



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

4

DE LAREN

AFFERDEN

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



Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
132 m²

INHOUD:
467 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
174 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
2004
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk, vrij uitzicht

TUIN:

80 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, volledig
geïsoleerd

Omschrijving

Moderne tussenwoning met vrij uitzicht, zonnige tuin met overkapping en ruime zolderverdieping

In de jonge en kindvriendelijke woonwijk in Afferden staat deze moderne tussenwoning. De woning beschikt over een lichte tuingerichte woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping met mogelijkheden voor een extra slaapkamer en een zonnige achtertuin met overkapping.

Met een woonoppervlakte van circa 132 m² is dit een comfortabele gezinswoning op een fijne locatie met vrij uitzicht aan de voorzijde.

KENMERKEN:

- Gelegen in de kindvriendelijke wijk
- Woonoppervlakte ca. 132 m²
- Lichte tuingerichte woonkamer
- Open keuken met vrij uitzicht
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime zolder met mogelijkheid voor extra slaapkamer
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel
- Zonnige achtertuin met overkapping en berging

DE INDELING IS ALS VOLGT:

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de ruime tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin valt hier veel natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een zit- als eetgedeelte en staat in open verbinding met de keuken.

De open keuken aan de voorzijde van de woning is uitgevoerd met donkere fronten en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je vrij uitzicht richting de groene omgeving en het speeltuintje in de buurt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning en is daardoor heerlijk ruim. De overige kamers zijn geschikt als slaapkamer, werkkamer of kledingkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, vloerverwarming en een dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruime zolderverdieping heeft een hoge nok en twee Velux dakramen, waardoor er veel licht binnenkomt.

Hier is eenvoudig een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren. Achter de schuifdeuren bevinden zich de cv-installatie, witgoedaansluitingen en praktische bergruimte.

TUIN

De achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer en vormt een fijne verlenging van de leefruimte. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van terras en groen.

Achterin de tuin bevindt zich een houten overkapping, een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met vrienden en familie. Daarnaast is er een houten berging voor fietsen en tuingereedschap.

Vervolg omschrijving

De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk in Afferden. In de buurt zijn diverse speelvoorzieningen en groenstroken aanwezig waar kinderen veilig kunnen spelen. In het dorp zelf vind je diverse dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool, dorpshuis, sportverenigingen en een buurtwinkel. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen ligt het centrum van Druten op korte afstand.

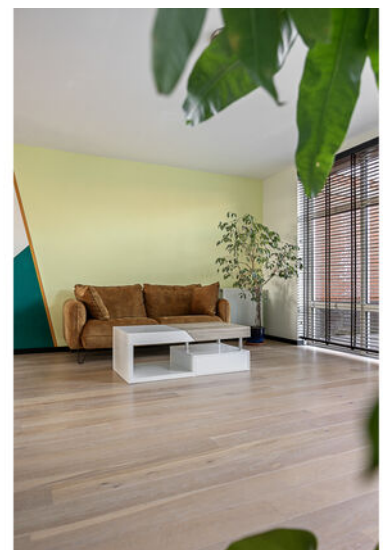
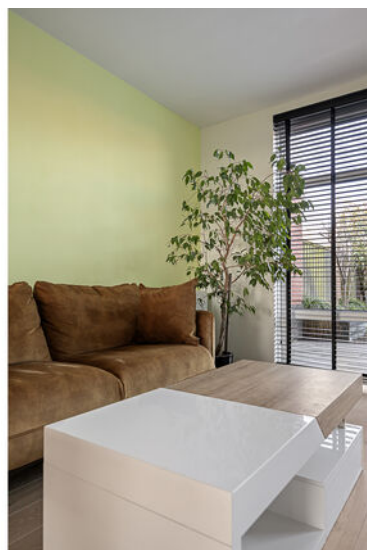
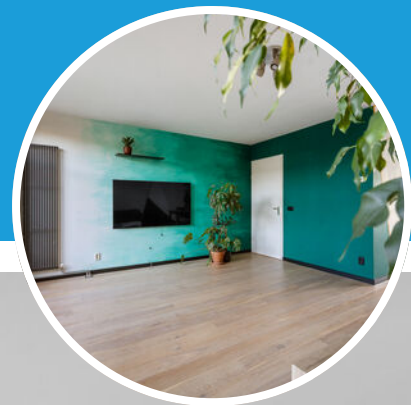
De omgeving staat bekend om haar natuur en recreatiemogelijkheden. Je kunt hier heerlijk wandelen en fietsen door het karakteristieke rivierenlandschap, langs uiterwaarden, dijken en fruitboomgaarden. In de regio zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet en ook het Drutens Bosje en de uiterwaarden langs de Maas liggen op korte afstand.

