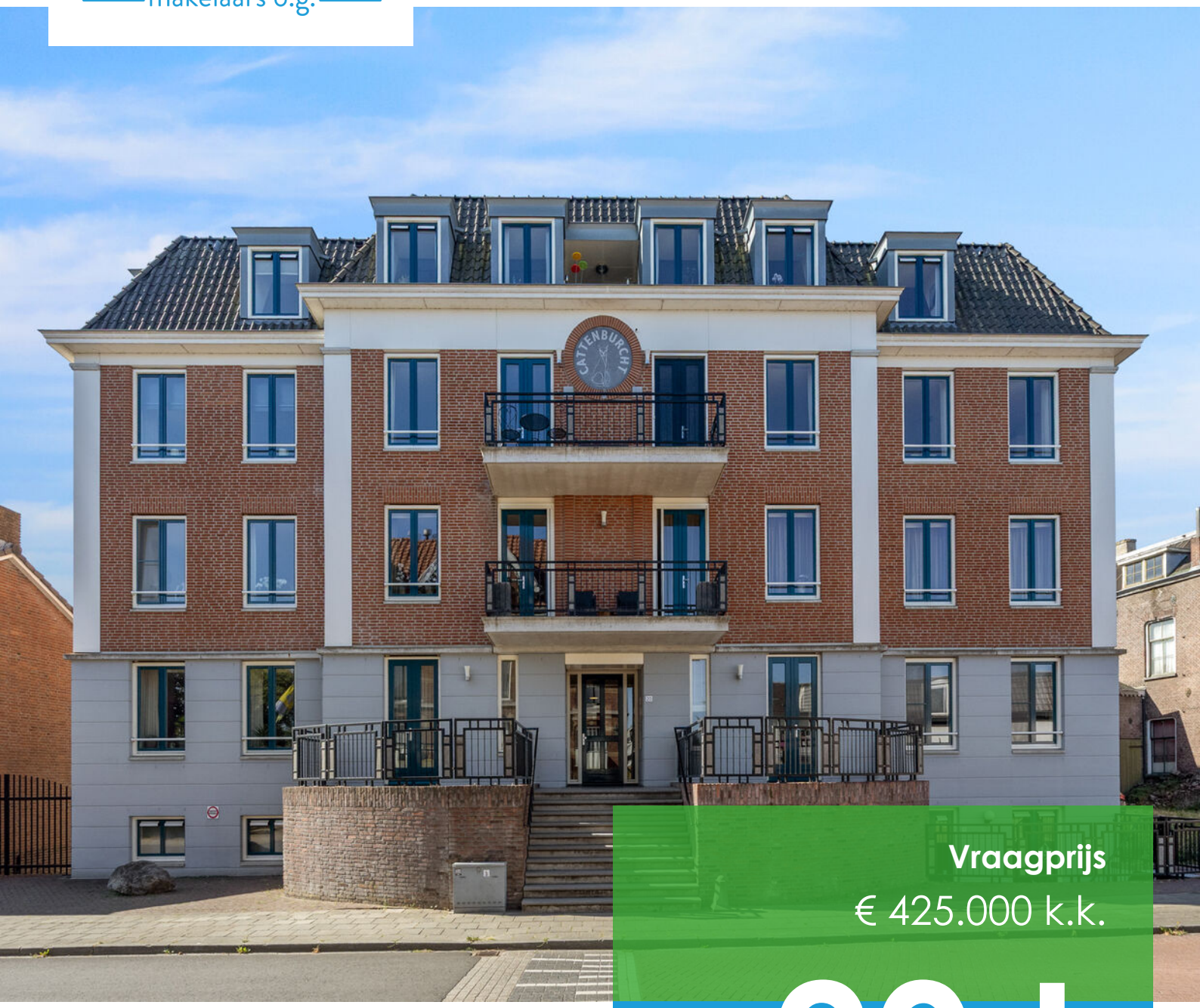
DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

