



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

22

KONINGSWEG

PUIFLIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
135 m²

INHOUD:
659 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
369 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
C
1977
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
GARAGE:
VERWARMING:

ISOLATIE

aan rustige weg
158 m²
aangebouwd steen
c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1978 met inpandige garage en zonnige achtertuin op het westen is echt een plaatje. De woning krijgt een statig karakter dankzij het asymmetrische zadeldak met als resultaat een gedistingeerde indeling. Zo geniet de woning een verzorgde garage die zich ideaal leent voor meerdere functies; bijvoorbeeld een kantoor aan huis is zeker mogelijk! Daarbij hebben de vier slaapkamers ieder hun eigen karakter en staan de L-vormige woonkamer met houten balken plafond en de keuken in open verbinding. Verder kunt u plaatsnemen op één van de meerdere terrasjes in de fraaie achtertuin op het westen of genieten van een borrel terwijl u zich opwarmt aan de stenen houtkachel. De brede oprit voorziet in twee parkeerplaatsen dus zelf een plekje zoeken hoeft niet meer. Kortom; deze complete en fijne woning moet u zelf komen ervaren. Maak snel een afspraak en dan leiden we u graag rond!

De Koningsweg is een rustige en kindvriendelijke straat met veel gezinnen. Puiflijk is een van de gezellige dorpjes die het 'land van Maas en Waal' zijn nostalgische karakter schenken. De imponerende dijken, de rustgevende wandel- en fietsroutes langs het water en de idyllische dorpjes geven de streek een uniek karakter. Verder treft u langs de Maas volop recreatie- en horecagelegenheden waar u heerlijk kunt uitblazen. Het centrum van Puiflijk is op loopafstand waardoor dagelijkse behoeftigheden als de supermarkt en diverse winkels eenvoudig bereikbaar zijn. Samen met het aangelegen Druten kunt u kiezen uit meerdere basis- en middelbare scholen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zoals de N322 is Nijmegen op slechts 20 minuten rijafstand.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, woon- en eetkamer, keuken, bijkeuken, garage en het toilet. De hal met kijkraam naar de woonkamer geeft via de paneeldeuren toegang tot de woonkamer en het toilet. De ruime, L-vormige woonkamer springt bij binnenkomst direct in het oog middels de fraaie raampartijen, het houten balken plafond, de strakke wandafwerking en de mooie eikenhouten vloeren. Verder neemt de woonkamer op heerlijke wijze de achtertuin in huis via de openslaande deuren en vloeit de kamer op elegante wijze over in de keuken. De keuken met smaakvolle houten kastjes is voorzien van een vaatwasser, oven, afzuigkap, combimagnetron en een 5-pits gaskookplaat inclusief wok-brander. De bijkeuken is ideaal voor het opslaan van proviand of als extra opslagruimte. Ook de grote, inpandige garage voorziet in veel extra ruimte en beschikt over een wasmachine-aansluiting. Tevens beschikt de garage over een vliering die middels een losse trap te bereiken is. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een zwevend toilet en wc-fonteintje.

Eerste verdieping:

Via de open, houten trap bereikt u de eerste verdieping. Hier geeft de overloop toegang tot de vier slaapkamers, de badkamer en een dubbele inbouwkast. De keurige slaapkamers zijn voorzien van mooie laminaatvloeren en drie van de slaapkamers beschikken tevens over handige inbouwkasten en knieschotten. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruim ligbad, inloopdouche, wasbak in meubel, design radiator, zwevend toilet en een dakraam.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin bestaat deels uit de brede oprit met voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen, en is deels begrind. De grote achtertuin is in perfecte staat en wisselt terrasjes met beplanting en mooie aangelegde paden met zich af. Dit allen wordt omringd door een grote haag en een schutting waardoor u in rust en privacy kunt genieten van de buitenlucht en de warmte van uw stenen houten kachel.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 166m2 woonoppervlakte
- Grote achtertuin met houtkachel
- Inpandige garage met vliering
- Bijkeuken

