



DE LORIYN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

15

DE LAREN

AFFERDEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
197 m²

INHOUD:
712 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
280 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
3



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
2001
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

aan rustige weg
106 m²
vrijstaand hout
c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

EEN UNIEKE KANS VOOR IEDEREEN MET WOONPLANNEN EN DROOMIDEEËN

Deze twee-onder-een-kapwoning is er zo één waarvan je meteen denkt: hier kan ik écht iets moois van maken. Met z'n ruimte, licht en slimme indeling is het de perfecte plek voor iedereen die op zoek is naar een huis met potentie én comfort. Tel daar de duurzame upgrades bij op, en je hebt een woning die klaar is voor de toekomst.

HIGHLIGHTS DIE JE NIET WILT MISSEN

- HR++ dubbel glas voor comfort en energiezuinig wonen
- 13 zonnepanelen – laag energieverbruik, hoog woonplezier
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Heerlijk veel lichtinval dankzij grote raampartijen
- Tuin op het zuidwesten met volop mogelijkheden
- Slaapkamer met eigen douche, slaapkamer met walk-in closet

BEGANE GROND – LICHT, RUIMTE EN LEVEN

Je komt binnen via de voordeur onder een fijne overkapping, zodat je altijd droog staat terwijl je de sleutel in het slot steekt. In de hal vind je het toilet, de cv-ketel en de trap naar boven. Rechtdoor gaat de route naar alle woonplekken beginnen.

Aan de rechterkant stap je de keuken binnen: een plek waar het daglicht je meteen begroet. De grote raampartij zorgt voor een constante stroom van natuurlijk licht, waardoor deze ruimte de ideale plek is om 's ochtends rustig wakker te worden met een kop koffie. De keuken is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur, en er is ruimte genoeg voor een gezellige eettafel. Koken, kletsen, borrelen het gebeurt hier allemaal moeiteloos door elkaar.

Loop je verder, dan kom je in de woonkamer terecht. Een fijn, uitnodigend geheel met openslaande deuren naar de achtertuin. Die

connectie met buiten geeft de ruimte net dat beetje extra lucht en vrijheid. Vanuit de woonkamer is een aparte kamer bereikbaar, nu ingericht als kantoor ideaal voor thuiswerken, studeren of als creatieve hobbyruimte.

Terug in de hal is er ook toegang tot de inpandige berging, die je eveneens vanaf de oprit kunt bereiken. Handig voor fietsen, tuingereedschap of als opbergplek waar je gewoon even alles neerzet dat je nog moet "sorteren".

EERSTE VERDIEPING – COMFORT IN HET DAGELIJKS LEVEN

De vaste trap leidt je naar een verrassend ruim ingedeelde eerste verdieping. Hier vind je twee grote slaapkamers, beide met lekker veel licht en ruimte om je spullen kwijt te kunnen. Vanuit één van deze kamers stap je zó de walk-in closet in en zeg nou zelf: wie droomt daar niet van?

De badkamer is volledig vernieuwd in 2024 en voelt als een kleine wellnessruimte. Een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel én een dakraam dat zorgt voor daglicht en frisse lucht. Alles strak, fris en klaar voor jarenlang zorgeloos gebruik.

TWEEDE VERDIEPING – EXTRA SLAAPKAMER & PRAKTISCHE RUIMTE

Nog een trap omhoog brengt je op de tweede verdieping, die voelt als een zelfstandige verdieping op zichzelf. Hier vind je een extra slaapkamer, compleet met eigen douche en wastafel ideaal voor een oudere tiener, een logé of als luxe werkplek.

Daarnaast is er een ruime overloop met een dakraam en toegang tot de vliering. Dé plek voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar wel graag netjes wil opbergen.

Omschrijving

TUIN – ZON, PRIVACY EN ALLE MOGELIJKHEDEN

De tuin ligt op het zuidwesten, dus zonliefhebbers zitten hier helemaal goed. Of je nu gaat voor loungen, buiten eten of gewoon met een boek in het groen wilt zitten: het kan allemaal. De tuin heeft een mix van betegeld terras en volwassen beplanting. Achteraan staat een houten berging voor tuinkussens of al het seizoensspul.