20 L

KATTENBURG

DRUTEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
portiekwoning

WOONOPPERVLAKTE:
79 m²

INHOUD:
260 m³

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2

BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	appartement
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	2008
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	in centrum
TUIN:	balkon
BERGING:	inpandig
VERWARMING:	c.v.-ketel
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd

Omschrijving

LICHT, RUIM EN VRIJ WONEN IN HET CENTRUM VAN DRUTEN

Wil je midden in het centrum wonen, maar wel genieten van rust, privacy en een prachtig vrij uitzicht? Aan de Kattenburg 20L vind je dit royale driekamerappartement op de derde én bovenste verdieping van een kleinschalig complex uit 2008. Dankzij de hoekligging, grote raampartijen en hoge ligging is het appartement opvallend licht en heb je vanuit verschillende ruimtes een weids uitzicht over Druten en de groene omgeving.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken, een balkon van circa 8 m², een eigen berging en een privéparkeerplaats op het afgesloten achterterrein. Daarbij is het appartement volledig gelijkvloers en dankzij de lift comfortabel bereikbaar.

HOOGTEPUNTEN VAN HET APPARTEMENT
• Gelegen op de derde en bovenste verdieping
• Royale en lichte hoekligging met veel privacy
• Fenomenaal en weids uitzicht over Druten en de omgeving
• Geen bovenburen en aan één zijde geen directe buren
• Ruime woonkamer met open keuken
• Twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon
• Balkon van circa 8 m² met vrij uitzicht
• Eigen parkeerplaats op afgesloten achterterrein
• Royale eigen berging in het souterrain
• Energielabel A
• Kleinschalig complex met slechts 12 appartementen
• Lift en video-intercom aanwezig

INDELING

APPARTEMENT – LICHT EN RUIM
Via de verzorgde entree van het complex bereik je met de lift of trap de derde verdieping. Vanuit de hal van het appartement heb je toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich onder andere de meterkast en het separate toilet met fonteintje.

De woonkamer is royaal en vooral heerlijk licht. De grote raampartijen en karakteristieke dakkapellen zorgen voor veel natuurlijk daglicht. Door de hoekligging kijk je vanuit de woonkamer mooi vrij weg over Druten en de omgeving. Bij helder weer zijn in de verte onder andere de Waal, Rhenen en Wageningen zichtbaar. Ook de markante kerk van Puiflijk en de schepen die over de Waal varen, zijn vanaf deze hoogte te zien.

Er is voldoende ruimte voor een ruime zithoek en een grote eettafel. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een combi-oven, vaatwasser en een separate koelkast en vriezer. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken in contact met de woonkamer.

SLAAPKAMERS EN BADKAMER
Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim en biedt via een loopdeur direct toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer is eveneens praktisch van formaat en kan natuurlijk ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer is toegankelijk vanuit de hal en is compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, wastafel en radiator. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Vervolg omschrijving

BALKON – RUST EN VRIJ UITZICHT
Vanuit de hoofdslaapkamer stap je het balkon op. Met circa 8 m² is hier voldoende ruimte om een zitje te plaatsen en lekker buiten te zitten.

Dankzij de ligging op de bovenste verdieping geniet je hier van veel privacy en weinig directe inkijk. Het vrije uitzicht over Druten en de omgeving maakt het balkon tot een fijne plek om rustig te genieten van de buitenlucht. Het uitzicht verandert bovendien voortdurend: van het groene landschap tot de schepen die in de verte over de Waal varen.

APPARTEMENTENCOMPLEX
Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig complex uit 2008 met slechts twaalf appartementen. De centrale entree heeft een representatieve uitstraling en is onder andere afgewerkt met natuursteen. Hier bevinden zich de brievenbussen, video-intercom, het trappenhuis en de lift.

Via de video-intercom kun je vanuit het appartement bezoekers zien en spreken. Ook de centrale voor- en achterdeur kunnen vanuit het appartement op afstand worden geopend.

Aan de achterzijde is eveneens een afgesloten entree aanwezig. Deze biedt direct toegang tot de lift en maakt het appartement ook via deze zijde drempelvrij bereikbaar.

