



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

7

WETHOUDER KUIPERSSTRAAT

AFFERDEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
94 m²

INHOUD:
375 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
404 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
B
1954
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
GARAGE:

aan rustige weg
284 m²
voorzien van elektra, met
zolder

VERWARMING:

ISOLATIE

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

HOEKWONING MET KARAKTER – LICHT, RUIMTE EN EEN TUIN VOL MOGELIJKHEDEN

Ben jij op zoek naar een huis waar je meteen ideeën van krijgt? Waar licht, comfort en buitenleven samenkomen en waar elke ruimte uitnodigt om er iets moois van te maken? Deze hoekwoning in Afferden heeft het allemaal: een verrassend ruime indeling, een heerlijke tuin op het westen én een rustige ligging aan het einde van een doodlopende straat. Hier woon je vrij, met weinig verkeer en volop privacy. Perfect voor starters of jonge gezinnen die dromen van een plek met vrijheid, sfeer en groeipotentie.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Riante achtertuin op het westen zon, privacy en volop mogelijkheden
- Lichtstraat in de keuken zorgt voor natuurlijk licht en een open sfeer
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, hal, toilet en badkamer voor extra comfort
- Bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Zolder met dakraam en volop bergruimte
- Garage met zolder, eigen oprit en plek voor twee auto's

BEGANE GROND – LICHT EN LEVENDIG

Via de voordeur stap je binnen in een ruime hal met toilet, provisieruimte en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je linksaf de woonkamer in een sfeervolle ruimte waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt door de grote raampartijen. Er is plek genoeg voor een gezellige zithoek en een royale eettafel, perfect voor lange avonden met vrienden of familie. De vloerverwarming zorgt hier voor comfort in elk seizoen.

De halfopen keuken sluit er direct op aan en vormt het kloppend hart van het huis. Dankzij de lichtstraat is het hier altijd helder en ruimtelijk. De keuken is uitgerust met het benodigde inbouwapparatuur en biedt volop kastruimte. Hier

kook je met plezier terwijl je contact houdt met de woonkamer gezellig én praktisch tegelijk.

Aansluitend vind je de bijkeuken, een fijne ruimte met een extra wasbak en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier loop je zó de tuin in, wat het dagelijks leven nét dat beetje makkelijker maakt.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, allemaal met een prettige lichtinval. De badkamer is modern ingericht, voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en vloerverwarming, zodat je 's ochtends nooit koude voeten hebt. De overloop biedt extra bergruimte, ideaal voor linnengoed, koffers of seizoenspullen, en geeft toegang tot de vlizotrap naar de zolder.

ZOLDER

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt genoeg ruimte om met een kleine aanpassing een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte te creëren. Dakraam en bergruimte maken het praktisch en veelzijdig. Een perfecte kans om de woning nog meer waarde en wooncomfort te geven.

TUIN

De tuin is absoluut één van de blikvangers van deze woning. Lang, groen en op het westen gericht, waardoor je hier tot in de late uurtjes van de zon geniet. Een deel is betegeld voor een royaal terras, terwijl het gazon uitnodigt om te ontspannen, te spelen of lekker te tuinieren.

Voorin staat een garage met zolder, ideaal voor opslag, een hobbyruimte of klusplek. De tuin is ook toegankelijk via de oprit aan de zijkant, waar plek is voor twee auto's. Dankzij de hoekligging en het feit dat de woning aan het einde van een doodlopende straat ligt, geniet je hier van rust, privacy en weinig verkeer echt een plek waar

Omschrijving

AFFERDEN EN OMGEVING DORPS, GROEN EN GOED BEREIKBAAR

Deze woning ligt in het gezellige Afferden (Gld.), een dorp dat bekendstaat om z'n gemoedelijke sfeer en groene omgeving. Je vindt er alles wat je dagelijks nodig hebt: een basisschool, voetbalvereniging, dorpshuis en cafetaria – allemaal binnen handbereik.

