



**DE LORIJN**

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 675.000 k.k.

**21**

**GRAVENDAAL**

**DEEST**

0487-518930

[info@delorijnmakelaars.nl](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijnmakelaars.nl](http://www.delorijnmakelaars.nl)

# Kenmerken

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
178 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
774 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE:**  
675 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
6

**SLAAPKAMERS:**  
3



**BOUWFORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

bestaande bouw  
vrijstaande woning  
B  
1994  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk, vrij uitzicht

**TUIN:**

tuin rondom

**BERGING:**

vrijstaand hout

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ISOLATIE**

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas,  
volledig geïsoleerd

# Omschrijving

Vrijstaande woning met royale tuin rondom, multifunctionele ruimtes en volop mogelijkheden

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar ruimte, rust en mogelijkheden samenkomen? Dan is Gravendaal 21 in Deest absoluut een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime woning beschikt over meerdere multifunctionele ruimtes op de begane grond, drie slaapkamers, een royale tuin rondom en een grote oprit. Gelegen in een rustige straat geniet je hier van privacy, vrijheid en comfortabel wonen op een fijne locatie.

## Highlights

- Vrijstaande woning op een rustige locatie
- Mogelijkheid om een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren
- Multifunctionele ruimtes voor werken, hobby of praktijk aan huis
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale tuin rondom de woning
- Grote oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Inpandige berging én extra vrijstaande berging

Een woning vol ruimte en mogelijkheden

Deze vrijstaande woning biedt precies wat veel woningzoekers tegenwoordig zoeken: ruimte, flexibiliteit en de mogelijkheid om de woning volledig af te stemmen op jouw woonwensen. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige extra kamers op de begane grond is dit een woning die met je mee kan groeien. Of je nu een gezin hebt, graag thuiswerkt of alvast vooruit wilt denken richting de toekomst, hier zijn de mogelijkheden volop aanwezig

## Begane grond

Via de entree stap je binnen in een ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereik je de woonkamer, waar direct de prettige sfeer opvalt. De aanwezige kachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden, terwijl de grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval gedurende de dag.

De woonkamer staat in verbinding met de keuken, die is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Dankzij de schuifpui ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Op zonnige dagen zet je de deuren open en loopt de leefruimte moeiteloos over in de tuin.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een toiletruimte.

Wat deze woning extra interessant maakt zijn de twee kamers op de begane grond die bereikbaar zijn via een aparte ingang. Eén van deze ruimtes wordt momenteel gebruikt als behandelkamer. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor werken aan huis, een hobbyruimte of het realiseren van een extra slaapkamer. In combinatie met een badkamer op de begane grond kan de woning zelfs levensloopbestendig worden ingericht.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische inpandige berging die zowel vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar is. Ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslagruimte.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers. De kamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of studeren. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een vaste kledingkast.

# Vervolg omschrijving

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en twee wastafels. Een comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen kunt beginnen en afsluiten.

## Zolder

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Een ideale plek voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

## Tuin

De tuin rondom de woning vormt één van de absolute pluspunten van deze woning. Door de vrije ligging en de royale afmetingen is er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. De combinatie van gazon, volwassen bomen, groenvoorzieningen en bestrating zorgt voor een verzorgd geheel met veel privacy.

Het terras vormt een heerlijke plek om te genieten van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de tuin over een extra vrijstaande berging voor nog meer opslagmogelijkheden.

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein, waardoor parkeren hier nooit een probleem is.

## Wonen in Deest

Deest is een sfeervol dorp in de gemeente Druten, gelegen midden in het Land van Maas en Waal. Het dorp staat bekend om zijn rustige karakter, groene omgeving en gemoedelijke sfeer. Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Druten, waar je diverse supermarkten, winkels, scholen, sportverenigingen, horeca en medische voorzieningen vindt.

Ook gezinnen wonen hier prettig. Basisscholen, kinderopvang en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Voor voortgezet onderwijs zijn er diverse mogelijkheden in Druten, Beneden-Leeuwen en Nijmegen.

