



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

8

KLOOSTERSTRAAT

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

WAMEL
258 m²
woonoppervlakte

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
258 m²

INHOUD:
1030 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
362 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
D
1928
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

43 m²

VERWARMING:

c.v.-ketel,
muurverwarming,
houtkachel

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

UNIEK WONEN MET KARAKTER EN RUIMTE –
LEVENSLOOPEBESTENDIG, MET BINNENTUIN,
WOONKEUKEN EN NATUURLIJKE MATERIALEN

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning vol karakter, sfeer én mogelijkheden? Deze unieke woning aan de Kloosterstraat 8 in het hart van Wamel is gebouwd met oog voor detail, licht en comfort. Met zijn speelse indeling, natuurlijke materialen en verrassende binnenwereld is dit een huis dat je niet alleen ziet, maar vooral voelt.

Een thuis met een ziel – perfect voor wie ruimte zoekt voor het gezin, werken aan huis of levensloopebestendig wil wonen. En dat alles op een steenworp van de dijk, het park en de uiterwaarden.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Besloten tuin op het zuidwesten met veel privacy
- Ruimtelijke leefkeuken met houten vloer en muurkachel – het kloppend hart van het huis
- Overdekte patio/binnentuin als verlengstuk van je woonkamer
- Nette badkamer met ligbad, inloofdouche en strak meubel op de begane grond
- Extra kamer op de begane grond – ideaal als kantoor, praktijkruimte, speelkamer of levensloopebestendig wonen
- Houten vloeren, plavuizen en natuurlijke leemafwerking
- Unieke indeling met open, met elkaar verbonden ruimtes
- Veel lichtinval, hoge plafonds en zichtbare houten gebinten
- Drie slaapkamers én een vliering met vide op de verdieping
- Rustige straat, prettige burens en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik

BEGANE GROND – WARM, LICHT EN MET KARAKTER

Je komt binnen via de zijkant van de woning, waar je de hal binnenstapt. Vanuit hier loop je zo door naar de grote woonkeuken, het hart van het huis. Dit is geen standaard keuken, maar een plek waar je wilt zijn. Tafelen met vrienden, koken met de kinderen of gewoon even zitten met een kop thee – alles voelt hier kloppend. De ruimte is afgewerkt met hout, leem en warme tinten, en de muurverwarming en houtgestookte stenen kachel zorgen voor behaaglijke warmte.

Aangrenzend aan de keuken ligt de woonkamer, met mooie zichtlijnen, hoge plafonds en robuuste houten gebinten. Grote raampartijen zorgen voor licht en verbinding met buiten – en via de openslaande deuren wandel je zo de besloten tuin in.

Aan de voorzijde van de woning is er nog een extra kamer – multifunctioneel inzetbaar als werkplek, praktijkruimte, slaapkamer of speelruimte. In combinatie met de moderne badkamer op de begane grond maakt dit de woning levensloopebestendig. Of je nu kiest voor gelijkvloers wonen vanaf nu, of het als extra optie voor de toekomst wilt achterhouden: het is mogelijk.

De badkamer zelf is compleet vernieuwd, met een ruim ligbad, moderne inloofdouche, wastafelmeubel en warme afwerking – een plek waar comfort en stijl elkaar ontmoeten.

Er is muurverwarming aanwezig in de woonkamer, slaapkamers in het achterhuis en werkruimte in het voorhuis. Daarnaast is er nog een stenen houtkachel voor comfortabele warmte én lage energiekosten.

Omschrijving

EERSTE VERDIEPING – SLAAPKAMERS, LICHT EN RUIMTE

De houten trap brengt je naar boven, waar je een verrassend lichte overloop vindt met grote raampartijen die uitzicht bieden op de patio/ binnentuin beneden. De overloop is ruimtelijk en open waardoor je weer verbonden bent met de begane grond. Drie fijne slaapkamers liggen verspreid over deze verdieping, waaronder één met een eigen trapopgang aan de voorzijde – perfect voor tieners of gasten.