Ondanks de rustige ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Via de Van Heemstraweg zijn omliggende plaatsen zoals Druten, Wijchen en Beuningen snel te bereiken. Ook steden zoals Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch liggen op circa 20 tot 30 minuten rijden, waardoor de woning zowel rustig als centraal gelegen is.

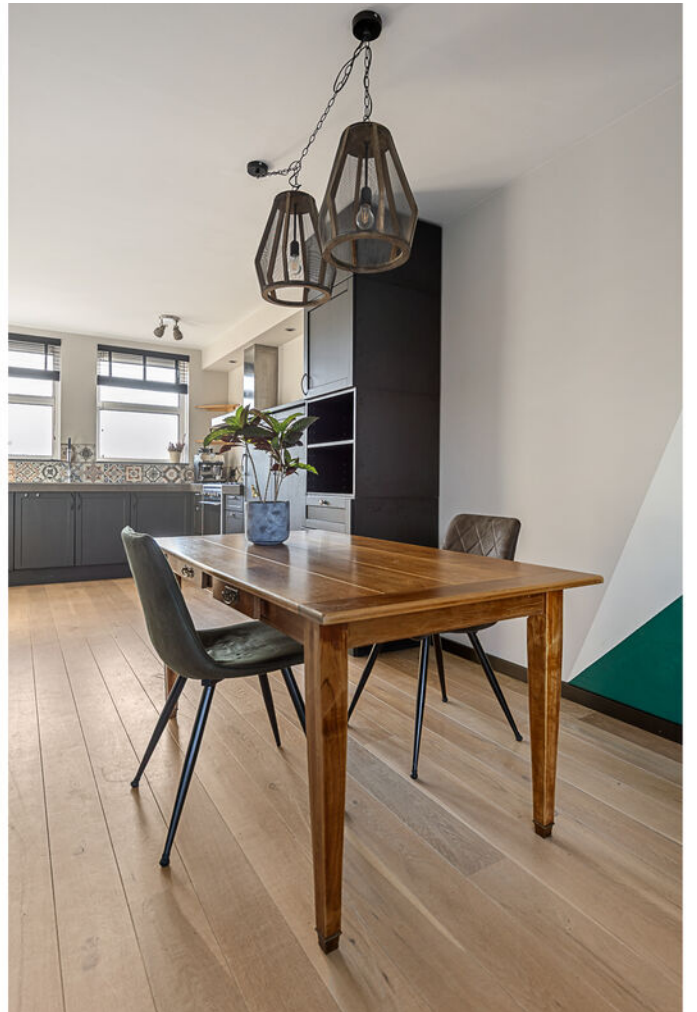
Kortom: een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en een goede bereikbaarheid samenkomen.



