



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

182

NIJENKAMP

DRUTEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
101 m²

INHOUD:
439 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
352 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1984
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

in woonwijk
128 m²
aangebouwd steen
c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

VRIJSTAAND WONEN IN DRUTEN – RUIMTE, LICHT EN VEEL MOGELIJKHEDEN

Ben jij op zoek naar een woning waar je alle kanten mee op kunt, een plek met licht, ruimte en een tuin die om jouw ideeën vraagt? Deze vrijstaande woning in Druten biedt precies dat: drie slaapkamers, een riante zolder, een zonnige tuin op het zuidoosten en volop mogelijkheden om je eigen woonwensen te realiseren. Ideaal voor gezinnen, thuiskantoor-liefhebbers of iedereen die gewoon een huis wil dat meegroeit met jouw leven.

HIGHLIGHTS VAN DEZE WONING

- Vrijstaande woning met open woonkamer en veel daglicht
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, twee met dakraam
- Badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel
- Zolder bereikbaar via vaste trap, met cv-ketel en opslagruimte
- Oprit voor twee auto's en berging met toegang vanaf tuin én oprit
- Tuin op het zuidoosten met veel mogelijkheden

BEGANE GROND – RUIMTE EN FUNCTIONALITEIT

Je stapt binnen via de deur aan de zijkant en komt in de hal. Hier vind je het toilet en de trap naar de eerste verdieping een praktische start van de woning. Vanuit de hal loop je door naar de open woonkamer, die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en ruim voelt. De woonkamer vormt het hart van de woning; een plek om te relaxen, te entertainen of gewoon je eigen sfeer te creëren.

De keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur. Koken kan hier terwijl je uitkijkt op de tuin of lekker kletst met je bezoek in de woonkamer.

EERSTE VERDIEPING – SLAAPKAMERS MET LICHT EN RUST

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers.

Twee kamers hebben een dakraam, waardoor daglicht naar binnen stroomt en de kamers een fijne, luchtige sfeer hebben. De badkamer is praktisch: een inloopdouche, wastafel, toilet en een dakraam zorgen voor een comfortabele ruimte.

ZOLDER – EXTRA RUIMTE VOOR ALLES

Een vaste trap brengt je naar de zolder. Hier staat de cv-ketel en is er volop opslagruimte. Dankzij de twee dakramen is de zolder verrassend licht. Deze ruimte leent zich perfect voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of een extra slaapkamer.

TUIN EN BUITENRUIMTE – ZON, RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN

De tuin ligt op het zuidoosten, wat betekent dat je de hele dag kunt genieten van zonlicht. De tuin is grotendeels betegeld, maar biedt genoeg mogelijkheden om je groene vingers los te laten. Een achterom en een berging zorgen voor praktische oplossingen, terwijl de oprit plek biedt voor twee auto's. Ook de berging is bereikbaar via de oprit, ideaal voor opslag of klussen. Kortom, een buitenruimte die zowel praktisch als uitnodigend is.

DRUTEN & OMGEVING – DORPSE GEMAKKELIJKHEID MET GROENE SFEER

Druten is een gezellig dorp met een levendige dorpskern. Hier vind je basisscholen, een voetbalvereniging, een dorps huis, cafetaria's en andere voorzieningen die het dagelijkse leven makkelijk maken. Voor uitgebreider winkelen of voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, supermarkten en medische zorg zijn het naastgelegen dorp en Nijmegen binnen handbereik.

De omgeving is groen en uitnodigend: ideaal om te wandelen, fietsen of gewoon te genieten van de ruimte. Dankzij de nabijheid van de rijkswegen zijn steden zoals Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar, terwijl je toch

Vervolg omschrijving

SAMENGEVAT – EEN WONING VOI MOGELIJKHEDEN

Een vrijstaande woning met licht, ruimte en een tuin die uitnodigt tot creatieve invulling. Perfect voor wie een huis wil dat meegroeit met zijn of haar leven. Hier kun je echt je eigen stempel drukken en een plek creëren die helemaal bij jou past.

