



DE LORIYN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

9

RAADHUISSTRAAT

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
91 m²

INHOUD:
359 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
153 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
C
1964
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

in centrum
60 m²
vrijstaand steen
c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas

Omschrijving

Ruime tussenwoning met praktische indeling, veel lichtinval en een zonnige tuin op het zuiden!

Deze goed onderhouden woning ligt op een rustige en groene locatie in het hofje 'De Engelenbak'. Op loopafstand van het centrum van Druten, openbaar vervoer en uitvalswegen. Met een royale open keuken, meerdere volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping, recent opgeknapte tuin (2024) en een vrijstaande berging met vliering biedt deze woning alles wat je zoekt in comfortabel en ruimtelijk wonen.

Bijzonderheden

- Extra brede woning (ca. 6 meter)
- Rustige en ruimtelijke ligging aan groen hofje
- Veel lichtinval in de woning
- Achtertuin op het zuiden, vernieuwd in najaar 2024
- Vrijstaande berging met vliering (geplaatst in het midden van de tuin)
- Parkeren direct voor de deur
- HR++ beglazing begane grond en HR+ beglazing eerste verdieping
- Centrale ligging nabij centrum, OV en uitvalswegen

Wonen & leven

Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling en de prettige lichtinval op. De woonkamer is ruim en sfeervol, met aan de voorzijde een zitgedeelte waar je vrij uitkijkt over het grasveld in het hofje 'De Engelenbak'. Aan de achterzijde ligt de eethoek, met directe toegang tot de tuin via een deur. Hierdoor lopen binnen en buiten mooi in elkaar over. Ideaal voor het gezinsleven én voor het ontvangen van gasten.

De begane grond is voorzien van HR++ beglazing, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat en goede isolatie.

Keuken

De woning beschikt over een royale open keuken met een praktisch hoekopgesteld keukenblok. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en vormt een prettige centrale plek in huis. Dankzij de open opzet blijft het contact met de woonruimte behouden.

Verdiepingen

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere volwaardige slaapkamers. Deze zijn flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbyruimte. Op deze verdieping is HR+ beglazing aanwezig.

De badkamer is verzorgd, compleet uitgevoerd en praktisch ingedeeld. De ruimte is modern en licht afgewerkt en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafelmeubel met opbergruimte en een tweede toilet. Dankzij de slimme indeling wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en is de badkamer comfortabel in gebruik voor het hele gezin.

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Hier bevinden zich naast de cv-ketel ook volop praktische bergruimte. Ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen en extra huisraad, waardoor de leefruimtes in de woning optimaal benut kunnen worden.

Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en is in het najaar van 2024 recent opgeknapt. Hierdoor beschikt de woning over een verzorgde en onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je optimaal kunt genieten van het buitenleven.

In het midden van de tuin staat een vrijstaande berging met vliering, ideaal voor extra opslagruimte en het stallen van fietsen of tuingereedschap. Achterin de tuin zorgt een boom vanaf het voorjaar tot en met de herfst voor extra privacy, waardoor je hier beschut en vrij kunt zitten.

Vervolg omschrijving

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een parkeerplaats direct voor de deur en kijk je uit over een ruim en groen hofje, wat zorgt voor een prettige en open woonomgeving.

Ligging

De woning ligt op een gunstige locatie dichtbij het centrum van Druten, waar je terecht kunt voor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen.

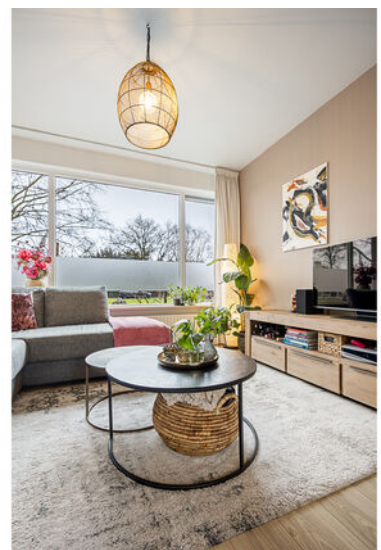
De bereikbaarheid is uitstekend. Druten beschikt over goede busverbindingen richting onder andere Nijmegen en Tiel. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn deze steden eveneens snel en eenvoudig met de auto bereikbaar. Hierdoor combineert Druten het rustige en ruimtelijke wonen van een dorp met de voorzieningen en dynamiek van de stad binnen handbereik.