Woonkamer











Badkamer



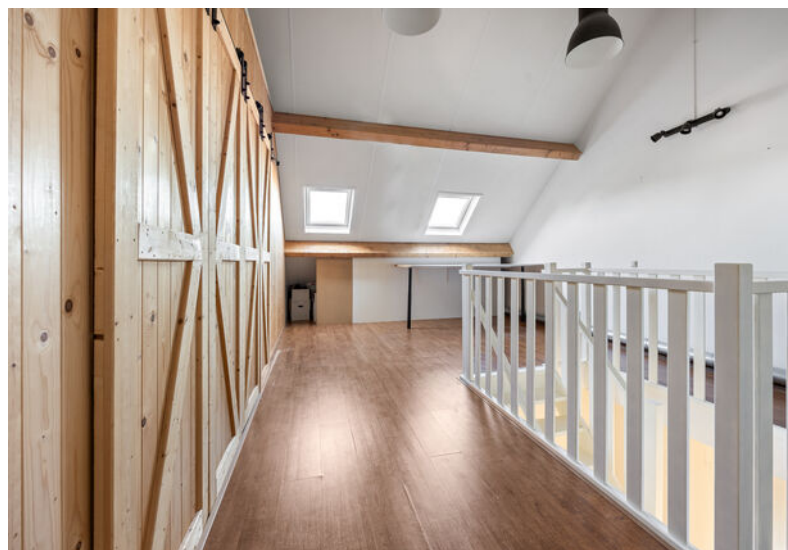






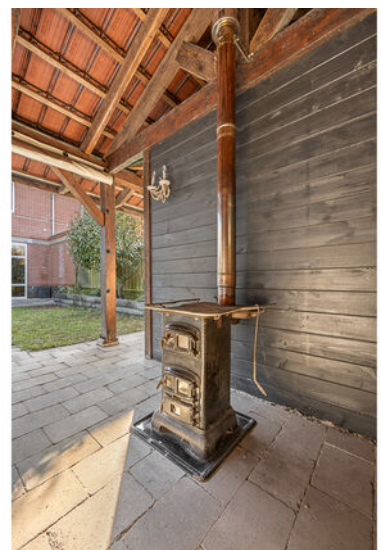