Boven is ook een vide/vliering gecreëerd, waar je een prachtig zicht hebt over de ruimte beneden. De houten gebinten lopen hier stijlvol door, wat zorgt voor een warme, landelijke uitstraling met een moderne twist.

TUIN – BESLOTEN, GROEN EN ZONNIG

De tuin ligt op het zuidwesten, dus hier pak je elk zonnestraaltje mee. Door de slimme indeling voelt de tuin als een verlengstuk van het huis. Het overdekte terras – bijna een binnentuin – is perfect voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtend of een goed boek in de schaduw. Het groen is volwassen en sfeervol, met hoekjes die je zelf kunt invullen: speelruimte, moestuin of loungedek – alles kan.

OMGEVING – DORPS, GROEN EN TOCH DICHTBIJ ALLES

Wamel is een charmant en rustig dorp, gelegen aan de Waal, midden in het rivierengebied. De woning ligt in een prettige éénrichtingsverkeerstraat met vriendelijke burens en nauwelijks verkeer. In het dorp vind je onder meer twee basisscholen, een voetbalvereniging, een dorps huis, een park, een kinderboerderij en een cafetaria. De kleine dorps supermarkt ligt op loopafstand – perfect voor de dagelijkse boodschappen.

Voor grotere voorzieningen ben je binnen 10 minuten in Beneden-Leeuwen of Tiel. In Tiel vind je

een compleet winkelaanbod, kinderopvang, voortgezet onderwijs, supermarkten, sportclubs, horeca en een theater. Ook voor uitgaan zit je goed: Nijmegen en 's-Hertogenbosch liggen op circa 30 minuten rijden. Via de A15, A50 of A2 ben je bovendien snel onderweg in alle richtingen.

Wandelliefhebbers, hardlopers of fietsers zitten hier op de juiste plek: de dijk en uiterwaarden liggen letterlijk om de hoek.

SAMENGEVAT

Kloosterstraat 8 in Wamel is geen standaard huis, maar een plek met ziel. Een speels familiehuis met een verrassende indeling, veel leuke hoekjes en een binnenwereld waarin het heerlijk leven is. De grote leefkeuken is het kloppend hart van het huis – perfect voor lang tafelen en eindeloze gesprekken. Dankzij de combinatie van natuurlijke materialen, zichtbare houten constructies, lichtinval en duurzame verwarming is dit een huis dat écht anders voelt.

En dan die fijne extra's: een bad- en slaapkamer beneden, een besloten tuin en de ligging in een rustige, groene omgeving. Of je nu met een groot gezin komt, ruimte zoekt voor je praktijk aan huis, samenwoont met ouders of gewoon een royaal thuis zoekt voor de toekomst – dit huis past zich aan.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem contact op en ontdek wat deze unieke woning te bieden heeft.

