



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

93

TICHELDREEF

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
141 m²

INHOUD:
498 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
148 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
2018
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

68 m²

BERGING:

aangebouwd hout

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, HR++ glas,
volledig geïsoleerd

Omschrijving

Ruim, licht en compleet wonen in Tichellande

Een woning die er tussenuit springt. De witte gevel en karakteristieke dwarskap geven Ticheldreef 93 een heel eigen uitstraling en maken de woning direct herkenbaar in het straatbeeld. Eenmaal binnen vind je een lichte, uitgebouwde woning die de afgelopen jaren met veel aandacht is aangepakt, met onder andere een vernieuwde keuken, luxe pvc-vloeren en een volledig afgewerkte zolder.

Ook aan de tuin is de nodige aandacht besteed. De zonnige achtertuin is opnieuw aangelegd met een mooie combinatie van groen en verschillende zitplekken. Door de gunstige ligging kun je hier een groot deel van de dag genieten van de zon en is er altijd wel een fijn plekje te vinden.

Hoogtepunten van de woning

- Uitgebouwde tussenwoning uit 2018
- Vernieuwde keuken met kookeiland
- Luxe pvc-vloeren
- 3 ruime slaapkamers
- Ruime zolder met volop mogelijkheden
- Ruime slaapkamer met ingebouwde inloopkast
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
- Zonnige, sfeervol aangelegde tuin
- Inbouwjaloezieën en horren
- Philips Hue verlichting
- Energielabel A

Begane grond – licht, ruim en sfeervol

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

En daar merk je direct wat deze woning prettig maakt: ruimte en licht. De uitgebouwde woonkamer heeft grote raampartijen waardoor het daglicht mooi naar binnen valt. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de tuin en via de deur loop je zo naar buiten.

De luxe pvc-vloer loopt mooi door in de ruimte en geeft de woonkamer een rustige en moderne uitstraling. Met de ingebouwde jaloezieën, horren en Philips Hue verlichting is ook aan de details gedacht.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is vernieuwd en heeft een royaal kookeiland met inductiekookplaat. Daarnaast beschikt de keuken over een Bosch vaatwasser, grote koelkast, stoomoven, inbouwkoffiezetapparaat en combi-oven. Door de open opstelling blijf je tijdens het koken gewoon in contact met de woonkamer.

Eerste verdieping – ruime slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. Er is bewust gekozen voor twee ruime kamers in plaats van drie slaapkamers, waardoor beide kamers prettig veel ruimte bieden.

De slaapkamer aan de achterzijde is extra ruim en beschikt over een ingebouwde inloopkast. Een fijne combinatie van slaap- en bergruimte, zonder dat je daarvoor hoeft te puzzelen met losse kasten.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, tweede toilet, designradiator en wastafelmeubel met dubbele wastafel.

Tweede verdieping – ruime zolder met mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de ruime opzet is dit een verdieping waar je nog alle kanten mee op kunt.

Vervolg omschrijving

De zolder is netjes afgewerkt met een afgewerkte vloer en wanden. Hierdoor kun je de ruimte direct gebruiken als werkplek, hobbyruimte of speelkamer, maar ook een extra slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.

De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier aanwezig en er is voldoende ruimte voor extra bergruimte.

Tuin – groen, zonnig en sfeervol

De achtertuin is opnieuw aangelegd en heeft een mooie combinatie van groen en bestrating. Er zijn verschillende plekken gecreëerd om buiten te zitten, waardoor je gemakkelijk je favoriete plekje vindt.

Een groot voordeel is dat je hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, met een kop koffie de ochtend wilt beginnen of juist aan het einde van de dag nog even buiten wilt zitten: de tuin biedt er alle ruimte voor.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met overkapping. Handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen, maar natuurlijk ook een fijne plek om beschut te zitten.

Het buiten schilderwerk van de woning is bovendien recent aangepakt; in juni is al het houtwerk aan de buitenzijde vakkundig geschilderd.

