



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

15

DE POLENKAMP

HORSSEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
130 m²

INHOUD:
534 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
313 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
B
1993
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

98 m²

BERGING:

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, gashaard
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een ruime en goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning? Dan bent u hier aan het juiste adres! Het pand heeft een woonoppervlakte van maar liefst 130 m², telt drie slaapkamers en geniet een zonnige achtertuin. Daarnaast is de woning uitstekend geïsoleerd, zo is er sprake van dak-, muur- en vloerisolatie alsook dubbel glas en vloerverwarming op de begane grond en de badkamer. Ideaal is de ruime oprit met carport. Hierdoor heeft u plek voor maar liefst vier auto's. Perfect voor bezoek van vrienden en familie!

De woning is gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat met weinig verkeer. Zo bevindt u zich op loopafstand van de basisschool, de speeltuin en sportfaciliteiten. Voor nog meer voorzieningen als voortgezet onderwijs, winkels en een groter aanbod aan supermarkten ligt Druten op een kwartiertje fietsen. Of u rijdt naar Nijmegen voor gezellige terrasjes, musea en bioscopen. Voor een wandeling in de natuur kunt u meerdere kanten op: ga gezellig zwemmen bij de Groene Heuvels, fiets naar het prachtige rivierlandschap van de Waal of wandel langs de velden en landerijen die Horssen omsluiten. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen richting de N322, de A73 en de A50 zijn eenvoudig te bereiken.

Indeling van de woning:

Vanuit de hal heeft u directe toegang tot de lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer kenmerkt zich door haar strakke afwerking en ruimtelijke opzet. De gashaard is een noemenswaardig detail dat ten eerste bijdraagt aan de ambiance! Via het eetgedeelte van de woonkamer staat u zó in de open keuken die beschikt over diverse inbouwapparatuur. Deze beschikt over veel inbouwkasten waarin u eenvoudig al uw serviesgoed en keukengerei kunt opbergen. Ideaal is de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor een wasmachine en droger. De begane grond is

voorzien van vloerverwarming.

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Op deze etage vindt u drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn ruim opgezet en keurig onderhouden. De geheel betegelde badkamer kent een smaakvolle afwerking en is voorzien van een comfortabel ligbad, een ruime douche, toilet, wastafel, spiegelkast, designradiator en vloerverwarming. Op de zolderverdieping vindt u nóg een enorme ruimte die zich voor meerdere functies leent. Aan u de keuze welke!

Exterieur:

U beschikt over zowel een voor-als achtertuin. Aan de voorzijde beschikt de woning over screens tegen de zon. De achtertuin is in 2019 aangelegd en is gesitueerd op het noordwesten. De glazen overkapping zorgt voor een bijzonder aangename plek op het terras. Verder is de tuin zeer onderhoudsvriendelijk en beschikt u over veel ruimte voor meerdere gezellige zitplaatsen.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met glazen overkapping aan de achterzijde
- Strakke afwerking in alle leefruimtes
- Onderhoudsvriendelijke en zonnige tuin (nieuw aangelegd in 2019)
- Inpandig bereikbare garage ± 20 m² met carport
- Cv-combiketel uit 2018
- Uitstekend geïsoleerd
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Gelegen in een rustige en groene omgeving
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor 4 auto's



