



**DE LORIJN**

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 395.000 k.k.

**13**

**TICHELDREEF**

**DRUTEN**

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

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

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

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

**AANTAL KAMERS:**  
6

**SLAAPKAMERS:**  
5

**BOUWVORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

Bestaande bouw  
tussenwoning  
A  
2014  
c.v.-ketel

**LIGGING:**  
**TUIN:**  
**BERGING:**  
**VERWARMING:**  
**ISOLATIE**

in woonwijk, nabij de dijk  
50 m<sup>2</sup>  
vrijstaand hout  
c.v.-ketel  
volledig geïsoleerd



# OMSCHRIJVING

Een royale en instapklare eengezinswoning van maar liefst 134 m<sup>2</sup>, waaronder vijf slaapkamers, een luxe open keuken en een riante woonkamer met veel daglicht. Je vindt het allemaal aan de Ticheldreef 13 te Druten! Deze moderne woning uit 2014 is tot in de puntjes afgewerkt waardoor u hier geheel zonder zorgen van alle wooncomfort kunt genieten. De laminaatvloeren, de nette badkamer met regendouche, de vele ramen, wat zorgt voor veel natuurlijk licht, dragen hier allemaal aan bij. Tuinliefhebbers kunnen al hun creativiteit kwijt in de achtertuin. Kortom; een moderne en instapklare eengezinswoning waar u geniet van alle wooncomfort!

Bent u geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak, we leiden u graag rond!

De kindvriendelijke straat Ticheldreef is gelegen in de nieuwbouwwijk Tichellande in een ruim opgezette, groene straat met weinig verkeer. In de wijk wonen relatief veel gezinnen, wat zorgt voor een prettige sfeer. Tichellande heeft de schoonheid en ruimte van het water. Maar ook de afwisseling in woningtypologie en uitstraling, die zo kenmerkend is voor een dorpse sfeer, wordt Tichellande binnengebracht. Veel variatie en toch eenheid in wonen. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Zo vindt u binnen uw directe omgeving een supermarkt, een middelbare school en meerdere winkels. Op zoek naar de natuur? Op loopafstand vindt u de dijk, waar u lekker kunt uitwaaien en het 'Drutens Bosje', om heerlijk te ontspannen. Het centrum van Druten op 10 minuten loopafstand te bereiken, waar een breed aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele activiteiten te vinden zijn. Wilt u de verdere omgeving ontdekken, zoals omliggende steden als Nijmegen, Arnhem of Utrecht? U bereikt binnen enkele rijminuten de A50, A73 en A15, die u naar uw bestemming brengt.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, woon- en eetkamer, open keuken, trapkast en een toilet. De ruime hal is belegd met een laminaatvloer die geheel doorgetrokken is naar de woonkamer en keuken. Daarnaast zorgt de industriële glazen deur voor een fraaie verbinding tussen deze ruimtes. Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct het overvloed aan natuurlijk daglicht op, dankzij de vele open ramen aan de voor- en achterzijde van de woning. De laminaatvloer en het open uitzicht over de tuin maken de ruimte helemaal compleet. In open verbinding met de woonkamer staat de moderne keuken met keukenwand. De keuken beschikt over een 4-pits gasplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en veel kook- en werkruimte.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is te bereiken middels de trap. Hier geeft de overloop toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers beschikken over veel ruimte en zijn wederom netjes afgewerkt met mooie laminaatvloeren. De luxe badkamer is er een uit de plaatjes: ruim, licht en modern. Ofwel, deze ruimte is wederom in een perfecte staat en het beschikt verder over een ruime regendouche, dubbele wasbak in een prachtige meubel, designradiator en een toilet.

Tweede verdieping:

Op de zolderverdieping vindt u nog twee extra slaapkamers. Deze ruimtes zijn overigens geschikt voor meerdere doeleinden: een kantoor, sportruimte, wat u maar voor u ziet! De master bedroom met dakkapel is erg ruim en voorziet in extra bergruimte achter de knieschotten. Ook is er op de 2e verdieping nog een extra 'zolder'ruimte gecreëerd, en dat is handig voor meer opslagruimte!



# OMSCHRIJVING


## Exterieur:

De tuin met mooie begroeiing in de border is voorzien van een tweetal terrassen waar u heerlijk kunt genieten. Op een leuke manier is gebruik gemaakt van een hoogteverschil. Handig is ook de houten schuur achter in de tuin, voor de opslag van uw fietsen of tuinspullen.

