



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

117

WAALBANDIJK

WAMEL

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
155 m²

INHOUD:
707 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
9348 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1920
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:

ISOLATIE

aan water
tuin rondom
vrijstaand steen
c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
muurisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Vrijstaand wonen op een unieke locatie midden in de natuur

Aan een rustige, doodlopende dijk in Wamel bevindt zich deze karakteristieke vrijstaande woning op een werkelijk unieke locatie. De woning is ontstaan uit twee voormalige stokerswoningen van de steenfabriek en ligt op een royaal perceel van circa 9.340 m². Hier geniet u van rust, ruimte en privacy, omringd door groen en met een prachtig uitzicht over de natuur.

Het perceel is bijzonder veelzijdig en beschikt over een historische waterpartij, ontstaan na de dijkdoorbraak van 1781. In de zomer biedt deze een heerlijke plek om te zwemmen en tijdens strenge winters kan er zelfs worden geschaatst. Daarnaast vindt u op het perceel een pruimenboomgaard, moestuin, weilanden en een eigen natuurgebied waar jaarlijks ooievaars, ijsvogels en diverse watervogels te vinden zijn.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning, ontstaan uit twee voormalige stokerswoningen;
- Gelegen aan een rustige, doodlopende dijk;
- Perceel van circa 9.340 m²;
- Historische waterpartij op eigen terrein;
- Eigen pruimenboomgaard, moestuin en weilanden;
- Vier slaapkamers;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- 16 zonnepanelen;
- Diverse bijgebouwen, waaronder een stal met hooizolder, volière en schuur;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Indeling

Bij binnenkomst ervaart u direct de ruimte en de landelijke sfeer die deze woning kenmerken. De royale woonkamer staat via sfeervolle schuifdeuren in verbinding met de eetkamer en de open keuken. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden vanuit vrijwel iedere ruimte een prachtig uitzicht over het omliggende groen. Authentieke elementen, zoals het balkenplafond en de diepe vensterbanken, geven de woning extra karakter.

De landelijke keuken is op maat gemaakt en voorzien van een ter plaatse gegoten granieten werkblad. Een sfeervolle en praktische ruimte die perfect aansluit bij het karakter van de woning.

De badkamer is eveneens uitgevoerd in landelijke stijl en beschikt over een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

Op de verdiepingen bevinden zich vier ruime slaapkamers. Daarnaast beschikt de woning over twee royale kelders, een praktische dubbele bijkeuken en een bergzolder die bereikbaar is via een vlizotrap.

Ook op het gebied van comfort is de woning compleet. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en daarnaast beschikt de woning over 16 zonnepanelen, een waterontharder, glasvezelaansluiting, vier Velux dakramen en twee rookkanalen.

Op het erf bevinden zich meerdere bijgebouwen, waaronder een stal met hooizolder, een vaste volière en een aan de woning gebouwde schuur. De dijkhelling wordt gepacht van het waterschap en biedt extra gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor het houden van dieren.

Vervolg omschrijving

Wonen in Wamel

De woning ligt net buiten de bebouwde kom van Wamel, op een rustige locatie waar natuur en privacy centraal staan. Als laatste woning aan de dijk, direct voor het begin van het fietspad, woont u hier in een verkeersluwe omgeving. Aan de overzijde liggen de uiterwaarden van de Waal, een prachtig gebied om te wandelen, fietsen en van de natuur te genieten.

Ondanks de landelijke ligging zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Het dorpscentrum van Wamel ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand en ook basisscholen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn plaatsen als Beneden-Leeuwen, Druten, Tiel, Nijmegen en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Een bijzondere woning op een unieke locatie, waar rust, ruimte, natuur en karakter samenkomen. Een plek die u zelf moet ervaren.



