



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

11

STOKER

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
157 m²

INHOUD:
557 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
245 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A
2014
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

92 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

Omschrijving

Op een prachtige locatie in de geliefde woonwijk Tichellande staat deze royale twee-onder-een-kapwoning uit 2015. Een moderne gezinswoning waar ruimte, comfort en duurzaamheid hand in hand gaan. De rustige ligging, het vrije uitzicht over het groen aan de voorzijde en de hoogwaardige afwerking maken dit een woning waar je direct het gevoel van thuiskomen ervaart. Met een woonoppervlakte van circa 157 m², een multifunctionele hobbyruimte en een energielabel A biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.

Hoogtepunten van de woning

- Bouwjaar 2015
- Woonoppervlakte ca. 157 m²
- Perceeloppervlakte 245 m²
- Energielabel A
- Royale hobbyruimte (voormalige garage) met eigen entree en airco
- Volledig voorzien van vloerverwarming op de begane grond
- 14 zonnepanelen
- Eigen laadpunt op de oprit

Deze uitstekend onderhouden woning is ontworpen met oog voor comfortabel wonen. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval, terwijl de praktische indeling volop leefruimte biedt voor het hele gezin. De royale woonkamer vormt samen met de moderne keuken het hart van de woning en sluit naadloos aan op de zonnige achtertuin. De voormalige garage is omgebouwd tot een multifunctionele hobbyruimte, ideaal als praktijk aan huis, speelkamer of kantoor. Dankzij de ruime zolderverdieping is er bovendien nog volop flexibiliteit voor de toekomst.

Indeling

Via de ruime oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de cv-installatie, het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, waar de grote schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een fijne verbinding met de tuin. Aan de voorzijde geniet je vanuit de keuken van een vrij uitzicht over de groenstrook. De moderne keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling met een natuurstenen werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een stoomoven.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de multifunctionele hobbyruimte. Deze ruimte beschikt over een eigen stroomvoorziening, water- en afvoeraansluitingen, airconditioning en openslaande deuren naar de straatzijde. Hierdoor leent deze ruimte zich uitstekend voor werken aan huis, een praktijkruimte of hobbyruimte.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met inloopkast. De verdieping is in 2025 opnieuw afgewerkt en heeft een frisse, moderne uitstraling. De volledig betegelde badkamer beschikt over een ruime inloepdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping. Deze verdieping is strak afgewerkt en dankzij de daglichttoetreding een aangename, lichte ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische bergruimte. Door de royale afmetingen leent deze verdieping zich uitstekend voor het realiseren van één of meerdere extra slaapkamers.

Omschrijving

De achtertuin biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels, groene borders en een houten berging. Door de noordelijke ligging geniet u hier juist volop van de middag- en avondzon. Aan de voorzijde zorgt de groene inrichting voor een verzorgde uitstraling en een vrij uitzicht.

Omgeving

Tichellande is een jonge, ruim opgezette woonwijk waar rust, groen en een kindvriendelijke woonomgeving centraal staan. Vanuit de woning wandel je binnen enkele minuten naar de dijk, waar de uiterwaarden van de Waal uitnodigen tot een heerlijke wandeling of fietstocht. De wijk kenmerkt zich door brede straten, veel openbaar groen en een prettige woonomgeving voor jong en oud.

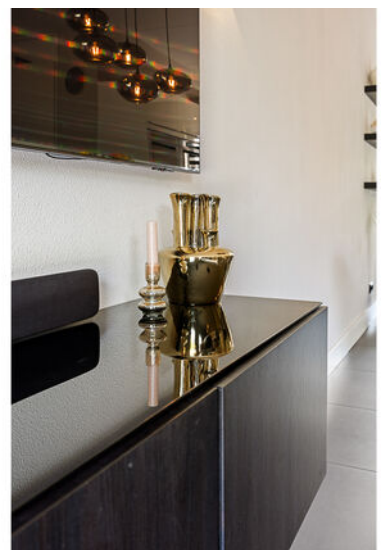
Druten beschikt over een compleet voorzieningenniveau met een uitgebreid winkelaanbod, diverse basisscholen en middelbare scholen, sportverenigingen, gezondheidszorg, een bibliotheek en een cultureel centrum. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A73, A50 en A15 zijn Nijmegen, Arnhem, Tiel en 's-Hertogenbosch vlot bereikbaar. Zo woont je in een rustige, groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen én de stad binnen handbereik.







