



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

1

ROBBEKAMPEN

DREUMEL

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
107 m²

INHOUD:
437 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
243 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A
1986
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in
centrum, in woonwijk
99 m²

TUIN:

GARAGE:

met elektrische
sectionaaldeur

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
HR glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op zoek naar een fijn gezinshuis waar ruimte, rust en duurzaamheid samenkomen?

Deze plek voelt bij de eerste stap binnen als thuishkomen. Deze twee-onder-een-kapwoning is instapklaar en heeft een heerlijke groene achtertuin. Ook is er geïnvesteerd in extra verduurzaming. Enthousiast geworden? Plan dan nu een bezichtiging!

HIGHLIGHTS

- Instapklaar
- Vloerverwarming begane grond
- Rolluiken verdieping
- Openslaande tuindeuren
- Groene en zonnige achtertuin
- Energielabel A
- Airconditioning
- Zonnepanelen

DE ULTIEME THUISERVARING MET OOG VOOR DETAIL

Deze strak afgewerkte woning is van alle gemakken voorzien, met dimbare ledverlichting, verwarming en zelfs airconditioning welke op afstand regelbaar zijn. De prachtige groene achtertuin met beregeningssysteem en ingebouwde sproeiers in het gras zorgen voor ultiem gemak. Het zonnesherm en de hoge leibomen bieden verkoeling op warme zomerdagen. Met de zonnepanelen bespaar je niet alleen op je energierekening, maar lever je ook een bijdrage aan een duurzame toekomst. De ruime tweede verdieping biedt talloze mogelijkheden en kan naar wens worden ingericht. Met een eigen oprit voor 2 auto's en een aangebouwde garage met elektrische sectionaaldeur, is er altijd voldoende parkeergelegenheid.

VERDUURZAAMD

De woning is door de huidige bewoners flink verduurzaamd en voorbereid op de toekomst. Het huis is voorzien van een elektrische boiler in de keuken en de begane grond is voorzien van

vloerverwarming. De zolder is extra geïsoleerd en op het dak van de garage liggen 8 zonnepanelen.

Begane grond

Via de entree met toiletruimte, meterkast en trapopgang betreed je de ruime en sfeervolle woonkamer. De begane grond is modern afgewerkt en voorzien van strakke wandafwerking, stijlvolle zwarte accenten en een PVC visgraatvloer die zorgt voor een warme uitstraling. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijk lichtinval. De open indeling zorgt voor een fijne verbinding tussen de zit- en eetgedeelte. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime eethoek met uitzicht op de tuin door de openslaande deuren. De moderne keuken staat in open verbinding met de leefruimte en is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en opbergruimte.

1e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van inloopdouche, toilet, ligbad en wastafel met meubel. De gehele verdieping is voorzien van stucwerk en een PVC visgraat-vloer. Op de overloop hangt de airconditioning welke kan koelen en verwarmen waardoor er op de gehele verdieping een fijn klimaat heerst. Ook zijn alle ramen met uitzondering van de badkamer voorzien van rolluiken en nieuwe vensterbanken.

2e verdieping

Middels vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. De open ruimte met aansluitingen van het witgoed en veel ruimte om naar eigen wensen in te delen. Één wand is volledig voorzien van kasten waardoor je makkelijk al je spullen op kunt bergen. Ook de knieschoten zijn voorzien van handige schuifdeuren waardoor je alle ruimte kunt benutten.

Omschrijving

Tuin

De prachtige aangelegde groene tuin heeft een fijn terras grenzend aan de woning. Verder is er een prieel in de tuin waar het heerlijk vertoeven is. De garage is vanuit de tuin te bereiken, handig voor het opbergen van al het tuingereedschap of het binnen parkeren van de auto. De ruime oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

PERFECTE LIGGING: ALLES BINNEN HANDBEREIK

Robbekampen 1 ligt in het landelijke en gemoedelijke dorpje Dreumel, midden in de gemeente West Maas en Waal. De buurt is uiterst kindvriendelijk en er is zelfs een speeltuintje om de hoek, waardoor de kinderen veilig kunnen spelen. In de omgeving vind je volop groen, perfect voor eindeloze wandel- en fietsavonturen langs de

Waal. Het dorp zelf biedt een basisschool, kinderdagverblijven, diverse winkels en een bruisend verenigingsleven met onder andere voetbal, tennis en toneel. Het absolute pareltje van het dorp is buitenzwembad "De Zevenmorgen", waar in de zomer fijne herinneringen gemaakt kunnen worden. Met een bushalte op slechts 5 minuten loopafstand en de nabijgelegen uitvalswegen A15, A73, A2 en A50 binnen handbereik, zijn alle gewenste bestemmingen gemakkelijk te bereiken.