Natuurlijkhebbers kunnen hier hun hart ophalen dankzij de nabijgelegen uiterwaarden, dijken en talloze fiets- en wandelroutes. Daarnaast zijn steden als Nijmegen, Oss en Tiel uitstekend bereikbaar via de N322 en de aansluitingen op de A15, A50 en A73.

## Kortom

Een vrijstaande woning met verrassend veel ruimte, een royale tuin rondom, drie slaapkamers, multifunctionele kamers op de begane grond en volop mogelijkheden voor de toekomst. Een woning waar rust, ruimte en wooncomfort samenkomen op een fijne locatie in het gezellige Deest.

# Woonkamer







# Keuken



# Bijkeuken & toilet



# Multifunctionele ruimte





# Hal & overloop





# Badkamer





# Slaapkamer 1



# Slaapkamer 2 & 3







Tuin rondom





# Aanzicht woning



# Begane grond



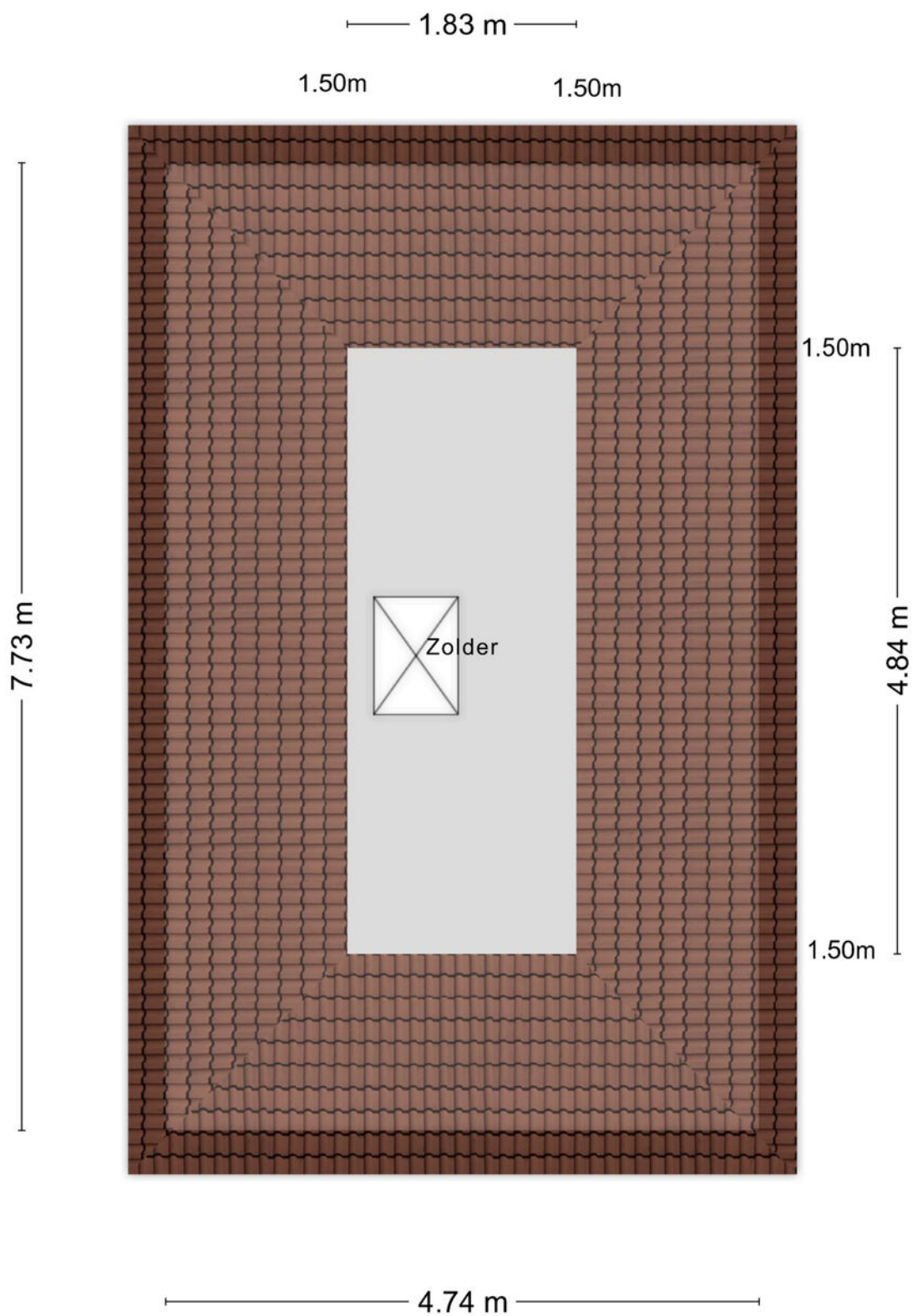
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



