



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

3

LORRIE

DRUTEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
133 m²

INHOUD:
470 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
151 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
2020
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

73 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

INSTAPKLAAR WONEN IN TICHELLANDE – RUIM, MODERN EN BOORDEVOL MOGELIJKHEDEN!

Ben je op zoek naar een jonge, frisse woning waar je zó in kunt, maar die tegelijk alle ruimte biedt om met je leven mee te groeien? Deze tussenwoning uit 2020, gelegen in de populaire wijk Tichellande in Druten, voelt vanaf het eerste moment gewoon goed. Met energielabel A, maar liefst vijf slaapkamers, een moderne afwerking en een zonnige tuin op het westen is dit een huis waar je vandaag kunt wonen én morgen alle kanten mee op kunt.

DE HIGHLIGHTS OP EEN RIJTJE

- Bouwjaar 2020 – modern, strak en energiezuinig
- Energielabel A – comfortabel en toekomstbestendig
- Tijdens de bouw uitgebouwd, wat zorgt voor extra leefruimte op de begane grond
- Gelegen in de geliefde wijk Tichellande in Druten
- Vijf slaapkamers verdeeld over meerdere woonlagen
- Nette keuken met alle benodigde inbouwapparatuur
- Lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Zonnige tuin op het westen, met berging en achterom

BEGANE GROND – LICHT, OPEN EN FIJN INGEDEELD

Via de voordeur stap je binnen in de hal, waar je het toilet vindt, de cv-opstelling en de trap naar boven. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. De woning is tijdens de bouw uitgebouwd, wat direct merkbaar is in de woonkamer: extra ruimte, extra licht en een nog fijnere leefomgeving. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten en laten het daglicht rijkelijk binnenvallen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is netjes afgewerkt en voorzien van

alle benodigde inbouwapparatuur.

EERSTE VERDIEPING – RUIMTE VOOR HET GEZIN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal prettig van formaat en flexibel in te delen. Ideaal als kinderkamer, werkplek of logeerkamer.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel, wastafelmeubel en een toilet. Strak, fris en helemaal passend bij het bouwjaar van de woning.

TWEEDE VERDIEPING – NOG MEER MOGELIJKHEDEN

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nog eens twee extra slaapkamers, wat het totaal op vijf brengt. Perfect voor grotere gezinnen, thuiswerken, hobby's of een combinatie van alles. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden.

ZOLDER – EXTRA BERGRUIMTE

Via een vlizotrap kom je op de zolder. Ideaal voor het opslaan van seizoensspullen, koffers en alles wat je niet dagelijks nodig hebt. Altijd fijn: extra bergruimte.

DE TUIN – ZON, RUST EN PRAKTISCH GEMAK

De achtertuin ligt op het westen, wat betekent dat je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels betegeld en deels voorzien van gras, onderhoudsvriendelijk én gezellig. Achterin de tuin staat een praktische berging voor fietsen en tuinspullen en dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

SAMENGEVAT

Een moderne, duurzame en instapklare woning met vijf slaapkamers, een tijdens de bouw uitgebouwde woonkamer, een zonnige tuin op het westen en gelegen in een van de populairste wijken van Druten. Ruimte, comfort en

Omschrijving

DRUTEN EN OMGEVING – ALLES DICHTBIJ

Tichellande is gelegen aan de dijk, langs de uiterwaarden en beschikt over rustgevende wateren waar in de strenge winters wordt geschaatst. Er is een grote speeltuin, een ligweide en een verzorgde hondentoilet. Om de hoek loopt u zo de uiterwaarden in met vele fiets- en wandelroutes. Wilt u de gezelligheid van het dorp opzoeken? Dan is Druten 'the place to be' met een gezellige markt, winkels, het theater en heel veel horeca. Er wordt regelmatig een evenement georganiseerd en alles blijft gemoedelijk en gezellig. In Druten zijn op fietsafstand diverse scholen te vinden voor de basisperiode en ook het voortgezet onderwijs. Sportpark Gelenberg is de trots van Druten waar iedere sporter dynamisch leeft op de tennisvelden, hockeyvelden, voetbalvelden, de scouting,

hondensportvereniging, schietvereniging en skate-baan. Zo is er voor ieder wat wils in de nabije omgeving.

