



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

35

DERICKS EN GELDENS

DRUTEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
181 m²

INHOUD:
667 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
326 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A
2019
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk, nabij dijk en
uiterwaarden

TUIN:

140 m²

GARAGE:

aangebouwd, inpandig
bereikbaar

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

Omschrijving

Riant wonen aan de dijk – moderne 2-onder-1-kapwoning met 181 m² woonruimte en diepe tuin

Aan de rand van de jonge en geliefde woonwijk Tichellande staat deze verrassend ruime en moderne twee-onder-een-kapwoning uit 2019. Met maar liefst 181 m² woonoppervlakte, een perceel van 326 m², een diepe achtertuin en een prachtig uitzicht richting de dijk en de uiterwaarden biedt deze woning een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en ligging.

De woning is modern afgewerkt, uitstekend onderhouden en volledig instapklaar. Hier woon je rustig en groen, terwijl alle voorzieningen van Druten binnen handbereik liggen.

Belangrijkste kenmerken:

- 181 m² woonoppervlakte
- Uitgebouwde woonruimte (ca. 12,4 meter diep)
- Luxe keuken met kookeiland en koffiecorner
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- Grote zolderverdieping met kunststof dakkapel
- Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2025
- 3 zonnepanelen
- Diepe achtertuin met uitzicht richting de dijk
- Gelegen in de populaire wijk Tichellande

Ruimte en licht op de begane grond:

De begane grond verrast direct door de indrukwekkende lengte van de leefruimte. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een royale woonruimte ontstaan van circa 12,40 meter diep. De woonkamer is tuingericht en voorzien van grote raampartijen en openslaande tuindeuren naar het terras. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De strakke vloer en vloerverwarming over de gehele begane grond zorgen voor een moderne uitstraling en veel comfort.

Luxe leefkeuken met kookeiland:

De moderne keuken vormt een echte eyecatcher in de woning. De witte keuken met donker werkblad vormt een strak geheel met het royale kookeiland en een stijlvolle koffiecorner. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi magnetron/oven, combi stoomoven, Quooker, inductiekookplaat en plafondafzuiging met plasmafilter. Dankzij de grote ramen aan de voor- en zijkant valt er veel natuurlijk licht naar binnen en heb je tijdens het koken zicht op de rustige straat en de dijk door het zijraam.

Praktische bijkeuken:

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een praktische bijkeuken met eigen keukenblok, warm en koud water en veel stopcontacten. Ideaal als wasruimte, extra opslag of achterentree. Daarnaast heb je via de bijkeuken toegang tot garage/berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, die je via de openslaande deuren vanaf de oprit eenvoudig binnenrijdt.

Comfortabele eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is strak en tijdloos uitgevoerd met grote tegels en voorzien van een ligbad, ruime inloop(regen)douche, dubbele wastafel, elektrische vloerverwarming en een designradiator.

Grote zolderverdieping met veel mogelijkheden:

De zolderverdieping is een van de verrassingen van deze woning. Dankzij de grote kunststof dakkapel en de hoge nok is hier een zeer ruime en lichte verdieping ontstaan. Momenteel wordt deze ruimte multifunctioneel gebruikt, maar door de grootte is het eenvoudig om hier meerdere slaapkamers of een werkruimte te realiseren. Vanaf hier geniet je bovendien van een prachtig uitzicht richting de dijk en Deest.

Vervolg omschrijving

Diepe tuin met uitzicht op de dijk:

De achtertuin is opvallend diep. Vanuit het terras kijk je direct richting de groene dijk, waardoor de tuin een bijzonder vrij gevoel heeft. De tuin beschikt over een ruim terras, een groot gazon en staptetegels richting de achterzijde van het perceel. Dankzij de gunstige ligging kun je hier al vanaf de ochtend van de zon genieten.

Daarnaast beschikt de woning over:

- 2 buitenkranen (voor en achter)
- Stopcontacten aan voor- en achtergevel
- Loze leiding voor eventuele zonnescerm

Wonen in Tichellande:

Tichellande is een jonge, groene en zeer geliefde woonwijk aan de rand van Druten. De wijk kenmerkt zich door moderne woningen, een rustige opzet en een kindvriendelijke sfeer.

