



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 469.000 k.k.

13

KLAVERPAS

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
142 m²

INHOUD:
504 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
243 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
B
1995
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

80 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

SFEERVOL WONEN OP EEN FIJNE HOEKLOCATIE

Aan een rustige straat, in een kindvriendelijke wijk staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt over een eigen oprit, carport, een multifunctionele speelkamer/hobbyruimte in de voormalige garage en een zonnige achtertuin waar privacy, sfeer en comfort perfect samenkomen. De woning is door de jaren heen met veel smaak gemoderniseerd en straalt direct warmte en gezelligheid uit.

HIGHLIGHTS

- * Gelegen op een rustige hoeklocatie
- * Eigen oprit met plaats voor twee auto's en carport
- * Uitgebouwde woonkamer met grote schuifpui over vrijwel de volledige breedte
- * Extra lichtinval dankzij twee lichttunnels in de uitbouw
- * Multifunctionele speelkamer/hobbyruimte in voormalige garage
- * Extra werkkamer op de begane grond met deur naar de tuin
- * Vier volwaardige slaapkamers
- * Airconditioning aanwezig op de tweede verdieping
- * Rolluiken rondom wat zorgt voor extra comfort, privacy en isolatie
- * Fraai aangelegde tuin met zonnescherm en houten berging

VERZORGDE EERSTE INDRUK

Bij aankomst valt meteen de verzorgde uitstraling op. De oprit biedt plaats aan twee auto's op eigen terrein en via de carport bereik je de entree van de woning én de multifunctionele speelkamer/hobbyruimte met openslaande deuren. Dankzij de hoekligging ervaar je direct extra vrijheid en privacy.

LICHTE EN UITGEBOUWDE WOONKAMER

Bij binnenkomst in de hal tref je een moderne toiletruimte, een meterkast en de trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de sfeervolle leefruimte. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Daarnaast is de uitbouw voorzien van twee lichttunnels die zorgen voor extra daglicht. De zachte kleurstellingen en stijlvolle afwerking creëren een eigentijdse en huiselijke sfeer. Er is volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek. Daarnaast is er nog een trapkast aanwezig voor extra bergruimte.

STIJLVOLLE OPEN KEUKEN

De open keuken aan de voorzijde is strak uitgevoerd in donkere tinten en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

EXTRA RUIMTES OP DE BEGANE GROND

Op de begane grond bevindt zich naast de werkkamer met deur naar de tuin ook nog een praktische ruimte in de voormalige garage, momenteel ingericht als speelkamer/hobbyruimte met openslaande deuren. Dankzij de afmetingen en de eigen toegang biedt deze ruimte talloze mogelijkheden.

Conform de NEN 2580 meetinstructie is de speelkamer/hobbyruimte nog toegankelijk voor een auto, waardoor deze officieel niet volledig kan worden meegerekend als woonoppervlak. Echter, doordat deze ruimte is voorzien van daglicht, verwarming en isolatie, is deze uitstekend bruikbaar als volwaardige verblijfsruimte. Om een reëel beeld van de woning te geven, is deze ruimte van 15 m² daarom wel meegerekend in het opgegeven gebruiksoppervlak. Hiervoor zal tevens een extra artikel in de koopakte worden opgenomen.

VERVOLG OMSCHRIJVING

EERSTE VERDIEPING MET MODERNE BADKAMER

Via de trap bereik je de eerste verdieping met drie fijne slaapkamers en een moderne badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk sfeervol afgewerkt en praktisch in te delen. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel.

VOLWAARDIGE TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping verrast opnieuw met een royale extra slaapkamer, een aparte bergruimte met vide én een voorzolder met opstelling van de wasmachine. De voorzolder is voorzien van een groot dakraam en een extra raam in de zijgevel, wat zorgt voor prettig lichtinval. Daarnaast is deze ruimte voorzien van een airco die zowel de tweede als eerste verdieping kan koelen in de zomer en verwarmen in de winter. Dankzij de dakkapel op de slaapkamer en de slimme indeling is dit een volwaardige verdieping geworden.

GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN

Buitenleven staat hier centraal. De achtertuin is fraai aangelegd, onderhoudsvriendelijk en biedt volop privacy. Onder het elektrische zonnescherm geniet je op warme dagen van schaduw en comfort. De combinatie van het terras en het groen zorgt voor een fijne, ontspannen sfeer waar je van het vroege voorjaar tot laat in het najaar heerlijk kunt verblijven. Achterin de tuin bevindt zich nog een praktische houten berging.

WONEN IN KLAVERPAS – DRUTEN

De wijk Klaverpas staat bekend als een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving met veel gezinnen en speelgelegenheden in de buurt. Winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horeca bevinden zich op korte afstand van de woning. Ook het gezellige centrum van Druten is snel bereikbaar.

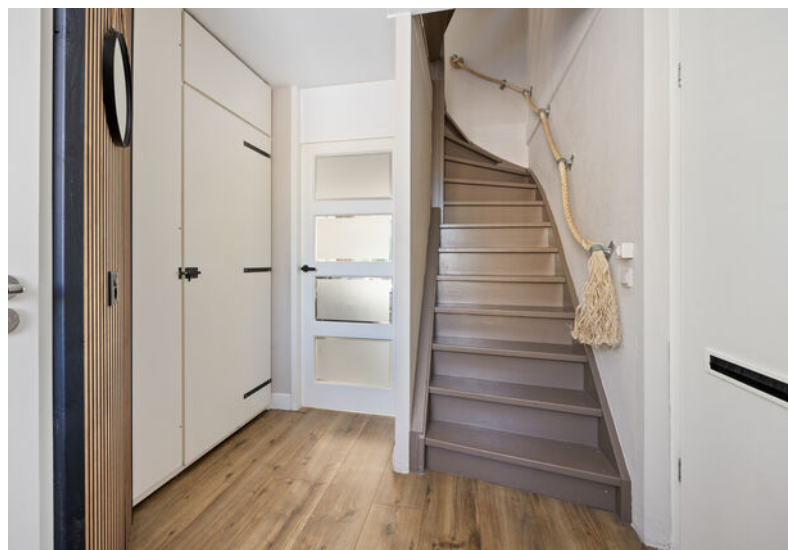
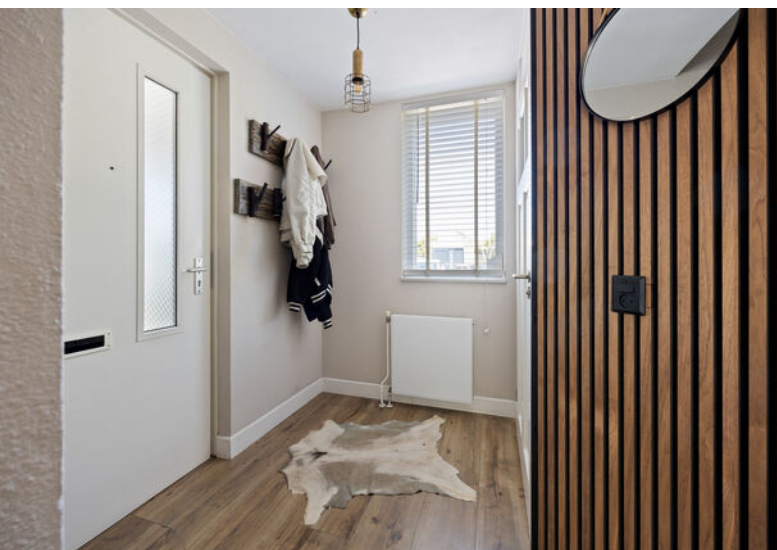
Druten ligt centraal in het prachtige Land van Maas en Waal, een omgeving die geliefd is vanwege de combinatie van rust, natuur en uitstekende voorzieningen. De dijken en uiterwaarden langs de Waal vormen een schitterend decor voor wandelingen, fietstochten en recreatie aan het water.

