



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

55

HEUVEL

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
118 m²

INHOUD:
417 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
177 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
B
1972
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in
centrum, in woonwijk
60 m²

TUIN:

VERWARMING:
ISOLATIE

c.v.-ketel
dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Ruime tussenwoning met 4 slaapkamers, garage en fijne ligging

Op zoek naar een ruime woning met vier slaapkamers, een garage en alle voorzieningen op loopafstand? Deze goed onderhouden tussenwoning in Druten ligt in een gewilde en kindvriendelijke buurt en is door de jaren heen netjes onderhouden en modern afgewerkt.

De woning is licht en ruim opgezet en beschikt over vier slaapkamers, een vaste trap naar zolder, een vrijstaande stenen garage en een fijne achtertuin met terrasoverkapping. De muren en plafonds zijn grotendeels gestuukt en de woning is voorzien van HR- of HR+ beglazing. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft de woning een mooie basis: met energielabel B en maar liefst 12 zonnepanelen is er aandacht voor energiezuinig wonen.

Een extra pluspunt is de ligging. Vanuit de woning loop je zo naar winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Achter de woning ligt een rustig pleintje dat alleen door aanwonenden wordt gebruikt, met parkeergelegenheid achter de garage.

Hoofdpunten van de woning

- Energielabel B
- 12 zonnepanelen voor een energiezuiniger huishouden
- Lichte woonkamer met veel daglicht
- Vrijstaande stenen garage
- 4 slaapkamers, waarvan 1 met walk-in closet (mogelijkheid tot 5e slaapkamer)
- Wasruimte op de tweede verdieping
- Extra bergruimte achter de knieschotten
- Rolluiken en zonwering
- Gelegen in een gewilde en kindvriendelijke buurt

BEGANE GROND – licht en ruim

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de woonkamer, keuken, en toiletruimte.

De woonkamer is ruim en opvallend licht dankzij de grote raampartijen. De prettige lichtinval zorgt voor een fijne sfeer in de leefruimte. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Vanuit hier is er zicht en toegang richting de tuin. De keuken is praktisch ingericht en beschikt over diverse apparatuur.

EERSTE VERDIEPING – drie slaapkamers, walk-in closet en badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel drie slaapkamers, een ruime walk-in closet en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch in te delen en bieden volop ruimte voor slapen, thuiswerken of een hobby.

De ruime walk-in closet is oorspronkelijk een slaapkamer en kan eenvoudig weer als slaapkamer worden ingericht. Hiermee zijn er naar wens vier slaapkamers op de eerste verdieping te realiseren.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

TWEEDE VERDIEPING – extra slaapkamer en praktische overloop

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer, waarmee de woning in totaal vier slaapkamers heeft.

Daarnaast is er een praktische overloop met aansluiting voor de wasmachine en ruimte voor extra bergruimte. Het Velux dakraam uit 2020 zorgt voor prettig daglicht op deze verdieping.

Vervolg omschrijving

TUIN – ca. 60 m² met royale overkapping

De achtertuin is met circa 60 m² verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden om buiten te genieten. Dankzij de diepte van de tuin en de ligging is er op verschillende momenten van de dag een zonnige plek te vinden. De royale terrasoverkapping zorgt daarnaast voor een heerlijke beschutte plek om te zitten en maakt het mogelijk om ook bij minder zonnig weer van de tuin te genieten.

De woning beschikt over rolluiken en zonwering. Deze zijn niet alleen prettig voor de privacy, maar helpen ook om de woning tijdens warme zomerdagen aangenaam koel te houden.

Achter de woning ligt een rustig pleintje dat alleen toegankelijk is voor aanwonenden. Dit zorgt voor een rustige en kindvriendelijke omgeving.

GARAGE van ca. 19 m² en parkeergelegenheid

Een groot pluspunt is de vrijstaande stenen garage van circa 19 m². De garage biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen en is daarnaast uitstekend te gebruiken als hobby- of bergruimte.

Direct achter de garage bevindt zich bovendien parkeergelegenheid, wat zorgt voor extra gemak. Een praktische combinatie van garage, bergruimte en parkeren die je niet bij iedere woning tegenkomt.

Wonen op een fijne plek

De woning ligt in een gewilde en kindvriendelijke buurt, waarbij veel voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich dichtbij. Ook is er een basisschool met kinderopvang in de omgeving.

