



Kruidendreef 48

8252 BH Dronten

WOLTJER makelaardij
Lancasterdreef 69
8251 TJ, DRONTEN
Tel: 0321-317540
E-mail: info@woltjer.nl
www.woltjer.nl

Omschrijving

Let op, het betreft een bieden vanaf prijs.

In de geliefde Kruidenwijk in Dronten-Zuid staat deze verrassend ruime en goed onderhouden TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met aangebouwde garage, vijf slaapkamers en een zonnige achtertuin op het westen. De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten vernieuwd en beschikt onder meer over een keuken uit 2022, badkamer uit 2025, 20 zonnepanelen, twee airco's en energielabel A. Op de eigen oprit is ruimte voor meerdere auto's en ook aan het opladen van een elektrische auto is gedacht met een eigen laadpaal. Scholen, winkels en het gezondheidscentrum bevinden zich op korte afstand.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree in de hal met de meterkast, toiletruimte met hangend closet, trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer ligt aan de voorzijde en valt direct op door de vele raampartijen, die voor veel natuurlijk licht zorgen. De pvc-visgraatvloer loopt door over de begane grond en de aanwezige airco kan zowel koelen als verwarmen. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met voldoende plaats voor een eettafel en uitzicht over de achtertuin. Aansluitend vind je de open keuken uitgevoerd in een moderne kleurstelling en voorzien van een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en apothekerskast. Vanuit de keuken geeft een tuindeur met hor toegang tot het terras met uitval zonnesherm. De achtertuin ligt op het westen en is verzorgd aangelegd met een terras, gazon en borders met vaste beplanting. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis met veranda. Hierdoor zijn er verschillende plekken om gedurende de middag en avond van de zon te genieten. Vanuit de tuin is tevens de aangebouwde garage bereikbaar. De garage beschikt over openslaande deuren richting de oprit. Op de ruime oprit kunnen meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd en er is een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.

1e VERDIEPING:

Overloop met gevelraam, airco en een praktische vaste kast. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd met donkere wandtegels en een lichte vloer. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, regen- en handdouche, een breed wastafelmeubel en een hangend closet. De zwarte kranen en details maken het geheel af. Dankzij het gevelraam is er daglicht en natuurlijke ventilatie.

2e VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-ketel, de mechanische ventilatie, de aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische bergruimte. Daarnaast zijn hier nog twee slaapkamers aanwezig. Beide kamers beschikken over een dakkapel, waardoor er extra ruimte en veel daglicht is ontstaan.

BIJZONDERHEDEN:

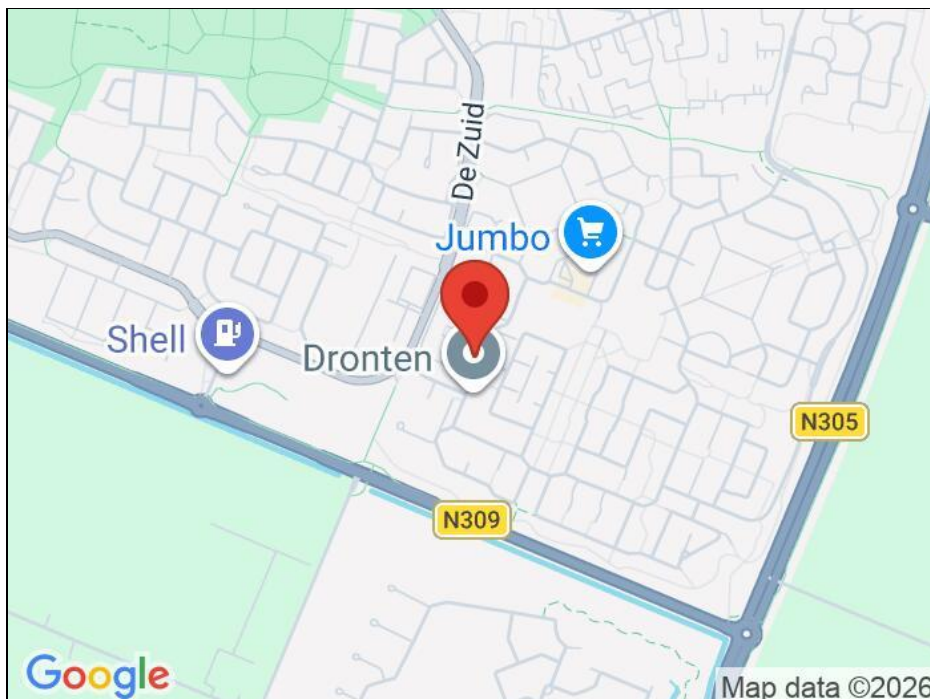
- Goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en maar liefst 5 slaapkamers.
- Badkamer en mechanische ventilatie vernieuwd in 2025.
- Kozijnen geschilderd in mei 2026.
- Voorzien van 20 zonnepanelen, energielabel A en twee airco's.
- Zonnige achtertuin op het westen met veranda en berging.
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en laadpaal voor een elektrische auto.
- Rustige ligging in de Kruidenwijk nabij scholen, winkels en gezondheidscentrum.
- Verkopend makelaar: WOLTJER makelaardij.
- Voor een bezichtiging bel 0321-317540, e-mail: info@woltjer.nl, of neem uw eigen NVM makelaar mee!
- Meer informatie vindt u in de digitale brochure op www.woltjer.nl of www.funda.nl!
- Al deze informatie is geheel vrijblijvend; wijzigingen en afwijkingen voorbehouden.

