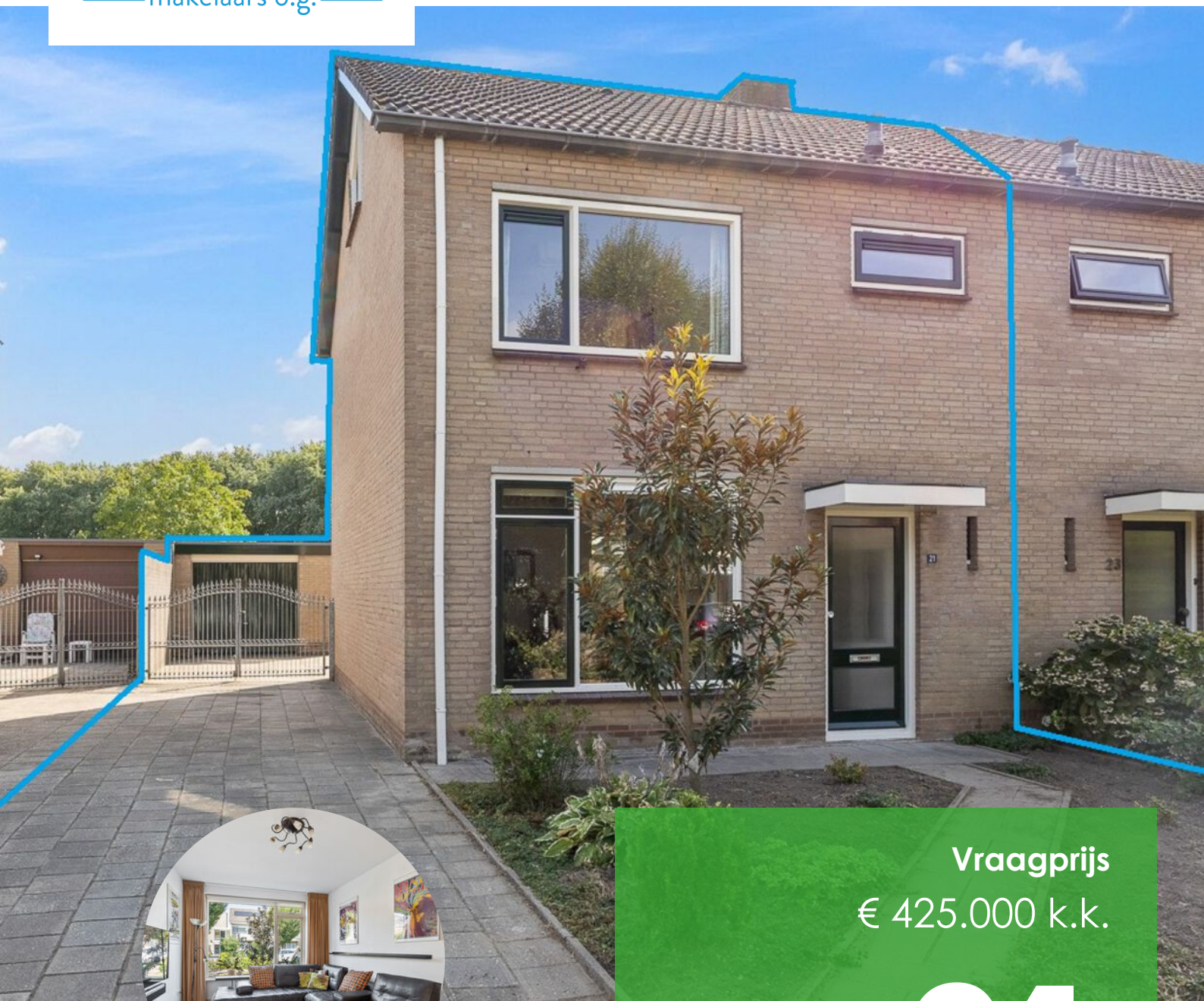




DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

21

HIEKERSHOFF

DREUMEL

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
117 m²

INHOUD:
414 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
245 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A
1970
c.v.-ketel

LIGGING:

in centrum, aan rustige
weg

TUIN:

101 m²

GARAGE:

19 m²

VERWARMING:

c.v.-ketel, gedeeltelijk
vloerverwarming

ISOLATIE

Muurisolatie, dakisolatie,
gedeeltelijk glasisolatie

Omschrijving

RUIM, INSTAPKLAAR EN VOL MOGELIJKHEDEN – 4 SLAAPKAMERS, ZONNIGE TUIN EN GROTE GARAGE!