PARKEREN EN BERGING
Bij het appartement hoort een vaste eigen parkeerplaats op het afgesloten achterterrein. Het parkeerterrein is uitsluitend toegankelijk via een elektrisch bedienbare toegangspoort. Zo heb je midden in het centrum altijd een eigen en gemakkelijk bereikbare parkeerplaats.

In het souterrain bevindt zich daarnaast een royale gemetselde berging. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van andere spullen.

WONEN IN HET CENTRUM VAN DRUTEN
De Kattenburg ligt midden in het centrum van Druten. Vanuit het appartement loop je zo naar winkels, supermarkten, restaurants en andere dagelijkse voorzieningen. Een boodschap, kop koffie of een gezellig etentje is dus letterlijk om de hoek.

Tegelijkertijd woon je hier verrassend rustig. De hoge ligging, de hoekligging en het ontbreken van bovenburen zorgen voor veel privacy en een vrij gevoel. Ook de dijk en uiterwaarden van de Waal liggen dichtbij. Vanuit hier wandel of fiets je zo het groene rivierenlandschap van het Land van Maas en Waal in.

Druten beschikt daarnaast over diverse scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen. Dankzij de goede verbindingen zijn ook Nijmegen, Tiel en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar.

SAMENGEVAT
Kattenburg 20L combineert het gemak van wonen in het centrum met de rust en ruimte van een appartement op de bovenste verdieping. De royale woonkamer, twee slaapkamers, het zonnige balkon, de lichte hoekligging en het weidse uitzicht maken het appartement bijzonder prettig om in te wonen.

Tel daar het kleinschalige complex, de lift, video-intercom, eigen berging, beveiligde parkeerplaats en het energielabel A bij op en je hebt een compleet appartement op een centrale plek in Druten. Een plek waar je iedere dag kunt genieten van het uitzicht en toch alle voorzieningen op loopafstand hebt.