**'KNUS ZIT-
GEDEELTE MET
VEEL
LICHTINVAL'**

BEGANE GROND

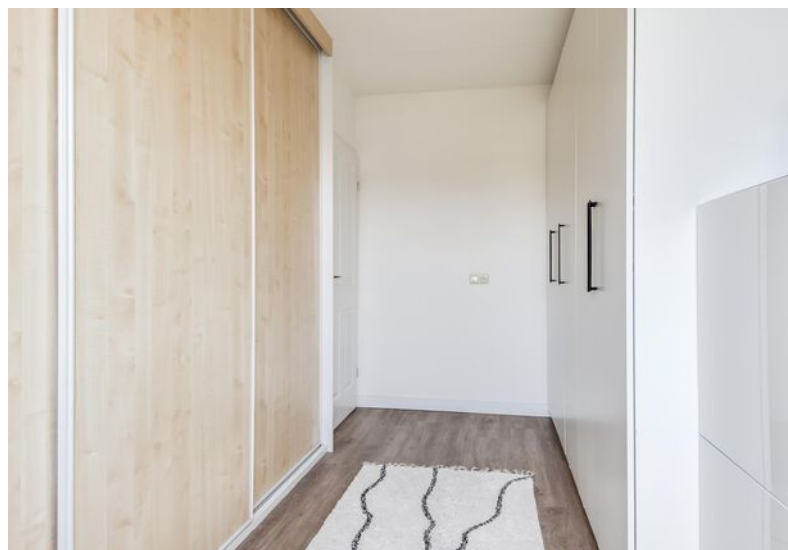




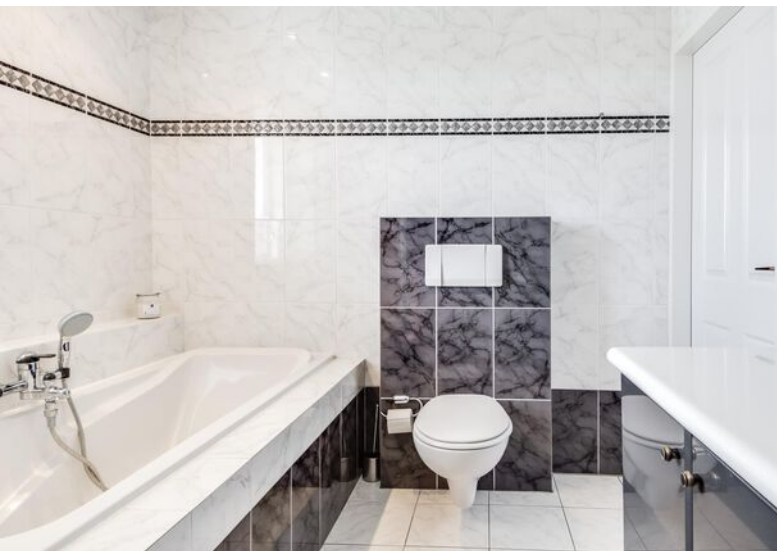




TWEEDE VERDIEPING







A photograph of a spacious attic or loft area. The room features a sloped ceiling with exposed wooden beams and a large skylight. The floor is covered in grey carpeting. In the background, there are several white storage boxes stacked against the wall, and some exercise equipment like kettlebells is visible on the left. A white metal railing is in the foreground on the right. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'RUIME
ZOLDER MET
MOGELIJK-
HEDEN'**





VOORZIJDDE MET RUIME OPRIT



A photograph of a residential street. In the foreground, there is a sandy playground area with a blue slide and some small metal structures. A paved path leads from the bottom left towards the house. In the middle ground, a blue car is parked on the street. Behind the car is a two-story brick house with a white gabled roof and several windows with white shutters. To the left of the house, there is a green tarp covering some equipment. To the right, another house with a red tiled roof is visible. The sky is overcast.

'KIND- VRIENDELIJKE WOONWIJK'

MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertificaat

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

Object&co

MEETCERTIFICAAT

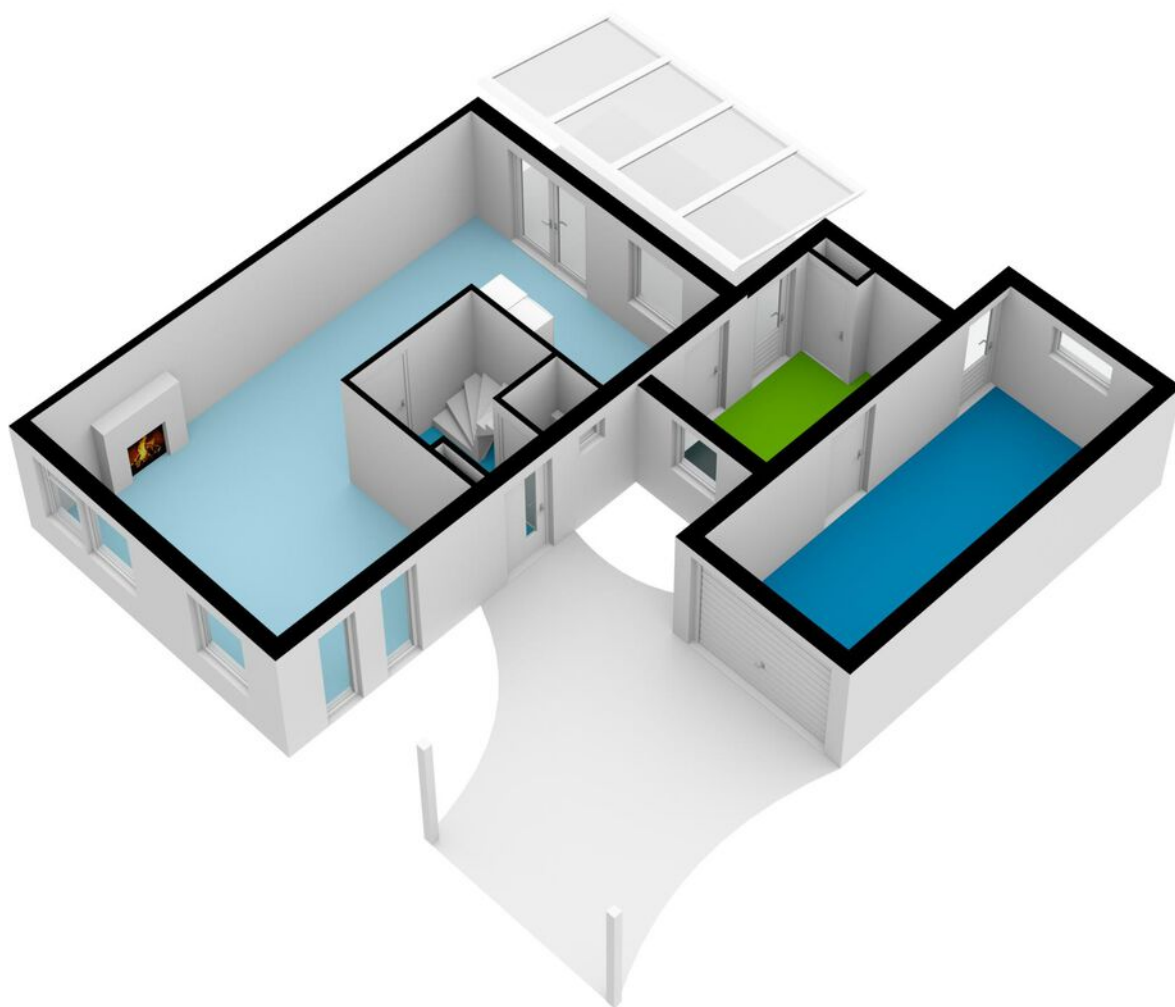
<

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

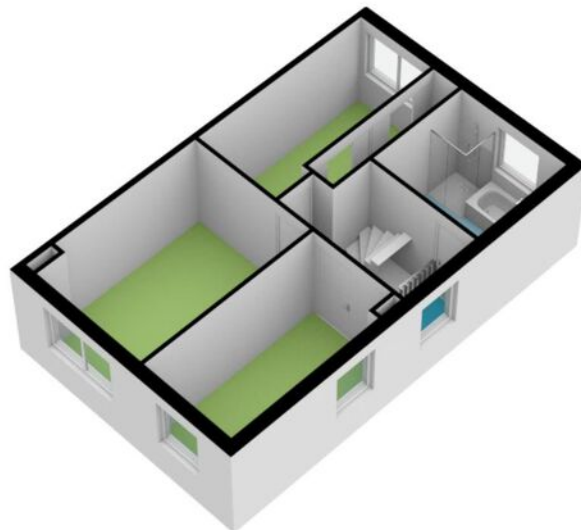