Ook de bereikbaarheid met de auto is een pluspunt. Vanuit Druten zijn de belangrijkste uitvalswegen richting onder andere Nijmegen, Tiel en de A15 goed bereikbaar. Hierdoor zijn zowel omliggende dorpen en steden als de snelwegen richting de grotere steden goed aan te rijden. Voor wie dagelijks met de auto onderweg is voor werk, school of andere activiteiten, is dit een praktische uitvalsbasis.

Kortom: een ruime en verzorgde woning met vier slaapkamers en een ruime walk-in closet die eenvoudig weer als vijfde slaapkamer kan worden ingericht, een vrijstaande stenen garage van circa 19 m² met parkeergelegenheid erachter, een praktische tweede verdieping en een fijne achtertuin met royale overkapping. Met energielabel B en 12 zonnepanelen is bovendien een mooie basis gelegd voor energiezuinig wonen. Een veelzijdige woning met volop ruimte voor het hele gezin én alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Entree & toilet



Keuken



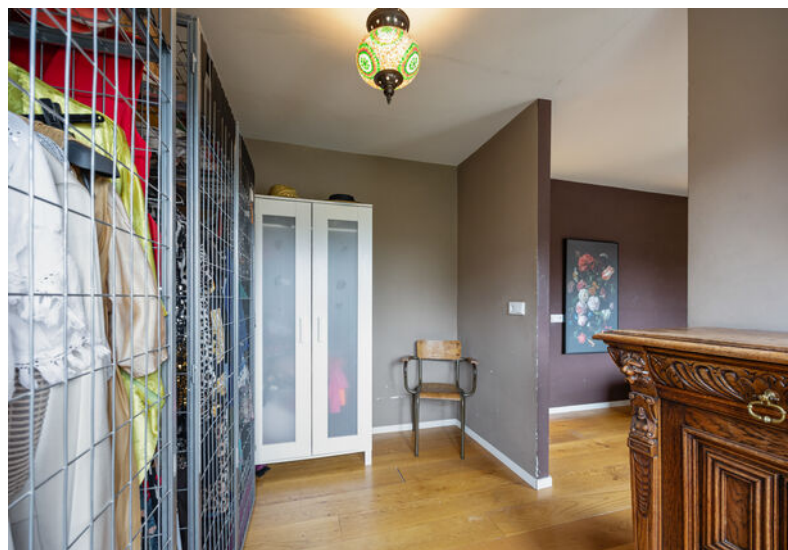
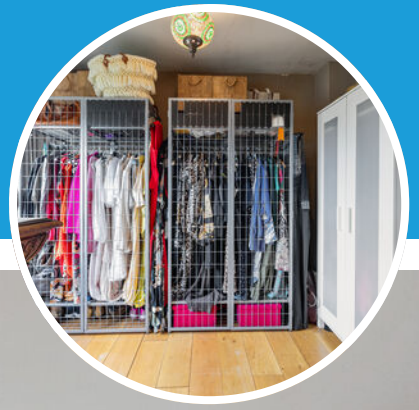