Kenmerken

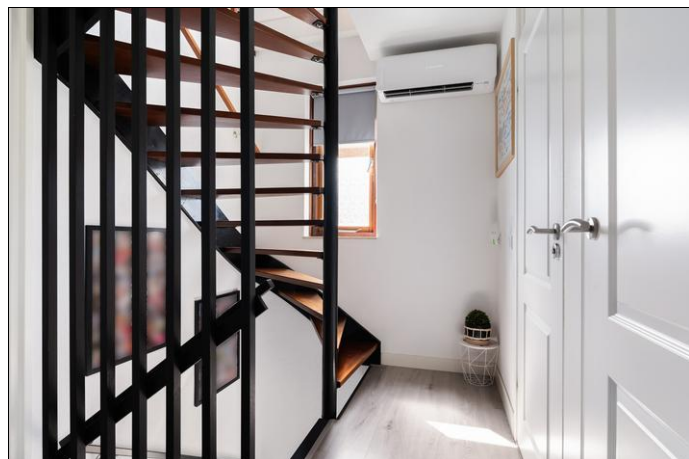
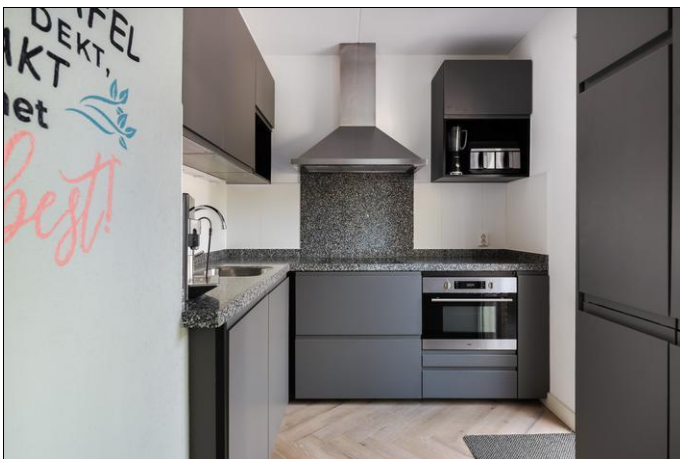
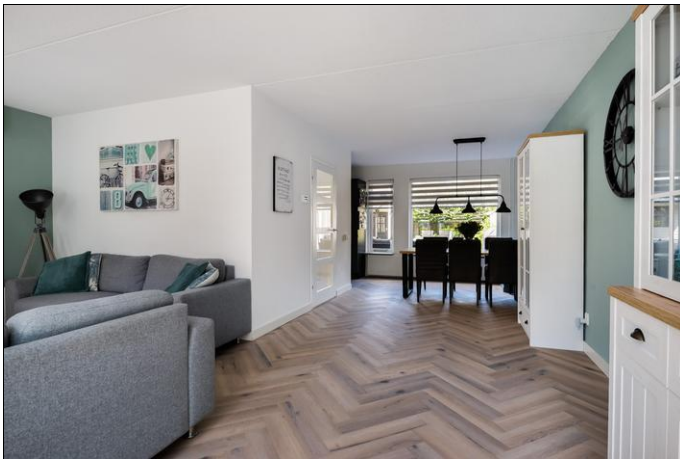
Bieden vanaf	€ 435.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	516 m ³
Perceel oppervlakte	239 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1986
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint 126 m ²
Garage	Aangebouwd steen
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Airco
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR+ glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
Warmwater	C.V.-Ketel