Woonkamer







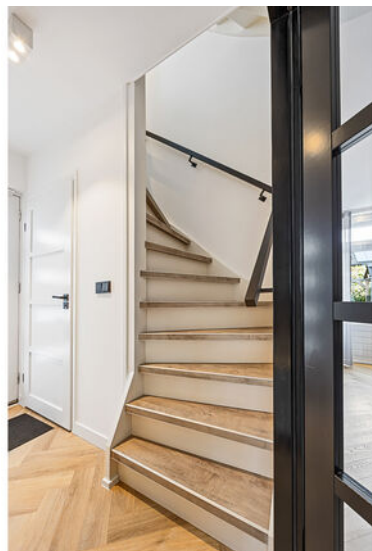


Keuken





Hal

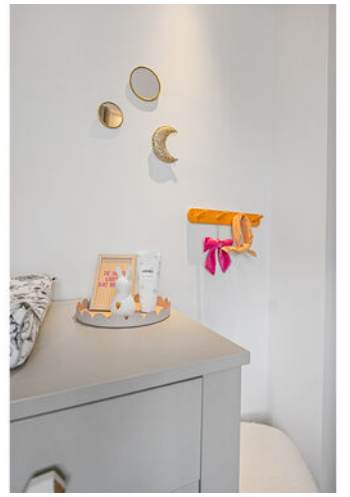




Eerste verdieping











Badkamer













Straatbeeld



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	Robbekampen 1
Postcode/plaats	6621DB, Dreumel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 01-04-2026

Datum meetrapport 15-04-2026

Certificaatnummer 1640768

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	106,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	16,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	171,30	M²
Bruto inhoud woning	437,05	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

Plattegrond begane grond



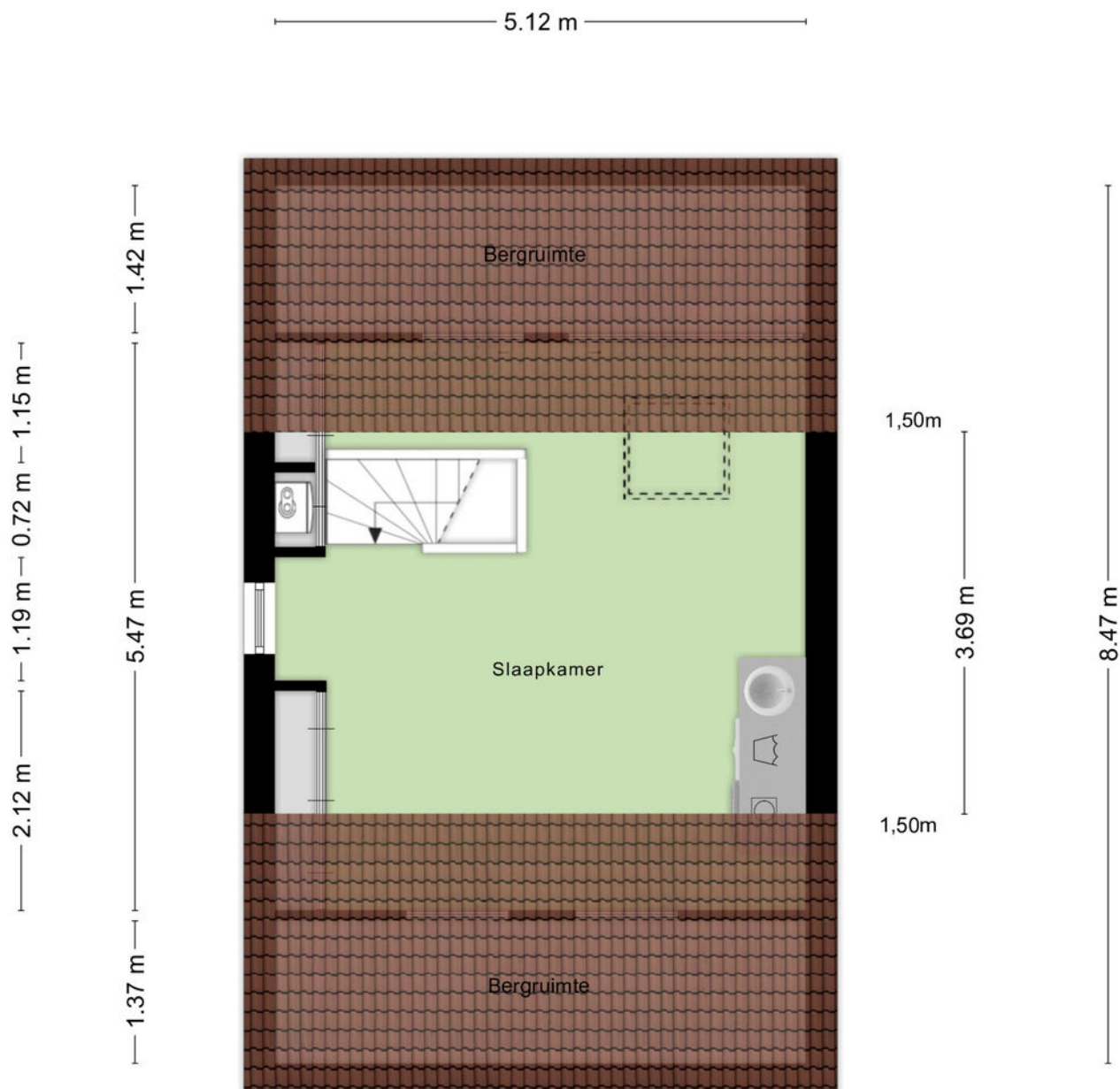
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

