



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

14

TUSSCHENSTUK

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
94 m²

INHOUD:
331 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
104 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
2



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A+++
2021
elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

36 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

vloerverwarming geheel,
warmtepomp

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, triple glas,
volledig geïsoleerd

Omschrijving

Modern, instapklaar en extreem energiezuinig wonen met energielabel A+++!

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Druten staat deze uitstekend onderhouden en instapklaare tussenwoning te koop. Deze moderne woning combineert comfort, duurzaamheid en een hoogwaardige afwerking. Dankzij onder andere 8 zonnepanelen, een warmtepomp, een thuisbatterij en driedubbel glas woon je hier volledig toekomstbestendig én energiezuinig. De woning is tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen. De begane grond is afgewerkt met stijlvolle plavuizen, terwijl op de eerste en tweede verdieping een strakke pvc-vloer ligt. Hier hoef je echt niets meer te doen: verhuizen en genieten maar!

De ligging is ideaal: een rustige woonomgeving met veel groen en speelvoorzieningen. In de directe nabijheid vind je scholen, winkels en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor steden als Nijmegen en Tiel eenvoudig te bereiken zijn.

Hoogtepunten

- Energielabel A+++
- 8 zonnepanelen en thuisbatterij
- Warmtepomp (verwarmen én koelen)
- Driedubbel glas (triple glas)
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Veel licht op de tweede verdieping dankzij dakramen
- Kindvriendelijke en rustige woonomgeving

Begane grond

Bij binnenkomst ervaar je direct de moderne en verzorgde afwerking. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de tuindeur naar de achtertuin. Hier is ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

De praktische trapkast biedt extra opbergmogelijkheid.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur. Een fijne plek om te koken met voldoende werk- en opbergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide netjes afgewerkt en voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming. De badkamer is modern en stijlvol ingericht met een douche en wastafel. Dankzij de vloerverwarming in combinatie met de design radiator is het hier altijd aangenaam.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is netjes afgewerkt en biedt veel opbergruimte door de ruimte achter de knieschotten. Door de aanwezigheid van meerdere dakramen is deze ruimte opvallend licht en ruimtelijk. Daarnaast vind je hier de technische ruimte met de warmtepomp en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Vervolg omschrijving

Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt voldoende ruimte om te ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een berging en een praktische achterom. Parkeren is openbaar en kan direct achter de woning, vlak bij de achterpoort.

Woonplaats en voorzieningen

Deze woning ligt aan een rustige, kindvriendelijke straat en biedt je de perfecte mix van rust en bereikbaarheid. Voor de deur ligt een speeltuin, ideaal voor kinderen om veilig te spelen.

Je woont op fietsafstand van de winkels en het centrum van Druten, waar je gezellige eetgelegenheden en leuke boetiekjes vindt. Scholen, zowel basis- als middelbare scholen, zijn op fiets- en loopafstand. Je hebt ook de natuur om de hoek: de uiterwaarden zijn vlakbij voor

moie wandel- of fietstochten. Kortom, hier vind je alles wat je nodig hebt voor een fijne en veilige plek voor het hele gezin!

Deze woning biedt een perfecte combinatie van luxe, duurzaamheid en wooncomfort. Ideaal voor wie zorgeloos en energiezuinig wil wonen in een fijne woonomgeving!