Begane grond





Badkamer beneden





Zijentree



Entree





Eerste verdieping

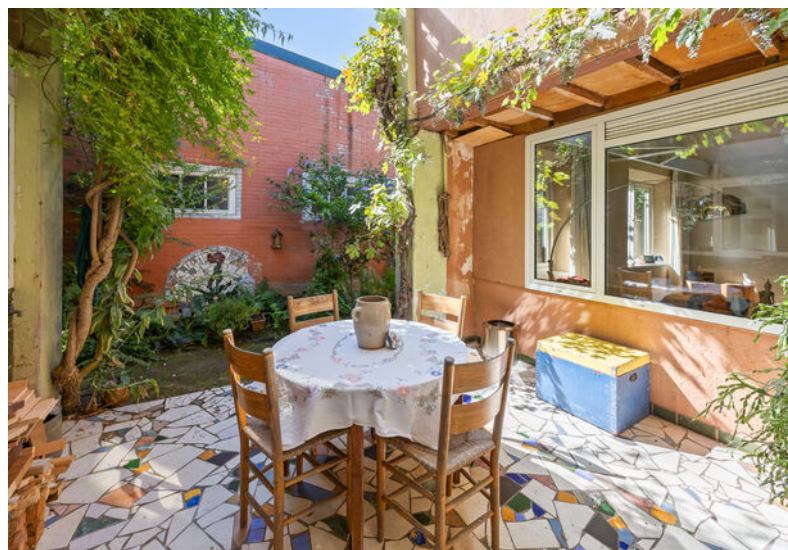








Binnentuin en tuin





Aanzicht



Begane grond



Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Kloosterstraat 8
Postcode/plaats	6659BR, Wamel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 18-07-2025