- Vier slaapkamers
- Brede oprit met twee parkeerplaatsen
- Grote woonkamer
- Houten balken plafond
- Paneeldeuren
- Energielabel C
- Volledig geïsoleerd
- Dubbel glas
- Vloerverwarming begane grond
- Gelegen in het natuurlijke 'land van Maas en Waal'
- Op 20 minuten rijafstand van Nijmegen
- Op loopafstand van het centrum van Puiflijk



BEGANE GROND





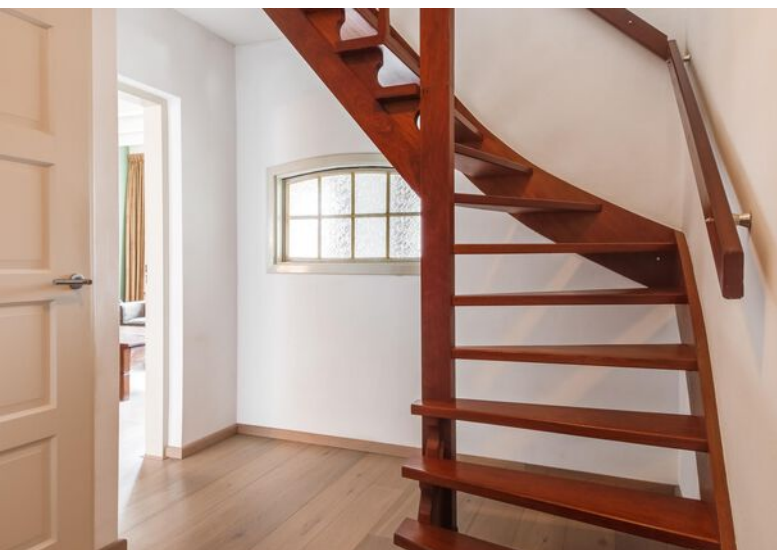
OPEN KEUKEN



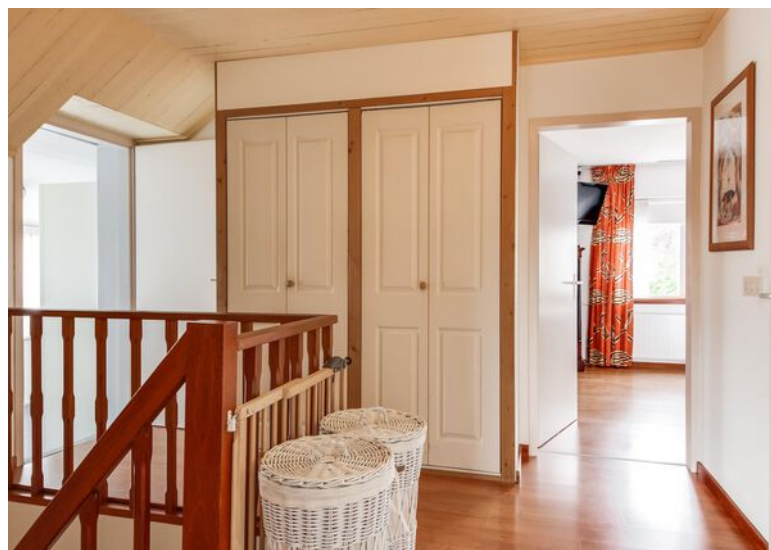
A bright interior space, likely a kitchen or living area, featuring large windows and a wooden floor. The room is filled with natural light, and a green text box is overlaid on the right side. The ceiling has exposed wooden beams, and the walls are a light green color. A wooden cabinet with a dark countertop is visible on the left, and a wooden chair is partially visible in the background.