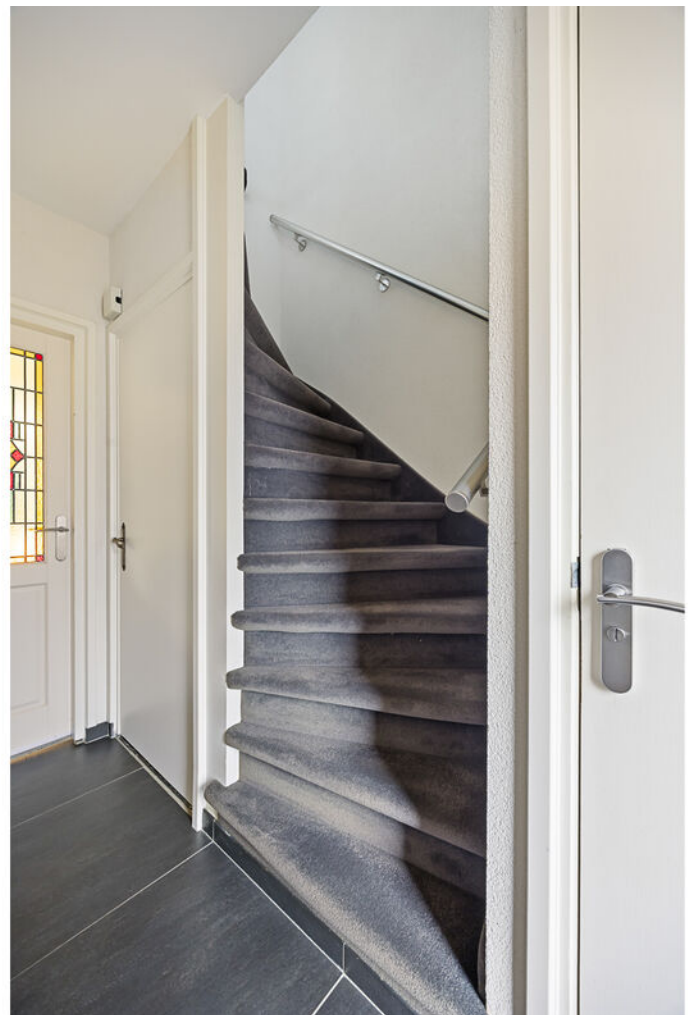
Voor grotere voorzieningen rijd je in een paar minuten naar Druten, waar je meerdere supermarkten, winkels, kinderdagverblijven, voortgezet onderwijs, sportclubs en horeca vindt. En wie zin heeft in stadse gezelligheid zit goed in Nijmegen nog geen half uur rijden en je staat midden in het bruisende centrum met theaters, cafés en restaurants.

De ligging is ook ideaal voor natuurliefhebbers: de dijk en uiterwaarden liggen in de buurt, perfect voor een wandeling, fietstocht of gewoon even uitwaaien met uitzicht over de Waal. Dankzij de goede verbinding met de A15, A50 en A73 ben je bovendien snel onderweg richting Tiel, Oss, Arnhem of 's-Hertogenbosch.

SAMENGEVAT

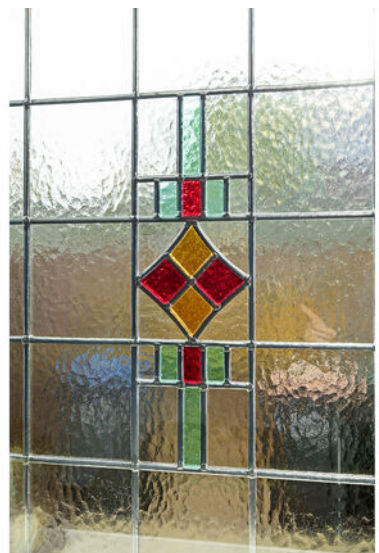
Een lichte en ruime hoekwoning met een heerlijke tuin, vloerverwarming op de belangrijkste ruimtes en een rustige ligging aan het einde van een doodlopende straat. Met z'n praktische indeling, gezellige leefruimtes en comfortabele details is dit een huis dat zóveel meer biedt dan je op het eerste gezicht denkt.