Datum meetrapport 22-07-2025

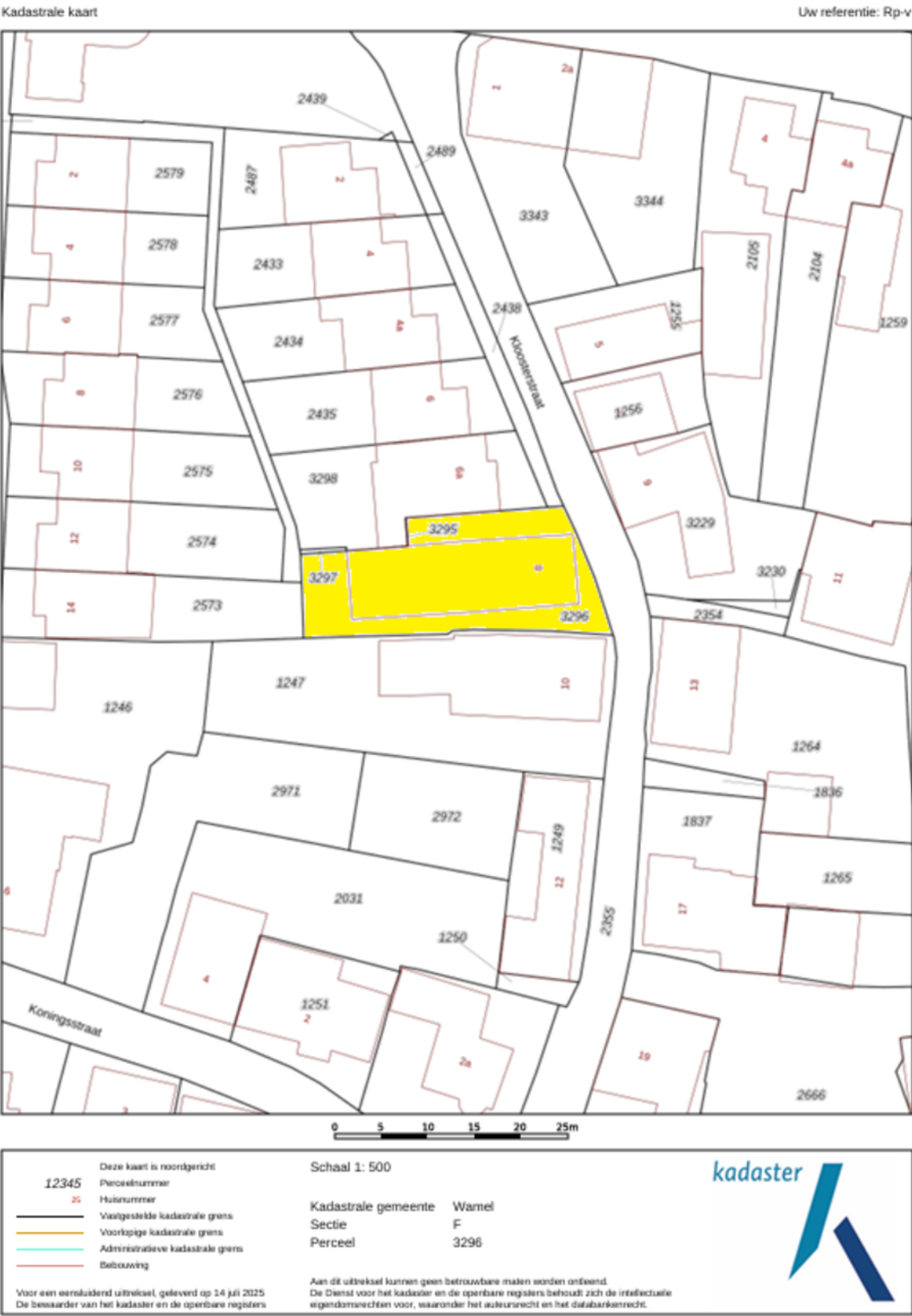
Certificaatnummer 1567598

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	258,10 M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	19,60 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,50 M ²
Externe bergruimte	3,50 M ²
Bruto vloeroppervlak	331,40 M ²
Bruto inhoud woning	1.029,99 M ³

