



**DE LORIJN**

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 360.000 k.k.

**15**

**ROZENBURG**

**WEURT**

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

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
93 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
328 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE:**  
110 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
3

**SLAAPKAMERS:**  
2

**BOUWFORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

Bestaande bouw  
tussenwoning  
A+  
2012  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk

**TUIN:**

41 m<sup>2</sup>

**SCHUUR:**

vrijstaand hout

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ISOLATIE**

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas,  
volledig geïsoleerd

# OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een goed onderhouden en instapklare eengezinswoning?

Dan is een bezoekje aan dit pand het absoluut waard. De woning welke gebouwd is in 2012, heeft een woonoppervlakte van 93 m<sup>2</sup> en biedt de mogelijkheid om drie slaapkamers te creëren. Kenmerkend voor het pand is dat deze buitengewoon energiezuinig is. Zo heeft de woning energielabel A+, is het volledig geïsoleerd en beschikt het in zijn geheel over dubbel glas. Opvallend is de prettige lichtinval in het pand, dat maakt het een bijzonder prettige en levendige woning. Met bovendien een achtertuin op het zuiden en een gratis openbare parkeerplaats voor het huis is de woning compleet.

Wilt u een bezichtiging inplannen? Maak dan gerust een afspraak, wij leiden u graag rond!

De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt met uitsluitend bestemmingsverkeer. Er is zelfs een speeltuin en een wadi (soort miniparkje) voor de deur waar kinderen zich kunnen uitleven. Bewoners ervaren de wijk als zeer levendig en hechte wijk met bijvoorbeeld een jaarlijkse buurtbarbecue. Bijzonder aan de woning is dat u de rust van een dorp ervaart, terwijl u tegelijkertijd op korte afstand van Nijmegen gesitueerd bent. Ook de wandelliefhebber kan hier volledig aan zijn trekken komen. Op drie minuten lopen staat u al in de uiterwaarden van de Waal; ideaal voor een pauze-wandeling tijdens het thuiswerken of het uitlaten van de hond. Ook zijn diverse uitvalswegen richting bijvoorbeeld Arnhem en Wijchen goed bereikbaar.

Indeling van de woning:

Bij binnenkomst van de woonkamer vallen direct de ruimtelijkheid en de lichtinval op. Deze aangename daglichttoetreding ontstaat dankzij de ramen aan weerszijden van de leefruimte. Bijzonder prettig is de directe verbinding met de keuken. U serveert zó het avondeten aan de eettafel. De praktisch ingerichte keuken is voorzien van de nodige apparatuur en beschikt over voldoende inbouwkasten voor uw serviesgoed en keukengerei.

Via de trap in de woonkamer bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Op deze etage vindt u twee slaapkamers en een badkamer. De master bedroom is ruim opgezet waardoor er plek is voor zowel een garderobekast als een bureau. In de tweede slaapkamer zijn meerdere inrichtingsopties mogelijk, zo gebruiken de huidige bewoners deze ruimte als hobbykamer. Een studeer- of werkkamer is ook te realiseren. De badkamer is voorzien van een comfortabele douche, toilet, wastafel en spiegelkast. Op de zolderverdieping beschikt u over een derde slaapkamer. Via het dakraam ontstaat hier een prettige lichtinval wat van deze kamer een prettige leefruimte maakt.

# OMSCHRIJVING

## Exterieur:

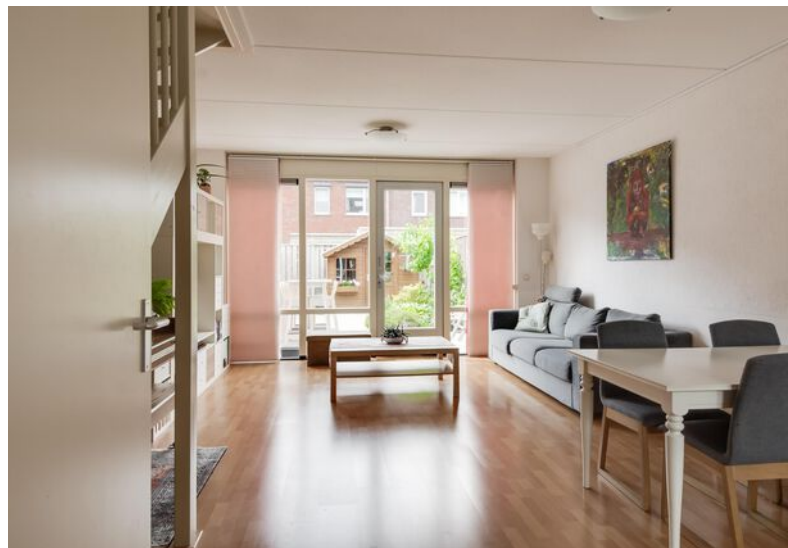
Ook het buitenleven is om over naar huis te schrijven. Het pand is immers voorzien van een goed onderhouden tuin op het zuiden. Hier kunt u 's zomers de gehele dag genieten van de zon. Mocht het u te warm worden, dan biedt de zonwering een schaduwrijk terras! De tuin is door meerdere planten geliefd bij bijen en vlinders. Vooral als de voorjaarsheide tot bloei komt, komt de tuin daarmee ook in leven!

