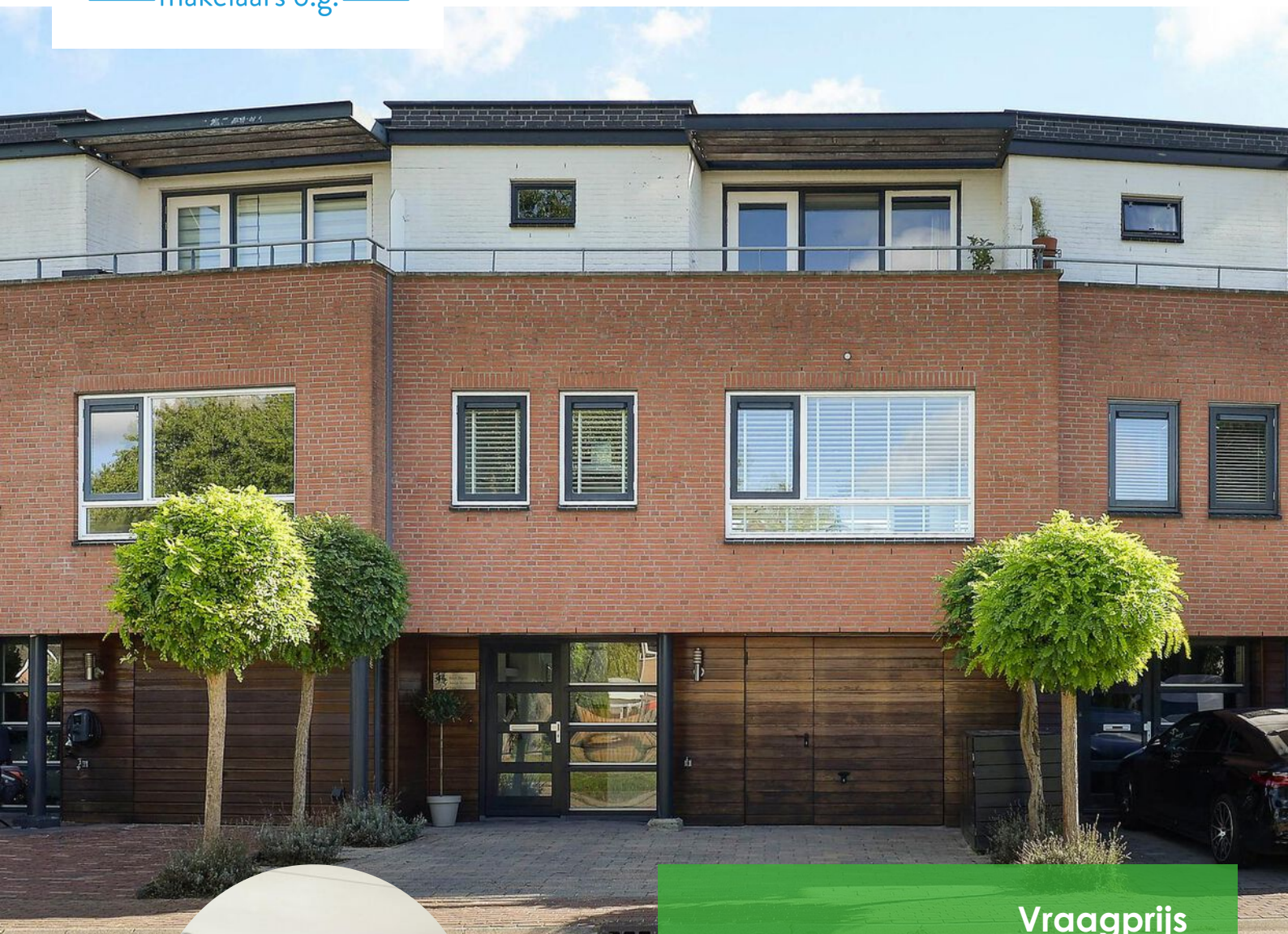




DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

44

CORTERHOVEN

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
142,6

INHOUD:
580 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
145 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
2004
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk, vrij uitzicht

TUIN:

32 m²

GARAGE:

inpandig, multifunctioneel

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Een huis vol licht en ruimte. Dat is wat deze prachtige, instapklare split-level woning te bieden heeft gelegen aan de buitenrand van de jonge woonwijk "De Buitenhof". De speelse indeling van de woning maakt dat dit geen standaard tussenwoning is, maar één met veel verrassingen en mogelijkheden. Geniet van het gezinsleven in de riante woonkeuken of ontspan in het zonnetje op het balkon van je eigen slaapkamer. De ligging van het huis is optimaal: op loop- en fietsafstand van allerlei voorzieningen, zoals winkels en horeca, terwijl het direct aan een brede groenstrook ligt in een prettige, groene en waterrijke buurt. De ideale combinatie tussen natuur en gemak!