## Bijzonderheden:

- Ruime en instapklare eengezinswoning
- Moderne woning uit 2014
- 5 slaapkamers
- Riante woonkamer met veel daglicht
- Luxe open keuken
- Fraaie badkamer met regendouche
- Extra zolderruimte met dakkapel en 2 extra slaapkamers
- Groene, rustige straat nabij dijk en uiterwaarden
- Fijne buurt met alle benodigde voorzieningen dichtbij





'Entree en  
toegang tot  
de woon-  
kamer'



# WOONKAMER













# MODERNE BADKAMER





# 1STE VERD. MET 3 KAMERS









# 2 ZOLDERKAMERS











# STRAATBEELD



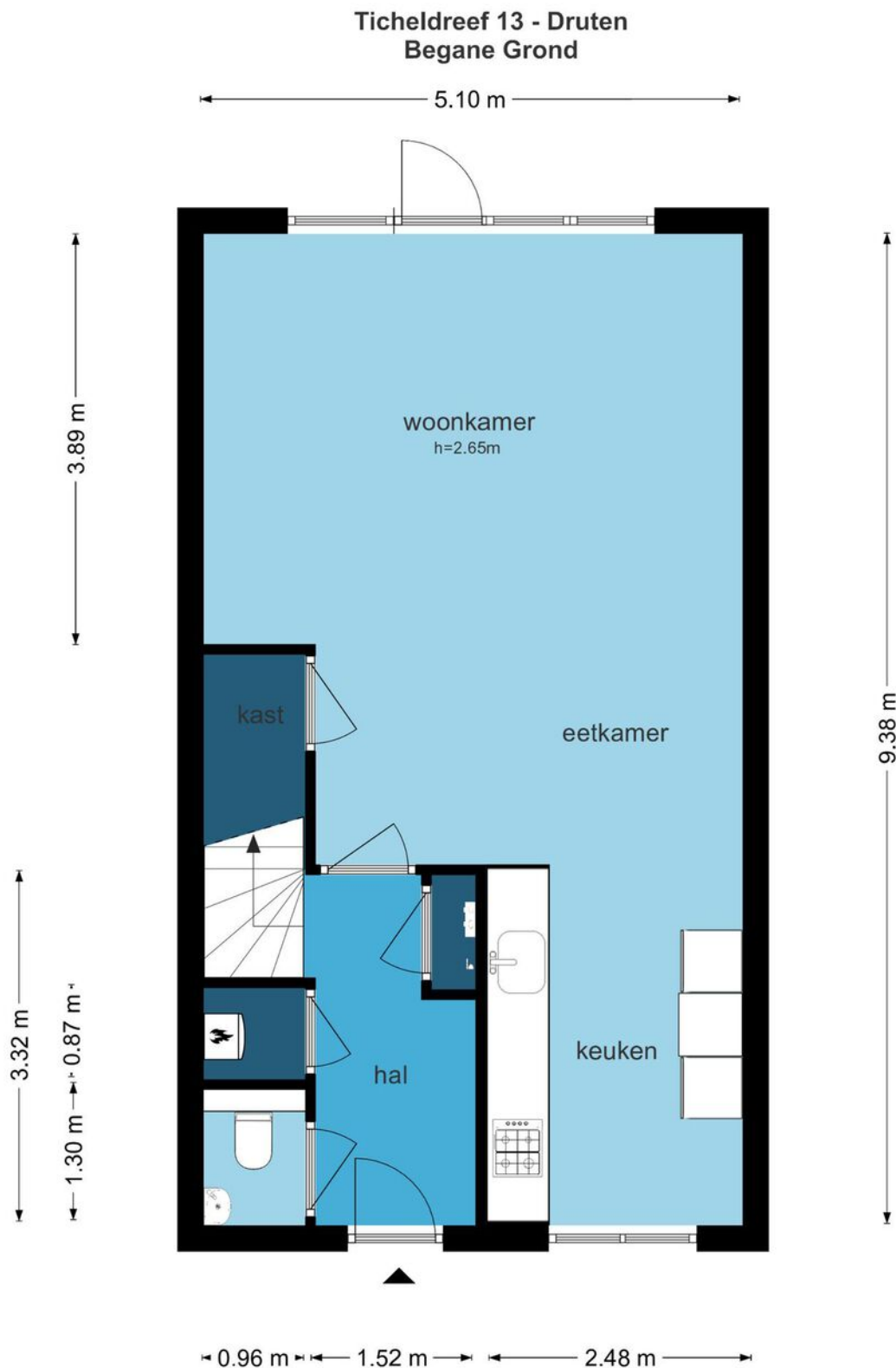
# MEETRAPPORT

## Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1-2008				
		Datum Meetronde Datum Meetrapport Meetrapport/O&C Meetcertificaat type	2 november 2022 7 november 2022 OC-2022-5606/9,2 A Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Meetbedrijf Opsteller Opdrachtgever Stadsdeel	Object&co Nederland BV Maaij van Essen Alice Sporklede Blijf					
Object type Adres Postcode/Plaats		Woning Ticheldreef 15 6651SH Druten	Werkzaamheid Meetcertificaat A: Maatregelen en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.			<small>Object&amp;co doet meetrapporten op verzoek de door de RIBN uitgegeven NEN 2580:2007 C1-2008 in combinatie met de Normen uitgegeven "Meetmethode basalen gebruiksovervlakten woningen volgens NEN 2580" en de "Meetmethode basalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580" in de 2018 versies vastgesteld door RIBN, VBO makelaars, Ontzwaamd, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Maatschappij van</small>				