Eetkamer



Keuken















Zolder









Begane grond



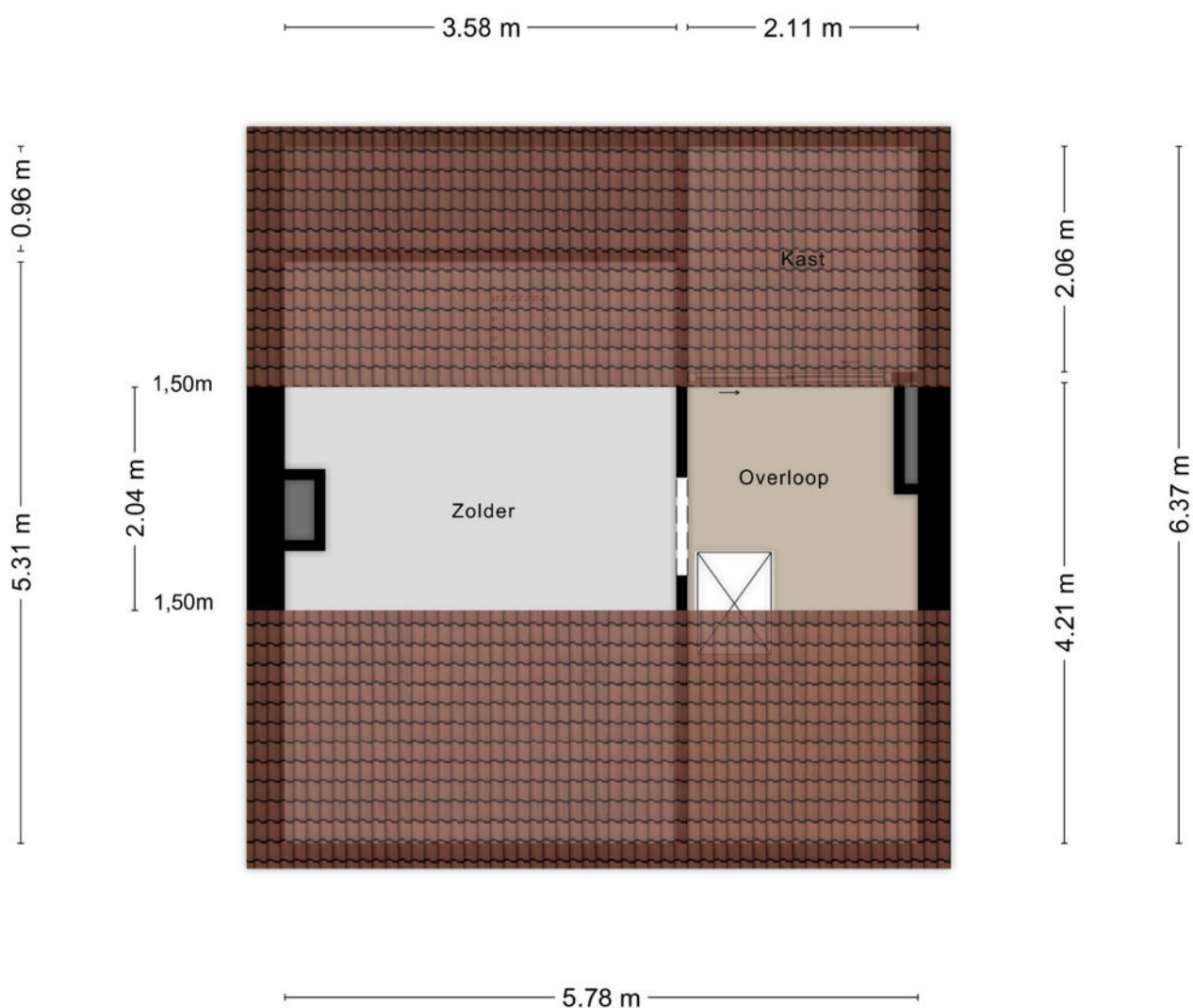
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