Indeling

Bij aankomst is direct zichtbaar dat de oprit meer dan voldoende ruimte biedt voor het parkeren van twee auto's. Daarna stap je binnen, via de prachtige glazen voordeur met ramen die zorgen voor een prachtige ruime entree. In deze entree is er toegang tot een separaat toilet en de ruime garage. Deze garage kan voor meerdere doeleinden gebruikt worden: uiteraard als klus- of bergingsruimte, maar kan bijvoorbeeld ook omgebouwd worden tot kantoor- of praktijkruimte aan huis.

Lichte woonkamer

De woonkamer is op de eerste split-level verdieping te vinden. Dankzij de grote raampartijen en licht vanuit de andere split-levels geniet je van een prachtige lichtinval. De hoge plafonds en het uitzicht op de achtertuin bieden zowel privacy als ruimte. Er ligt een prachtige gietvloer met vloerverwarming en de wanden zijn strak afgewerkt, wat zorgt voor een rustig en modern geheel.

Ruime woonkeuken

Met slechts een aantal traptreden kom je uit op de volgende verdieping: de woonkeuken. Hier kook je werkelijk de sterren van de hemel, terwijl er ook gezellige interactie met de rest van het gezin is. Of laat je gasten plaatsnemen aan het kookeiland en terwijl jij voor de hapjes zorgt kunnen zij genieten van een wijntje! De keuken is van werkelijk alle gemakken voorzien en past naadloos in de rest van het moderne interieur van het huis. Ook op deze verdieping is de gietvloer met vloerverwarming gelegd.

Drie slaapkamers

Op de bovenste verdieping zijn drie slaapkamers te vinden. De slaapkamer aan de voorzijde van het huis is perfect geschikt als master bedroom. Deze is namelijk compleet met ruime inloopkast en aansluitend een balkon. Hier kun je direct in de avond nog in alle privacy genieten van de avondzon.

Moderne badkamer

De badkamer straalt luxe en comfort uit. Alles dat je nodig hebt om heerlijk te ontspannen na een lange werkdag is hier aanwezig: zo vind je hier breed meubel met dubbele wasbakken, radiator en ruime inloofdouche.

De toilet is apart geplaatst en te bereiken via de overloop.

Verder is op de tweede verdieping nog een wasruimte te vinden, met hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, alsmede de cv-ketel (2021).

OMSCHRIJVING

Achtertuintuin

In de onderhoudsvriendelijke achtertuin geniet je van veel privacy, dankzij de grote groene heg rondom de tuin. Er is voldoende ruimte om hier een mooie zithoek te plaatsen, zodat je heerlijk kunt tafelen in het avond.

Er is een achterom aanwezig, welke uitkomt op een autovrij hofje waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen.

met slechts 700 meter te bereiken.

Het dichtstbijzijnde busstation ligt op korte loopafstand en de uitvalswegen richting de N322, A50 en A15 zijn gemakkelijk bereikbaar. Grote steden als Arnhem en Nijmegen bevinden zich dan ook op minder dan 30 minuten rijafstand.

Beleving en buurt

De woning is gelegen in een gezellige en kindvriendelijke wijk. Op korte fietsafstand afstand kun je terecht in het 'Drutense bos' voor een heerlijke wandeling of picknick. Meerdere scholen en de kinderopvang bevinden zich op loop- en/of fietsafstand. Ook het centrum met een divers aanbod aan winkels en horecagelegenheden is

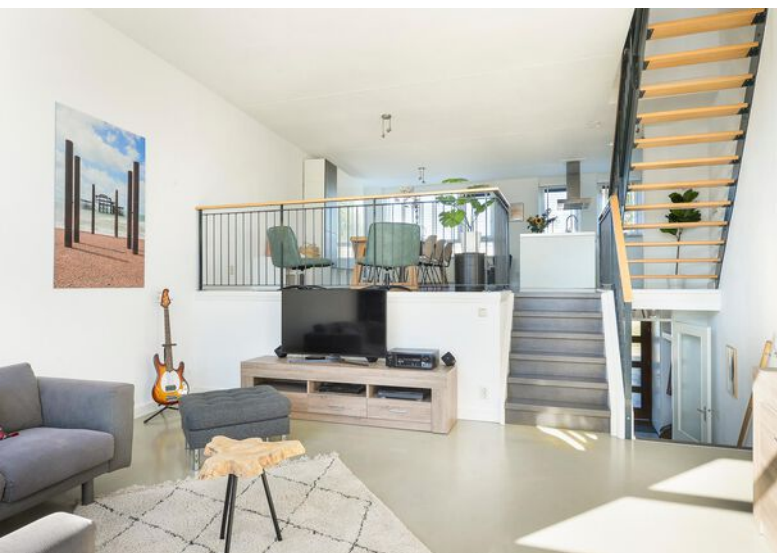


A photograph of a multi-functional room. On the left, a blue bicycle is parked. In the center, there is a white folding table. The background consists of a wall made of white panels. A green overlay with white text is on the right side of the image.