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats		De Lorijn Makelaars O/G BV Geerstraat 8 6651 CA Druten								
Object opgeplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Scheimgat A	Bruto vloeroppervlakte (incl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> ) (B+C+D+E+F+G+H)	Terra oppervlakte (BVO-BVO) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m <sup>2</sup> & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud I
<b>Begane Grond</b>	0,00	52,70	4,90	0,00	0,00	47,80	0,00	0,00	0,00	155,47
Woon-/woonruimte	-	52,70	4,90	-	-	47,80	-	-	-	155,47
<b>Eerste Verdieping</b>	0,00	52,70	4,90	0,00	0,00	47,80	0,00	0,00	0,00	155,47
Woon-/woonruimte	-	52,70	4,90	-	-	47,80	-	-	-	155,47
<b>Tweede Verdieping</b>	0,00	52,70	4,90	9,80	0,00	38,00	0,00	0,00	0,00	130,79
Woon-/woonruimte	-	52,70	4,90	9,80	-	38,00	-	-	-	130,79
<b>Extra</b>	0,00	10,20	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,30	26,52
Schaar	-	10,20	2,90	-	-	-	-	-	7,30	26,52
<b>Totalen geheel Perceel</b>	0,00	168,30	17,60	9,80	0,00	133,60	0,00	0,00	7,30	468,24
Procentueel van BVO	100%	10,46%	10,46%	5,82%	0,00%	79,38%	0,00%	0,00%	4,34%	
<b>Totalen Woning</b>		158,10		T.b.v. Funda opgave in rood -->		133,60	0,00	0,00	7,30	441,72

