



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

1

AMBACHTSHOF

BERGHAREN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
135 m²

INHOUD:
477 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
247 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A
1997
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in bosrijke
omgeving

TUIN:

58 m²

BERGING:

aangebouwd hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

RUIM EN DUURZAAM WONEN IN BERGHAREN – LICHT, RUST EN VRIJ UITZICHT

Ben je op zoek naar een comfortabele, duurzame woning met veel ruimte, een fijne tuin en een rustige ligging? Deze twee-onder-een-kapwoning in Bergharen combineert prettig wonen met moderne voorzieningen en een kindvriendelijke omgeving. Met drie slaapkamers, een tuin op het noordwesten, vrij uitzicht aan de achterzijde en volop uitbreidingsmogelijkheden is dit een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Gelegen in een doodlopend hofje woon je hier heerlijk rustig en veilig, terwijl natuur, voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- 18 zonnepanelen
- Warmwaterboiler op zonnestroom
- Keuken vernieuwd in 2024
- Drie slaapkamers, met mogelijkheid tot extra slaapkamer op zolder
- Parkeerplaats op eigen terrein (ruimte voor ca. 3 auto's)
- Fijne veranda en extra schuurruimte
- Vloerverwarming in de bijkeuken

DE INDELING IS ALS VOLGT

Begane grond – licht en leefruimte
Via de entree kom je in de hal met toilet, trapopgang en praktische bergruimte. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar grote ramen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin. De ruimte is overzichtelijk en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek aan de tuinzijde.

De keuken is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, frisse stijl. Dankzij de slimme indeling is er veel werk- en opbergruimte, waardoor de keuken een fijne plek is voor dagelijks gebruik.

Aansluitend bevindt zich een praktische ruimte met deur naar de tuin en aansluitende werkkamer voorzien van vloerverwarming, daarnaast beschikt de woning nog over een separate bijkeuken.

Eerste verdieping – slapen en ontspannen
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal netjes afgewerkt en goed van formaat. Ideaal voor een gezin, maar ook geschikt om één van de kamers in te richten als werk- of hobbyruimte.

De badkamer is compleet en comfortabel uitgevoerd en beschikt over een douche, ligbad, toilet en een wastafel met meubel. Een fijne ruimte waar je zowel snel de dag kunt starten als ontspannen kunt afsluiten.

Zolder – ruimte om te groeien
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Ook bevinden zich hier de technische installaties. Een fijne verdieping die je geheel naar eigen wens kunt indelen.

TUIN – RUST, PRIVACY EN VRIJ UITZICHT

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een prettige balans tussen zon en schaduw. Dankzij het vrije uitzicht aan de achterzijde ervaar je hier veel rust en ruimte. De overkapping maakt het mogelijk om ook in de avonduren of bij minder weer comfortabel buiten te zitten. Via de veranda bereik je de extra schuurruimte met werkbank, ruimte voor fietsen, tuinspullen of opslag.

Omschrijving

BERGHAREN – RUSTIG DORP MET ALLES IN DE BUURT

Bergharen is een prettig dorp met een actief verenigingsleven en een groene, natuurlijke omgeving. Bossen en wandelroutes liggen in de directe nabijheid. In het dorp vind je onder andere een basisschool, winkels en een supermarkt. Voor uitgebreid winkelaanbod, voortgezet onderwijs en overige voorzieningen liggen Nijmegen, Wijchen en Druten op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging zijn ook de A73 en A50 snel bereikbaar.

SAMENGEVAT

Een ruime en duurzame twee-onder-een-kapwoning met drie slaapkamers, uitbreidingsmogelijkheden, vrij uitzicht en een rustige ligging in een kindvriendelijk hofje. Met moderne voorzieningen zoals 18 zonnepanelen, een nieuwe keuken en een warmwaterboiler op zonnestroom is dit een comfortabele woning voor nu én de toekomst.