'MULTI- FUNCTIONELE RUIMTE/ GARAGE'



Tuingerichte woonkamer



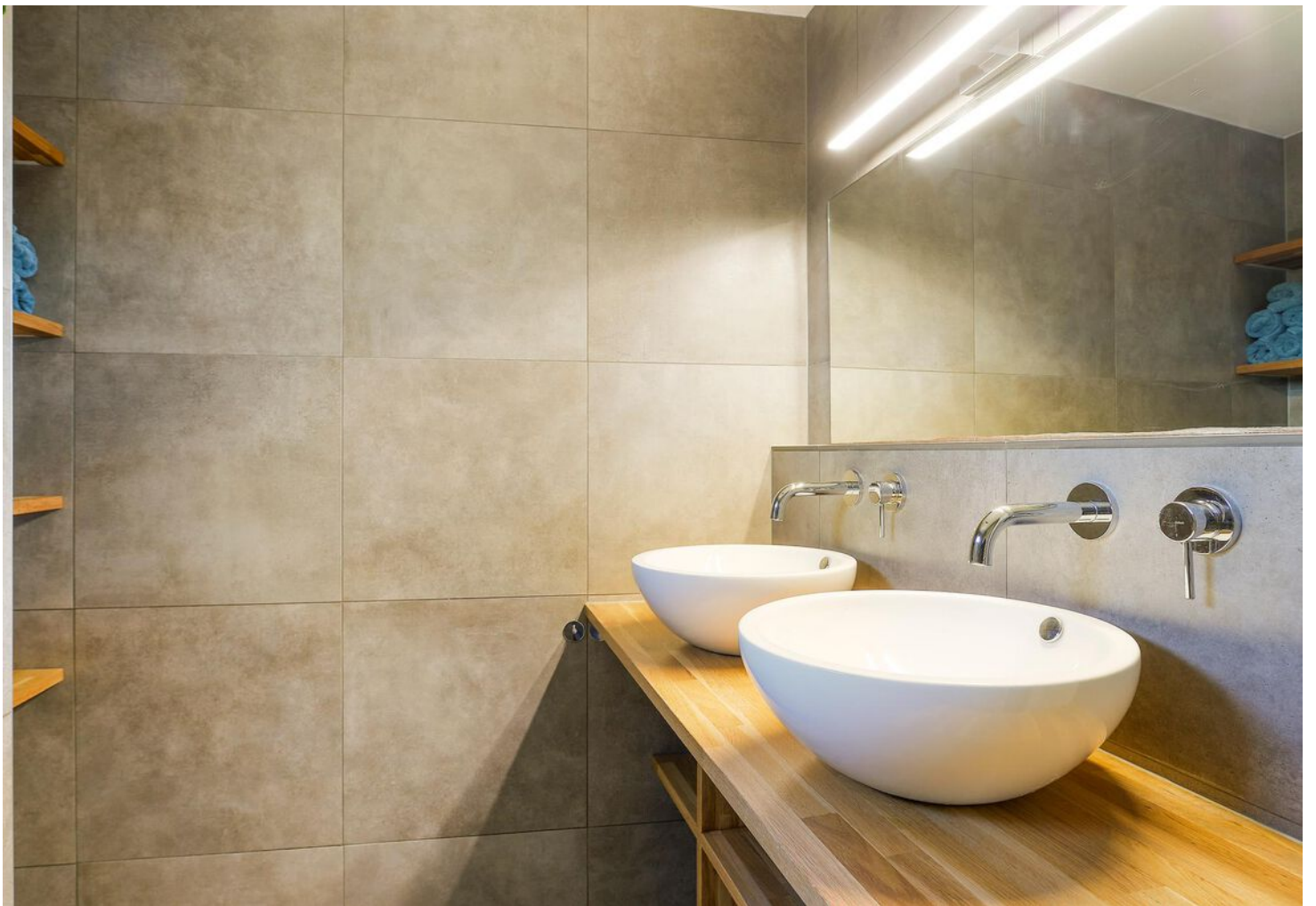


Kamers tweede verdieping



Slaapkamer met balkon









MEETRAPPOR



MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud, meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

Datum meetopname 21-09-2022
Datum meetcertificaat 22-09-2022
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd