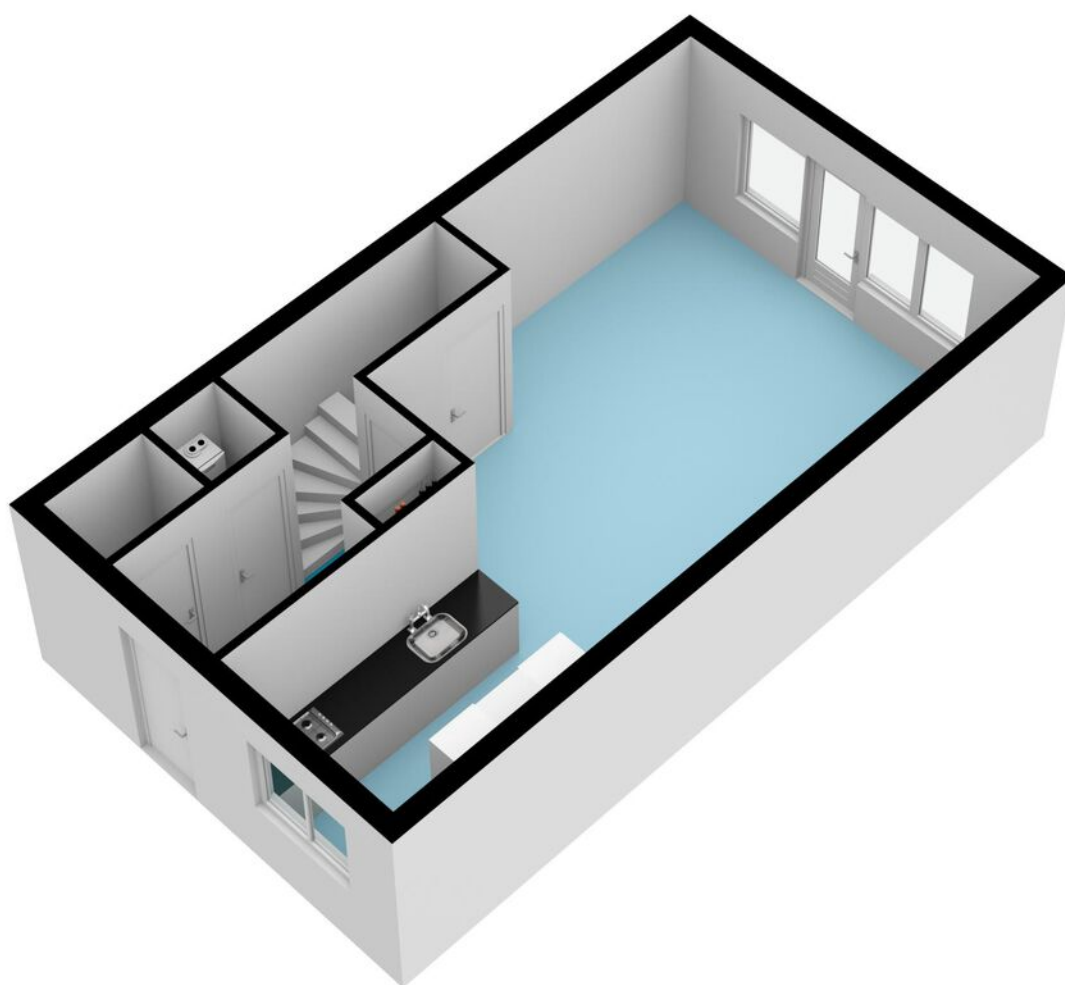


# BEGANE GROND



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

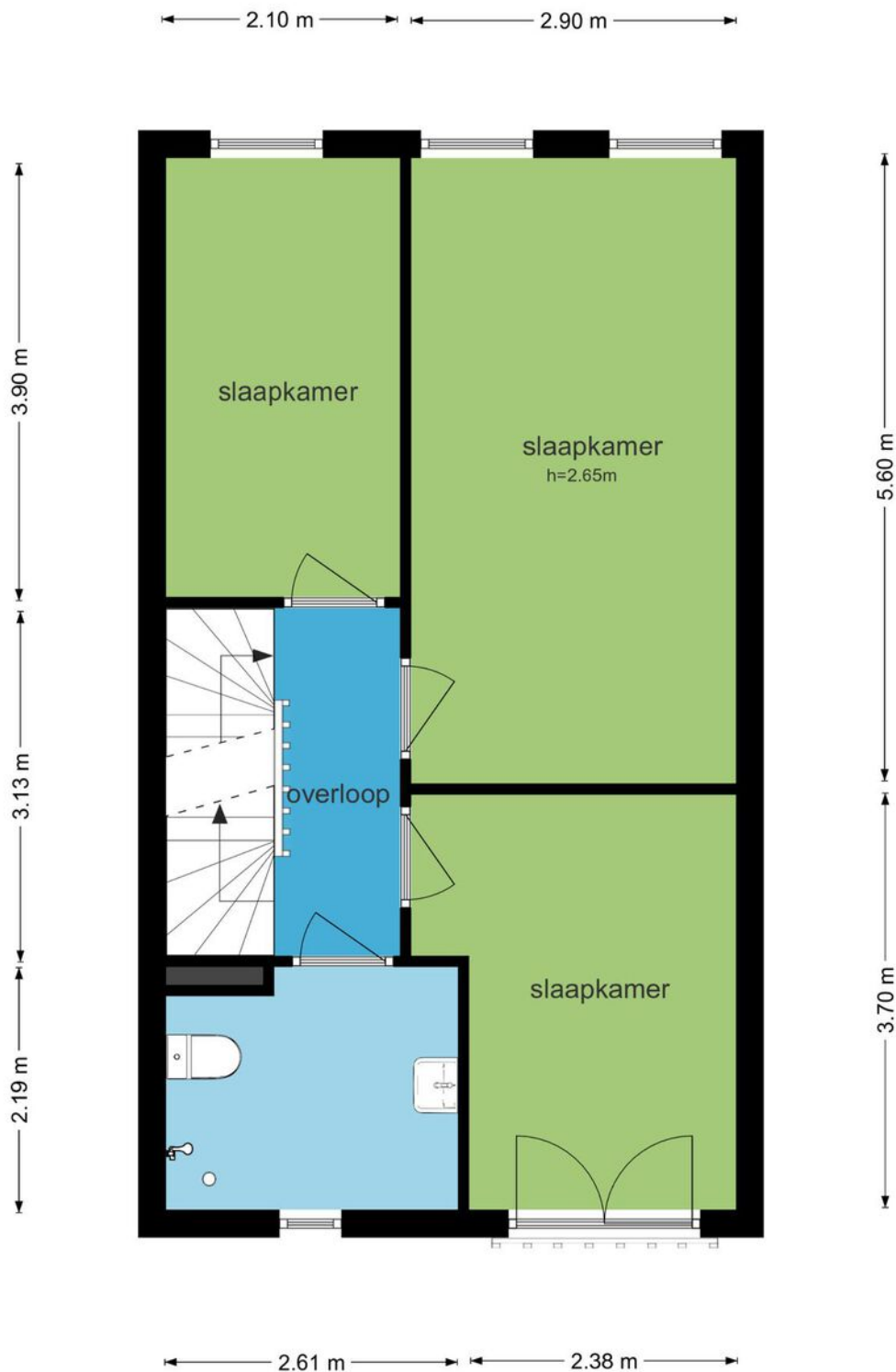
