



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

8

KONINGIN WILHELMINASTRAAT

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

OOIJ

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
152 m²

INHOUD:
604 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
460 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
C
1932
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Omschrijving

Karakter, comfort en ruimte – instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage en tuin

Aan de Koningin Wilhelminastraat in Ooij staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1932. Een woning waar karakter en comfort samenkomen, met een prettige indeling en fijne leefruimtes. Hier stap je binnen en voelt het meteen goed – een huis waar je zó in kunt.

De hoofdlijnen op een rij

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1932 met karakteristieke uitstraling
- Ruime woonkamer met houtkachel
- Royale woonkeuken met vloerverwarming
- Drie slaapkamers en praktische indeling
- Verzorgde tuin met veranda
- Eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Grote garage met vliering

Wonen – sfeervol en licht

Bij binnenkomst merk je direct de sfeer van de woning. De woonkamer is licht en verzorgd afgewerkt en vormt een fijne plek om te ontspannen. De houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid, vooral tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkeuken. Dit is echt een leefruimte waar koken, eten en samenzijn centraal staan. Dankzij de vloerverwarming is het hier het hele jaar door comfortabel en via de directe verbinding met de tuin voelt het geheel ruim en open aan.

Indeling – praktisch en verrassend ruim

Via de entree kom je in de hal met trapopgang en toegang tot de kelder. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer en vervolgens naar de keuken aan de achterzijde. Aansluitend bevindt zich een praktische berging met toilet.

Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop. Hier valt direct de speelse indeling op. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met karakter, mede dankzij het hoge plafond en de zichtbare houten elementen.

Daarnaast is er een tweede slaapkamer met dakraam. Aan de achterzijde van de verdieping bevinden zich de badkamer, de opstelling voor de wasapparatuur en extra bergruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.

Ook bevindt zich hier nog een derde slaapkamer met praktische bergruimte.

Zolder – extra ruimte

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenruimte – genieten in de tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Onder de veranda kun je beschut genieten, ongeacht het seizoen.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's. De garage met vliering biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby of werkruimte.

Staat van de woning

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd en goed onderhouden. Denk hierbij aan dakisolatie, vernieuwde kozijnen en beglazing op de begane grond.

Het geheel maakt een verzorgde indruk en biedt een comfortabele basis voor de volgende bewoners.

Vervolg omschrijving

Omgeving

Ooij ligt in de geliefde Ooijpolder, een omgeving die bekendstaat om rust, natuur en ruimte. Je woont hier tussen de uiterwaarden en groene landschappen, met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

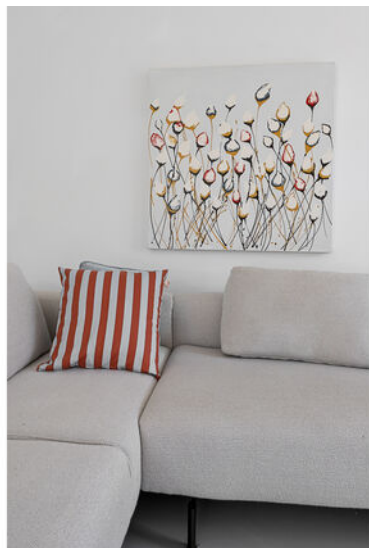
Tegelijkertijd ligt Nijmegen op korte afstand. Binnen circa 10 minuten sta je in de stad voor winkels, horeca en cultuur. Ook voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en kinderopvang zijn in de directe omgeving aanwezig.

Samengevat

Een karaktervolle en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met veel leefruimte, een fijne tuin en praktische indeling. Een huis waar sfeer en comfort samenkomen, op een mooie locatie nabij Nijmegen.