Woonkamer en keuken







Overloop



Slaapkamers



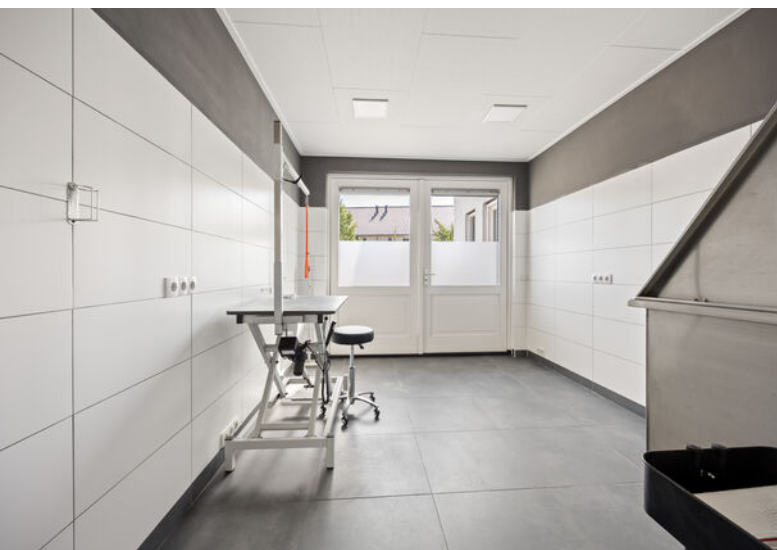








Multifunctionele ruimte









Plattegrond begane grond



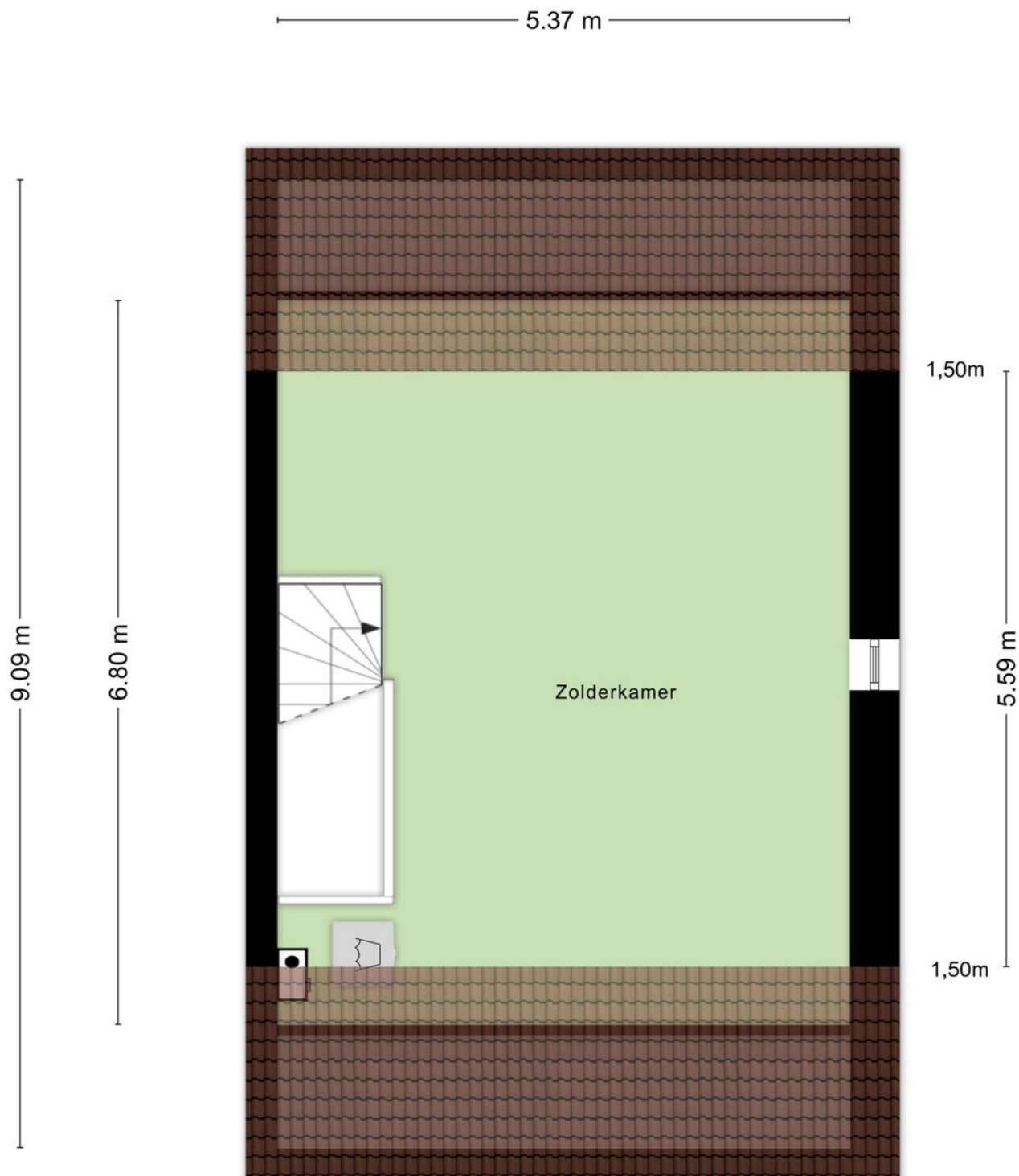
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping

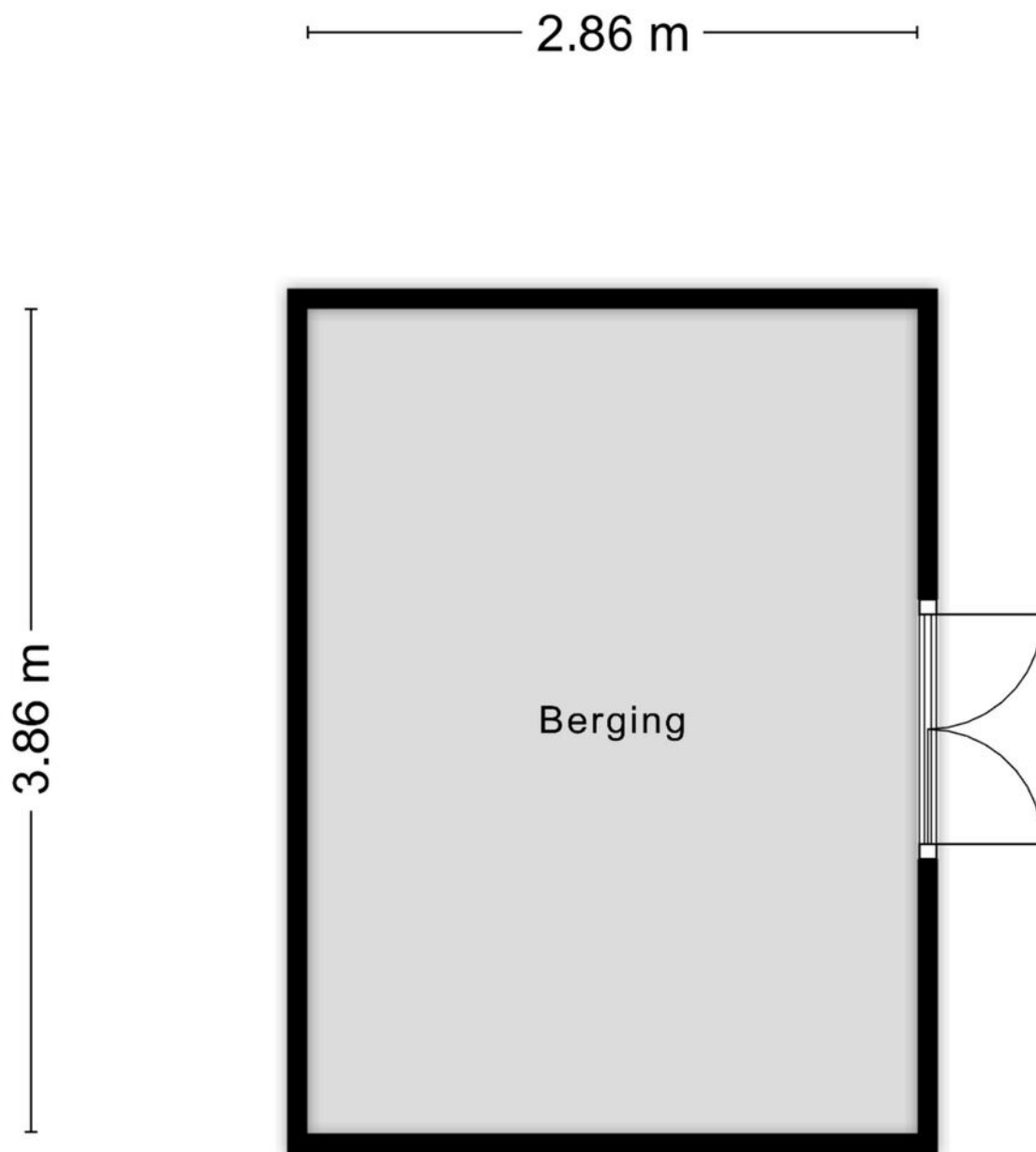


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



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	Stoker 11
Postcode/plaats	6651SJ, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	16-07-2026
Datum meetrapport	17-07-2026
Certificaatnummer	1671509