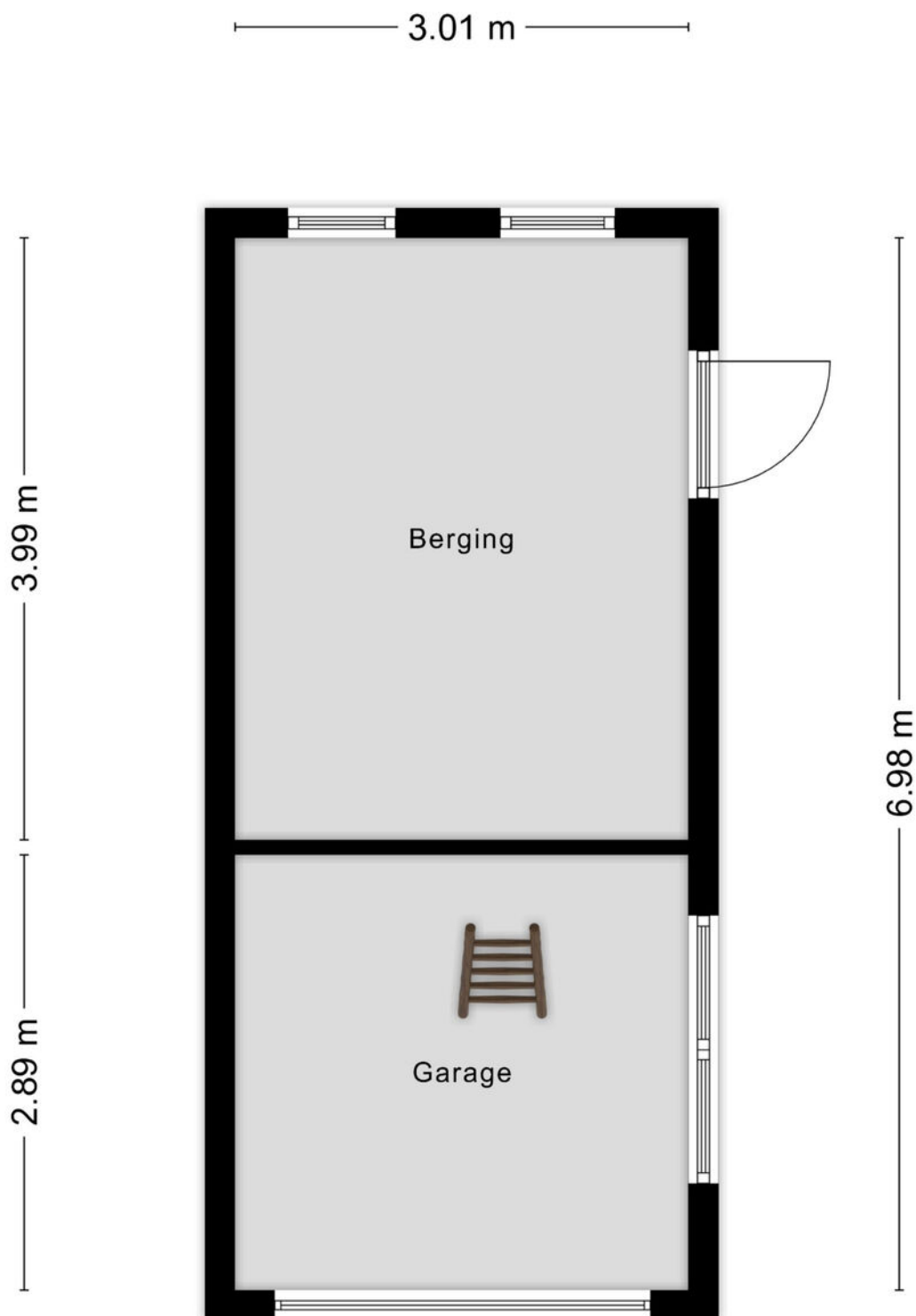
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