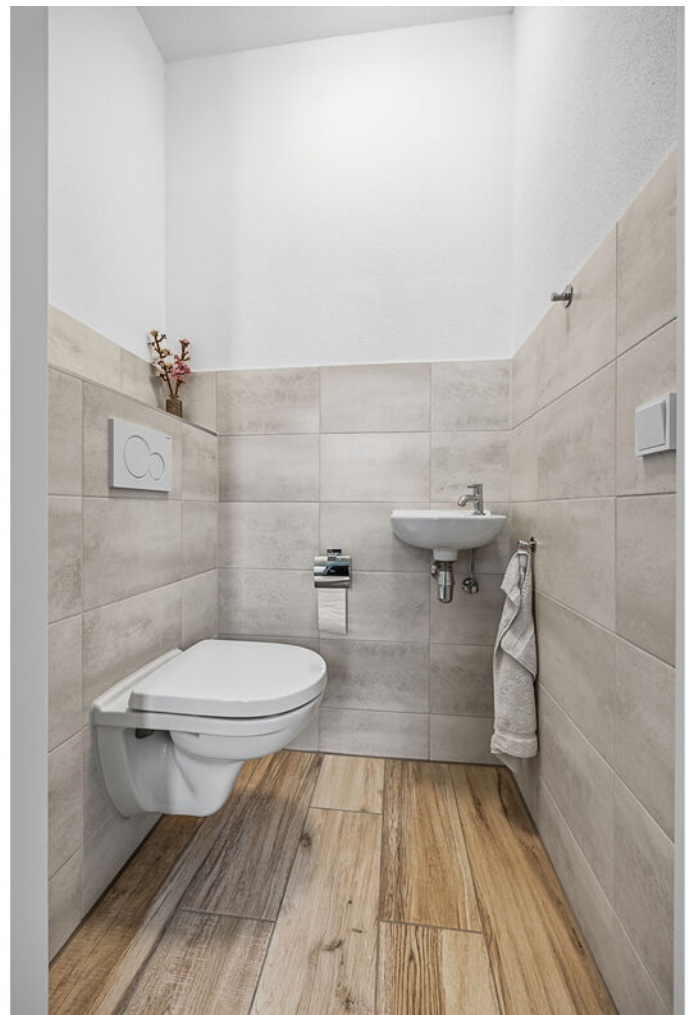
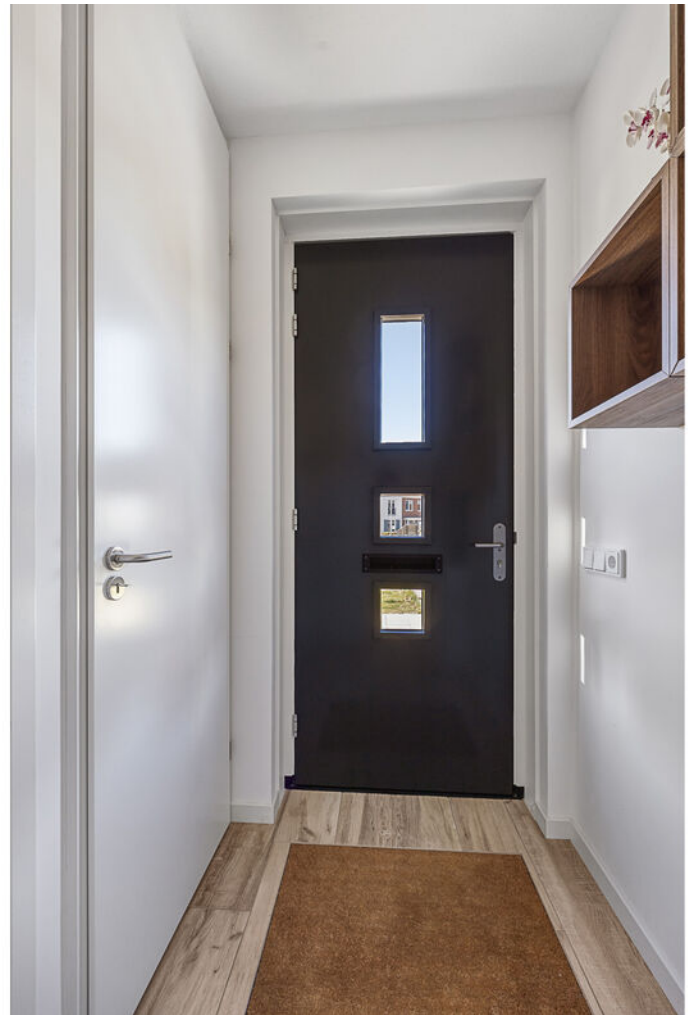
Woonkamer