# BEGANE GROND 3D





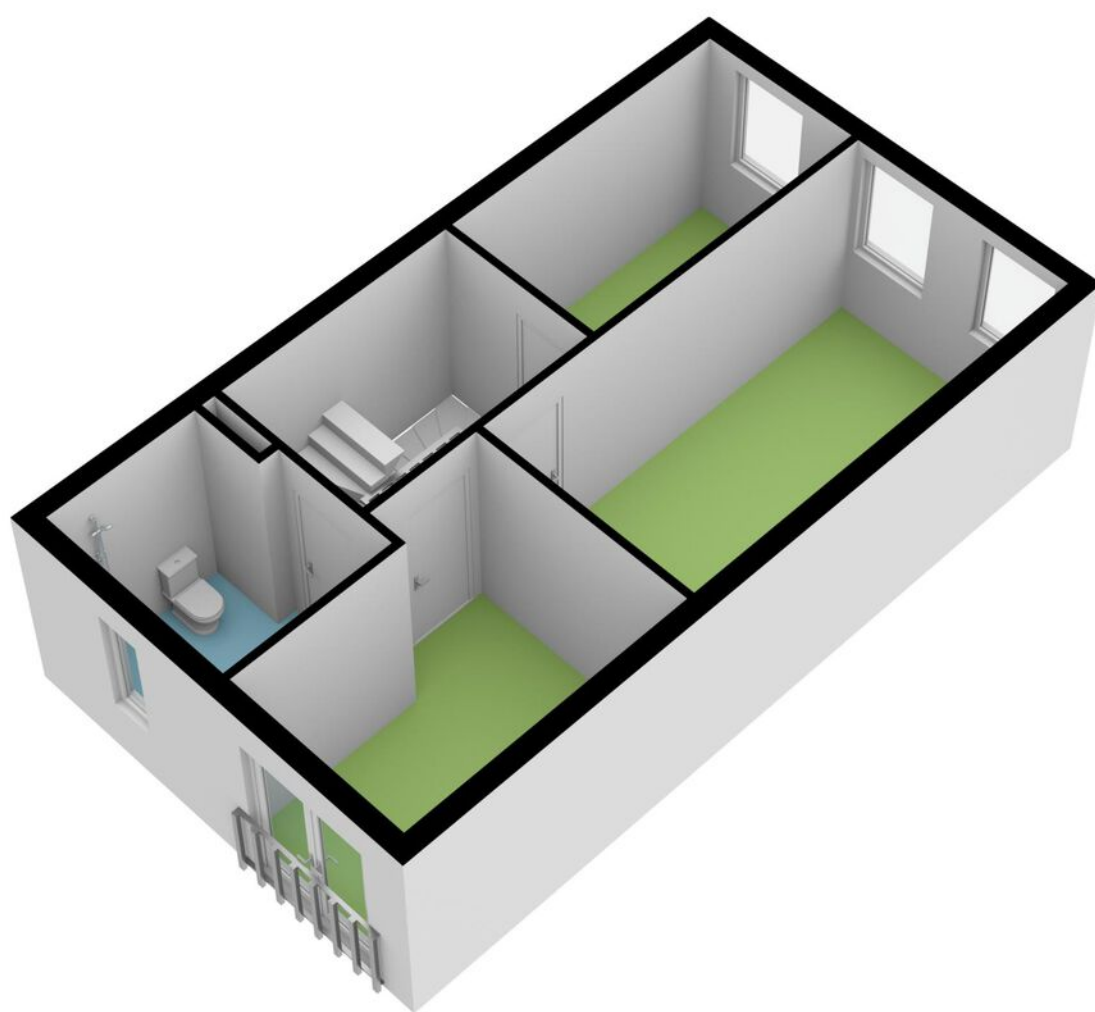
# EERSTE VERDIEPING

## Ticheldreef 13 - Druten Eerste