Woonkamer



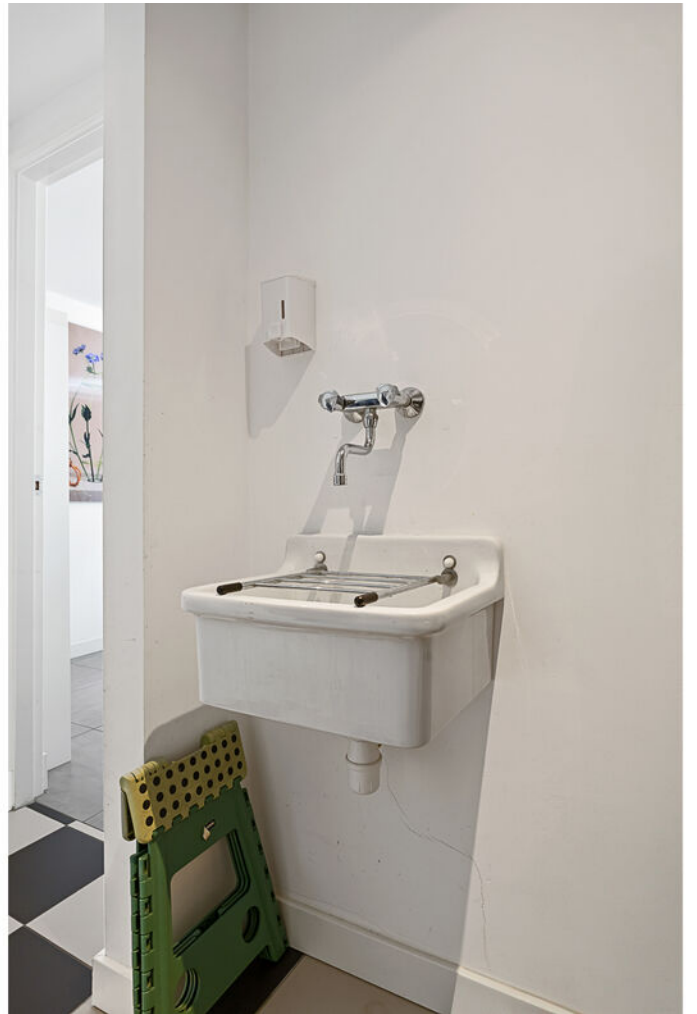
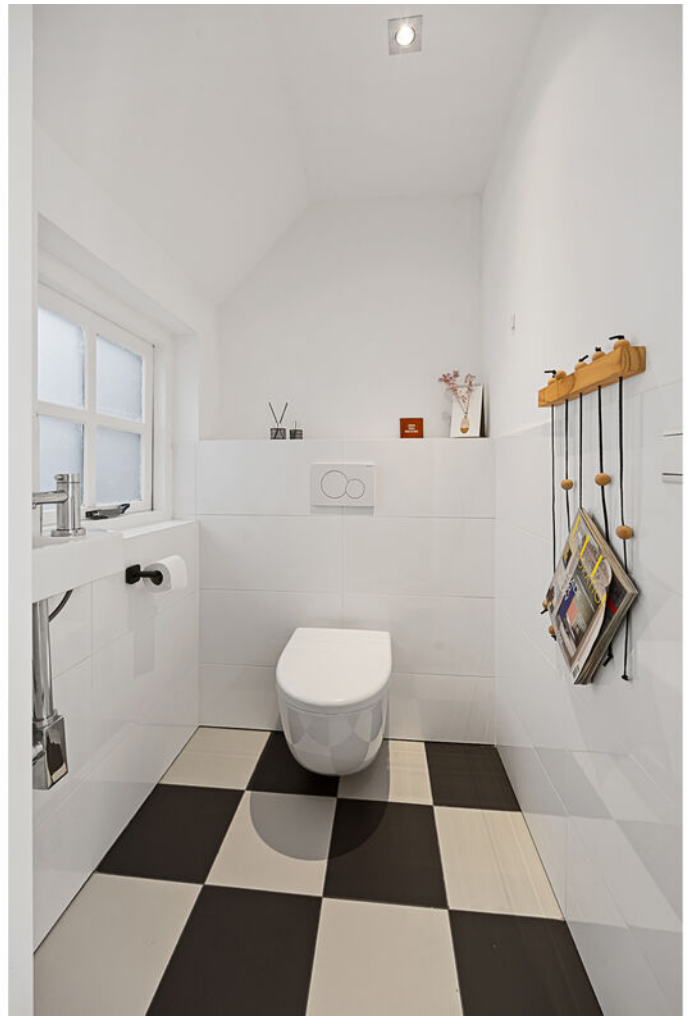


