Woonkamer

Keuken

Badkamer

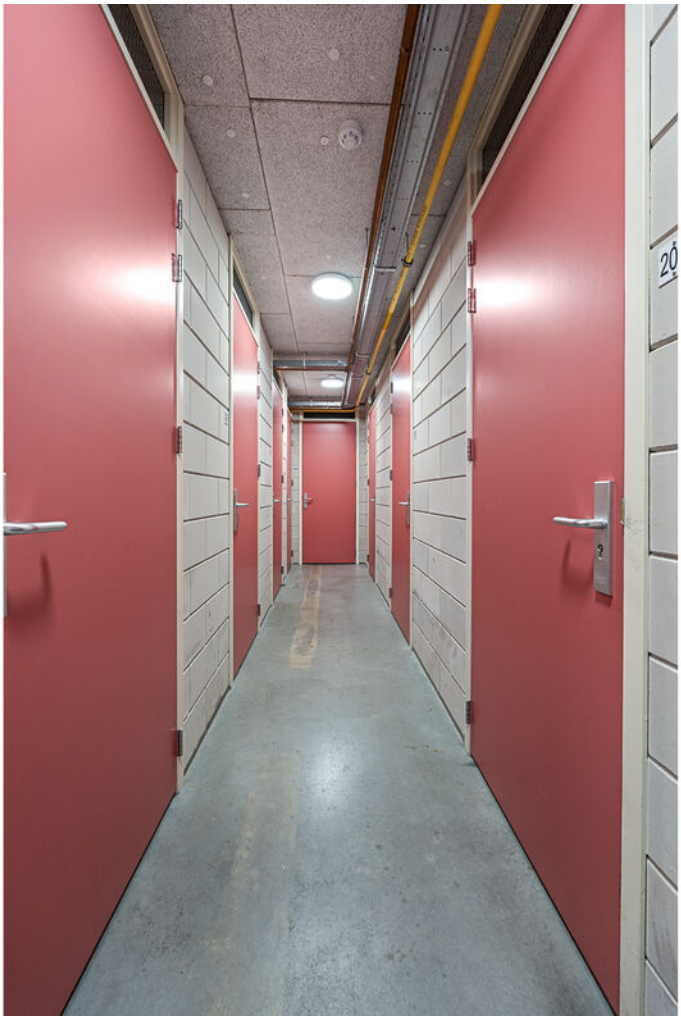
Toilet

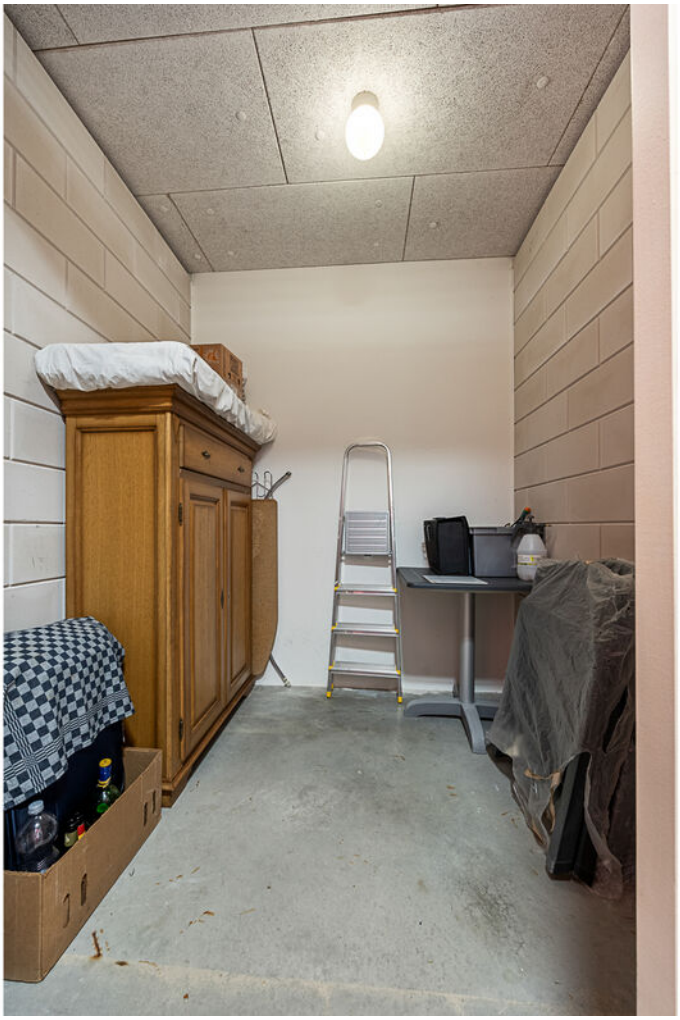
Slaapkamer

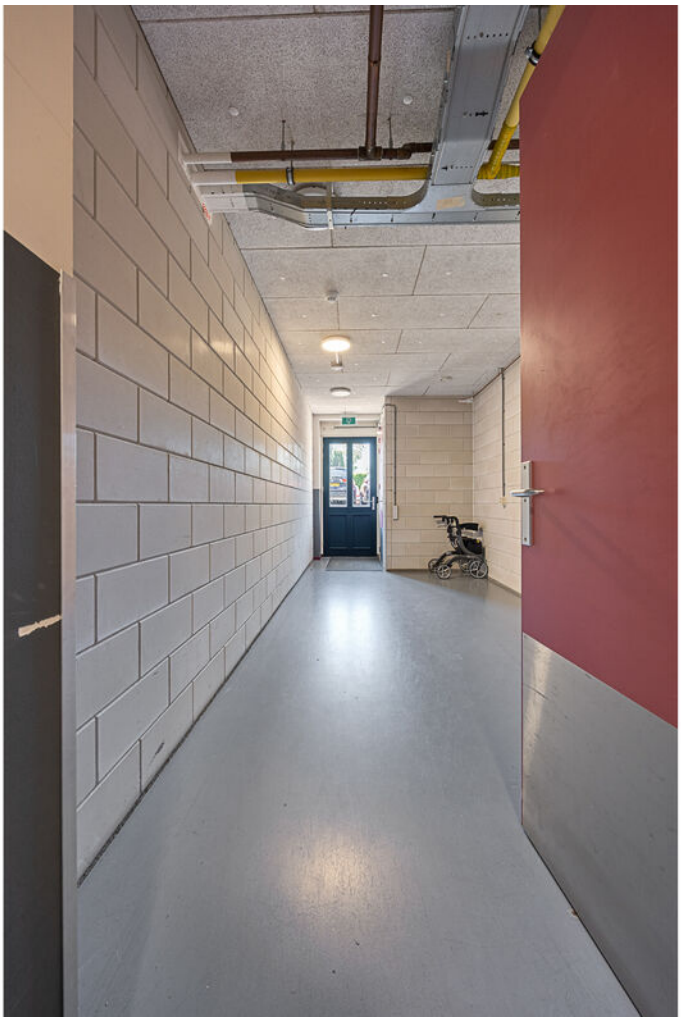