AFFERDEN EN OMGEVING – DORPS, GROEN EN NAAST ALLES WAT JE NODIG HEBT

Het dorp beschikt over een basisschool, voetbalveld, dorpshuis, speeltuintjes, een cafetaria en genoeg groen om eindeloos in rond te struinen.

Voor de dagelijkse boodschappen of sportclubs rijd je in een paar minuten naar Druten of Beneden-Leeuwen. Alles wat je nodig hebt van kinderdagverblijven tot supermarkten, voortgezet onderwijs en winkels ligt binnen handbereik.

Nijmegen ligt op slechts 20–25 minuten rijden. Of je nu toe bent aan een dagje stad, studie, uitgaan, winkelen of cultuur: hier heb je volop keuze uit cafés, restaurants, theaters en scholen.

De omgeving van Afferden is een paradijs voor mensen die graag wandelen, hardlopen of fietsen. De dijk en uiterwaarden liggen letterlijk om de hoek, en in elk seizoen ziet het landschap er weer anders uit.

Met de A50, A15 en A73 in de buurt ben je bovendien zó onderweg richting Arnhem, Oss, Tiel of Den Bosch. Reistijd? Vaak korter dan je denkt.

KLAAR OM DIT HUIS ZELF TE VOELEN?

Dit is zo'n woning die je echt moet ervaren. Je voelt het licht, de ruimte en de mogelijkheden pas goed wanneer je er rondloopt. Met z'n duurzame voorzieningen, heerlijke tuin, verrassende indeling en comfortabele woonlagen is dit een huis waar je jaren vooruit kunt en één waar je al je woonplannen tot leven kunt wekken.



