



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

78 a

VIADUCTSTRAAT

WAMEL

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
199 m²

INHOUD:
739 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1730 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
A+++
1993
zonneboiler

LIGGING:

aan rustige weg, landelijk
gelegen

TUIN:

735 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

vloerverwarming
gedeeltelijk, elektrische
verwarming

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Omschrijving

Laat je verrassen – wonen op een terp met uitzicht, comfort en karakter

Sommige woningen laten pas hun ware aard zien als je over de drempel stapt. Deze bijzonder gelegen woning in Wamel is daar een perfect voorbeeld van. Op een terp aan de dijk, met een tuin die grenst aan de dijk en uitzicht biedt over de Wamelse uiterwaarden, is dit een huis dat rust, ruimte en duurzaamheid ademt.

Van buiten straalt het kracht en degelijkheid uit en van binnen omarmt het je met warmte, licht en verrassende leefruimtes. Hier woon je met zicht op de natuur, terwijl modern comfort en slimme technologie het dagelijkse leven moeiteloos maken.

De kleurrijke tuin rondom vertelt meteen het verhaal van dit huis: levendig, groen en vol beleving. Met walnotenboom, amberboom, pruimen en bessenstruiken, een moestuin met hobbykas en een heerlijke tuinkamer die elk seizoen uitnodigt om buiten te zijn. Dit is een plek waar wonen, ontspannen en genieten vanzelf samenkomen.

Waarom juist dit huis jouw aandacht verdient

- Energielabel A+++ – dankzij 46 zonnepanelen, zonnecollector (heatpipes) en ventilatiewarmtepomp
- Volledig gasloos en uitgerust met smart home-systeem (Home Assistant)
- Comfortabele verwarming via vloerverwarming, airco, pelletkachel en infraroodpanelen
- Luxe leefkeuken met kookeiland, stoomoven, combimagnetron, Quooker, vaatwasser en bijkeuken
- Levensloopbestendig: slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vrijstaande, geïsoleerde garage met elektrische rolluiken, laadpaalaansluiting en vliering
- Rondom rolluiken (ook op Veluxramen) en een elektrisch bedienbare poort

- Tuinkamer en een vrijstaande overkapping met lamellen dak, perfect voor elk seizoen
- Grote oprijlaan met carport, ruimte voor meerdere auto's en afgesloten terrein
- Kleurrijke tuin met moestuin, hobbykas en een eigen wandelopgang naar de dijk.

BEGANE GROND – licht, comfortabel en levensloopbestendig

De oprijlaan leidt naar een woning die meteen een gevoel van rust en overzicht geeft. Binnen vormt de royale leefkeuken het hart van het huis. Hier komen design en functionaliteit samen: een kookeiland met inductiekookplaat en afzuigkap, stoomoven, combimagnetron, dubbele spoelbak met Quooker en natuurlijk een vaatwasser. De aangrenzende bijkeuken biedt een extra spoelbak en ruimte voor wasmachine en droger – praktisch en netjes uit het zicht.

De woonkamer is ruim en licht, met zichtlijnen naar buiten en toegang tot de tuinkamer. Dankzij de ligging op het westen is dit de ideale plek voor lange zomeravonden of een rustige ochtend met uitzicht op het groen.

De slaapkamer op de begane grond heeft dubbele tuindeuren, die direct toegang geven tot de tuin. Aangrenzend ligt een moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Deze combinatie maakt de woning volledig levensloopbestendig, zonder in te leveren op stijl of sfeer.

EERSTE VERDIEPING – ruim en functioneel

De trap leidt naar een ruime overloop met dakkapel die natuurlijk licht binnenlaat, en handige knieschotten voor extra opbergruimte. Vanuit overloop heb je toegang tot twee lichte slaapkamers met Velux-dakramen (voorzien van rolluiken) en de badkamer met douche en wastafel. — ideaal voor logés, gezin of werkruimte aan huis. De eerste kamer biedt toegang tot de technische ruimte.

Omschrijving

BUITEN – vrijheid, zon en privacy

De tuin is een oase van rust en groen. Dankzij de ligging op de terp geniet je van uitzicht over de tuin, met volledige privacy.

Hier vind je een tuinkamer die door de beschutte ligging al in het vroege voorjaar te gebruiken is, een vrijstaande overkapping met lamellen dak en een blokhut voor opslag of hobbyruimte.

De oprijlaan biedt plaats aan meerdere auto's, met een carport voor een kleine auto. De vrijstaande geïsoleerde garage heeft een laadpaalaansluiting, elektrische rolluiken en een vliering. Het terrein is volledig omheind — ideaal voor huisdieren of kinderen — en de elektrische poort is te bedienen met de handzender of via Home Assistant.