Daarnaast ligt Druten gunstig: met de auto zit je zó op de A15, A50 en A73. Steden als Nijmegen, Arnhem en Tiel zijn uitstekend bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met busverbindingen richting Nijmegen en station Wijchen. Kortom: centraal wonen met alles binnen bereik.



Woonkamer



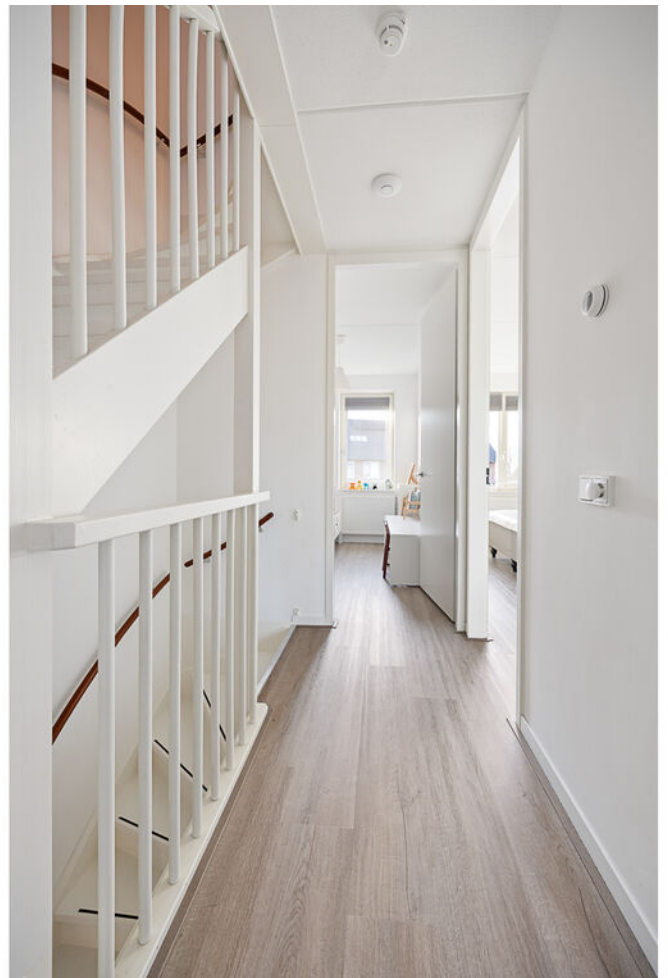


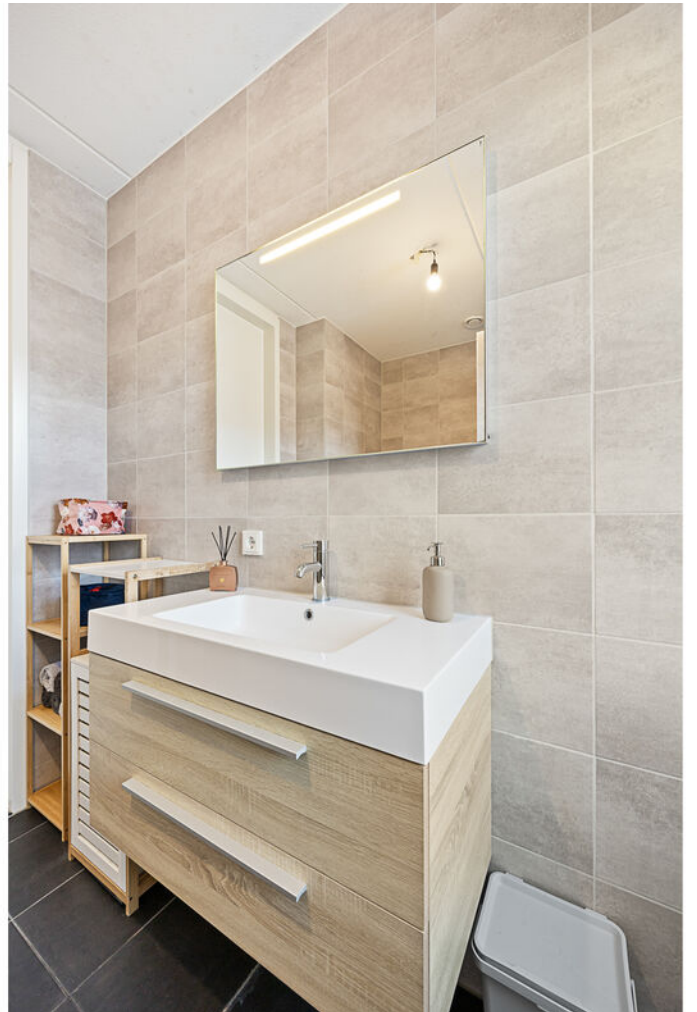


Keuken