Entree



Keuken









Hal & kelder



Toilet





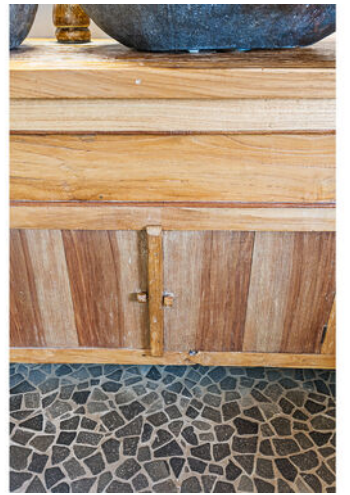
Slaapkamers











Bijkeuken













Drone beelden



Plattegrond begane grond



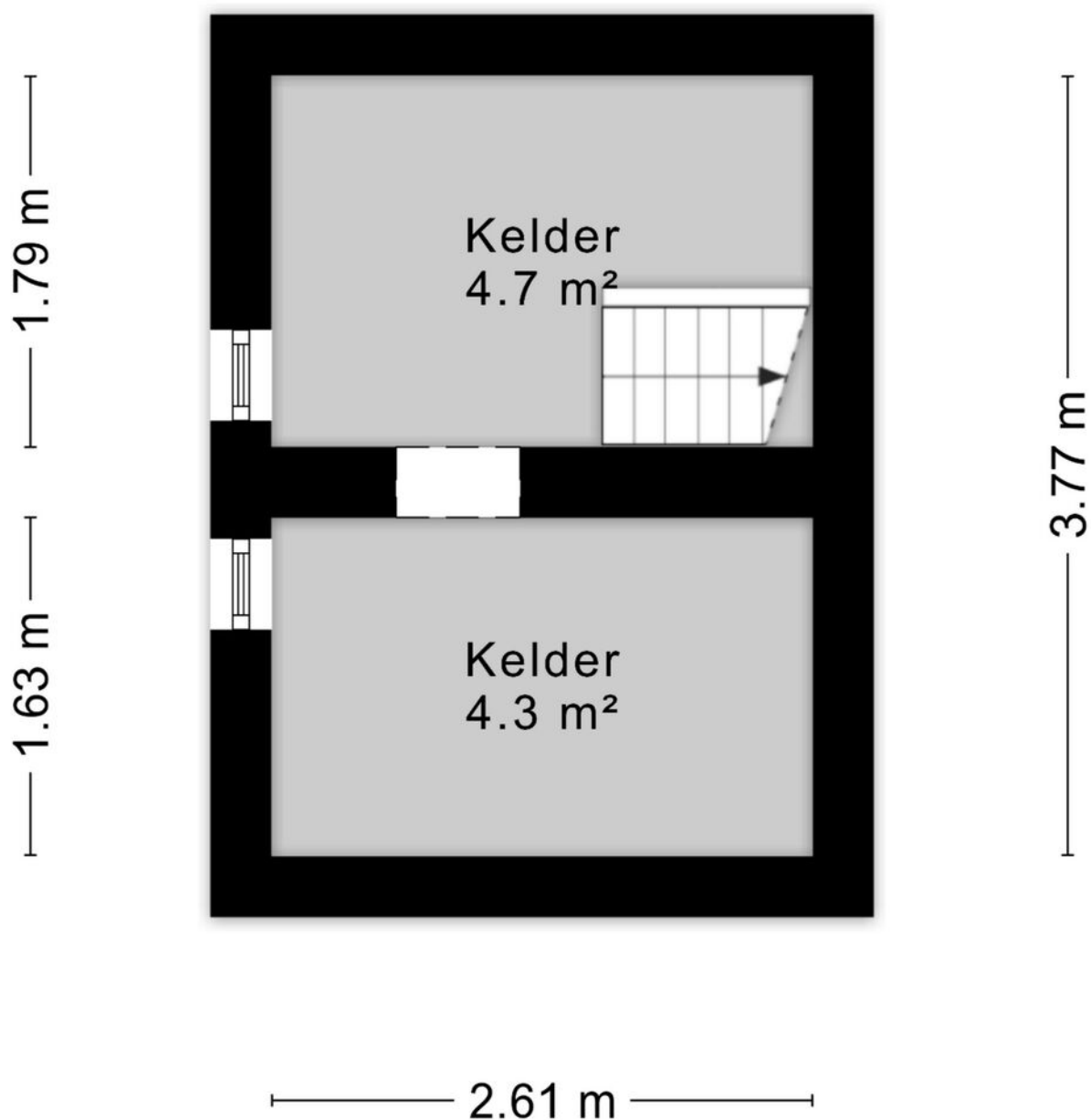
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