Eerste verdieping





Badkamer





Achtertuin



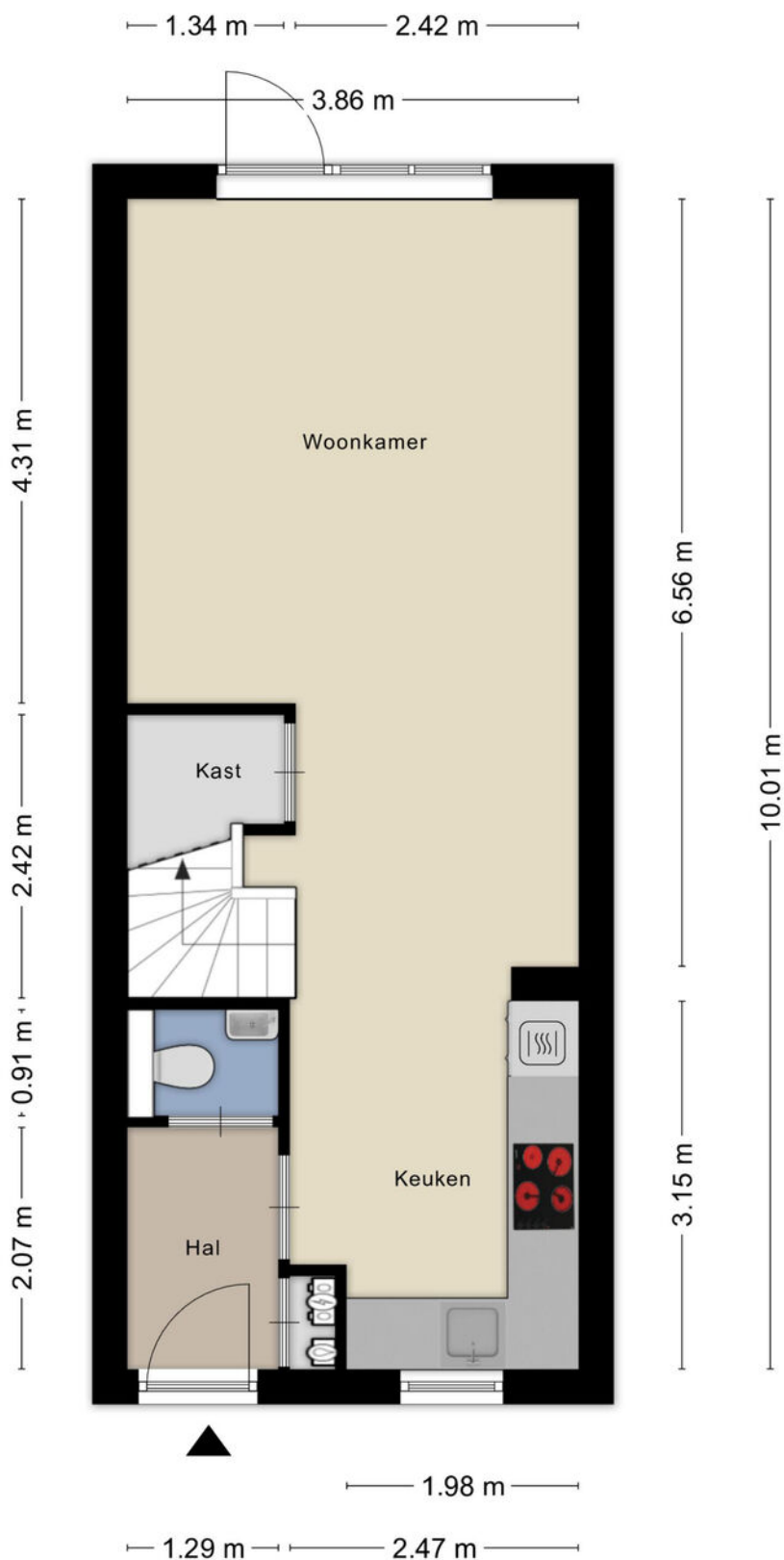