Overloop eerste verdieping





Slaapkamers



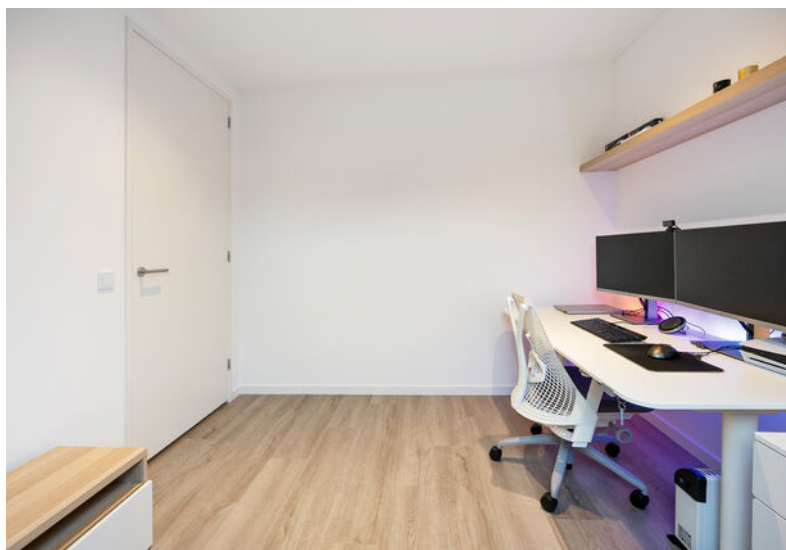




Overloop tweede verdieping



Slaapkamer





Zolder met vlisotrap







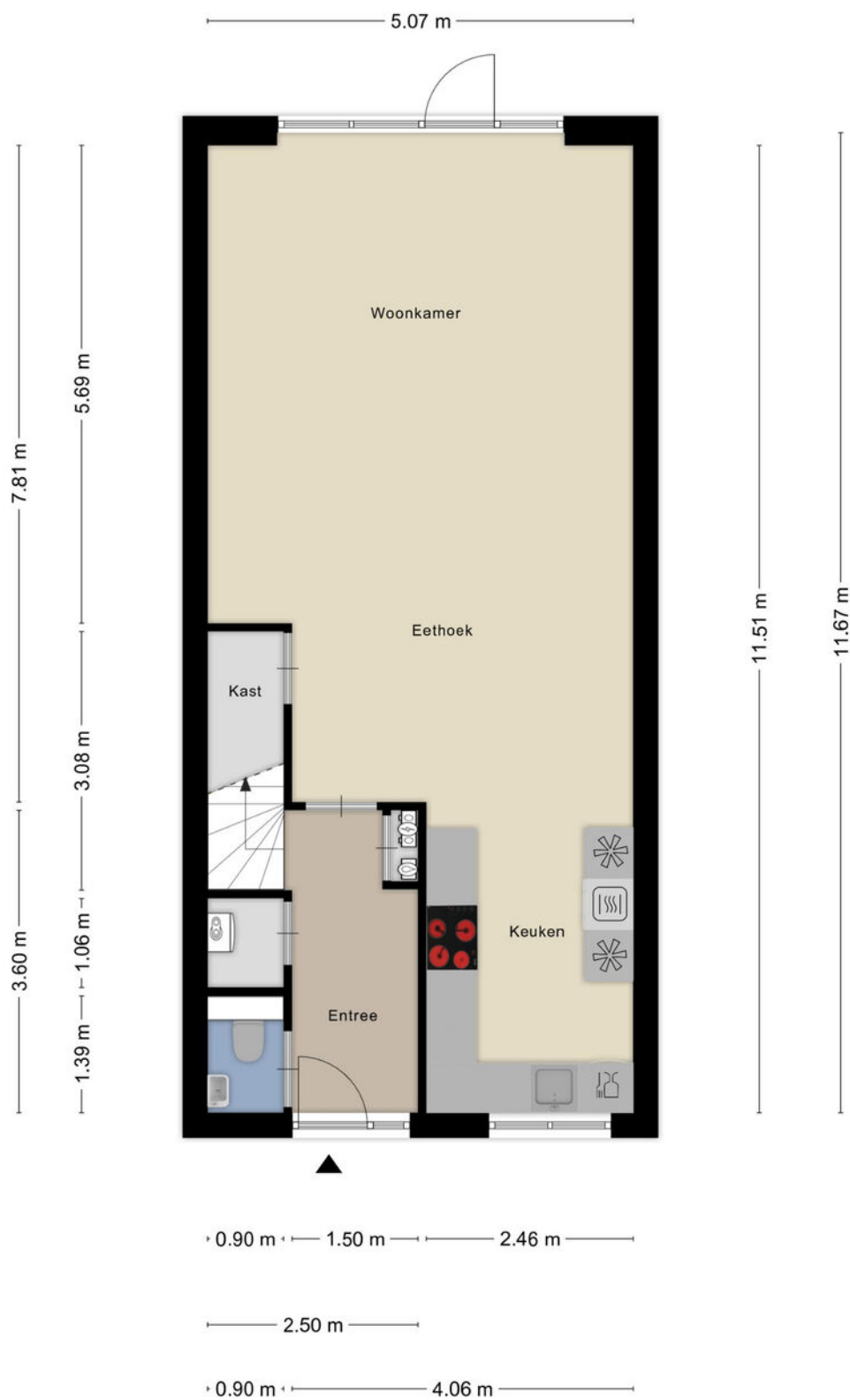
Aanzicht