Comfort en voorzieningen

Deze woning combineert de voordelen van een relatief jonge woning met verschillende extra's die het wonen net wat comfortabeler maken. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over HR++ beglazing, drie zonnepanelen en energielabel A.

Daarnaast zorgen de inbouwjaloezieën, horren, Philips Hue verlichting en de luxe pvc-vloeren voor een verzorgde afwerking.

Wonen in Tichellande

Tichellande is een jonge en ruim opgezette woonwijk waar groen, ruimte en een prettige woonomgeving samenkomen. Vanuit de woning wandel je zo richting de dijk en de uiterwaarden van de Waal. Een fijne plek voor een wandeling, fietstocht of gewoon om even uit te waaien.

Ook het centrum van Druten ligt dichtbij. Hier vind je alles wat je dagelijks nodig hebt, van supermarkten en winkels tot scholen, sportverenigingen, horeca en andere voorzieningen. Via de A15, A50 en A73 zijn plaatsen als Nijmegen, Arnhem, Tiel en 's-Hertogenbosch bovendien goed bereikbaar.

Woonkamer



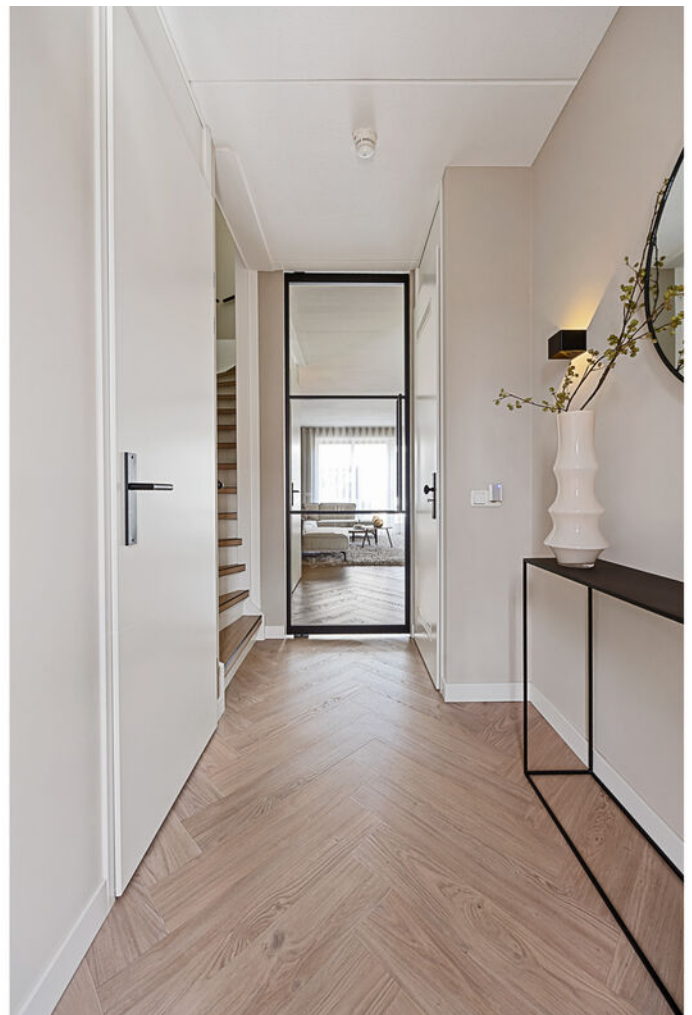
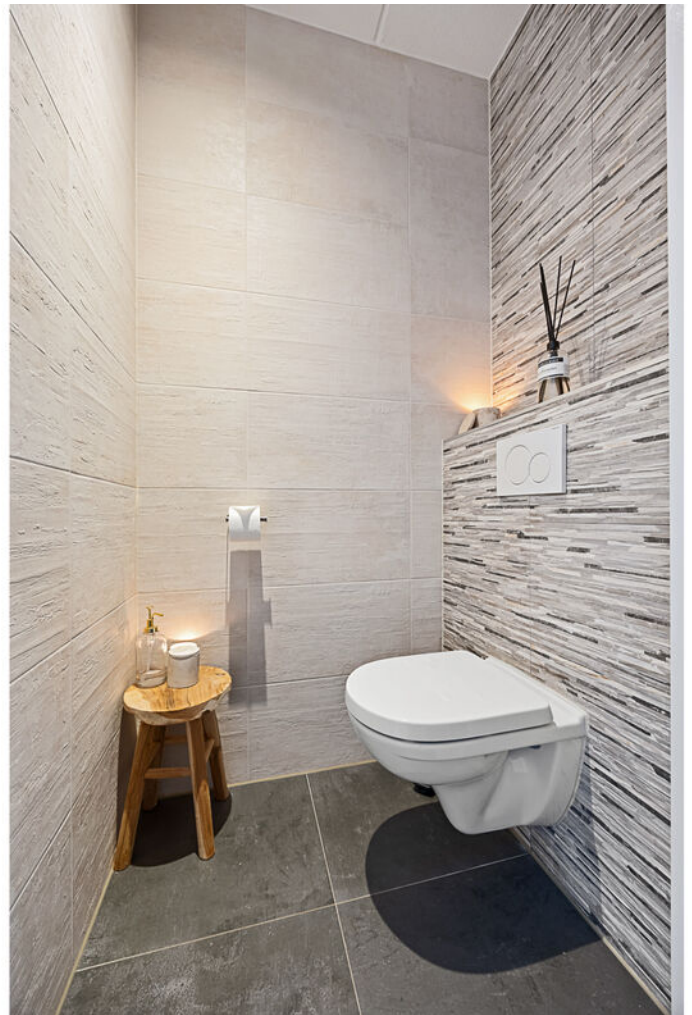