Uitzicht op centrum Druten

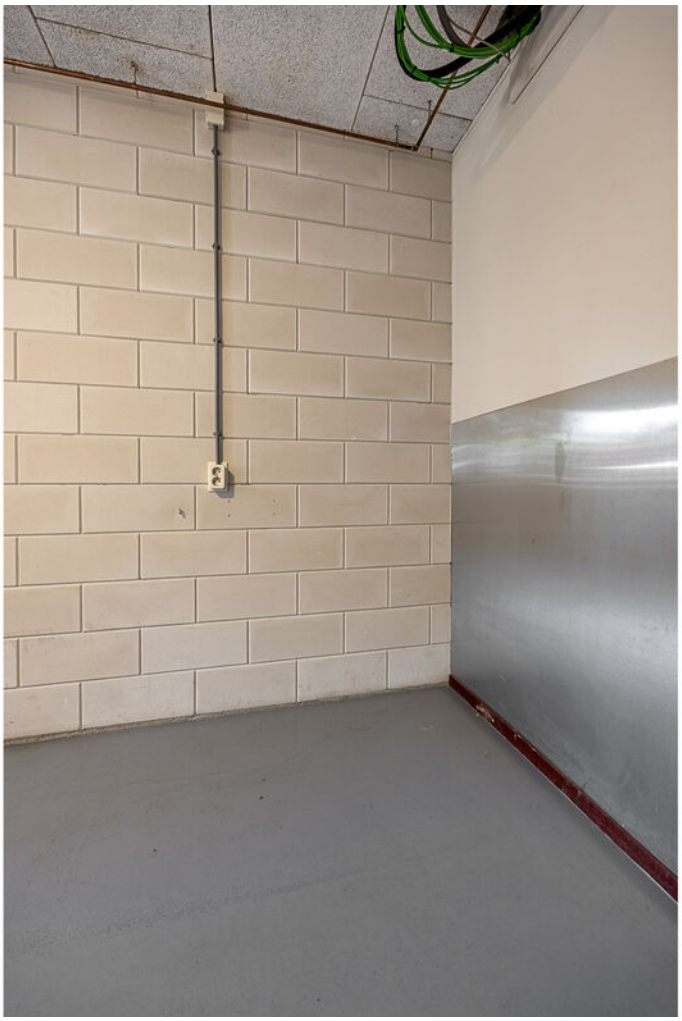
Trappenhal

20L
20 M









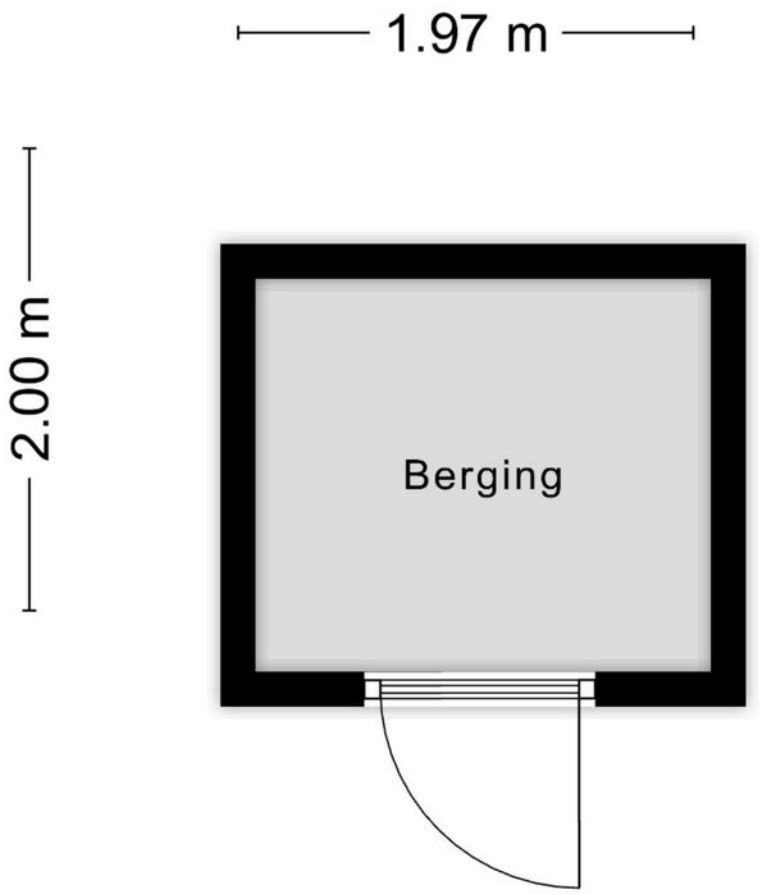
