DE LORIJN
makelaars o.g.

Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

18 SLINK

PUIFLIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning/semi-bungalow

WOONOPPERVLAKTE:
166 m²

INHOUD:
977 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
600 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
5

BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	C
BOUWJAAR	1978
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	aan rustige weg
TUIN:	264 m²
BERGING:	aangebouwd steen
VERWARMING:	c.v.-ketel, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een prettig en goed onderhouden woning in een rustige omgeving? Neem dan een kijkje in deze unieke en vrijstaande woning! Dankzij het ruime karakter, de schitterende tuin en authentieke details zult u zich hier vliegensvlug thuis voelen. U kunt hier twee auto's op eigen terrein parkeren, klussen in de garage en tot rust komen in de serre. Prettige bijkomstigheden zijn de goede isolatie en de grote hoeveelheid aan bergruimte.

Bent u geïnteresseerd in deze woning met een oppervlakte van 166 m2 en een perceeloppervlakte van maar liefst 600 m2? Laat het ons weten, wij leiden u graag rond!

De woning ligt op loopafstand van het centrum van Puiflijk en is niet ver van het centrum van Druten. Hierdoor treft u veel voorzieningen op korte afstand. Zo zijn een basisschool en een middelbare schaal in uw eigen wijk te vinden en bent u binnen 5 fietsminuten bij de Albert Heijn. De wijk rondom Slink 18 bestaat veelal uit vrijstaande huizen en kenmerkt zich door de groene en hechte omgeving. Zodra u de deur uitstapt kunt u al gebruikmaken van de gewilde (autovrije) wandelroutes langs de weilanden, boomstroken, beekjes. Ook de Drutense uiterwaarden of het Drutense bosje zeker aan te raden. Als u wilt uitwijken naar andere steden kan dat gemakkelijk via de Maas en Waalweg richting de A15 en de A50.

De indeling is als volgt:
Op de begane grond vindt u als eerste de prachtige en ruime entree. De wanden bestaan volledig uit steen en zowel de deuren als de trap zijn van mahoniekleurig gelakt hout. Hier is een uniek ingebouwde kapstok onder een boogvormig steenwerk en veel daglichttoetreding te bewonderen. Naast de trap kunt u vanaf het entree ook de woonkamer, het toilet, een extra kamer en badkamer met ligbad, douche en wastafel betreden. De woonkamer is een uiterst stijlvolle ruimte met een prachtig houten plafond, ramen met vlakverdeling en magnifieke massief houten toegangsdeuren. De woonkamer met zowel een zithoek aan de voorzijde als een eethoek aan de tuinzijde staat in directe, open verbinding met de keuken welke eveneens beschikt over een eethoek. Een handige bijkomstigheid is de gemakkelijke toegang in de keuken tot de achtertuin middels de openslaande deuren. De keuken is dankzij het lichtbruine meubilair en de grote hoeveelheid aan daglichttoetreding in volledige harmonie met de rest van de ruimte. Deze is ruim en voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: elektrisch fornuis met afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Via de keuken is ook de ruime bijkeuken met extra keukenblok voorzien van gasfornuis, opstelling van de wasmachine/ droger en 2 grote inbouwkasten te bereiken. Daarnaast heeft u toegang tot de heerlijke tuinkamer met grote glazen schuifpui waardoor er veel tuinbeleving is. Volop genieten dus! Via de tuinkamer is naast een extra aangebouwde stenen berging ook nog een garage bereikbaar welke is voorzien van een carport met elektrische deur, vliering en grondwaterpuls. De extra kamer op de begane grond kan worden ingericht als slaapkamer of kantoorruimte. Dit object is dus zeer geschikt als levensloopbestendige woning!

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn allen zeer ruim vormgegeven en beschikken allen over meerdere inbouwkasten waardoor u hier veel meubilair en spullen kwijt kunt. Daarnaast zijn de ruimtes uitstekend onderhouden. Ook de badkamer is om over naar huis te schrijven, deze is volledig wit betegeld en voorzien van een luxe douche, toilet en een wastafel met meubel. Erg speciaal aan de badkamer is de steektrap die naar de bergzolder loopt.