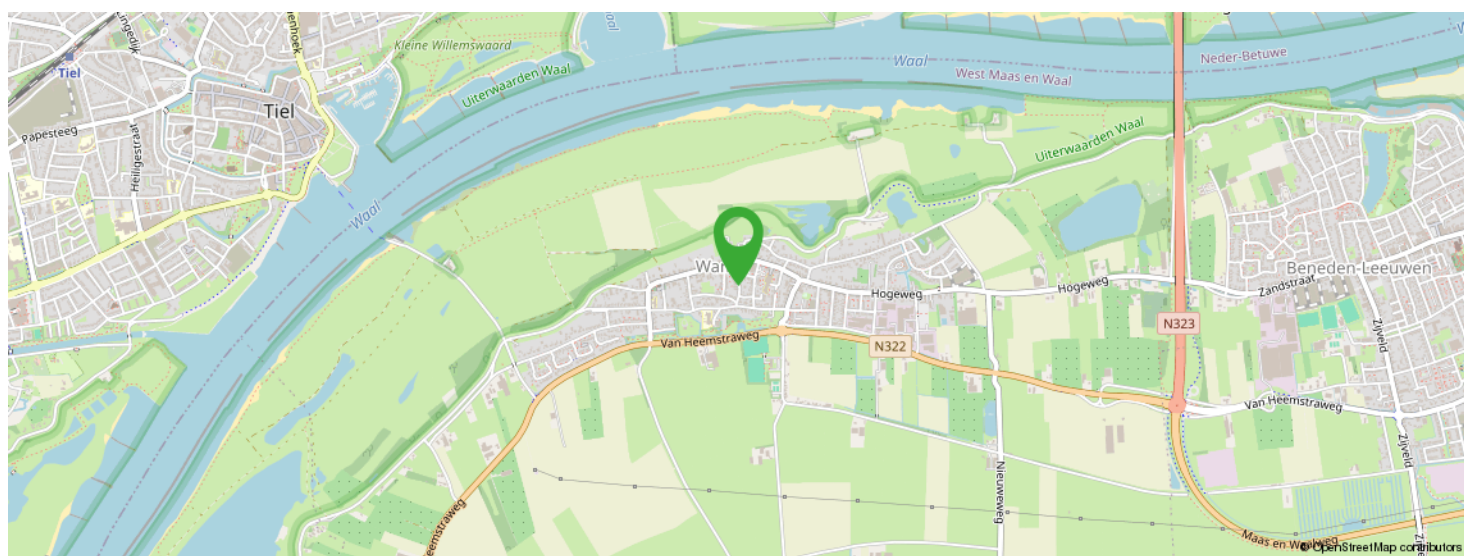
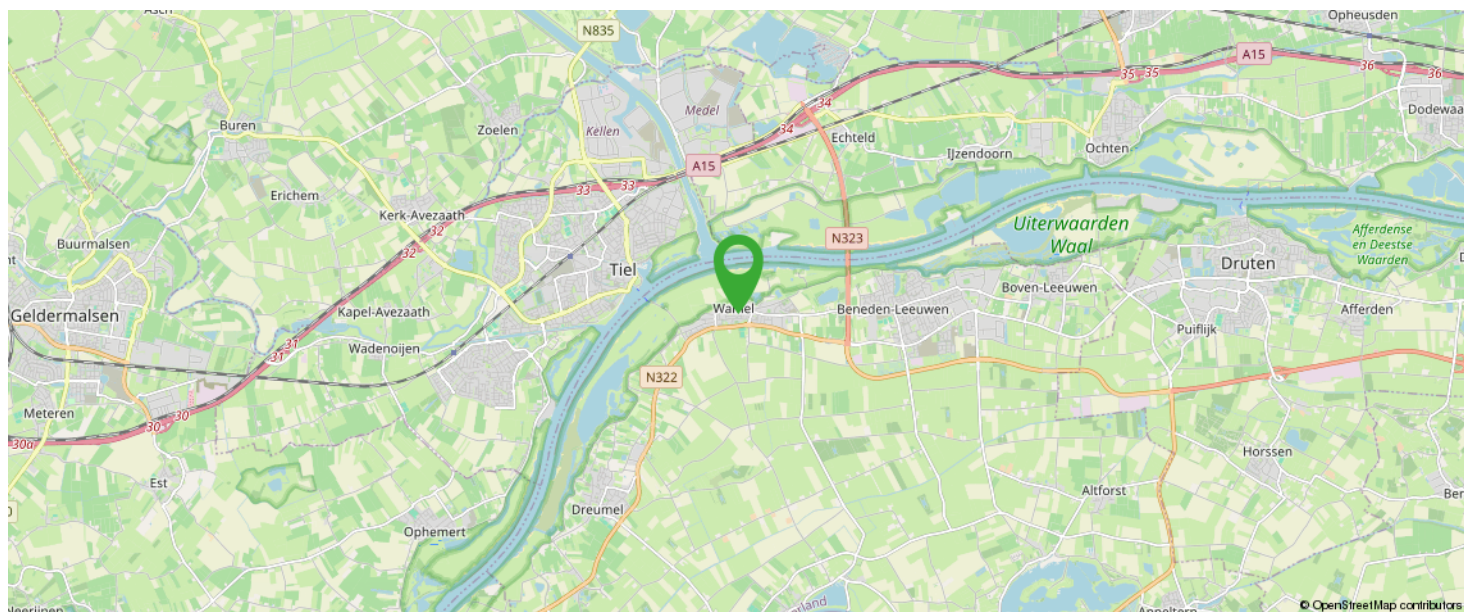
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

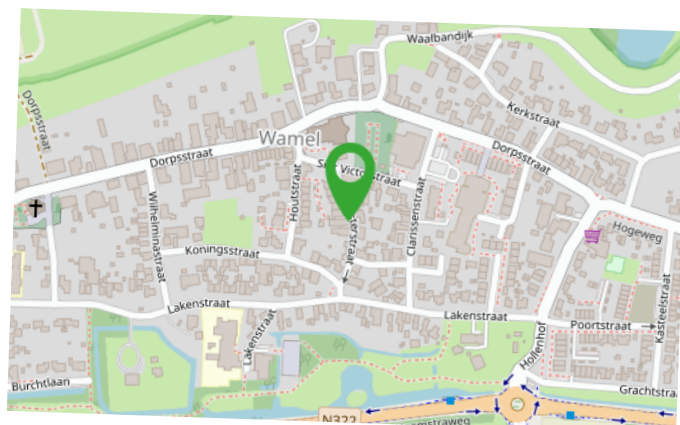
Kadastrale kaart



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 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.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—