'De grote
ramen zorgen
voor veel
lichtinval'

HAL MET MODERN TOILET



1STE ETAGE MET 4 KAMERS





COMPLETE BADKAMER





**'De garage is
multi-
functioneel te
gebruiken'**







'Ligging aan
een rustige
weg en vrij
vooruitzicht'

MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co Nederland BV

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

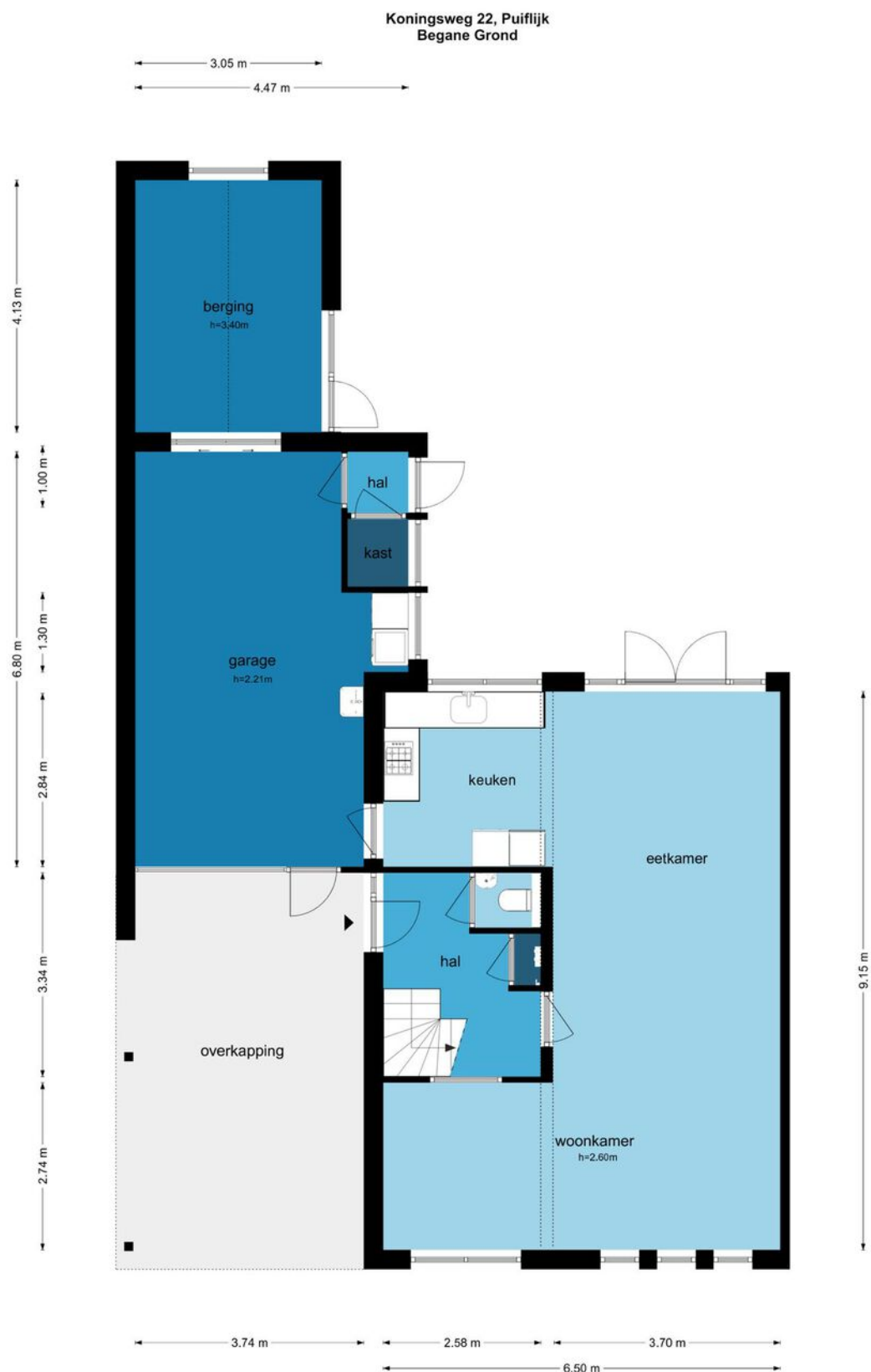
Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