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	157,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	11,10	M ²
Bruto vloeroppervlak	203,80	M ²
Bruto inhoud woning	557,11	M ³

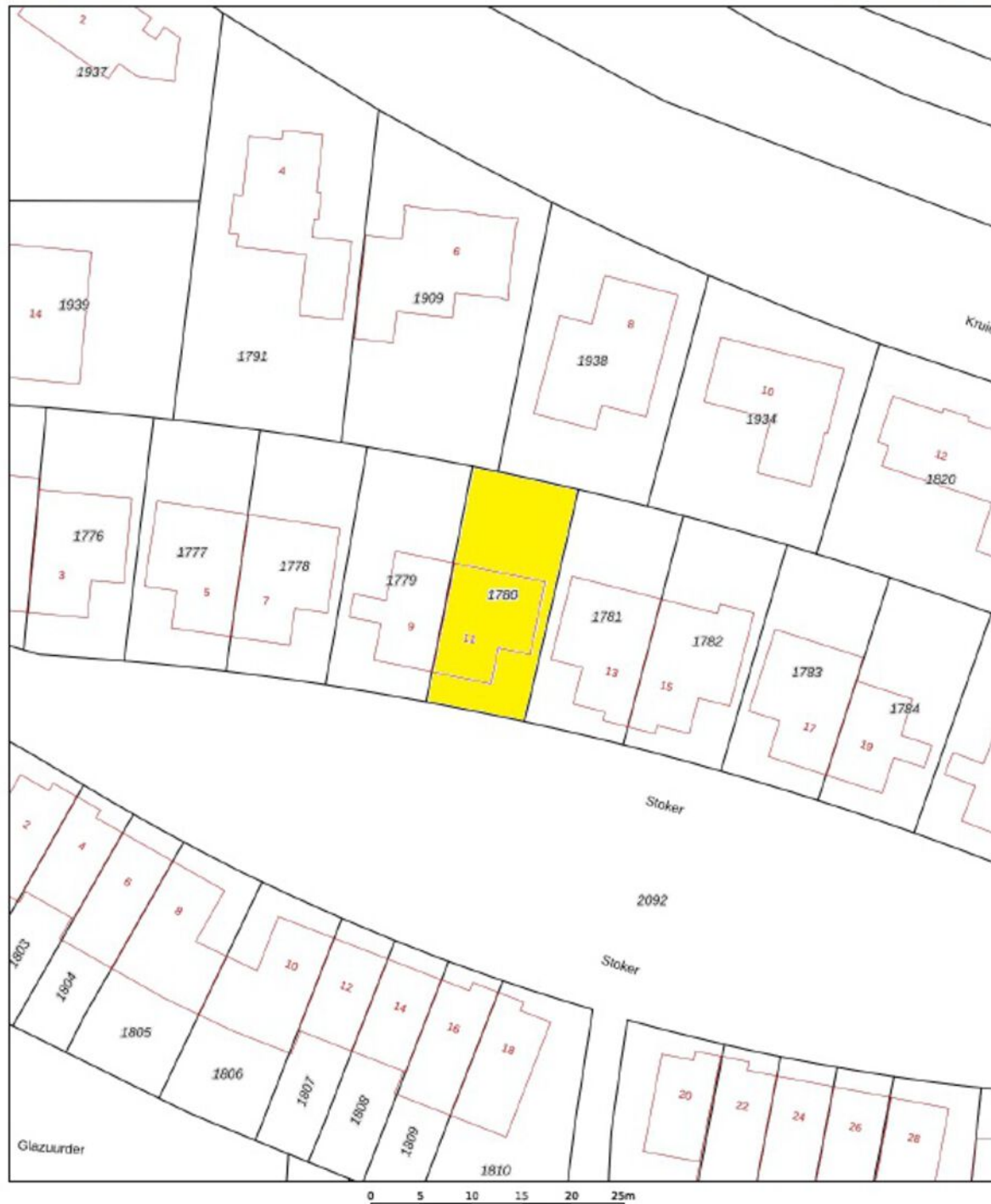
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

