



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

26

MARIAHOF

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
186 m²

INHOUD:
657 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
328 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5



BOUWFORM bestaande bouw
TYPE WONING hoekwoning
ENERGIELABEL B
BOUWJAAR 2004
WARM WATER c.v.-ketel

LIGGING: in woonwijk
TUIN: 200 m²
GARAGE: met carport
VERWARMING: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
ISOLATIE dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Unieke uitgebouwde woning met torenkamer, garage en ruime parkeergelegenheid.

Ben je op zoek naar een royale gezinswoning met karakter, ruimte en een hoogwaardige afwerking? Dan is deze bijzondere woning in de populaire wijk 'De Buitenhof' absoluut een bezichtiging waard. Met een indrukwekkende uitbouw van circa 50 m², een unieke torenkamer, luxe woonkeuken en parkeergelegenheid voor meerdere auto's biedt deze woning alles wat je zoekt. Gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje met speeltuin, geniet je hier van comfort, ruimte en een fijne woonomgeving.

Highlights

- Royale uitbouw van circa 50 m²
- Luxe woonkeuken met eiland
- Grote raampartijen en lichtstraat voor optimale lichtinval
- Sfeervolle gashaard
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- 5 slaapkamers
- Unieke torenkamer met prachtig uitzicht
- Garage, carport en oprit voor 3 auto's
- Kindvriendelijke ligging aan hofje met speeltuin

Een bijzondere woning met karakter en comfort

Deze uitstekend onderhouden woning onderscheidt zich door haar unieke architectuur en royale leefruimtes. Bij de uitbreiding van de woning is veel aandacht besteed aan de oorspronkelijke stijl van het pand. Binnen ervaar je direct de ruimte en het comfort dankzij de royale uitbouw, hoogwaardige afwerking en praktische indeling. De combinatie van luxe, sfeer en functionaliteit maakt dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Begane grond

Via de entree met toiletruimte, meterkast en trapopgang bereik je de royale leefruimte. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en is voorzien van een antracietkleurige tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. De gashaard zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en sfeer.

Dankzij de uitbouw van circa 50 m² is een royale woonkeuken gerealiseerd die het hart van de woning vormt. De keuken beschikt over een ruim kookeiland met veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur. Daarnaast is er een 5-pits Lacanche fornuis aanwezig met onder andere een geïntegreerde friteuse, grote wokbrander, oven en warmhoudkast. Dankzij de grote raampartijen en de lichtstraat geniet je hier van een prachtige lichtinval. Bovendien is er voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te komen met familie en vrienden.

1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. Eén van de kamers is momenteel ingericht als praktische kastenkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, privacy en verduistering.

De complete badkamer beschikt over alle voorzieningen voor dagelijks comfort en maakt deze verdieping compleet.

Vervolg omschrijving

2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de bijzondere tweede verdieping. De karakteristieke torenkamer biedt een schitterend uitzicht over de wijk De Buitenhof en zorgt voor een unieke woonbeleving.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een royale dubbele dakkapel. Hierdoor ontstaat een verrassend ruime en lichte verdieping met diverse gebruiksmogelijkheden. De dakkapel zorgt niet alleen voor extra ruimte, maar ook voor een prettige hoeveelheid daglicht.

Tuin

De achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren vanuit de woonkeuken en is strak en modern aangelegd. Dankzij de goede afscheiding geniet je hier van veel privacy. De garage en carport zijn middels een poort gescheiden van de tuin en oprit. Hierdoor ontstaat een praktische en veilige buitenruimte met voldoende plek voor opslag, parkeren en ontspanning.

Ruimte voor het hele gezin

Met een woonoppervlakte van circa 186 m² biedt deze woning volop leefruimte. De torenkamer op de tweede verdieping geeft de woning een uniek karakter en biedt tal van mogelijkheden voor extra slaapkamers, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast beschikt de woning over een garage, carport en een ruime oprit waardoor parkeren nooit een probleem is.

Perfekte ligging in de populaire wijk "De Buitenhof"

Deze woning is gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje in de geliefde wijk De Buitenhof. Op het hofje bevindt zich een speeltuin waar kinderen veilig kunnen spelen. De wijk staat bekend om haar prettige woonomgeving, goede voorzieningen en centrale ligging. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn binnen korte afstand bereikbaar. Hierdoor combineert deze locatie het gemak van dagelijkse voorzieningen met een rustige en veilige woonomgeving.