Ben je op zoek naar een ruime en praktische eengezinswoning met volop buitenruimte, parkeerplek voor meerdere auto's én een heerlijke tuin op het zuid zuidwesten? Deze goed onderhouden woning heeft alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen met het hele gezin. Denk aan maar liefst vier slaapkamers, een ruime garage met 380V, 14 zonnepanelen én vloerverwarming op de begane grond. Tel daar de rustige ligging bij op, op een paar minuten van scholen, winkels en sportclubs, en je weet: dit is zo'n kans die je niet wil missen!

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- 4 ruime slaapkamers – genoeg plek voor het hele gezin (en een thuishkantoor)
- 14 zonnepanelen, klaar voor de toekomst én lagere energielasten
- Vloerverwarming op de begane grond – altijd warme voeten
- Brede oprit van 3 meter met plek voor maar liefst 3 auto's
- Ruime garage met 380V-aansluiting – ideaal voor klussers of hobbyisten
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuid zuidwest zuidwesten met achterom en zicht op de kerk

BEGANE GROND – LICHT, RUIM EN PRAKTISCH INGEDEELD

Je komt binnen in een hal waar je het toilet, de meterkast en trap naar boven vindt. Via de hal loop je de woonkamer in met aan de voorzijde een zithoek met fijn uitzicht op de rustige straat. Er is een extra bergruimte in de trapkast en aan de achterzijde de gezellige woonkeuken met openslaande deuren naar het terras. De keuken is het hart van het huis: een lichte ruimte waar gekookt, gelachen en geleefd wordt en is compleet uitgerust met moderne apparatuur, veel opbergruimte en heeft voldoende plek voor

een grote eettafel. De combinatie van veel lichtinval en de vloerverwarming op de gehele begane grond zorgt hier voor een warme, comfortabele sfeer.

EERSTE VERDIEPING – RUIMTE, COMFORT EN BADKAMER MET ALLES EROP EN ERAAN

Op de eerste verdieping vind je drie grote slaapkamers, allemaal prettig ingedeeld en licht. Perfect voor kinderen, een werkruimte of een hobbykamer. De badkamer is volledig uitgerust: een ruim hoekligbad, aparte douchecabine, modern wastafelmeubel én een tweede toilet.

TWEEDE VERDIEPING – NOG EEN SLAAPKAMER EN MEER

Via een vaste trap kom je op zolder, hier bevindt zich de vierde slaapkamer, een fijne extra ruimte die je naar eigen wens kunt inrichten. Ook ideaal als logeerkamer of rustige thuiswerkplek. Op de overloop is ook plaats voor een wasmachine en droger, plus extra bergruimte.

TUIN – ZONNIG, PRIVÉ EN PRAKTISCH

De achtertuin ligt op het zuid zuidwesten en is daarmee een heerlijke plek om de hele dag van de zon te genieten. De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk ingericht, dus weinig werk en veel plezier. Aan de achterzijde vind je de ruime garage, voorzien van een 380V-aansluiting perfect voor wie wil klussen, stallen of gewoon extra opbergruimte nodig heeft. Daarnaast is hier ook een aansluiting voor een wasmachine en droger. Op de extra brede oprit (3 meter) naast de woning is plek voor maar liefst drie auto's. Achter het hek voor de garage kan een vierde auto staan.

