



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 595.000 k.k.

8

KLOOSTERSTRAAT

WAMEL

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
258 m²

INHOUD:
1030 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
362 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
D
1928
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

43 m²

VERWARMING:

c.v.-ketel,
muurverwarming,
houtkachel,
vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Karakteristieke woning met royale leefkeuken, vier slaapkamers en verrassend veel ruimte

Ben je op zoek naar een woning met karakter, een speelse indeling en verrassend veel leefruimte? Dan is Kloosterstraat 8 in Wamel absoluut een bezichtiging waard. Achter de karakteristieke gevel gaat een sfeervolle woning schuil met een royale leefkeuken, een besloten tuin met veel privacy, vier slaapkamers en een multifunctionele kamer op de begane grond.

De combinatie van authentieke elementen, natuurlijke materialen en een praktische indeling maakt dit een bijzonder woonhuis waar sfeer en comfort op een mooie manier samenkomen. Dankzij de multifunctionele ruimte en de badkamer op de begane grond biedt de woning bovendien mogelijkheden voor gelijkvloers wonen of werken aan huis.

Pluspunten op een rij

- Royale leefkeuken met houten vloer en sfeervolle houtgestookte muurkachel
- Multifunctionele kamer op de begane grond, ideaal als werk-, praktijk- of slaapkamer
- Badkamer op de begane grond met ligbad en inloopdouche
- Vier slaapkamers en een vide met extra mogelijkheden
- Besloten tuin en patio met veel privacy
- Authentieke details zoals houten gebinten en natuurlijke materialen
- Muurverwarming in diverse ruimtes en houtkachel voor aangenaam wooncomfort
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein

Een woning vol karakter en verrassende ruimtes
Achter de gevel schuilt een woning die je keer op keer blijft verrassen. De speelse indeling, het vele daglicht en de warme uitstraling zorgen ervoor dat iedere ruimte een eigen karakter heeft. De combinatie van hout, leemwanden, robuuste gebinten en de sfeervolle houtkachel geeft de

woning een unieke uitstraling, terwijl de praktische indeling ervoor zorgt dat het wooncomfort volledig aansluit bij de wensen van vandaag.

Begane grond

Via de entree aan de zijkant kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende leefruimtes. De royale leefkeuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. Hier is volop ruimte om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen en samen te komen met familie en vrienden. De houten vloer, de sfeervolle houtgestookte muurkachel en het gebruik van natuurlijke materialen geven deze ruimte een warme en uitnodigende uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen, de openslaande deuren naar de tuin en de hoge plafonds met robuuste houten gebinten geniet je hier van veel licht en een ruimtelijk gevoel. Binnen en buiten lopen hierdoor op een natuurlijke manier in elkaar over.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een extra kamer die momenteel multifunctioneel te gebruiken is. Deze ruimte is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte, speelkamer of slaapkamer. In combinatie met de badkamer op de begane grond behoort gelijkvloers wonen eveneens tot de mogelijkheden.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche en een wastafelmeubel.

Voor een comfortabel binnenklimaat is de woning voorzien van muurverwarming in de woonkamer, de slaapkamers in het achterhuis en de multifunctionele ruimte aan de voorzijde. Daarnaast is vloerverwarming aanwezig in de badkamer en een gedeelte van de keuken, wat zorgt voor extra comfort. De combinatie met de sfeervolle houtgestookte muurkachel maakt de woning aangenaam warm en energiezuinig.

Vervolg omschrijving

Eerste verdieping

Via de houten trap bereik je de eerste verdieping. De overloop beschikt over grote raampartijen met uitzicht op de patio, waardoor ook deze verdieping veel natuurlijk licht ontvangt.

Hier bevinden zich vier slaapkamers, die stuk voor stuk een eigen sfeer en indeling hebben. Eén van de slaapkamers beschikt over een eigen trapopgang, wat deze ruimte bijzonder geschikt maakt voor oudere kinderen, gasten of een rustige werkplek.

Daarnaast beschikt de woning over een vide met extra bergruimte en een fraai zicht op de onderliggende woonruimte. De zichtbare houten gebinten versterken ook op deze verdieping het karakter van de woning.