OMGEVING – dorps, groen en dichtbij de stad

De ligging is uniek: aan de dijk, met een eigen wandelpad naar de dijk met toegang tot de uiterwaarden en een speeltuin aan de overkant van de straat.

In het dorp Wamel vind je een buurtwinkel en basisschool op loopafstand. Voor een uitgebreider winkelaanbod rijd je in enkele minuten naar Beneden-Leeuwen met supermarkten, winkels en horeca.

Via het pontje over de Waal ben je bovendien zo in Tiel, met theater, bioscoop en restaurants.

Hier woon je landelijk, met alle voorzieningen dichtbij én met de stad binnen handbereik.

SAMENGEVAT

Een duurzaam en toekomstgericht huis met karakter, comfort en een warme uitstraling. Dankzij de combinatie van slimme techniek, hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en een tuin die elk seizoen tot zijn recht komt, is dit een woning die je niet alleen moet zien, maar vooral moet ervaren.

Serre





Woonkamer



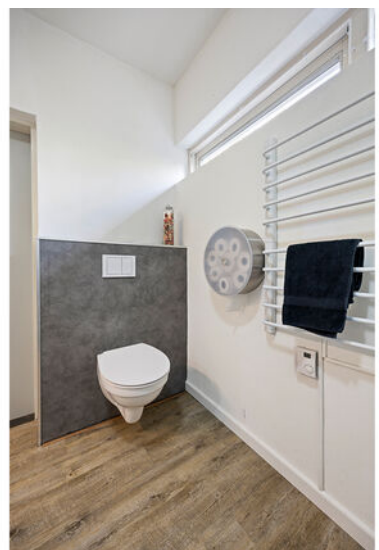


Keuken

Slaapkamer BG en bijkeuken



Badkamer BG



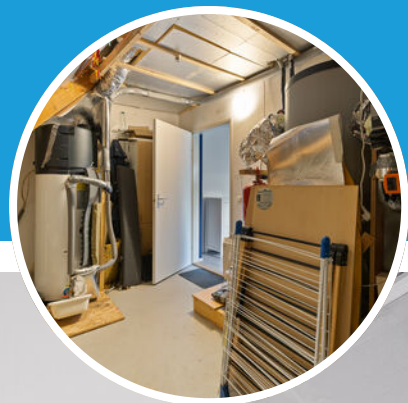
Entree en toilet