Locatie

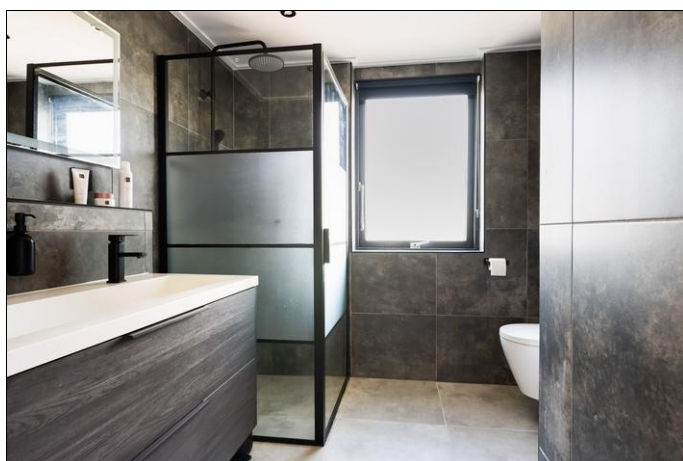
Kruidendreef 48
8252 BH DRONTEN



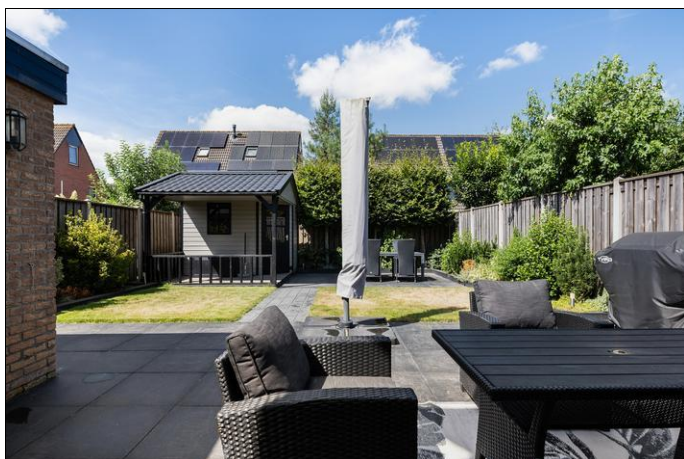
Foto's



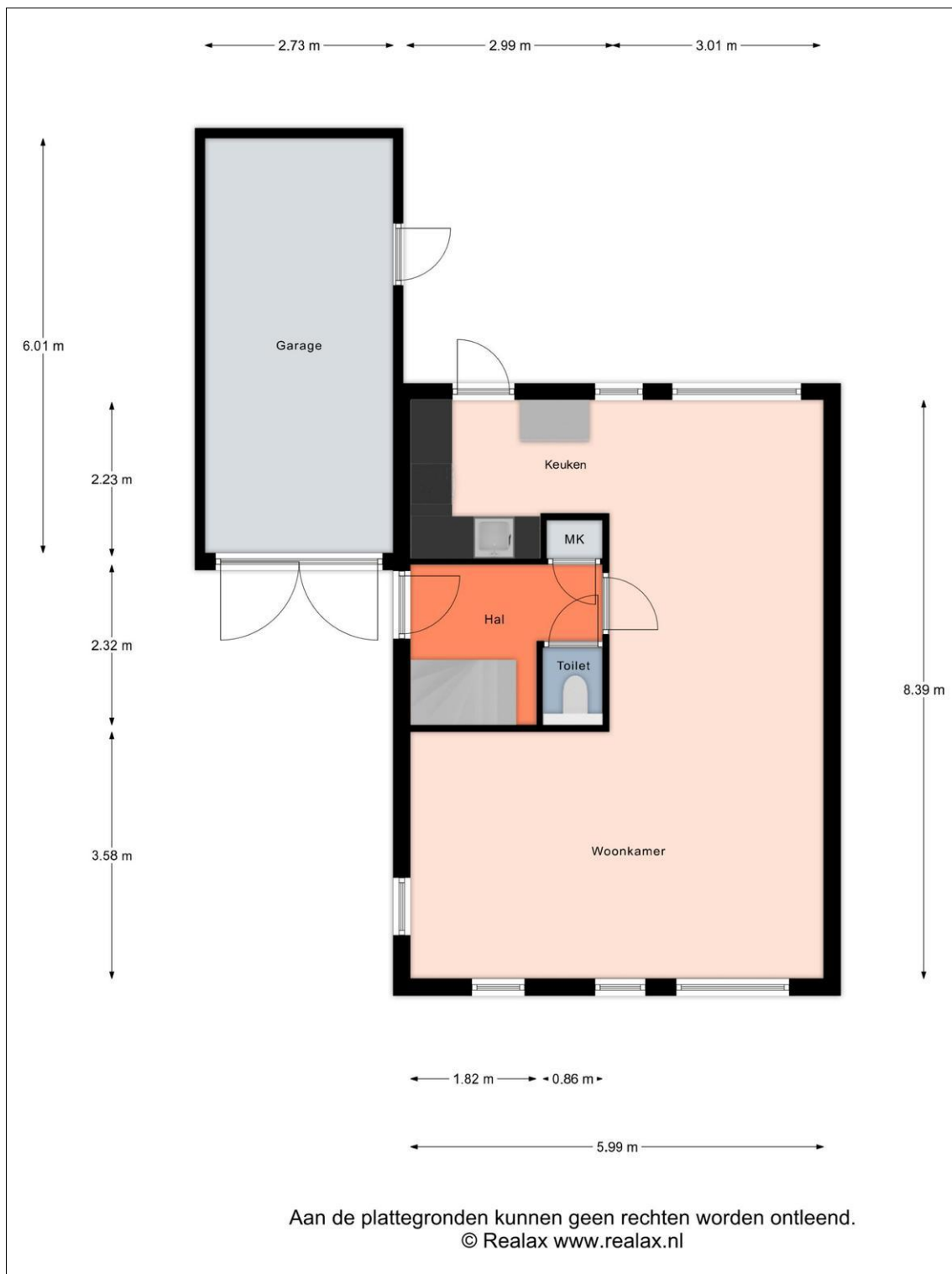
Foto's



Foto's



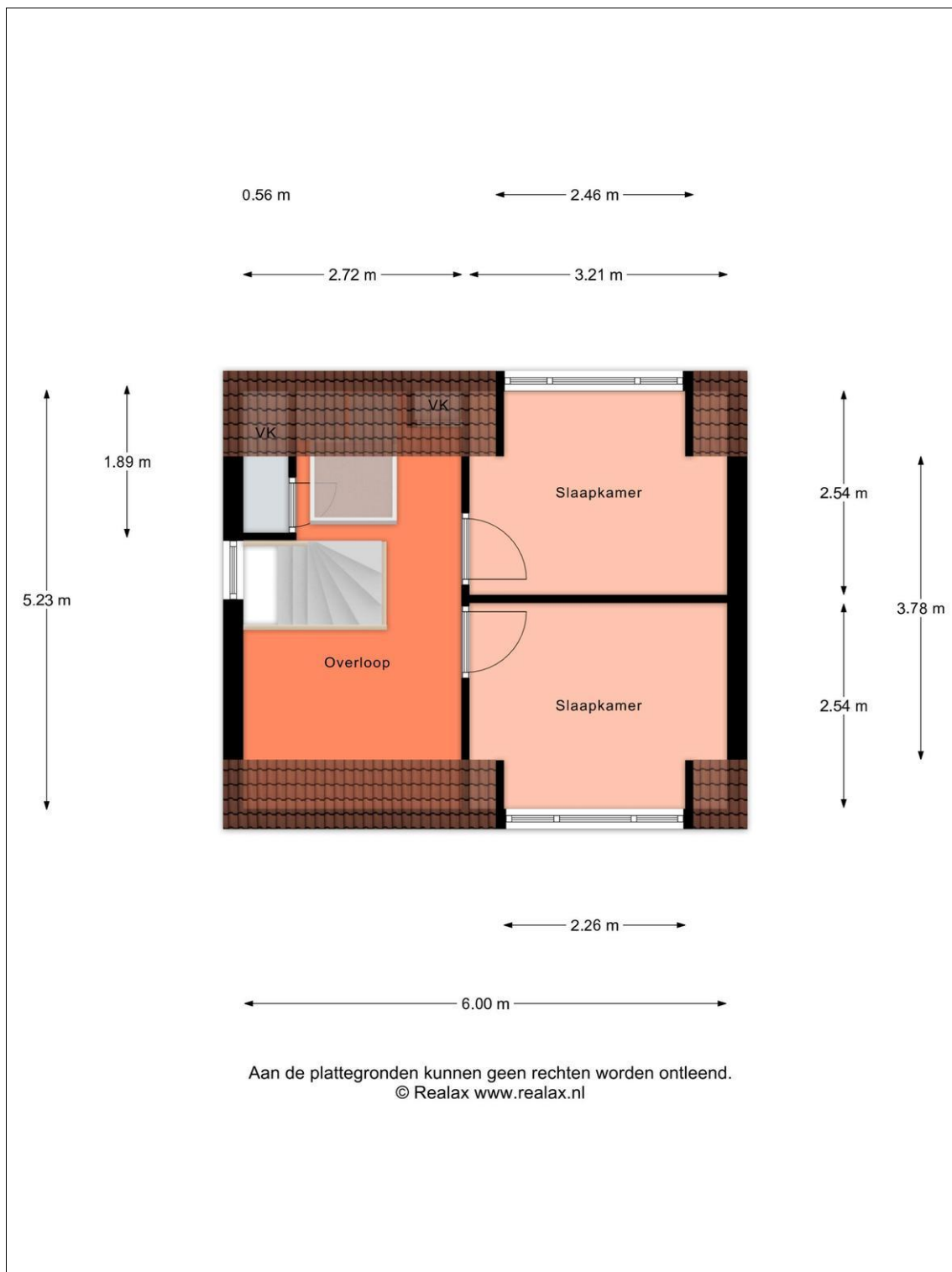