EERSTE VERDIEPING

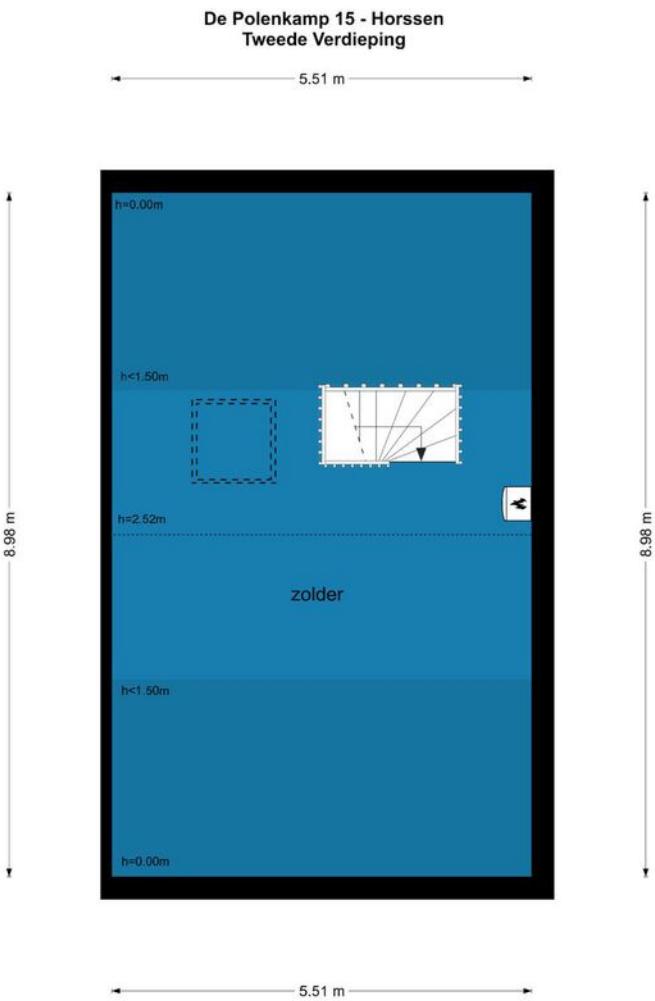


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D

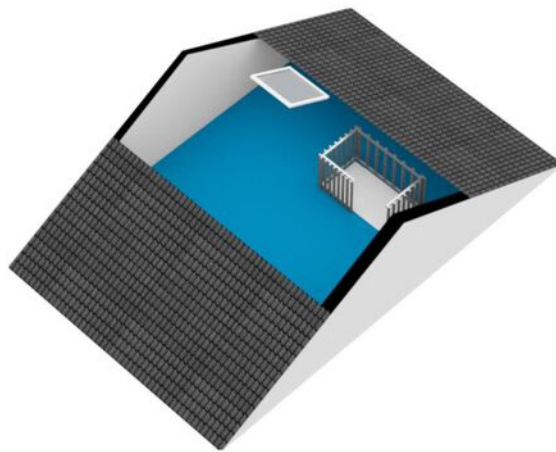


TWEEDE VERDIEPING



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

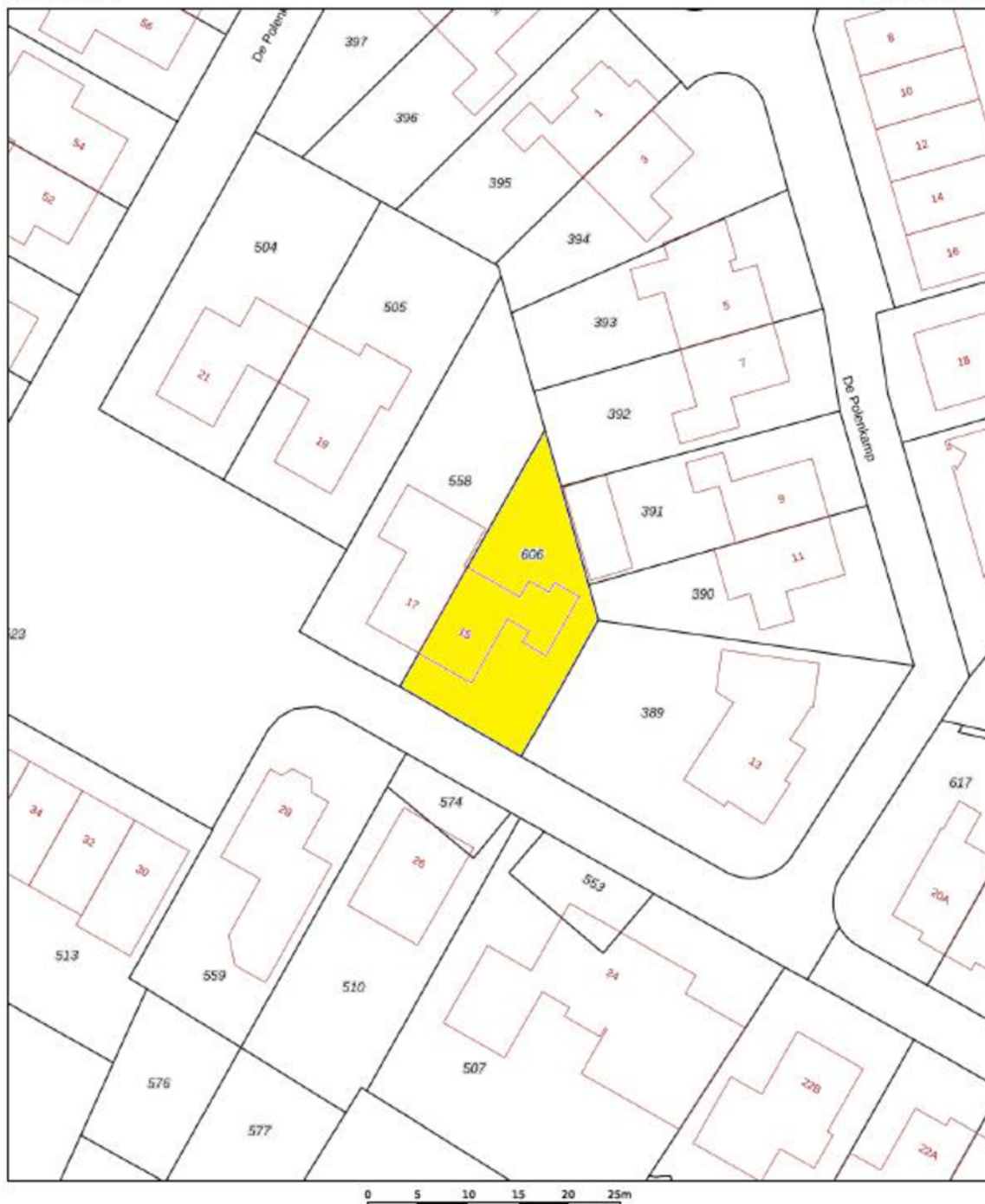
TWEEDE VERDIEPING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Horssen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	606
—	Bebouwing		
Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 31 augustus 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.	
			