Slaapkamers





Overloop



Badkamer



Slaapkamer



Terras







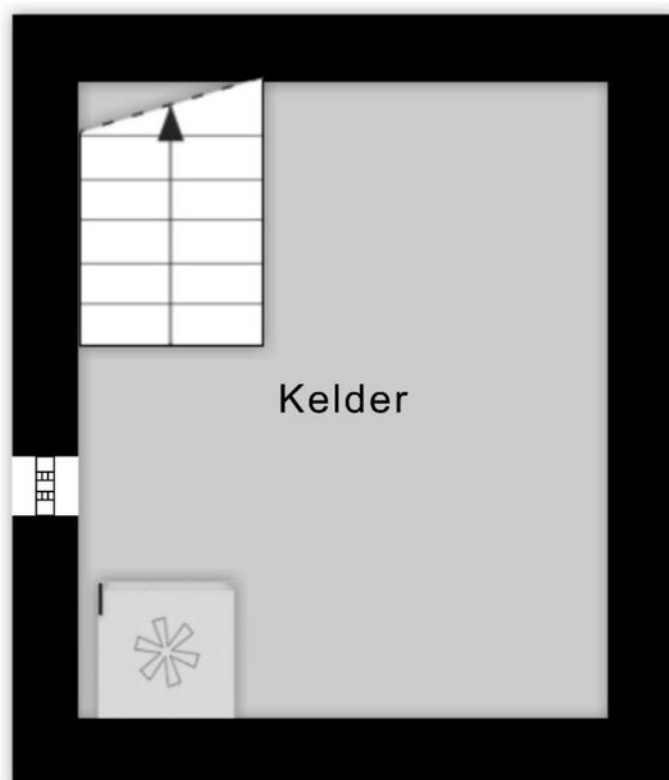


Aanzicht woning



Kelder

2.38 m



2.86 m

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

Begane grond



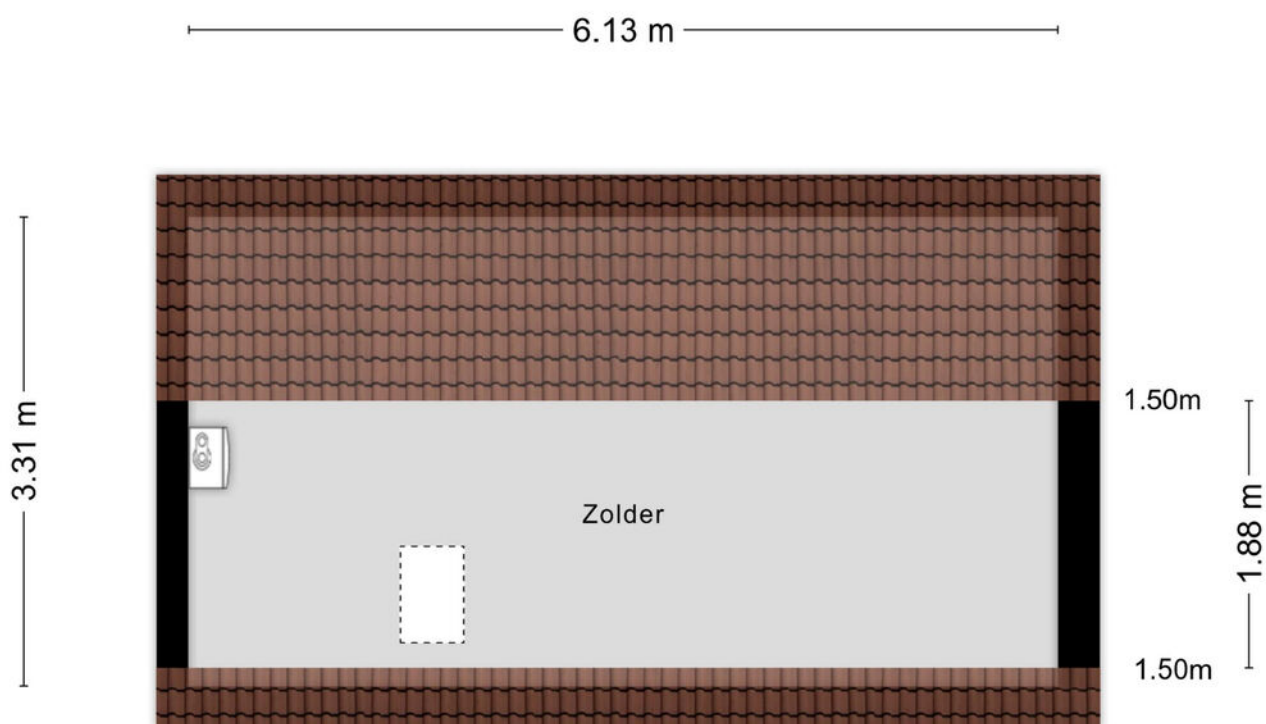
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