Slaapkamer/Berging













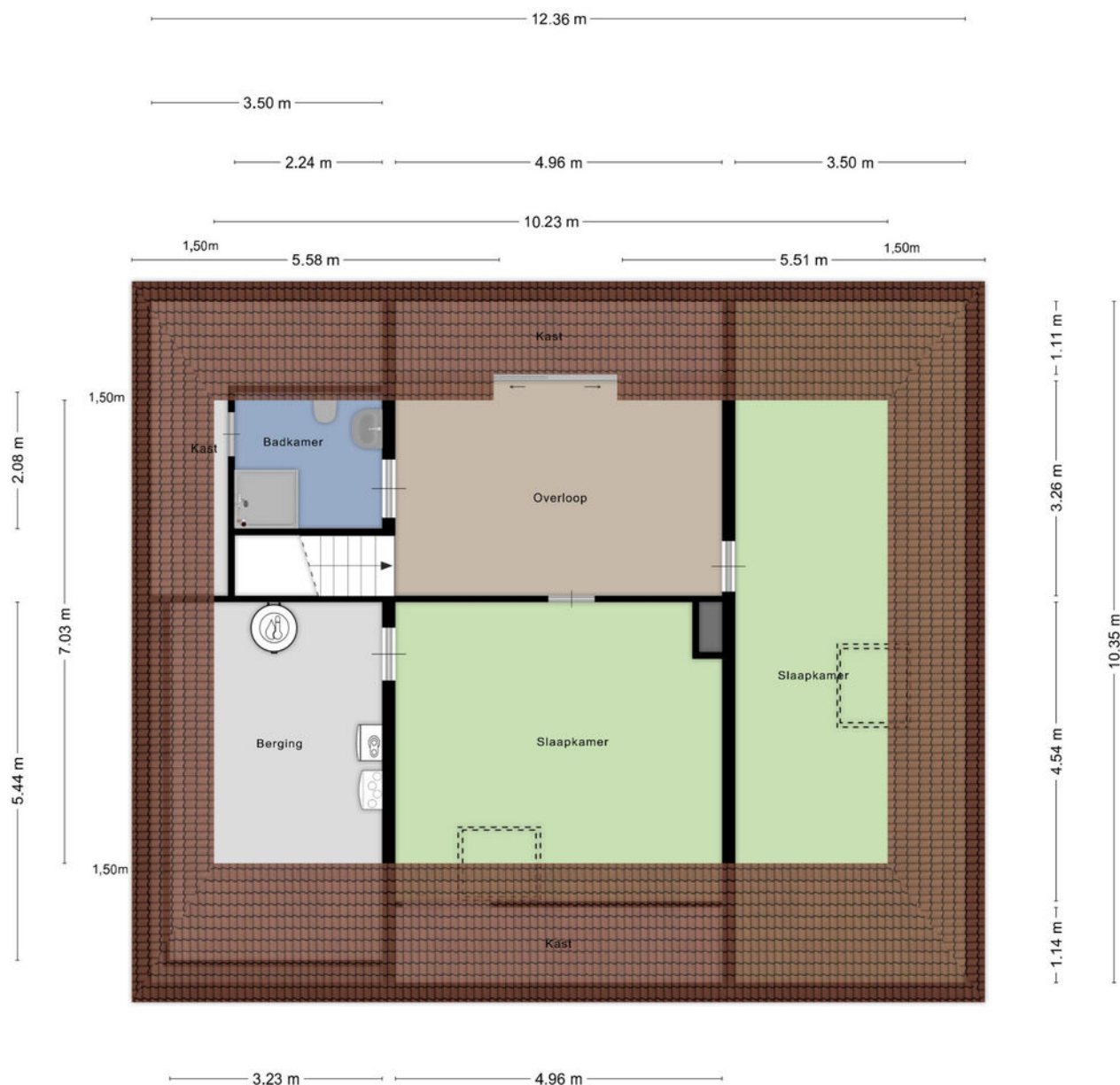


Begane grond

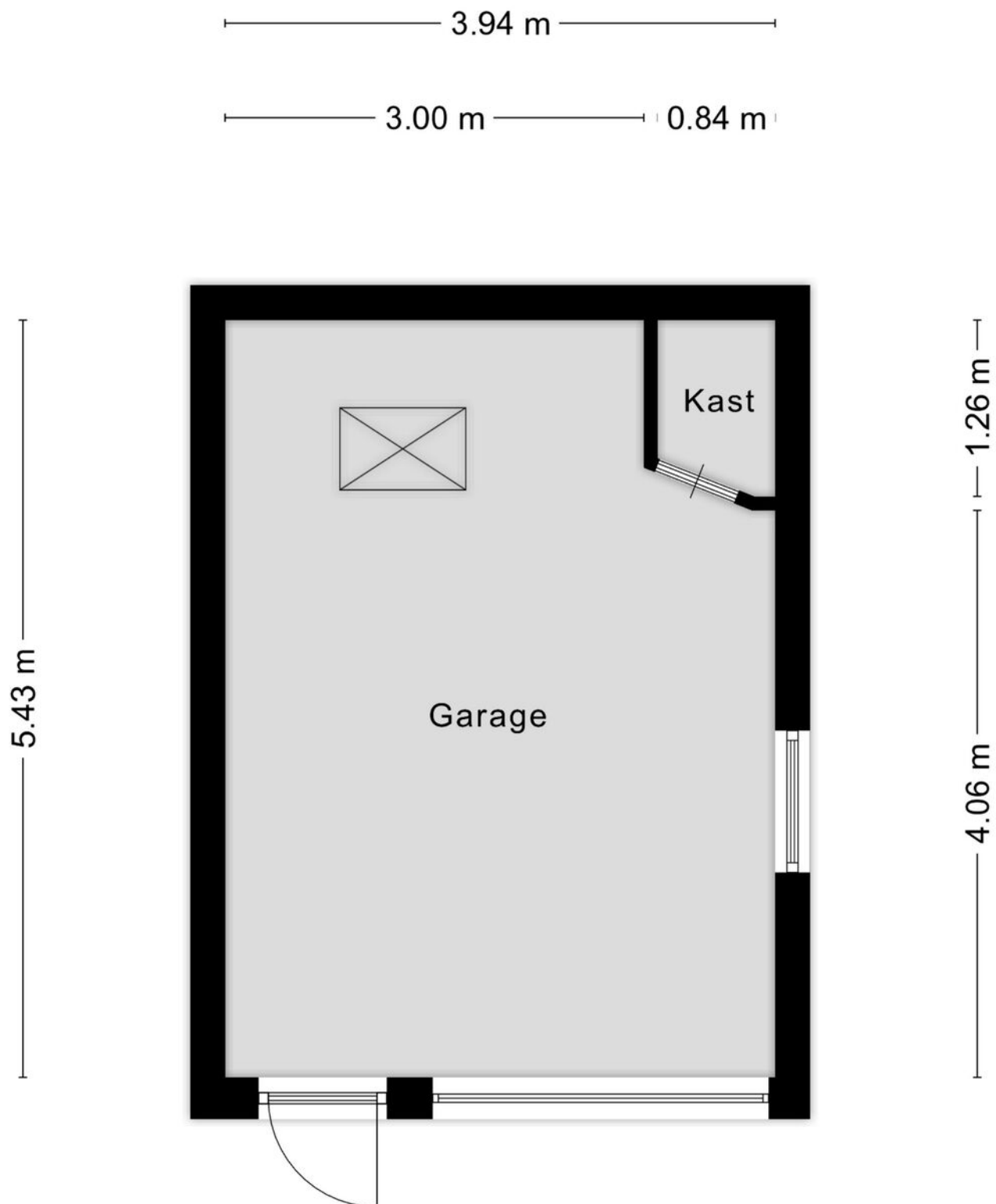


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

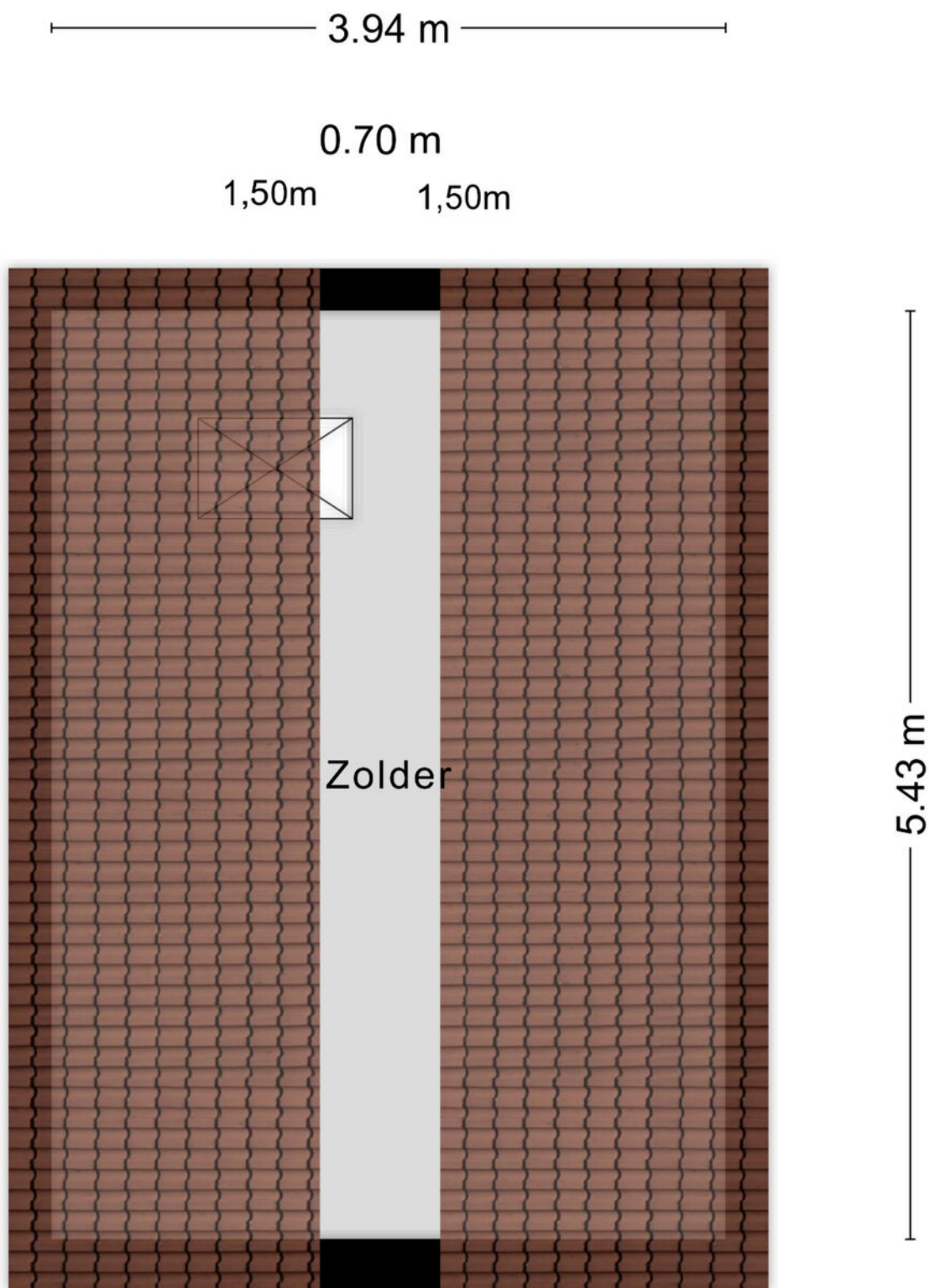


Garage



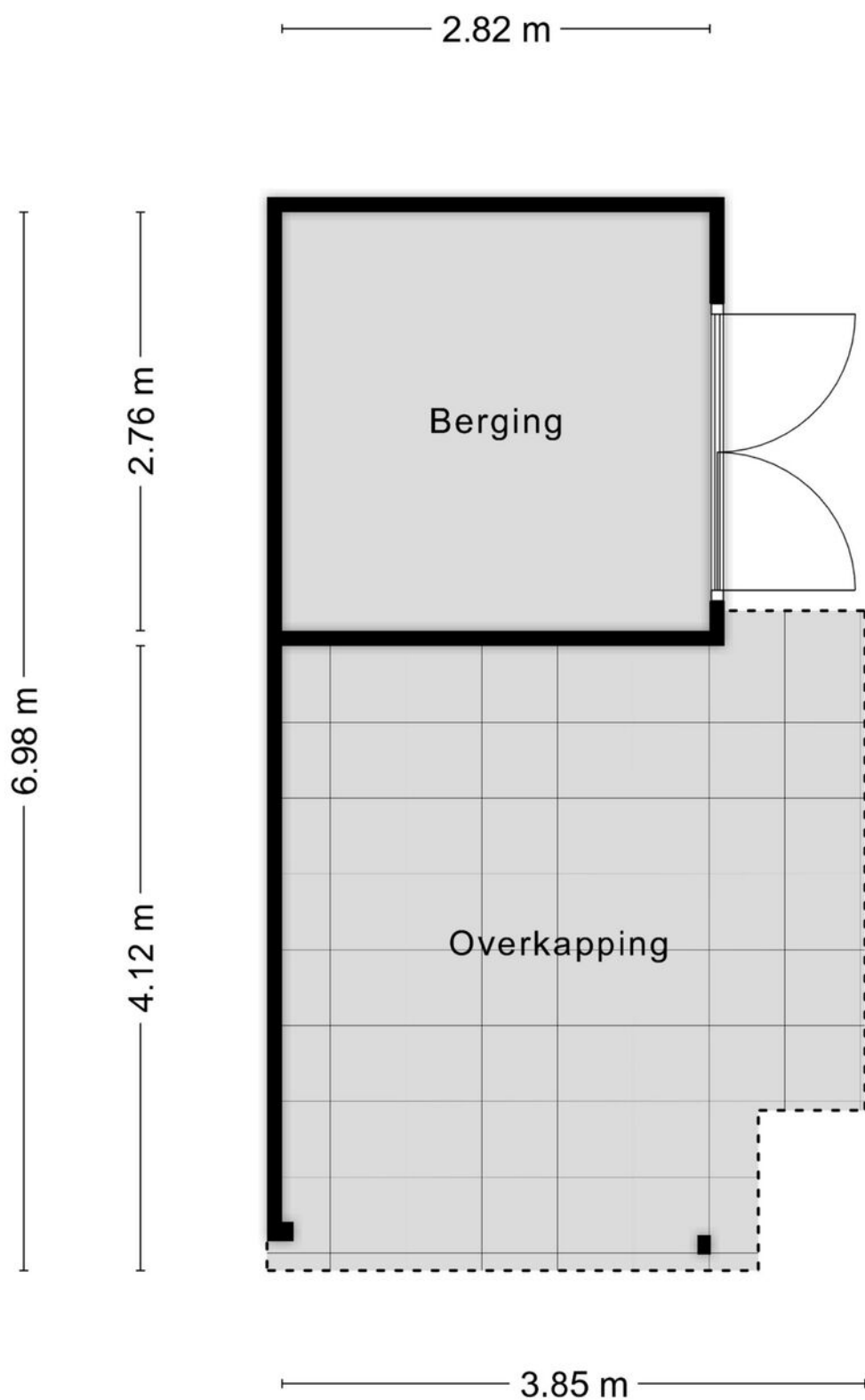
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder-garage