## Bijzonderheden:

- Goed onderhouden eengezinswoning
- Energie label A+
- Volledig geïsoleerd
- Geheel dubbel glas
- Mechanische ventilatie
- Deels vloerverwarming
- Glasvezel
- Zonnepanelen
- C.V. ketel Itho Daalderop Base Cube uit 2012
- Buitenzonwering
- Gratis openbare parkeergelegenheid voor het huis



# WOONKAMER





# KEUKEN







A bright, spacious attic room with a large skylight, wooden shelving, and storage bins. The room features a white ceiling, a white wall, and a white carpet. A white railing is visible on the left side. A wooden shelving unit holds several clear plastic storage bins with yellow labels. A white cabinet with drawers is visible on the right side. A large skylight is positioned on the ceiling, providing natural light. The overall atmosphere is clean and organized.

# 'RUIME ZOLDER- VERDIEPING'

# EERSTE VERDIEPING








# MEETRAPPOR

Object&co

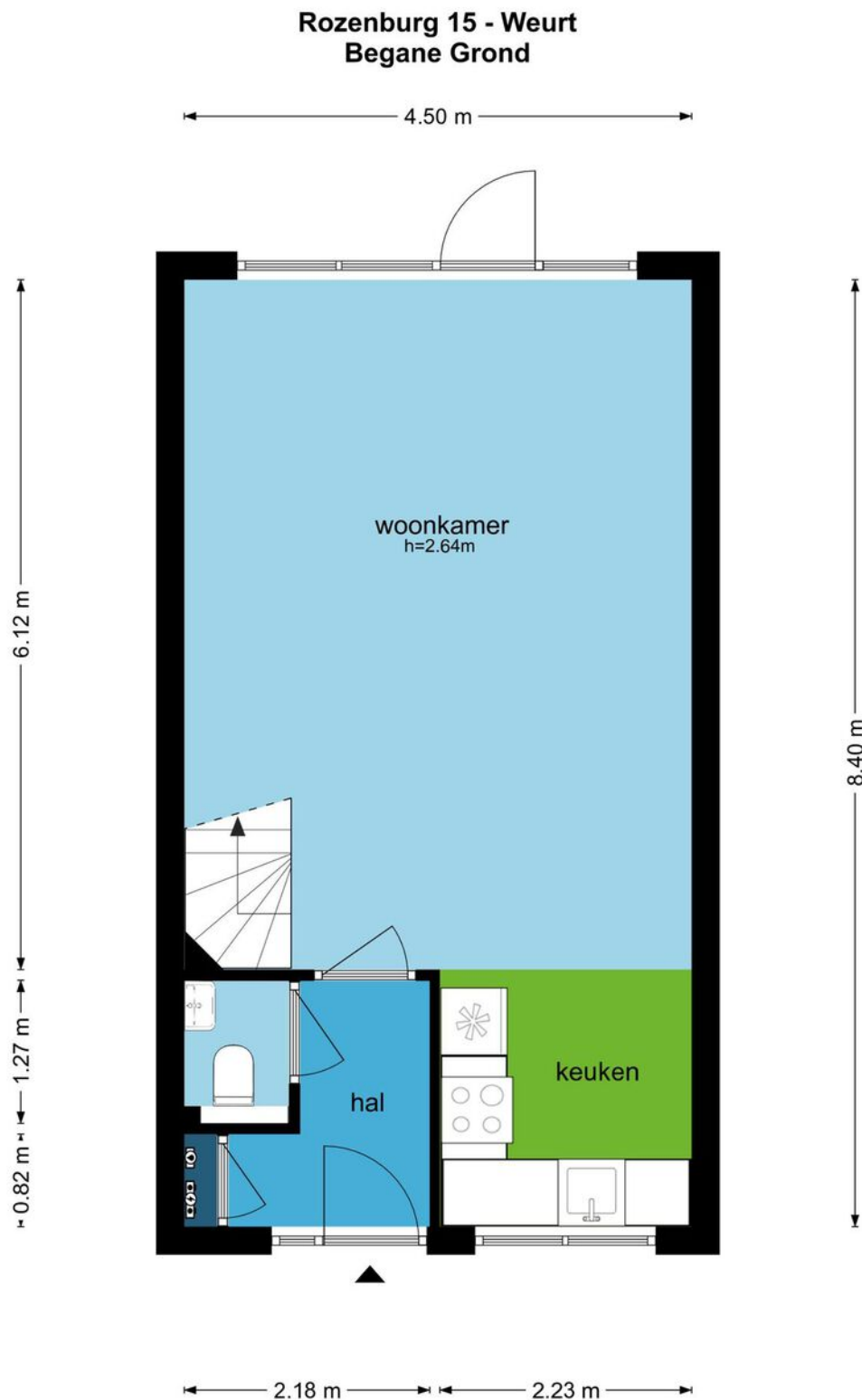
## Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008				
	Datum Meetopname	24 mei 2022	Meetbeslrij	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrappor	28 mei 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrappor/O&c	OC-2022-95487	Opnemer	Bernhard Sporkisled						
	Meetcertifica Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief						
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
	Adres	Rozenburg 15	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
	Postcode/Plaats	6551XA Weurt								
	Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G B.V.	Object&co stelt meetrapporen op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2013. Opstellen van meetrapporen volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2007 in combinatie met de hierin afgeleide Meetmethode opstellen gebruiksoppervlakte woning volgens NEN 2580 en de Meetinstructie bepaling bruto inhoud woning volgens NEN 2580* in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, vastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Vlaamse woonkamer.							
	Adres	Geerstraat 8								
	Postcode/Plaats	6651 CA Druten								
Object opgericht per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vides/Schalngat > 4 m2 A	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	Terra oppervlakte (BVO-NVO) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebougebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud m3 I
Begane Grond	0,00	42,20	4,40	0,00	0,00	37,80	0,00	0,00	0,00	141,37
Woon-/werkruimte	-	42,20	4,40	-	-	37,80	-	-	-	141,37
Eerste Verdieping	0,00	42,20	4,40	0,00	0,00	37,80	0,00	0,00	0,00	122,23
Woon-/werkruimte	-	42,20	4,40	-	-	37,80	-	-	-	122,23
Tweede Verdieping	0,00	33,20	4,00	11,80	0,00	17,40	0,00	0,00	0,00	63,91
Woon-/werkruimte	-	33,20	4,00	11,80	-	17,40	-	-	-	63,91
Extra	0,00	4,40	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,20	10,05
Schaar	-	4,40	1,20	-	-	-	-	-	3,20	10,05
<b>Totalen geheel Perceel</b>	0,00	<b>122,00</b>	<b>14,00</b>	<b>11,80</b>	<b>0,00</b>	<b>95,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,20</b>	<b>337,56</b>
Procentueel tov BVO		100%	11,48%	9,67%	0,00%	76,23%	0,00%	0,00%	2,62%	
<b>Totalen Woning</b>		<b>117,60</b>		<b>T.b.v. Funda opgave in rood →</b>		<b>95,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,20</b>	<b>327,51</b>