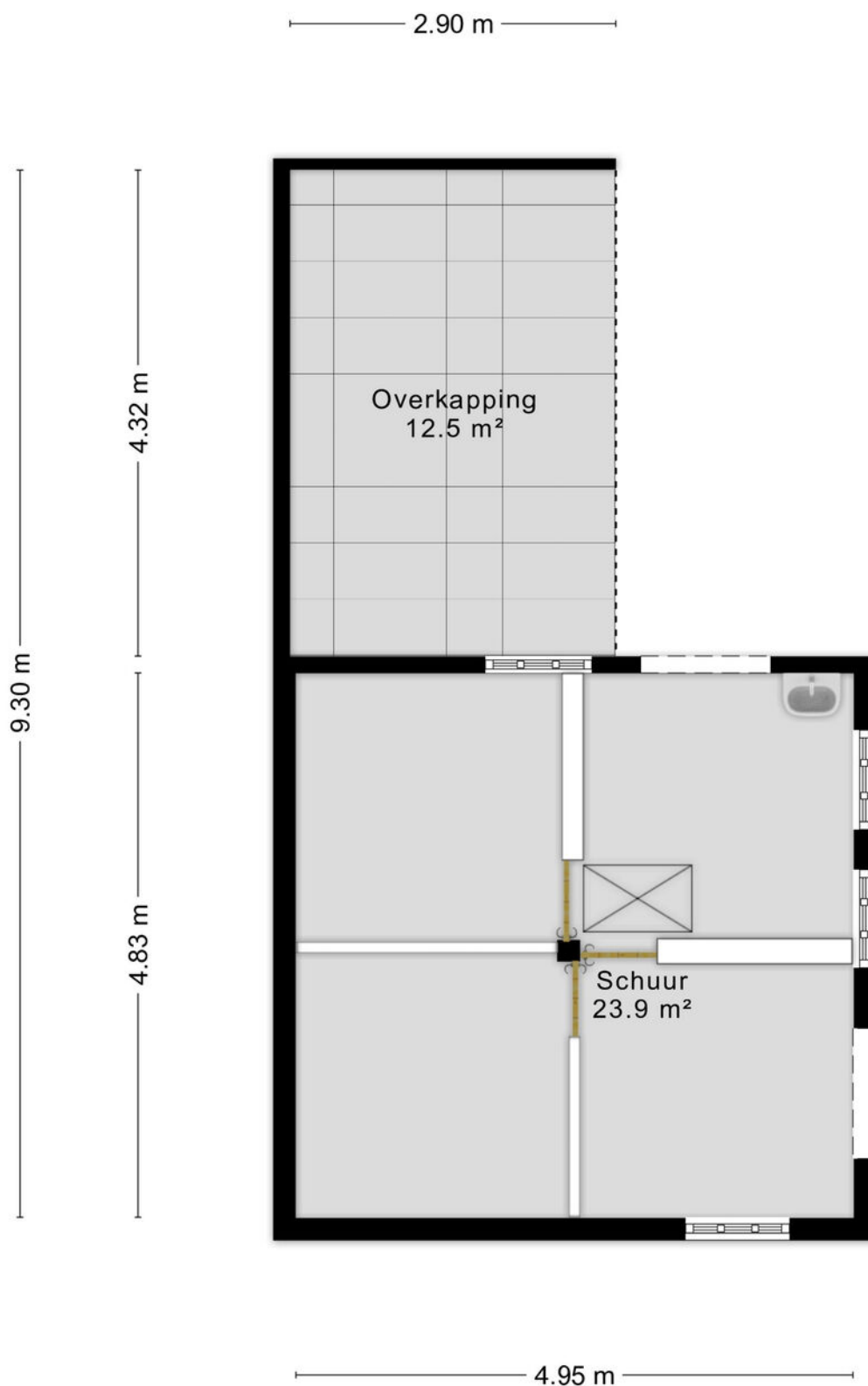
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