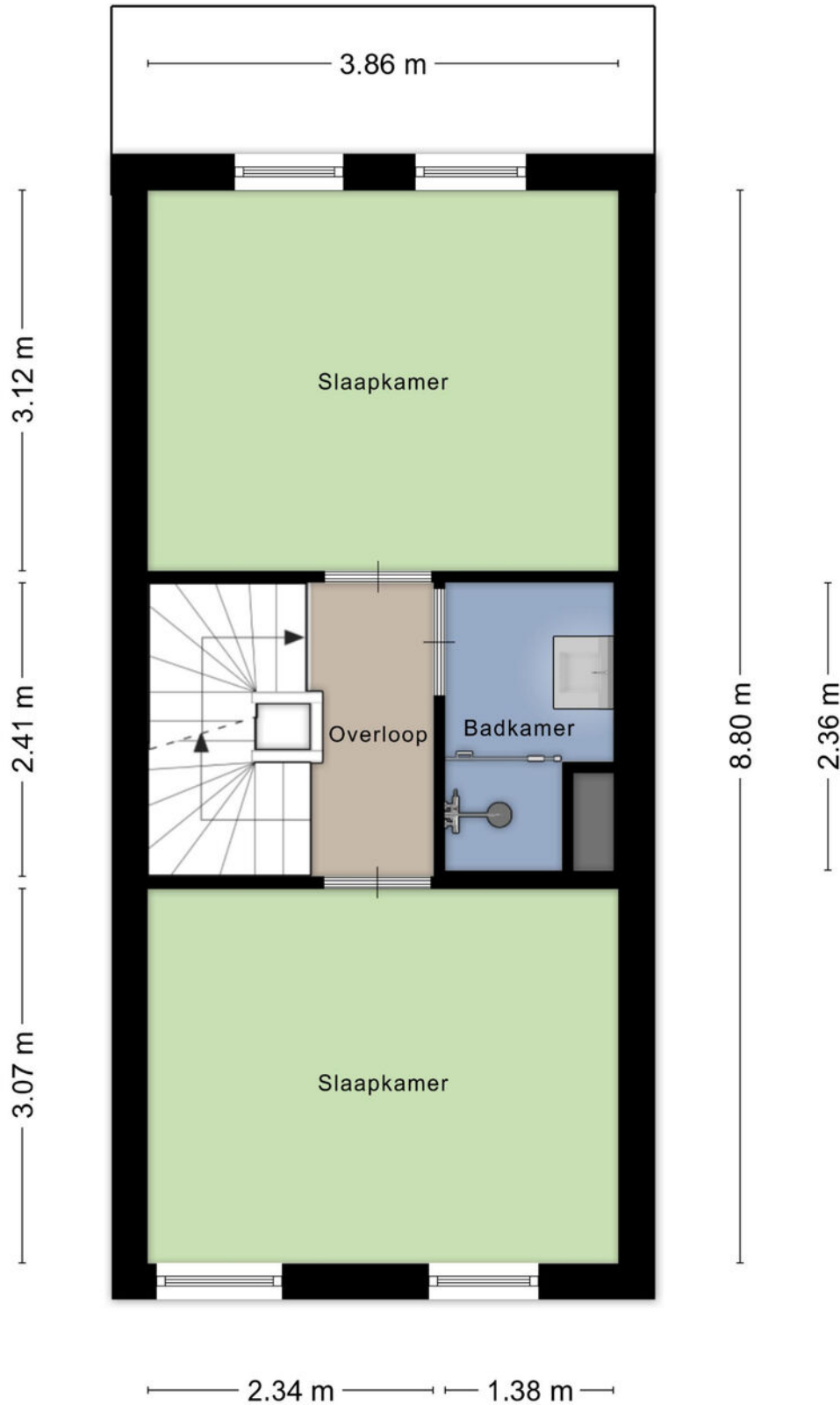


Plattegrond bagane grond



