



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

8

ELSHOF

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
162 m²

INHOUD:
599 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
460 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1987
c.v.-ketel

LIGGING:

aan park, aan rustige weg,
in woonwijk

TUIN:

378 m²

BERGING:

inpandig

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie

OMSCHRIJVING

Het is zeer aangenaam wonen aan de Elshof 8 in Druten. Midden in het groen staat deze vrijstaande woning te wachten op haar nieuwe bewoners. De hoeveelheid licht en ruimte die u hier tot uw beschikking hebt is werkelijk uniek, en het geheel staat ook nog eens op prachtige wijze in verbinding met de natuur. Denk aan de prachtige serre en openslaande deuren naar de tuin! De woning beschikt verder over 3 ruime slaapkamers, twee badkamers, een keuken en een lichte woonkamer met aansluitend de serre. Tot slot maakt de tuin de woning helemaal af. Dankzij haar diverse bomen en bloemen oogt dit als een vrolijk en uitnodigende buitenruimte, waar u fijn van de zon en schaduw kunt genieten. Bij interesse helpen wij u graag verder met een bezichtiging!

Elshof 8 is gelegen in de plaats Druten, in het groene Gelderland. De woning ligt in een kindvriendelijke buurt, aan een rustige straat met weinig verkeer. Doordat hier veel gezinnen wonen kunt u hier genieten van een kalme doch levendige sfeer. Druten zelf staat bekend om haar prachtige natuur waar u eindeloos in kunt verdwalen, en kinderen heerlijk kunnen spelen. Verder is de woning gunstig gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Zo bevindt u zich op loopafstand van het centrum, waar diverse gezellige cafés, winkeltjes en restaurants te vinden zijn. Voor uw dagelijkse boodschappen liggen diverse supermarkten binnen handbereik. Wilt u graag grotere omliggende steden bezoeken zoals Nijmegen, Arnhem of Utrecht? Dan bevinden zich op minder dan 10 minuten rijden de uitvalswegen A15, A50 en N322.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Bij binnenkomst van de woning arriveert u in de ruime hal. Op de begane grond bevinden zich de woonkamer met serre, de keuken en één slaapkamer met aansluitend een badkamer. De woonkamer is licht en beschikt over veel ruimte om hier een mooie eigen invulling aan te kunnen geven. De serre staat op een fraaie manier in verbinding met de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen om u heen kunt u hier uw ogen uitkijken, en de mooie lichtinval en het nauwe contact met de natuur maken deze ruimte zeer uniek.

De keuken is ruim en comfortabel in gebruik. Het beschikt over een wasbak, vaatwasmachine, een inductieplaat met afzuigkap, een oven en veel werk- en opslagruimte. Tot slot bevindt zich op de begane grond een slaapkamer met aansluitend een badkamer. De kamer is zeer licht dankzij de grote raampartijen. De openslaande deuren zorgen ervoor dat het buitenleven op een fijne manier met het binnenleven gecombineerd kan worden. De luxe badkamer beschikt over een regendouche, wasbak met spiegelkast, toilet en een designradiator. Verder is de gehele ruimte betegeld.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping heeft u toegang tot twee slaapkamers en nog een badkamer. Beide slaapkamers zijn ruim en zeer licht, tevens allebei voorzien van ingebouwde kasten. Hierbij is het mooie uitzicht op de groene omgeving niet te missen. De geheel betegelde badkamer is praktisch en comfortabel in gebruik. Het beschikt over een douche, toilet, designradiator en een wasbak met spiegelkast.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De prachtige tuin ligt op een speelse manier rondom de woning. De diversen planten, vijvertjes, bomen en struiken zorgen voor een mooie en uitnodigende sfeer. Dankzij de vele ruimte die u hier tot uw beschikking heeft, kunt u de tuin geheel naar eigen wens inrichten. Op het terras kunt u tenslotte fijn buiten dineren.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning midden in het groen
- Drie ruime slaapkamers
- Twee badkamers
- Lichte, ruime woonkamer met een serre
- Comfortabele keuken
- Zonneboiler
- Prachtige groene tuin met veel ruimte
- Fijne ligging, midden in het groen en op loopafstand van het centrum