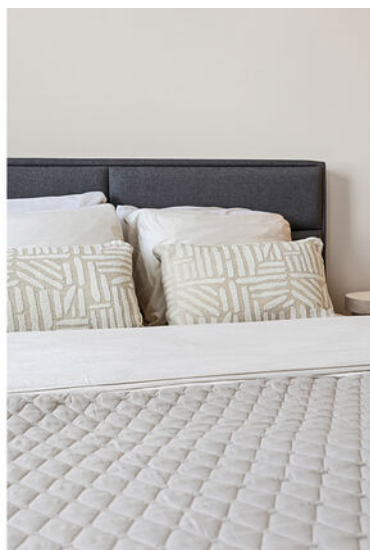




Open keuken



Slaapkamers







Badkamer







Tweede verdieping





Achtertuin

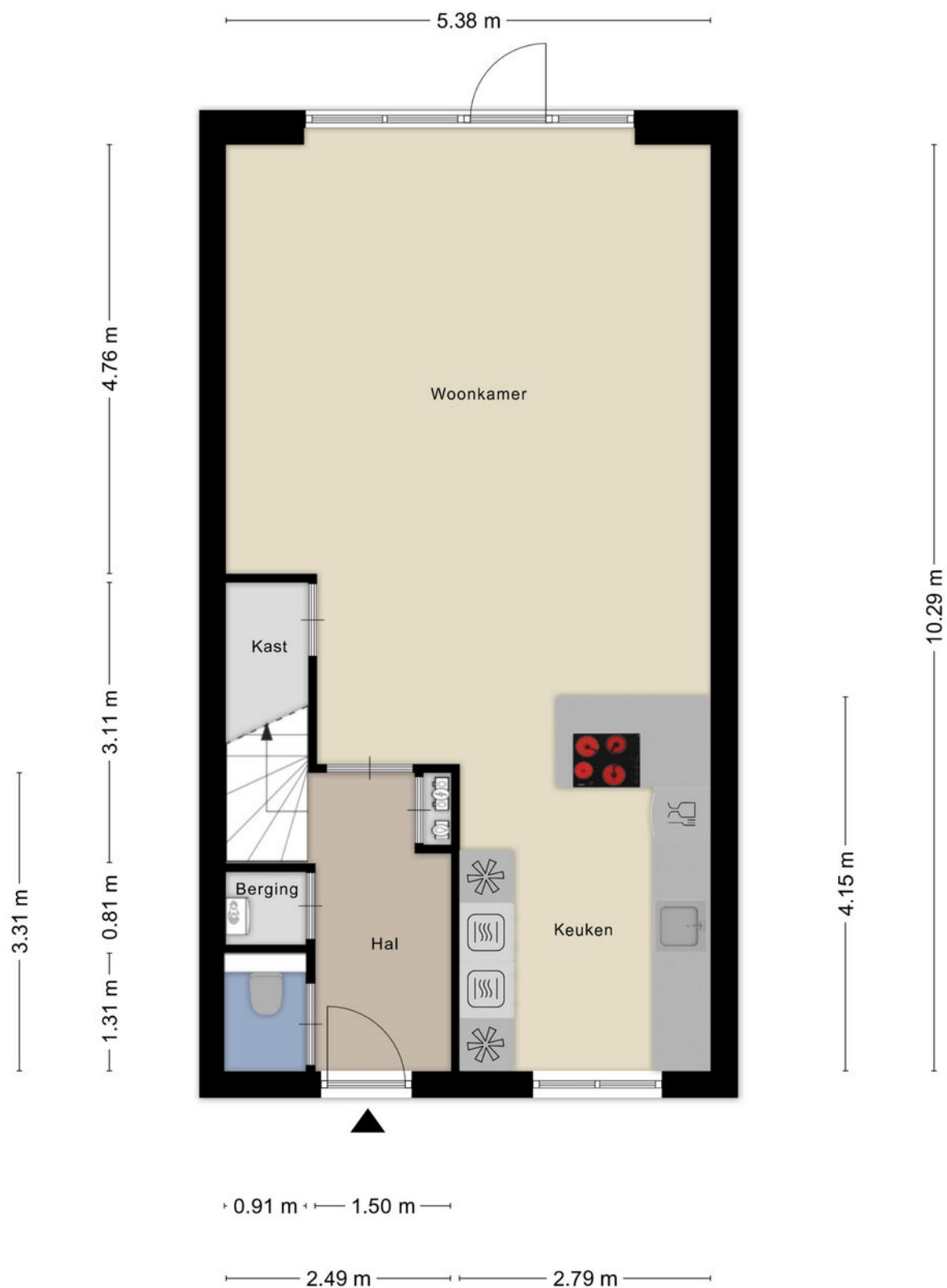


Aanzicht woning





Begane grond

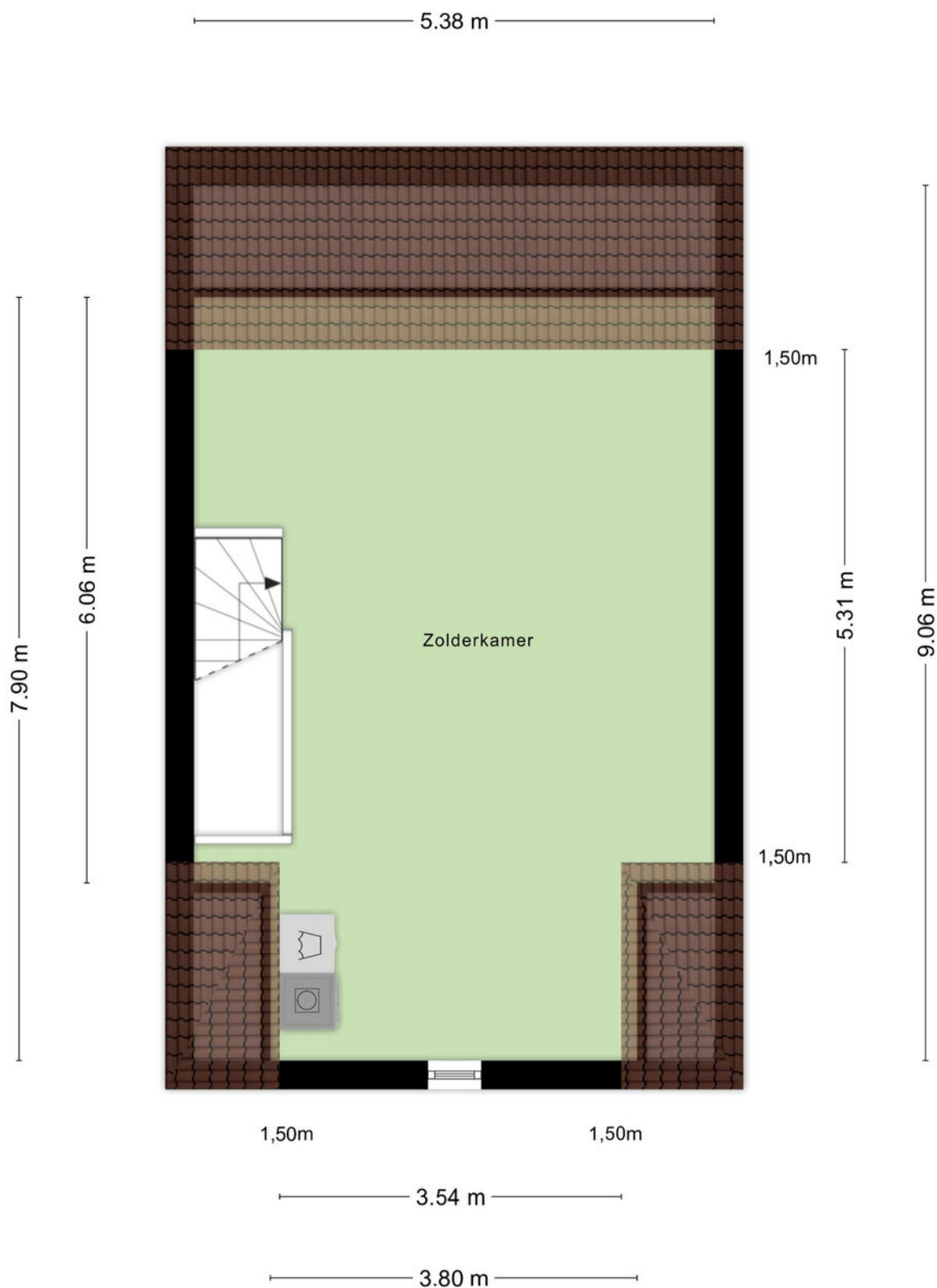


Eerste verdieping