Kortom: een royale en uitstekend onderhouden gezinswoning met een unieke uitstraling, vijf slaapkamers, een prachtige woonkeuken en volop parkeergelegenheid. Een woning waar ruimte, comfort en sfeer op een bijzondere manier samenkomen.

Woonkamer









Leefkeuken





Bijkeuken





Slaapkamers







Badkamer





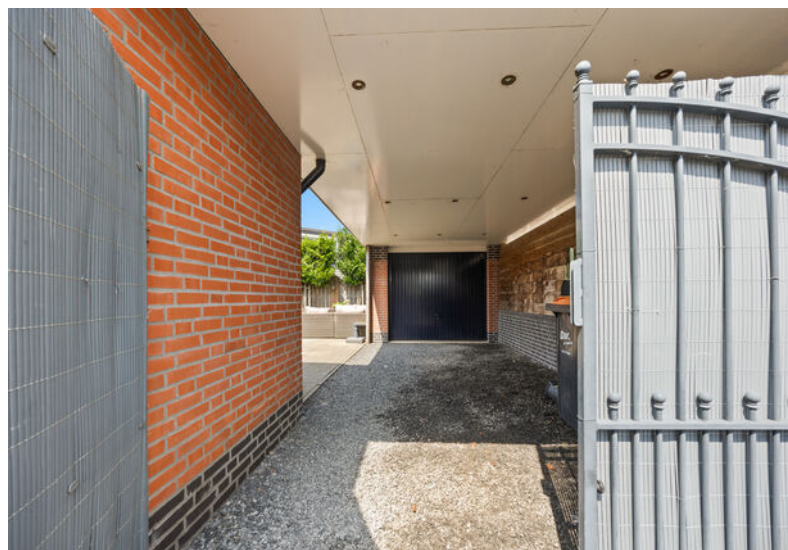
Slaapkamers 2e verdieping







Oprit naast de woning



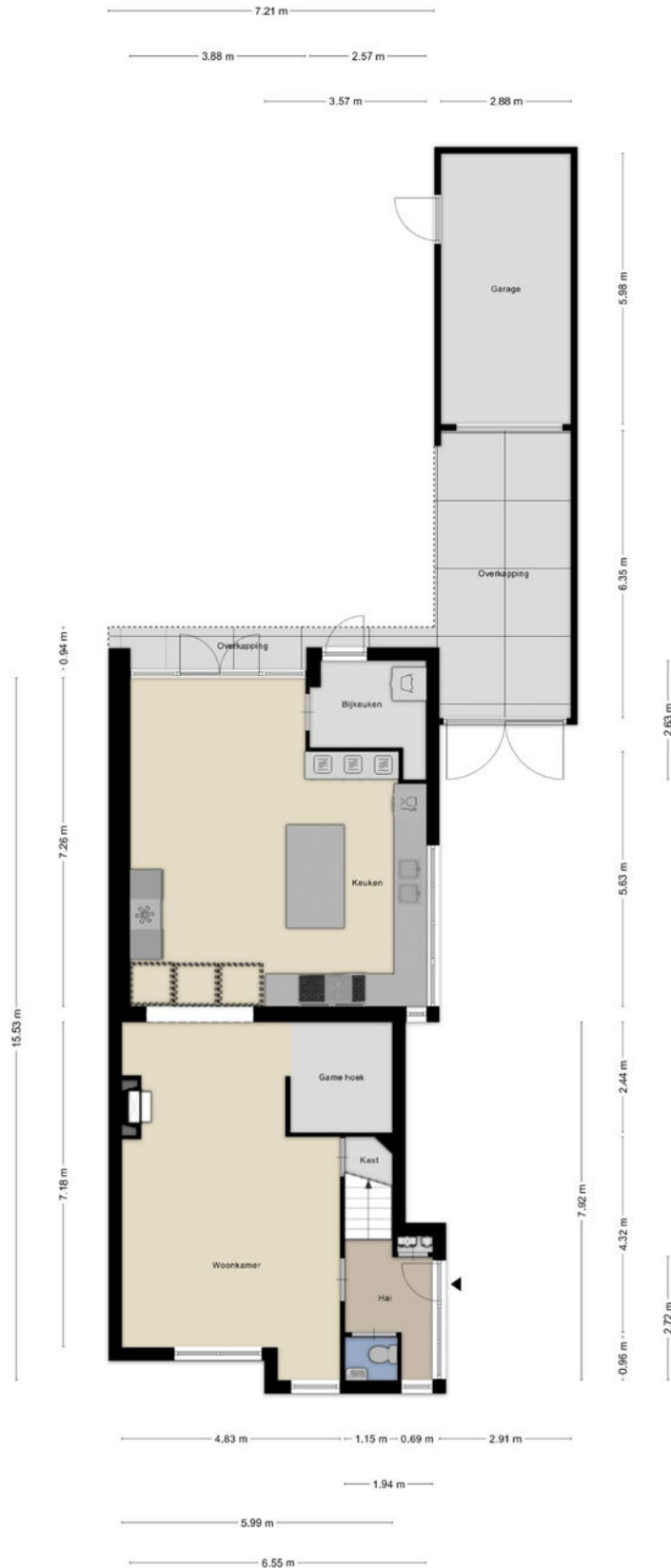
Aanzicht woning



Omgeving



Begane grond

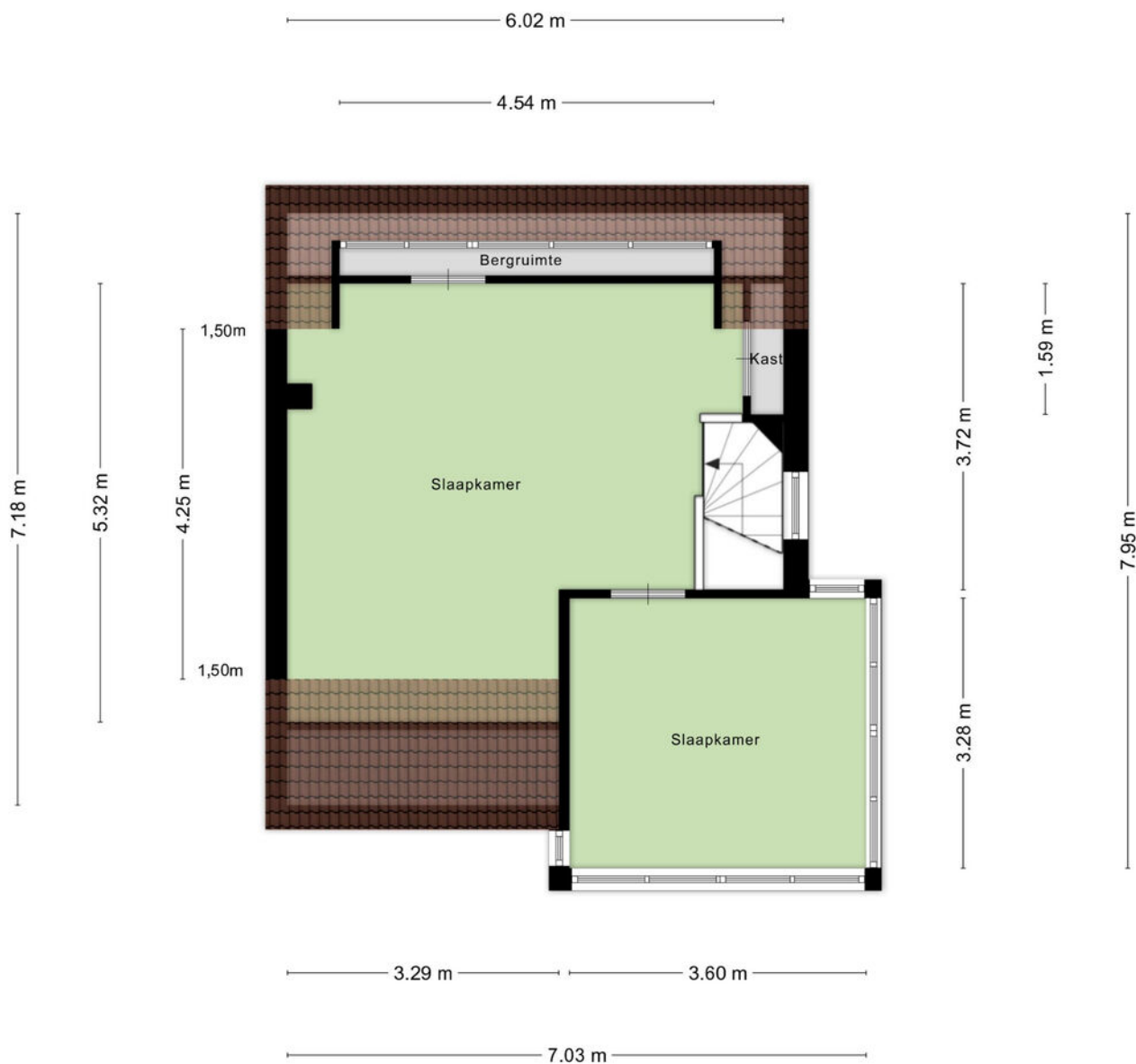


Eerste verdieping



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

