



# DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 500.000 k.k.

# 63

## DE GAARD

## AFFERDEN

0487-518930

[info@delorijnmakelaars.nl](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijnmakelaars.nl](http://www.delorijnmakelaars.nl)



# Kenmerken

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
139 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
576 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE:**  
267 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
6

**SLAAPKAMERS:**  
5



**BOUWVORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

Bestaande bouw  
2-onder-1-kapwoning  
A  
1995  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk

**TUIN:**

72 m<sup>2</sup>

**BERGING:**

aangebouwd steen

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ISOLATIE**

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas,  
volledig geïsoleerd

# Omschrijving

Ruime en lichte hoekwoning met 5 slaapkamers, garage en veranda in Afferden

Op zoek naar een ruime, lichte en comfortabele woning met volop leefruimte én praktische extra's? Deze uitgebouwde hoekwoning in Afferden biedt maar liefst 139 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een inpandig bereikbare garage van circa 10 meter lang. Dankzij de royale woonkeuken, de openslaande tuindeuren en de fijne veranda is dit een woning waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De woning is bovendien voorzien van energielabel A, vloerverwarming in de woonkeuken en badkamer, rolluiken aan de voorzijde en een sfeervolle pelletkachel in de woonkamer. Op het dak van de garage liggen 8 zonnepanelen. Een heerlijke combinatie van ruimte, comfort en praktische mogelijkheden.

## Hoogtepunten

- Ruime en lichte uitgebouwde hoekwoning
- 139 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 5 slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Royale woonkeuken met lichtkoepel en panoramazicht naar de tuin
- Openslaande tuindeuren naar de tuin
- Sfeervolle woonkamer met aangename pelletkachel
- Extra berging naast de garage
- Oprit/carport met ruimte voor 3 auto's
- Energielabel A
- Schilderwerk uitgevoerd in juni 2026

## Indeling woning

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer, toiletruimte en de trapopgang. De woonkamer is ruim en prettig licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. De pelletkachel zorgt hier voor extra sfeer en een aangename warmte.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken. Door de uitbouw is een mooie, ruime leefruimte ontstaan waar koken, tafelen en gezellig samenzijn uitstekend samenkomen. De keuken profiteert van extra daglicht dankzij de lichtkoepel en ramen aan de gehele achterzijde. De openslaande tuindeuren geven direct toegang tot de tuin.

De woonkeuken kan door middel van schuifdeuren worden afgesloten van de woonkamer, waardoor je zowel een open leefruimte als meer afgescheiden ruimtes kunt creëren.

Vanuit de keuken is de royale garage te bereiken. Deze is circa 10 meter lang en 4 meter breed en biedt daardoor naast het parkeren van een auto volop mogelijkheden voor opslag, hobby of het stallen van fietsen en andere spullen. Aansluitend bevindt zich een separate berging.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van verschillende afmetingen en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is compleet ingericht met ligbad, inloopdouche, tweede toilet en beschikt over vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

# Vervolg omschrijving

## Tweede verdieping

De tweede verdieping is een verrassend praktische extra woonlaag. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakraam en de ander is voorzien van een grote dakkapel. Daarmee beschikt de woning over in totaal maar liefst vijf slaapkamers.

Daarnaast is er op deze verdieping extra bergruimte onder de schuine kap. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart. Ook is hier een tweede aansluiting voor een wasmachine en droger mogelijk.

## Afferden

De woning ligt in Afferden, een dorp met een gemoedelijke sfeer en een prettige woonomgeving. Hier combineer je de rust en ruimte van het dorpse leven met voorzieningen en plaatsen in de omgeving die goed bereikbaar zijn. De woning is daarmee een fijne basis voor wie comfortabel en ruim wil wonen, met zowel binnen als buiten volop mogelijkheden.

## Korte samenvatting

Deze ruime hoekwoning heeft alles in huis voor comfortabel gezinsleven. Met 139 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een royale woonkeuken, een inpandige garage van circa 10 x 4 meter, een oprit met carport voor drie auto's en een fijne veranda is er aan ruimte geen gebrek. De lichtkoepel, openslaande tuindeuren, schuifdeuren tussen woonkamer en woonkeuken en de sfeervolle pelletkachel zorgen voor extra wooncomfort.

Tel daar energielabel A, vloerverwarming en volop bergruimte bij op en je hebt een complete en veelzijdige woning op een fijne plek in Afferden. Een woning die je van binnen én buiten volop woonplezier biedt.