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

Schuur met overkapping



Vliering

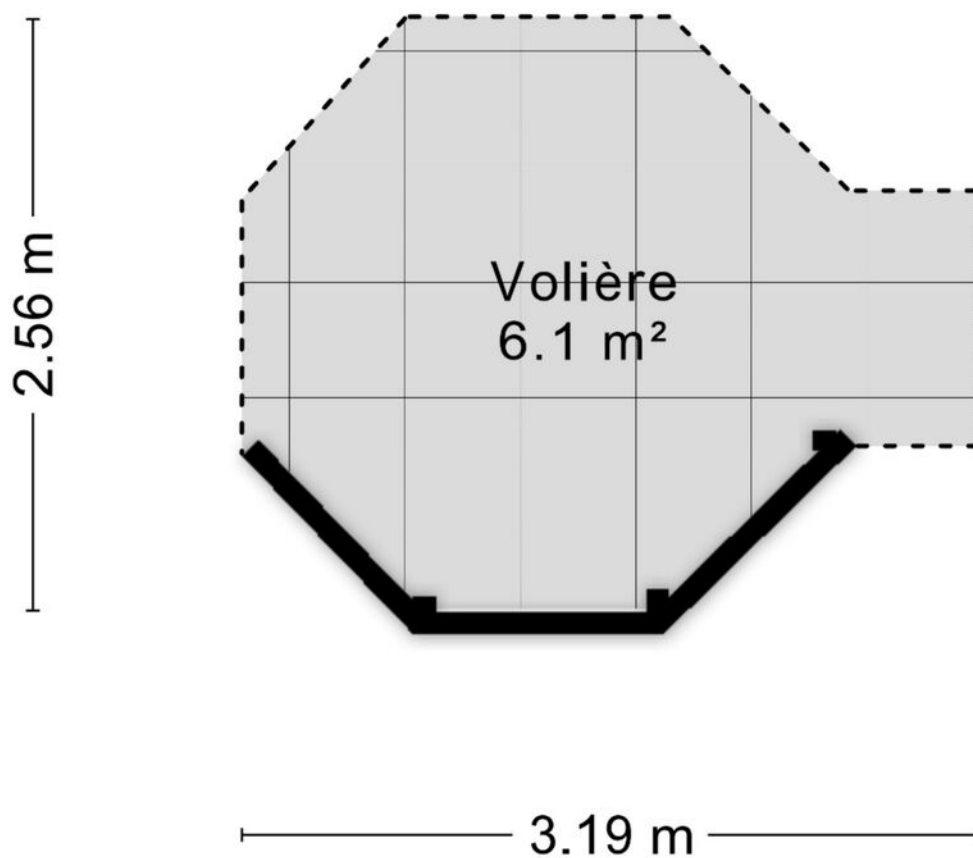
5.18 m



5.35 m

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

Voilière



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 Waalbandijk 117
Postcode/plaats 6659KB, Wamel
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 25-06-2026
Datum meetrapport 13-07-2026
Certificaatnummer 1664902

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	154,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	35,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12,50	M ²
Externe bergruimte	7,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	253,60	M ²
Bruto inhoud woning	706,94	M ³