Meetbedrijf SOO Media
Opsteller C. van Oldenbarneveld
Status Definitief

SOO Media stelt meetcertificaten op conform de Meetinstructie
Gebruiksoppervlakte woningen vastgesteld door de
samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRV, T,
VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer

Object type Woning
Adres Corterhoven 44
Postcode/plaats 6652GV Druten

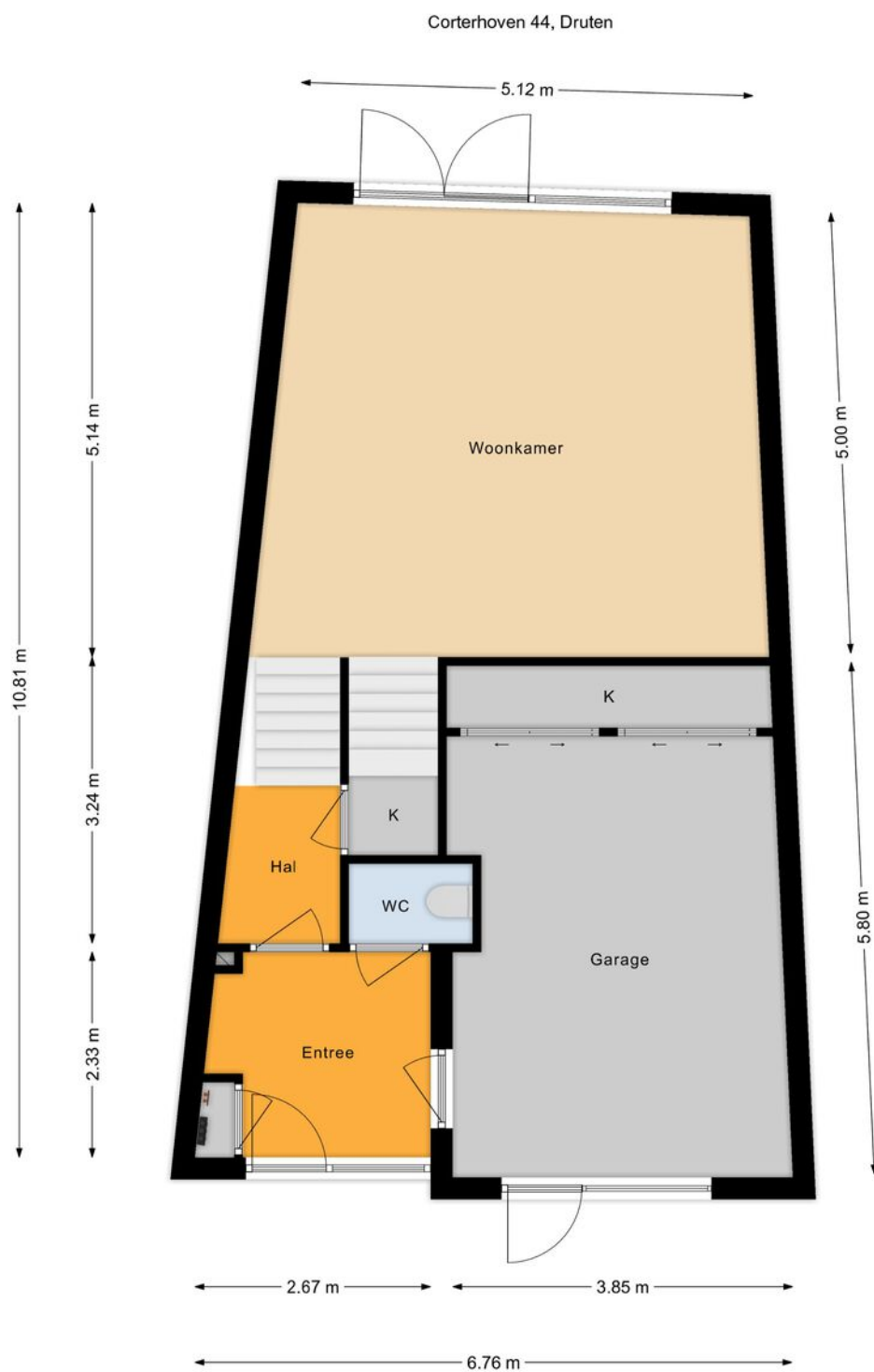
Opdrachtgever De Lorijn Makelaars

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en
ingemeten

Object opgesplitst per bouwlaag	GO	Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto)	ExB
	Gebruiksoppervlakte (excl. vides etc. > 4 m²)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Circa m³	Externe bergruimte
Begane grond	35,0	14,4	20,6	0,0	130	0,0
Woon-/werkruimte	14,4	14,4				
1e verdieping	69,0	69,0	0,0	0,0	260	0,0
Woon-/werkruimte	69,0	69,0				
2e verdieping	59,2	59,2	0,0	7,3	190	0,0
Woon-/werkruimte	59,2	59,2				
Totaal	163,2	142,6	20,6	7,3	580	0,0