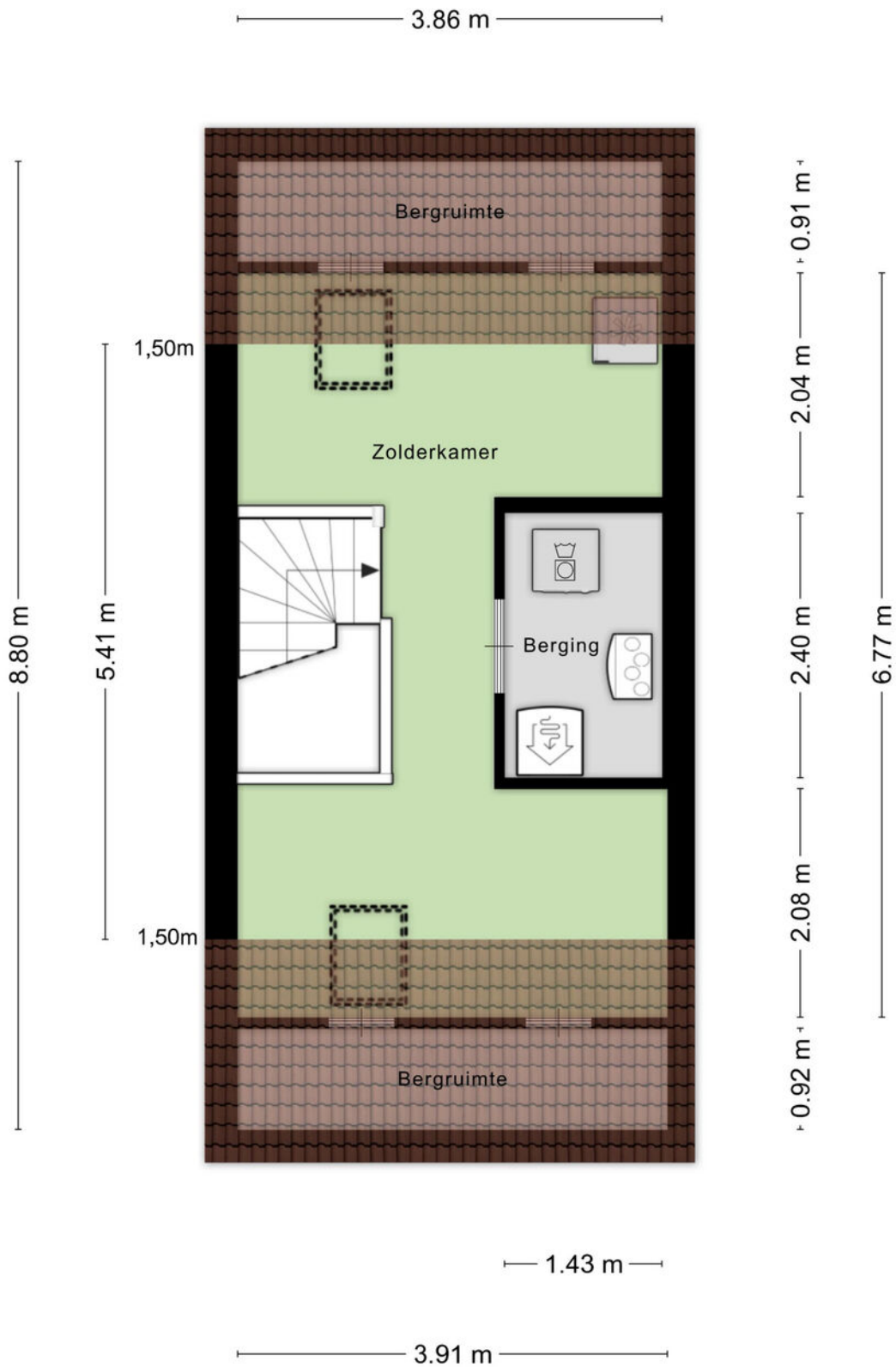
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