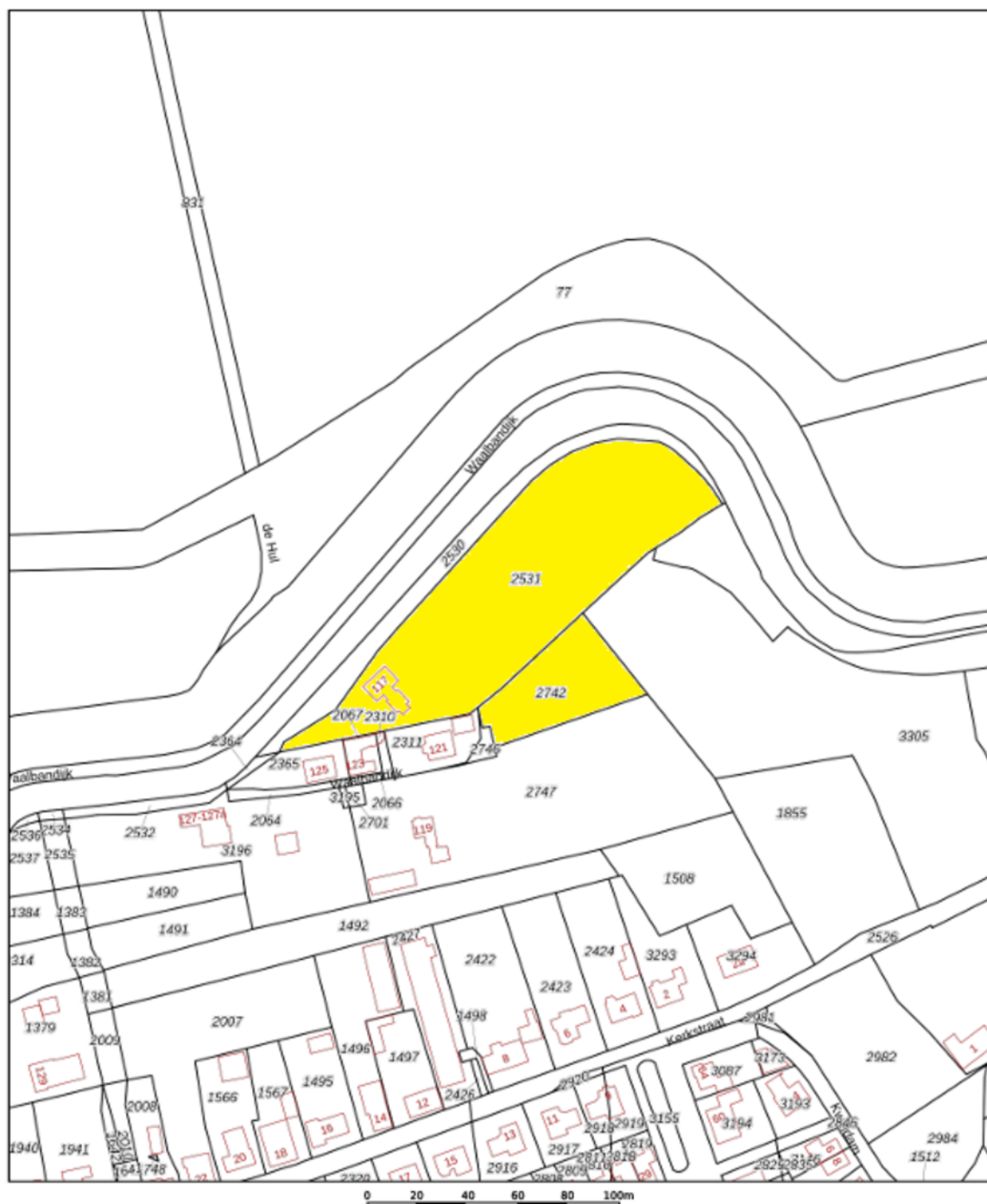
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