Aanzicht appartement

Omgeving

Plattegrond appartement

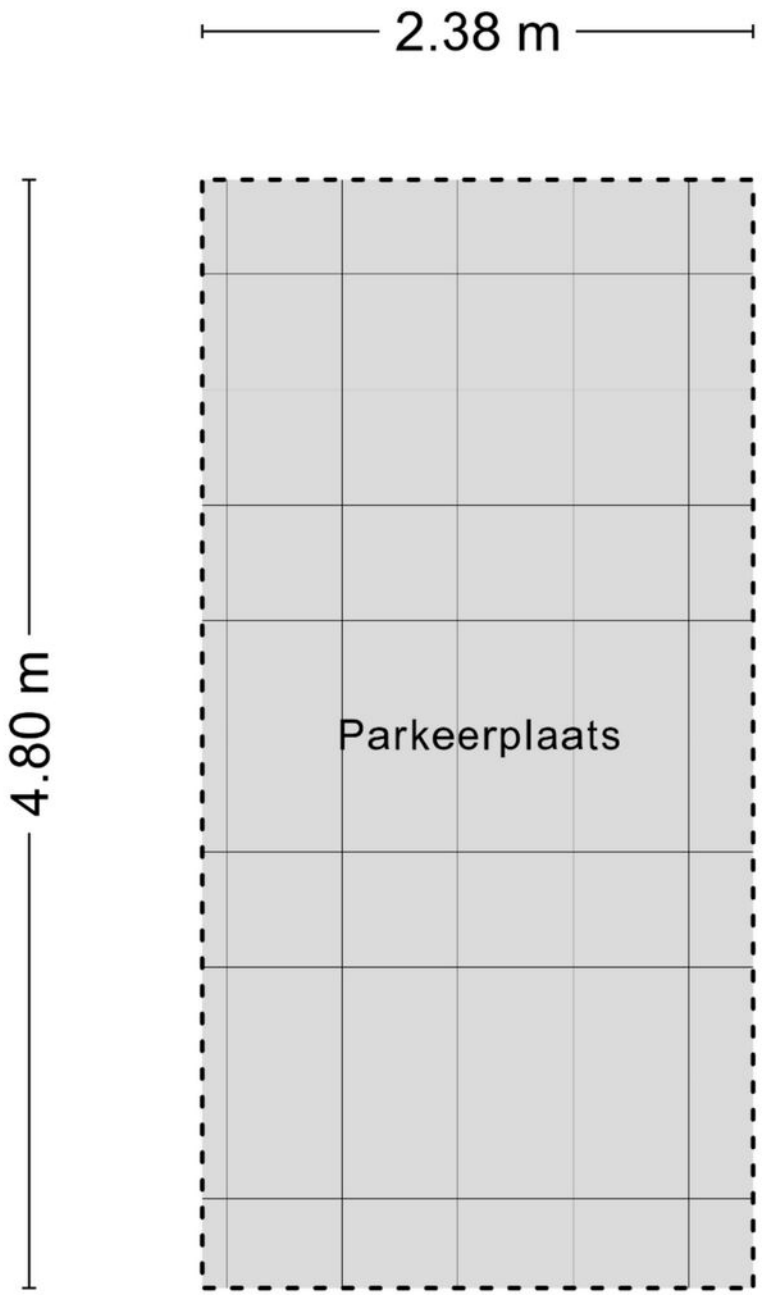
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