Woonkamer





Slaapkamers







Badkamer



Tweede verdieping





Achtertuin



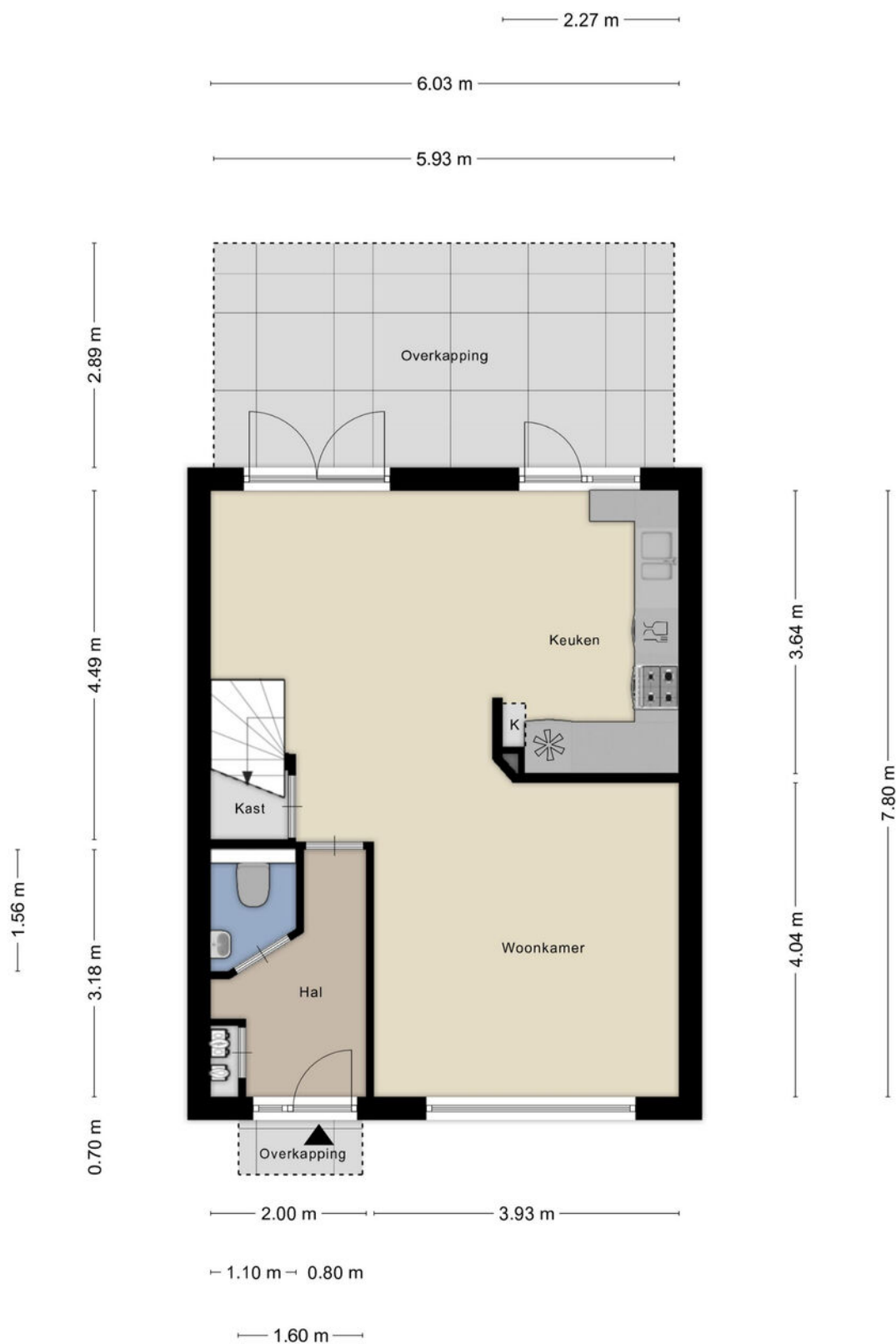