Daarnaast staat Druten bekend om haar actieve verenigingsleven, diverse evenementen en een prettige, gemoedelijke woonomgeving waar veel bewoners zich snel thuis voelen.

Ben je op zoek naar een ruime, extra brede gezinswoning met een praktische indeling, veel licht en een fijne, rustige ligging nabij voorzieningen? Dan is Raadhuisstraat 9 in Druten zeker een bezichtiging waard.



Woonkamer





Eethoek

Keuken





Overloop



Badkamer







Slaapkamer met balkon



Zolder







Aanzicht woning





Begane grond



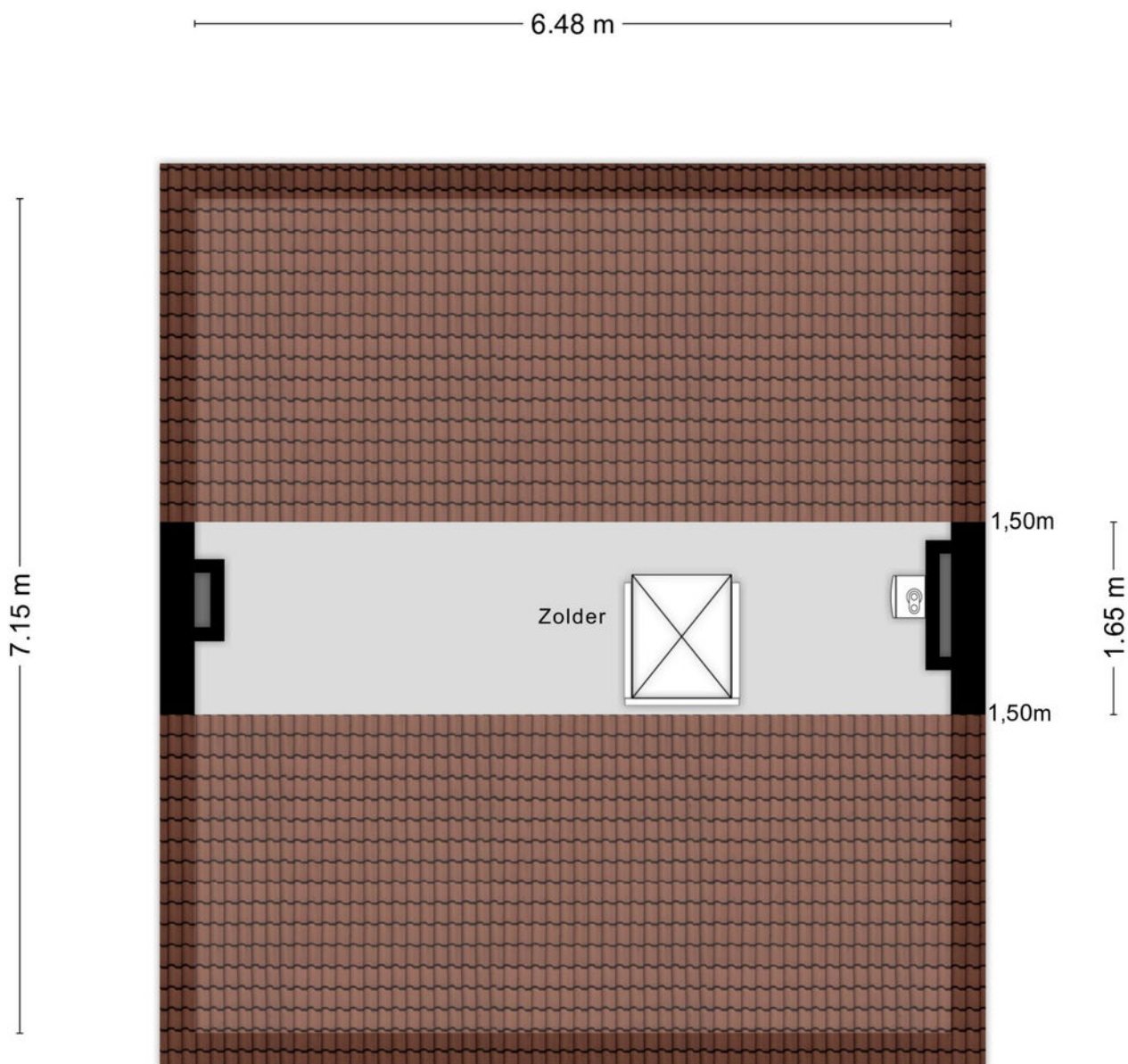
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