Verdieping



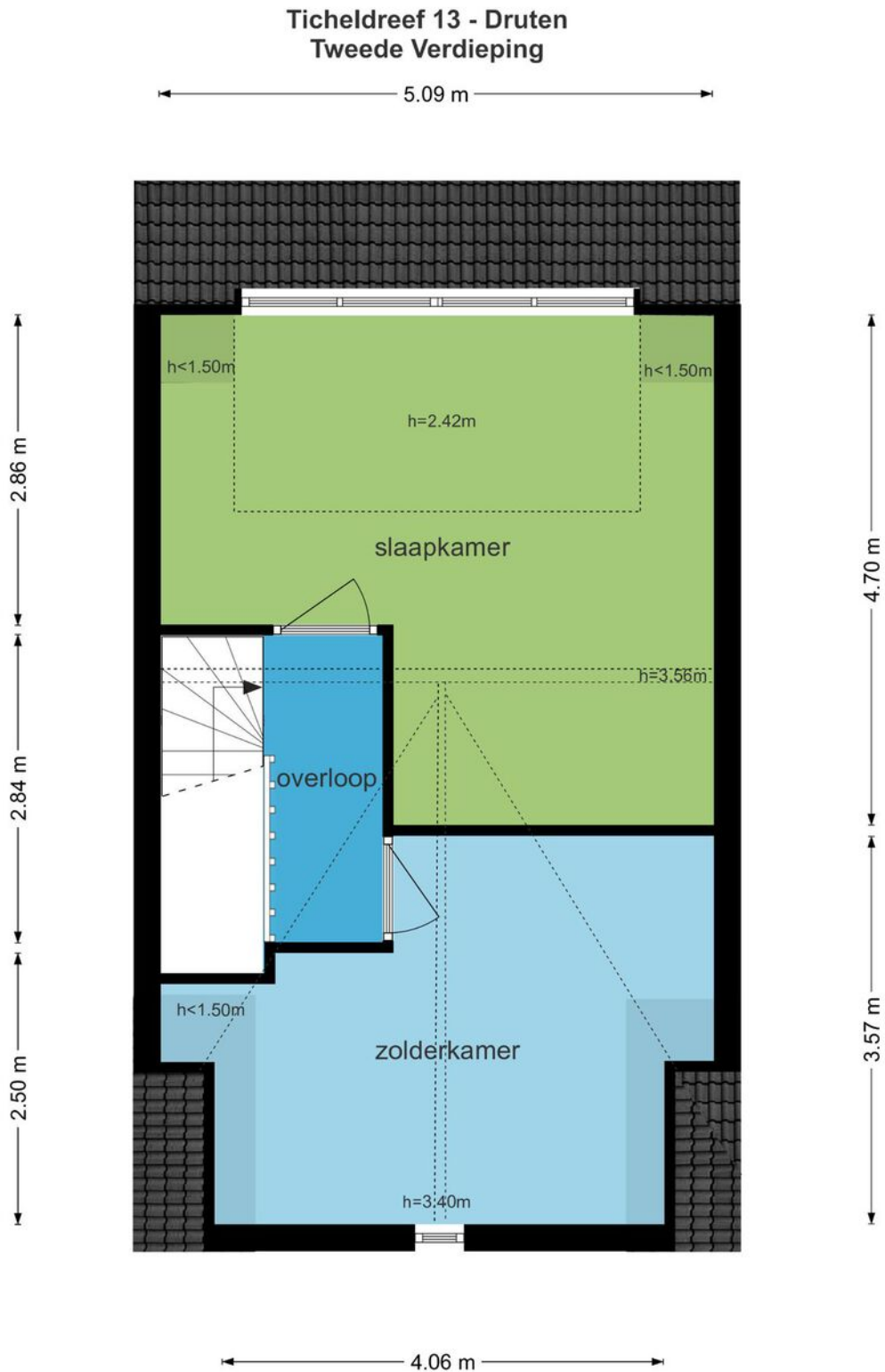
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# EERSTE VERDIEPING 3D