Overkapping



Aanzicht woning



Begane grond



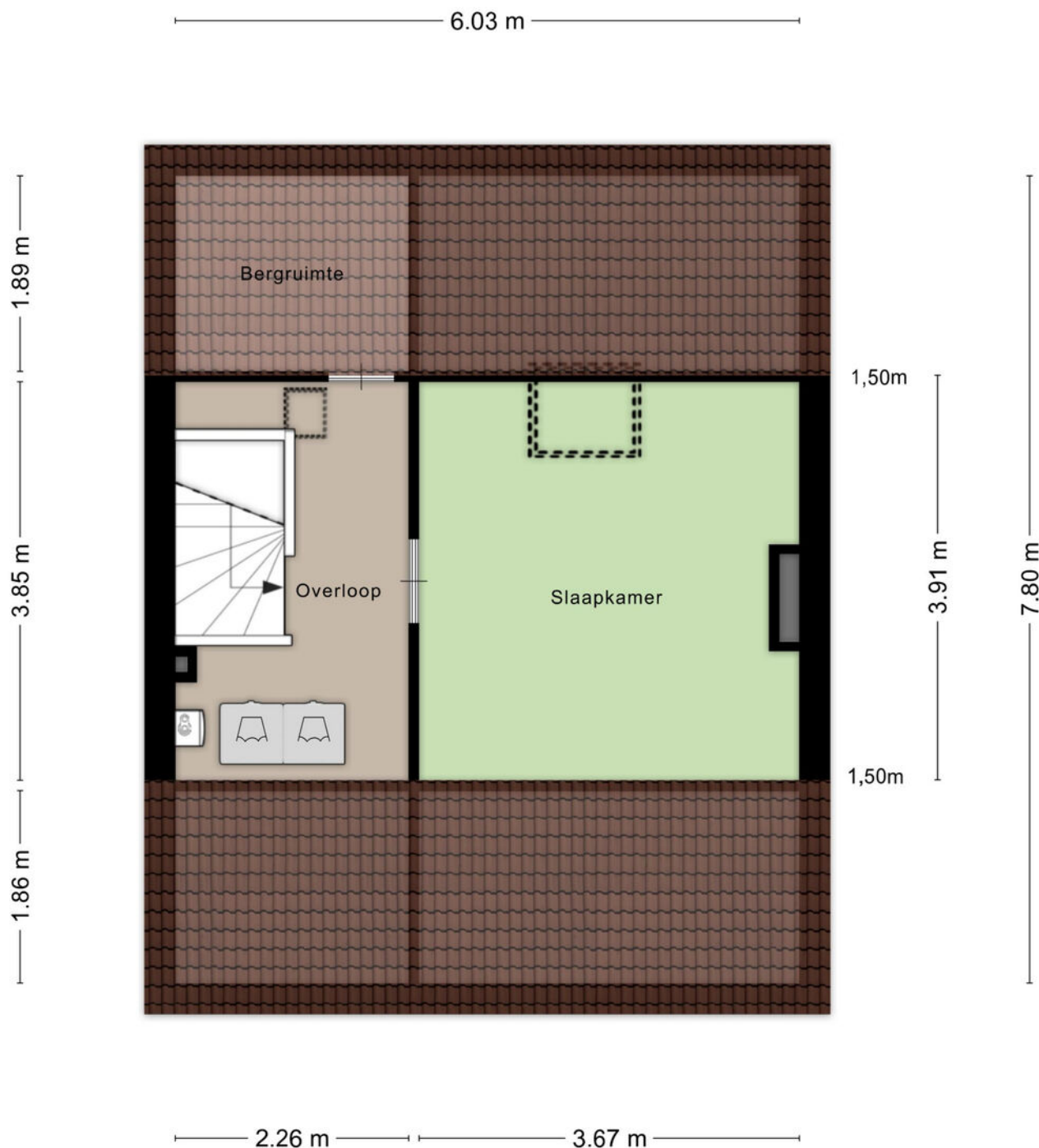
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