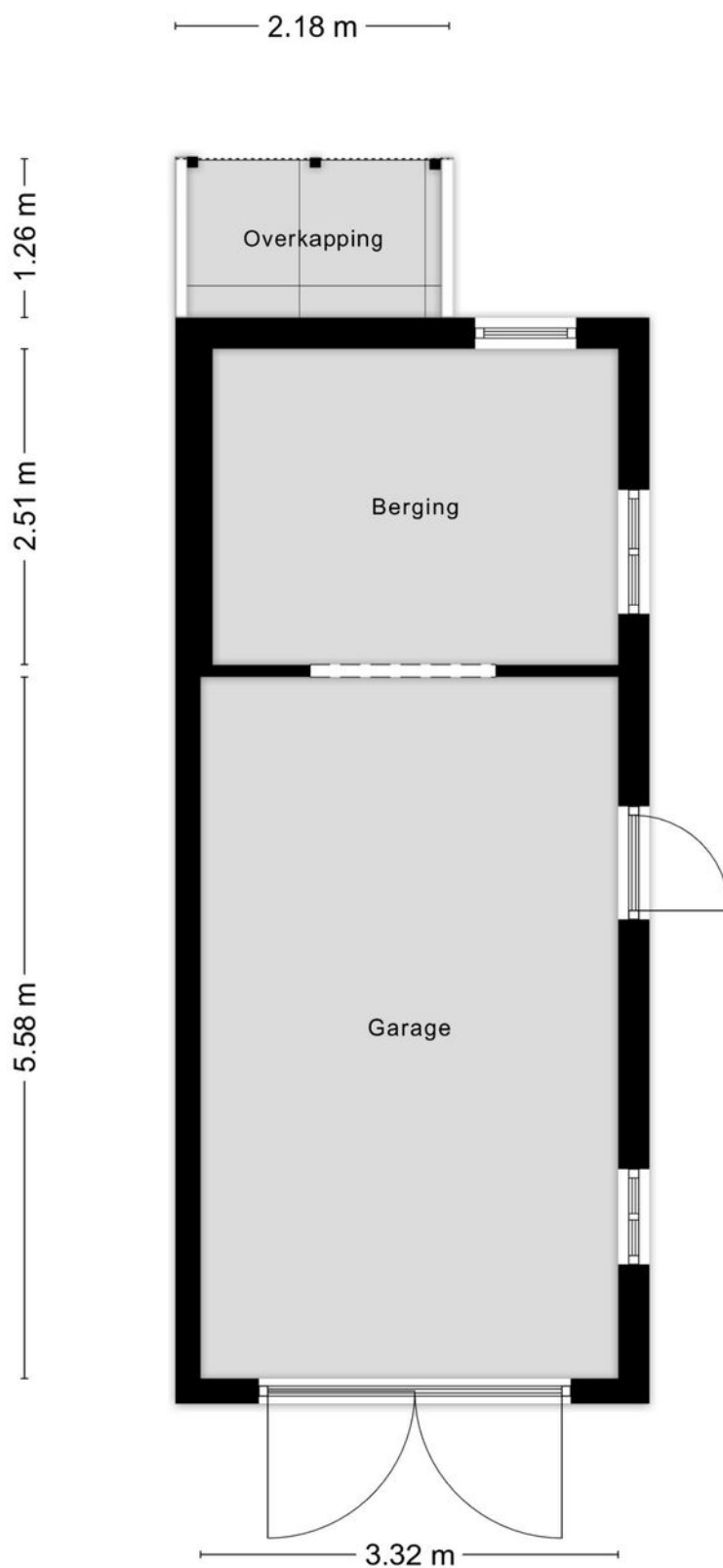
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