Object opgenomen per bouwjaar

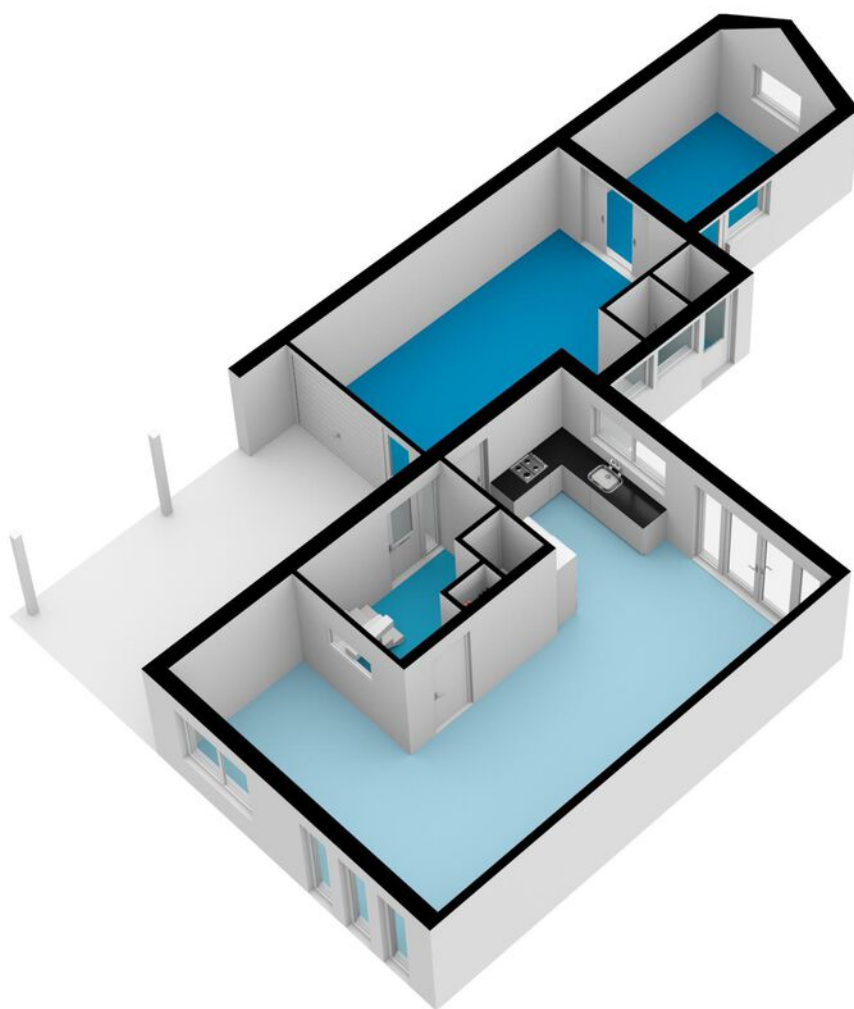
Object opgenomen per

BEGANE GROND



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