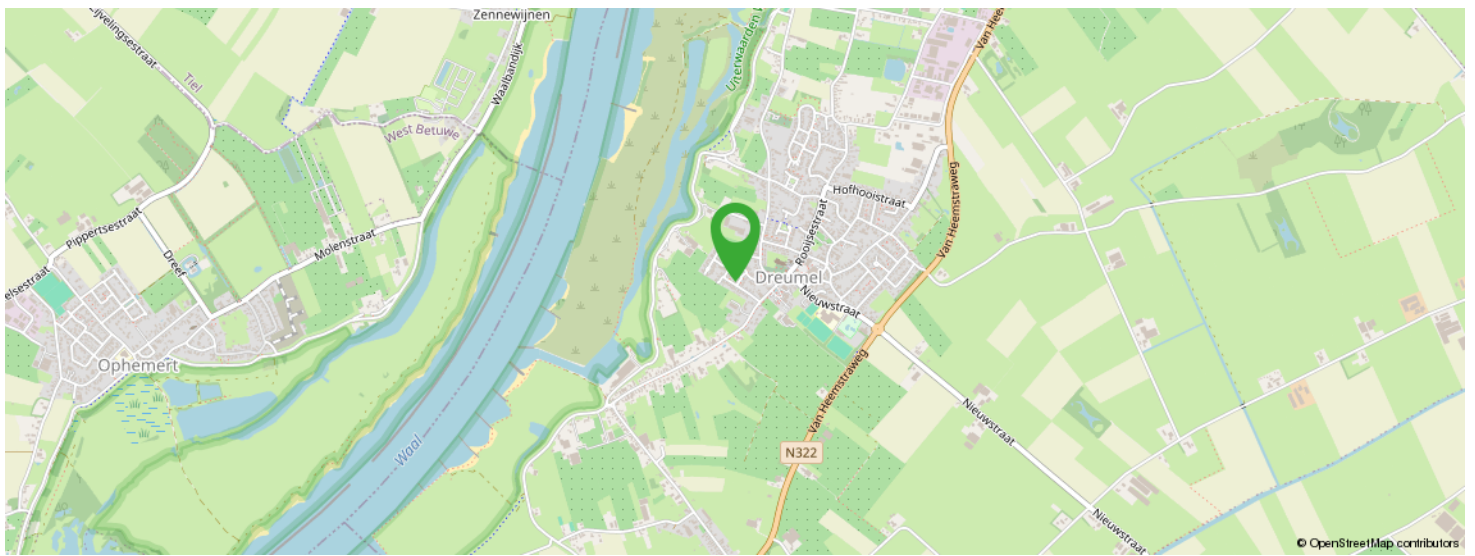
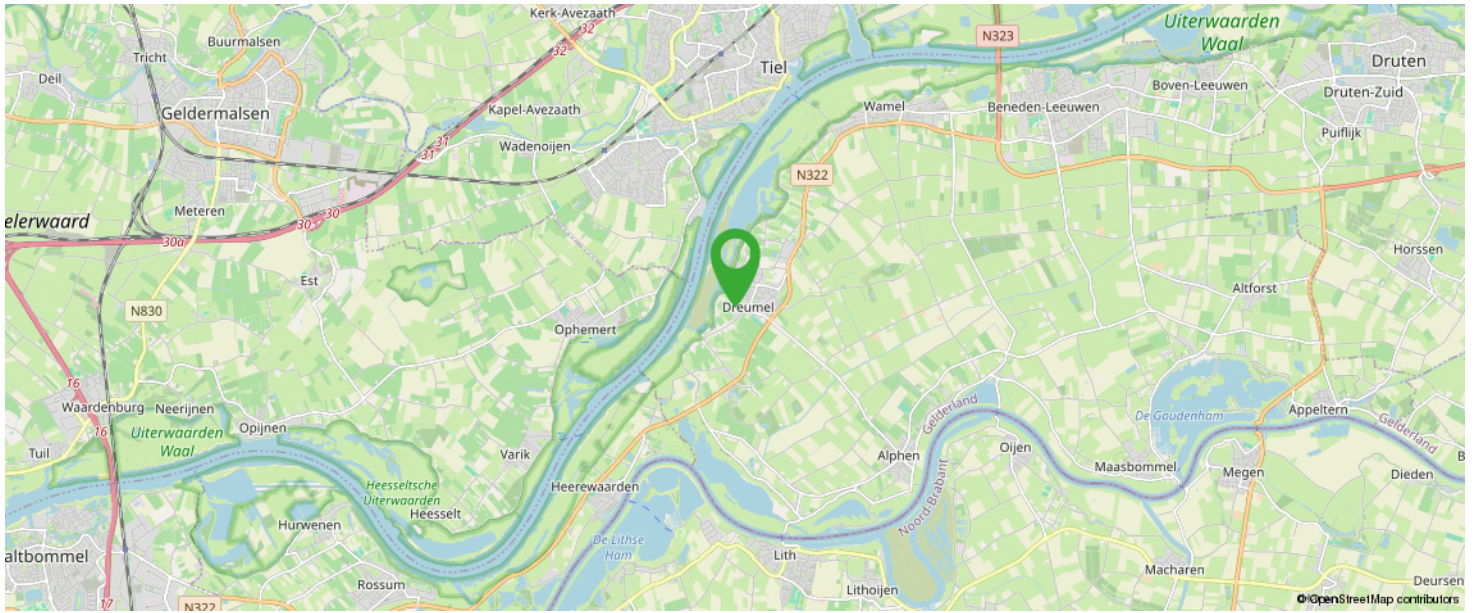
Kadastrale kaart