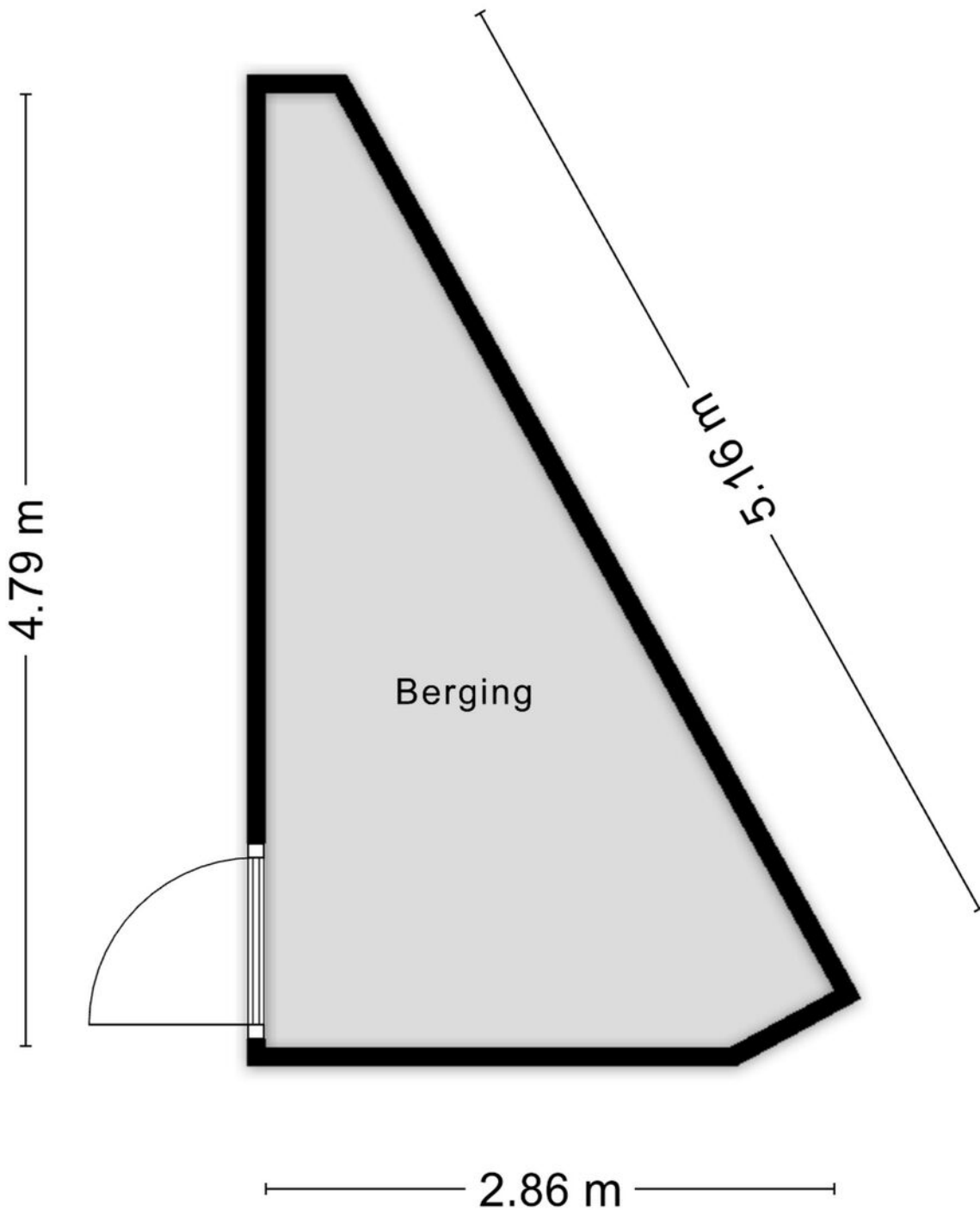
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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	Gravendaal 21
Postcode/plaats	6653BR, Deest
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 16-06-2026