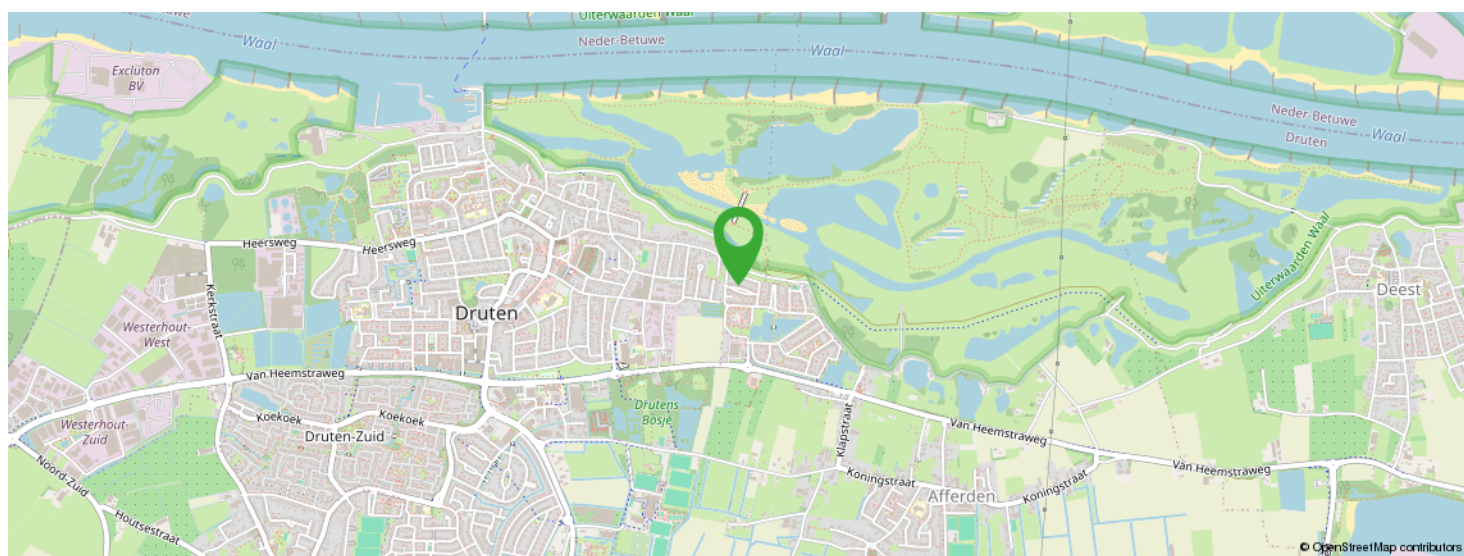
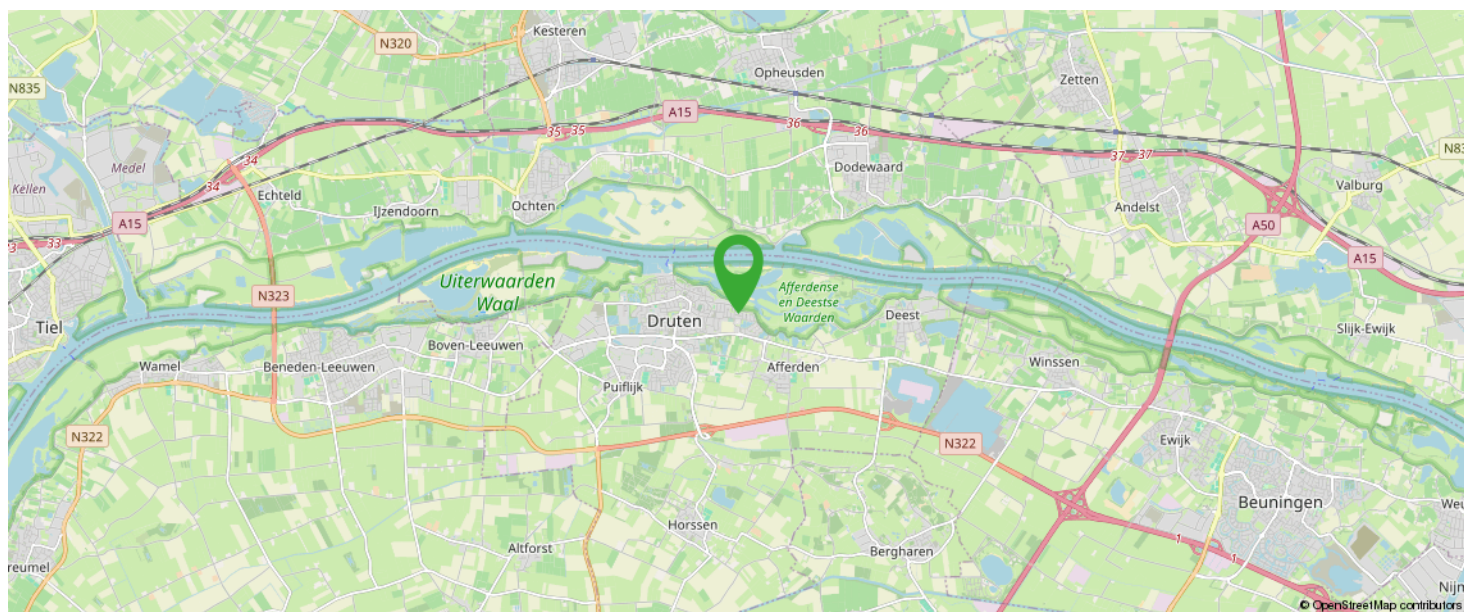
Kadastrale kaart

Uw referentie: Stoker 11

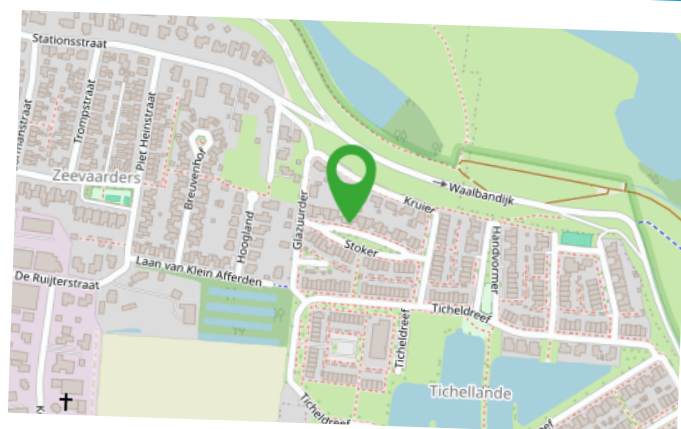


Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een sensibele uitdrukking, geleverd op 10 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Druten Sectie D Perceel 1780 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 databankenrecht.	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 bidder 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.—