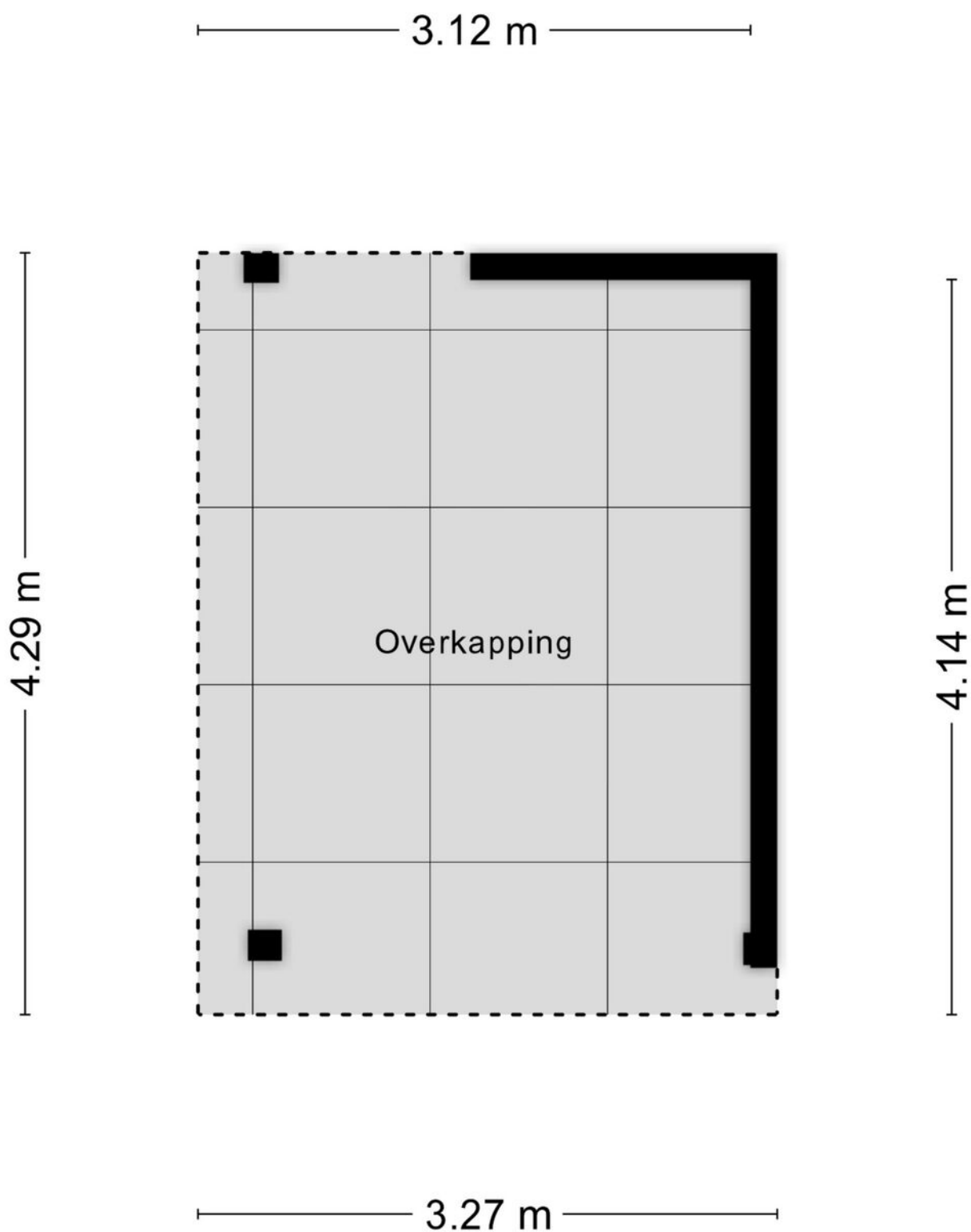
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage met berging