Datum meetrapport 17-06-2026

Certificaatnummer 1663862

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	177,50 M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	31,10 M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	4,00 M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8,00 M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	292,10 M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	773,70 M <sup>3</sup>

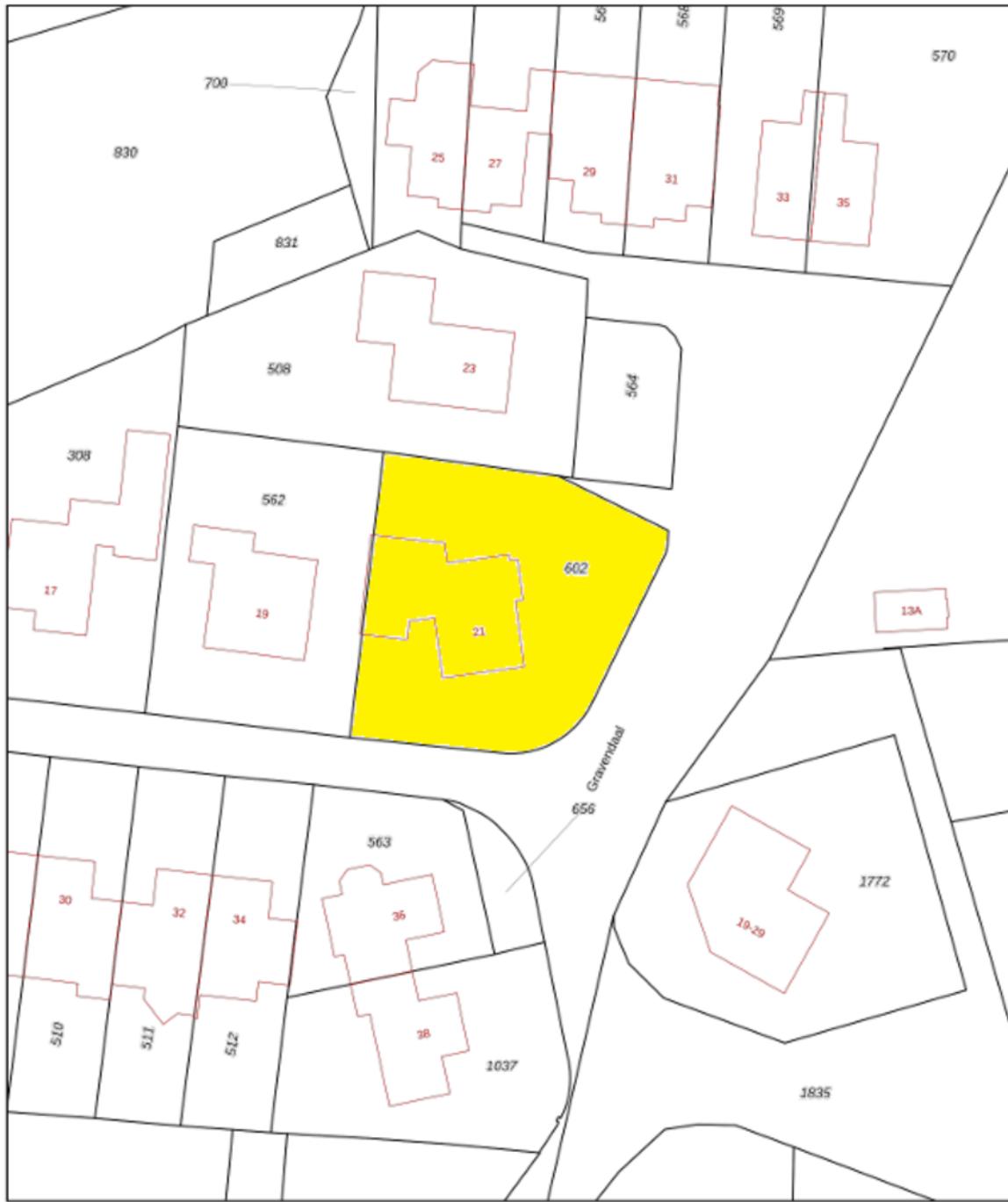
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