Qua bereikbaarheid woon je hier eveneens ideaal. Via de N322 zijn de uitvalswegen richting Nijmegen, Tiel, de A50 en A73 uitstekend bereikbaar. Daarnaast beschikt Druten over goede openbaar vervoersverbindingen met snelle busverbindingen richting onder andere Nijmegen en Tiel.

KORTOM

Een verrassend ruime, sfeervolle en instapklare gezinswoning op een heerlijke locatie waar comfort, sfeer en buitenleven perfect samenkomen.

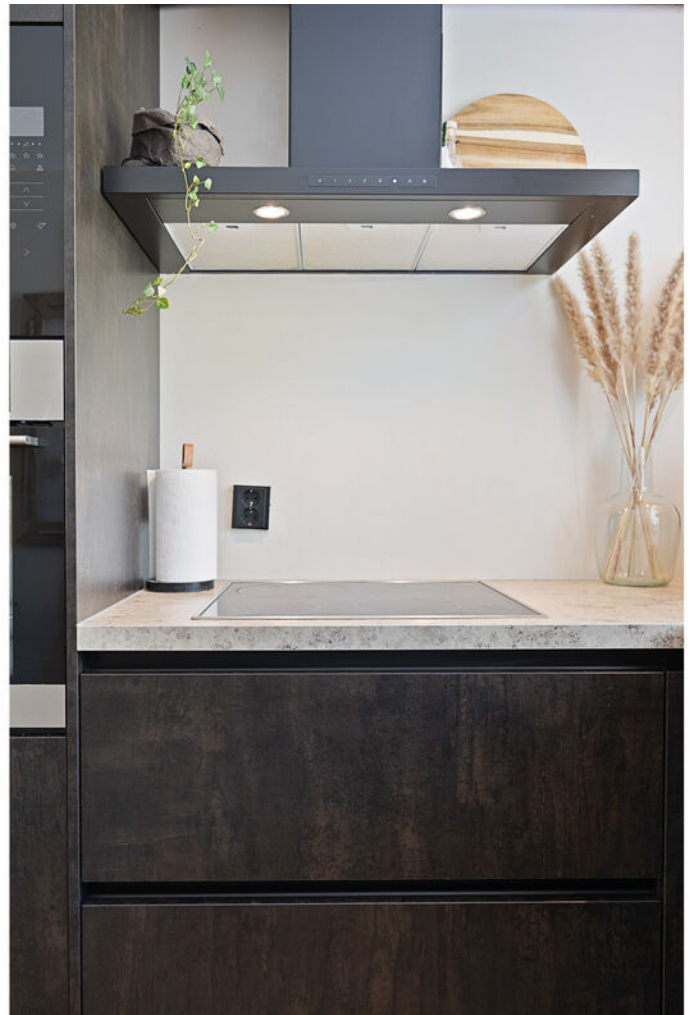
Entree





Open keuken



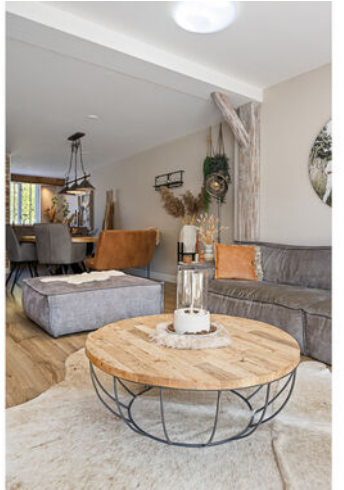


Eethoek



Woonkamer





Werkkamer en speelkamer







'Overloop op
de eerste
verdieping'