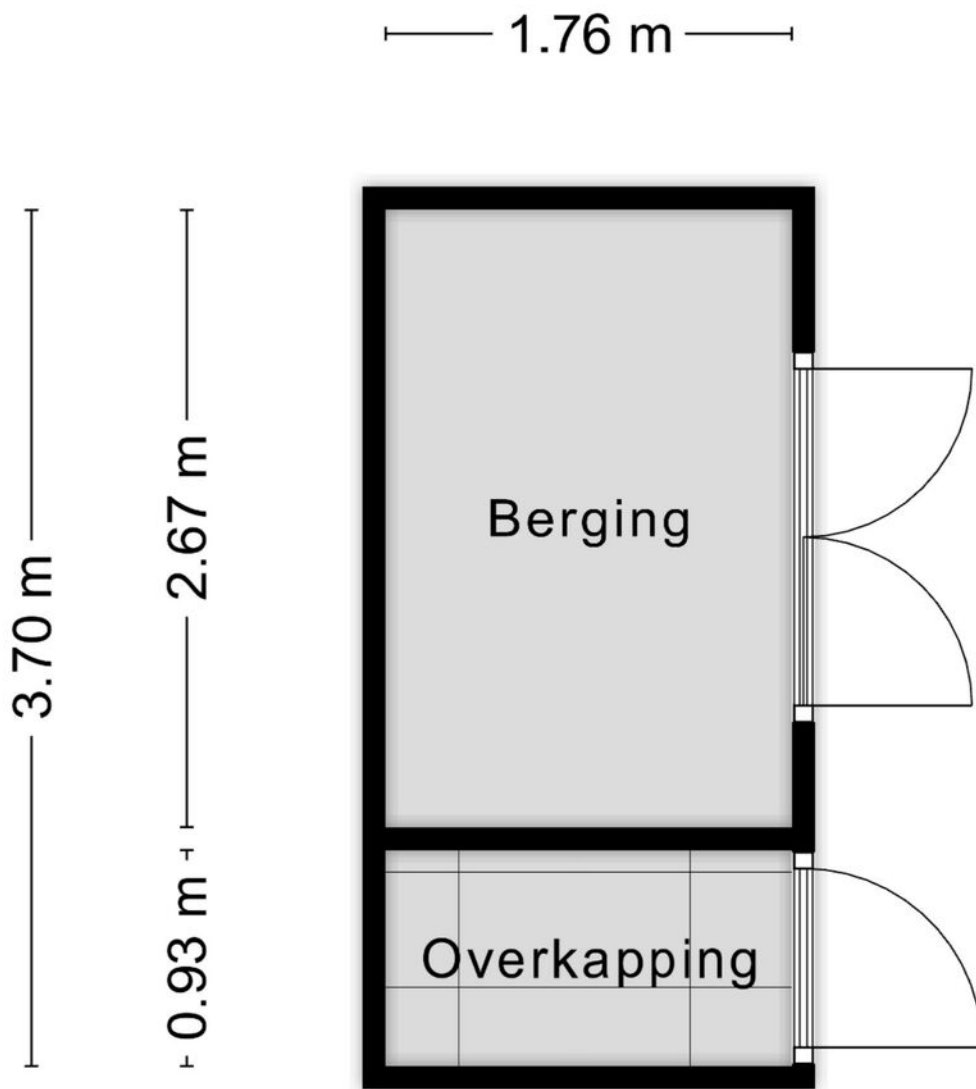
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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

Berging



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	Viaductstraat 78-A
Postcode/plaats	6659CP, Wamel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	20-10-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	21-10-2025
-------------------	------------