EXTRA INFORMATIE:

Let op:

*Deze woning wordt niet bewoond en wordt daarom verkocht met een "as is, where is" clause. Dit betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevindt. Eventuele gebreken, achterstallig onderhoud of andere zaken vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper. Er is daarom ook geen vragenlijst over de woning aanwezig.

*Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren (op eigen kosten).



Woonkamer



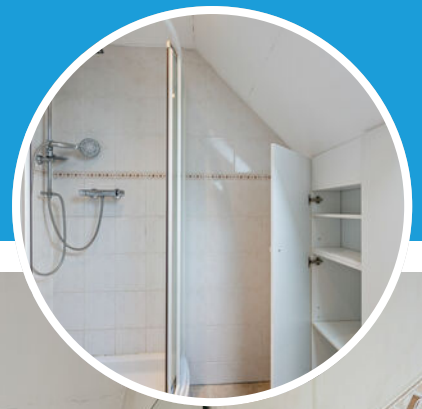




Trapopgang en toilet



Badkamer











Tuin





Begane grond

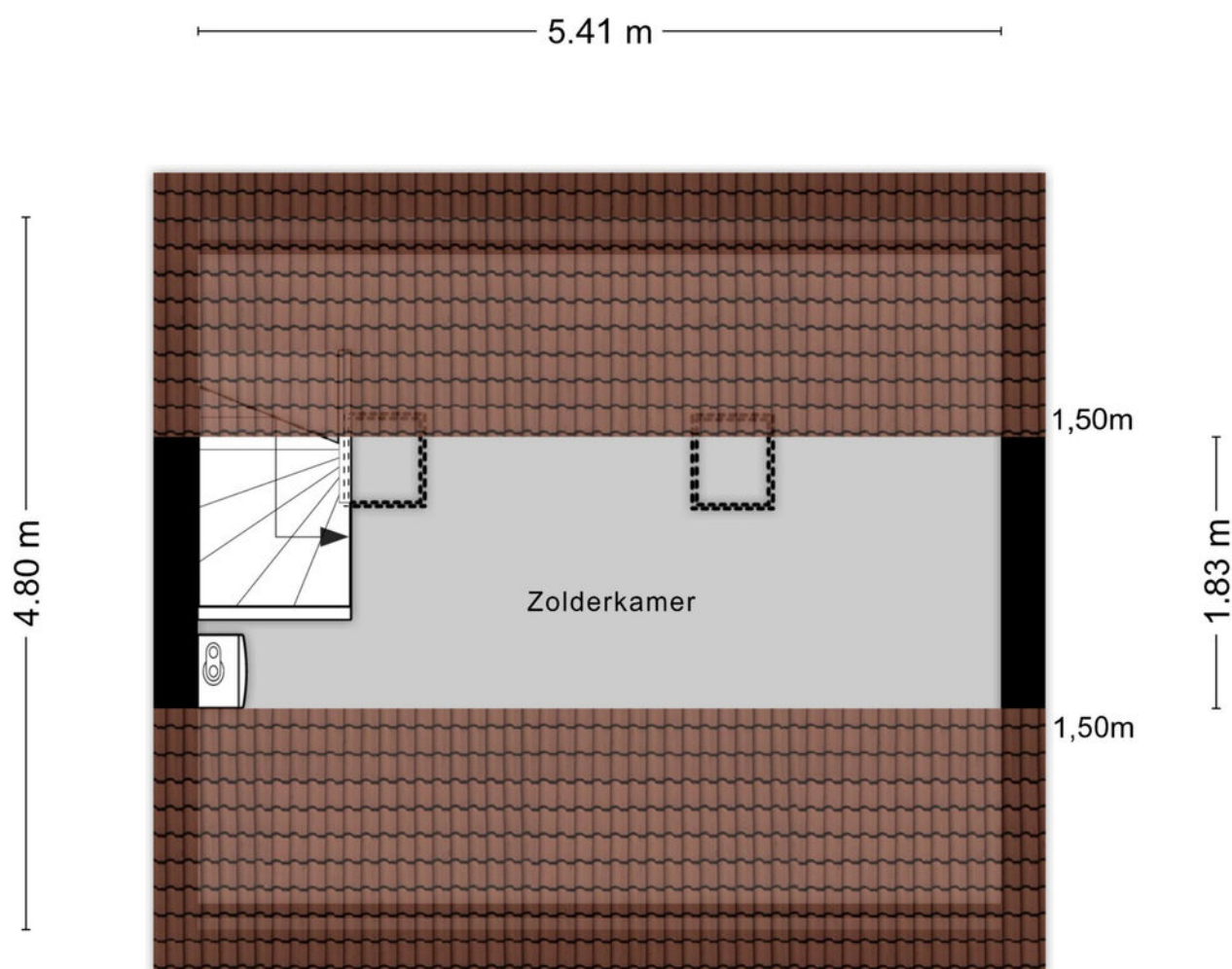


Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nijenkamp 182



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Druuten
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2480
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 21 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 databankrecht.

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	Nijkamp 182
Postcode/plaats	6651HE, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	26-11-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	27-11-2025
-------------------	------------