OMSCHRIJVING

Exterieur:
De enorme achtertuin geniet veel zonlicht door de ligging op het zuidwesten en voorziet in veel mooie plekjes in de zon. Er is een strak onderhouden grasveld, een stenen terras waar u heerlijk kunt dineren en een fraaie ouderwetse lantaarnpaal die 's avonds een mooi licht op dit alles werpt. De tuin is omringd door een grote diversiteit aan planten en struikjes en beschikt over optimale privacy. Achter de stenen schuur is nog een overkapping gerealiseerd voor bijvoorbeeld het plaatsen van tuinapparatuur of fietsen.

Bijzonderheden:
- Levensloopbestendig
- Rolluiken aanwezig
- Keuken en woonkamer voorzien van vloerverwarming
- Rookkanaal aanwezig
- Ouderslaapkamer met airconditioning
- Authentieke details als houten balken en stenen muren
- Ruime tuinkamer met grote glazen schuifpui
- Garage met elektrische poort, grondwaterpuls en vliering en oprit voor 2 auto's
- Grote achtertuin met veel zonlicht en privacy
- Ruime woonkamer in open verbinding met de keuken
- Rustige straat met voorzieningen op loopafstand
- Gemakkelijk en snel in andere steden dankzij de A15 en A50

'ZITHOEK AAN DE VOORZIJDE VAN DE WONING'

WOONKAMER

KEUKEN

'BIJKEUKEN MET EXTA KEUKENBLOK'

TUINKAMER

BADKAMER BOVEN

'BERGZOLDER OP DE TWEEDE VERDIEPING'

STRAATBEELD

MEETRAPPORT

Object&co

Meetcertificaat

Object&co **MEETCERTIFICAAT**

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

Datum Meetopname	18 juni 2022	*Meetbedrijf*	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	10 juli 2022	*Opsteller*	Mario van Essen
Meetrapportnr/O&c	OC-2022-95298	*Opnemer*	Bernhard Sporkslede
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	*Status*	Definitief

Object type	Woning
Adres	**Slink 18**
Postcode/Plaats	**6655AT Puiflijk**

Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G BV.
Adres	Geerstraat 8
Postcode/Plaats	6651 CA Druten

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

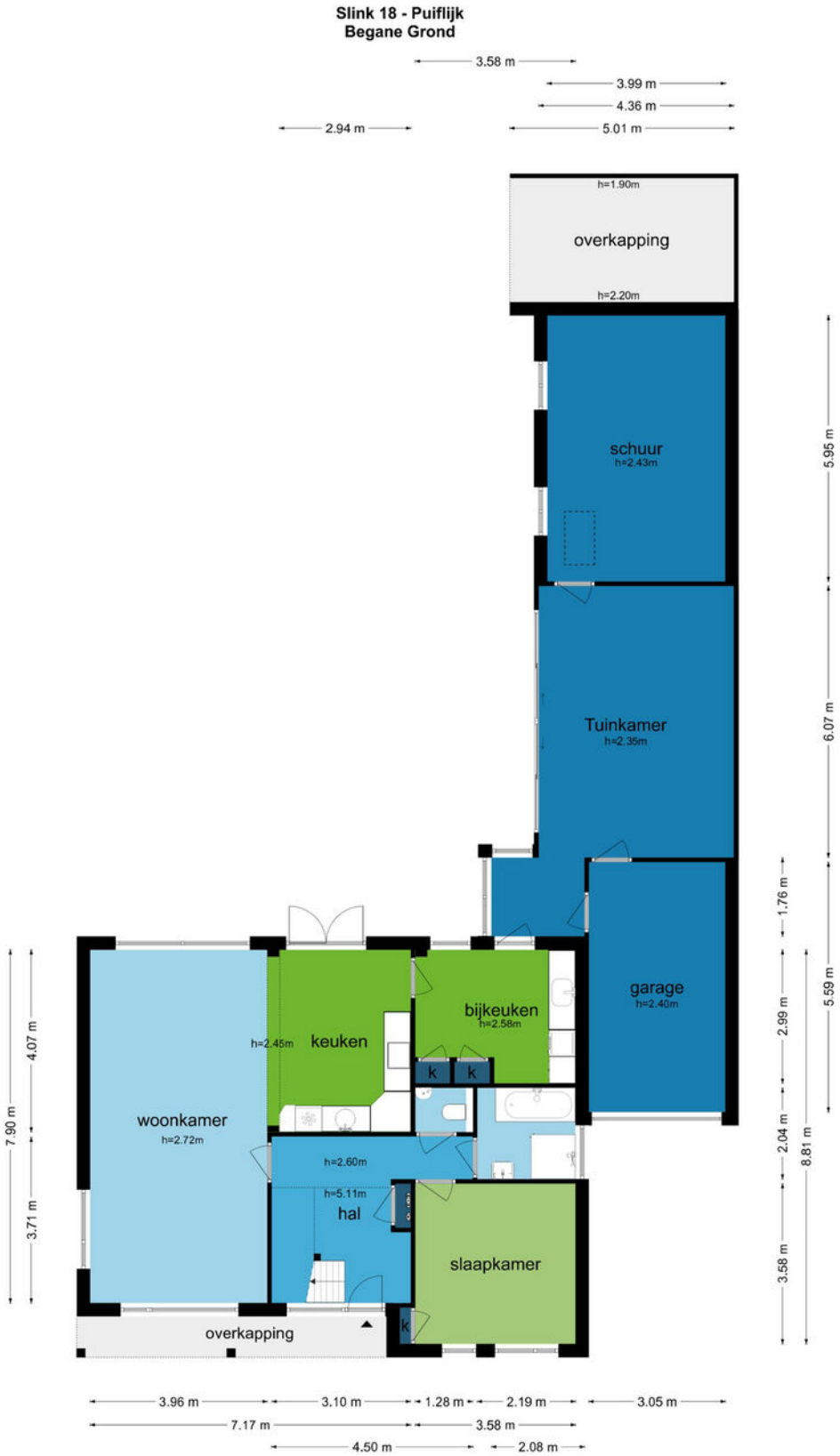
Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NEN 2580: 2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2014 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbeurs verbaanen.