Plattegrond-begane grond



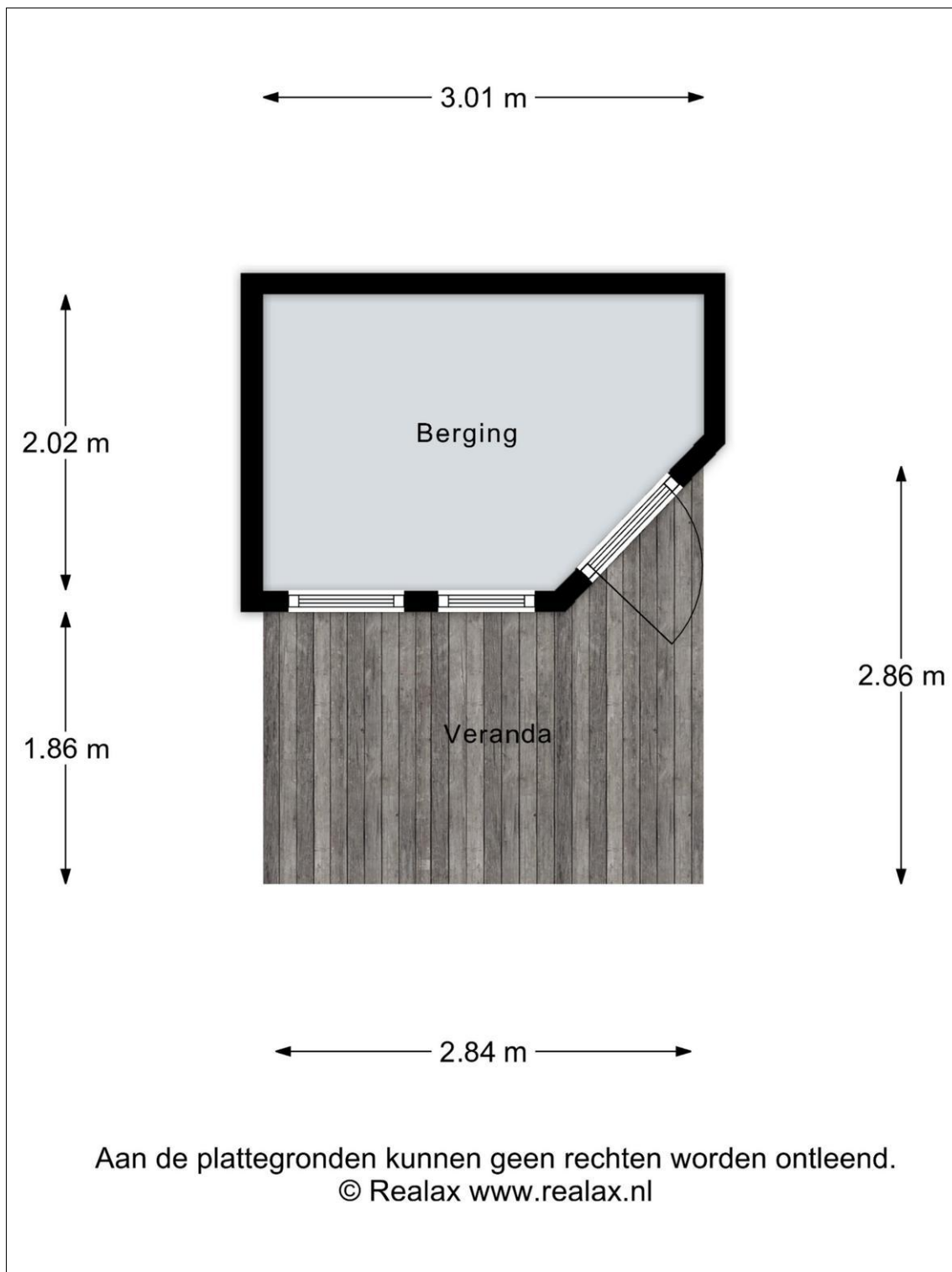
Plattegrond-1e verdieping



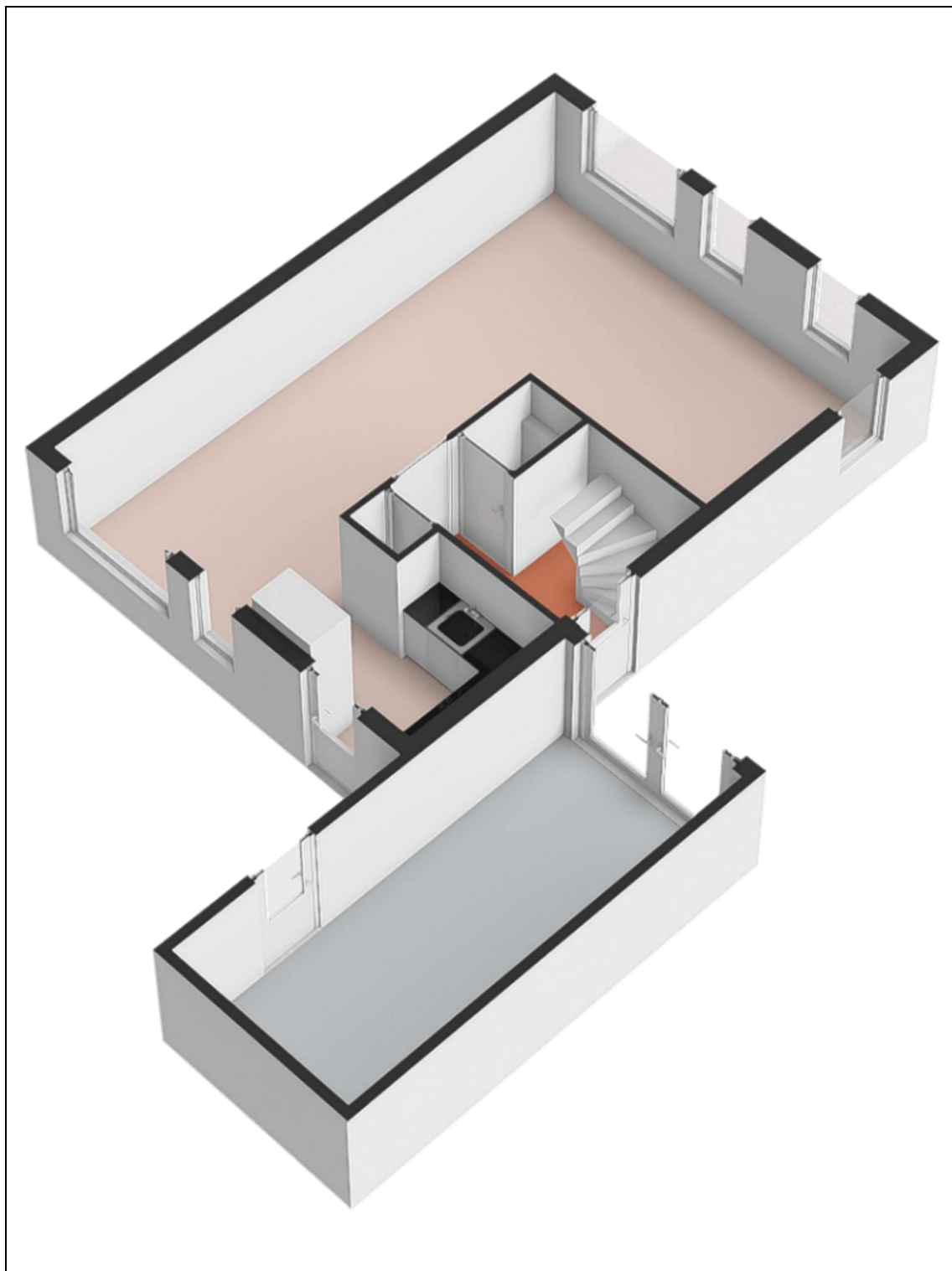
Plattegrond-2e verdieping



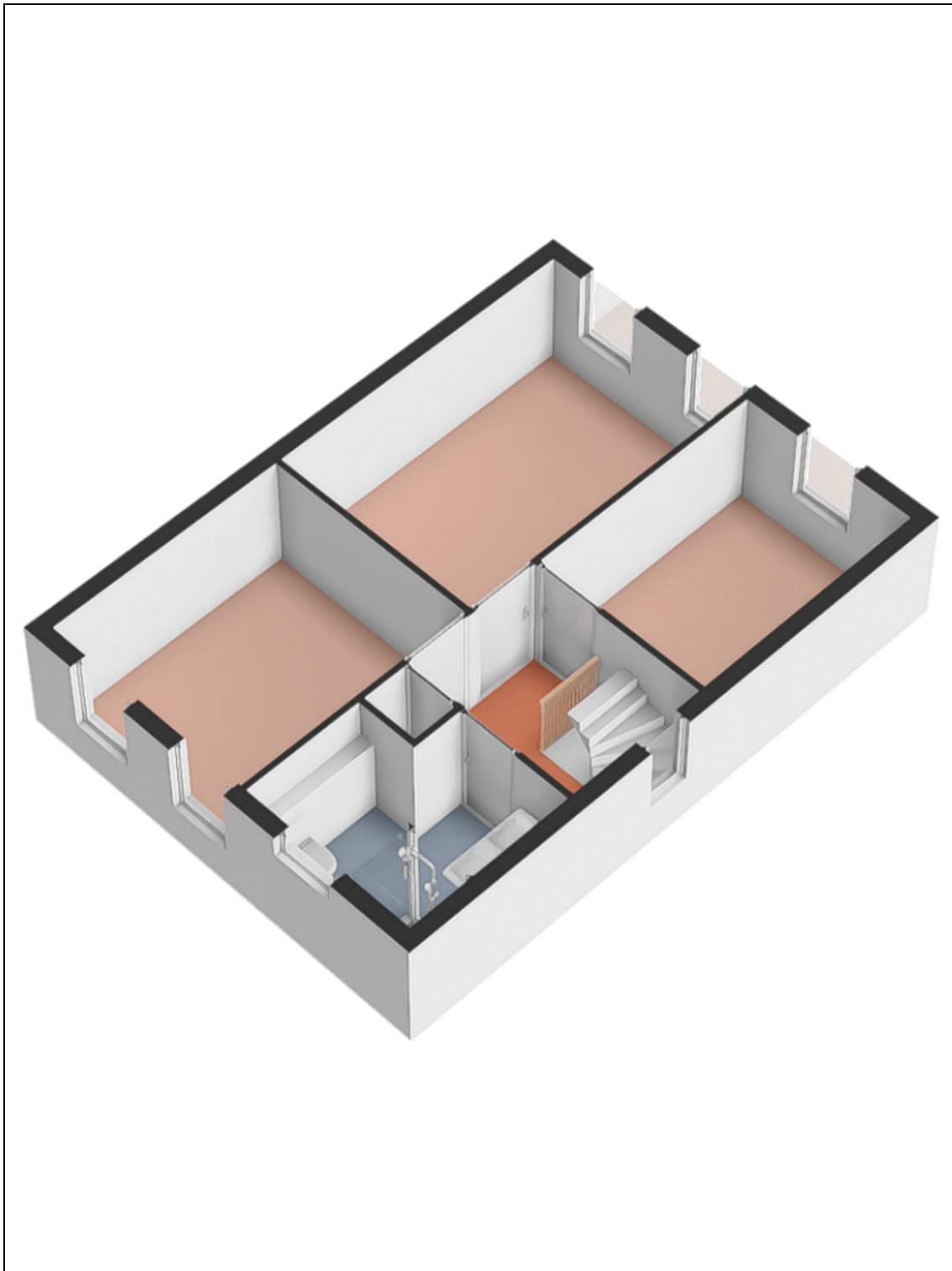