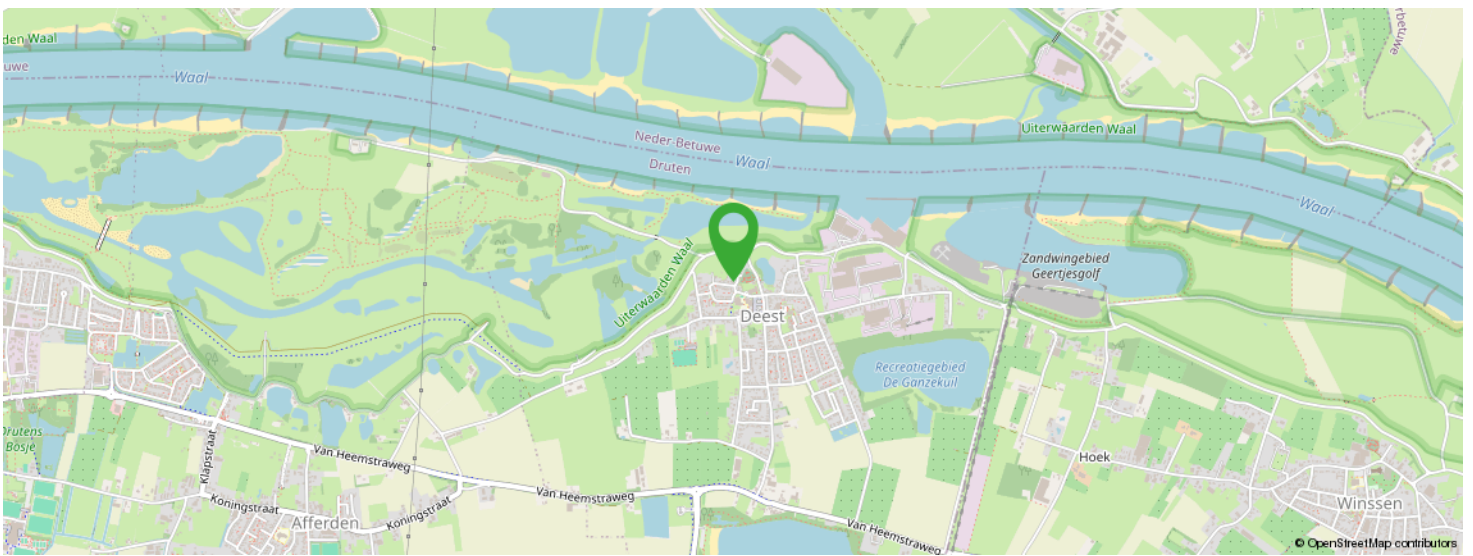
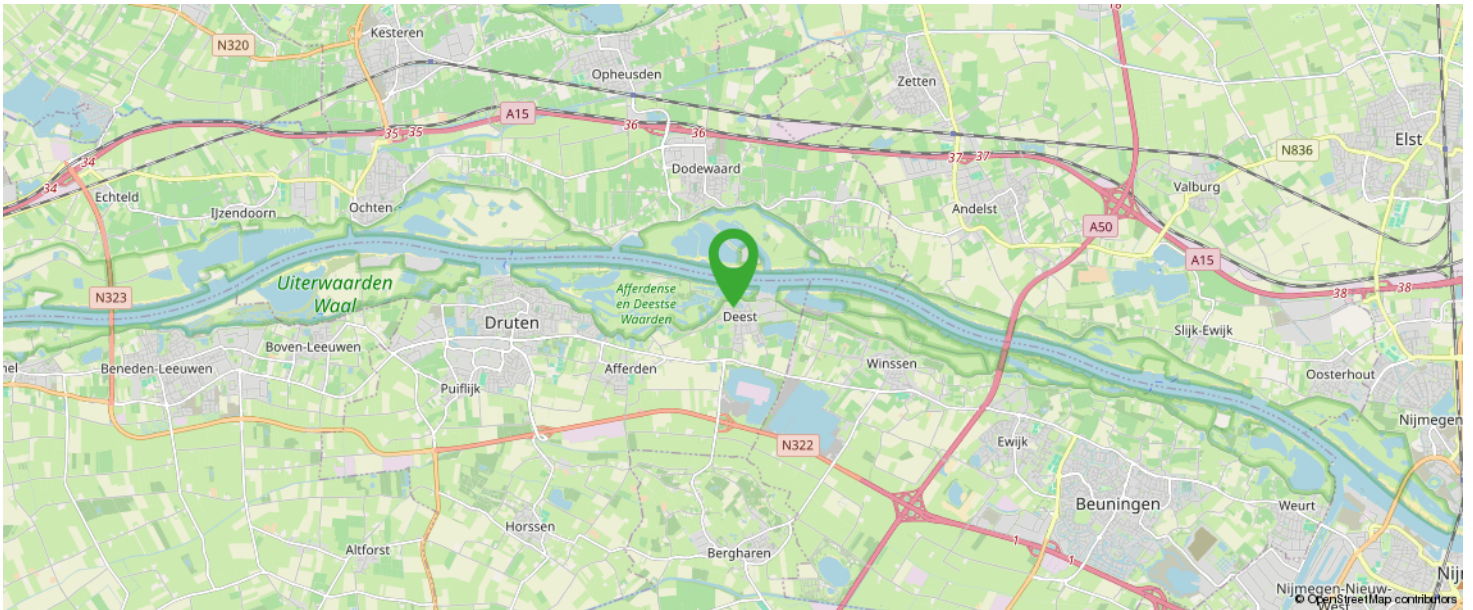
Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v

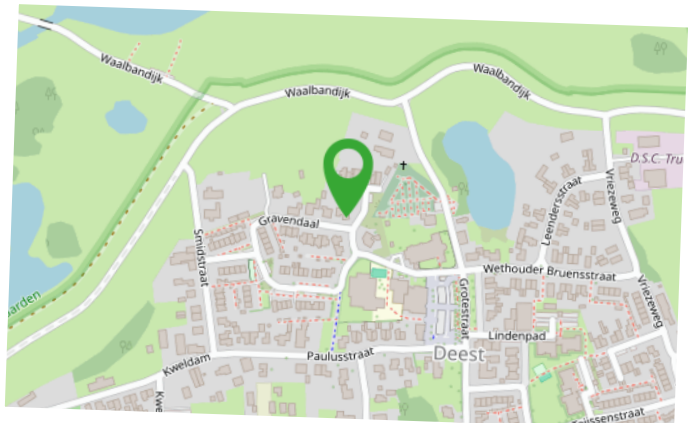


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensklindig uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Druen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 602</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>	
--	--	---

# 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](http://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](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijnmakelaars.nl](http://www.delorijnmakelaars.nl)



**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—