In de directe omgeving vind je:

- speeltuinen
- een voetbalveld
- veel jonge gezinnen
- een gezellige buurt

Binnen een minuut lopen sta je op de dijk, waar prachtige wandel- en fietsroutes door de uiterwaarden lopen.

Druten compleet en centraal

Druten is een levendig dorp met een compleet aanbod aan voorzieningen. In het centrum vind je diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Ook op het gebied van onderwijs is alles dichtbij: er zijn meerdere basisscholen en voortgezet onderwijs aanwezig.

De woning is gunstig gelegen in het Land van Maas en Waal en kent een uitstekende bereikbaarheid. Via de nabijgelegen N322 zijn de snelwegen A15, A50 en A73 eenvoudig te bereiken, waardoor steden als Nijmegen, Tiel, Arnhem en 's-Hertogenbosch binnen circa 20 tot 35 autominuten liggen. Hierdoor combineert de locatie het rustige en groene karakter van de omgeving met een goede verbinding naar de omliggende steden en regio's.

Kortom: een moderne, ruime en uitstekend onderhouden woning op een unieke plek aan de rand van Druten.



'Ligging nabij
dijk en
uiterwaarden'

Begane grond

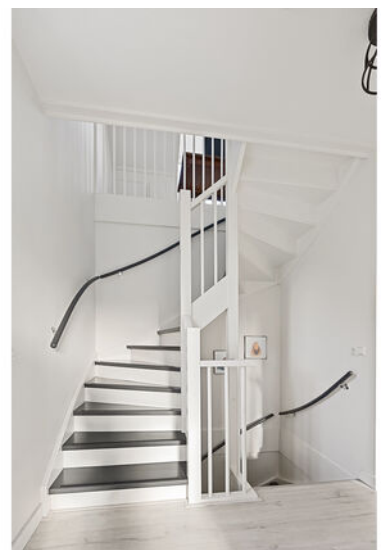
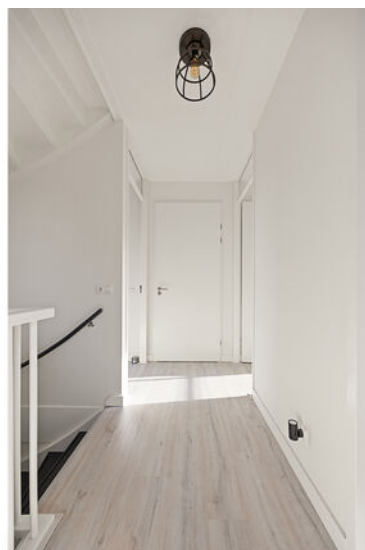








Hal en trapopgang



Eerste verdieping













'Vaste trap naar de zolder'