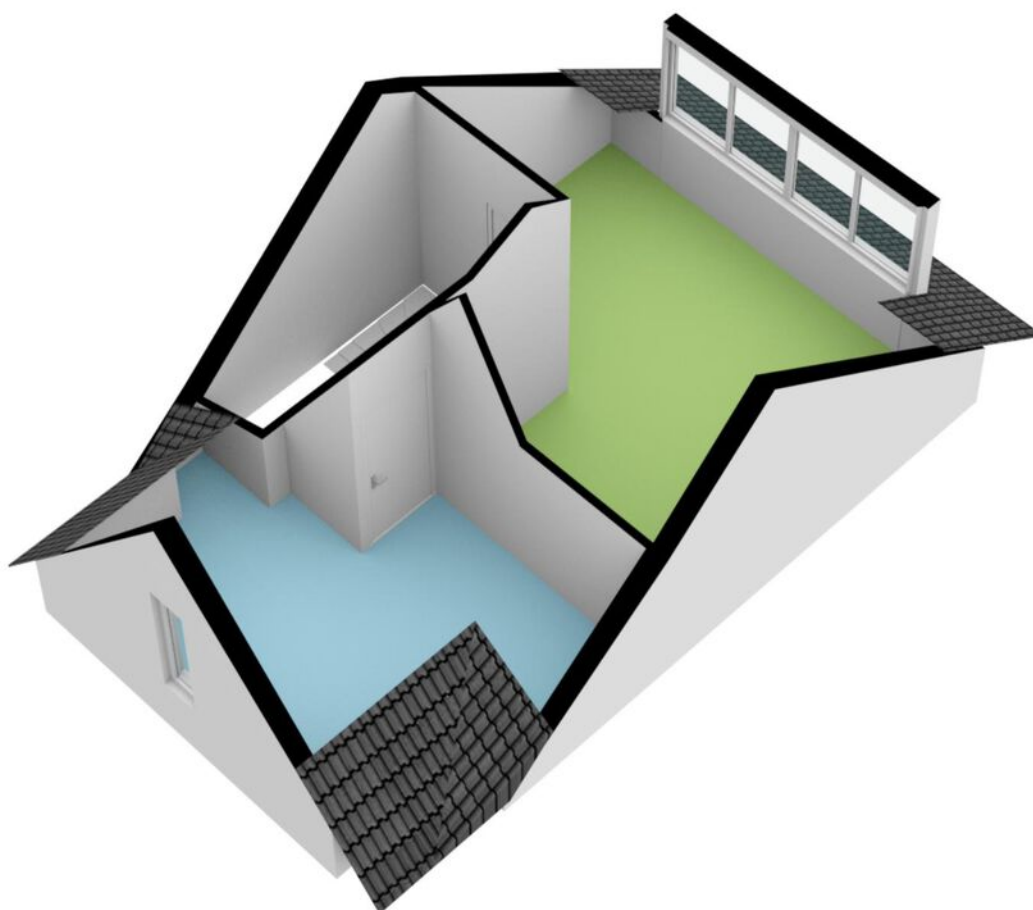


# TWEEDE VERDIEPING



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

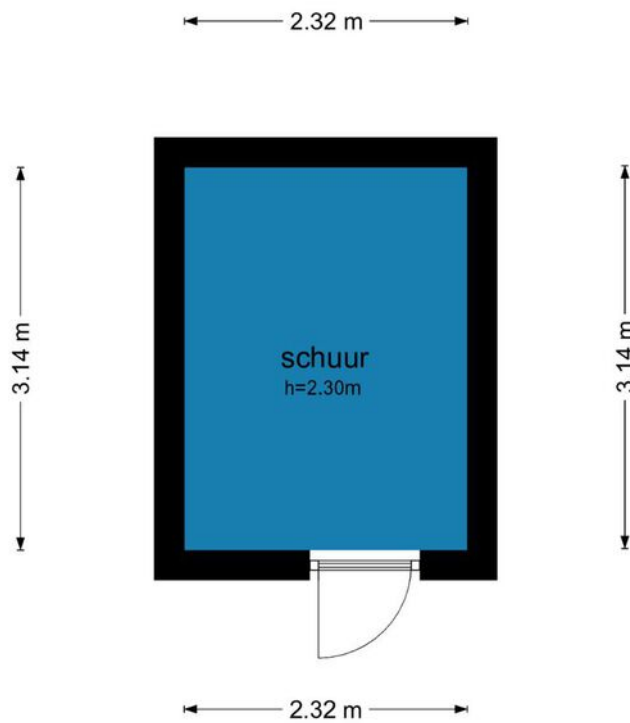
# TWEEDE VERDIEPING 3D





# VRIJSTAANDE SCHUUR

## Ticheldreef 13 - Druten 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

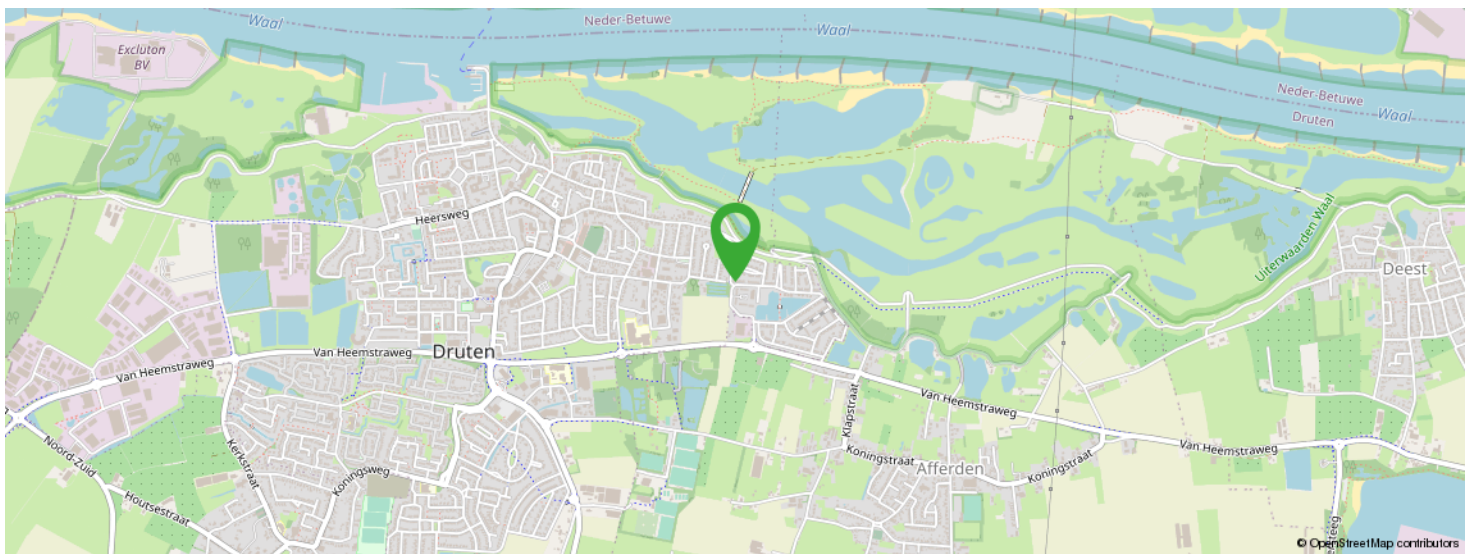
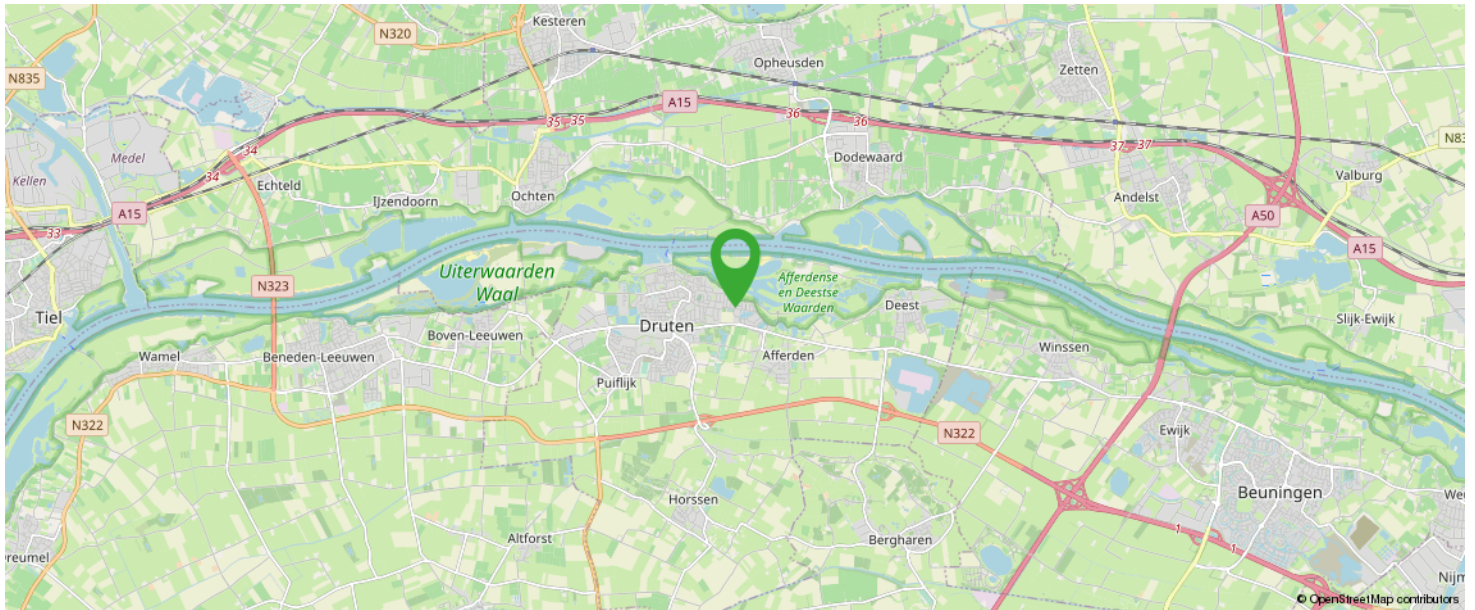
Uw referentie: RP-v



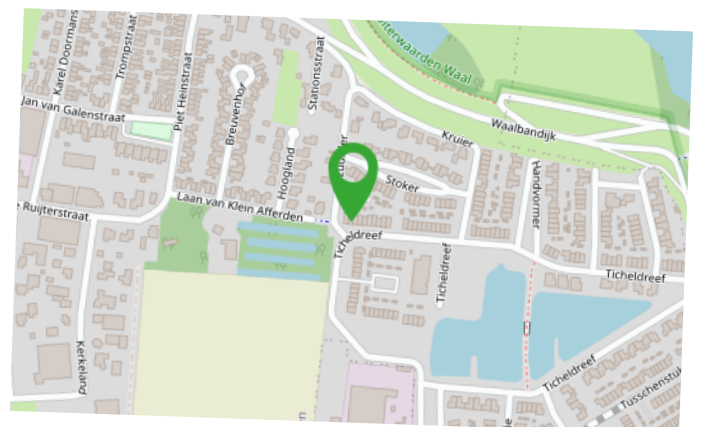
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Druen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1793</p> <p>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.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



# 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](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. 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](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

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



**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—