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SOO Media. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

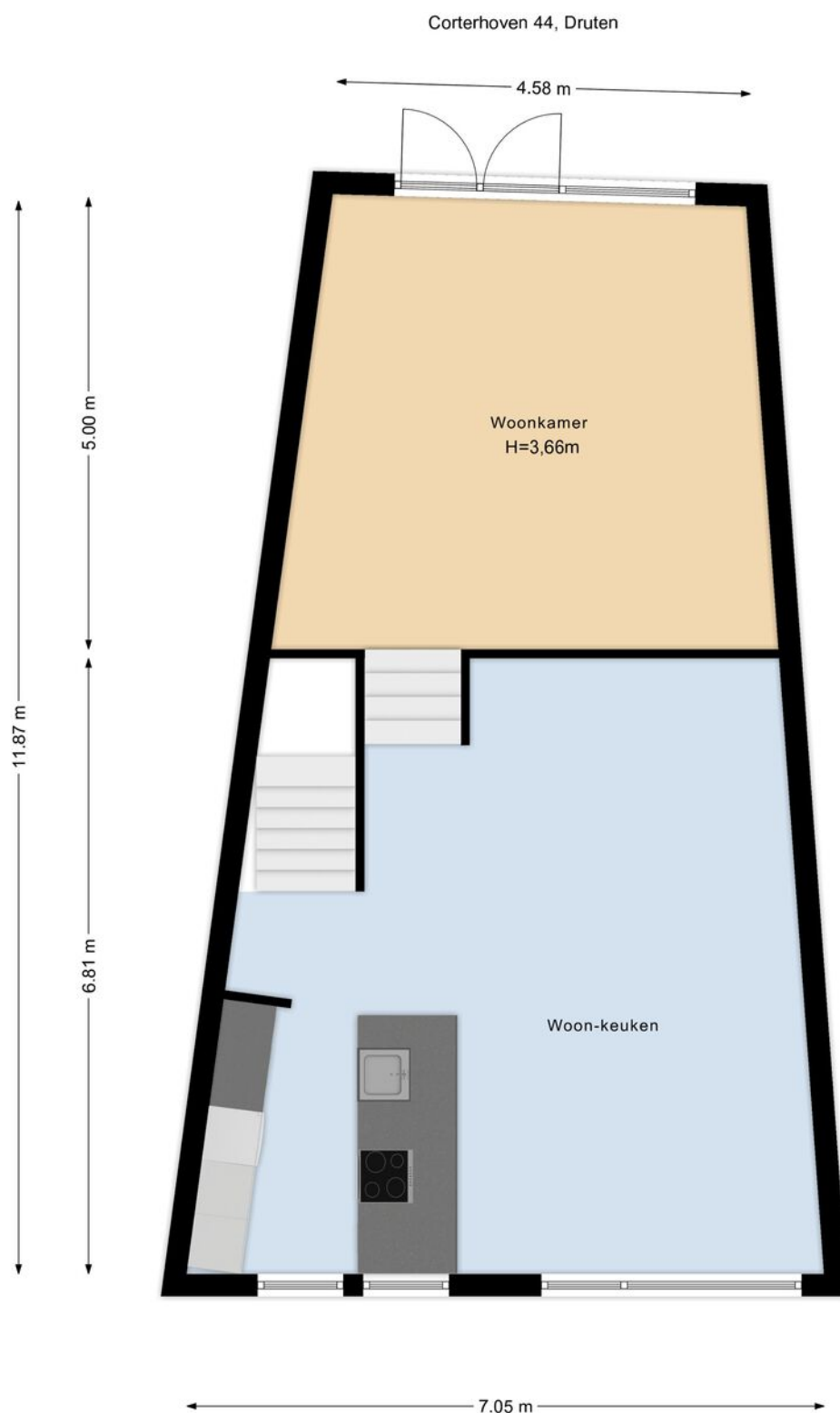
BEGANE GROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