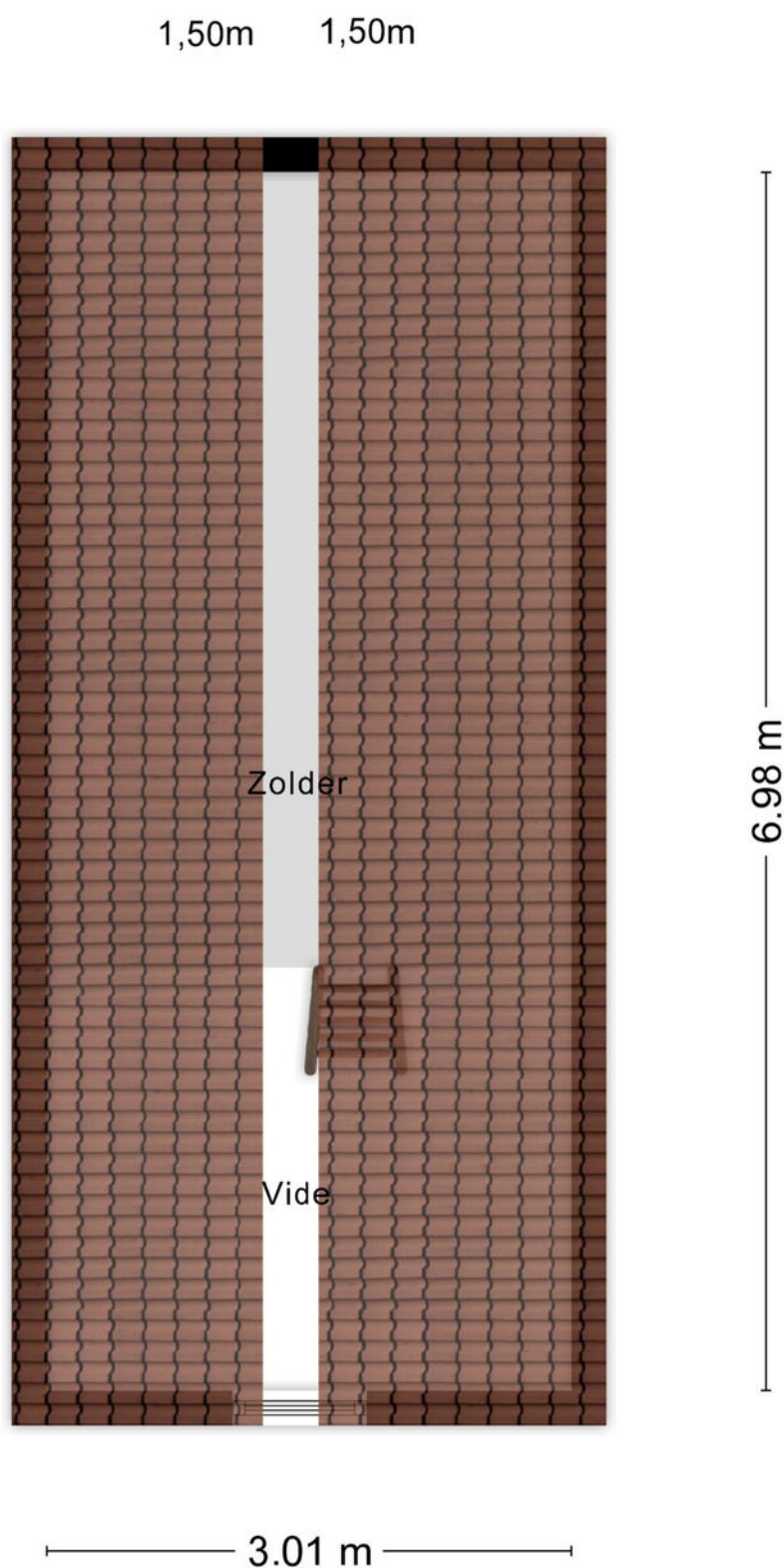
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Zolder garage