Woonkamer





Keuken







Toilet







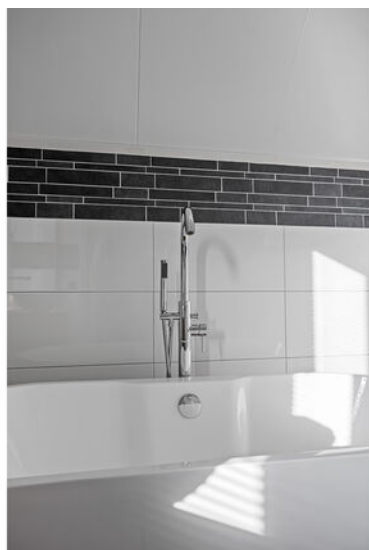
Slaapkamers







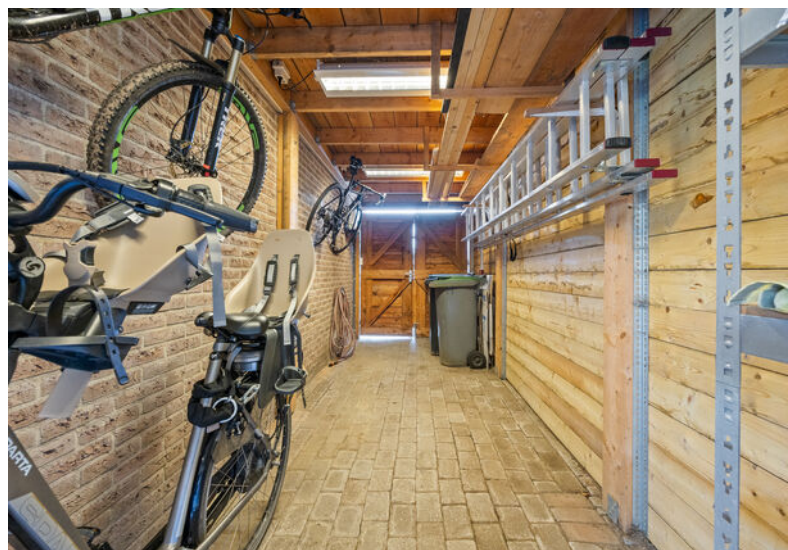
Badkamer



Achtertuin



Veranda en Berging





Aanzicht



Begane grond



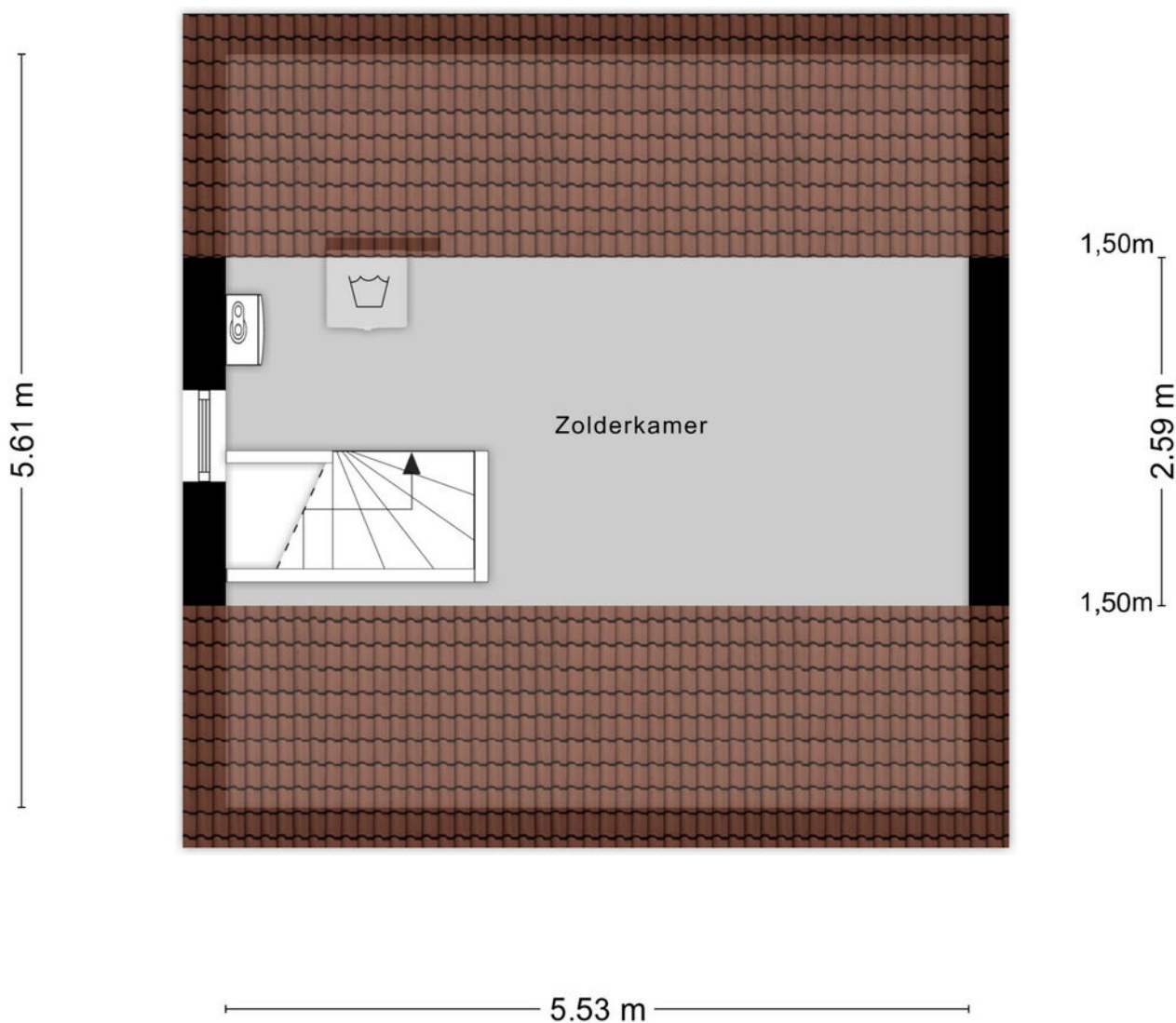
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rpv