EERSTE VERDIEPING

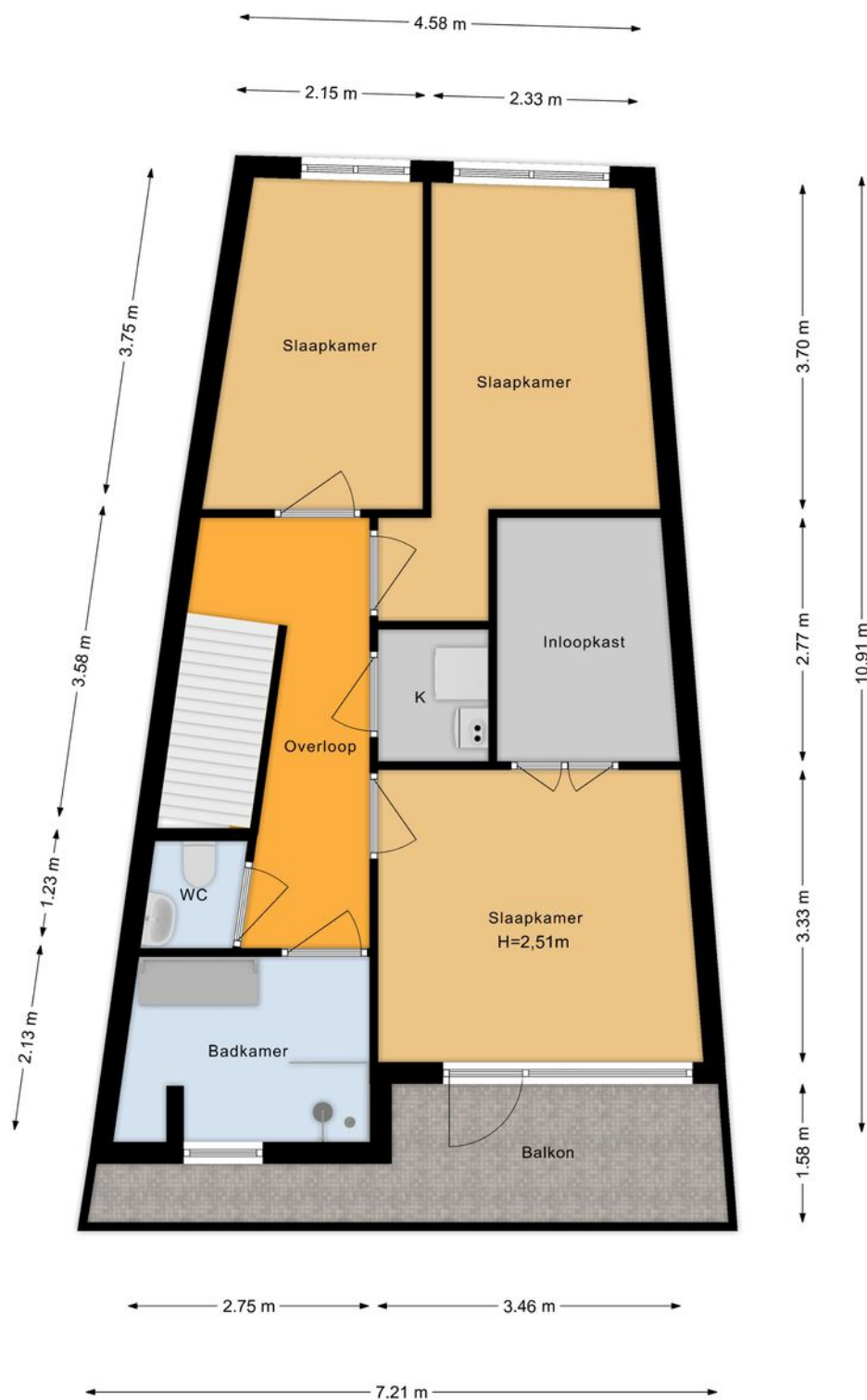


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



TWEEDE VERDIEPING