Tweede verdieping



Achtertuin



Straatbeeld



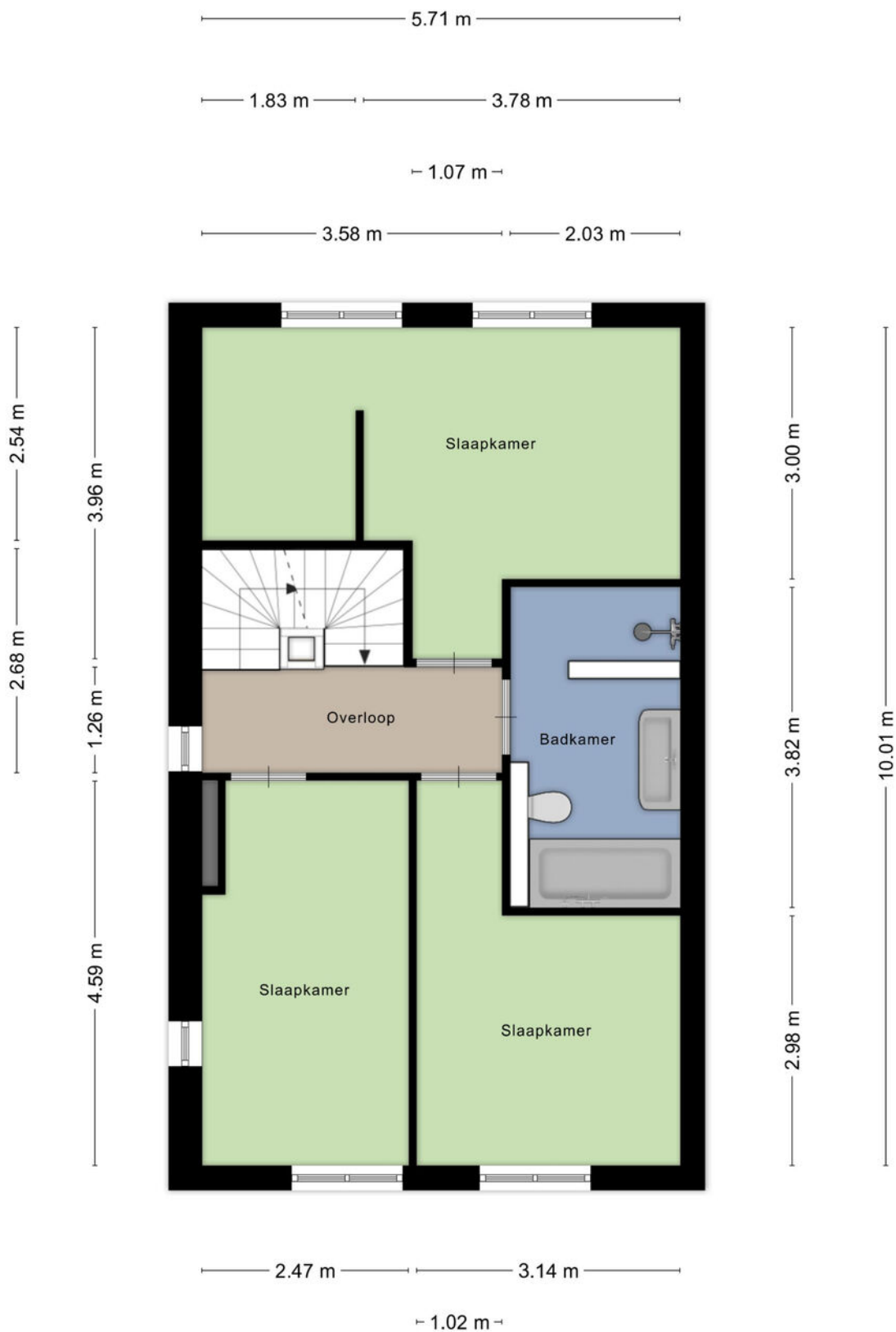




Begane grond

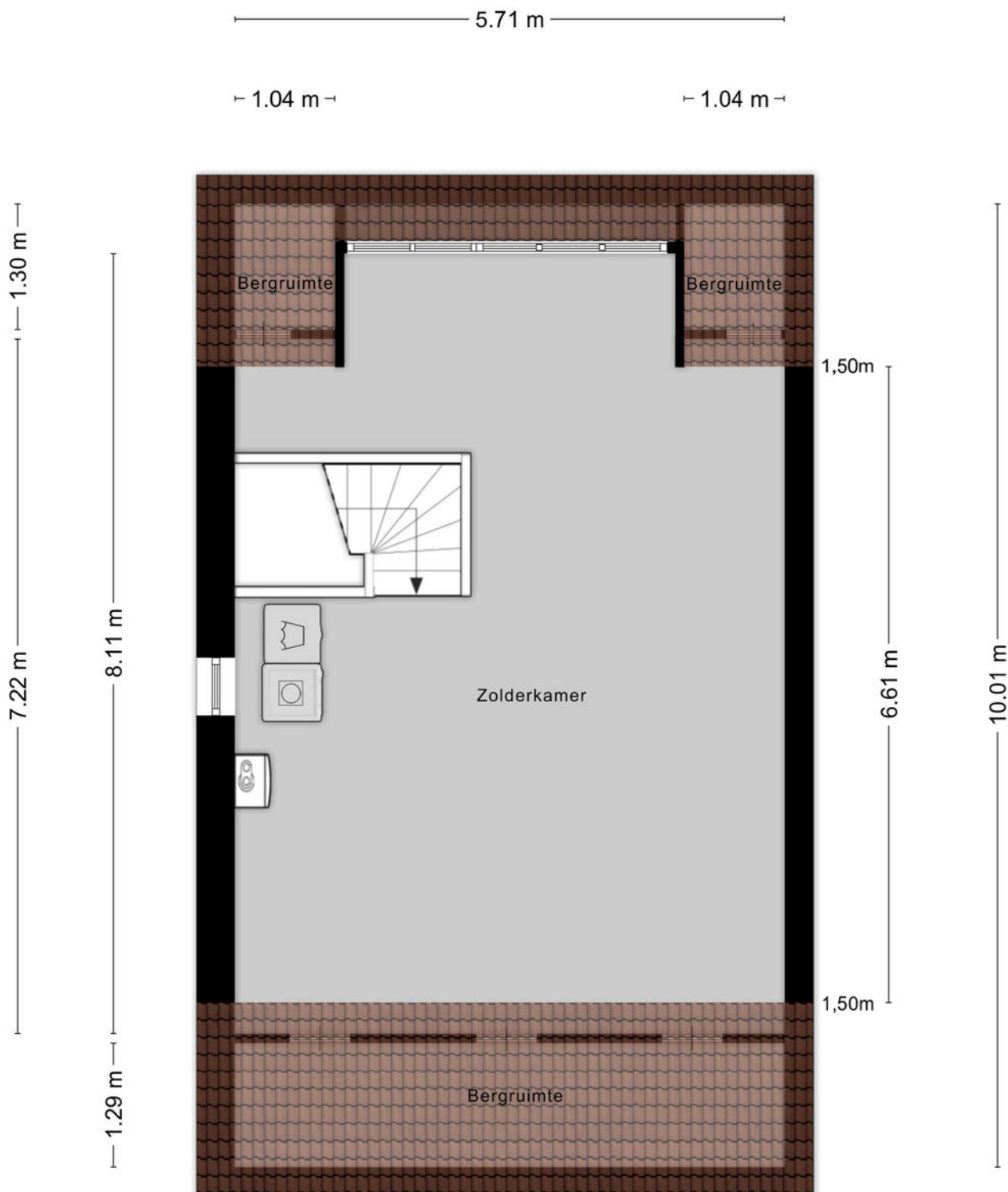


Eerste verdieping



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

Meetcertificaat