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	Mariahof 26
Postcode/plaats	6652Gs, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

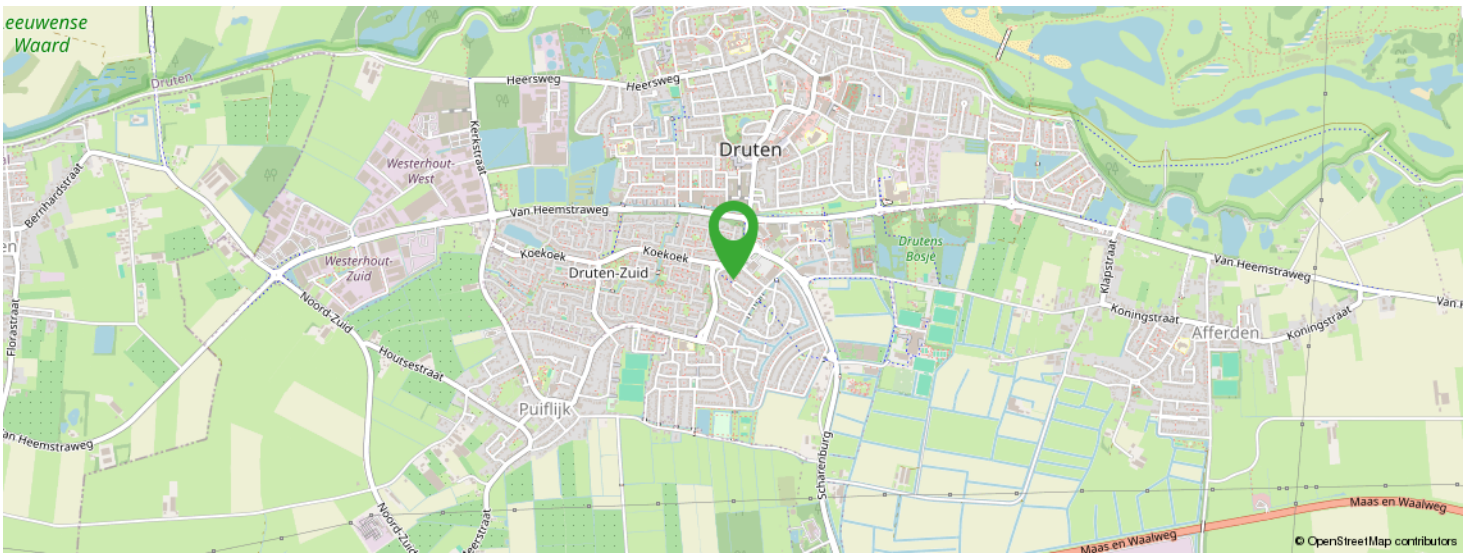
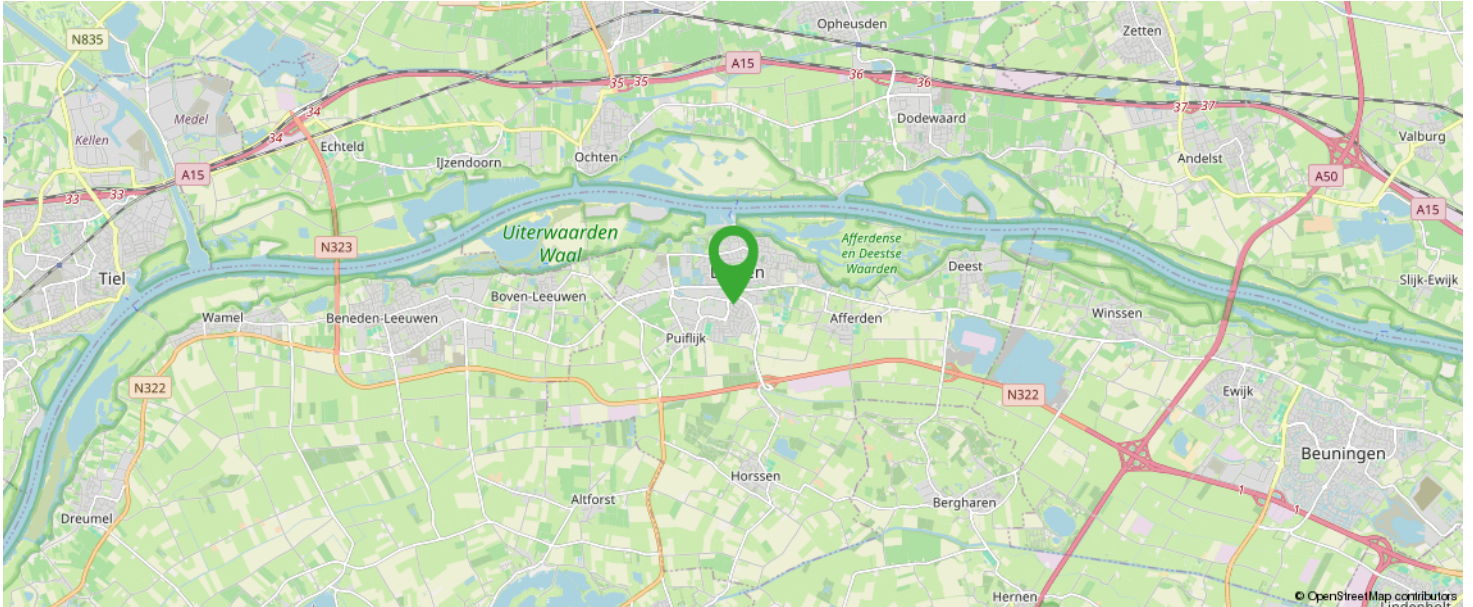
Datum meetopname	10-06-2026
Datum meetrapport	13-06-2026
Certificaatnummer	1661624