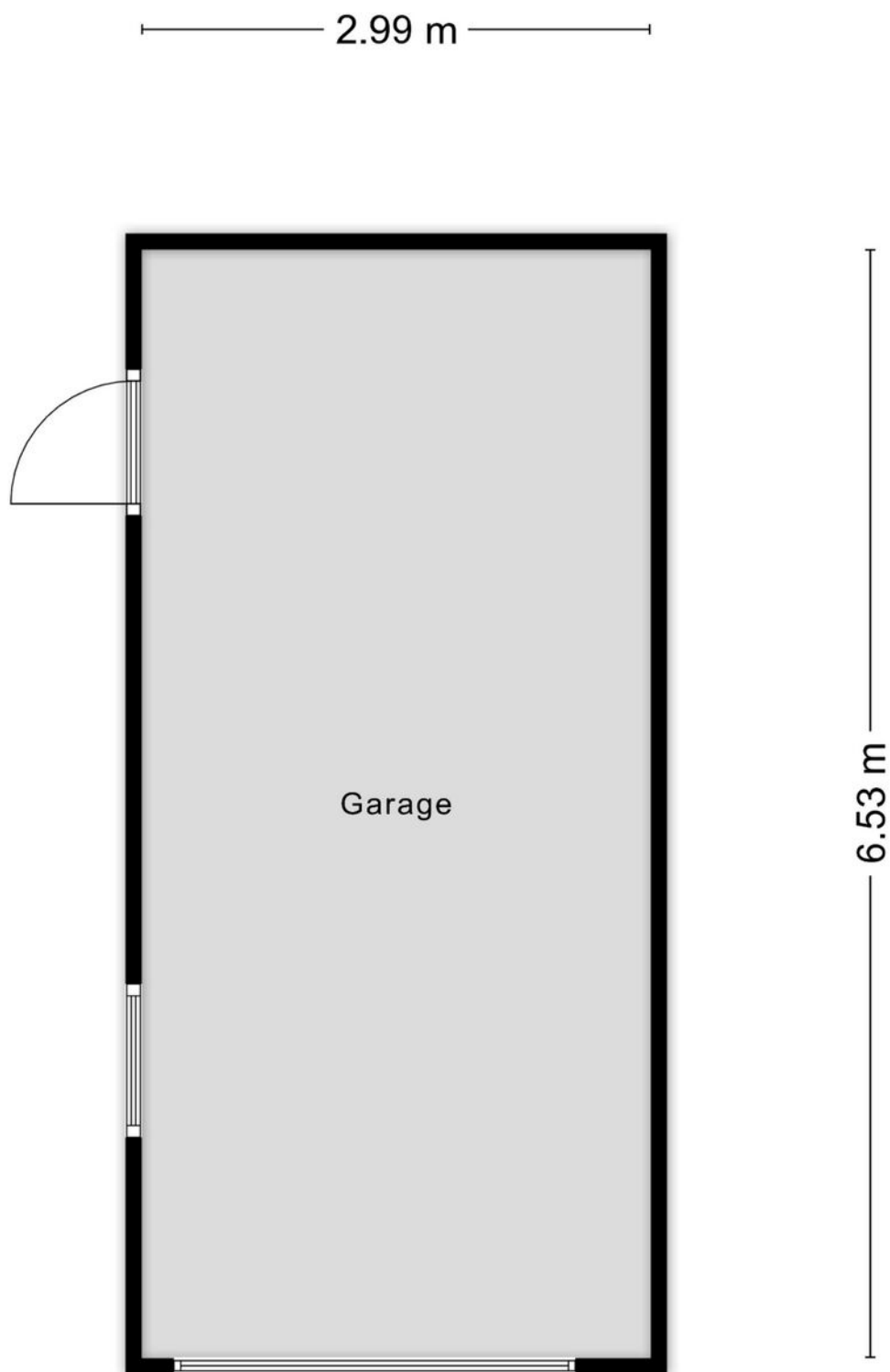
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Garage