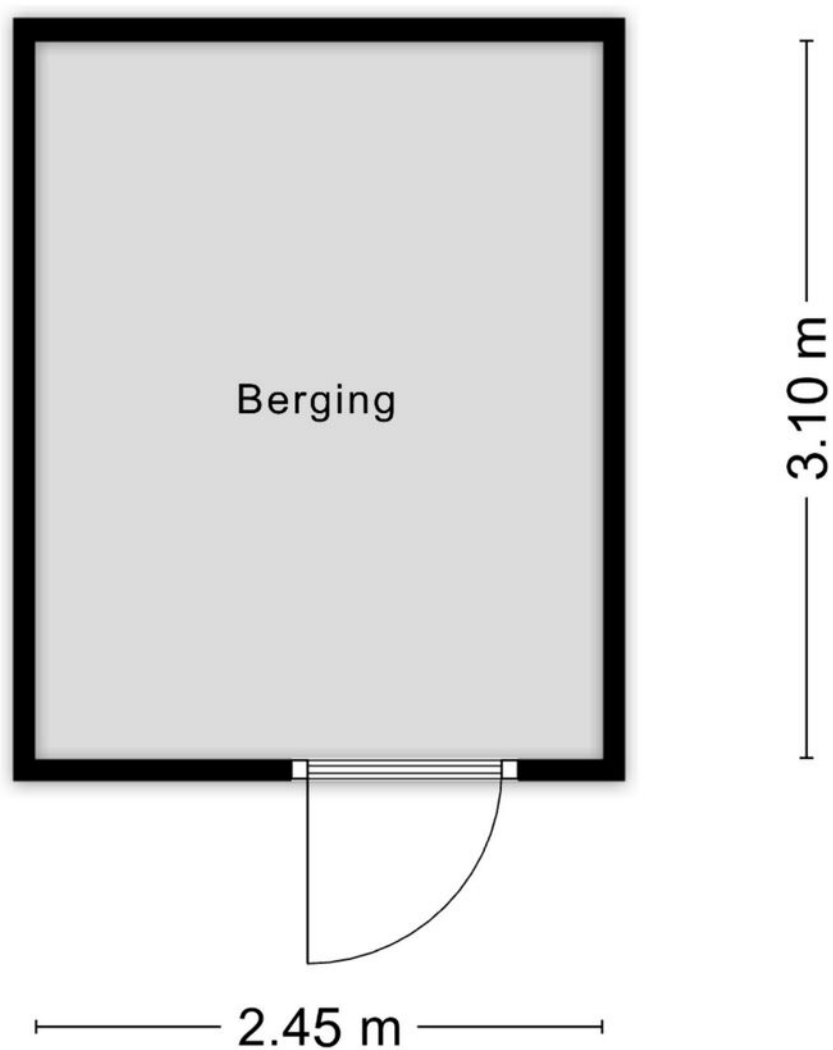


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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	Ticheldreef 93
Postcode/plaats	6651SH, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 29-07-2026

Datum meetrapport 30-07-2026

Certificaatnummer 1672986

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	140,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	7,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	173,10	M ²
Bruto inhoud woning	497,96	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