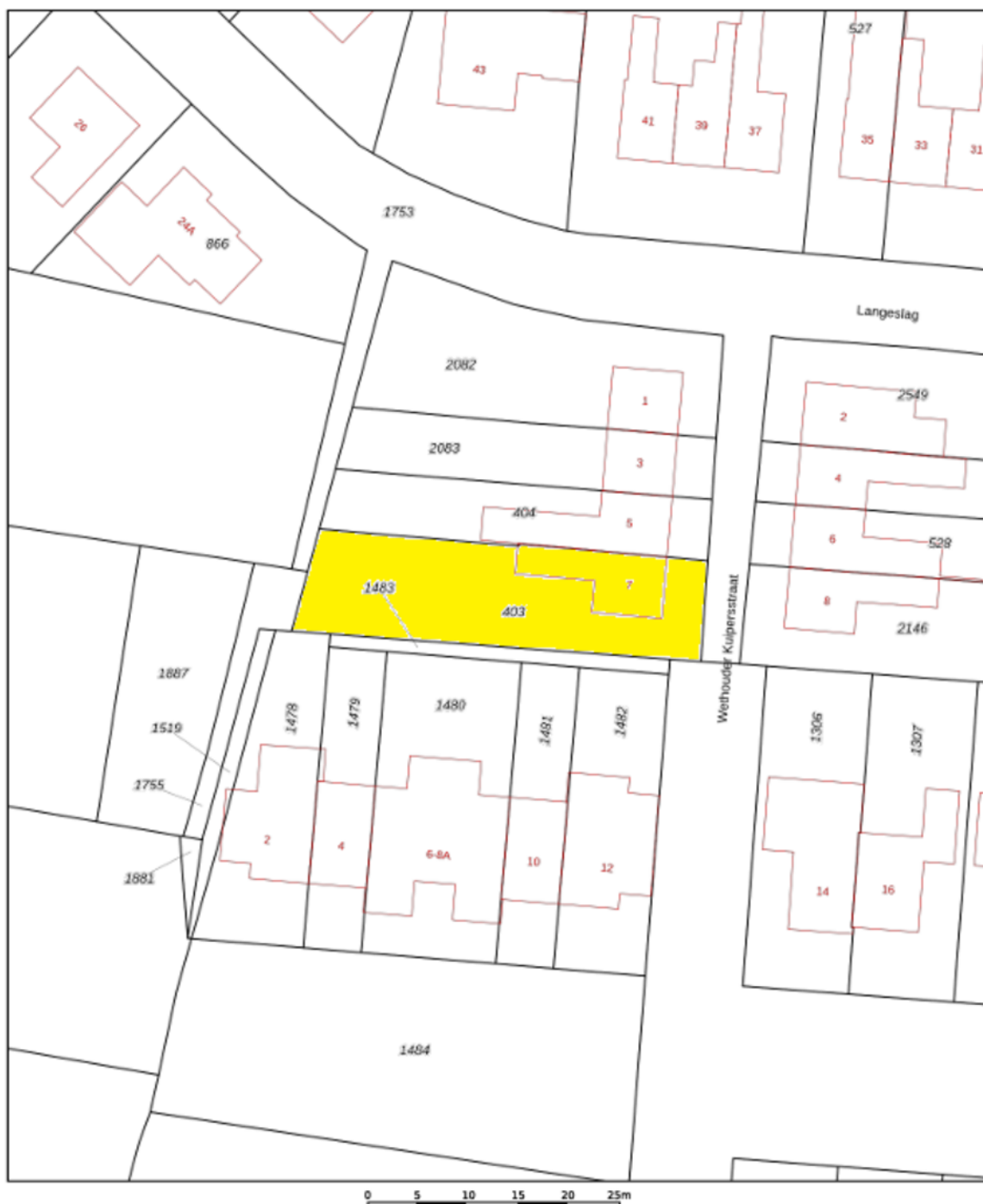


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wethouder Kuipers



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Druuten
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	403
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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 databankenrecht.

kadaster

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	Wethouder Kuipersstraat 7
Postcode/plaats	6654BG, Afferden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