Object oppervlist per bouwlaag	PRE BVO AFTREK Vides/Schachtgat > 4 m2 *A*	BVO Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) *(B+C+D+E+F+G+H)*	BVO AFTREK Tarra oppervlakte (BVO-NVO) *B*	POST BVO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,10 m *C*	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten *D*	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 Woonruimte *E*	Overige inpandige ruimte *F*	Gebouwgebonden buitenruimte *G*	OPPERVLAKTE Externe buitenruimte *H*	INHOUD Bruto inhoud M3 *I*
Begane Grond	0,00	183,00	20,30	0,00	0,00	90,00	72,70	0,00	0,00	604,41
Woonruimte	-	100,30	10,30	-	-	90,00	-	-	-	348,04
Garage/Schuur (OR)	-	82,70	10,00	-	-	-	72,70	-	-	256,37
Eerste Verdieping	0,00	166,50	15,40	64,70	0,00	75,60	10,80	0,00	0,00	303,53
Woonruimte	-	107,70	11,60	20,50	-	75,60	-	-	-	232,09
Zolder	-	58,80	3,80	44,20	-	-	10,80	-	-	71,44
Tweede Verdieping	0,00	57,50	5,00	43,00	0,00	0,00	9,50	0,00	0,00	69,00
Zolder	-	57,50	5,00	43,00	-	-	9,50	-	-	69,00
Totalen geheel Perceel	0,00	407,00	40,70	107,70	0,00	165,60	93,00	0,00	0,00	976,94
Procentueel ttv BVO		100%	10,00%	26,46%	0,00%	40,69%	22,85%	0,00%	0,00%	
Totalen Woning		407,00		T.b.v. Funda opgave in rood →		165,60	93,00	0,00	0,00	976,94