Keuken

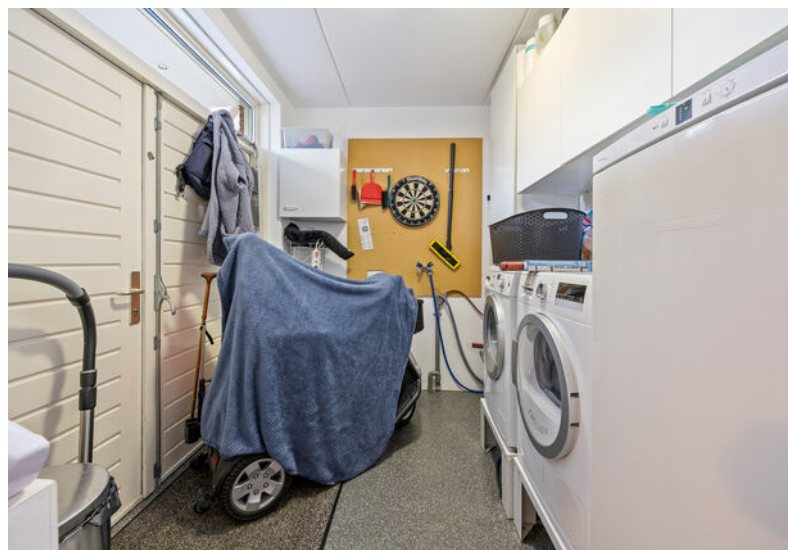






Woonkamer

Kantoor en berging





Badkamer



Slaapkamer







Overloop



Slaapkamer







Tuin





Begane grond



Eerste verdieping



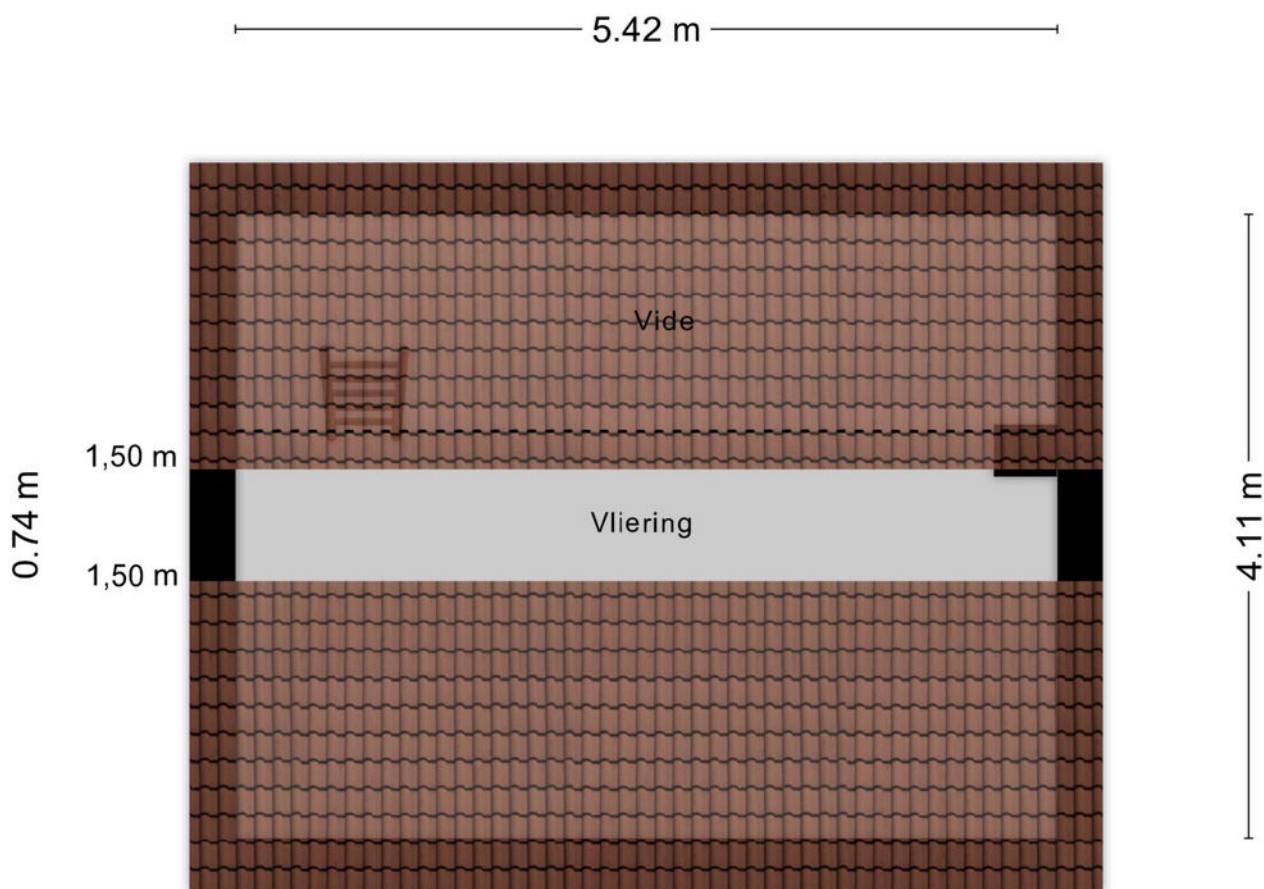
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



