



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

34

DORSVLEGEL

BERGHAREN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
175 m²

INHOUD:
619 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
297 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
volgt
1998
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

95 m²

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Ruimte, comfort en volop mogelijkheden op een rustige locatie

Aan de Dorsvlegel 34 staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, carport en veranda, gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met gevarieerde bebouwing. De woning biedt een solide basis met veel leefruimte, drie slaapkamers en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De ligging is extra aantrekkelijk door de bosrijke omgeving van Bergharen, waar rust en groen samenkomen. Tegelijkertijd ben je binnen korte tijd in plaatsen als Wijchen, Druten en Nijmegen.

De hoofdlijnen op een rij

- Drie slaapkamers
- Mogelijkheid tot extra slaapkamer op zolder
- Garage en carport
- Veranda en beschutte tuin
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer
- Airconditioning in de woonkamer en slaapkamer
- Twee dakkapellen
- Geheel geïsoleerd en voorzien van dubbel glas
- Parkeerplaats op eigen terrein voor de woning
- Woning met mogelijkheden tot modernisering

Wonen – ruim en functioneel

Via de oprit en carport bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet en de trapopgang.

De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van vloerverwarming en airconditioning, wat zorgt voor extra comfort in alle seizoenen.

De open keuken is uitgevoerd in een warme stijl en voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met opstelling van de cv-installatie en

aansluitingen voor wasmachine en droger. Via de dubbele tuindeuren loop je zo door naar de veranda, waar je beschut buiten kunt zitten.

Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de garage, die is voorzien van verwarming, een wasbak en openslaande deuren.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met toegang tot drie slaapkamers. De kamers zijn van goed formaat en praktisch in te delen. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over airconditioning.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Ook hier is vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort.

Tweede verdieping – extra mogelijkheden

De tweede verdieping bestaat uit een overloop met daarnaast veel bergruimte. Dankzij de aanwezigheid van twee dakkapellen is hier extra ruimte en licht gecreëerd. Deze verdieping biedt goede mogelijkheden om een extra slaapkamer of werkruimte te realiseren.

Buitenruimte – verzorgd en beschermt

De voortuin is netjes aangelegd met siergrind en beplanting. Op de oprit is parkeergelegenheid op eigen terrein.

De achtertuin beschikt over een gazon en een beschutte veranda. Hierdoor zijn er verschillende plekken om te zitten, zowel in de zon als in de schaduw. Met de aanwezige grondwaterpuls is het onderhouden van de tuin bovendien praktisch en efficiënt.

Vervolg omschrijving

Ligging

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving in het bosrijke Bergharen. Op loopafstand vind je een basisschool en in de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen en voorzieningen kun je terecht in Wijchen, Druten of Nijmegen. Nijmegen ligt op circa 15 minuten rijden en ook de uitvalswegen richting de A73 en A50 zijn goed bereikbaar.

Samengevat

Een ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, carport en veranda, gelegen op een rustige locatie in een groene omgeving. De woning is netjes onderhouden en biedt volop mogelijkheden om deze verder te moderniseren en geheel naar eigen wens in te richten.