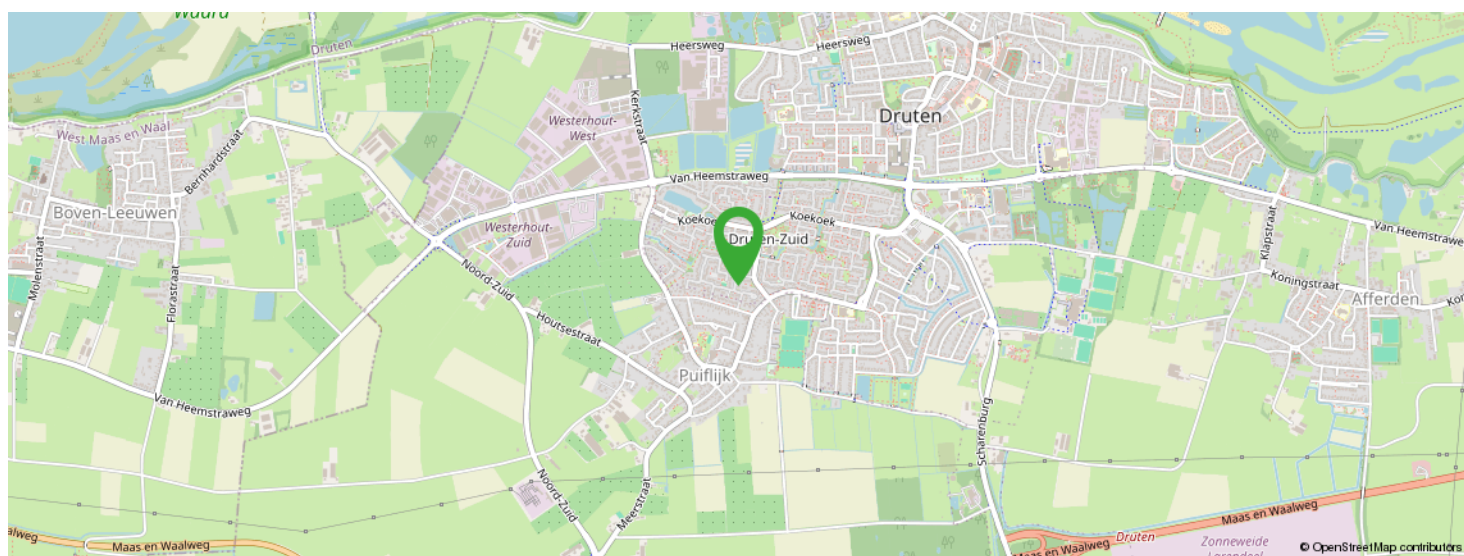
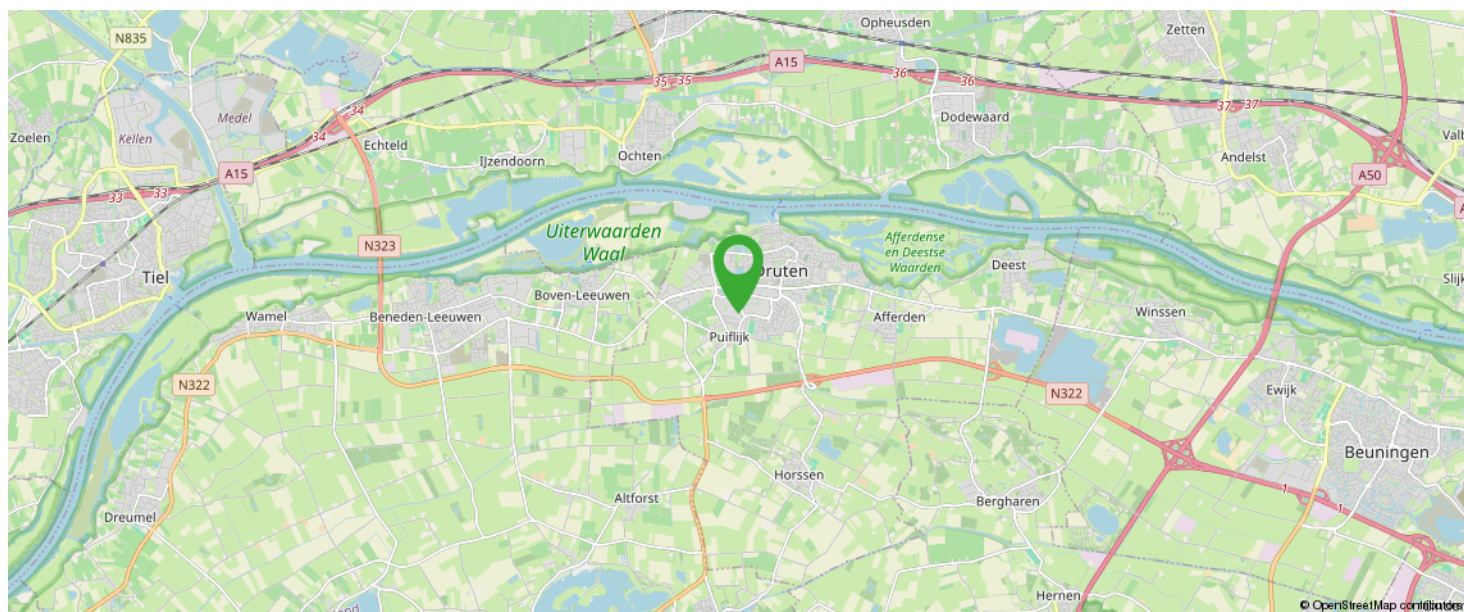
Certificaatnummer	1594926
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	101,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	17,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	175,60	M ²
Bruto inhoud woning	439,15	M ³

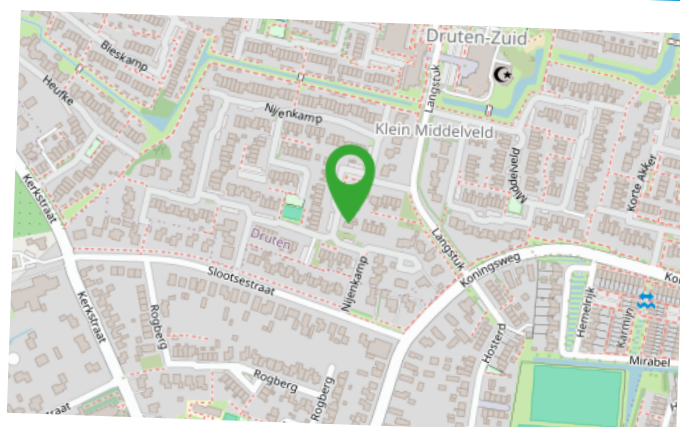
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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