Slaapkamers 1e verdieping





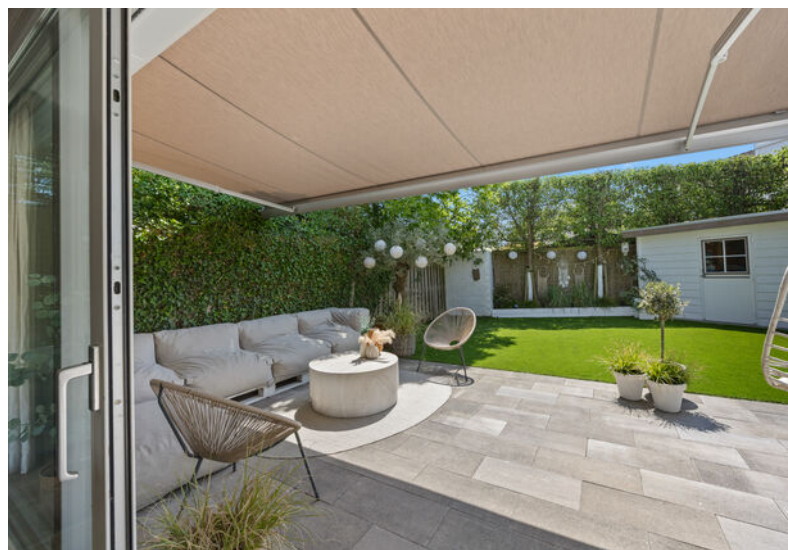


2e verdieping





Achtertuin









Straat en omgeving



Begane grond