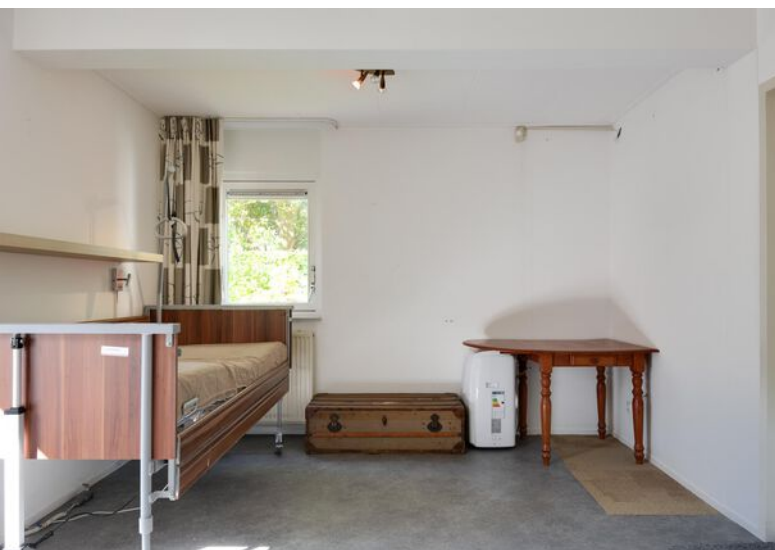
An aerial photograph of a residential property. The house has a brown tiled roof and a grey facade with several windows. A large green garden with various plants and trees is visible to the left of the house. A paved area with outdoor furniture is also present. A green semi-transparent overlay covers the right side of the image, containing white text. The text reads: 'Mooie groene omgeving'.

'Mooie
groene
omgeving'

BEGANE GROND







KEUKEN



A photograph of a bright, modern interior hallway. On the left, a staircase with a white railing leads up. The walls are white, and the ceiling features a large, rectangular skylight that allows natural light to fill the space. A large window with grey curtains is visible in the background. To the right, there is a white storage unit with drawers. The floor is covered in a light-colored carpet. A green rectangular overlay is positioned in the center-right of the image, containing white text.

