



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 485.000 k.k.

101

TICHELDREEF

DRUTEN

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
135 m²

INHOUD:
476 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
160 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
2018
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

80 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:
ISOLATIE

c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Omschrijving

Moderne tussenwoning met vier slaapkamers en zonnige tuin

Een fijne woning voor wie ruimte, comfort en buitenleven graag met elkaar combineert. Aan de Ticheldreef 101 staat deze moderne en goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, een ruime zolder en een fraai aangelegde tuin. De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten aangepakt, met onder andere een nieuwe indeling van de zolder in 2025 en een nieuwe dakkapel in 2026.

Ook buiten is er genoeg te beleven. De volledig glazen overkapping met glazen schuifwand vormt samen met de openslaande deuren vanuit de woonkamer een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Aan de voorzijde kijk je vrij weg en aan de achterzijde heb je geen directe inkijk van achterburen. Tel daar de ligging dichtbij de dijk en de verschillende speeltuinen en speelvelden bij op en je hebt een fijne plek om te wonen.

Hoogtepunten van de woning

- Moderne en goed onderhouden tussenwoning
- 4 slaapkamers, waarvan 2 op de tweede verdieping
- Nieuwe dakkapel uit 2026 met HR+++ glas
- 7 zonnepanelen, waarvan 4 geplaatst in 2026
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Volledig glazen overkapping met glazen schuifwand
- Dubbele openslaande deuren naar de tuin
- Meerdere speeltuinen en speelvelden op loopafstand

Begane grond – licht en prettig wonen

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor een directe verbinding met de tuin. Hierdoor loopt het leefgedeelte mooi door naar buiten en ontstaat er een fijne plek voor het dagelijks leven.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig comfort.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze is modern en praktisch ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, combi-oven/magnetron en inductiekookplaat. Dankzij de ligging aan de voorzijde blijft er vanuit de keuken contact met de rest van de woning.

Eerste verdieping – twee ruime slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De kamers zijn prettig van formaat en kunnen natuurlijk ook prima worden gebruikt als werk-, hobby- of studeerkamer.

De badkamer is netjes uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel. Een praktische badkamer die van alle dagelijkse gemakken is voorzien.

Tweede verdieping – twee extra slaapkamers
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is in 2025 opnieuw ingedeeld en beschikt over twee slaapkamers. Daarmee heeft de woning in totaal vier slaapkamers.

In 2026 is hier een nieuwe dakkapel geplaatst. Deze zorgt voor extra ruimte en veel natuurlijk licht. De dakkapel is voorzien van HR+++ glas. De verdieping is daarmee niet alleen geschikt voor kinderen, maar biedt ook volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

Vervolg omschrijving

Tuin – binnen en buiten mooi verbonden

De achtertuin is fraai aangelegd en vormt een fijne plek om buiten te zijn. De grote glazen overkapping met glazen schuifwand is daarbij een echte toevoeging. Op zonnige dagen schuif je de wand eenvoudig open en zit je lekker buiten. Wanneer het weer wat minder is, kun je de ruimte juist afsluiten en toch genieten van het buitenleven.

In combinatie met de dubbele openslaande deuren vanuit de woonkamer vormt de overkapping als het ware een verlengstuk van de woning. De tuin biedt daarnaast voldoende ruimte voor een terras, groen en speelruimte.

De tuin is bereikbaar via een praktische achterom en aan de achterzijde staat een houten berging. Handig voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Aan de achterzijde zijn geen directe achterburen, waardoor je hier geen inkijk hebt. Ook aan de voorzijde kijk je vrij weg.

Comfort en duurzaamheid

De woning is goed onderhouden en op verschillende punten voorzien van praktische verbeteringen. Zo is de woning voorzien van HR+ + glas, met HR+++ glas in de nieuwe dakkapel.

Op het dak liggen 7 zonnepanelen, waarvan 4 in 2026 zijn geplaatst. Daarnaast zorgt de vloerverwarming op de begane grond voor extra comfort.

Wonen in Tichellande

Ticheldreef 101 ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk Tichellande. In de directe omgeving zijn meerdere speeltuinen en speelvelden te vinden. Kinderen kunnen hier dus volop buiten spelen.