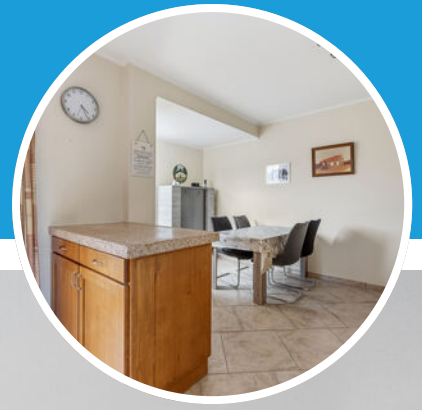


Woonkamer





Keuken









Overloop





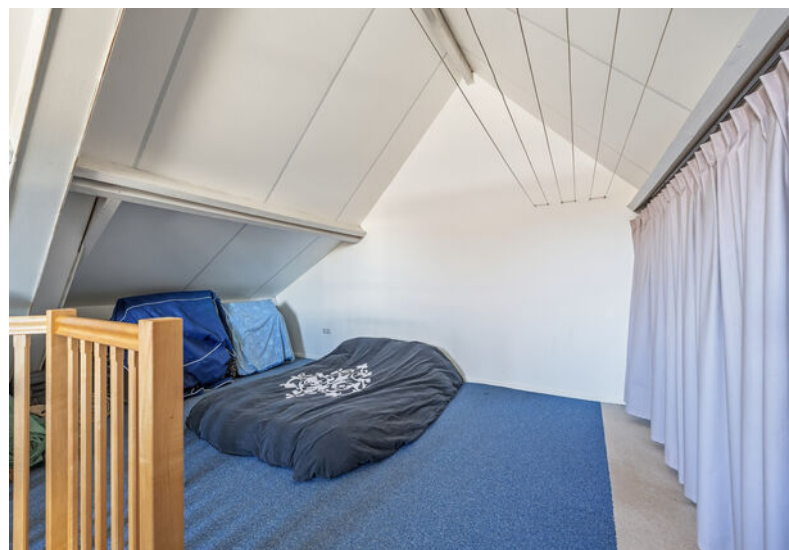
Slaapkamers







Tweede verdieping



Veranda



Achtertuin







Aanzicht woning



Begane grond

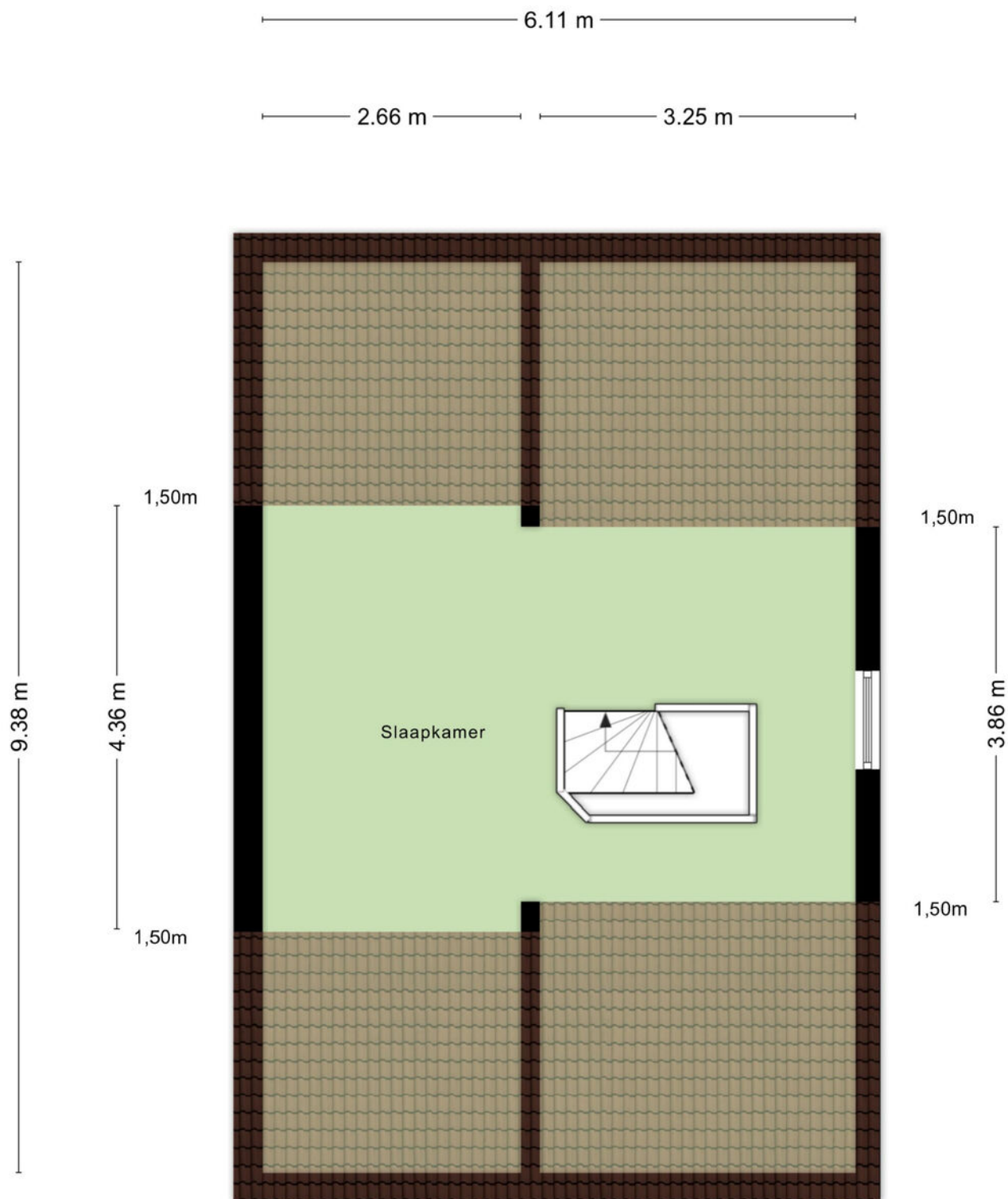


Eerste verdieping

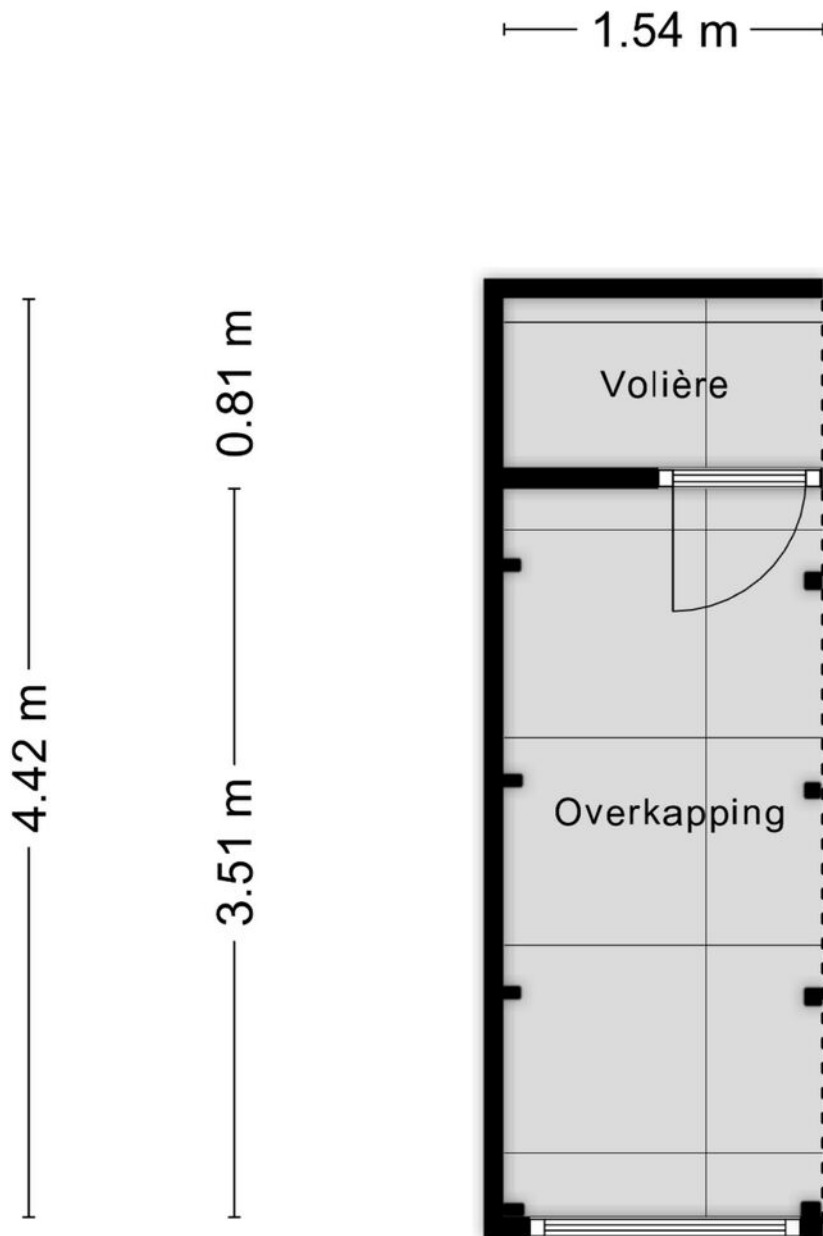


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Overkapping met volièrè



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	Dorsvlegel 34
Postcode/plaats	6617CP, Bergharen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	01-05-2026
Datum meetrapport	04-05-2026
Certificaatnummer	1650820

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	174,70 M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30,40 M ²
Externe bergruimte	0,00 M ²
Bruto vloeroppervlak	266,90 M²
Bruto inhoud woning	618,74 M³