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

Overkapping



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

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	Koningin Wilhelminastraat 8
Postcode/plaats	6576AM, Ooij
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 15-04-2026

Datum meetrapport 16-04-2026

Certificaatnummer 1645219

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	152,30 M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	18,30 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,10 M ²
Externe bergruimte	27,00 M ²
Bruto vloeroppervlak	236,00 M ²
Bruto inhoud woning	604,22 M ³

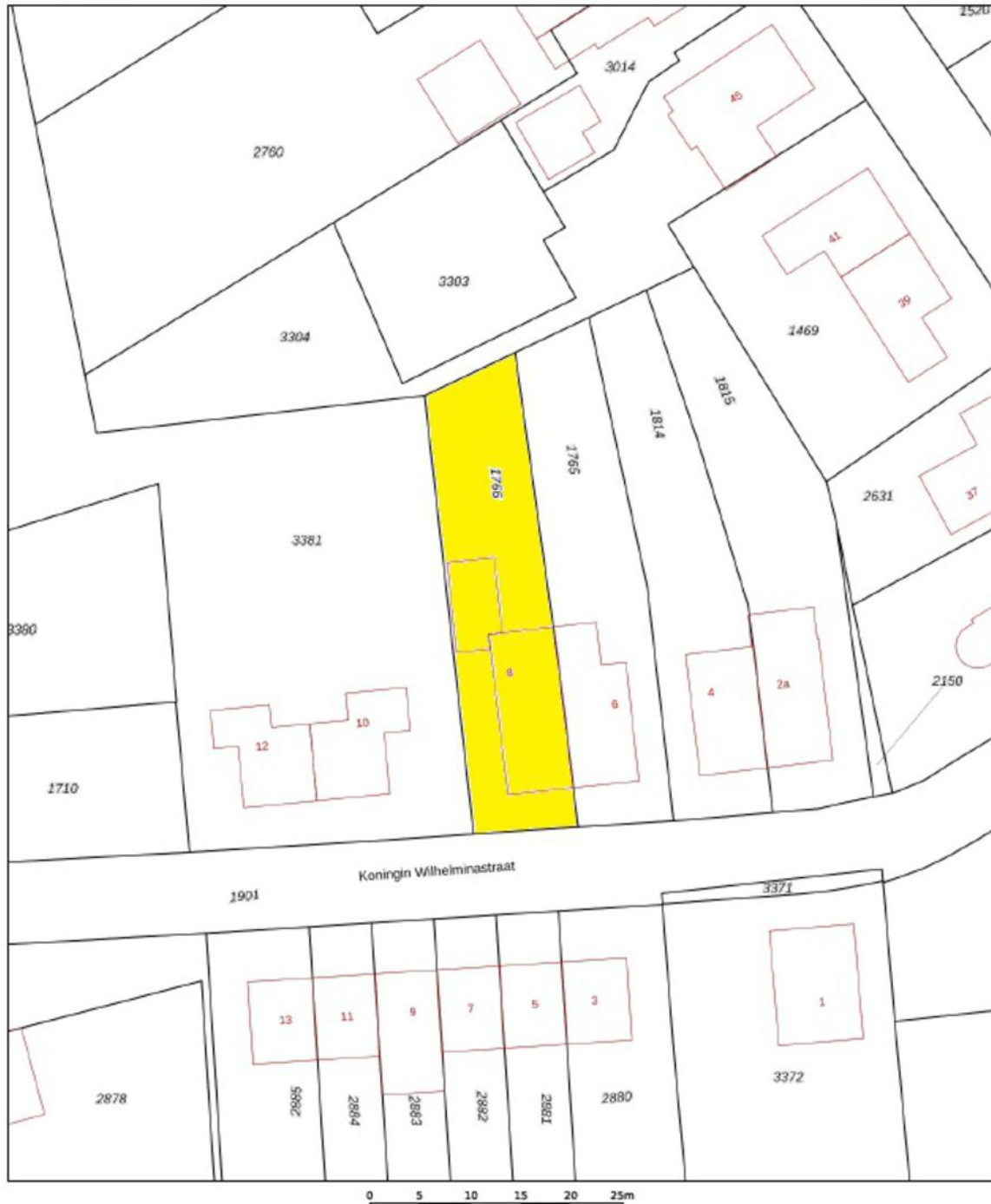
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