**'Ruime en
lichte entree'**

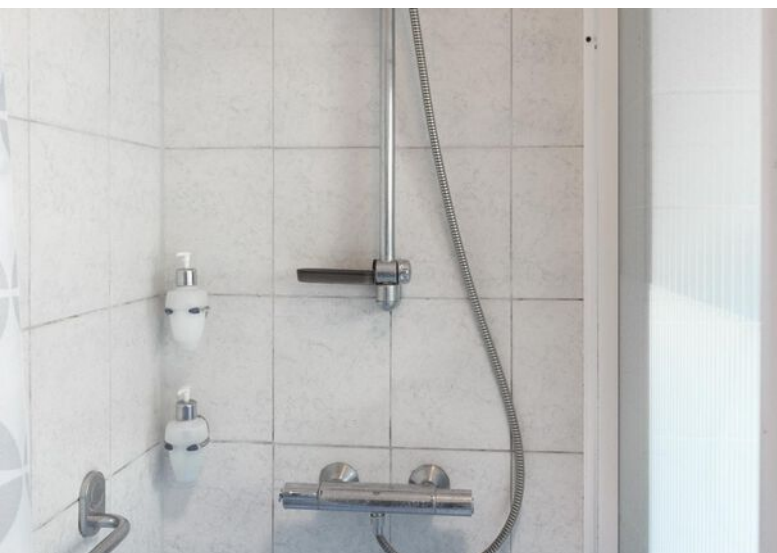


EERSTE VERDIEPING





BADKAMER



ACHTERAANZICHT

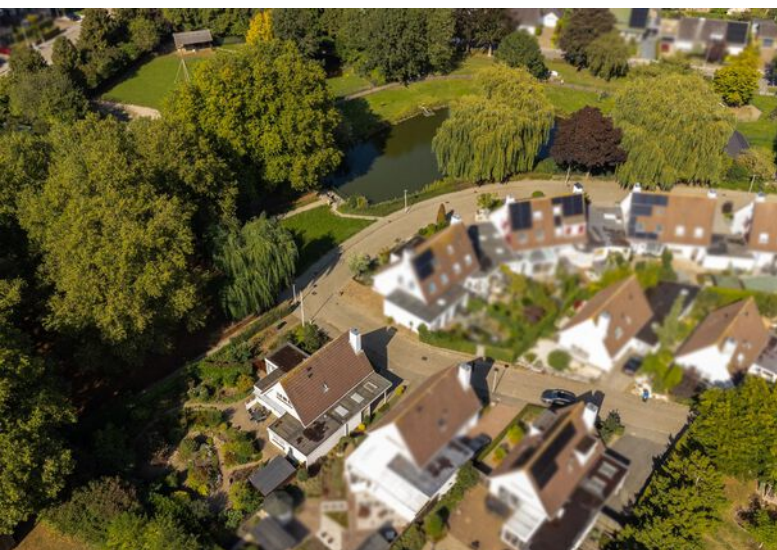




OMGEVING



VANUIT DE LUCHT



MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
		Datum Meetopname 22 september 2022 Datum Meetrapport 26 september 2022 Meetrapportnr O&c OC-2022-98743\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 Elshof 8 Postcode/Plaats 6651BI 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: 2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met correctieblad C1: 2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetstructuur-begelen' gebruiksovername van de NEN 2580:2007 en de 'Meetstructuur-begelen' basis inhoud van de NEN 2580:2007 in de 2015 versie van de NEN 2580:2007 door NEN, VBO makelaar, VerzoekerPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Vlaamse Gemeenschap.								
Object opgenomen per bouwlaag	PRE BVO AFTREK Vides/Schalimgat A	BVO Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	BVO AFTREK Tara oppervlakte (BVO-NVO) B	POST BVO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	VERTICAAL VERKEER > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	GEbruIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE Externe buitenruimte H	INHOUD Bruto inhoud I
	E	F	G							
Begane Grond	0,00	148,30	14,40	0,00	0,00	118,70	0,00	15,20	0,00	456,57
Woon-/werkruimte	-	133,10	14,40	-	-	118,70	-	-	-	410,66
Carport	-	15,20	-	-	-	-	-	15,20	-	45,90
Eerste Verdieping	0,00	75,60	10,20	22,20	0,00	43,20	0,00	0,00	0,00	153,50
Woon-/werkruimte	-	75,60	10,20	22,20	-	43,20	-	-	-	153,50
Tweede Verdieping	0,00	31,30	3,70	21,80	0,00	0,00	5,80	0,00	0,00	33,96
Viering	-	31,30	3,70	21,80	-	-	5,80	-	-	33,96
Extra	0,00	7,00	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,40	18,38
Schoor	-	7,00	1,60	-	-	-	-	-	5,40	18,38
Totaal geheel Perceel	0,00	262,20	29,90	44,00	0,00	161,90	5,80	15,20	5,40	662,40
Procentueel tov BVO		100%	11,40%	16,78%	0,00%	61,75%	2,21%	5,80%	2,06%	
Totaal Woning		240,00		T.b.v. Funda opgave in rood →		161,90	5,80	15,20	5,40	598,12

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

Publicatie: geheel of gedeeltelijk van dit rapport is schriftelijk toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwel 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



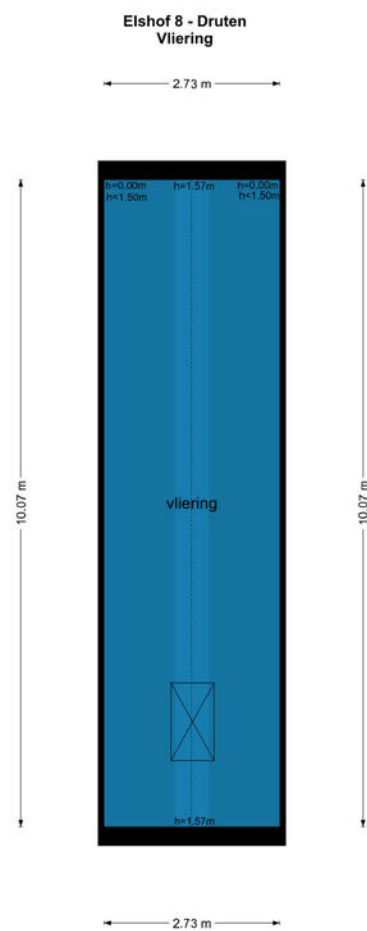
EERSTE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING 3D