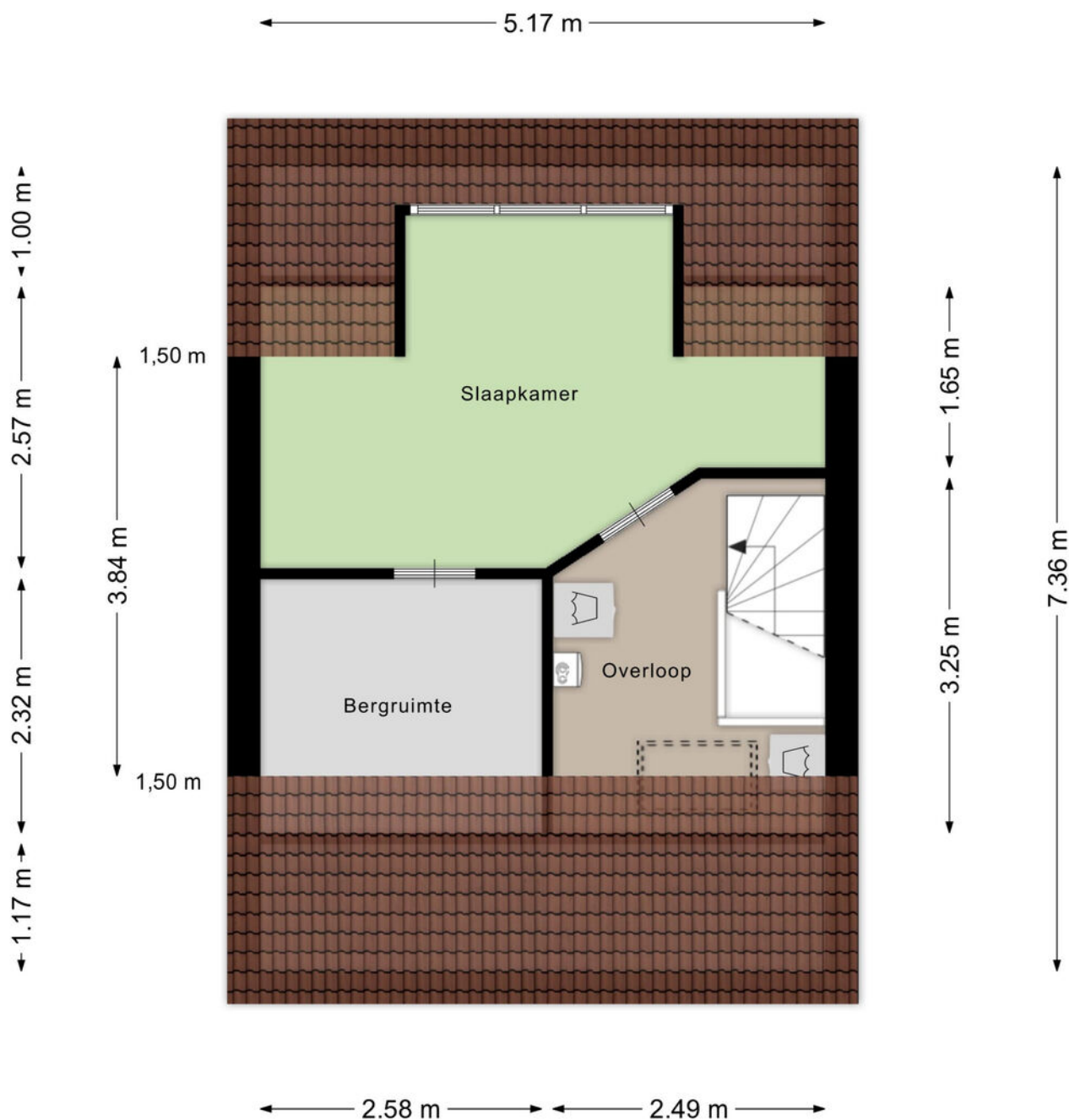


Eerste verdieping



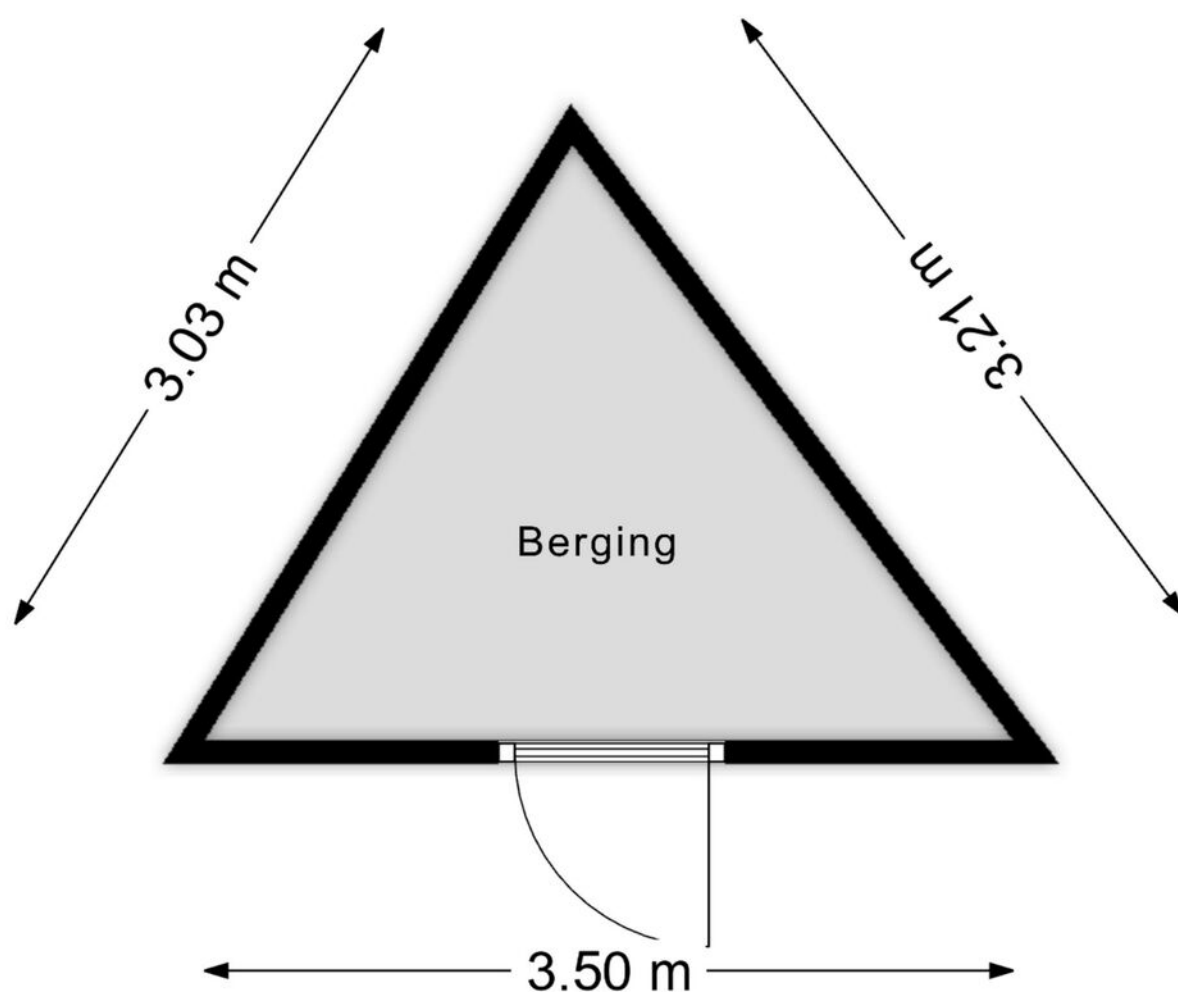
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Tuinberging