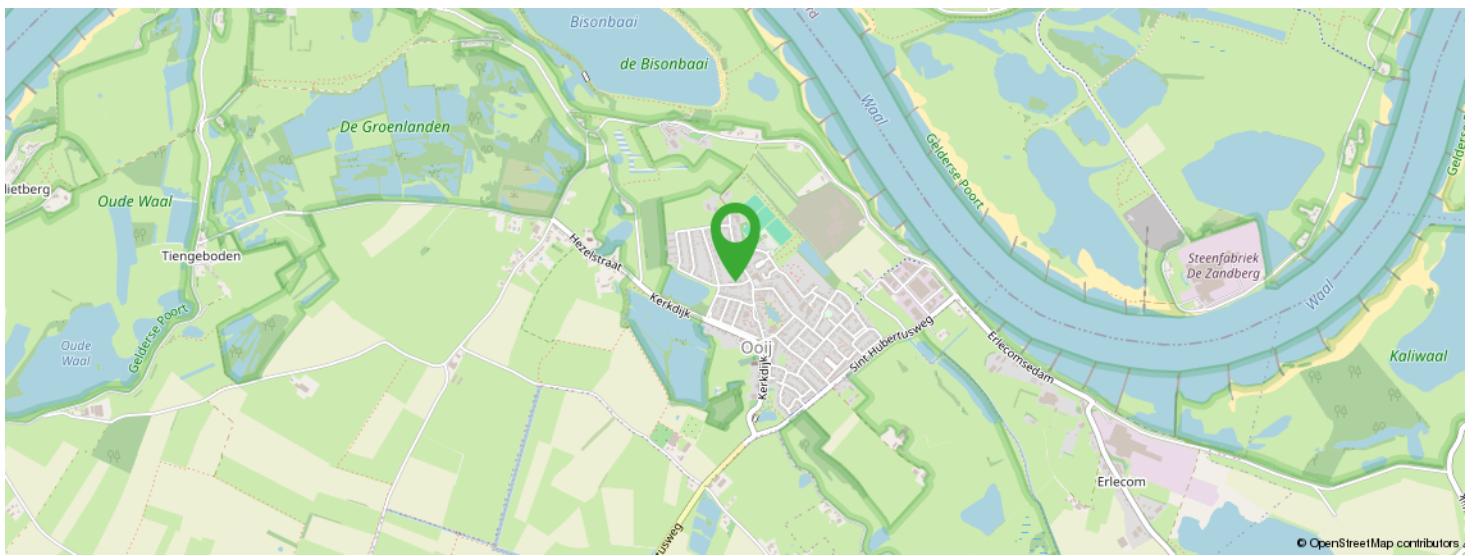
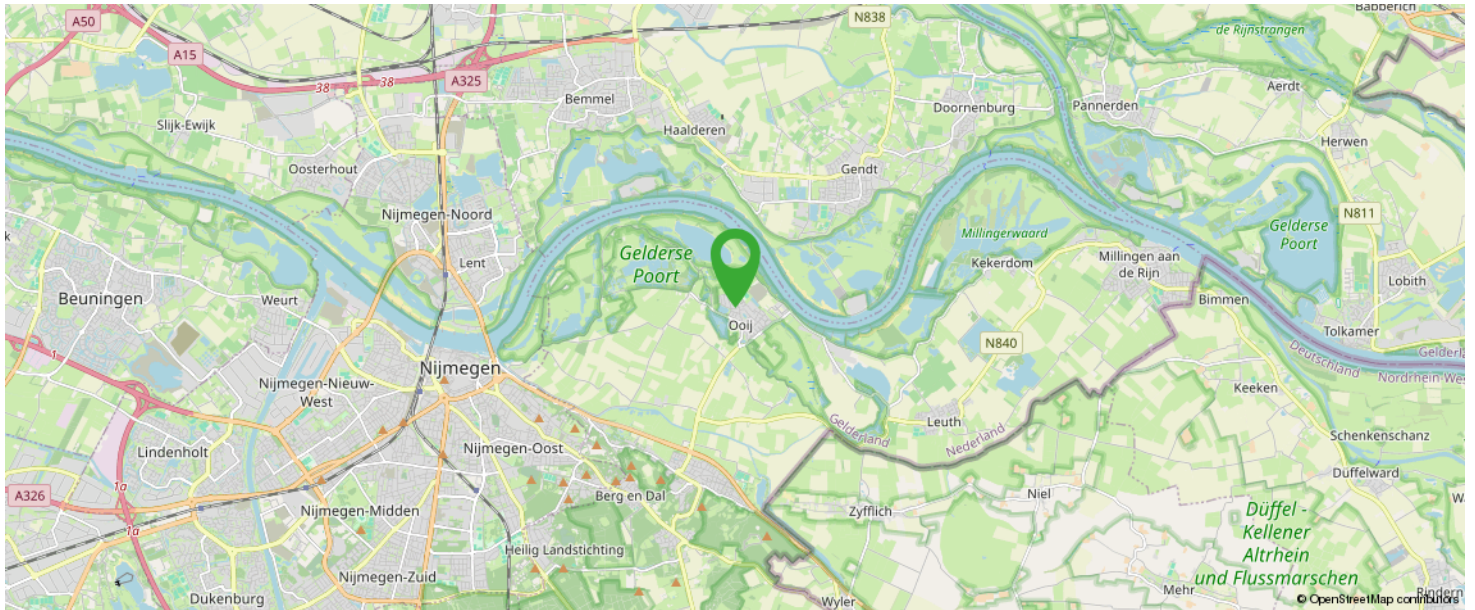
Kadastrale kaart

Uw referentie: Ooij 8

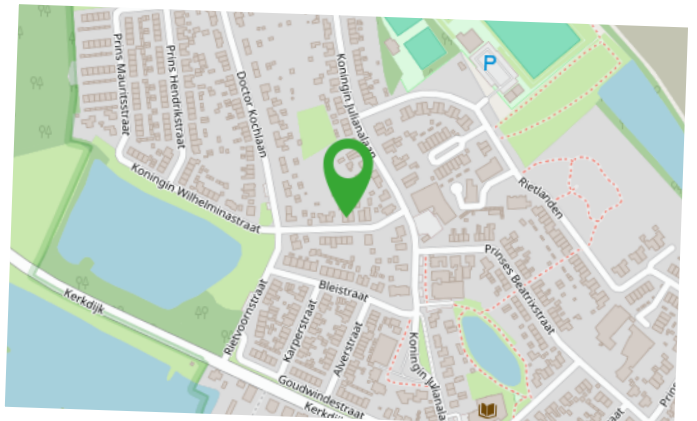


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Ooij Sectie B Perceel 1766</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>		

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 eersteieder 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. Alsieder 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.—