Begane grond



Eerste verdieping

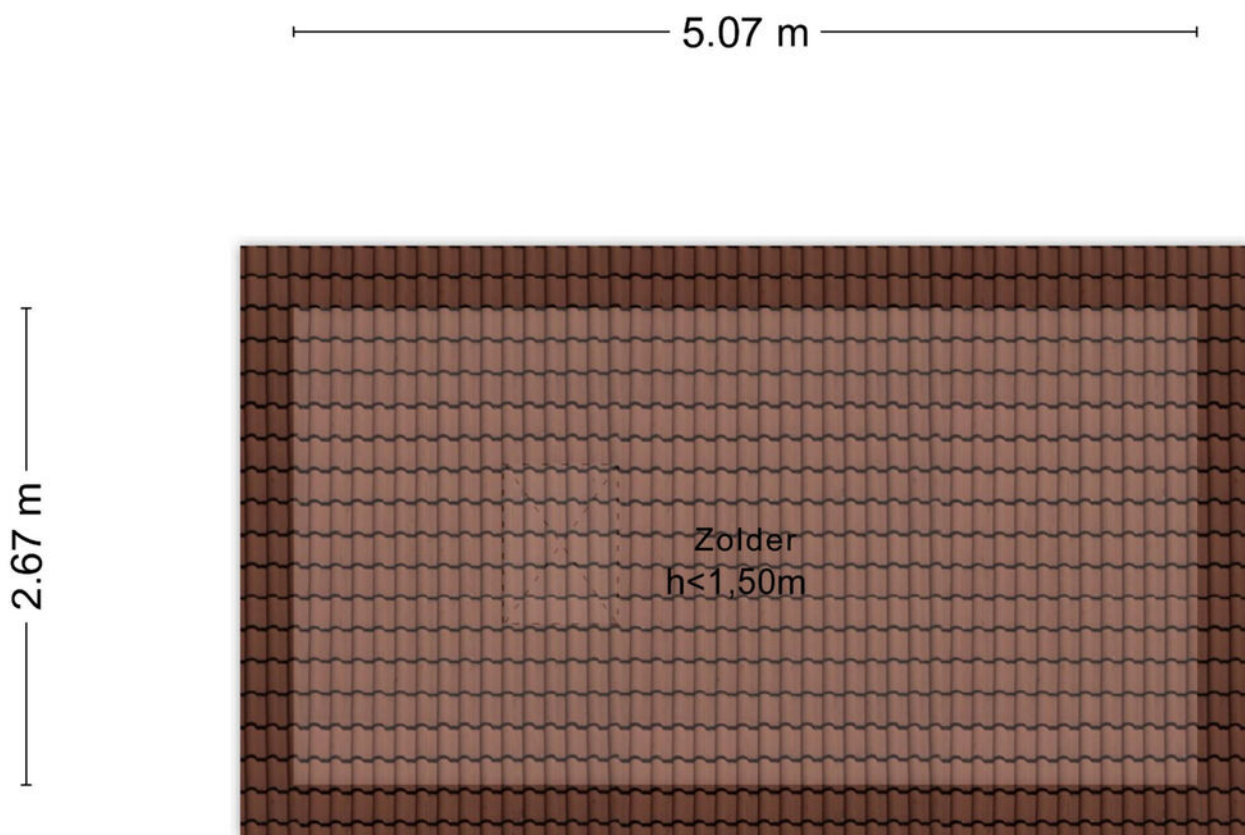


Tweede verdieping



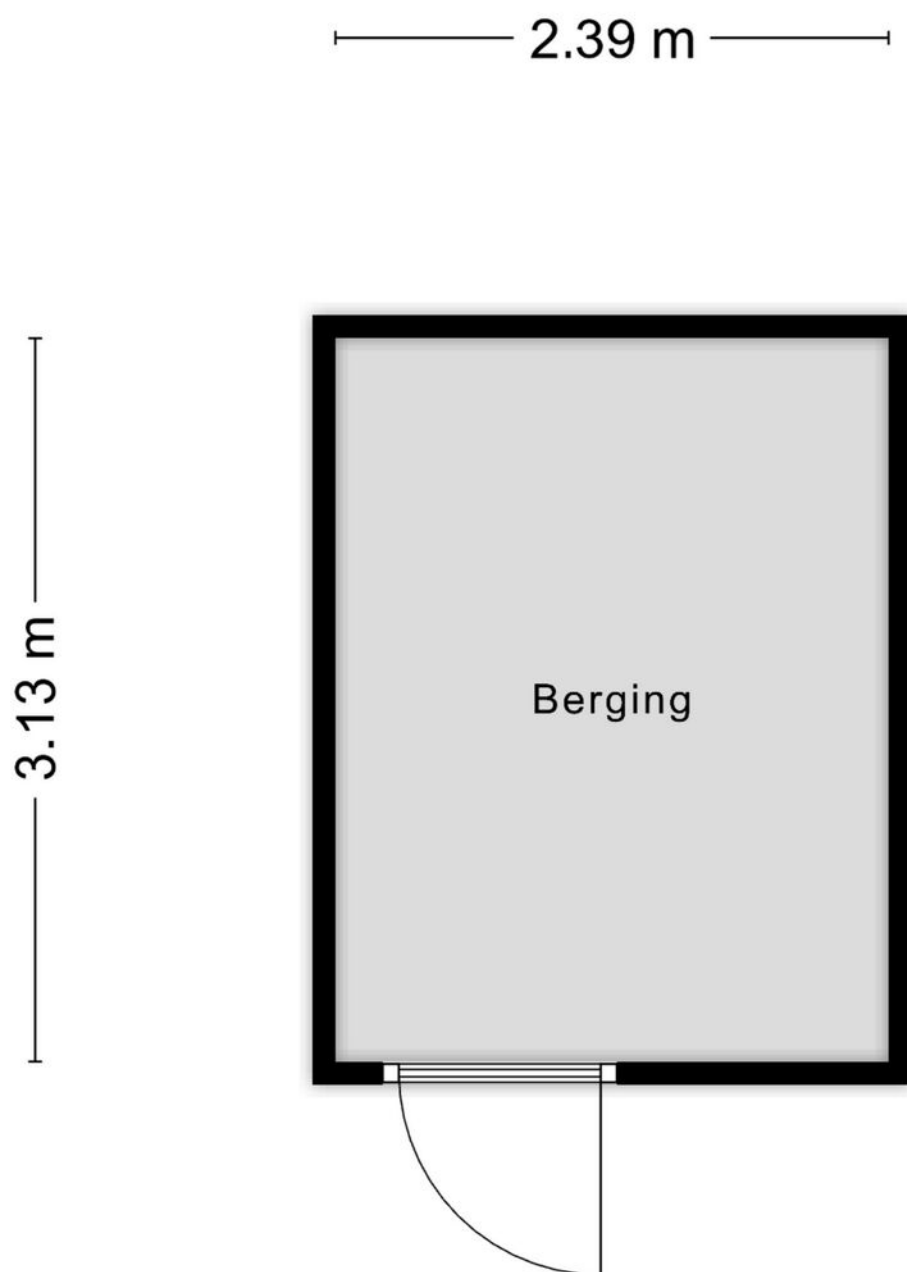
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Berging