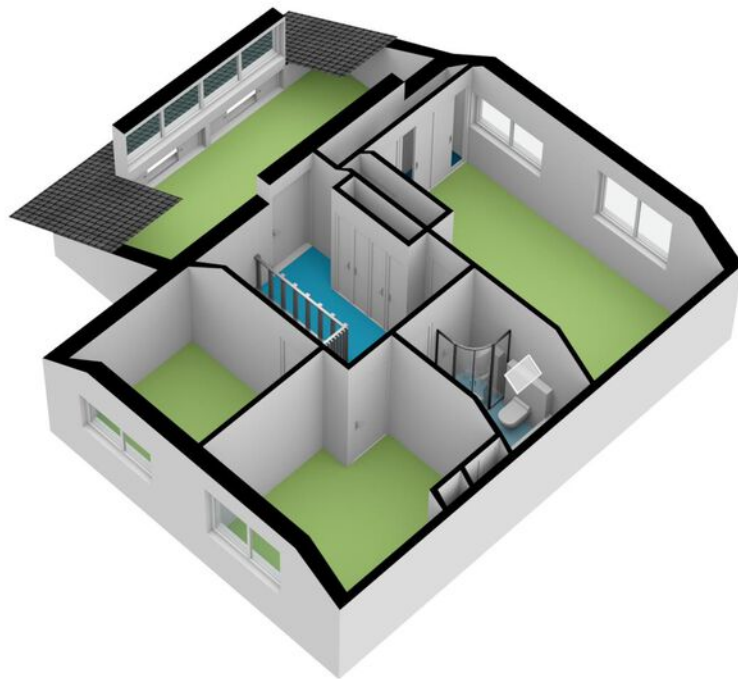
BEGANE GROND 3D



EERSTE VERDIEPING



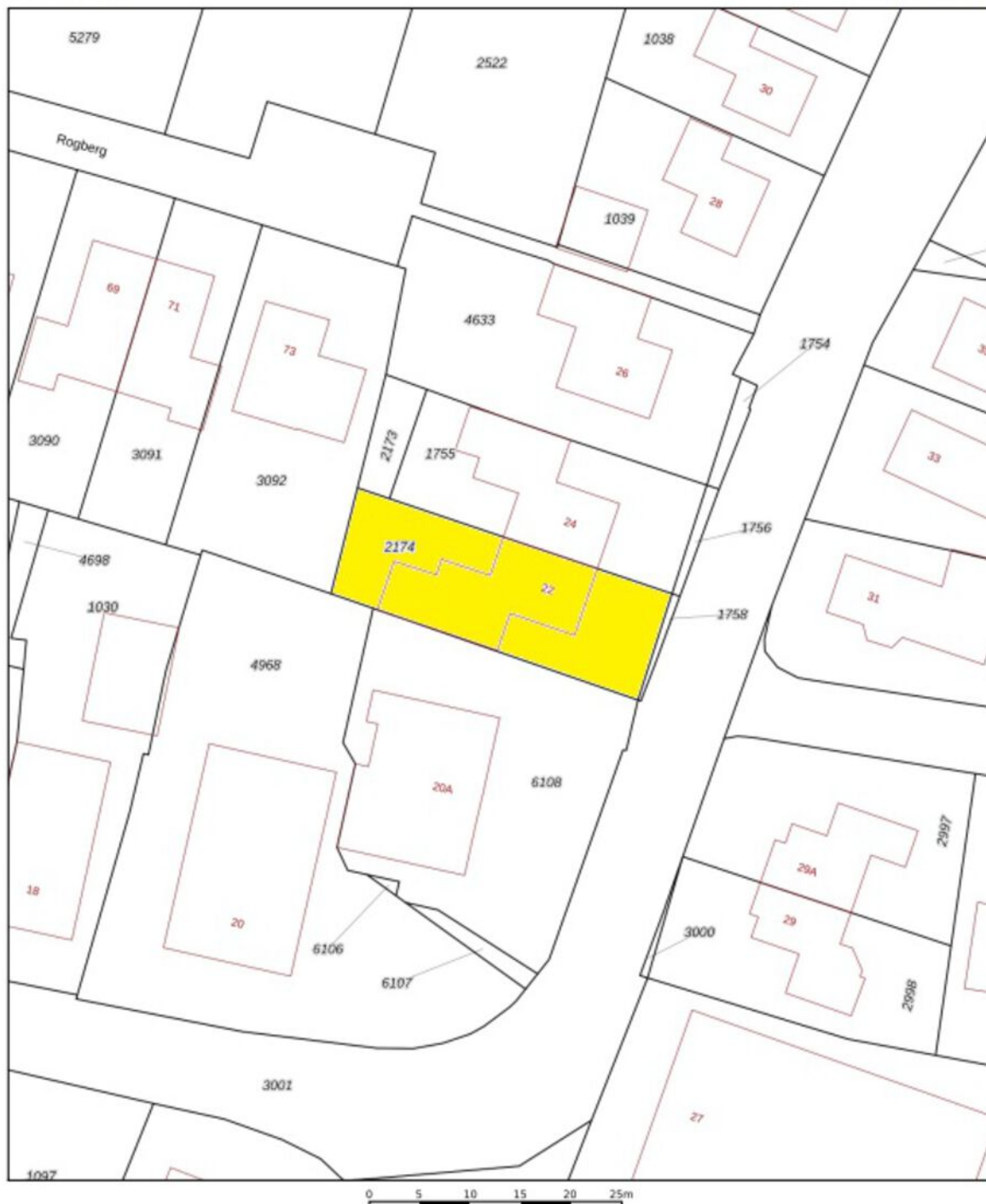
EERSTE VERDIEPING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Druten