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	Klaverpas 13
Postcode/plaats	6652EM, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	05-05-2026
Datum meetrapport	06-05-2026
Certificaatnummer	1651412

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	127,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	15,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,60	M ²
Externe bergruimte	4,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	195,80	M ²
Bruto inhoud woning	503,98	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 bepalingmethoden', 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: RP0v



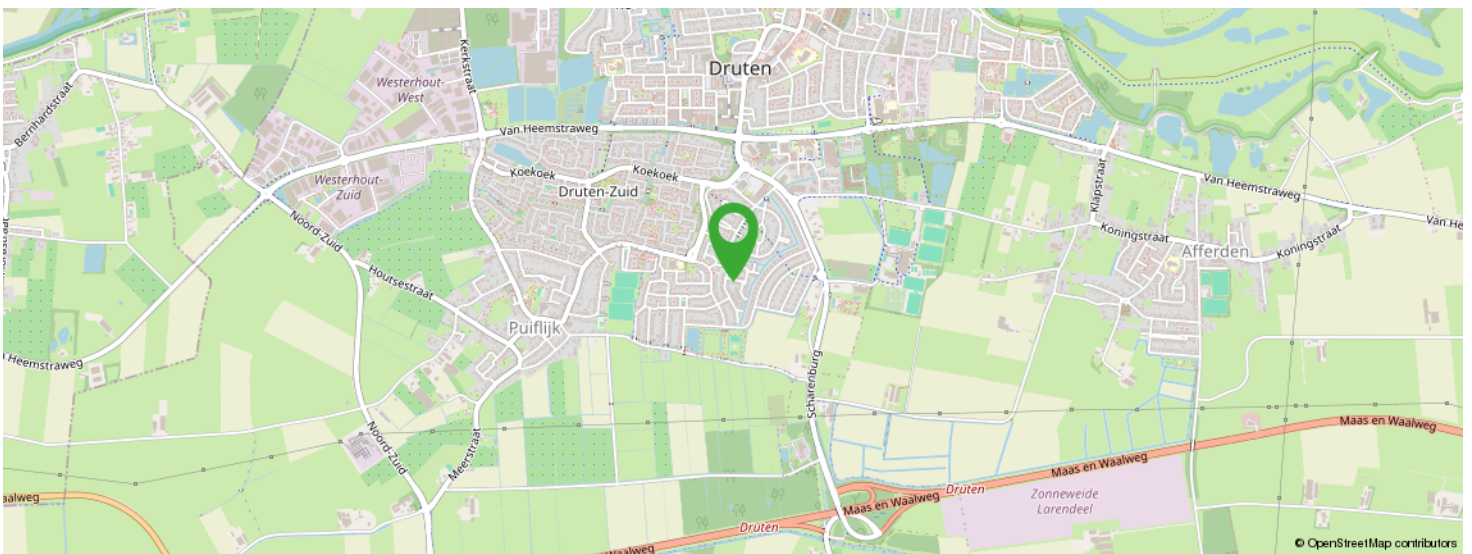
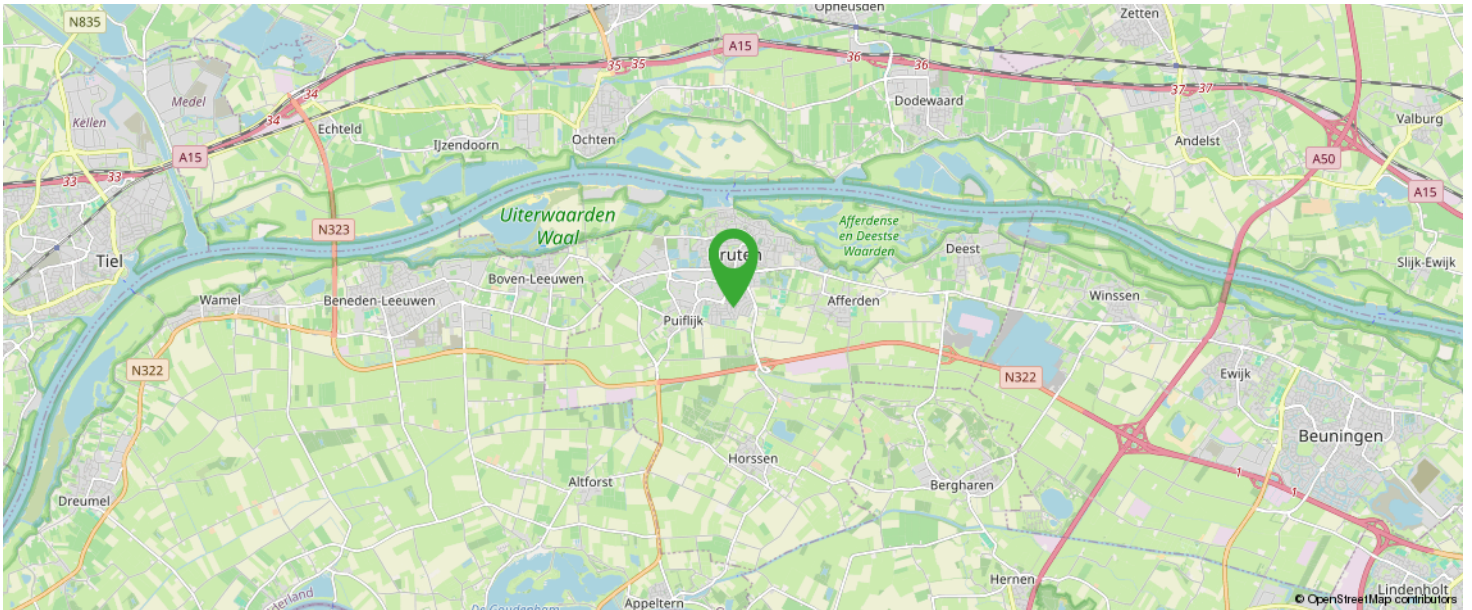
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Druuten
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	C
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	3273
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

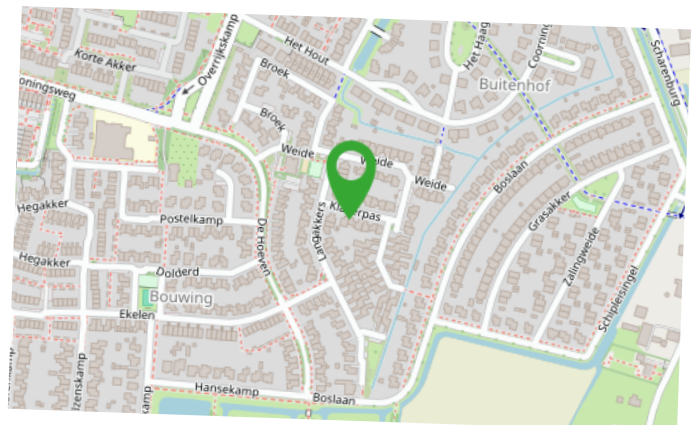
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 LORIJN
—makelaars o.g.—