VLIERING

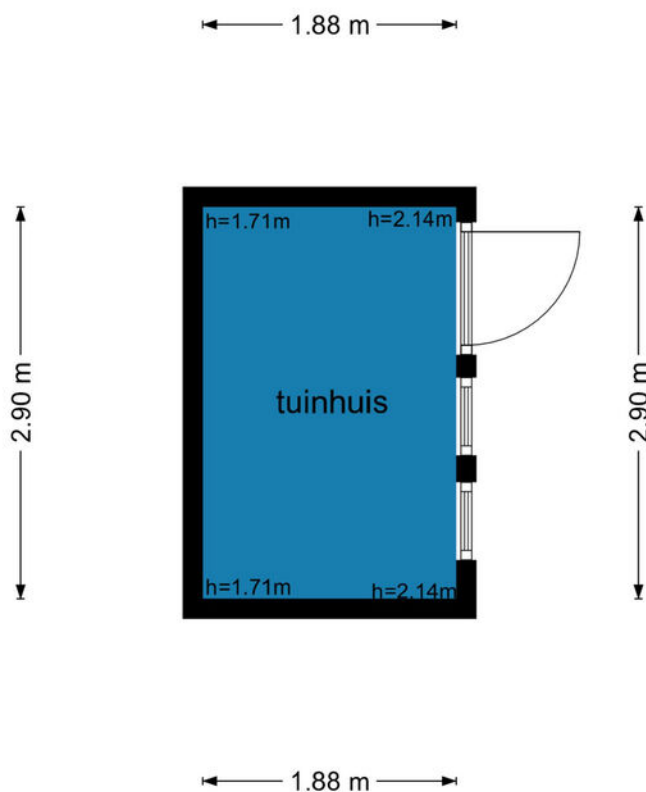


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

VLIERING 3D



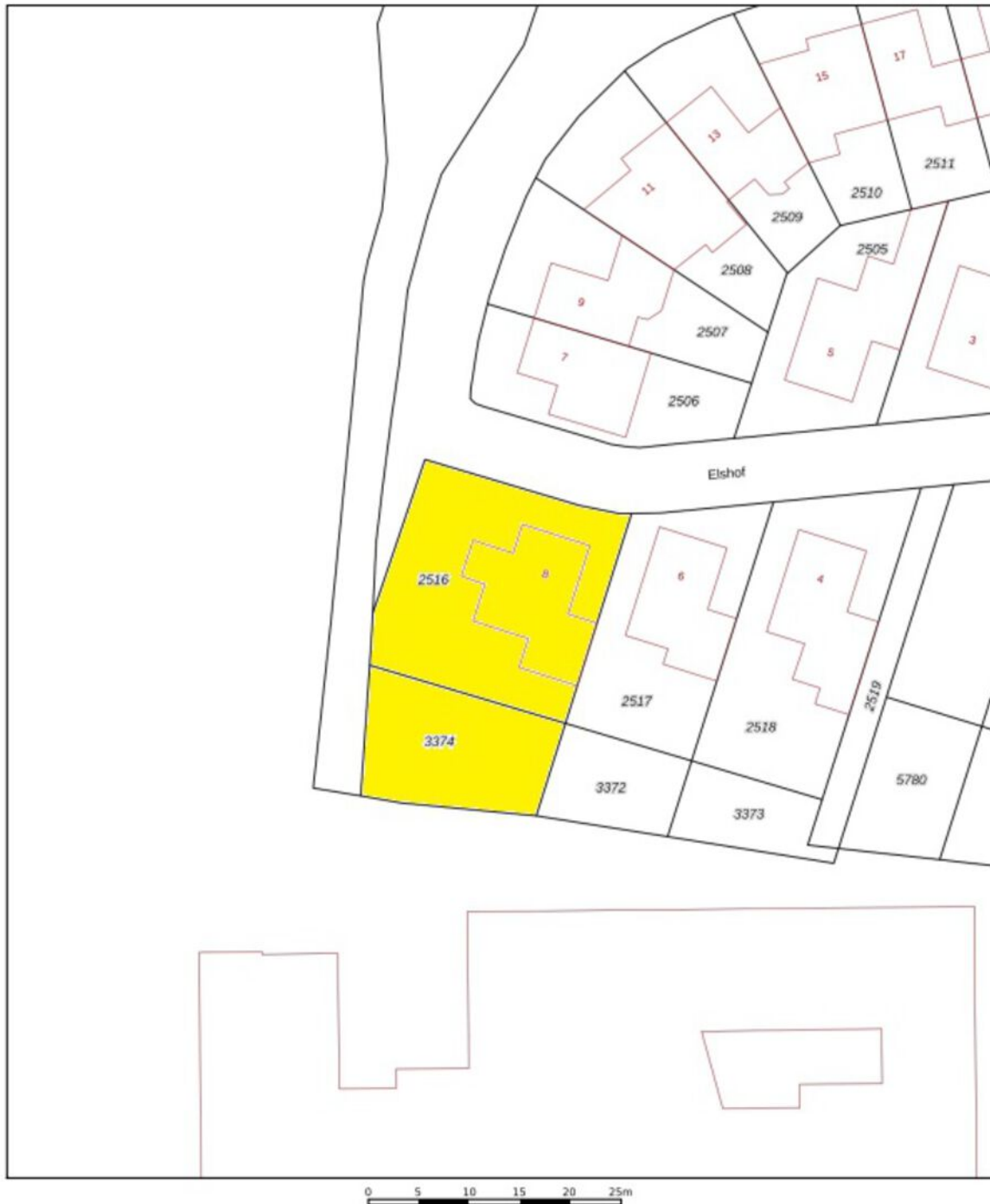
Elshof 8 - Druten Tuinhuis



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