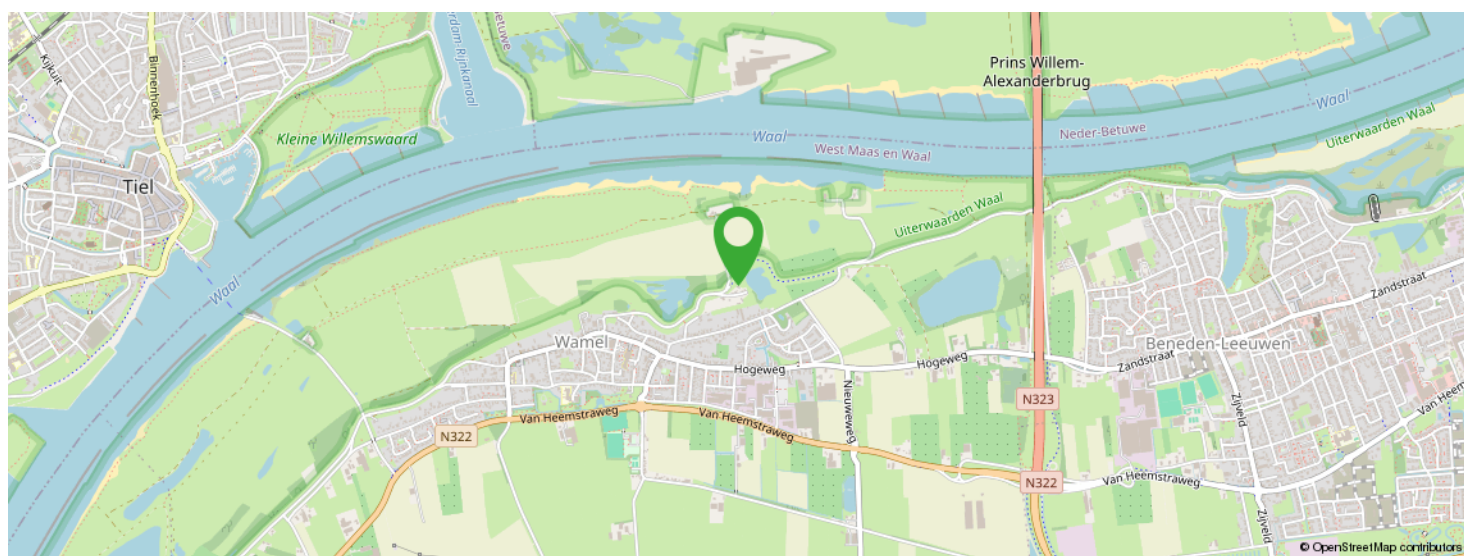
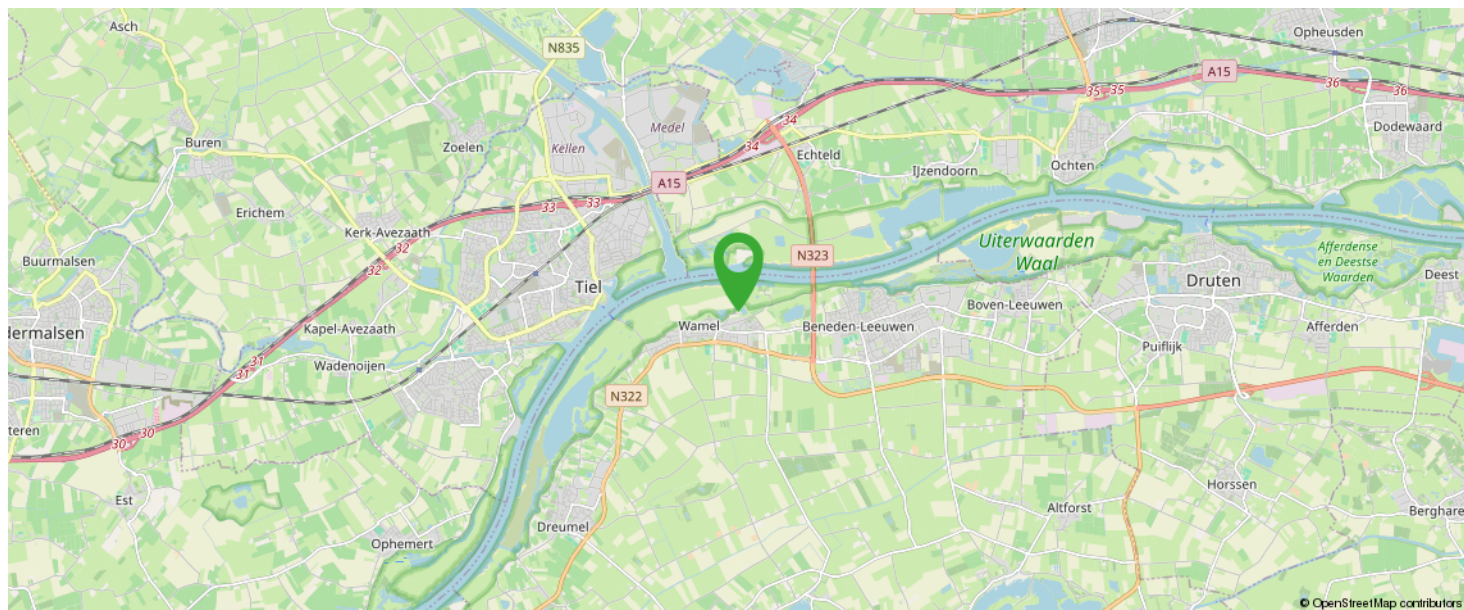


12345 Deze kaart is neergelegd Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Wamel Sectie F Perceel 2531	kadaster 
---	---	--

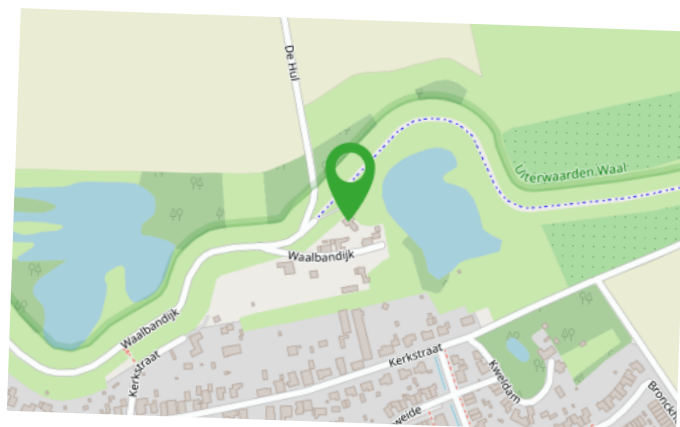
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.—