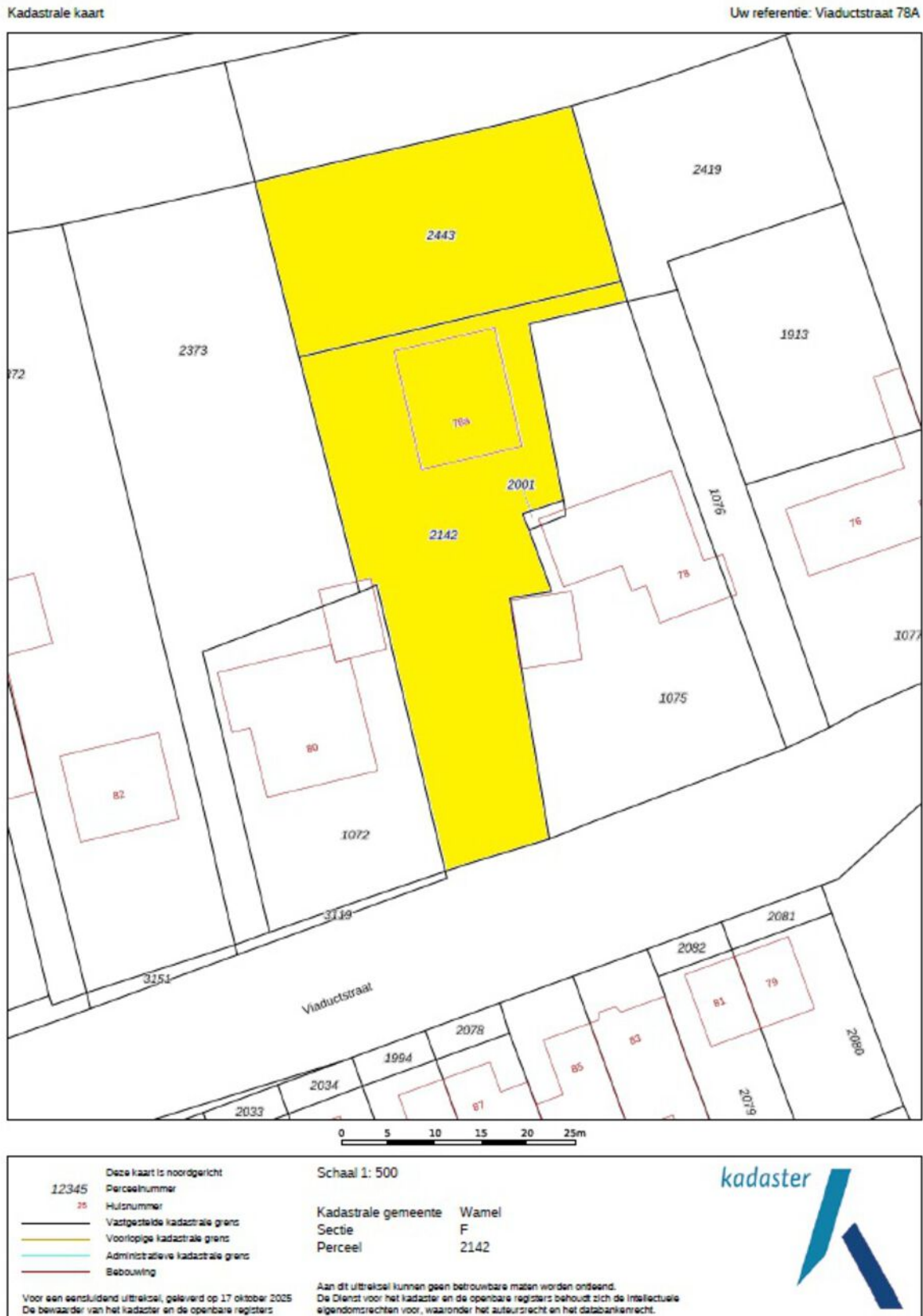
Certificaatnummer	1588100
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	199,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19,00	M ²
Externe bergruimte	37,70	M ²
Bruto vloeroppervlak	303,50	M ²
Bruto inhoud woning	738,83	M ³