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

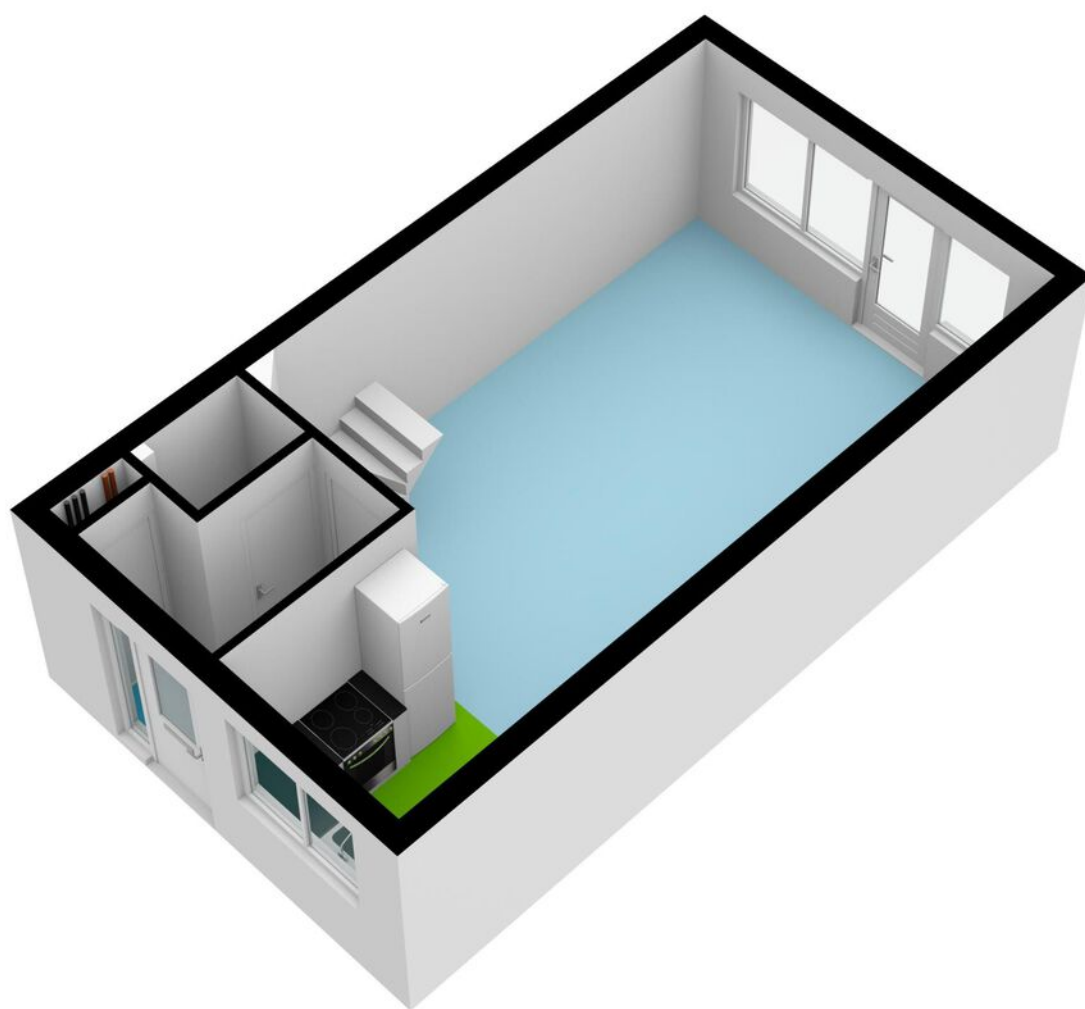
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, dient