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

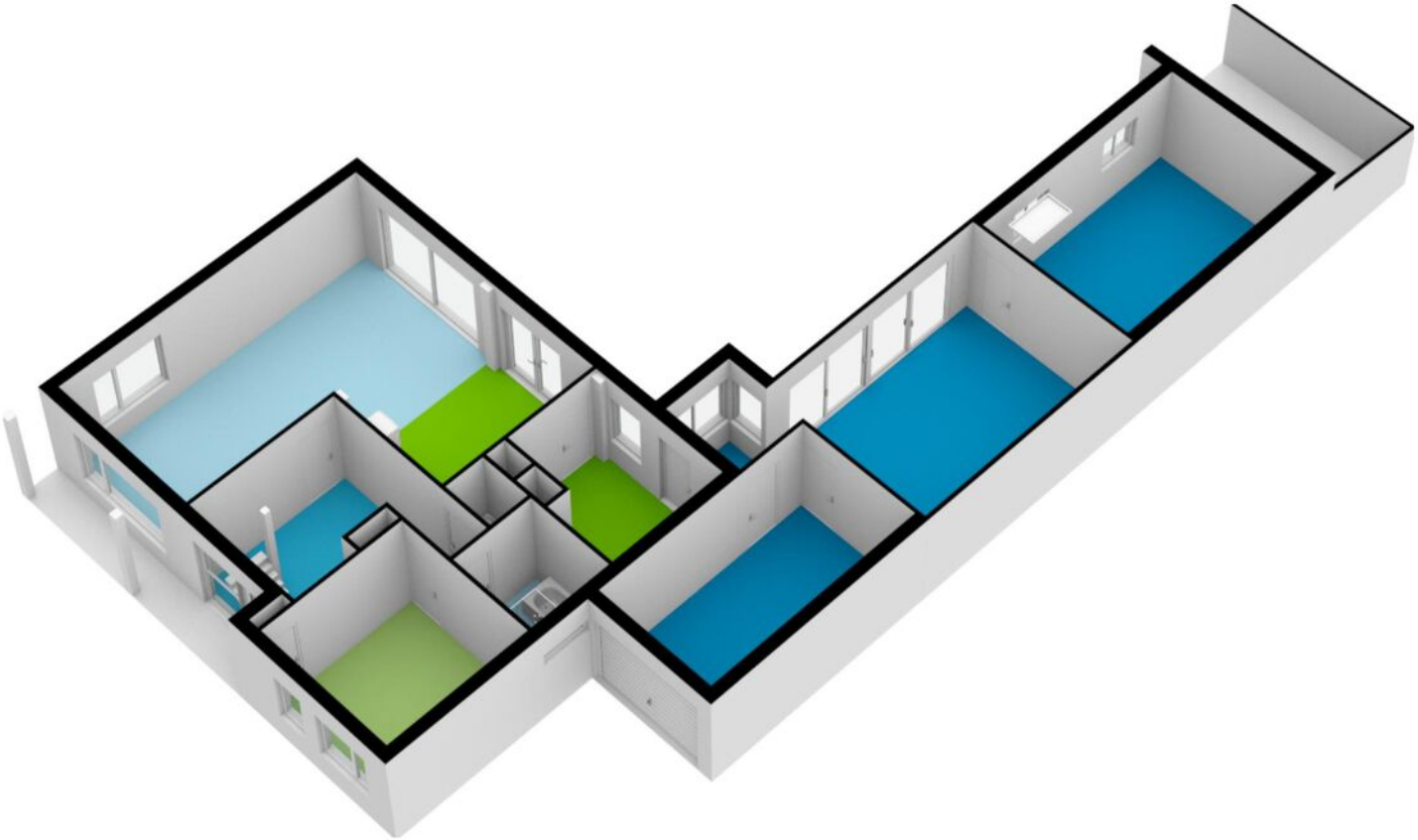
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, alleel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV