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: rp-v

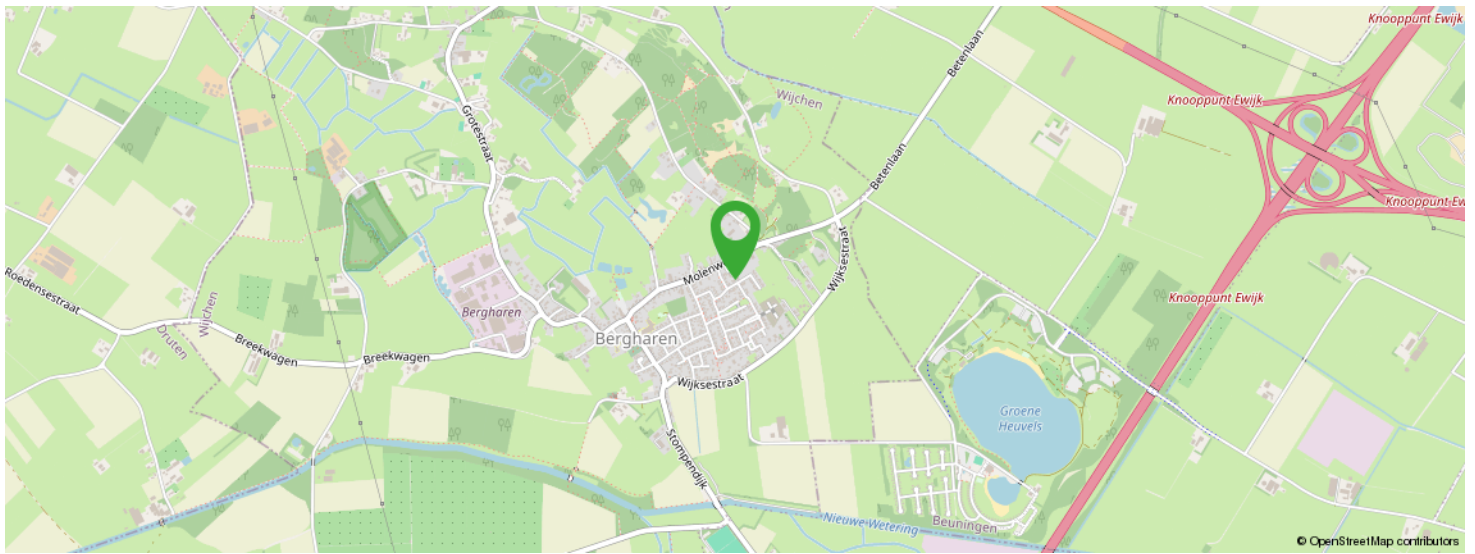
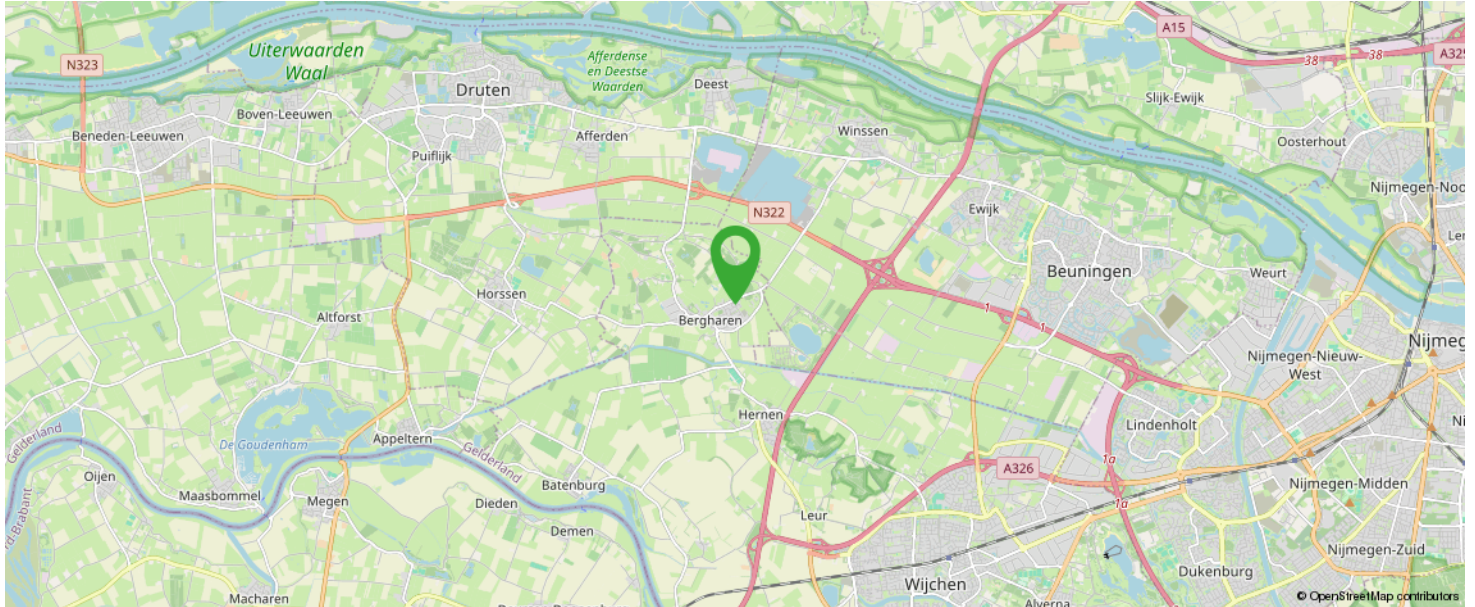


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergharen	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 878	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 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.

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 (mondelijke) 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.—