Plattegrond-berging



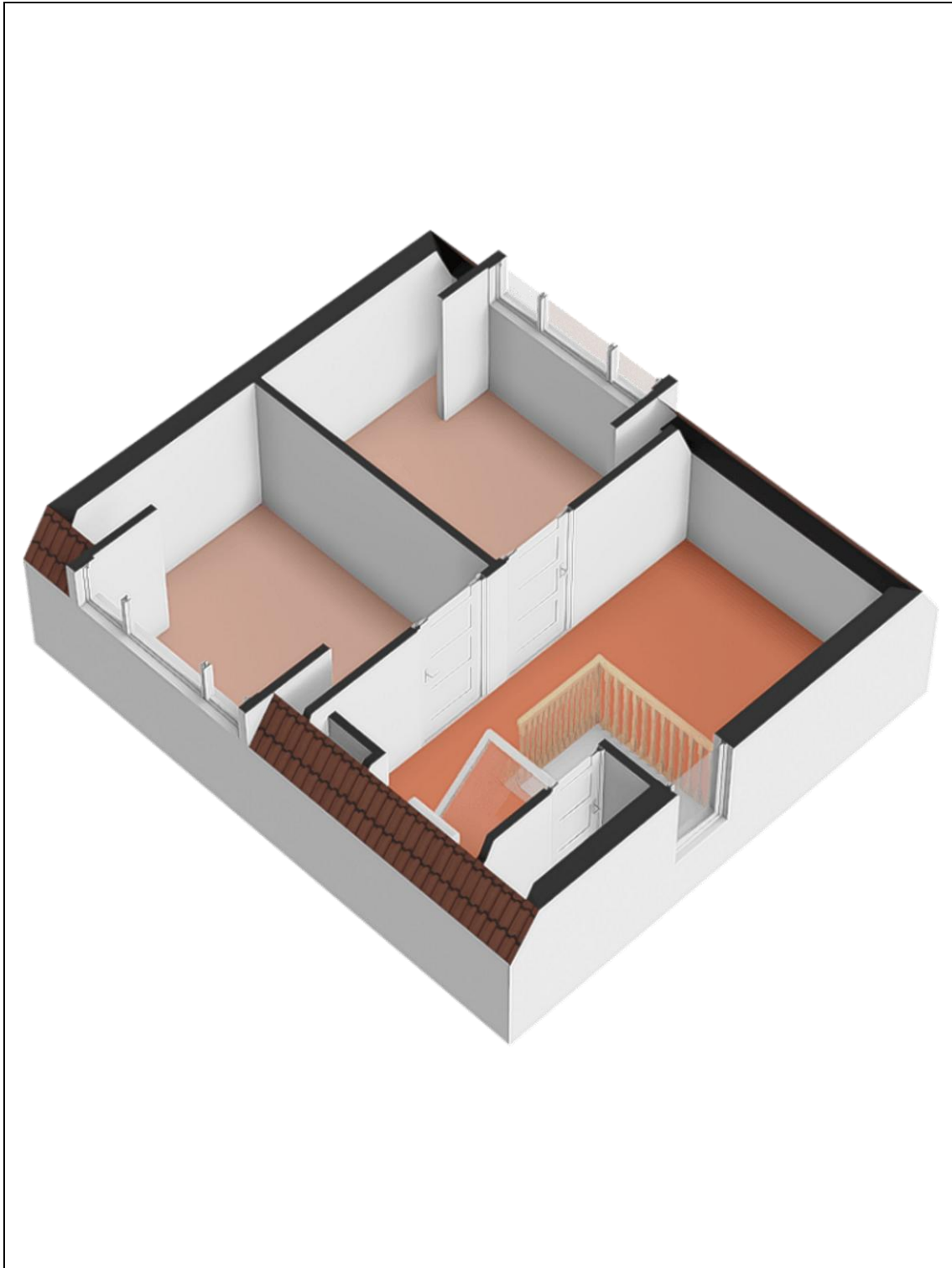
3D Plattegrond-begane grond



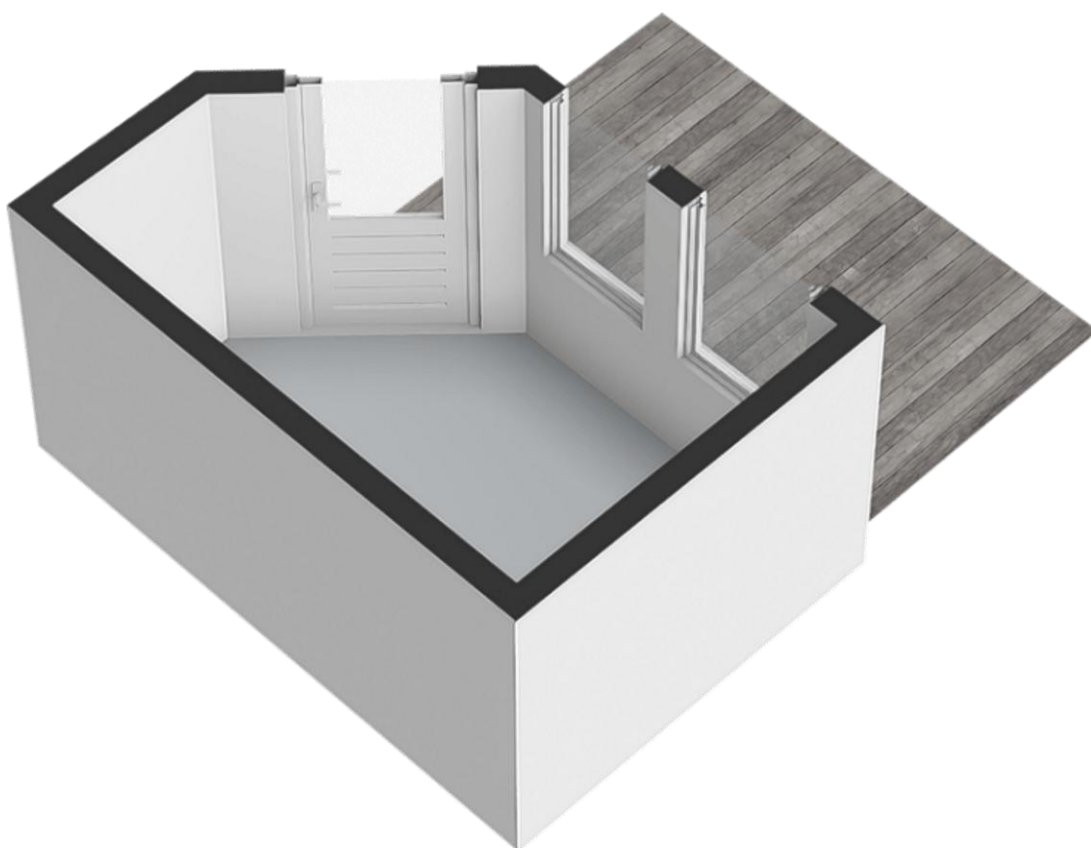
3D Plattegrond-1e verdieping



3D Plattegrond-2e verdieping



3D Plattegrond-



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kruidendreef 48
Postcode / Plaats	8252 BH Dronten
Gemeente	Dronten
Sectie / Perceel	A / 3344
Oppervlakte	239 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruidendreef 48



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dronten	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3344	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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 databankenrecht.