OMSCHRIJVING

DREUMEL – RUSTIG, KINDVRIENDELIJK EN ALLES IN DE BUURT

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat met alle belangrijke voorzieningen dichtbij. Het rustige en gezellige Dreumel is een perfecte plek voor liefhebbers van een landelijke omgeving met alle nodige voorzieningen binnen handbereik. De basisschool is op loopafstand, er zijn tal van sportvoorzieningen aanwezig en het centrum biedt een divers scala aan winkels, een snackbar, een pizzeria en een restaurant. Daarnaast zijn hier ook voorzieningen zoals een tandarts en een apotheek. In de zomer kun je genieten van het buitenzwembad en het prachtige rivierenlandschap met de dijk en uiterwaarden is praktisch jouw achtertuin.

Bovendien bevind je je met de auto binnen 30 minuten in het bruisende centrum van Nijmegen of Den Bosch. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A15 ben je uitstekend verbonden met de rest van het land.

SAMENGEVAT

Een instapklare en verrassend ruime gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en een royale garage. Gelegen in een rustige wijk met alles binnen handbereik. Perfect voor gezinnen of stellen die ruimte, comfort en duurzaamheid zoeken op een fijne plek.

Ben jij klaar voor je volgende stap? Dan is dit je kans!



Keuken





Woonkamer





Eerste verdieping









Tweede verdieping







Achteruitzicht





Begane grond

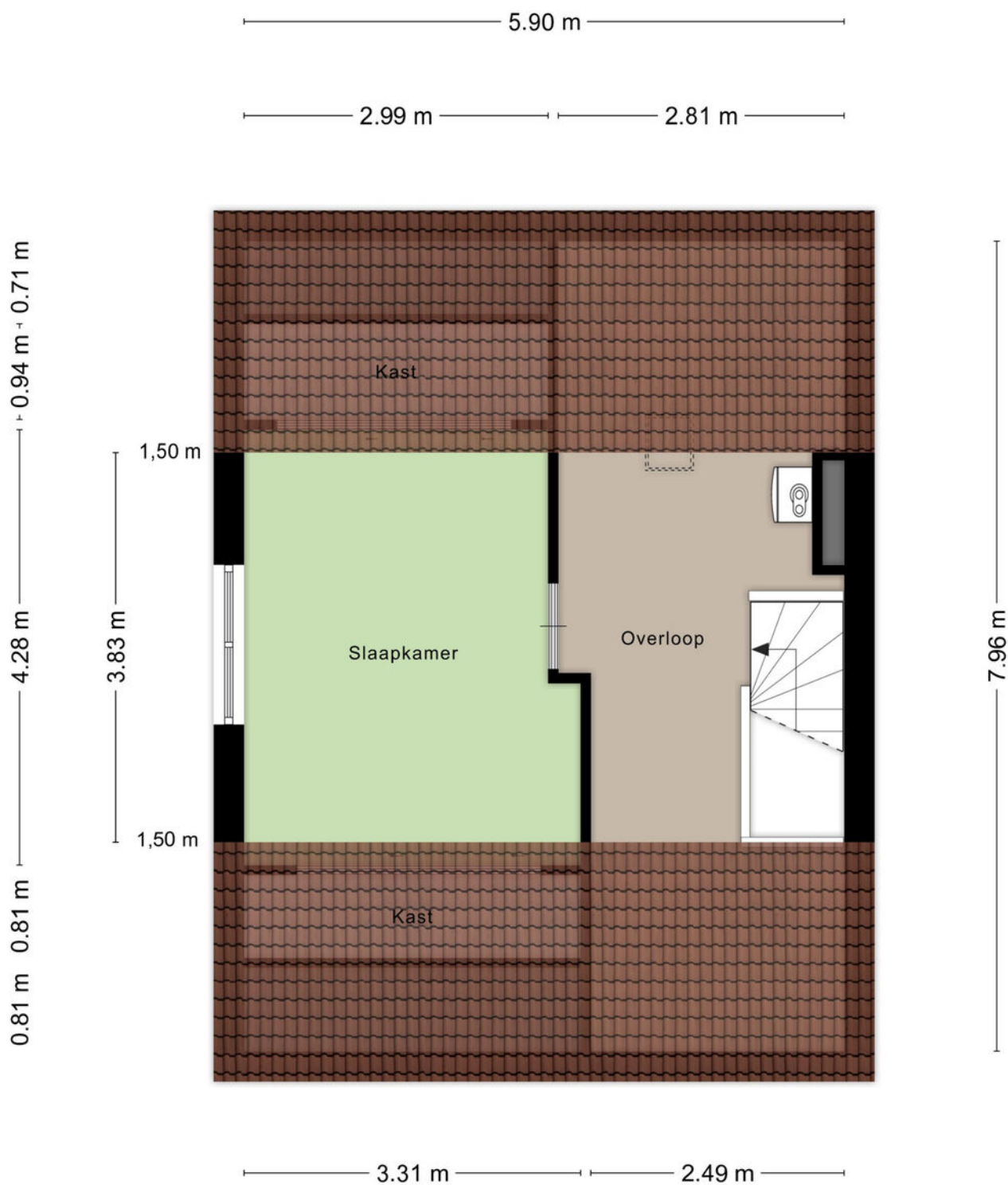


Eerste verdieping



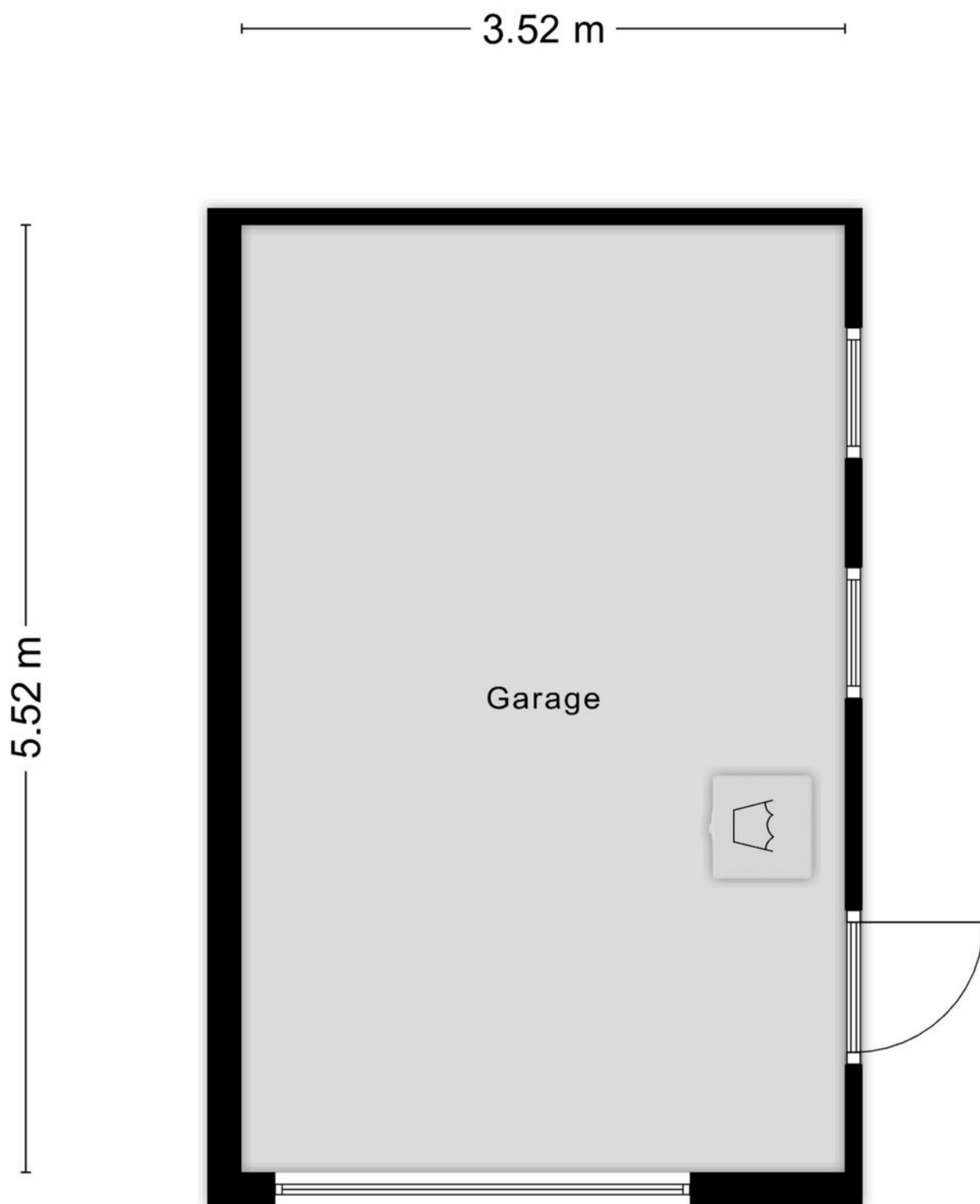
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Garage