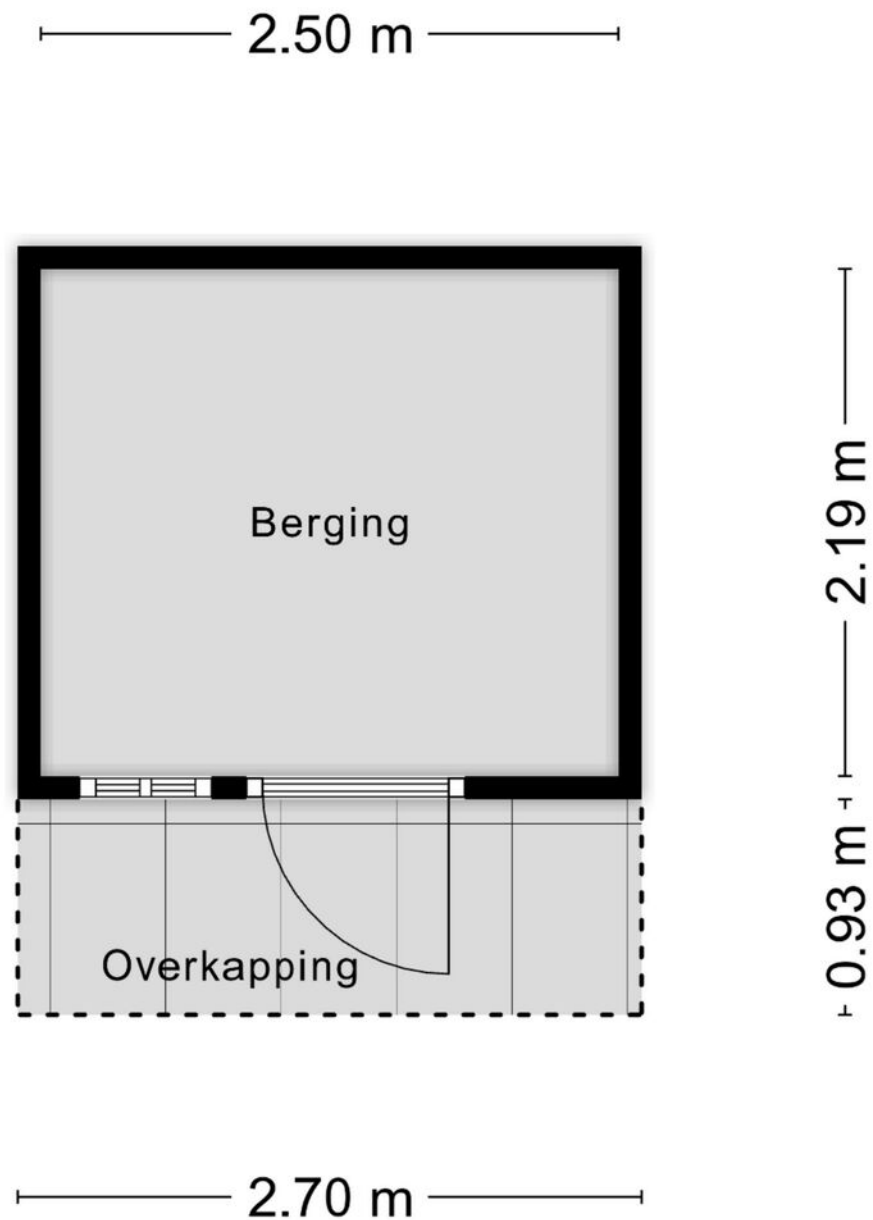
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