Tweede verdieping





Overkapping met berging

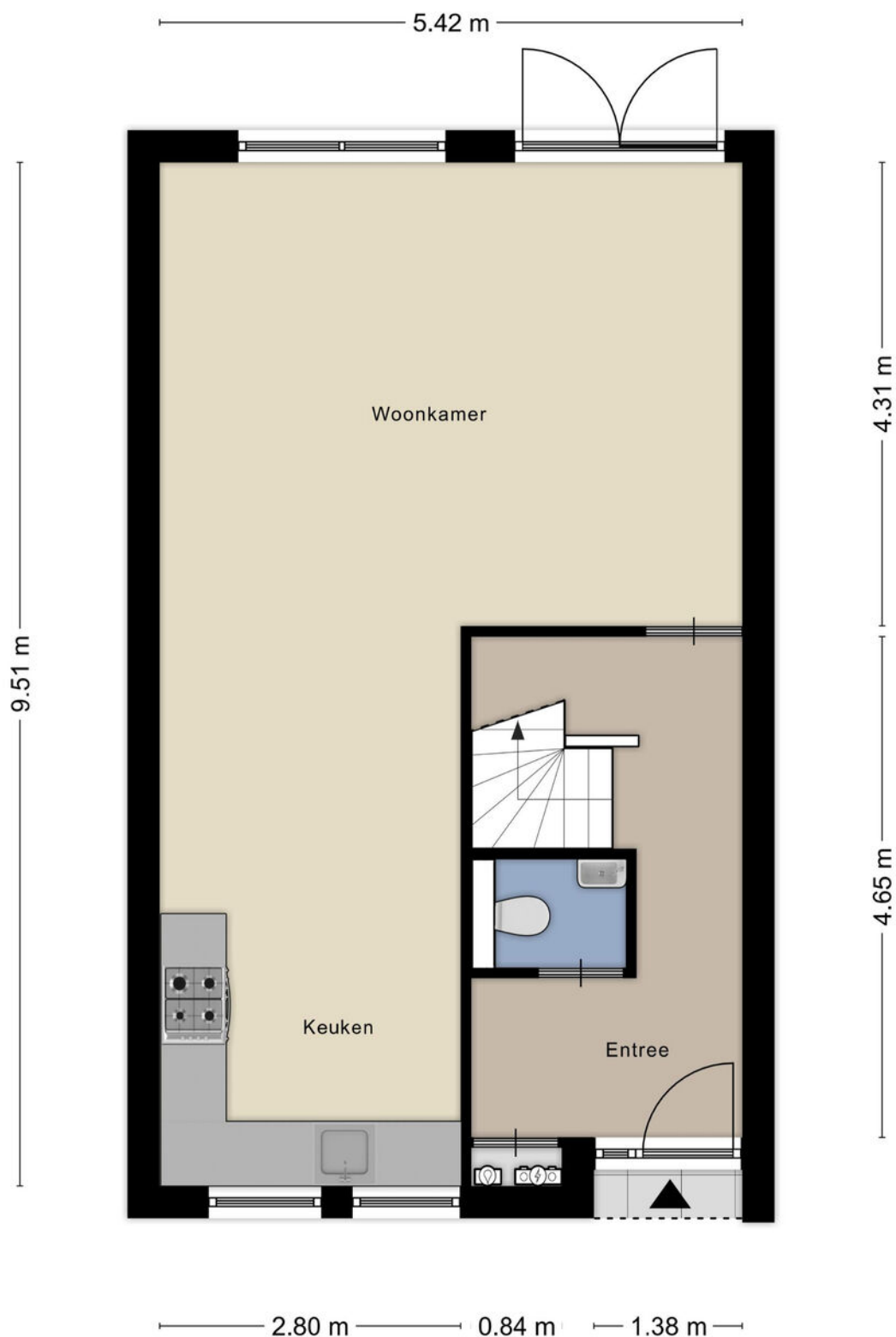


Aanzicht woning