na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

# BEGANE GROND



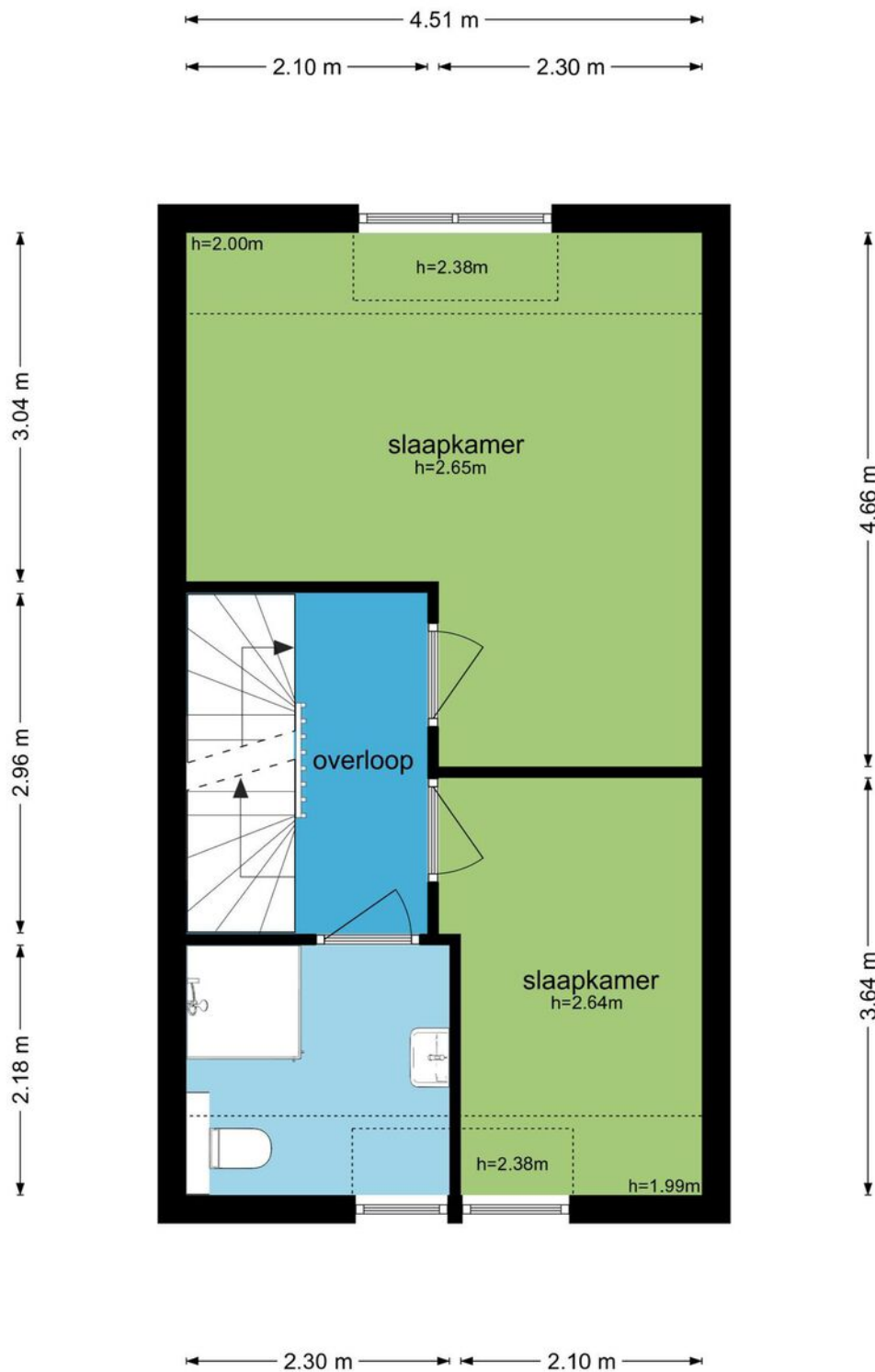
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# BEGANE GROND 3D