# Woonkamer









# Keuken

























# Overloop

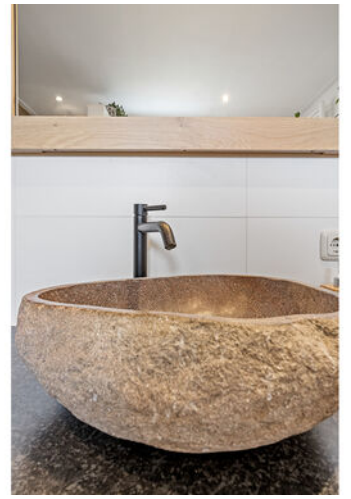




# Kledingkamer







# Badkamer



# Overloop zolder

















# Garage en berging







# Achtertuin















# Speeltuin





# Begane grond





# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



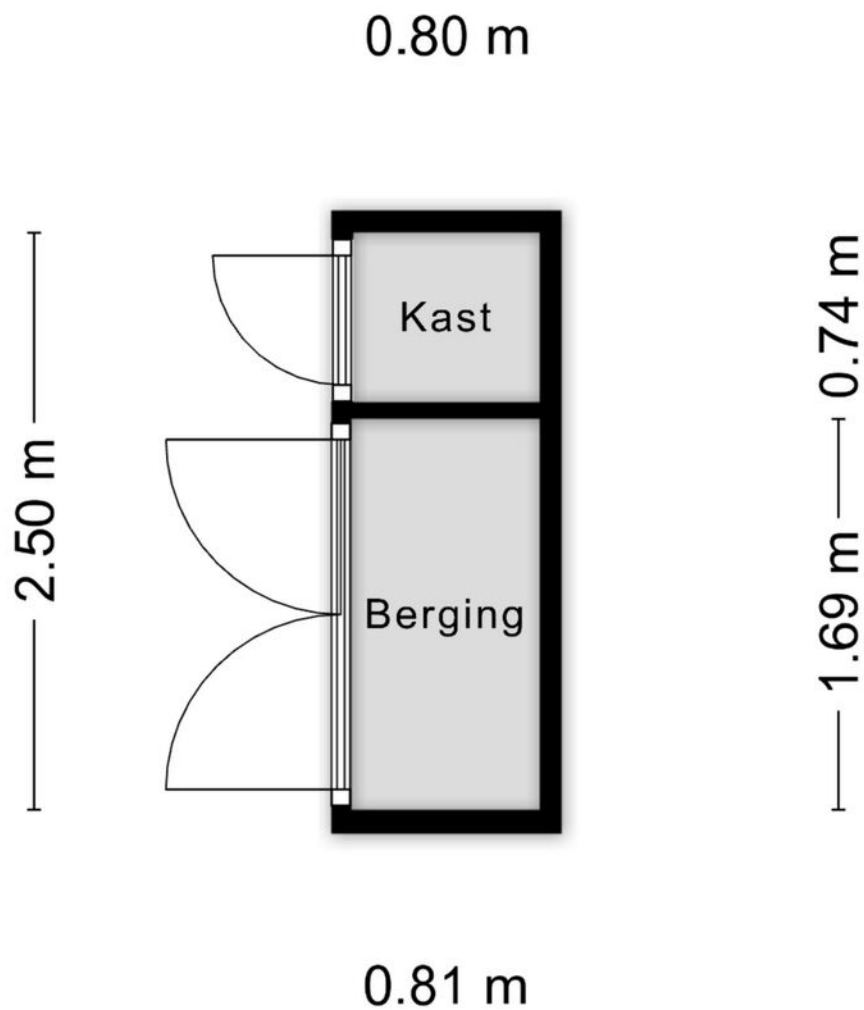
# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