Tuin

De besloten tuin vormt een heerlijke plek om buiten te genieten. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteer je hier volop van de middagen en avondzon. De patio en het overdekte terras zorgen voor een beschutte plek waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

De combinatie van groen, privacy en de directe verbinding met de woning maakt de tuin een volwaardig verlengstuk van de leefruimte.

Op eigen terrein is bovendien ruimte om twee auto's te parkeren.

Wonen in Wamel

Wamel is een sfeervol dorp aan de Waal, midden in het Land van Maas en Waal. Je woont hier rustig, terwijl dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, sportverenigingen, kinderopvang en horeca zich op korte afstand bevinden. Ook Beneden-Leeuwen en Druten liggen op slechts enkele minuten rijden voor een uitgebreid aanbod aan winkels en voorzieningen.

Liefhebbers van wandelen en fietsen kunnen hun hart ophalen dankzij de dijken en uiterwaarden in de directe omgeving. Via de N322 en de uitvalswegen A15 en A50 zijn steden als Nijmegen, Tiel, Arnhem en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Kortom

Een karakteristieke woning met een speelse indeling, royale leefkeuken, vier slaapkamers, een multifunctionele ruimte op de begane grond en een besloten tuin met veel privacy. Een woning waar sfeer, comfort en authenticiteit op een bijzondere manier samenkomen en die je echt zelf moet komen ervaren.

Begane grond





Badkamer beneden





Zijentree



Entree





Eerste verdieping

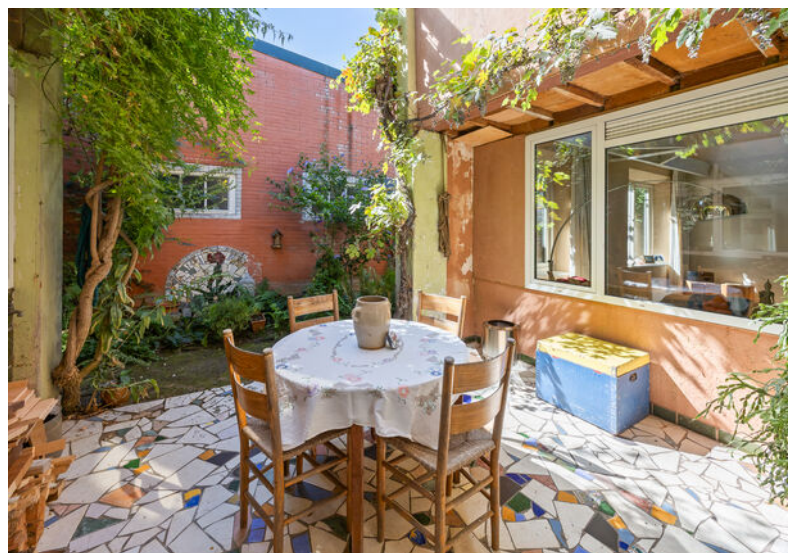








Binnentuin en tuin





Aanzicht



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

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	Kloosterstraat 8
Postcode/plaats	6659BR, Wamel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 18-07-2025

Datum meetrapport 22-07-2025

Certificaatnummer 1567598

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	258,10 M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	19,60 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,50 M ²
Externe bergruimte	3,50 M ²
Bruto vloeroppervlak	331,40 M ²
Bruto inhoud woning	1.029,99 M ³