# EERSTE VERDIEPING

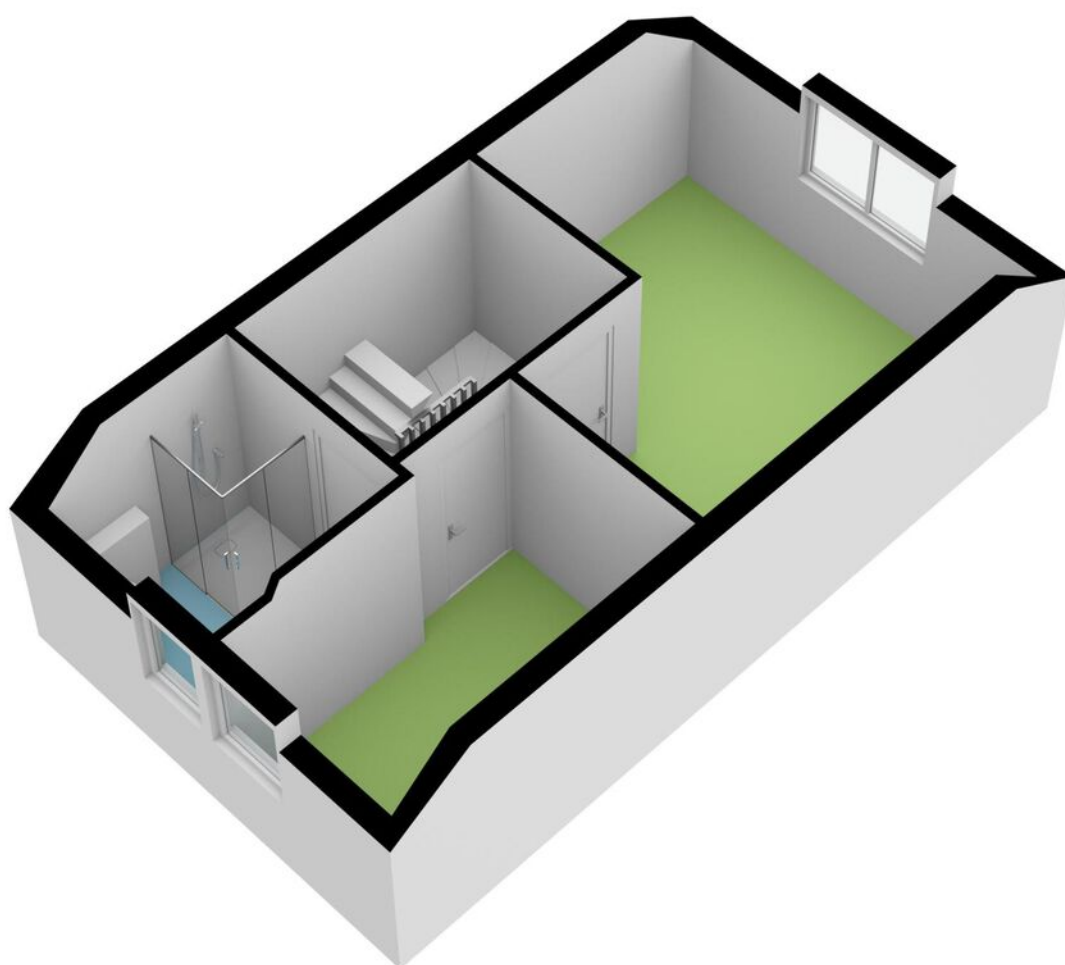
## Rozenburg 15 - Weurt Eerste Verdieping