Uw referentie: Fp-v

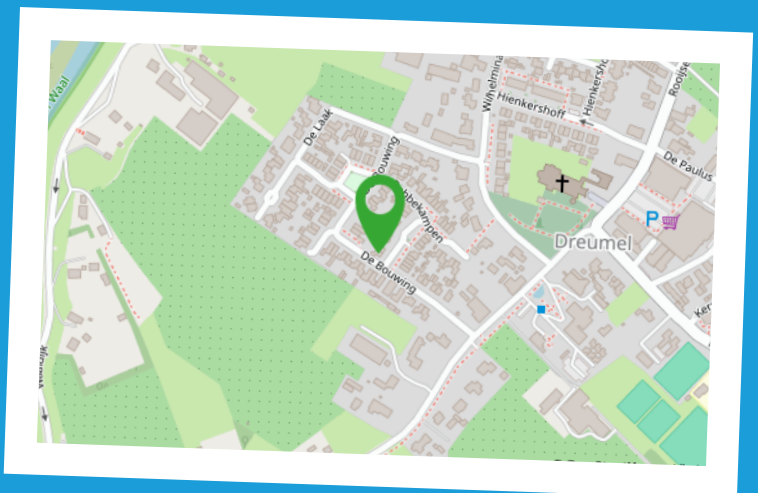


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>20 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dreumel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1814</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>	<p>kadaster</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 (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.—