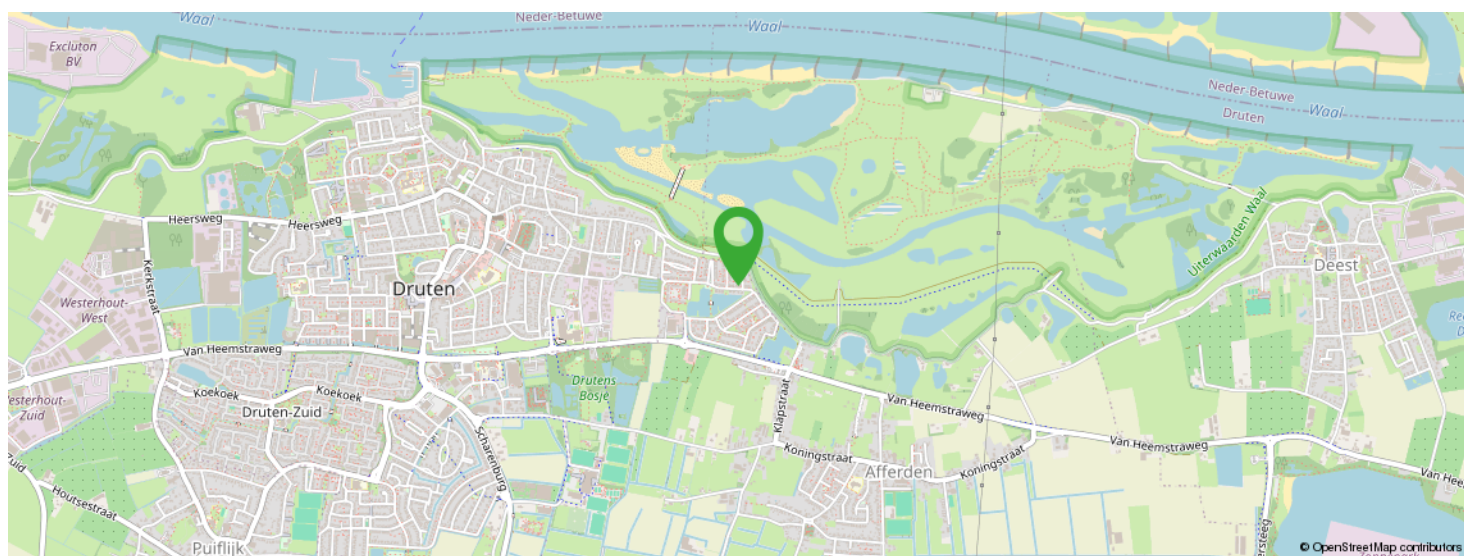
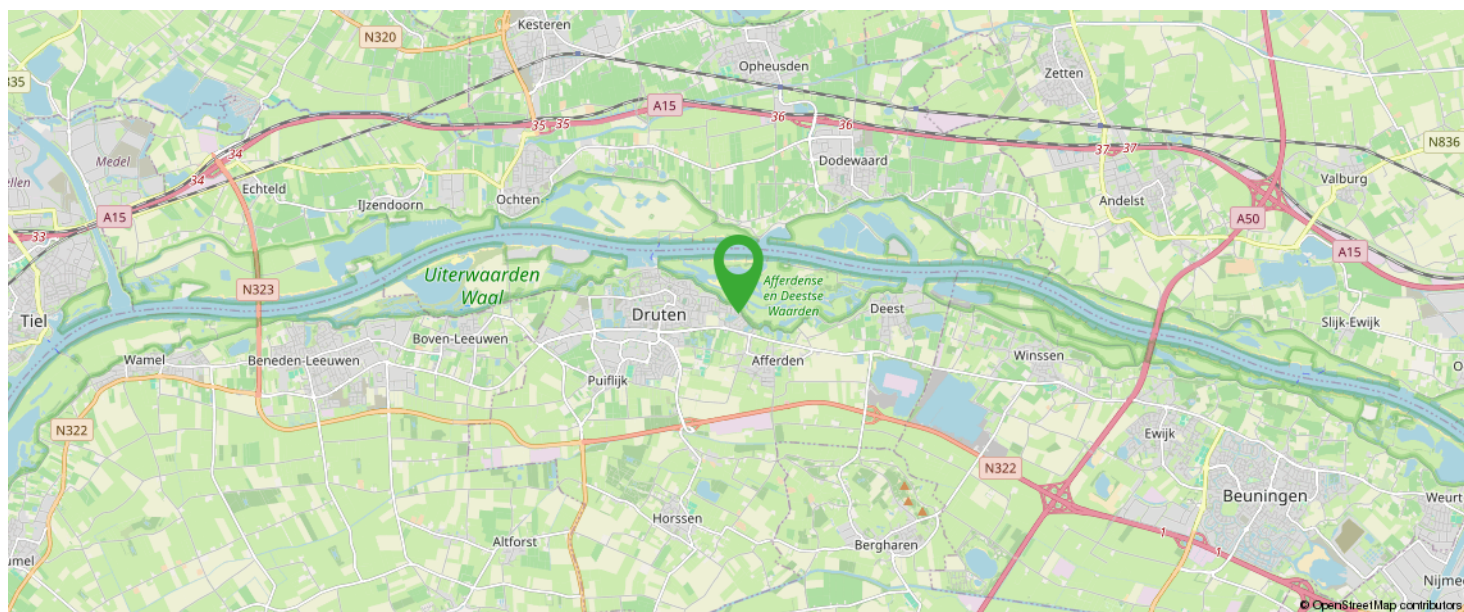
Uw referentie: rp-v



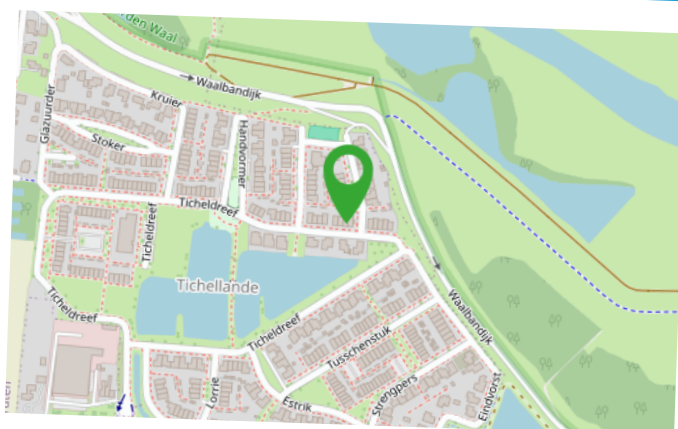
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Druuten
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2040
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026 De bewaarder 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 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.—