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	185,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	24,20	M ²
Externe bergruimte	17,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	250,00	M ²
Bruto inhoud woning	656,99	M ³

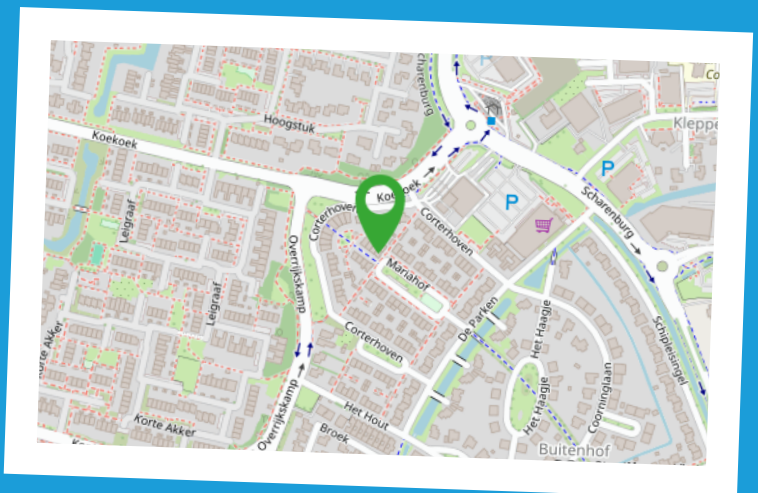
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

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.—