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

Berging

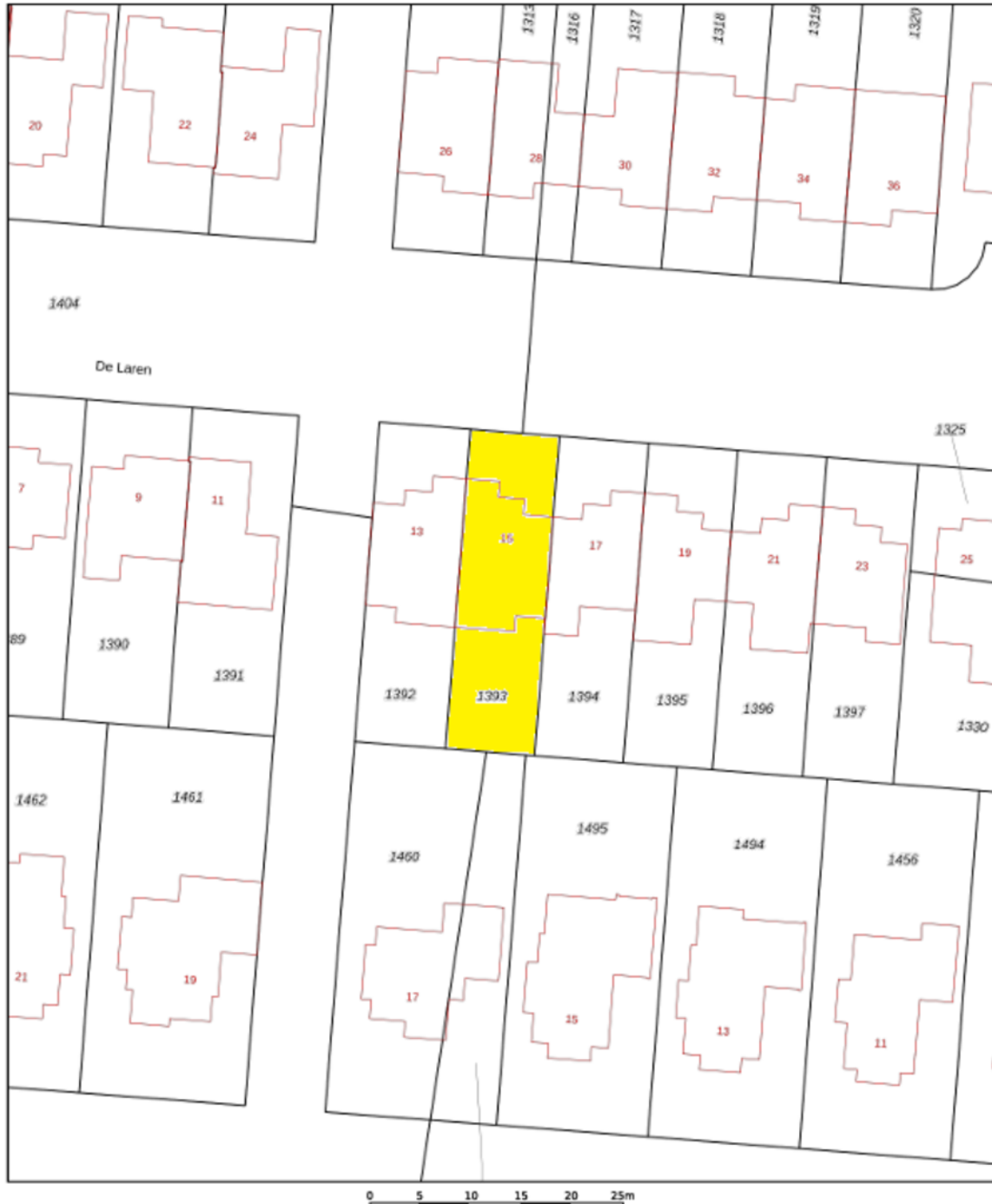


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Laren 15



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Druen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Druen	D	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1393		
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 10 november 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.

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	De Laren 15
Postcode/plaats	6654BR, Afferden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