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	Hienkershoff 21
Postcode/plaats	6621AV, Dreumel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 11-08-2025

Datum meetrapport 12-08-2025

Certificaatnummer 1570210

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	117,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,90	M ²
Externe bergruimte	19,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	163,70	M ²
Bruto inhoud woning	414,38	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 bepalingsmethoden', 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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v

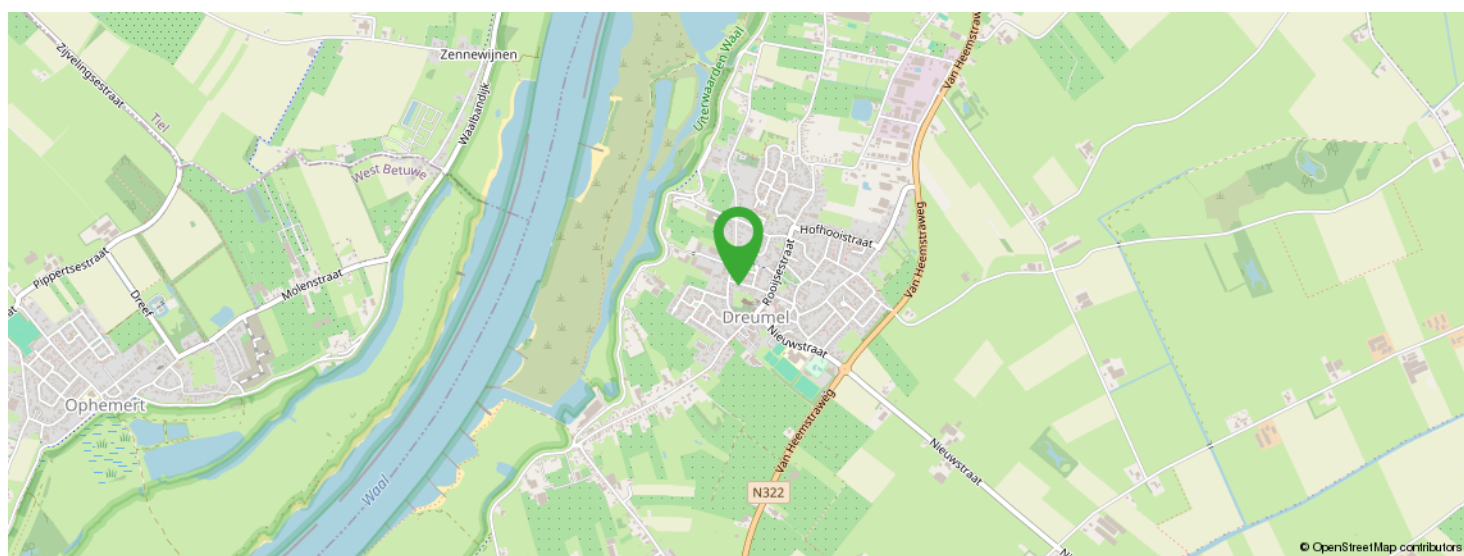
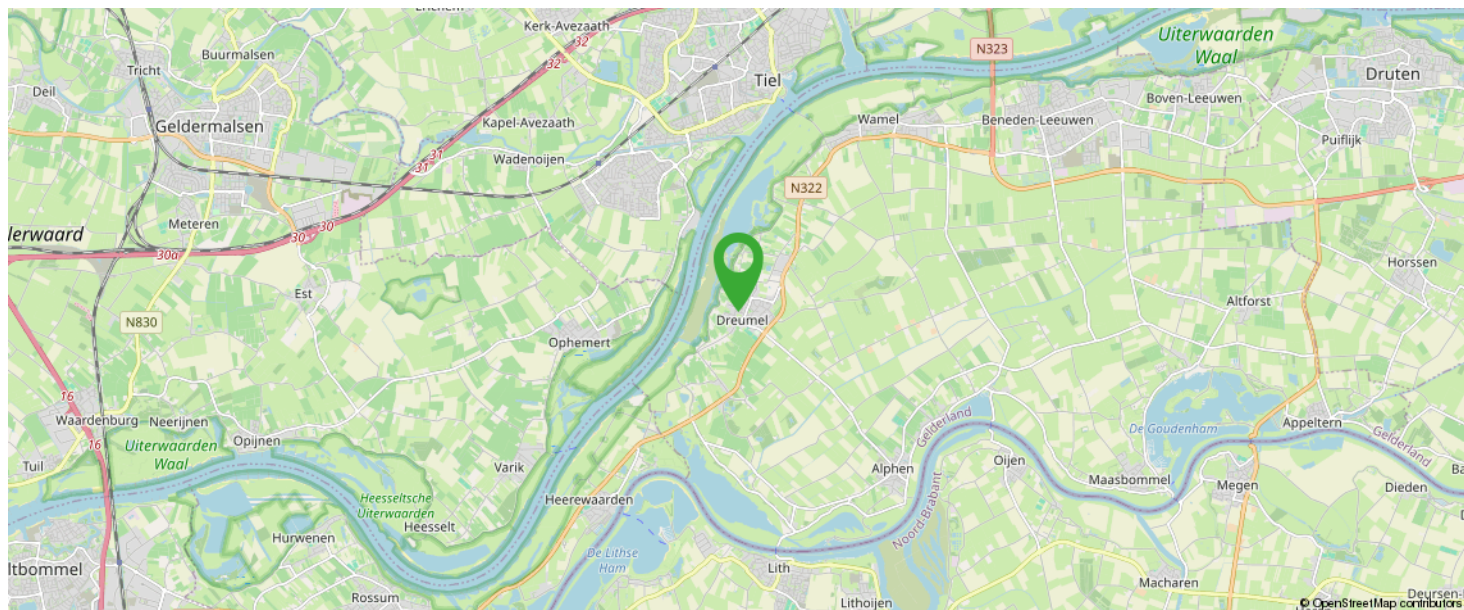


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer 25 Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Gebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Drenmel Sectie A Perceel 1951	kadaster 
--	---	--

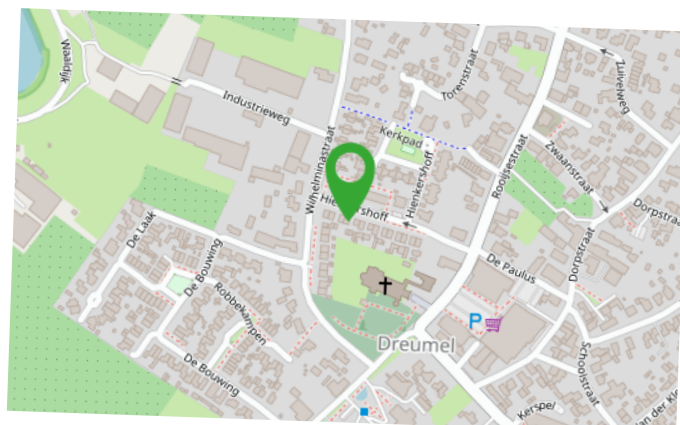
Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

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.

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.—