Corterhoven 44, Druten



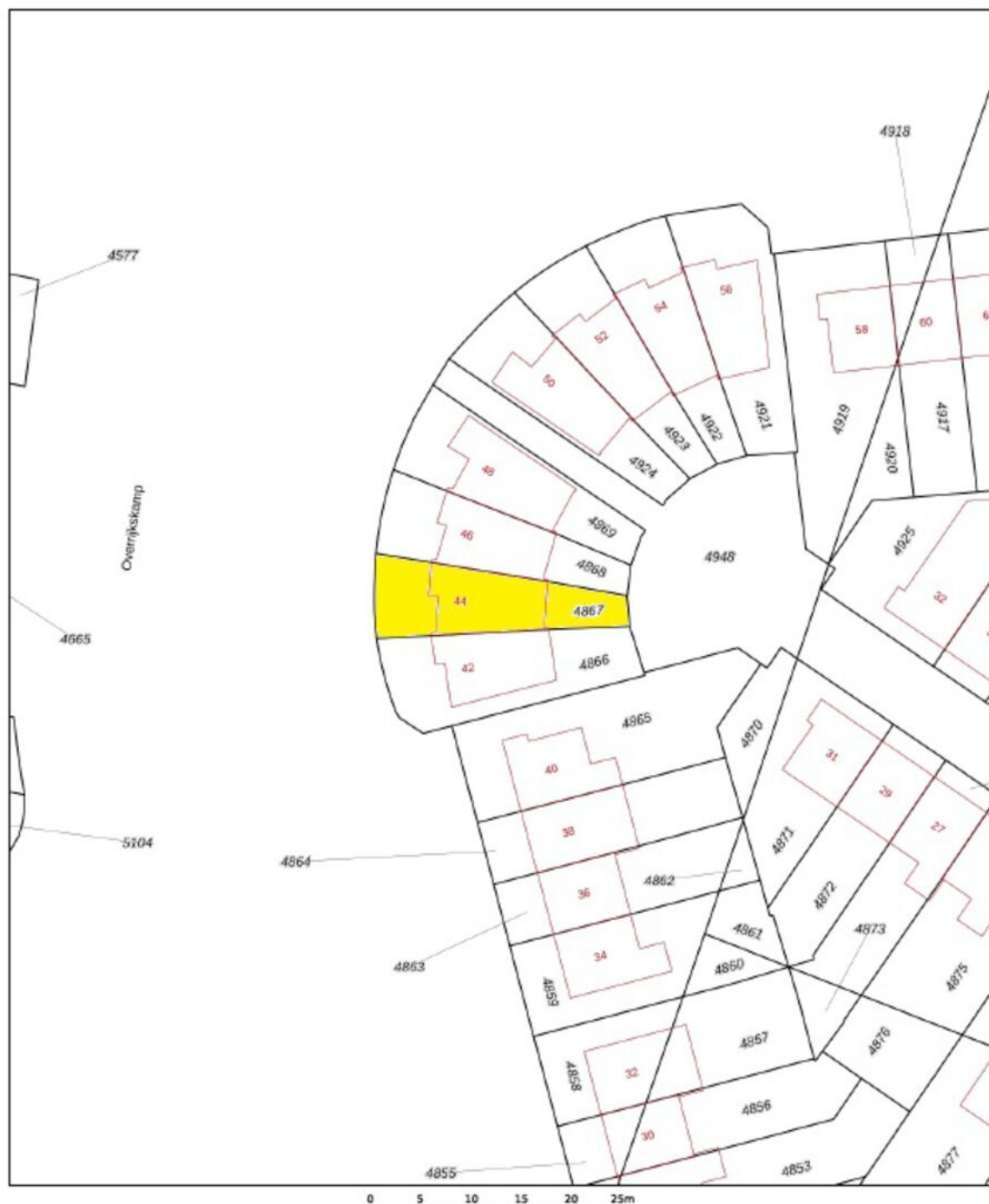
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Druen