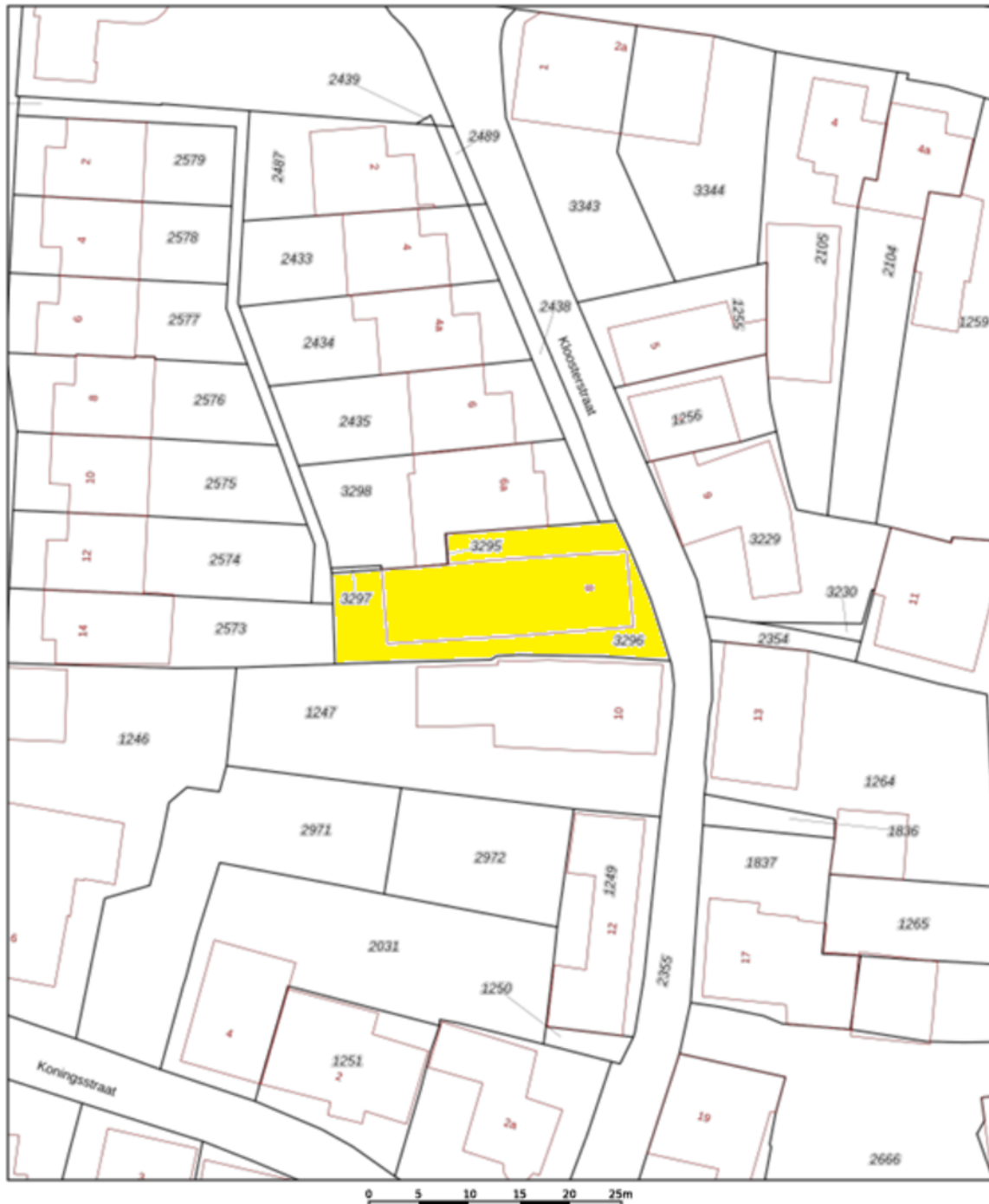
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v