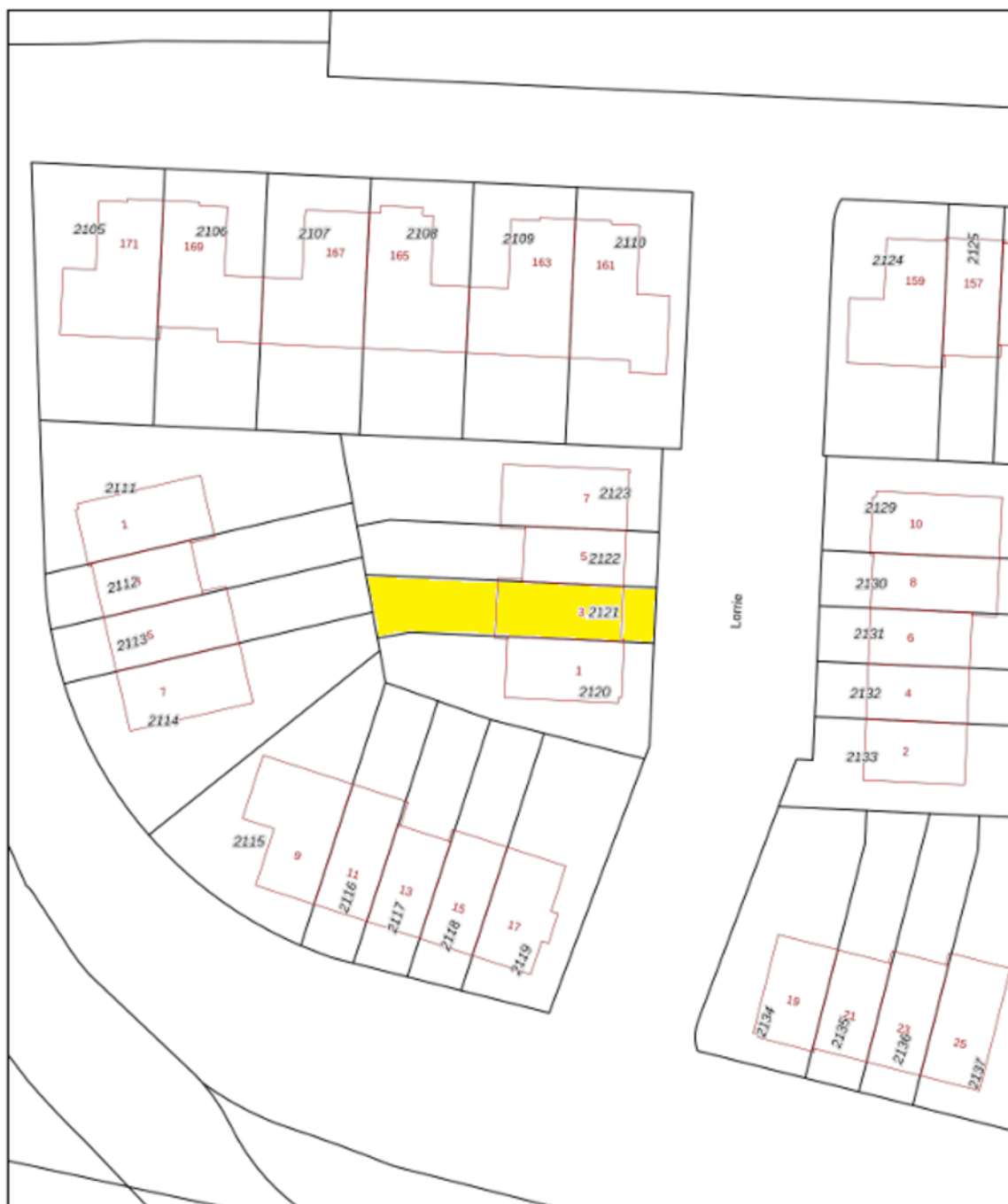


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Druten Sectie D Perceel 2121	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 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.

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	Lorrie 3
Postcode/plaats	6651SP, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