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergharen	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 563	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026 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	Ambachtshof 1
Postcode/plaats	6617 AW, Bergharen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

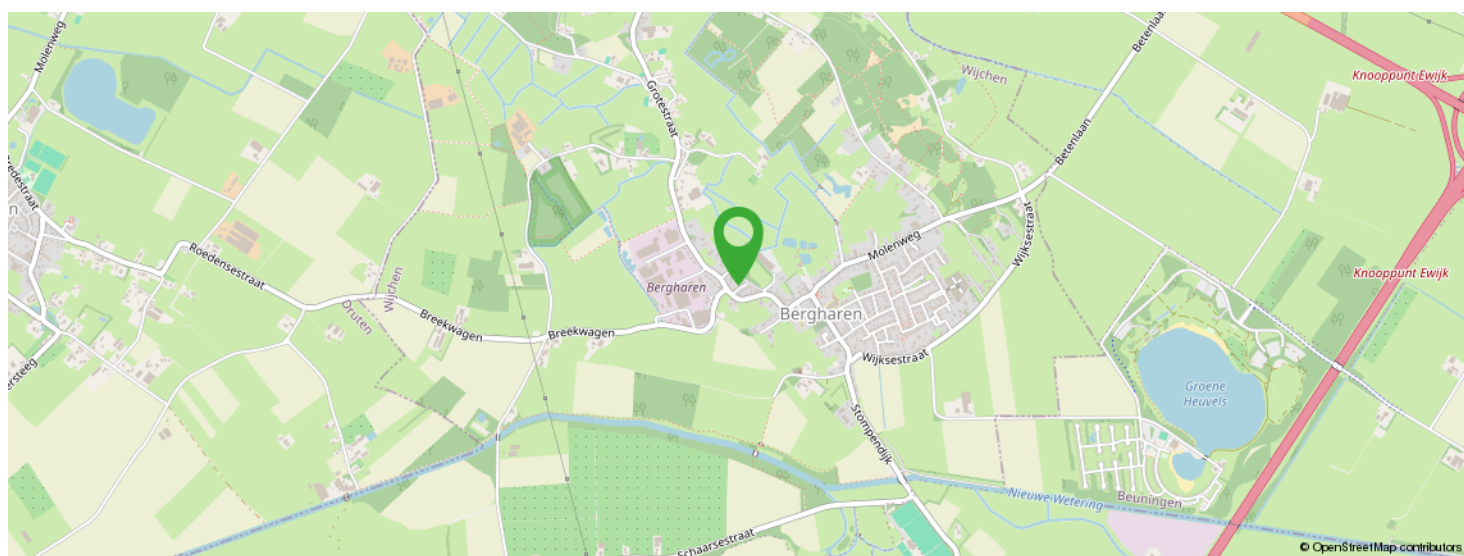
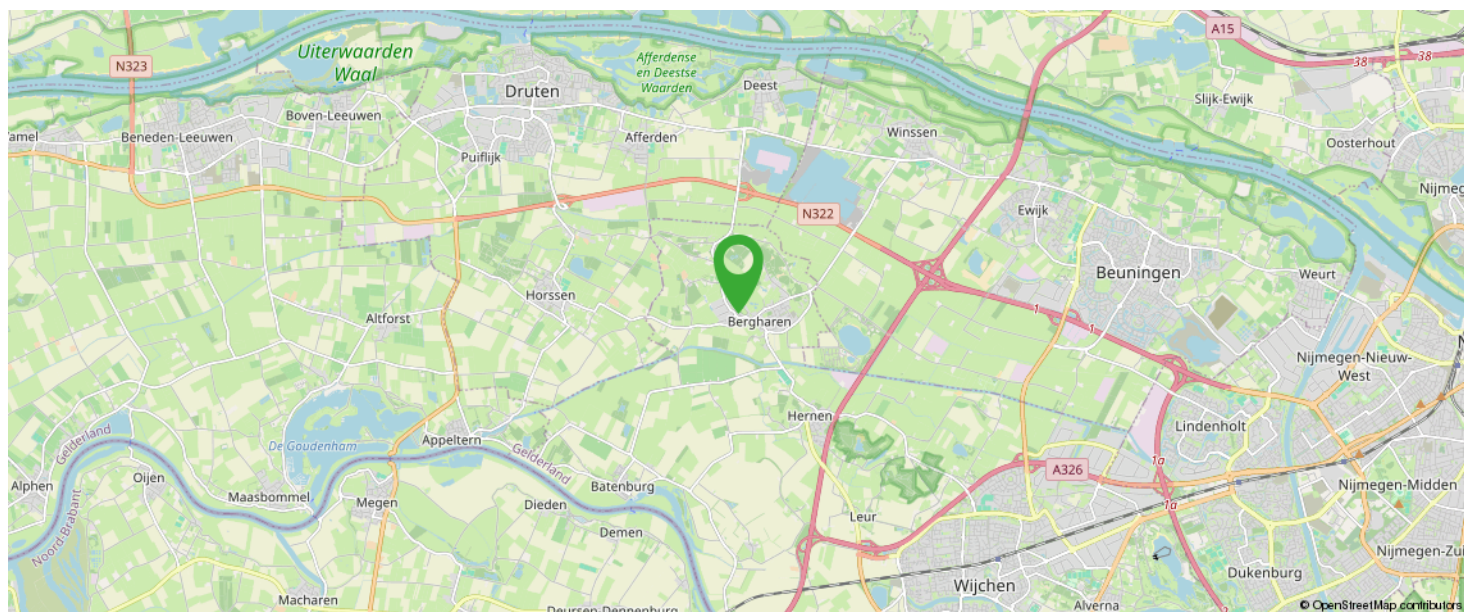
Datum meetopname	19-01-2026
Datum meetrapport	20-01-2026
Certificaatnummer	1622358

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	134,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12,20	M ²
Externe bergruimte	18,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	194,70	M ²
Bruto inhoud woning	476,71	M ³

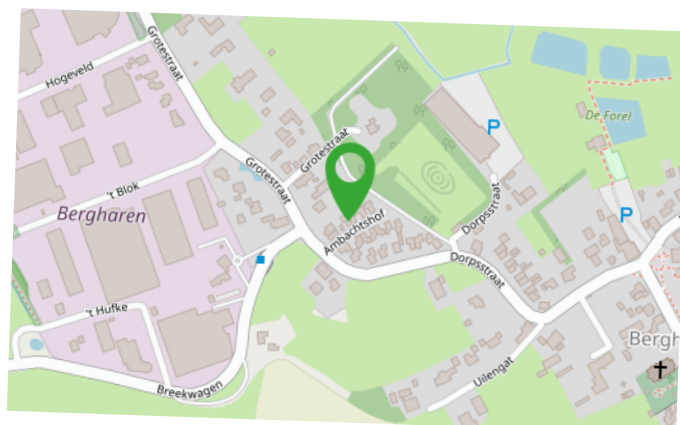
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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