KADASTRALE KAART

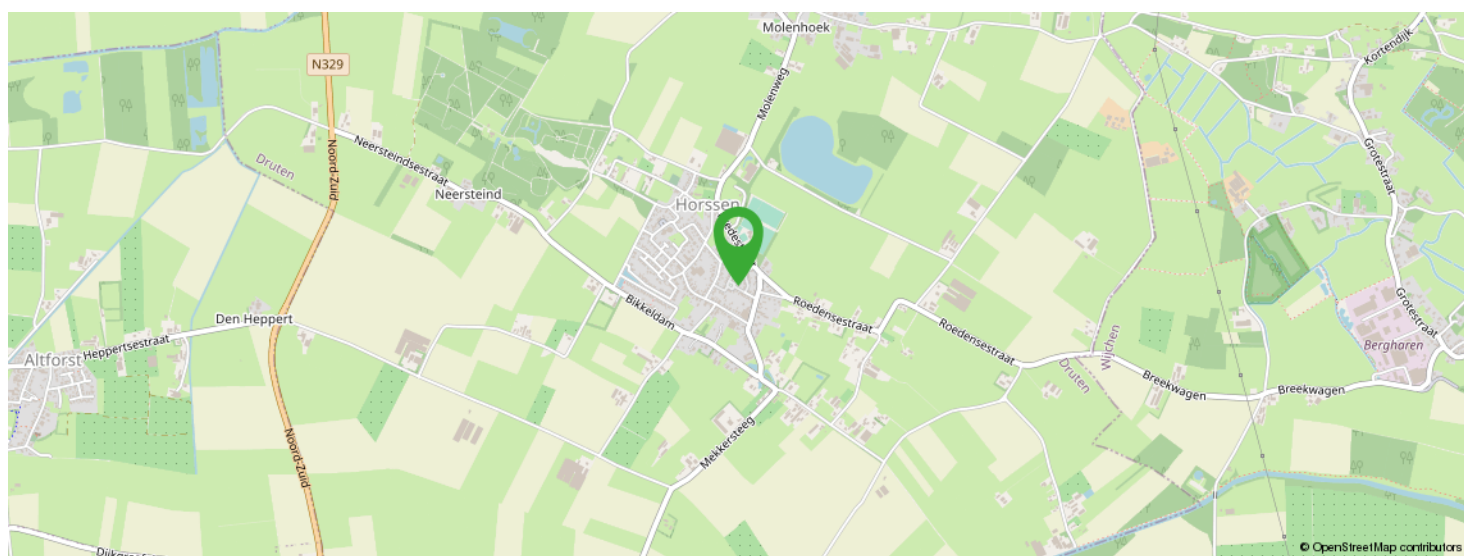
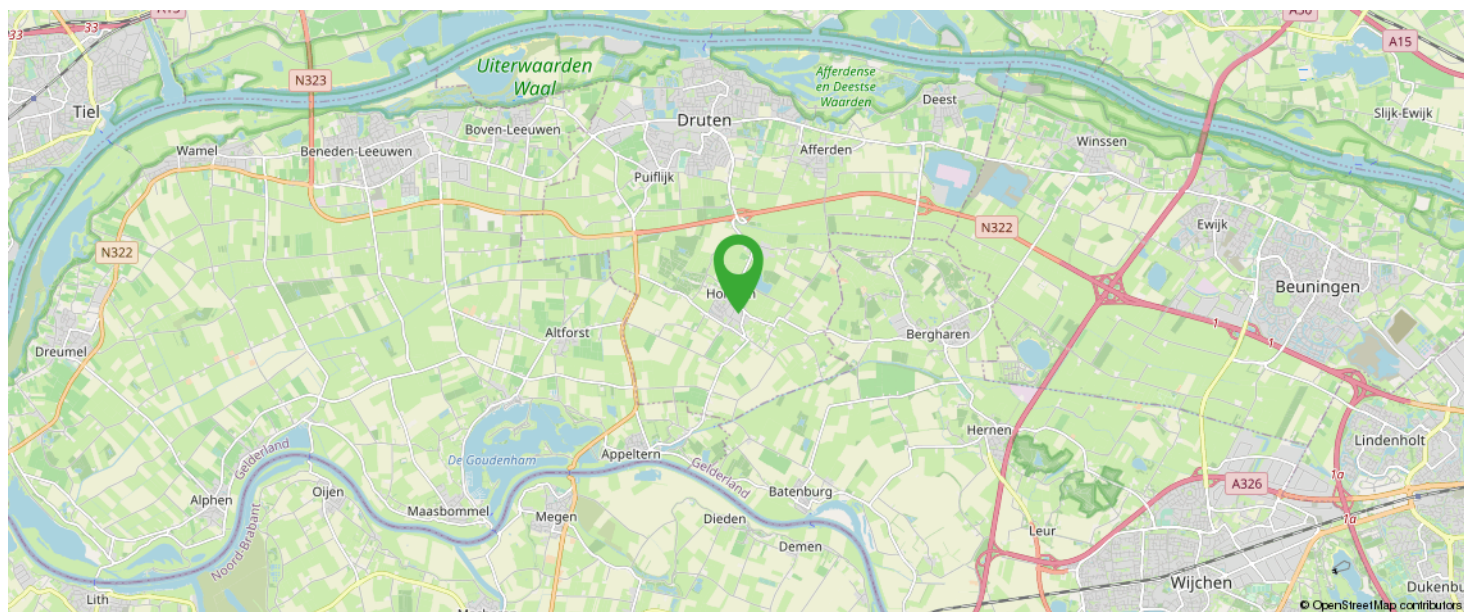
1:10000

1:10000

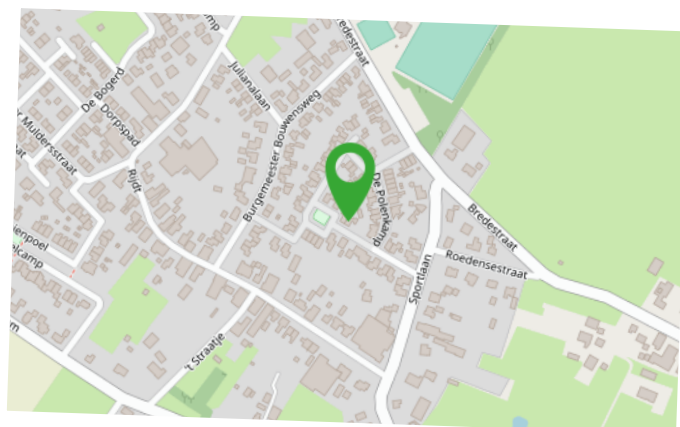
1:10000

1:10000

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.—