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

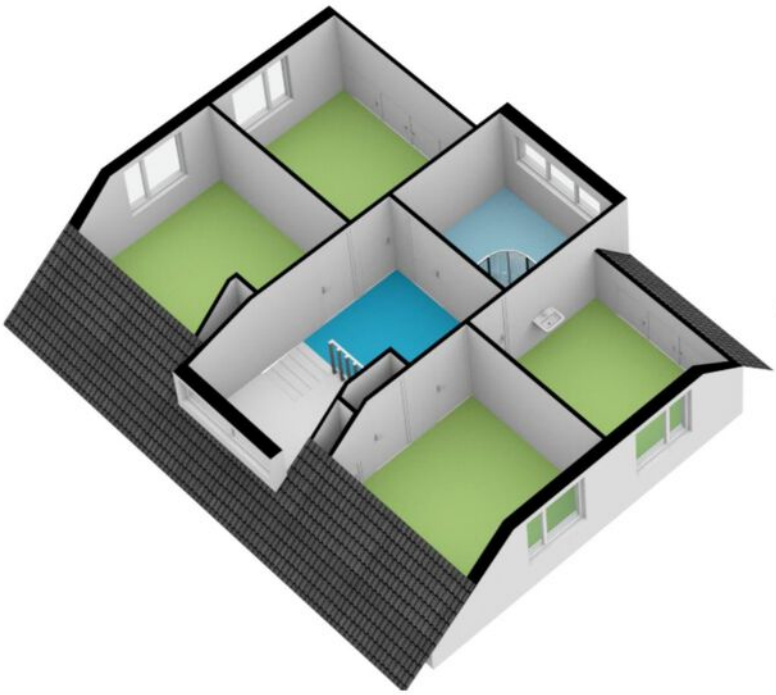


EERSTE VERDIEPING

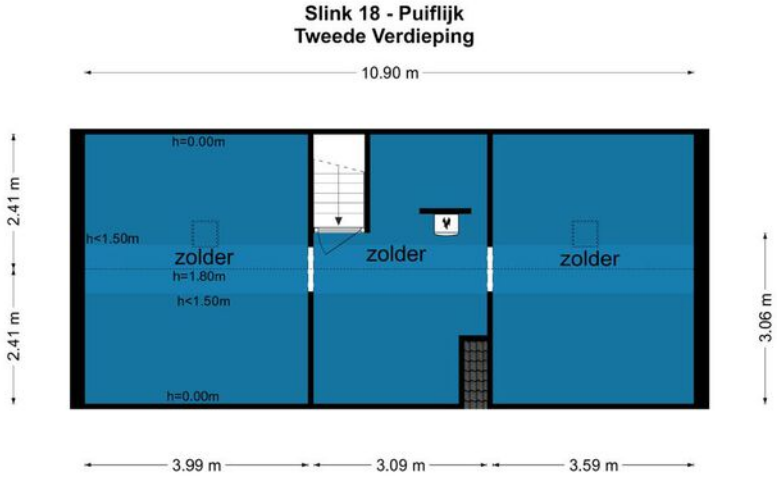
Slink 18 - Puiflijk
Eerste Verdieping

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

EERSTE VERDIEPING 3D

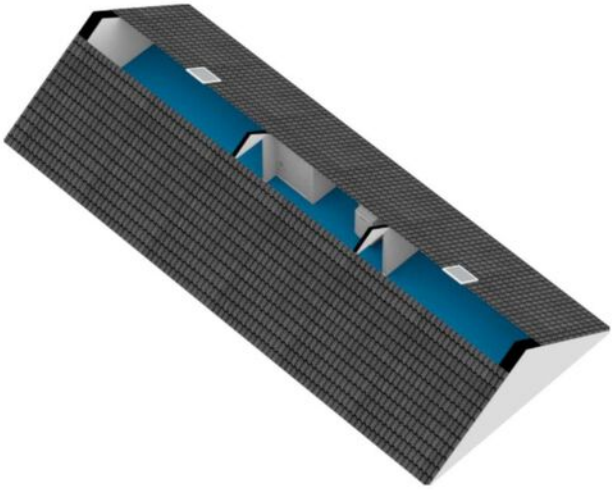


TWEEDE VERDIEPING