Sectie C

Perceel 4867

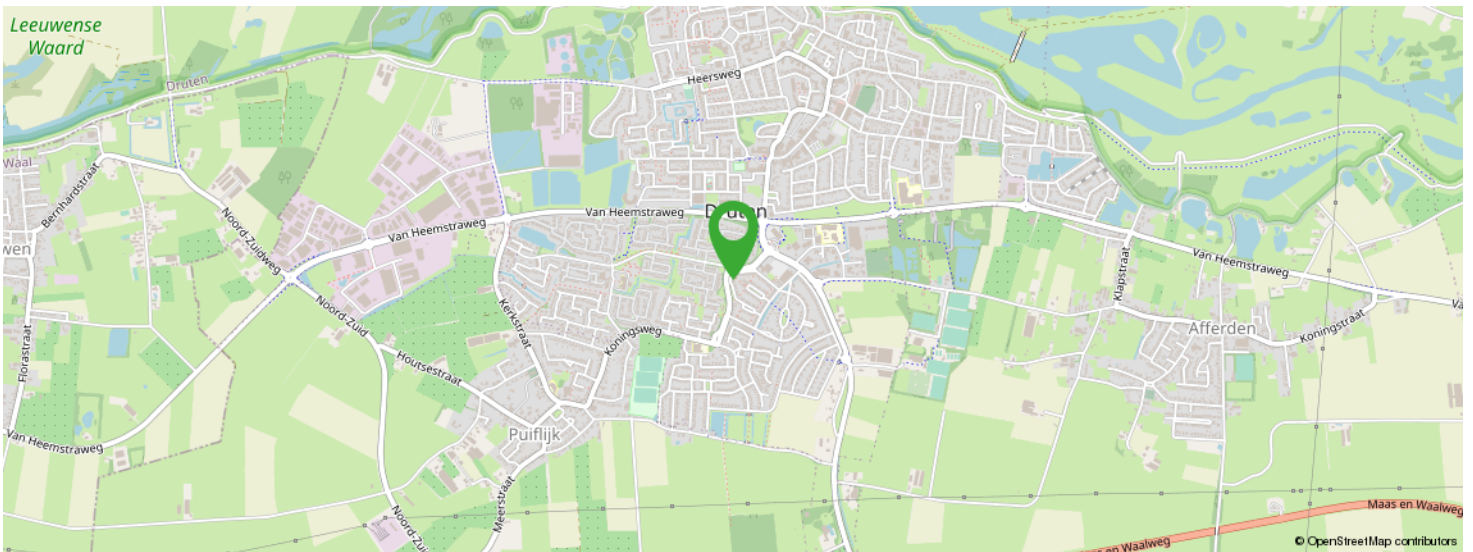
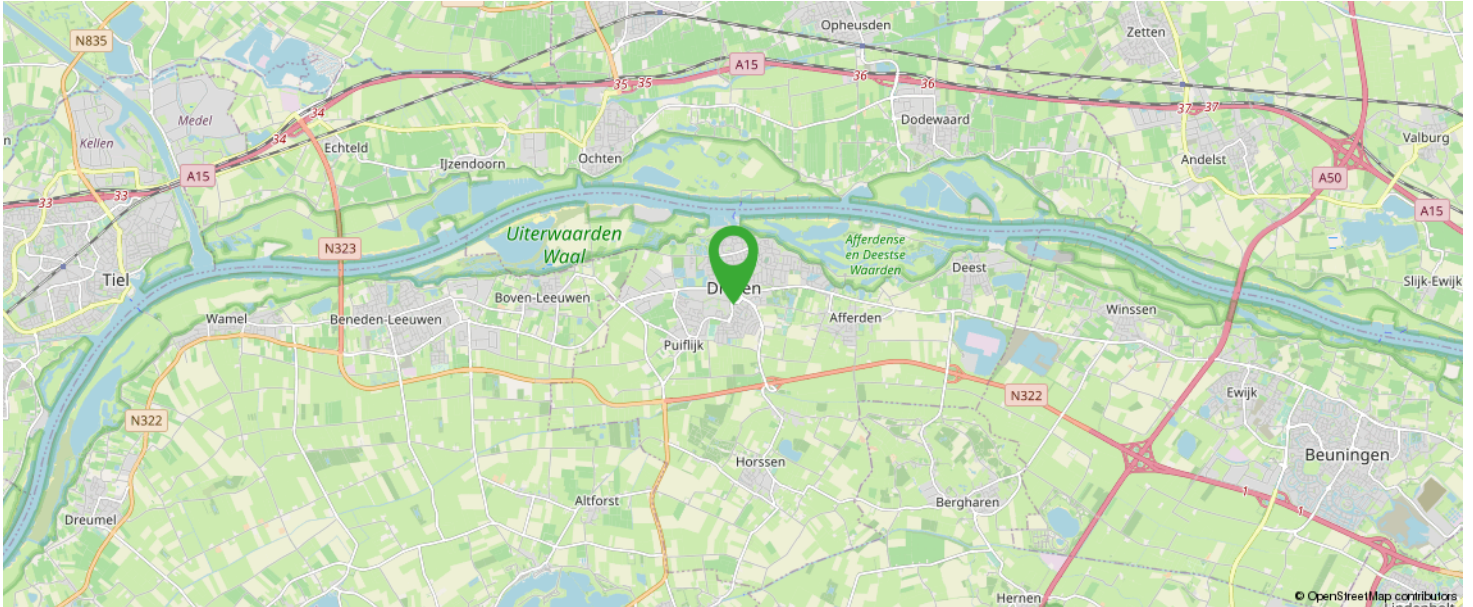
kadaster



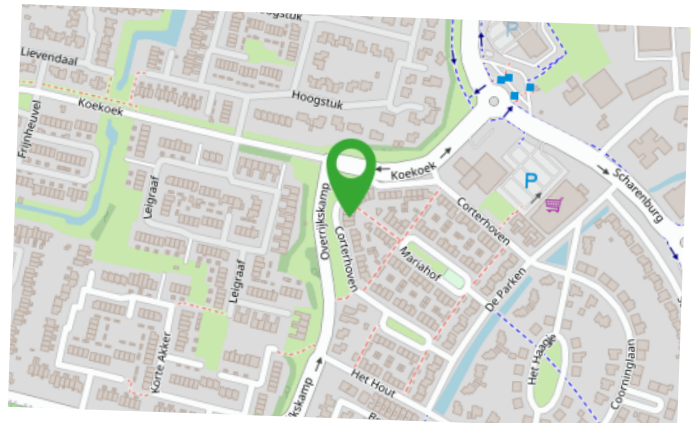
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

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.—