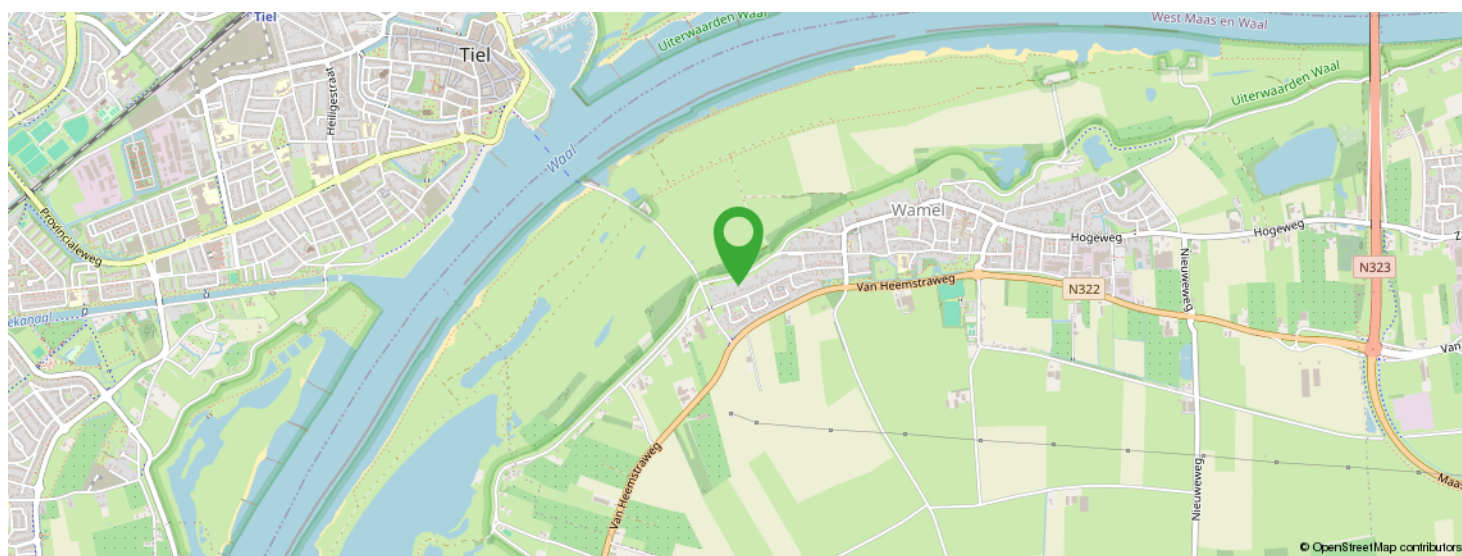
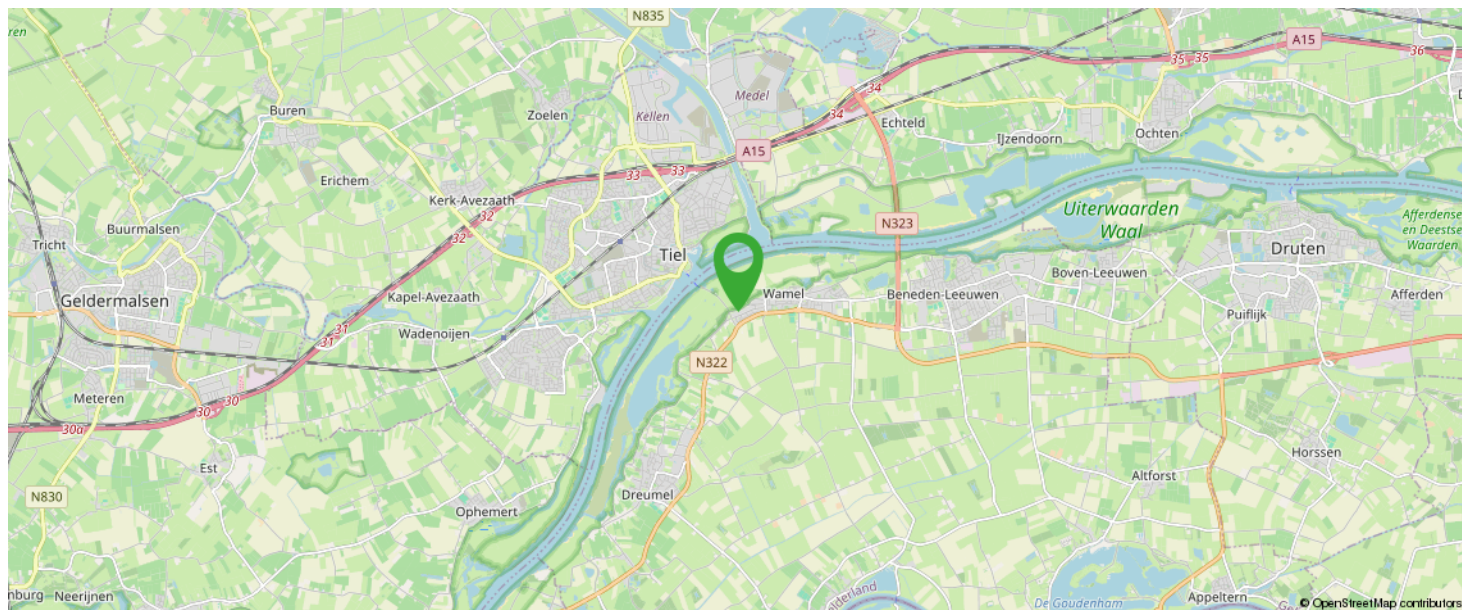
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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

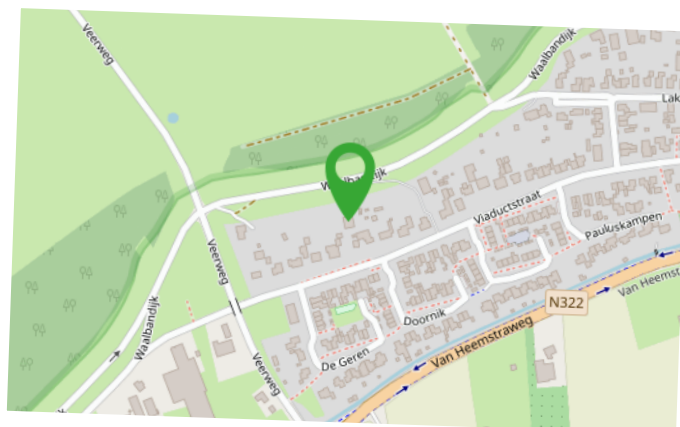
Kadastrale kaart



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.—