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

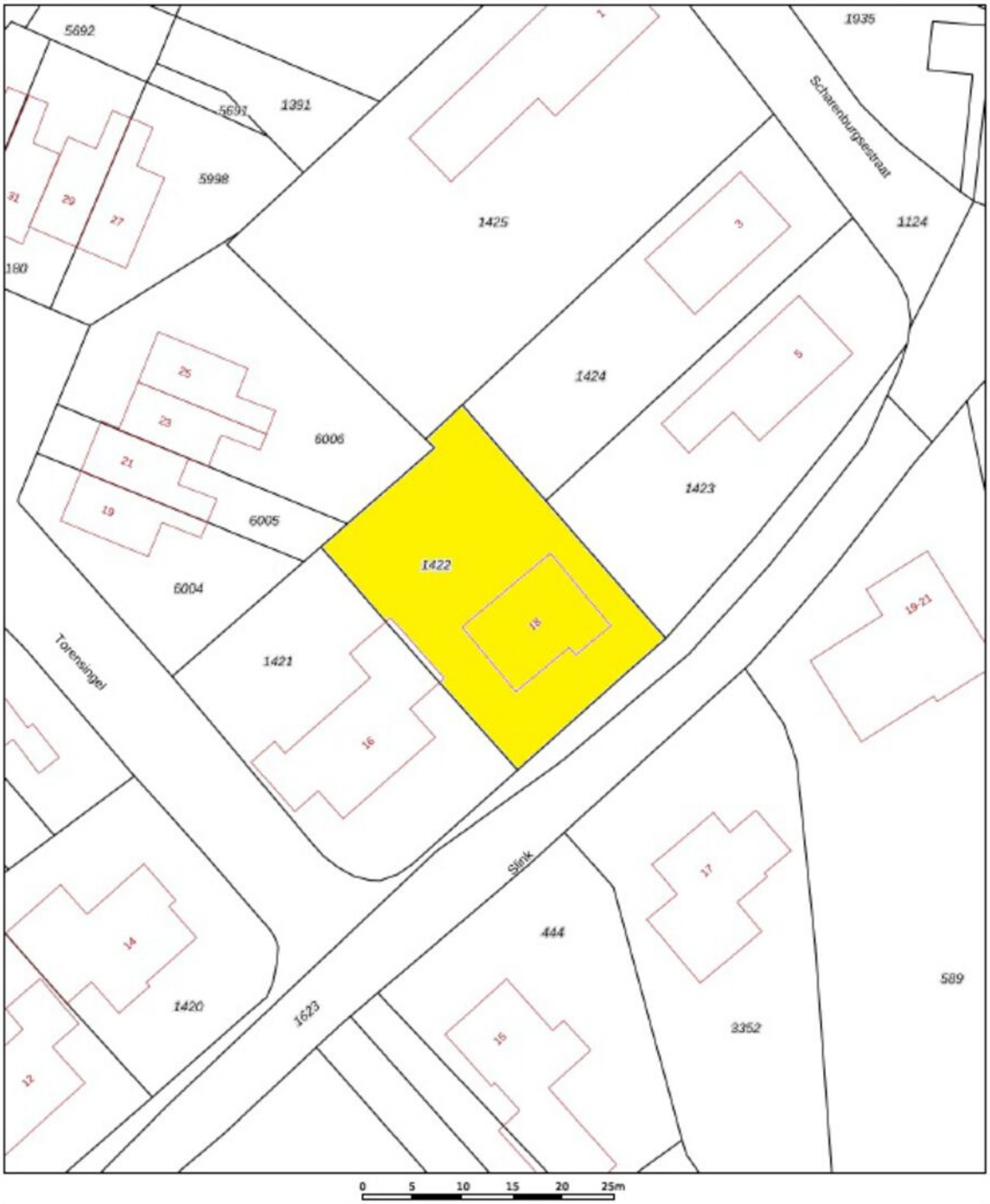
TWEEDE VERDIEPING 3D



PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

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

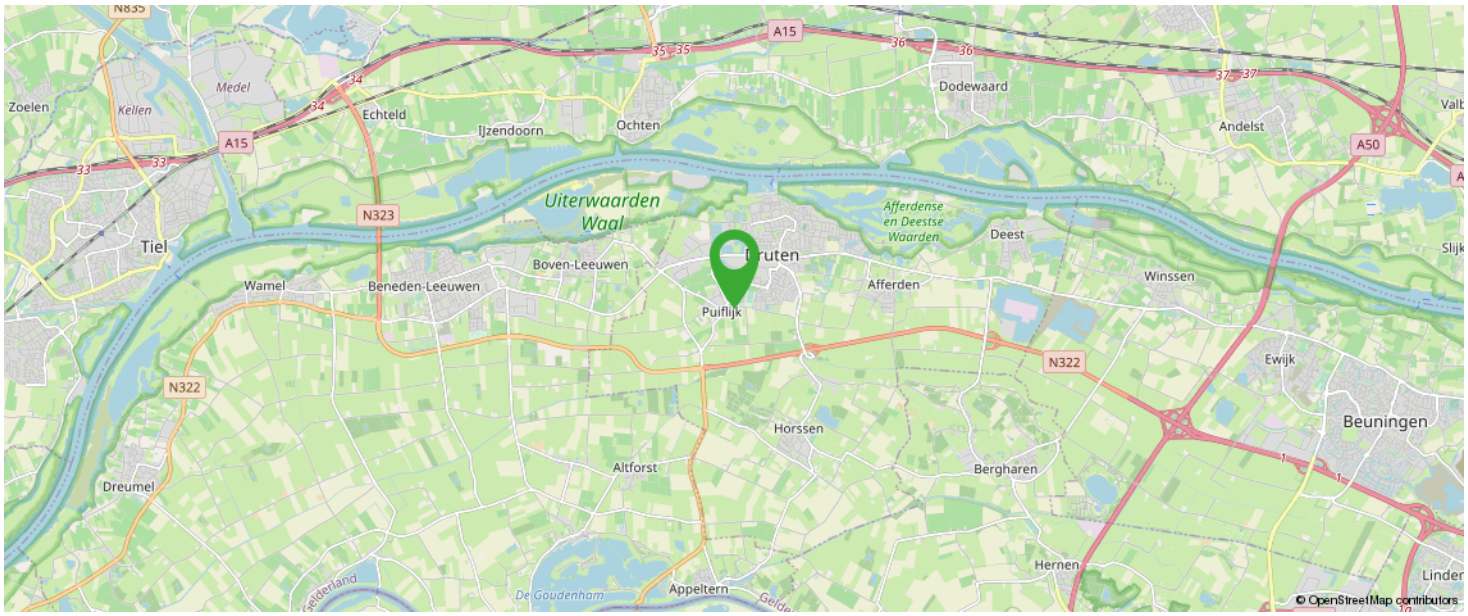
Schaal 1: 500

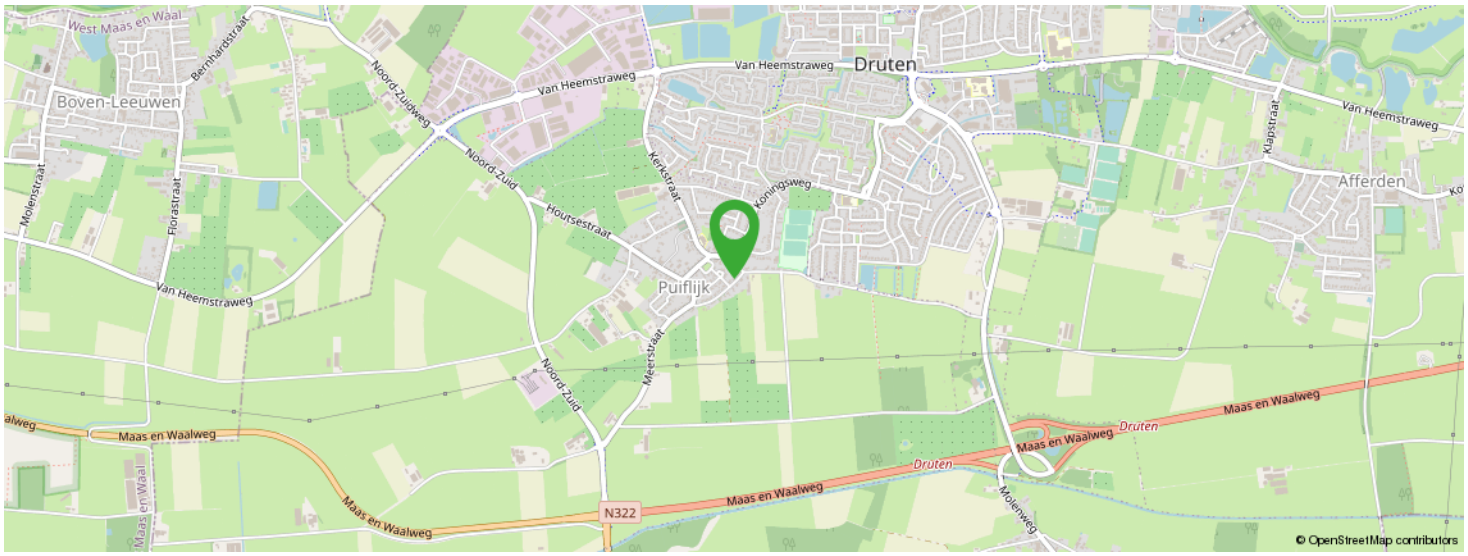
Kadastrale gemeente	Druten
Sectie	C
Perceel	1422

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 bieder 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 bieders 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 'kostenkoper'?
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 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.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.