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

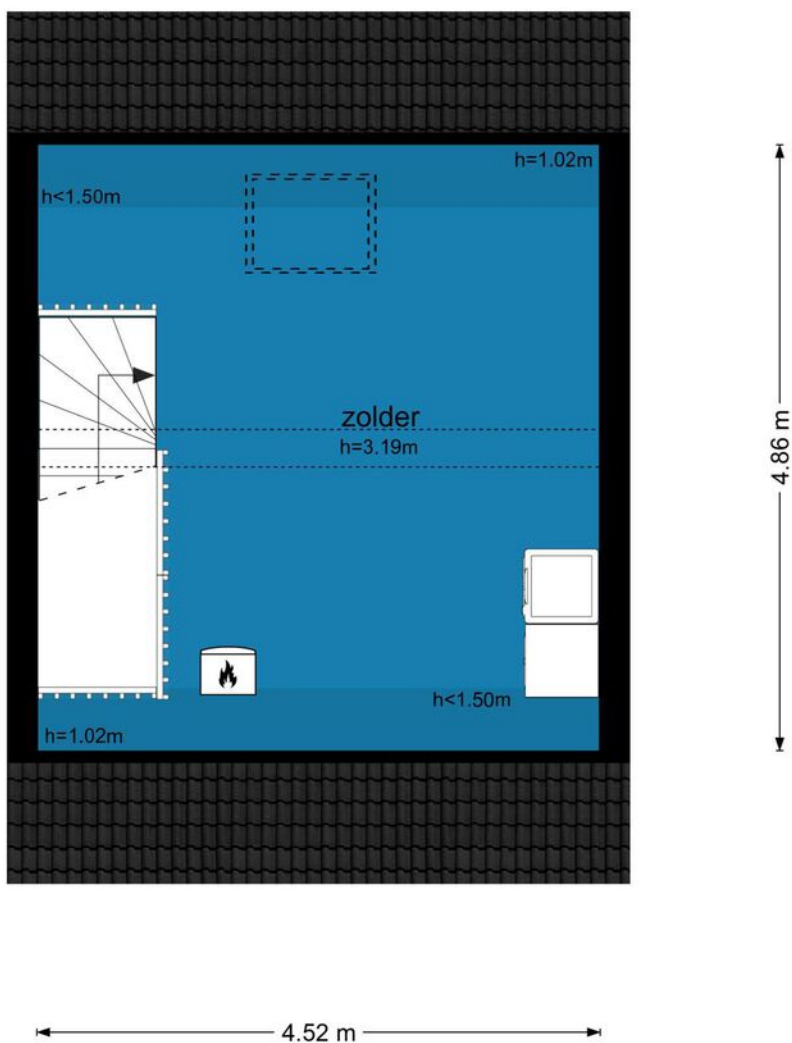


# EERSTE VERDIEPING 3D



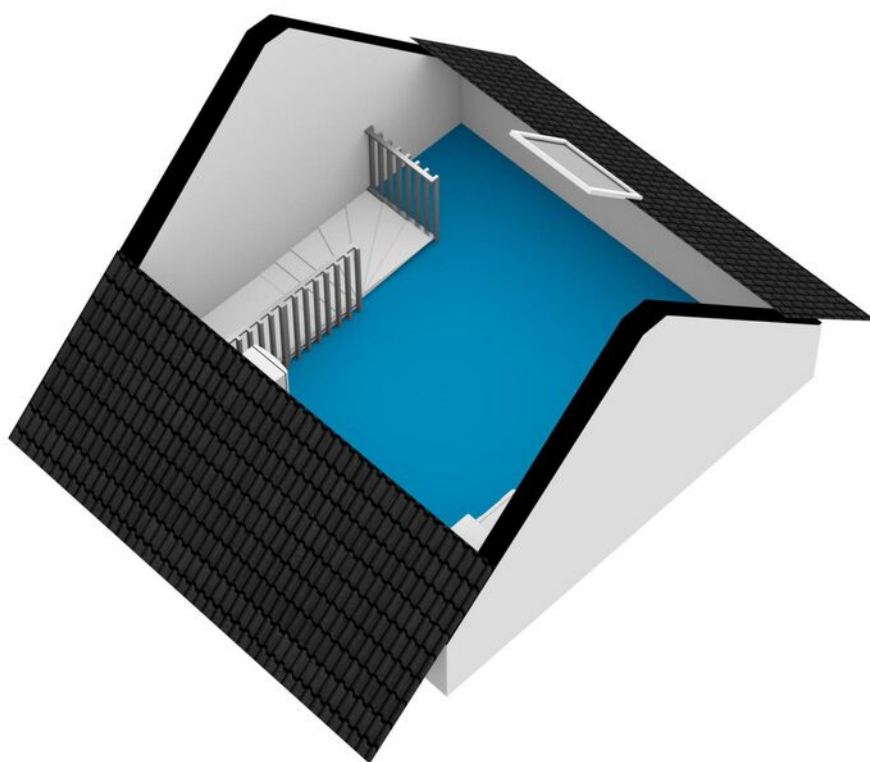
# TWEEDE VERDIEPING

## Rozenburg 15 - Weurt Tweede Verdieping



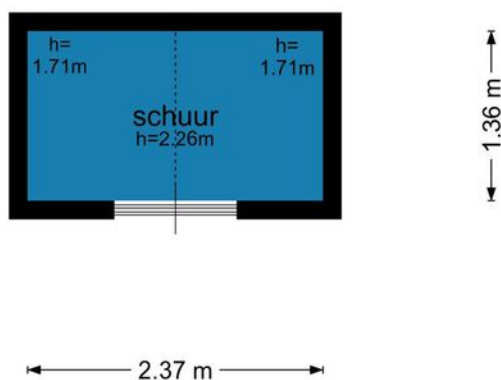
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# TWEEDE VERDIEPING 3D