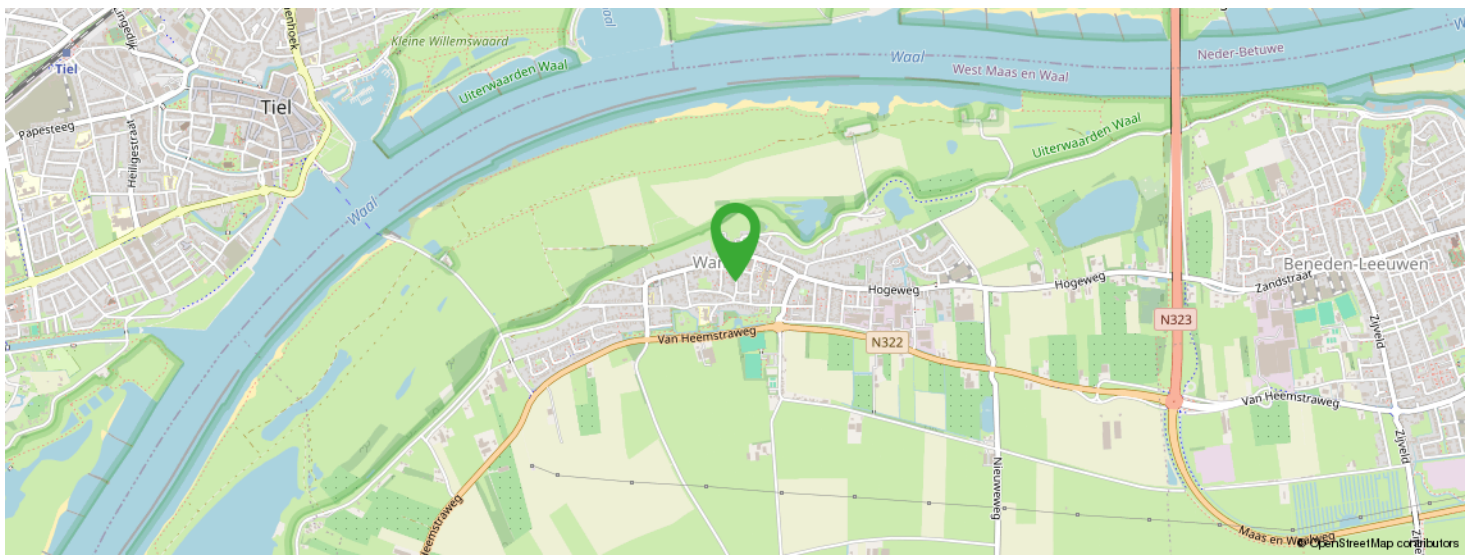
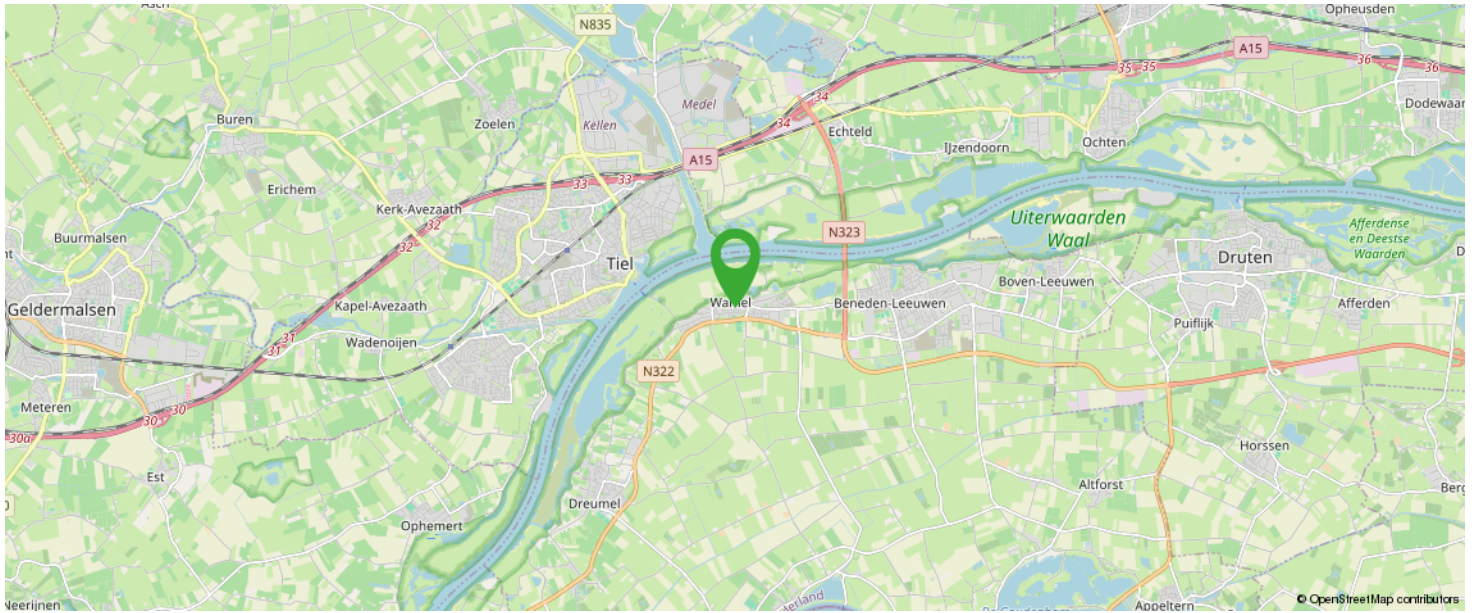
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wamel	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3296	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 14 juli 2025.
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 aanvaardt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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.—