Ook de dijk ligt dichtbij. Vanuit de woning wandel

of fiets je zo richting het buitengebied en de uiterwaarden van de Waal. Een fijne omgeving voor een wandeling, fietstocht of om gewoon even buiten te zijn.

Het centrum van Druten ligt eveneens op korte afstand. Hier vind je supermarkten, winkels, horeca, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen. Dankzij de verschillende uitvalswegen zijn ook Nijmegen, Tiel en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar.

Kortom

Ticheldreef 101 is een moderne en goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, een vernieuwde tweede verdieping en een nieuwe dakkapel uit 2026. De glazen overkapping met schuifwand en de openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Met vloerverwarming, HR++/HR+++ glas, 7 zonnepanelen, een vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde en verschillende speelgelegenheden op loopafstand is dit een woning waar ruimte, comfort en buitenleven mooi samenkomen.

Woonkamer







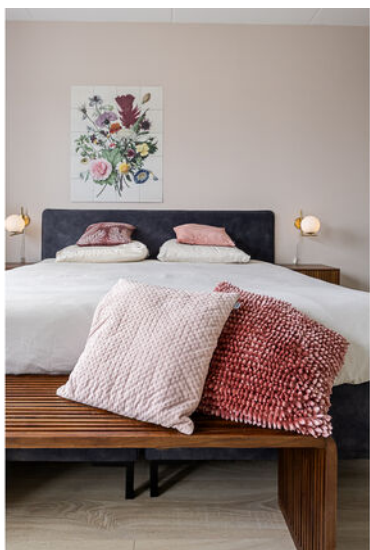