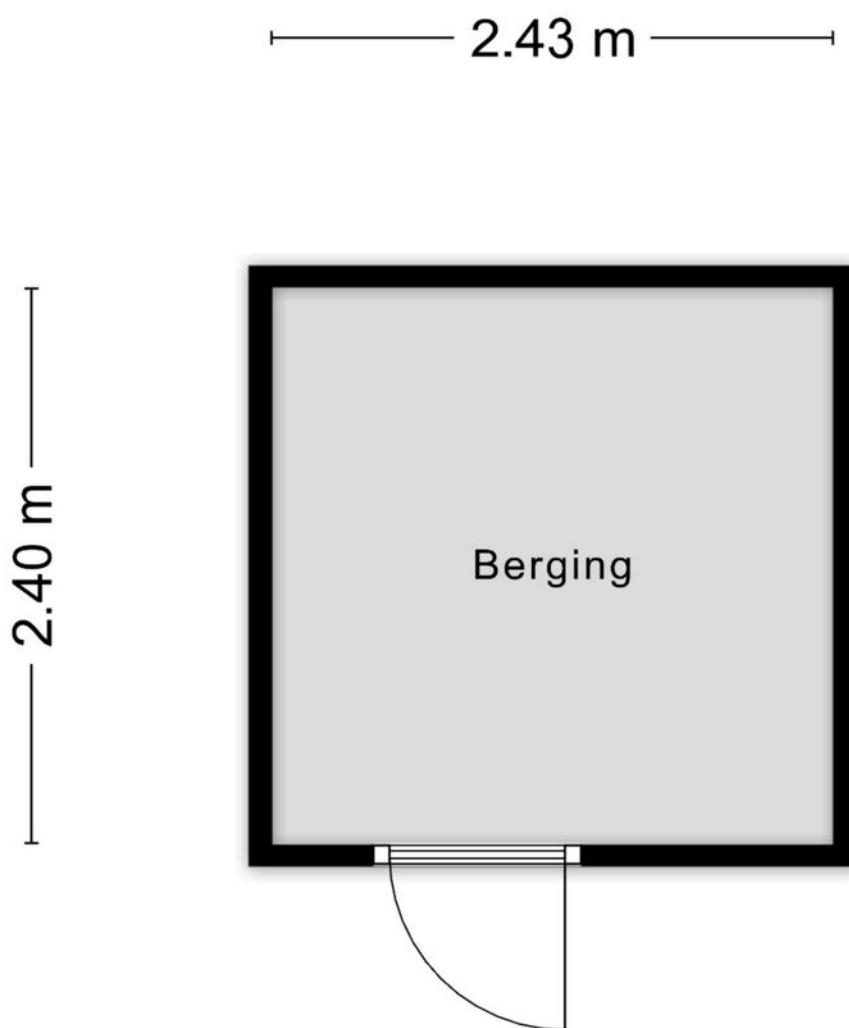
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



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

Plattegrond berging



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 | Tusschenstuk 14 |
| Postcode/plaats | 6651SX, Druten |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status | Definitief |
| Datum meetopname | 22-04-2026 |
| Datum meetrapport | 24-04-2026 |
| Certificaatnummer | 1647446 |

| | Totaal |
|---|-----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 93,50 M ² |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 0,00 M ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 0,00 M ² |
| Externe bergruimte | 5,80 M ² |
| Bruto vloeroppervlak | 122,30 M ² |
| Bruto inhoud woning | 331,15 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: Tusschenstuk 14