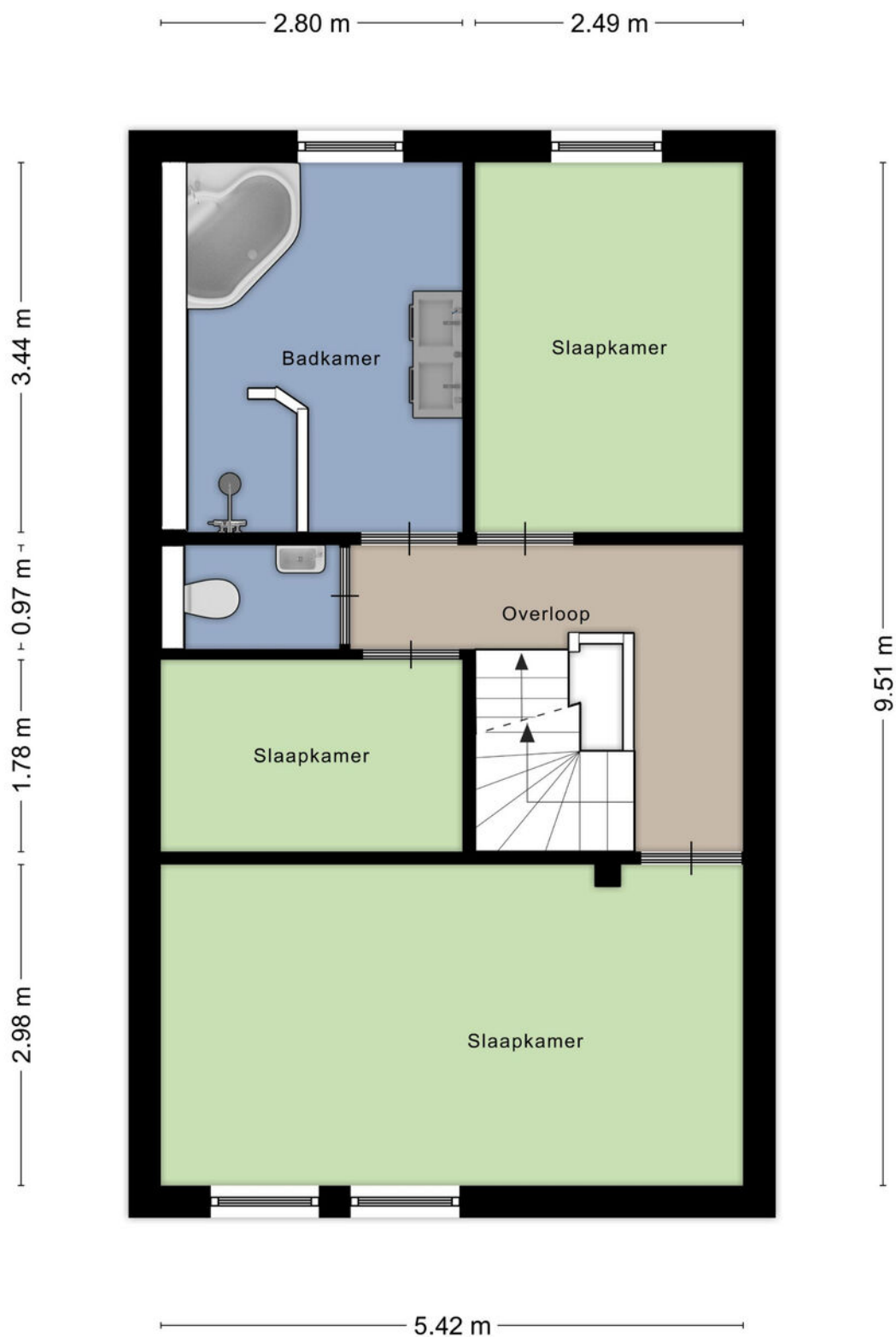




Begane grond

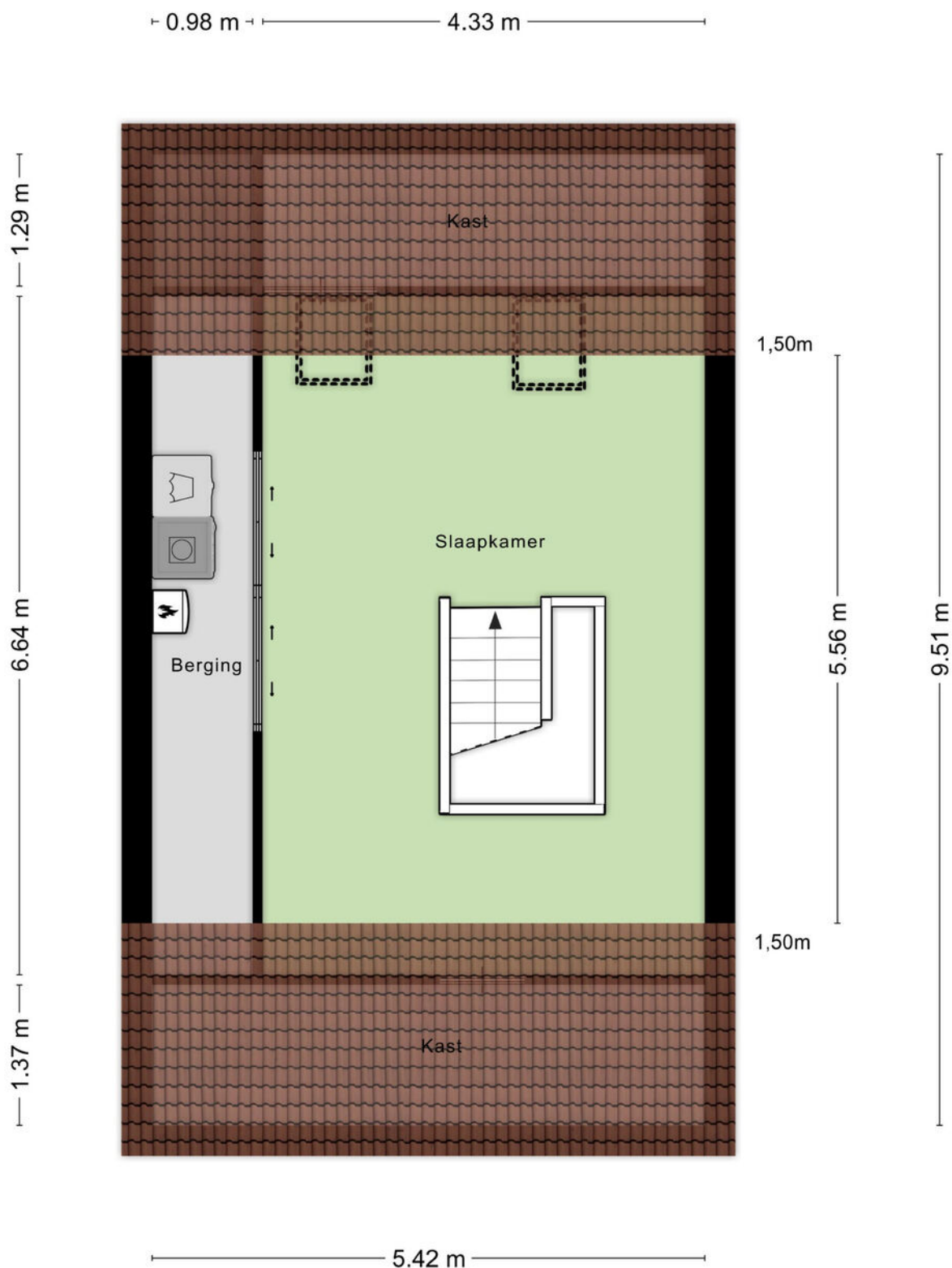


Eerste verdieping