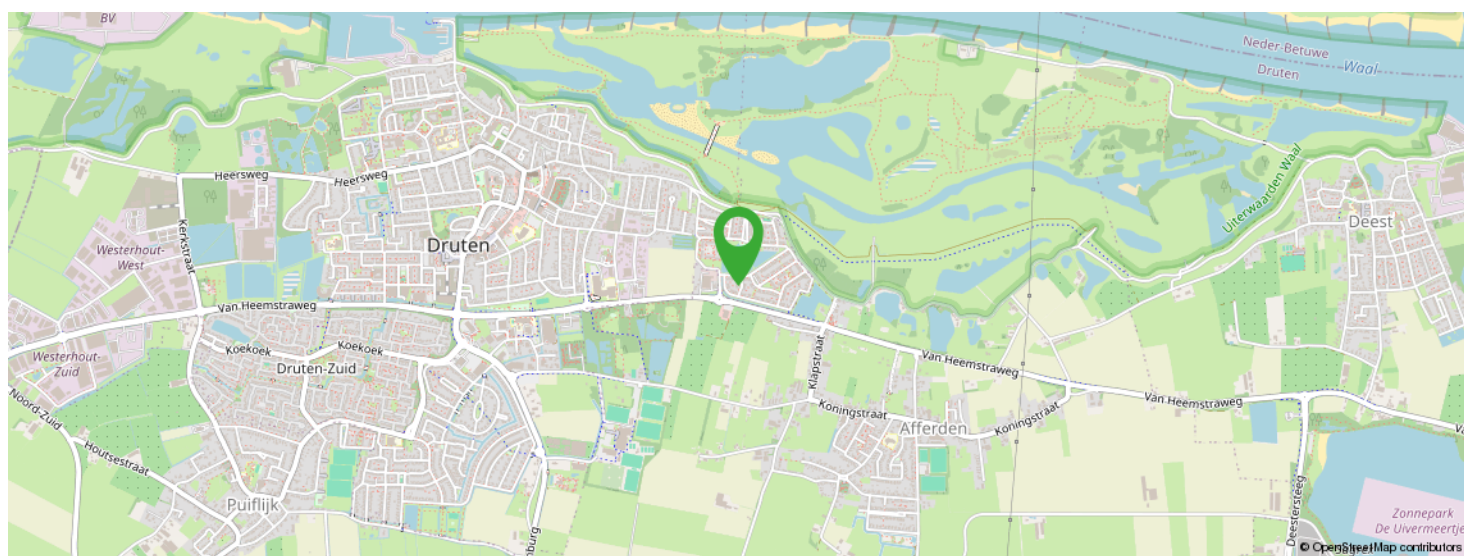
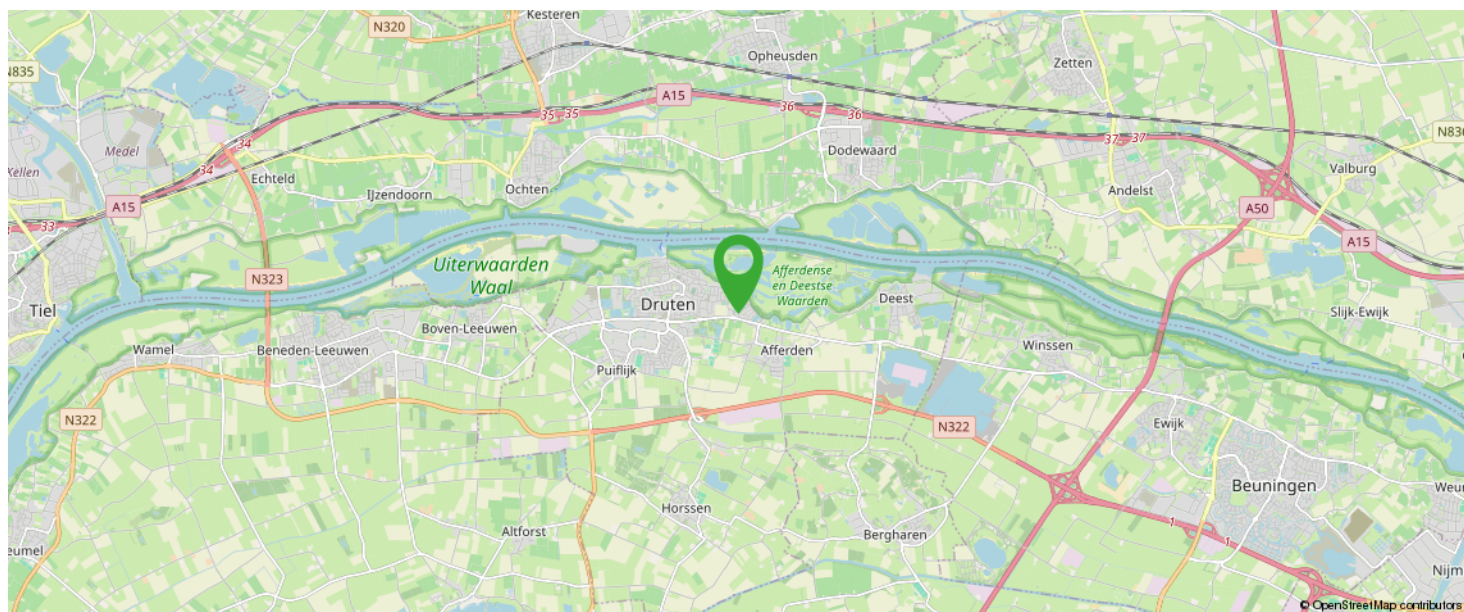
Datum meetopname	12-12-2025
Datum meetrapport	16-12-2025
Certificaatnummer	1599131

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	7,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	169,30	M ²
Bruto inhoud woning	470,34	M ³

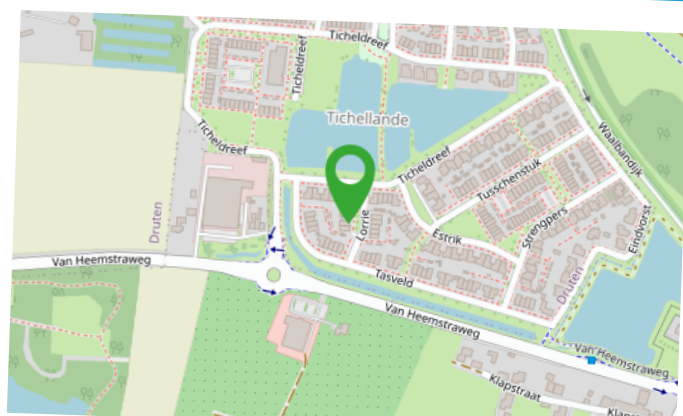
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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