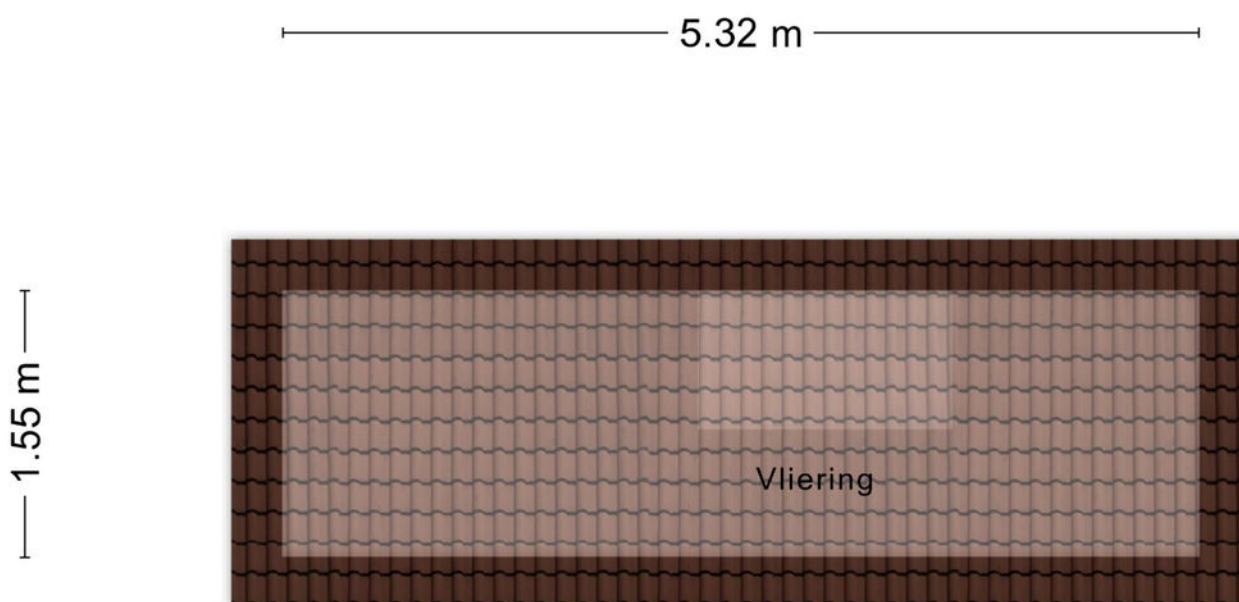
# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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                  | De Gaard 63                         |
| Postcode/plaats        | 6654BN, Afferden                    |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |

|        |            |
|--------|------------|
| Status | Definitief |
|--------|------------|

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Datum meetopname  | 29-07-2026 |
| Datum meetrapport | 30-07-2026 |
| Certificaatnummer | 1673446    |

|                                              | Totaal |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 139,10 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 23,60  | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 28,70  | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                           | 2,00   | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                         | 239,50 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                          | 576,24 | M <sup>3</sup> |

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                    | Kadastrale gemeente | Druuten |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | D       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1195    |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|       | Bebouwing                        |                     |         |