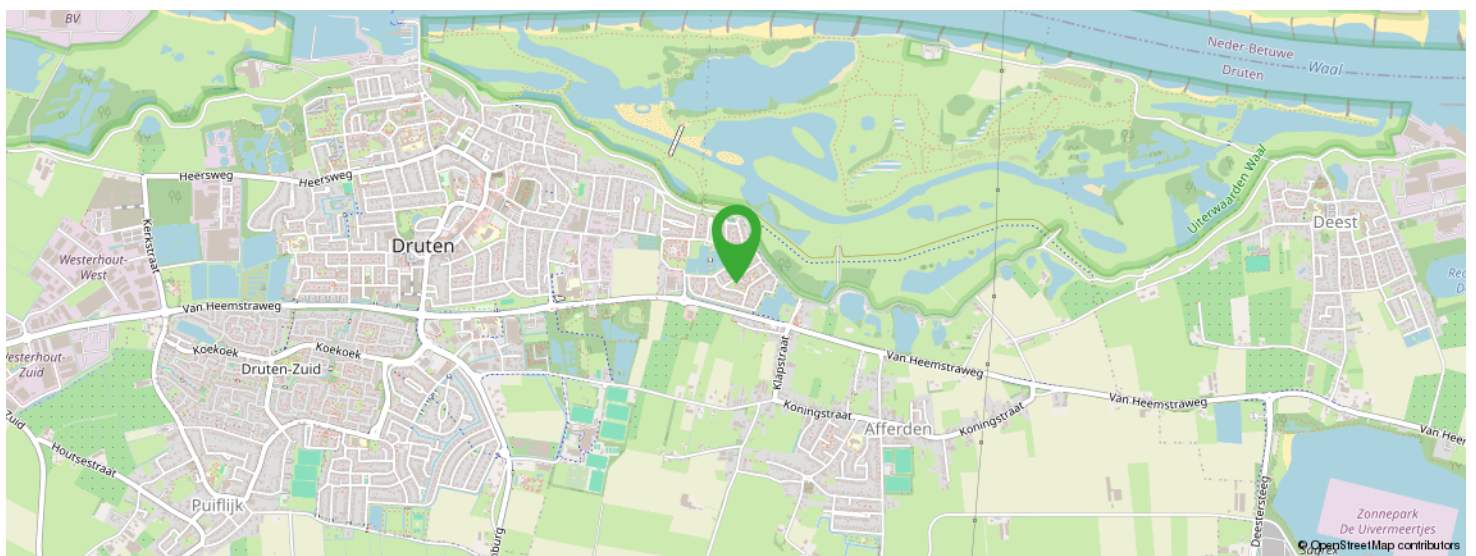
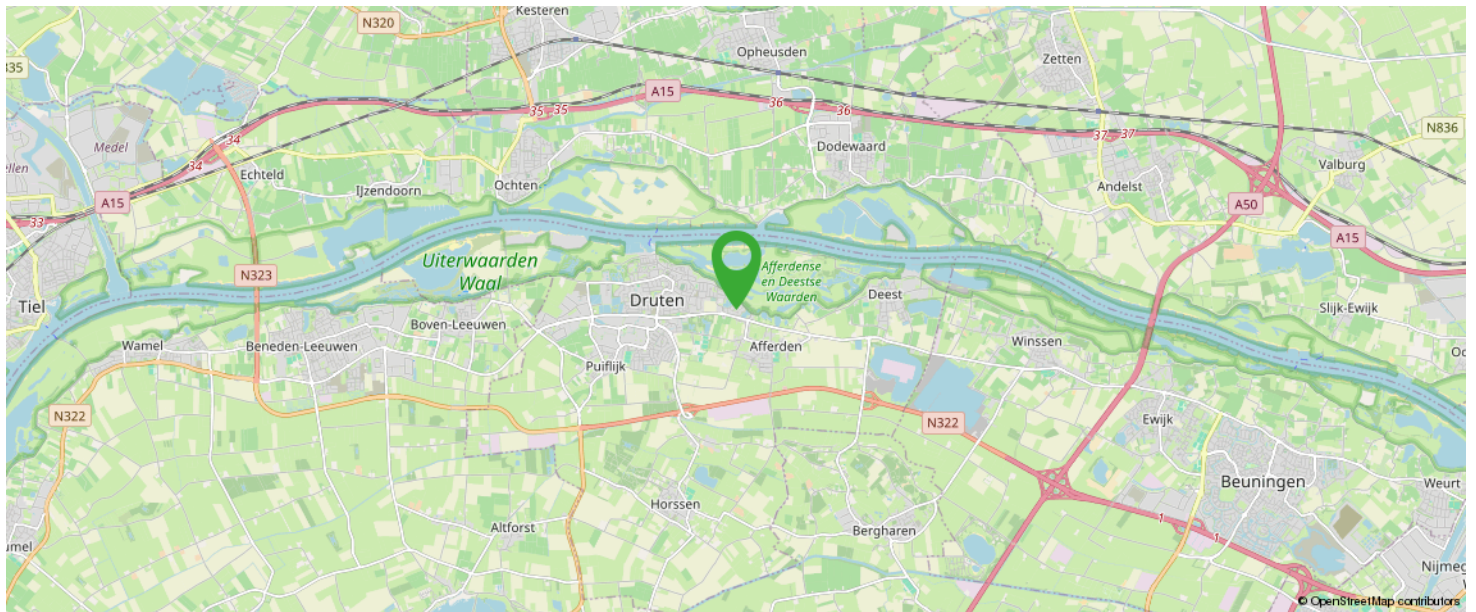


| | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Druen | |
| — | Hulnummer | Sectie D | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2435 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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 databankenrecht.

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. 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.—