# SCHUUR IN TUIN

## Rozenburg 15 - Weurt Schuur



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

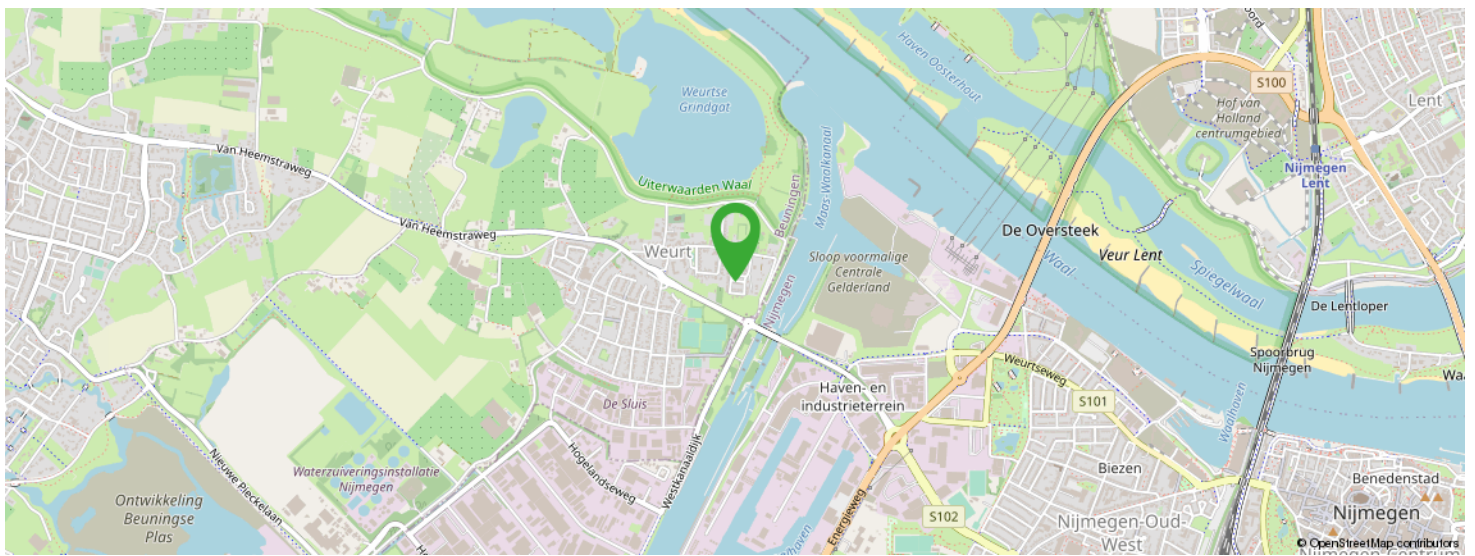
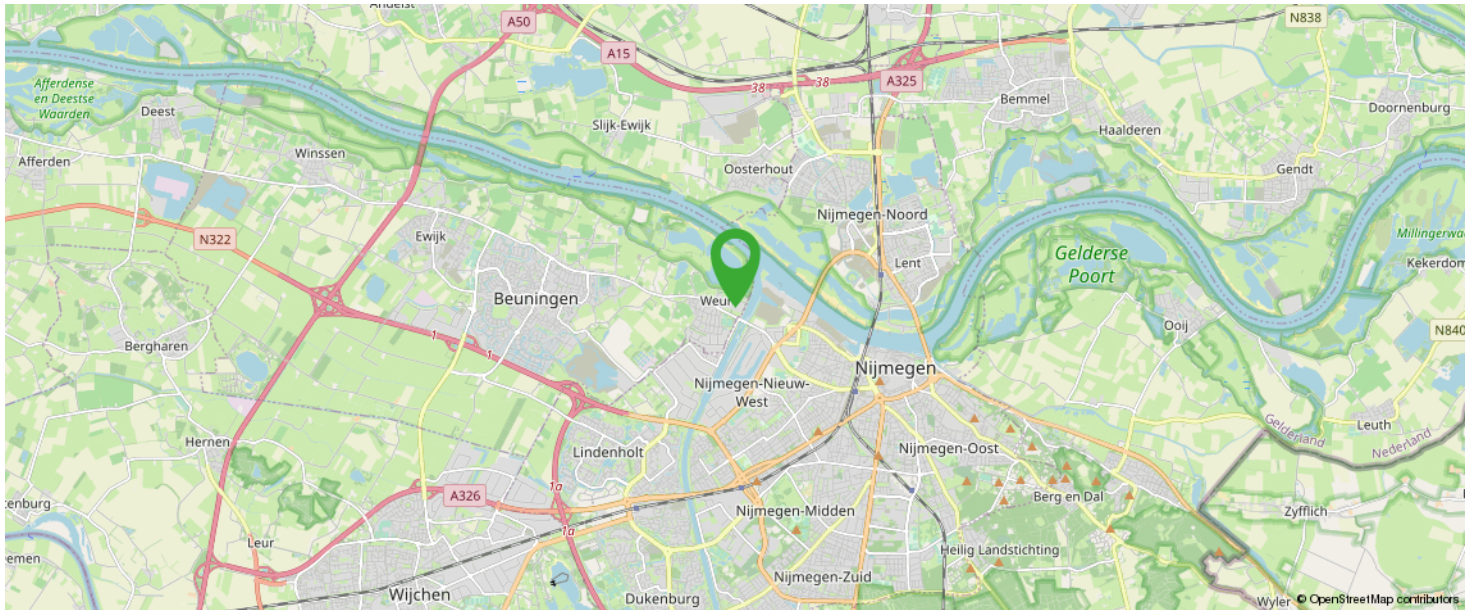


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Weurt	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3061	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

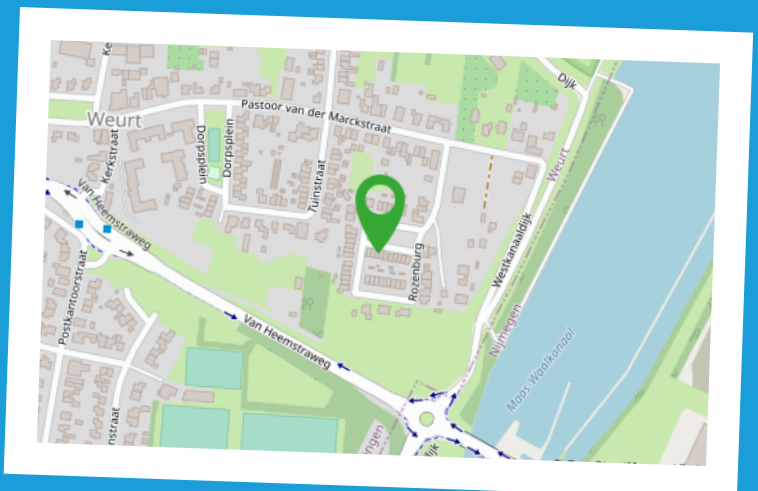
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 (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](http://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.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](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijn.nl](http://www.delorijn.nl)



**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—