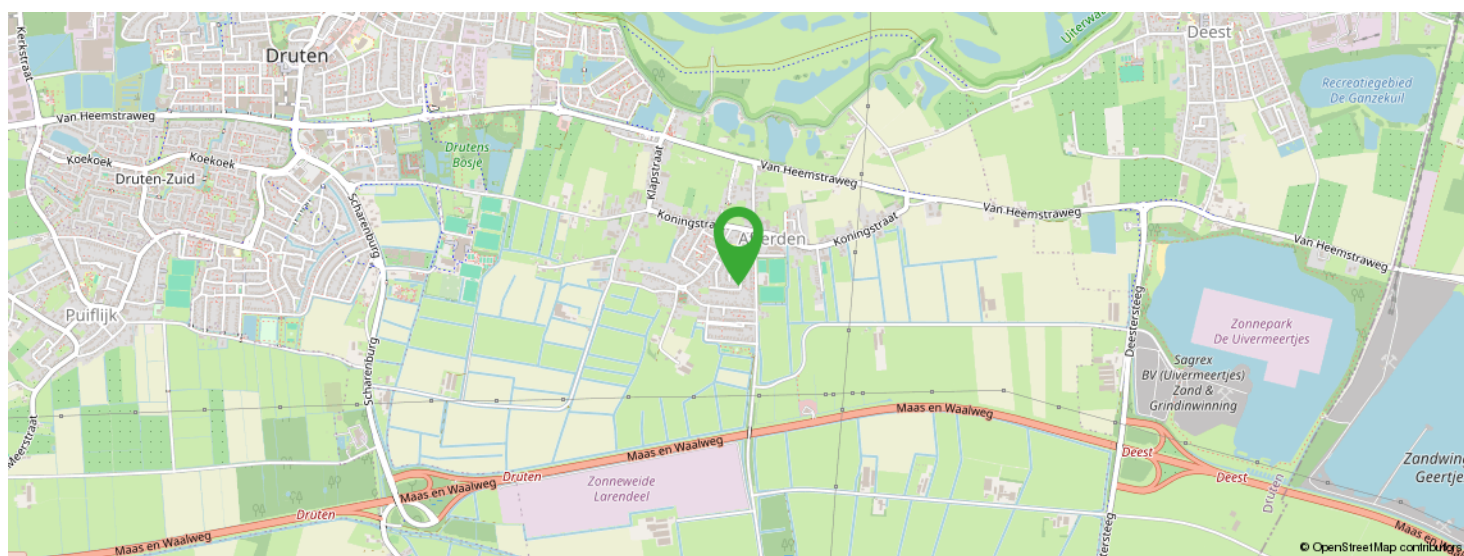
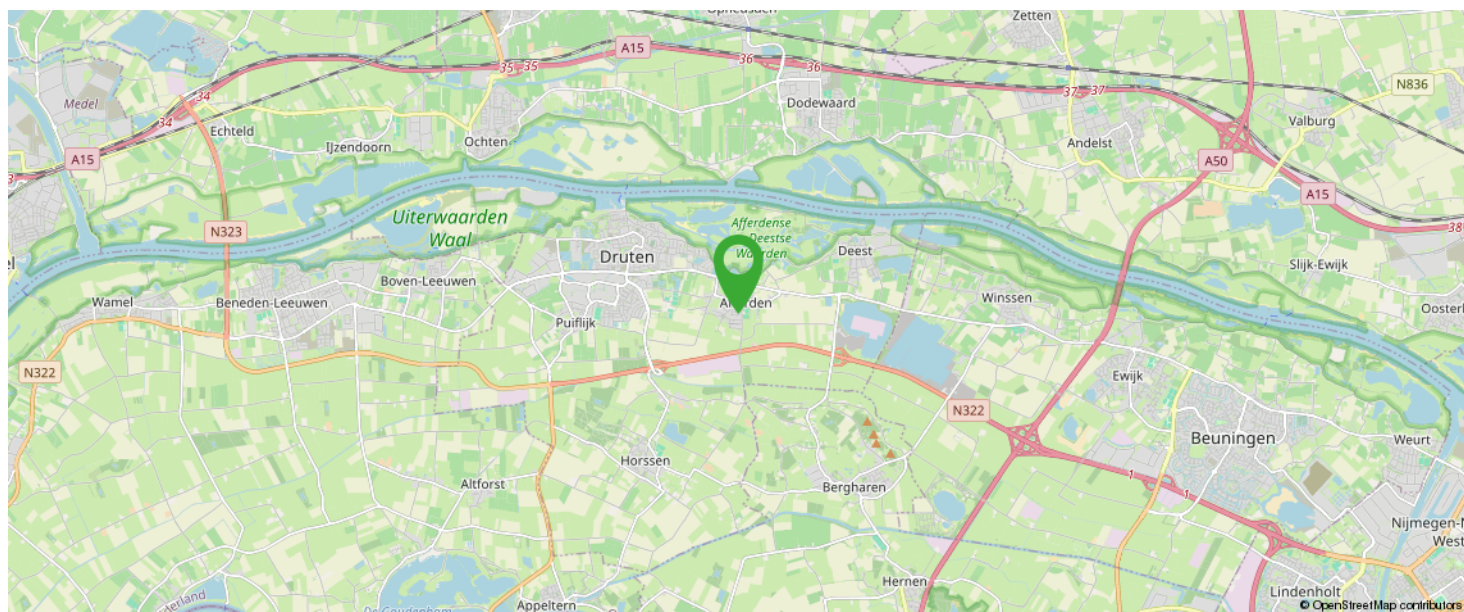
Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

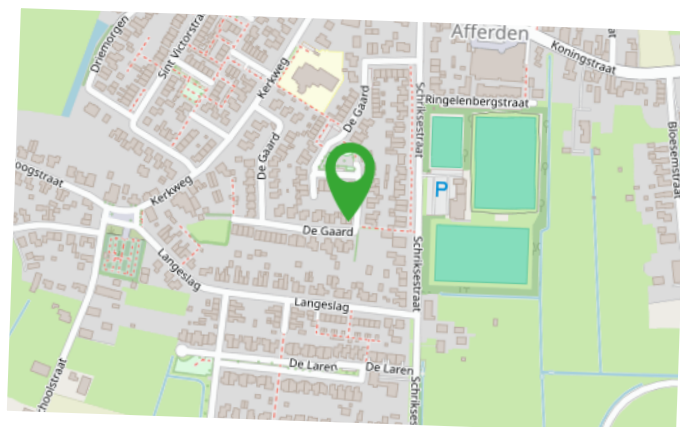
kadaster



# 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](http://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](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijnmakelaars.nl](http://www.delorijnmakelaars.nl)



  
**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—