EXTRA INFORMATIE

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper.

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Daarnaast rust er op de verkoper een mededelingsplicht. De verkoper heeft hiervoor gebruik gemaakt van de vragenlijst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze vragenlijst is in het bezit van Woltjer Makelaardij.

Model koopovereenkomst en tot stand komen van de overeenkomst

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Woltjer Makelaardij volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. De koopovereenkomst komt pas tot stand zodra de koopakte door zowel koper als verkopers is ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt er door koper een waarborgsom gestort. De waarborgsom wordt ten alle tijden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze waarborgsom bevat 10% van de koopsom en dient ongeveer een week na het aflopen van het financieringsvoorbehoud gestort te zijn. Dit wordt op een derdengeldenrekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal de onderstaande ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst; "Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel

anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

Asbest

Indien de woning gebouwd/gerenoveerd is in de periode voor 1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Wij zullen daarom onderstaande asbest clausule opnemen in de koopovereenkomst; "In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."

Maatvoering

De maten van dit object zijn opgenomen volgens de 'Meetinstructie' welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikstoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten en niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zicht ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n), de datum van aanvaarding en de eventuele overname van roerende zaken. Bij voorkeur dienen biedingen via MOVE te worden ingediend. U ontvangt inloggegevens voor een MOVE account, wanneer u bij ons een bezichtigingsafpraak heeft gemaakt. Via dat account kunt u alle benodigde informatie en documenten inzien en, indien gewenst, een bod uitbrengen.

Notariskeuze

De keuze voor de notaris is aan de koper wanneer de woning onder de voorwaarden kosten koper is verkocht. Indien de gekozen notaris ongebruikelijk kosten aan de verkoper doorberekend (administratiekosten, dossierkosten enz.), of meer dan €150,- (incl. BTW en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte) dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper. Bij een notariskeuze buiten Dronten zal Woltjer Makelaardij de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Voorbehoud van financiering

Wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden zal in de koopovereenkomst, mocht er sprake zijn van financieringsvoorbehoud, een bedrag van '100% van de waarde van de woning' worden opgenomen. Dit betekent dat de koper het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde uit eigen middelen zal moeten betalen.

WOLTJER makelaardij - Al meer dan 35 jaar uw sleutel in wonen!

Woltjer makelaardij is al sinds 1986 actief in Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen. Als NVM-makelaar zorgen wij dat je kan rekenen op kwaliteit, betrouwbaarheid en deskundigheid. Ons team bestaat uit betrokken professionals die je helpen bij de verkoop, aankoop of taxatie van je (nieuwe) woning.

Verkopen?

Het verkopen van je woning is een spannende gebeurtenis waarbij je altijd een stukje van jezelf verkoopt. Of het nu de plek is die je bent ontgroeit door de komst van een kleine, of dat het de plek is waar je bent opgegroeid, een woning verkopen is tot op zekere hoogte altijd emotioneel. Logisch dat je dan kiest voor een **verkoopmakelaar** die dat begrijpt. Wij gaan vanaf het eerste gesprek actief aan de slag om de beste koper voor je woning te vinden. Samen bepalen we de verkoopstrategie en zorgen we voor een realistische (vraag)prijs, we zetten de woning actief in de markt en gebruiken hiervoor diverse kanalen zoals Funda, onze website maar ook onze socials. Nieuwsgierig? Maak een afspraak met ons, wij komen graag vrijblijvend langs!

Aankopen?

Ben je op zoek naar je droomhuis? Vis je steeds achter het net? In deze tijd met een overspannen woningmarkt kan het lastig zijn om er tussen te komen. Wij willen je daarbij graag helpen. Als **aankoopmakelaar** kunnen we het gehele traject voor je verzorgen: van bezichtiging tot het moment dat je naar de notaris gaat. Met onze kennis en ervaring van de markt, weten we wat een reële prijs is voor de woning en welke voorwaarden je een voorsprong geven bij het aankopen van je droomhuis. Mogen wij je begeleiden? Bel ons, we nemen graag de mogelijkheden door!

Taxatie?

Heb je een woning gekocht, ga je verbouwen of ga je een hypotheek oversluiten? Zomaar wat redenen waarvoor je een **taxateur** nodig hebt, die een reël taxatierapport uitbrengt over de waarde van je woning. Onze rapporten zijn NWWI gecertificeerd, in deze rapporten wordt rekening gehouden met de algehele onderhoudssituatie, de kwaliteit van de gebruikte materialen, de mate van isolatie, de ligging, grootte van het perceel en nog vele andere zaken die van belang zijn voor het taxeren van de waarde van je woning. Wij maken die rapporten op een deskundige en gefundeerde wijze. Informeer naar onze tarieven of maak een afspraak

Met vriendelijke groet,
WOLTJER makelaardij

Jurgen, Ines-Mirjam, Marieke,
Sigrid en Saskia

Lancasterdreef 69 Dronten

☎ 0321 - 317540

✉ info@woltjer.nl

💻 www.woltjer.nl