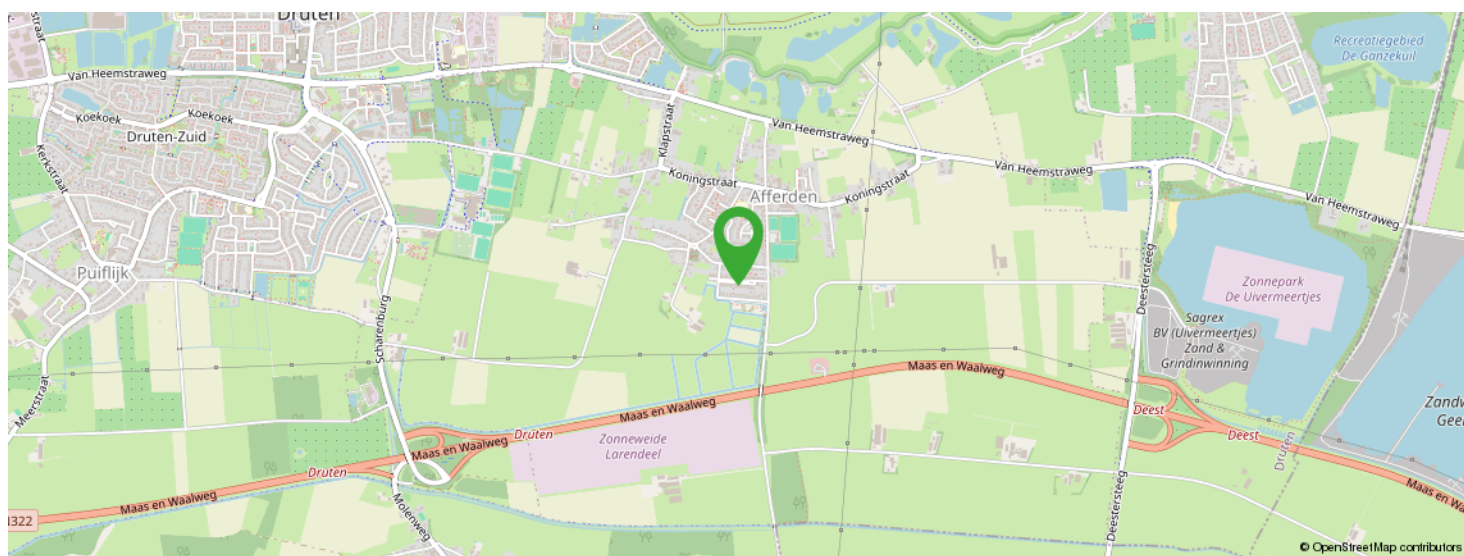
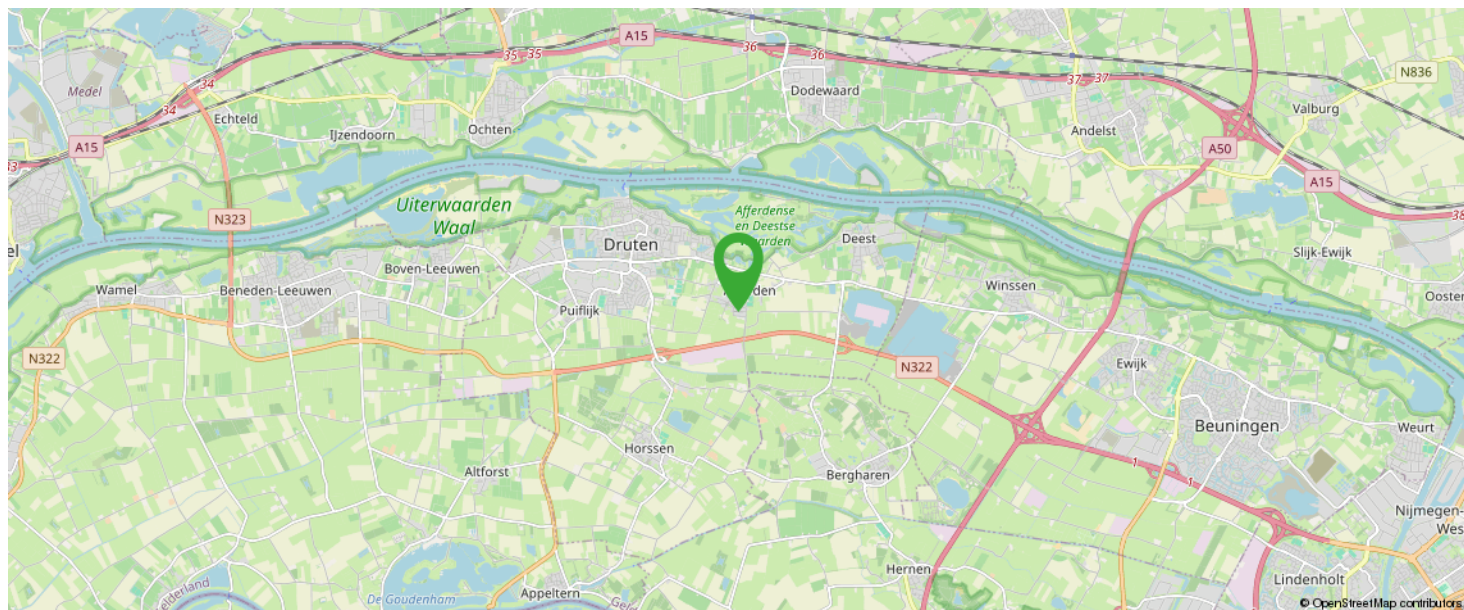
Datum meetopname	13-11-2025
Datum meetrapport	14-11-2025
Certificaatnummer	1592590

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	197,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15,20	M ²
Externe bergruimte	5,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	296,30	M ²
Bruto inhoud woning	711,88	M ³

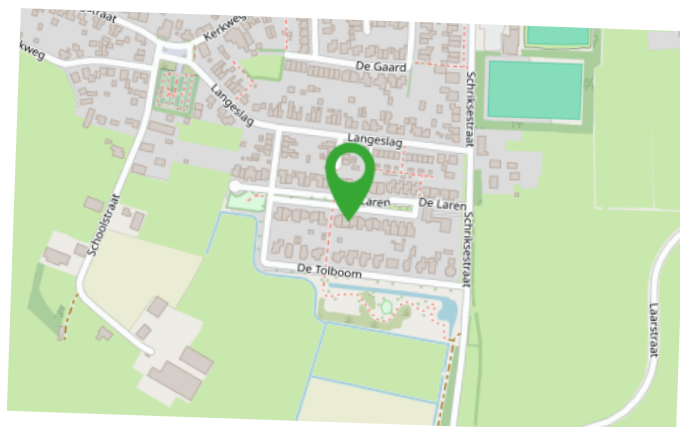
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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