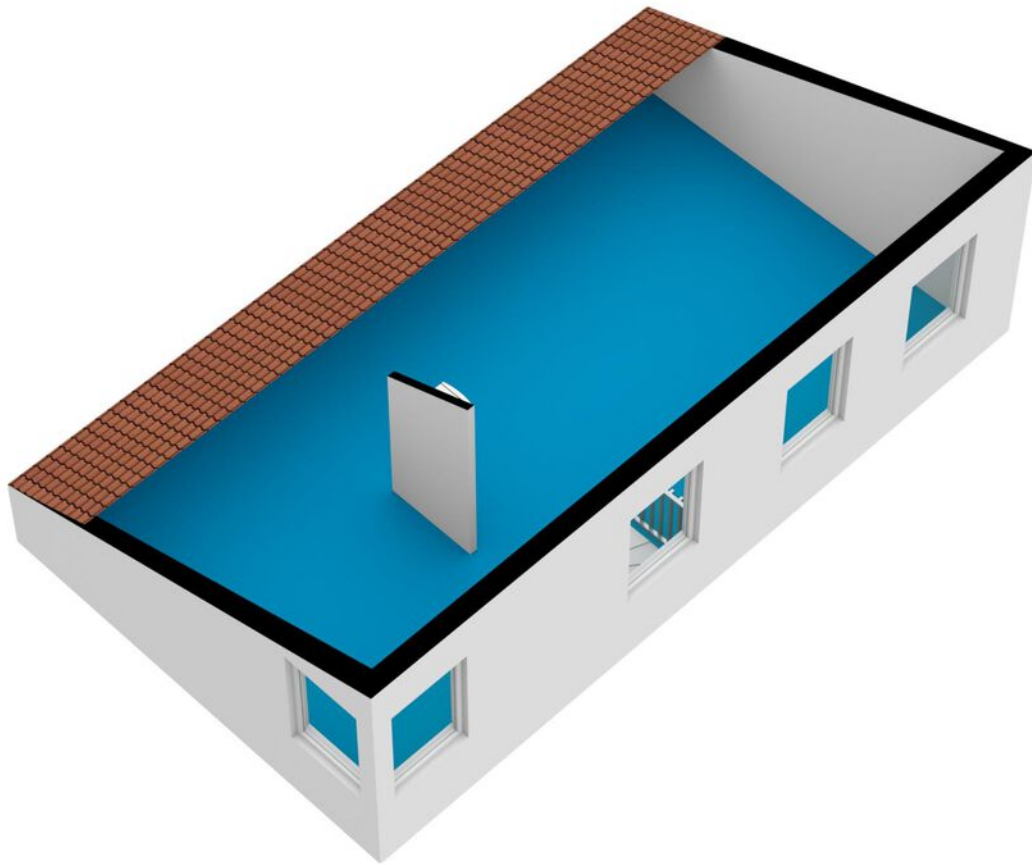


Tweede verdieping



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

Tweede verdieping 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fp-t

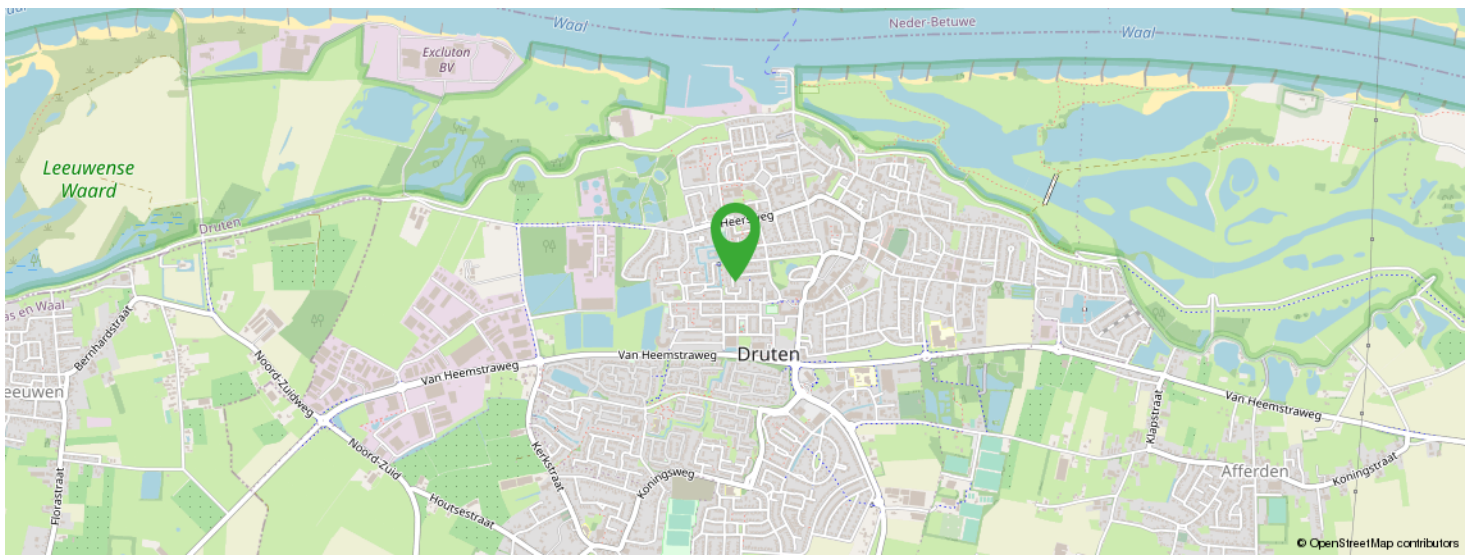
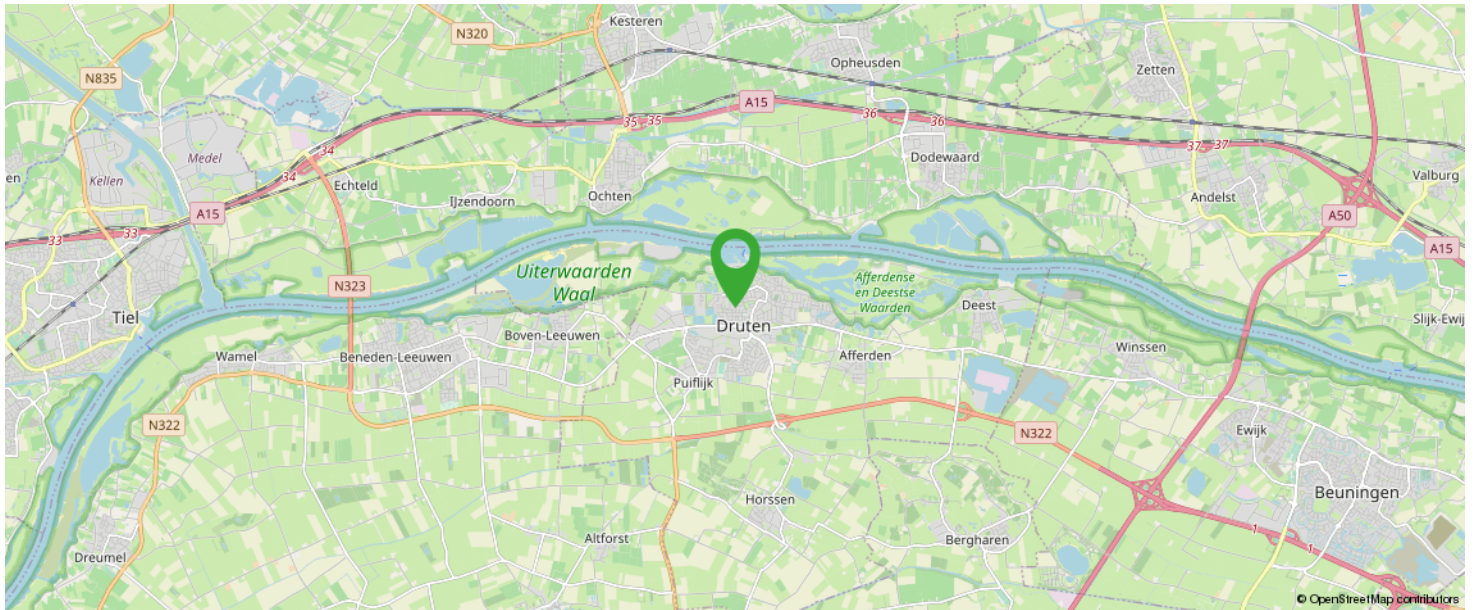


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Druten Sectie C Perceel 5050	kadaster 
---	--	---

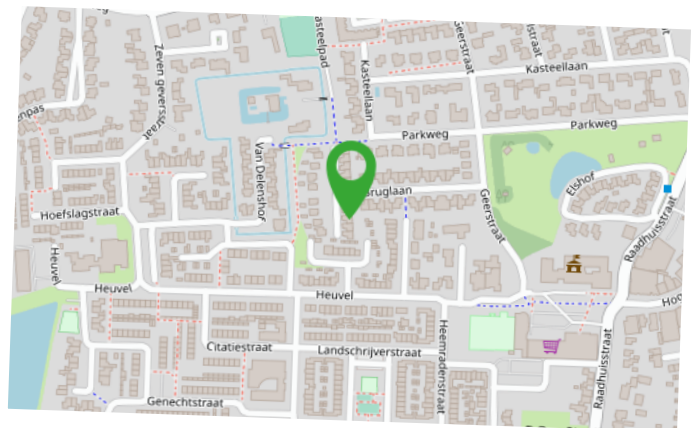
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 (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.—