Keuken







Eerste verdieping



Slaapkamer



Badkamer





Overloop eerste verdieping



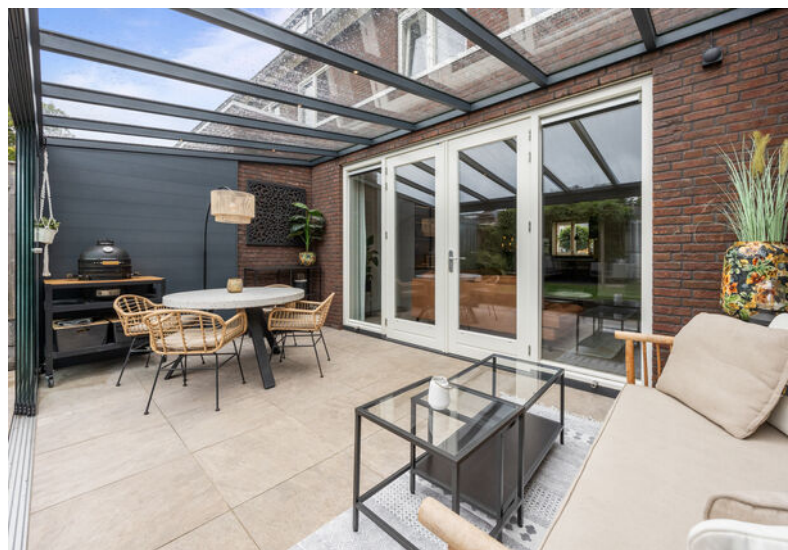
Tweede verdieping







Serre



Achtertuin

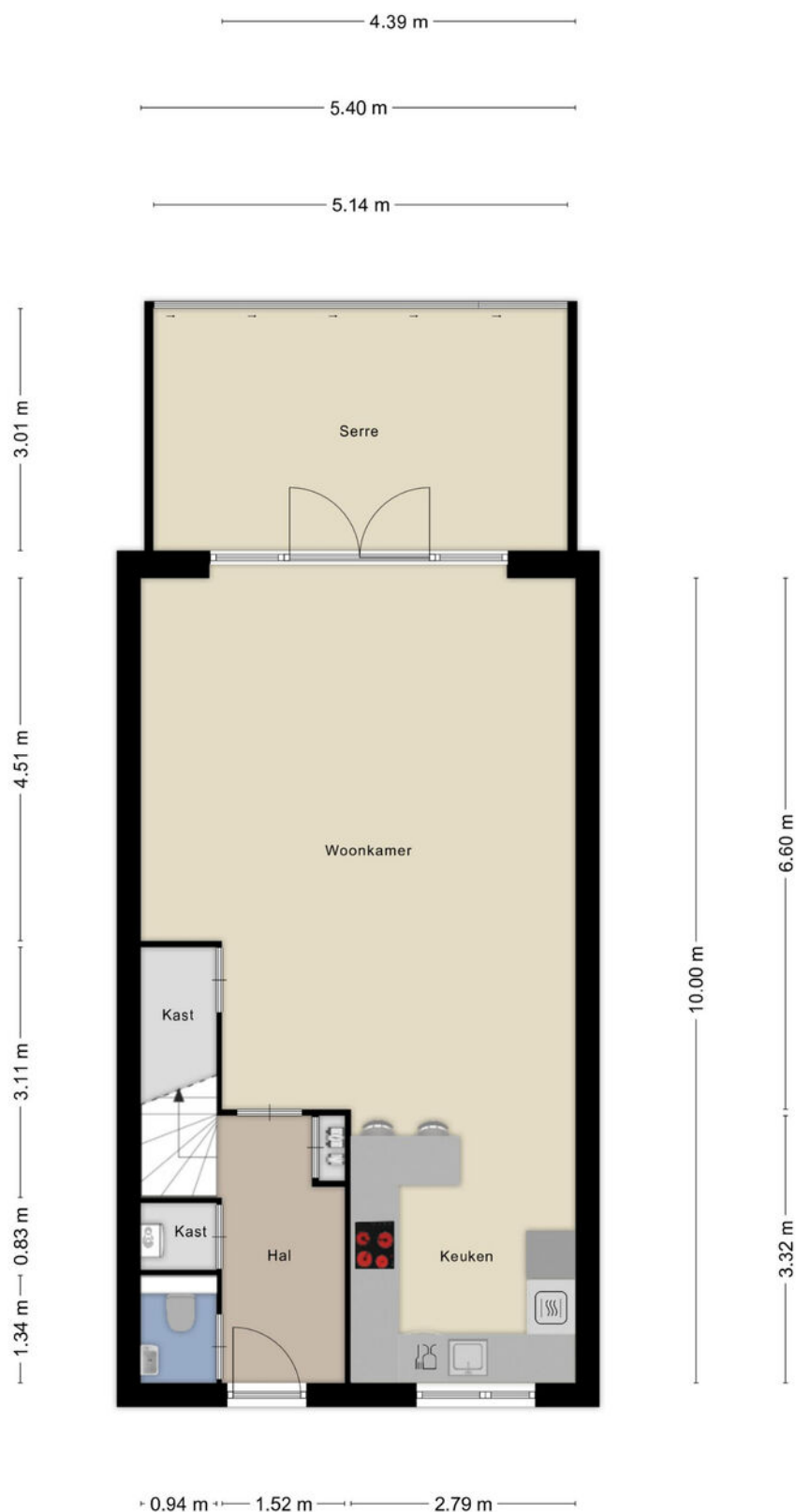


Aanzicht woning





Begane grond



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

Eerste verdieping



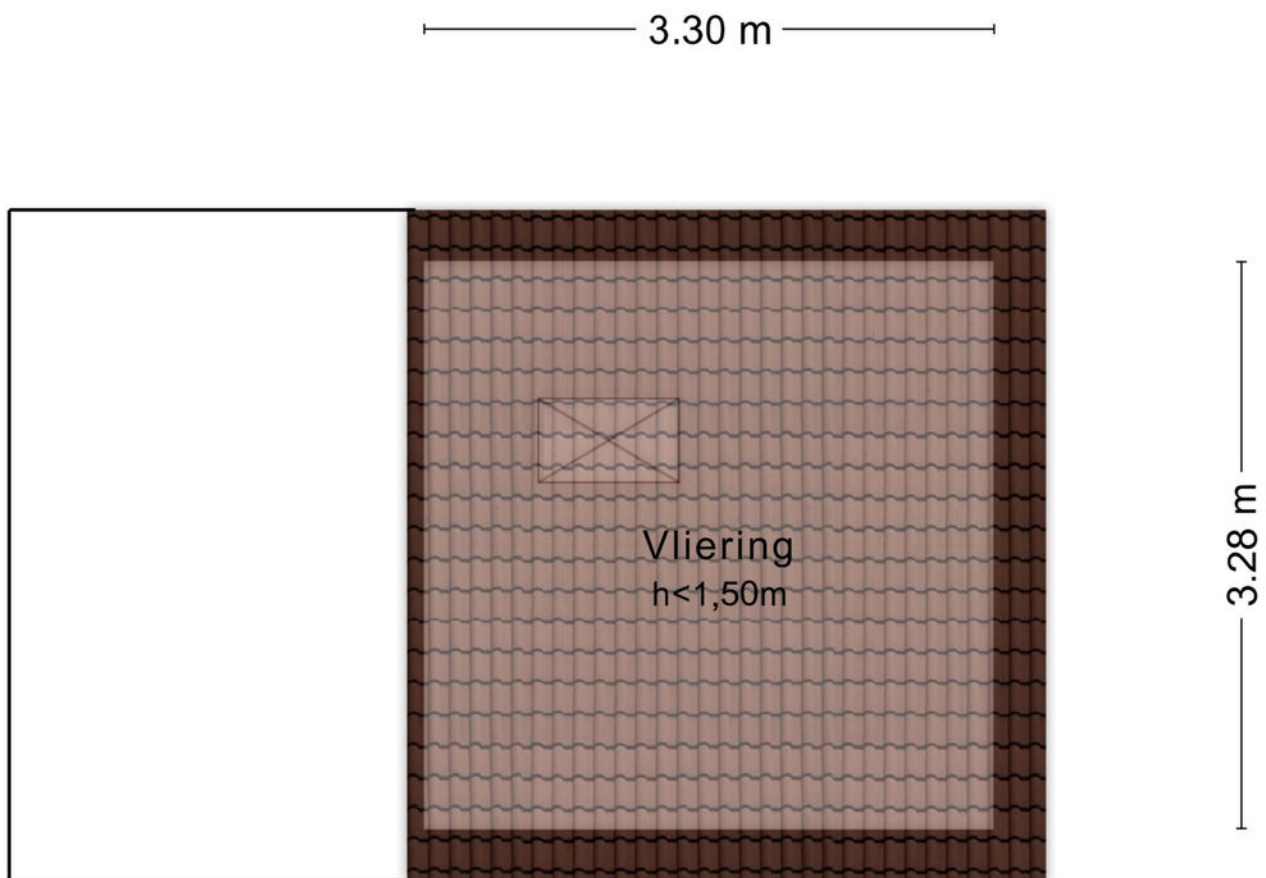
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



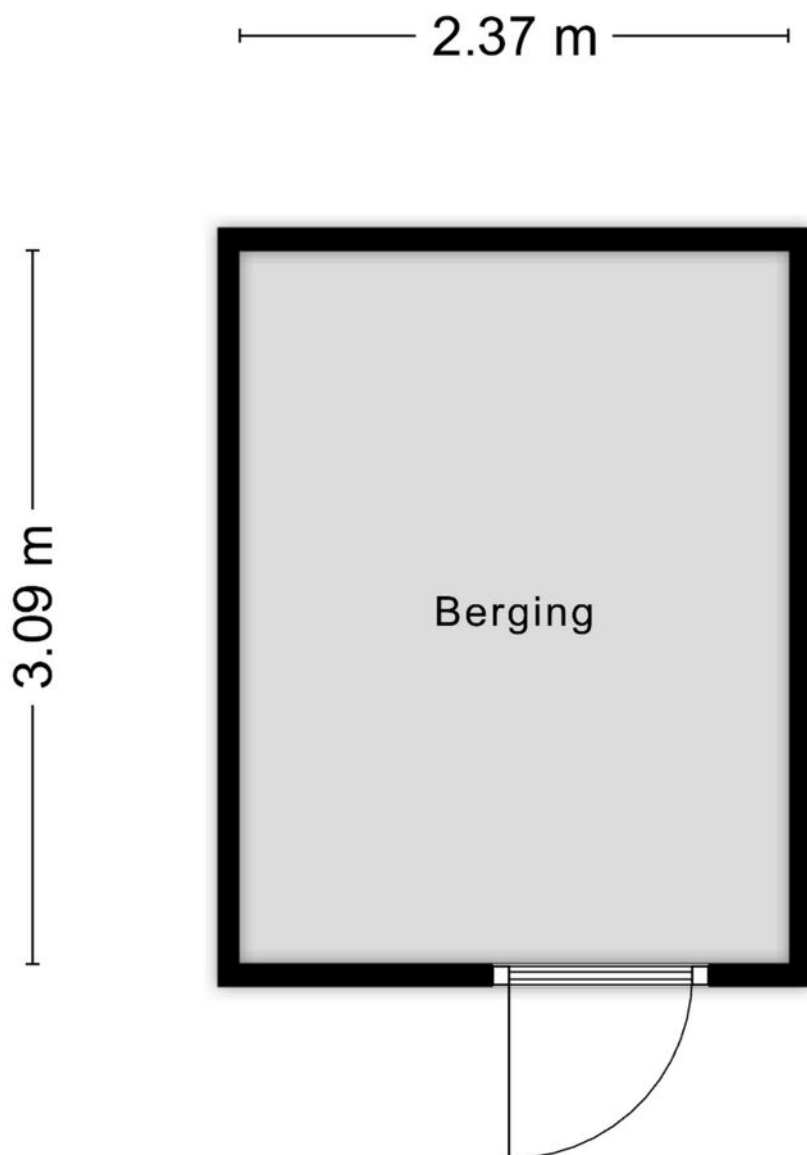
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