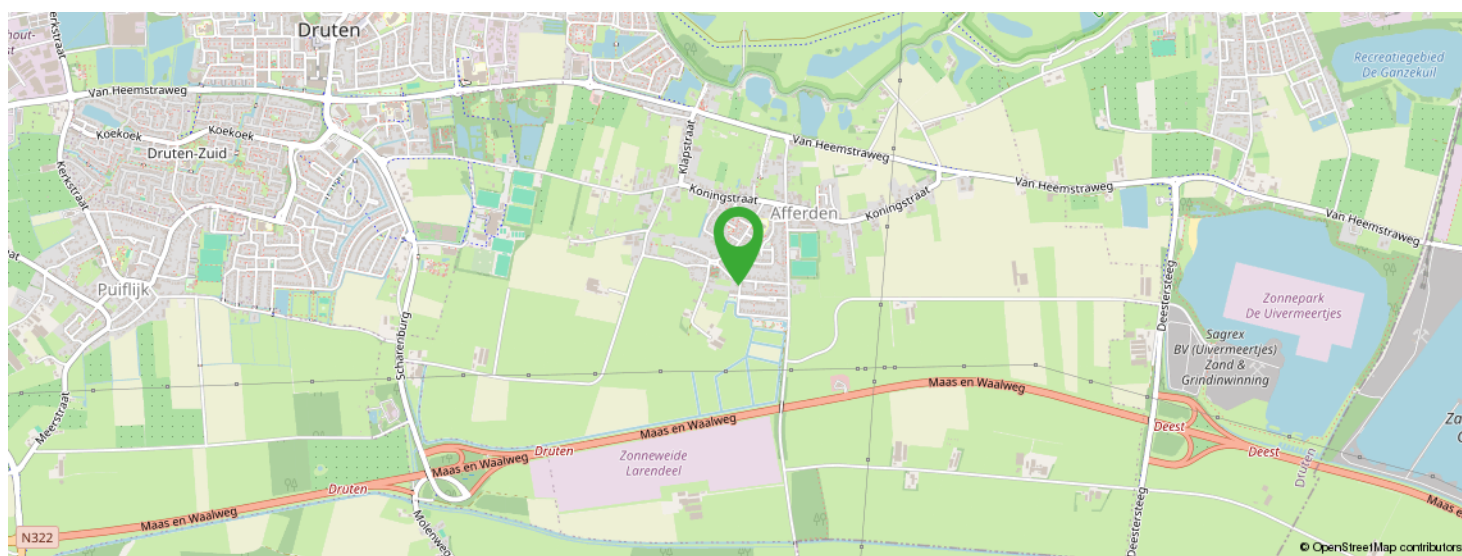
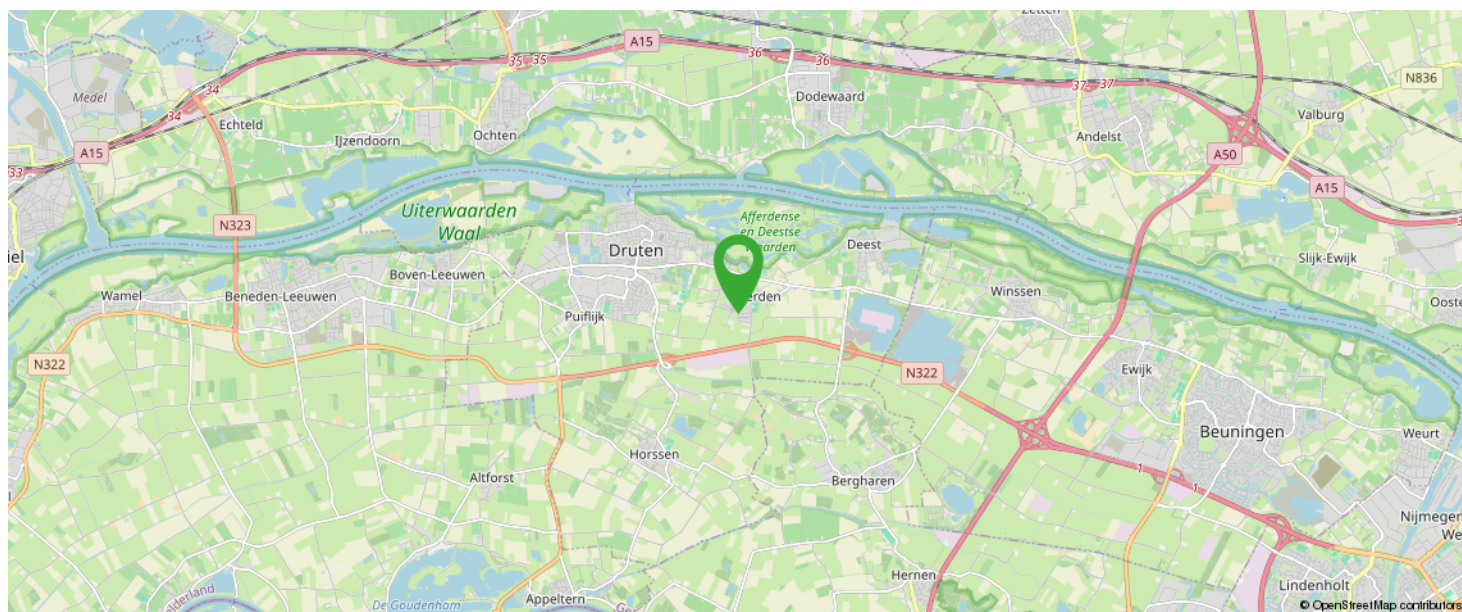
Datum meetopname	28-10-2025
Datum meetrapport	29-10-2025
Certificaatnummer	1588894

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	94,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	11,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	22,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	154,00	M ²
Bruto inhoud woning	375,42	M ³

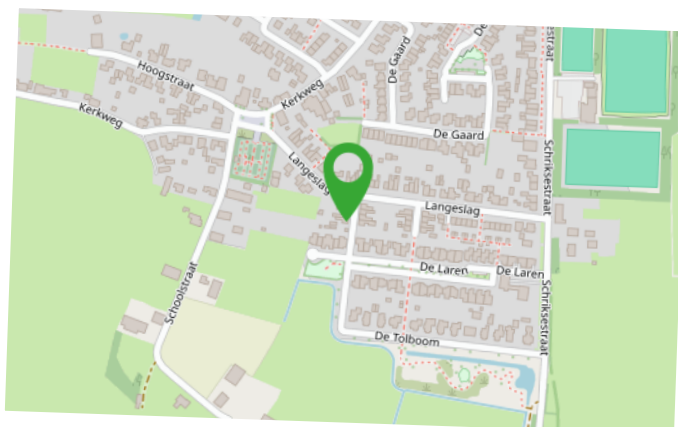
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

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.—