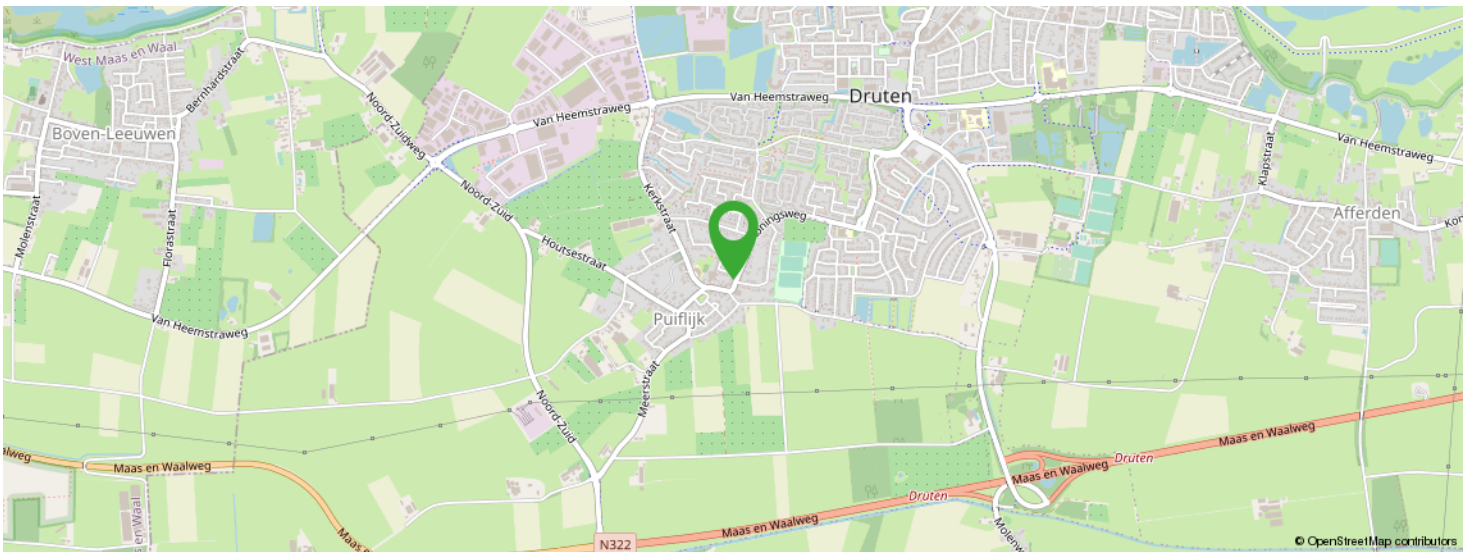
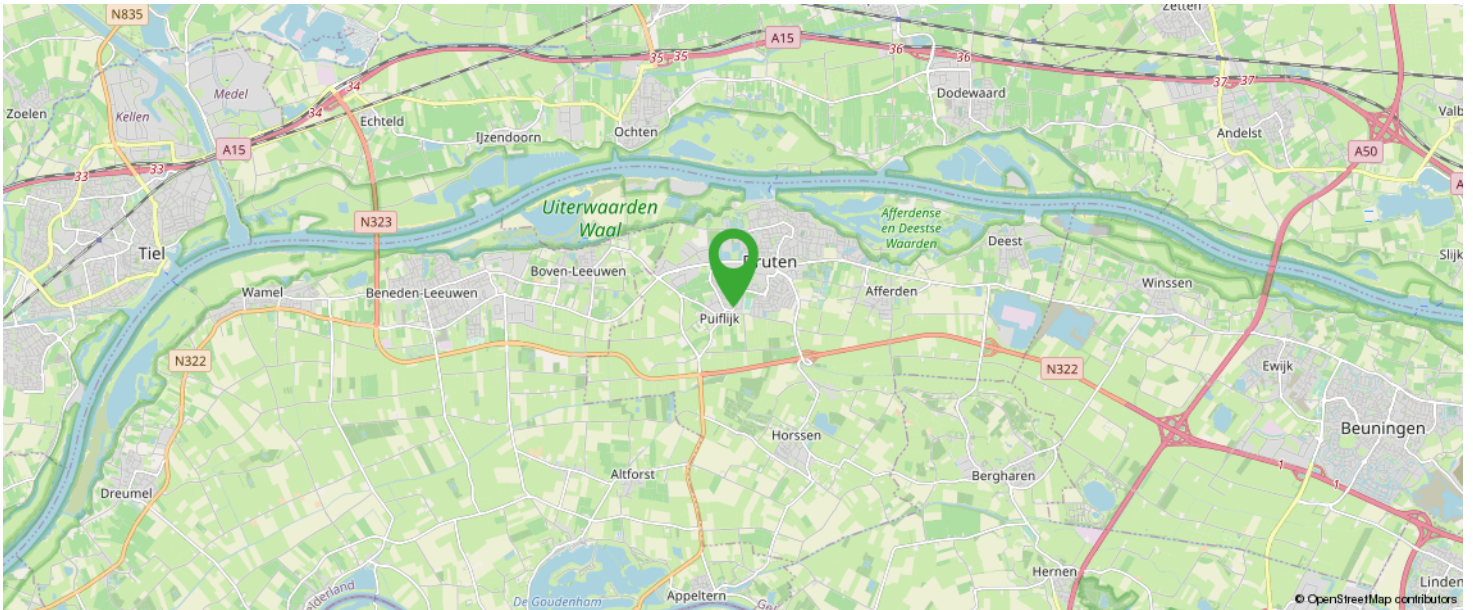
C

2174

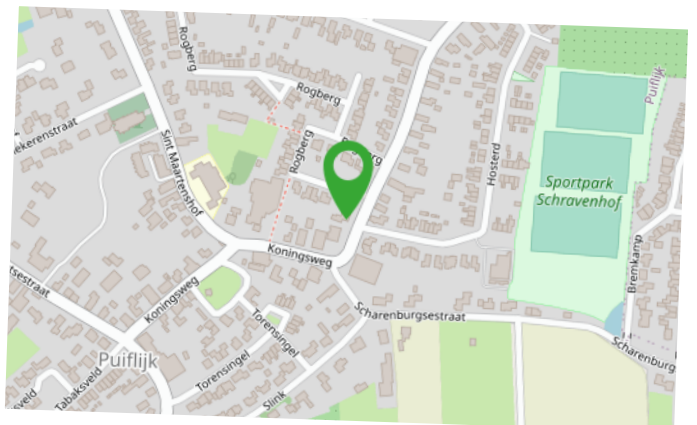
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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.—