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	Heuvel 55
Postcode/plaats	6651DB, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	27-07-2026
Datum meetrapport	28-07-2026
Certificaatnummer	1672618

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	117,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18,20	M ²
Externe bergruimte	19,50	M ²

Bruto vloeroppervlak	177,80	M ²
Bruto inhoud woning	416,50	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

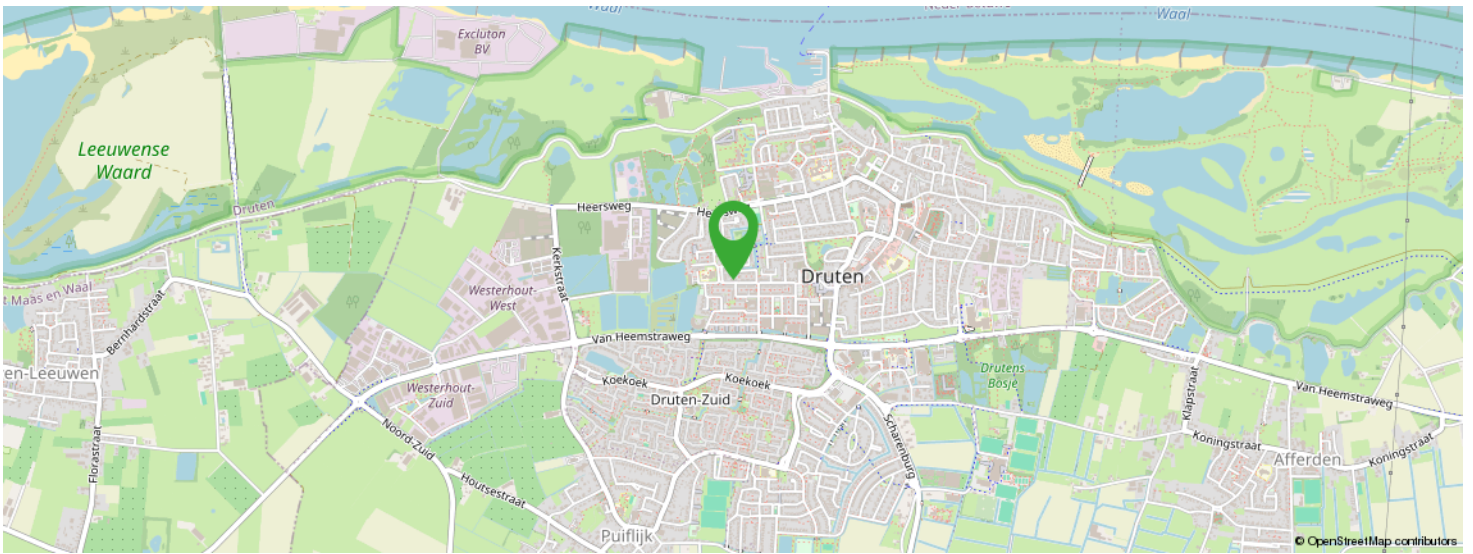
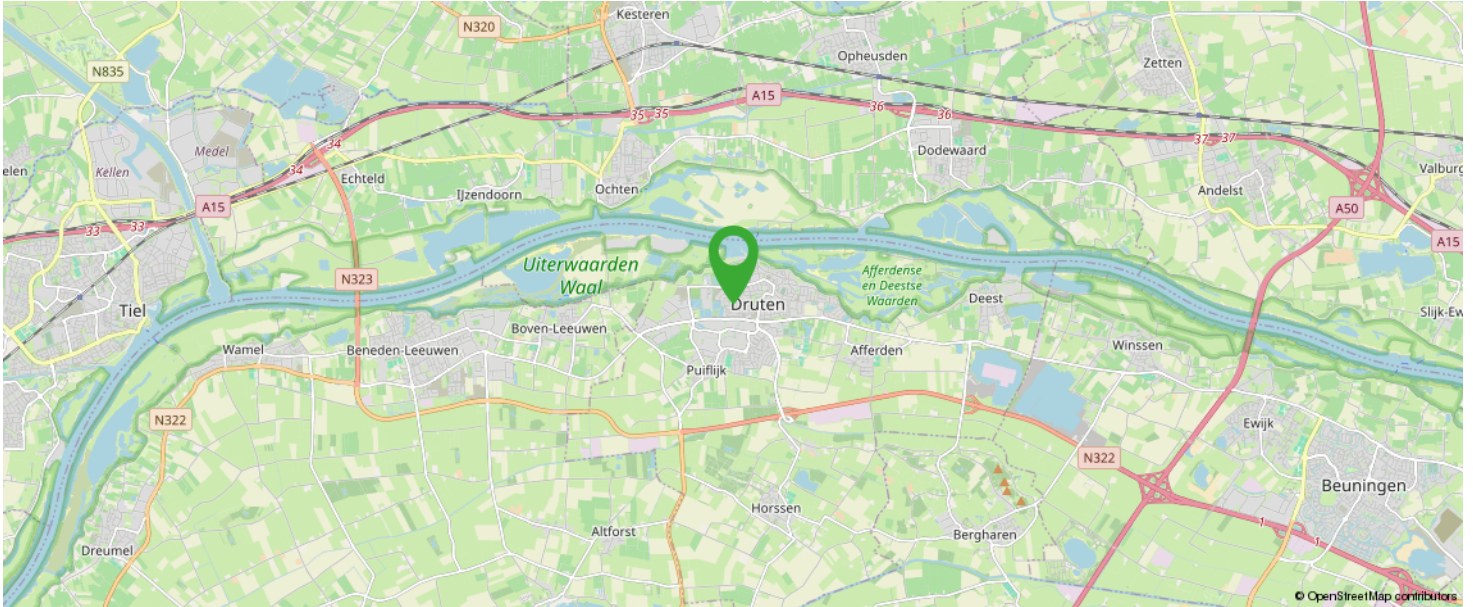
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

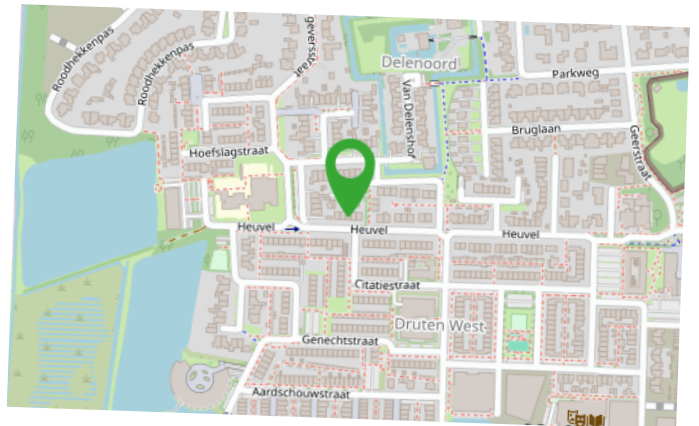
Uw referentie: rp-v



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.—