KADASTRALE KAART

Uw referentie: FP-v



12345
25

Deze kaart is noodzakelijk
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

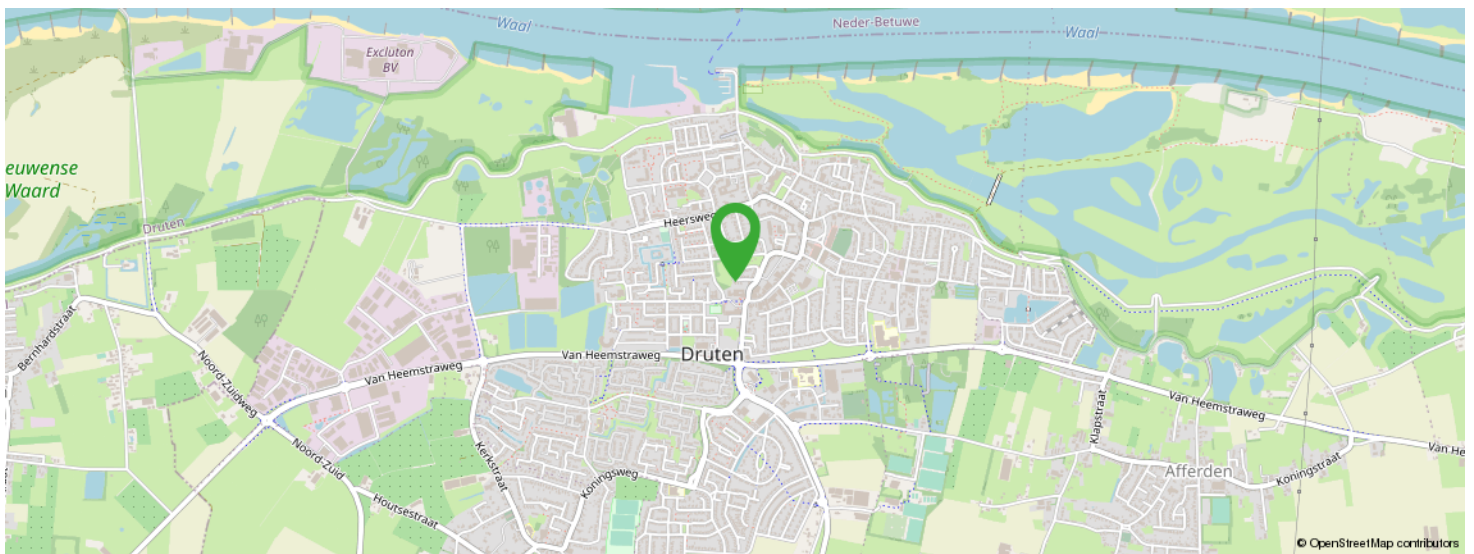
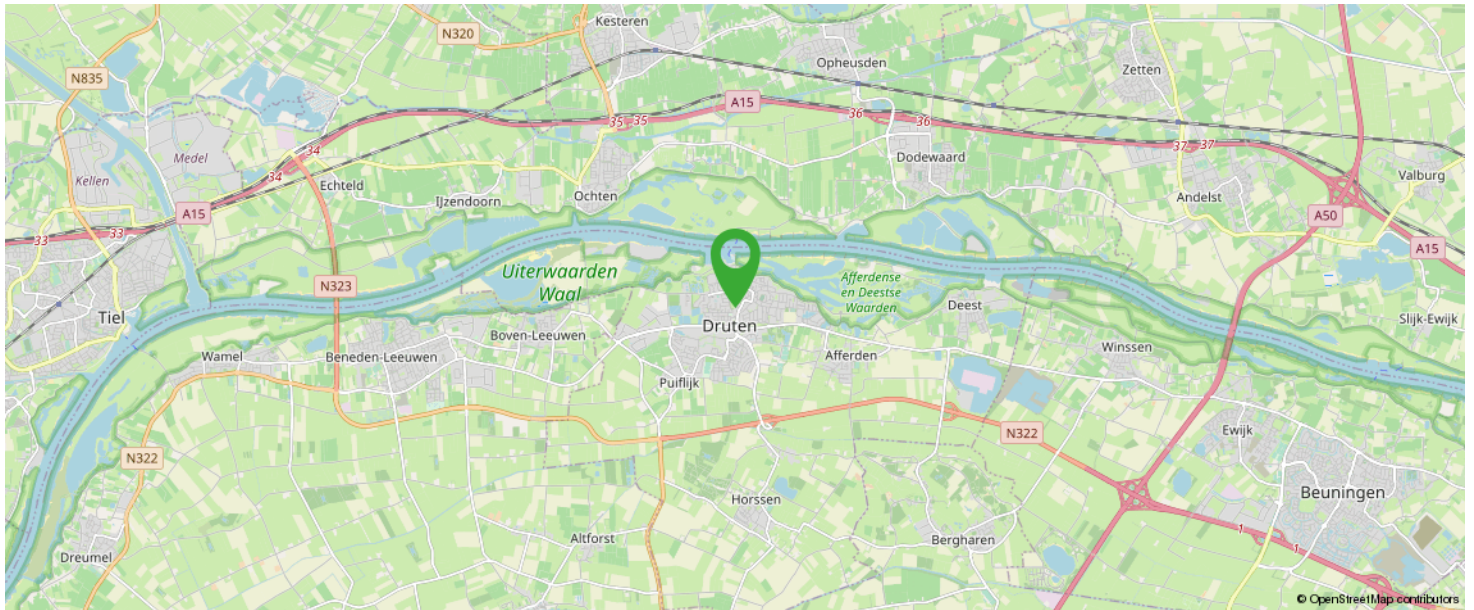
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Druuten
Sectie	C
Perceel	2516

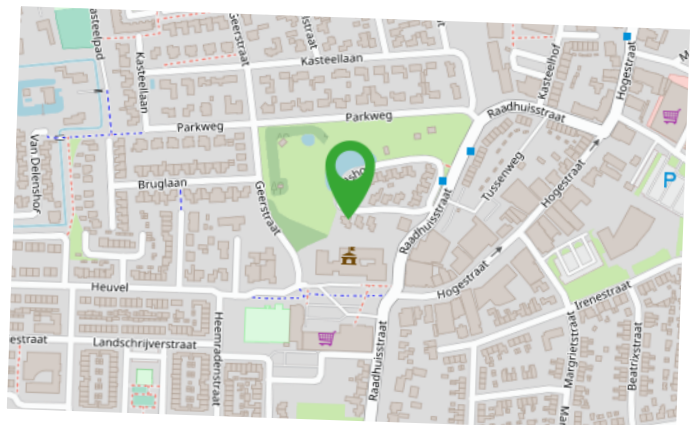
Voor een eensluidend uittreksel, geldend op 1 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.—