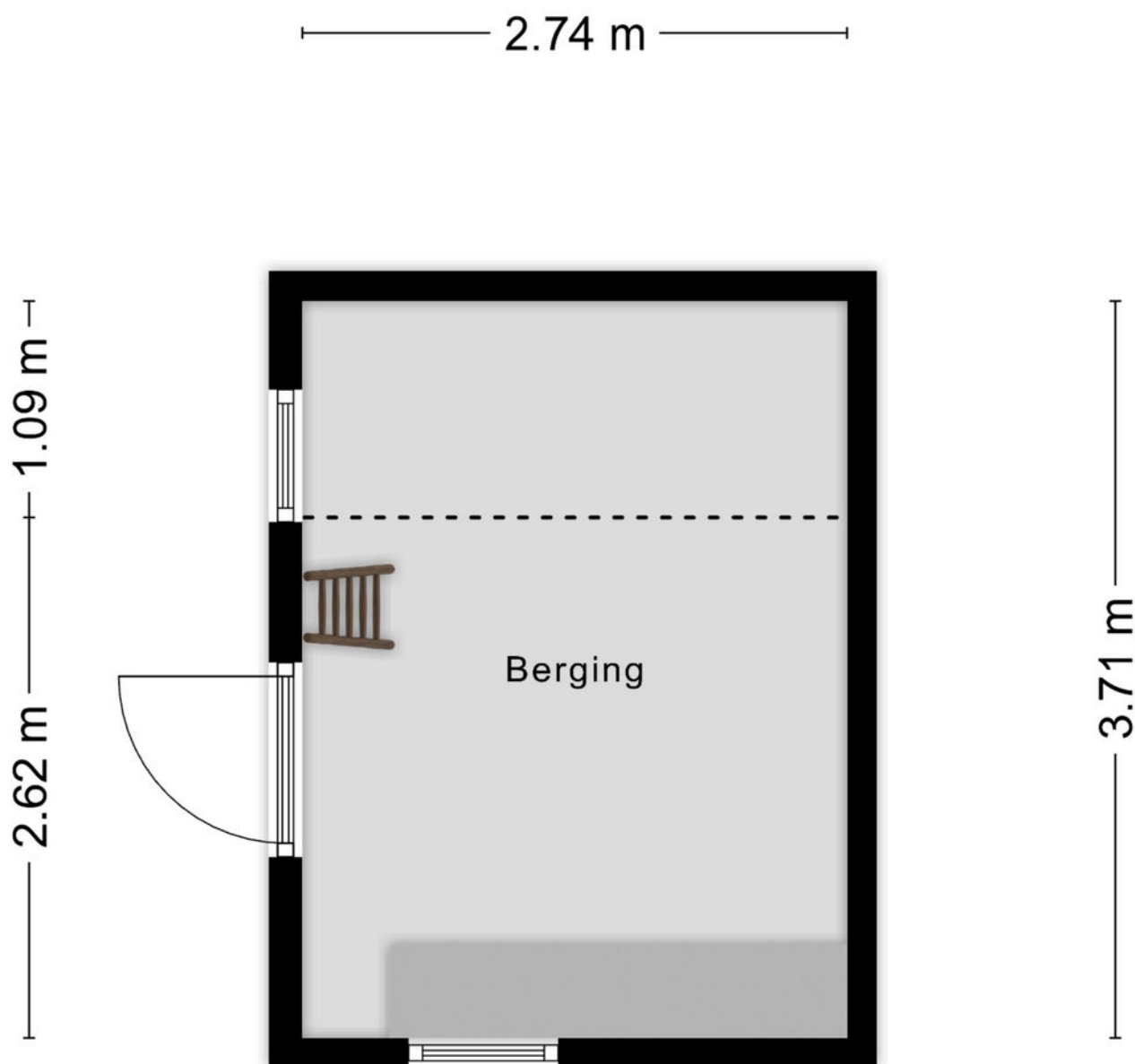
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Raadhuisstraat 9