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	Dericks en Geldens 35
Postcode/plaats	6651SM, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	12-03-2026
Datum meetrapport	13-03-2026
Certificaatnummer	1634704

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	180,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	235,00	M ²
Bruto inhoud woning	666,90	M ³

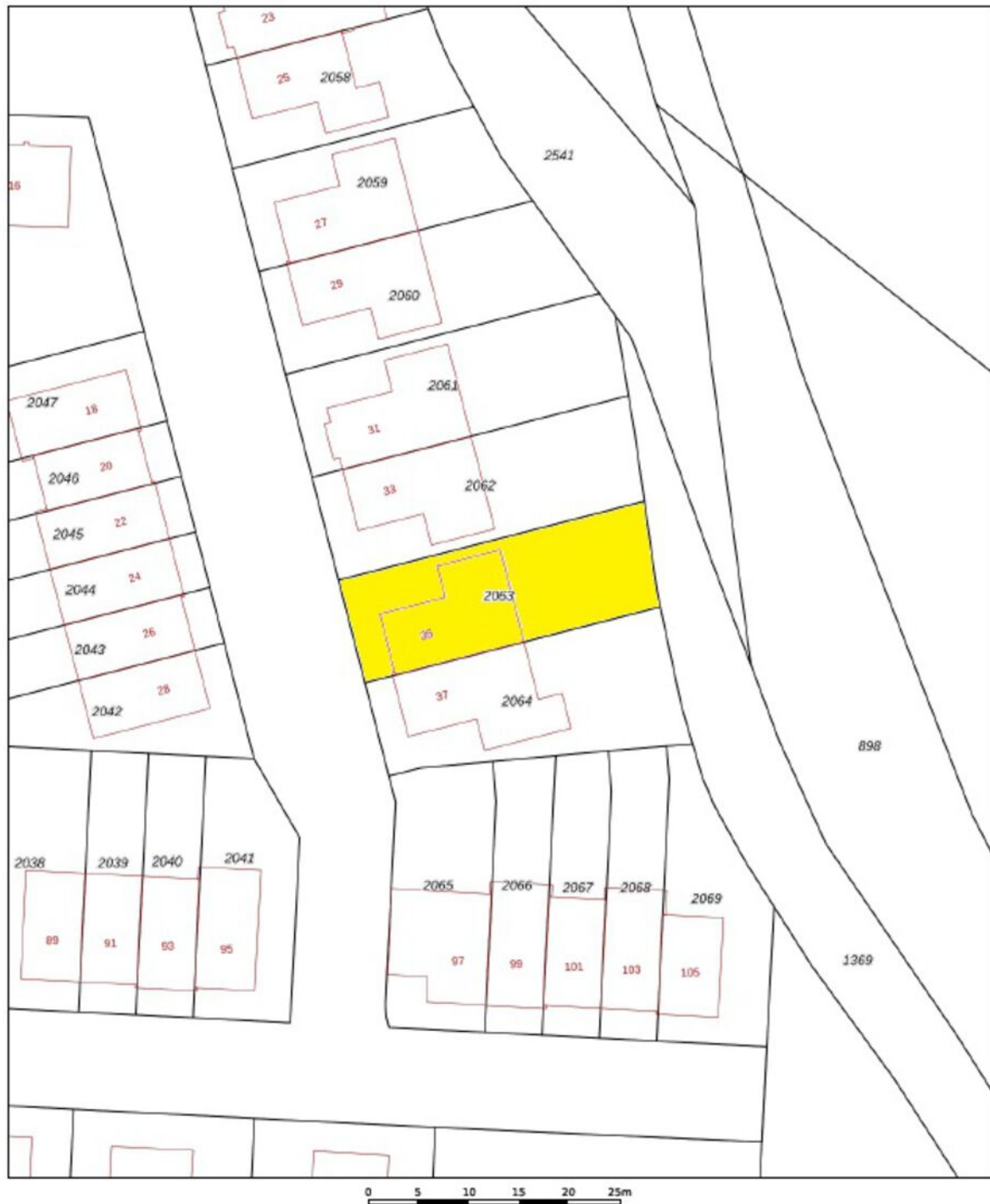
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dericks Geldens 35