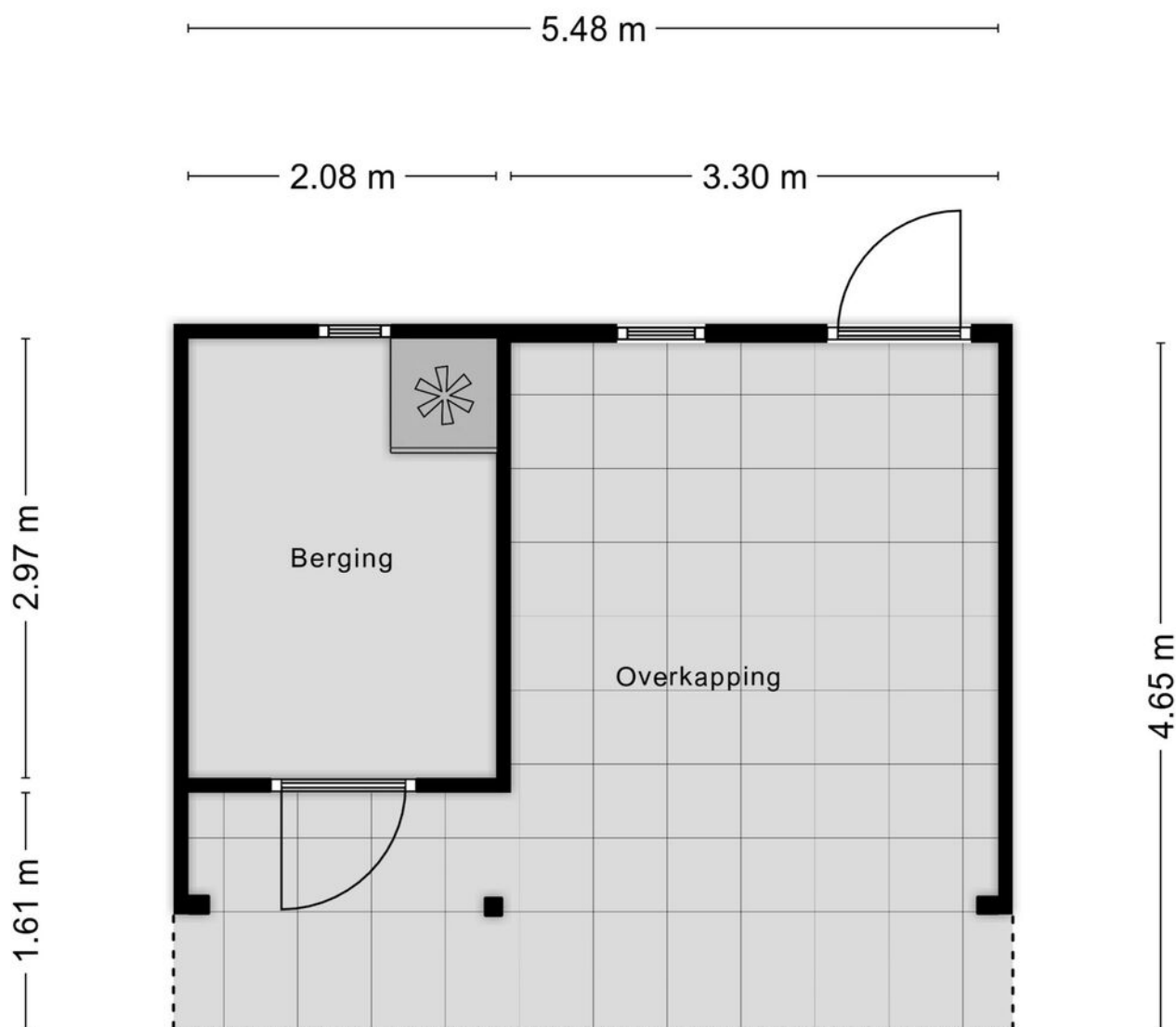
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging met overkapping