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Druen Sectie B Perceel 5106	kadaster 
---------------------	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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	Raadhuisstraat 9
Postcode/plaats	6651BZ, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	03-02-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	04-02-2026
-------------------	------------

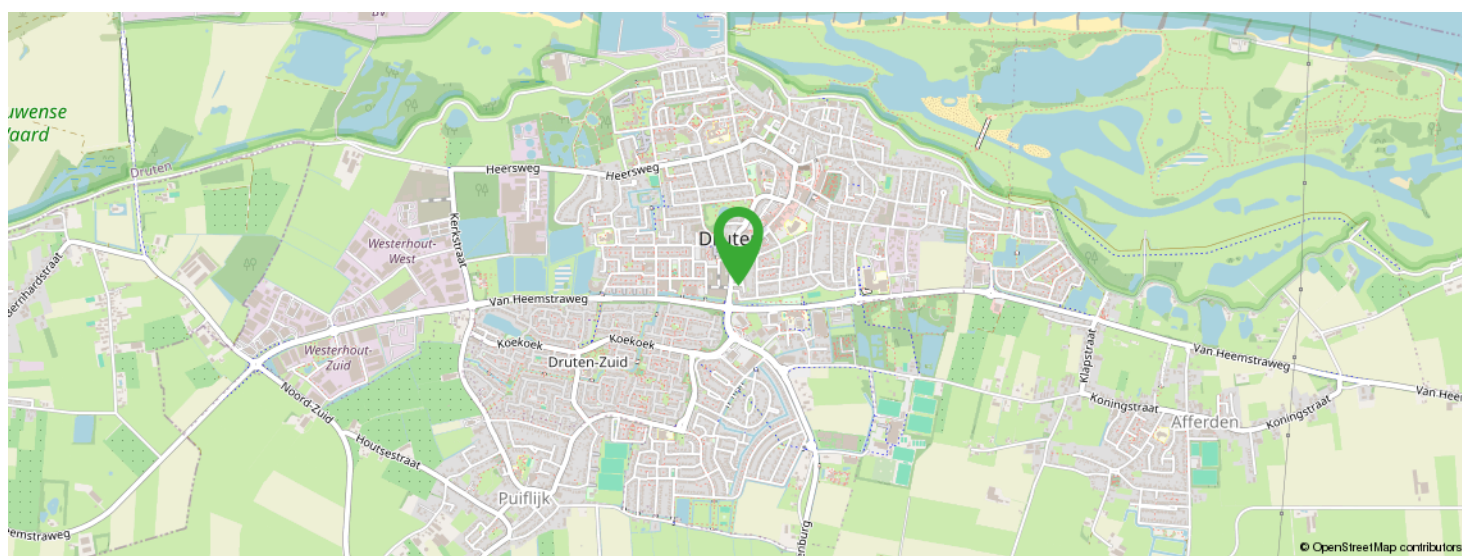
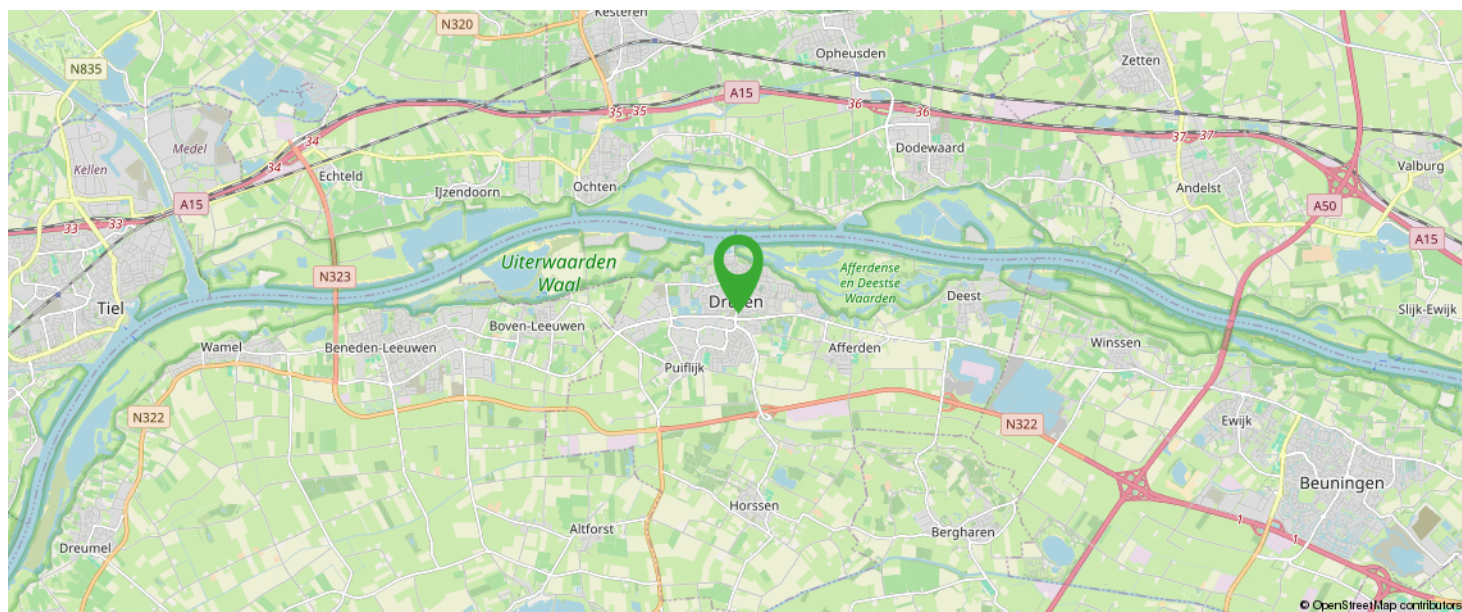
Certificaatnummer	1625451
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	90,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	10,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,80	M ²
Externe bergruimte	10,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	158,60	M ²
Bruto inhoud woning	359,48	M ³

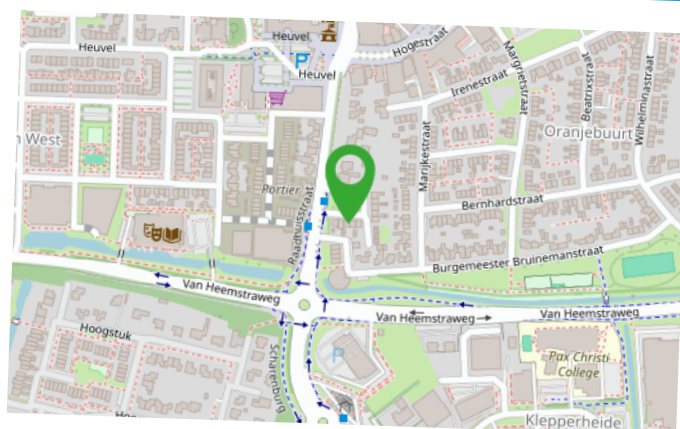
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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