12345

Perceelnummer

Hufnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrative
Bebowing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Druten

Section

Perceel

Druten

D

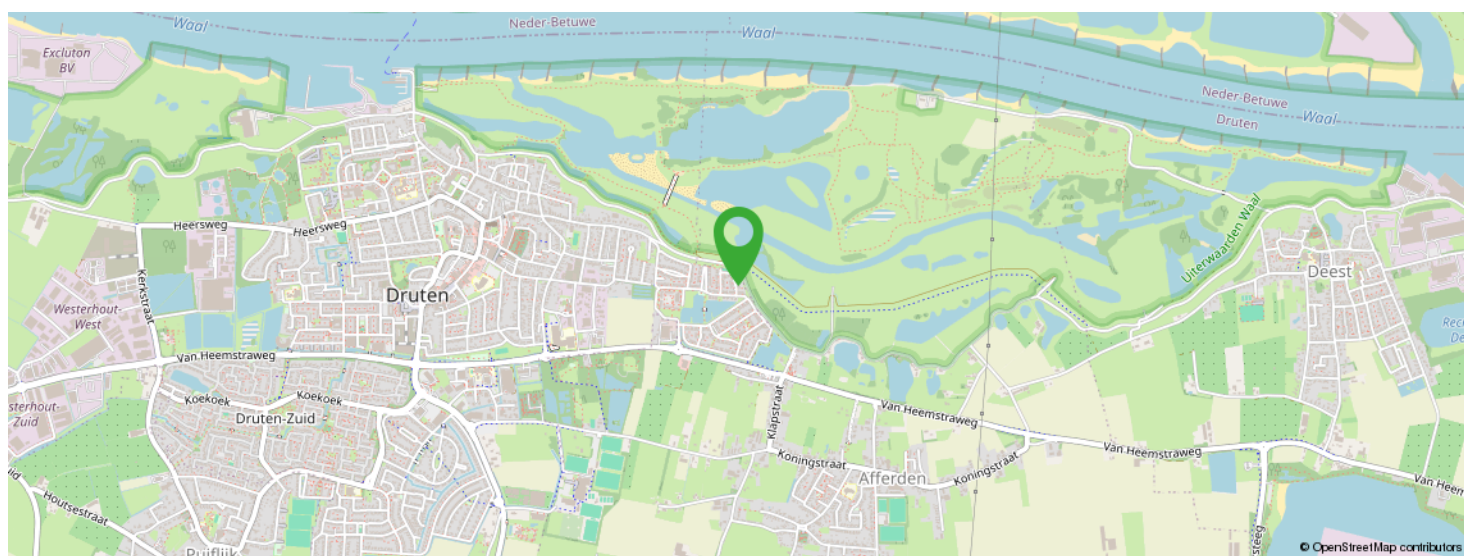
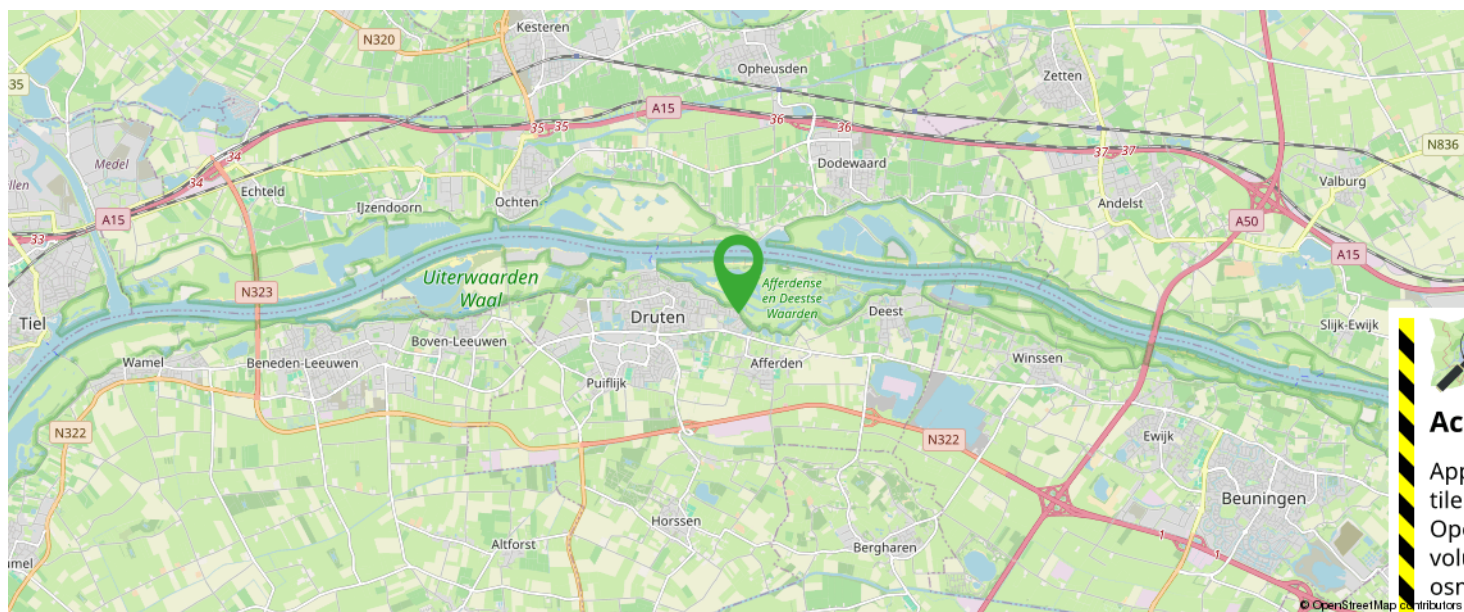
2063

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 databankenrecht.

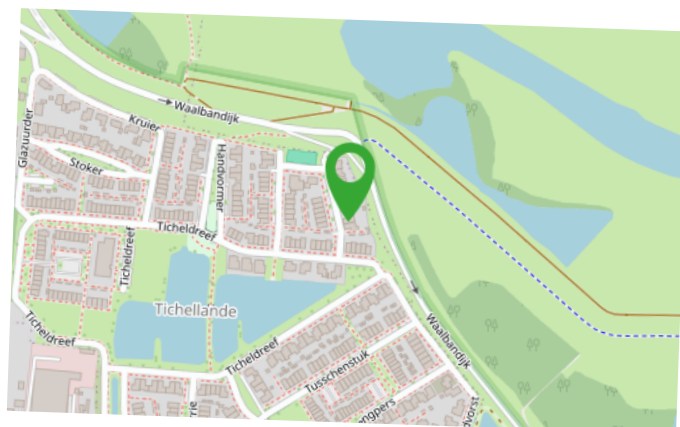
kadaster



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 LORIYN
—makelaars o.g.—