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

12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
25 Huisnummer
25 Vastgestelde kadastrale grens
25 Voorlopige kadastrale grens
25 Administratieve kadastrale grens
25 Bebouwing

Voor een eenduidig uitsprek, gelieve op 23 februari 2026
 De bezwaarder aan het kadaster, op de anonieme reizigers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Druten
 Sectie D
 Perceel 1479

Aan dit uitsprek kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Kadaster registreert behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten vast, aanhoudt, het aanbrengen en het dalen van de recht.



Meetrapport

Meetrapport



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.

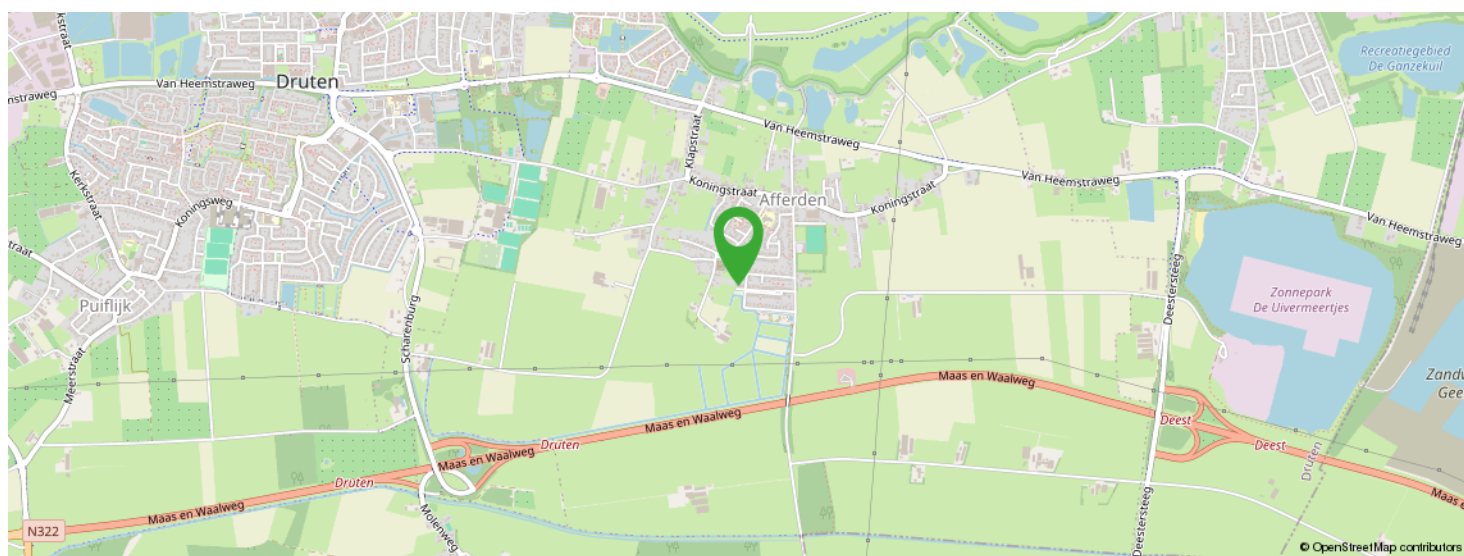
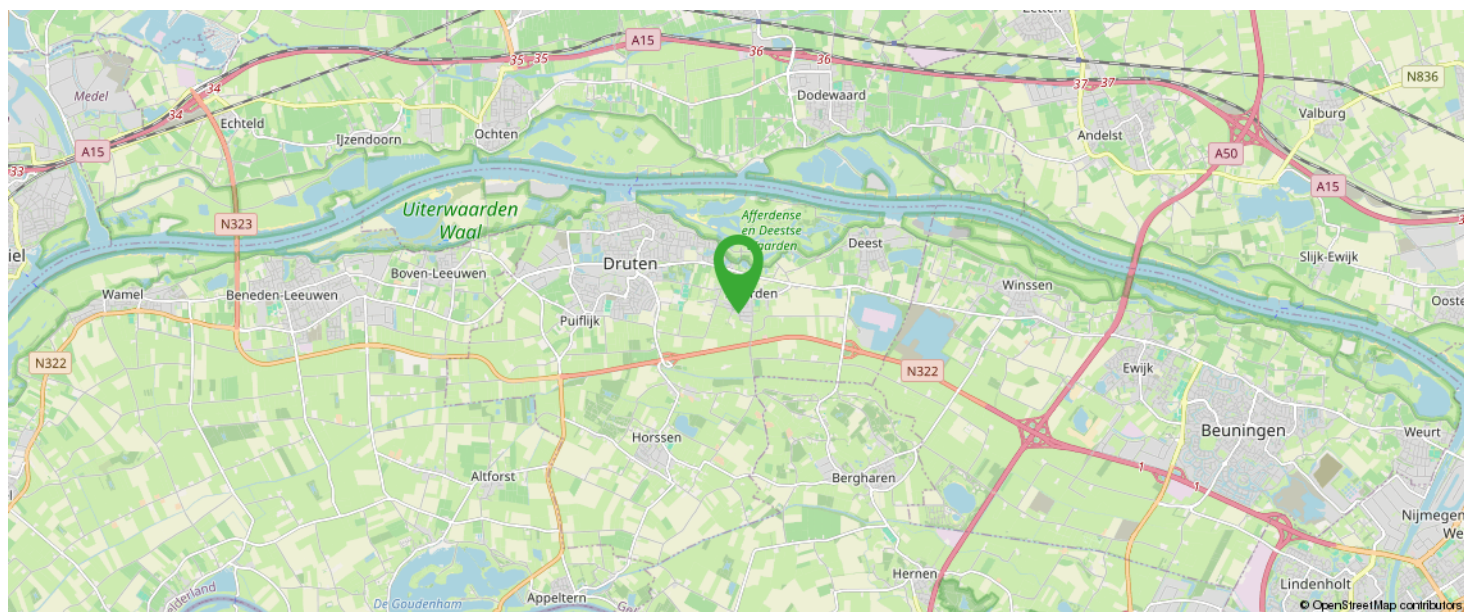
Object type	Woning
Adres	De Laren 4
Postcode/plaats	6654BS, Afferden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	419815
Status	Definitief
Datum meetopname	29-01-2024
Datum meetrapport	30-01-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132.40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.70	M ²
Externe bergruimte	6.20	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	173.40	M ²
Bruto inhoud woning	468.92	M ³

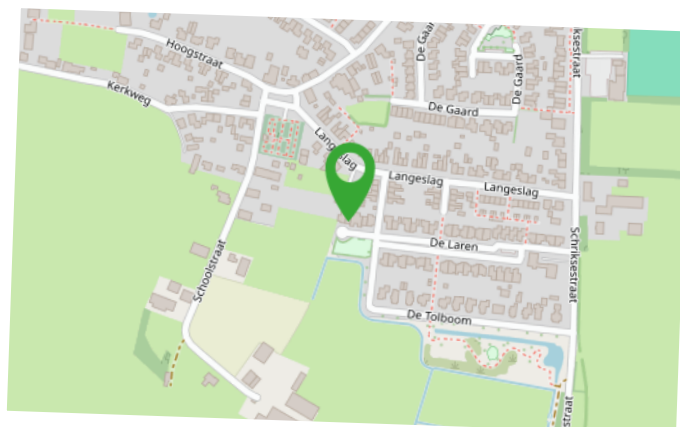
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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