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

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 101
Postcode/plaats	6651SH, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	13-08-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	14-08-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1676145
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	134,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15,50	M ²
Externe bergruimte	7,30	M ²
Bruto vloeroppervlak	185,10	M ²
Bruto inhoud woning	476,36	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 inhouden 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

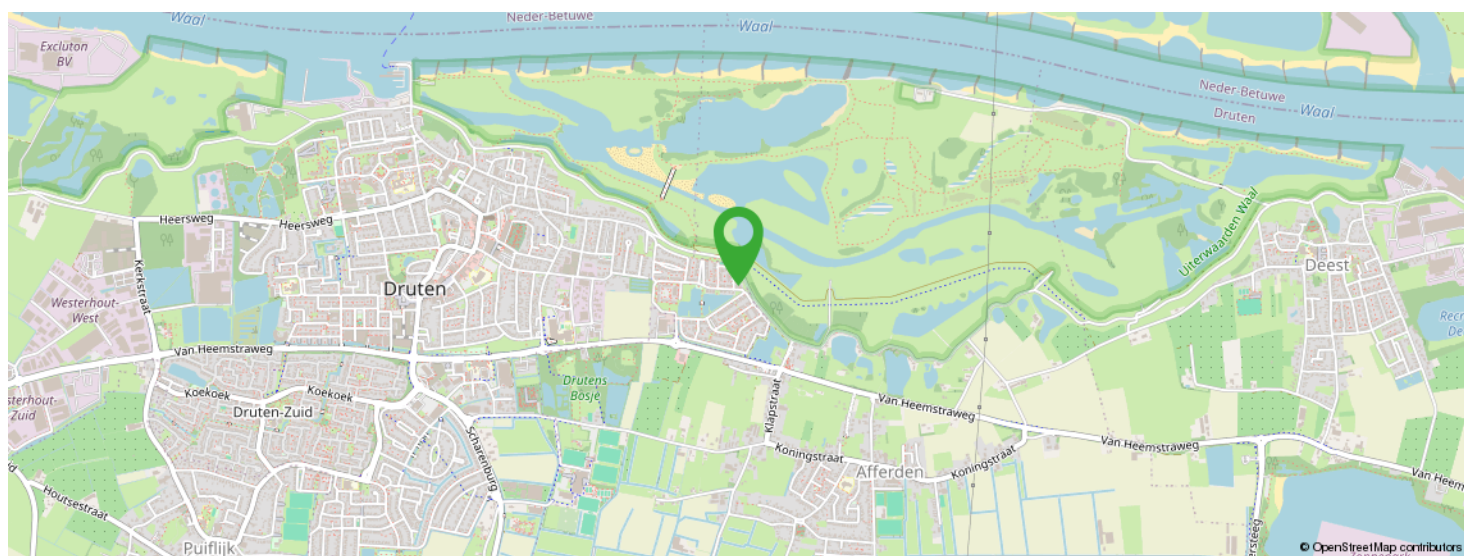
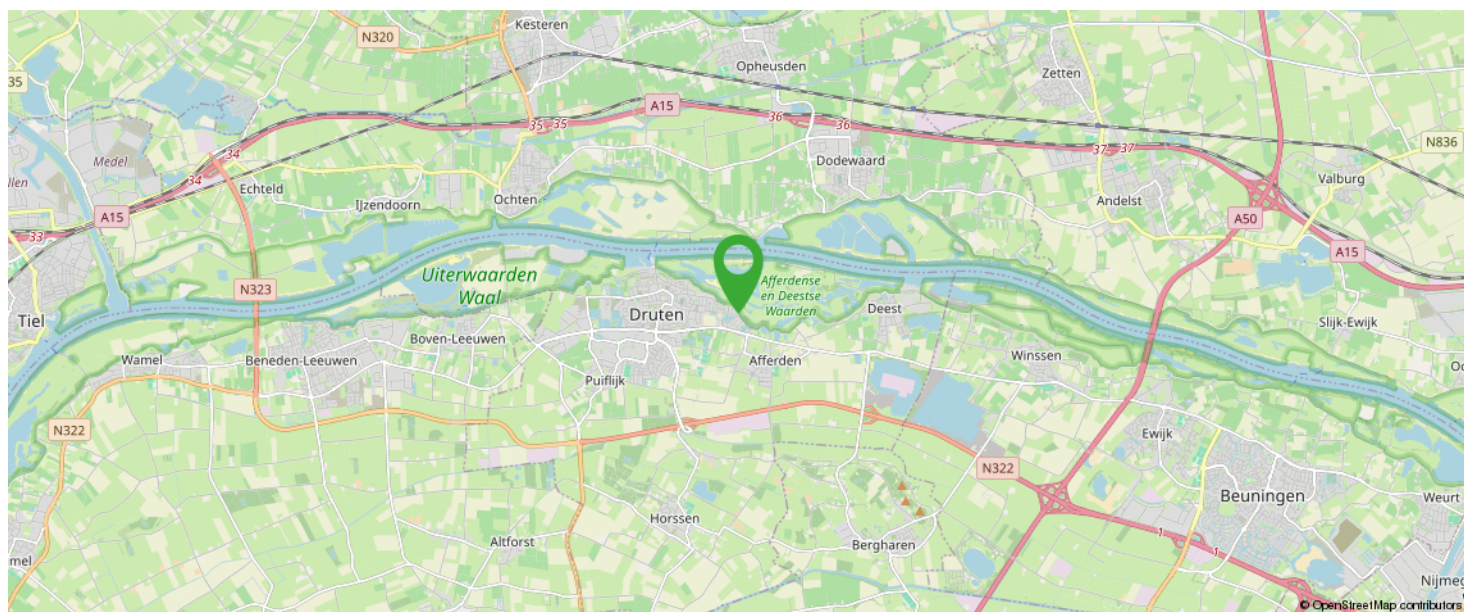
Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v

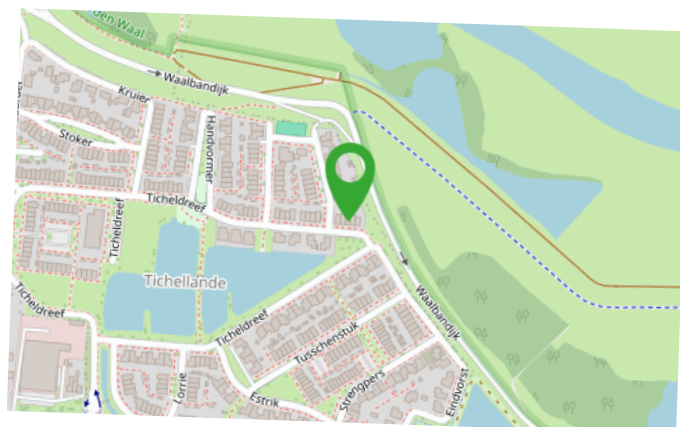


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.—