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

Plattegrond parkeerplaats



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

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	Kattenburg 20-L
Postcode/plaats	6651an, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	16-07-2026
Datum meetrapport	16-07-2026
Certificaatnummer	1669458

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	78,60	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	7,80	M^2
Externe bergruimte	0,00	M^2

Bruto vloeroppervlak	105,70	M^2
Bruto inhoud woning	259,66	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

Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

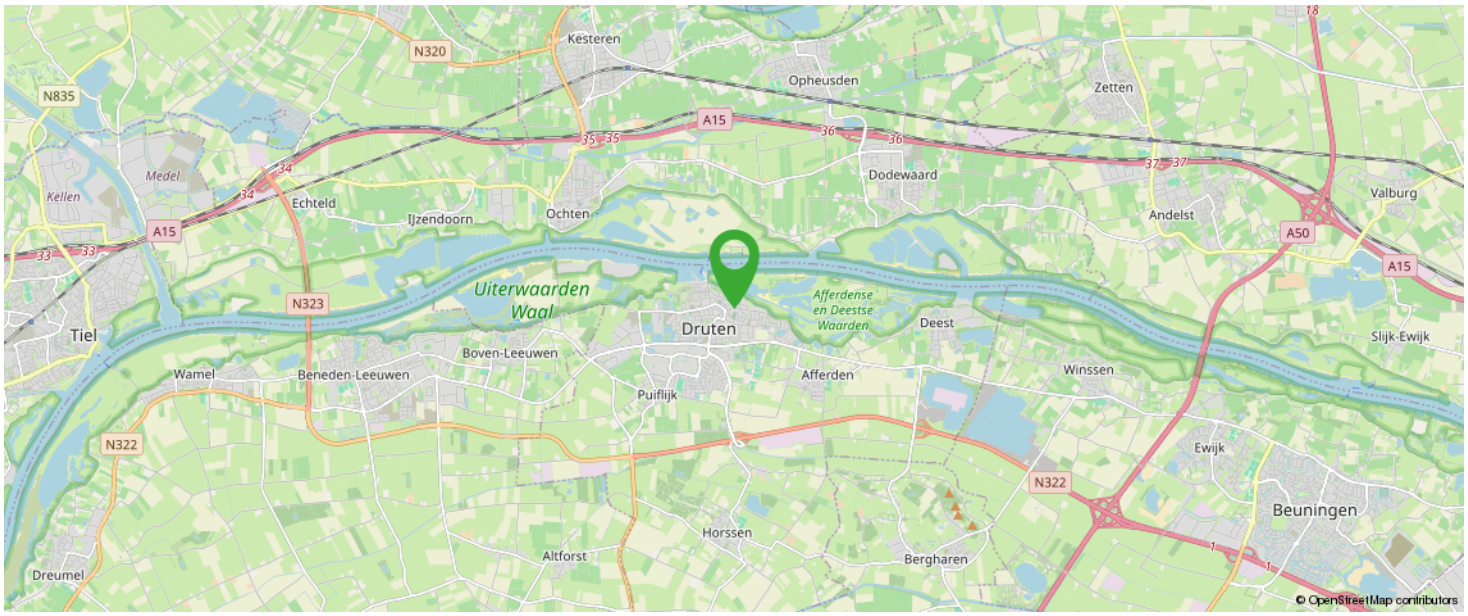
Schaal 1: 500

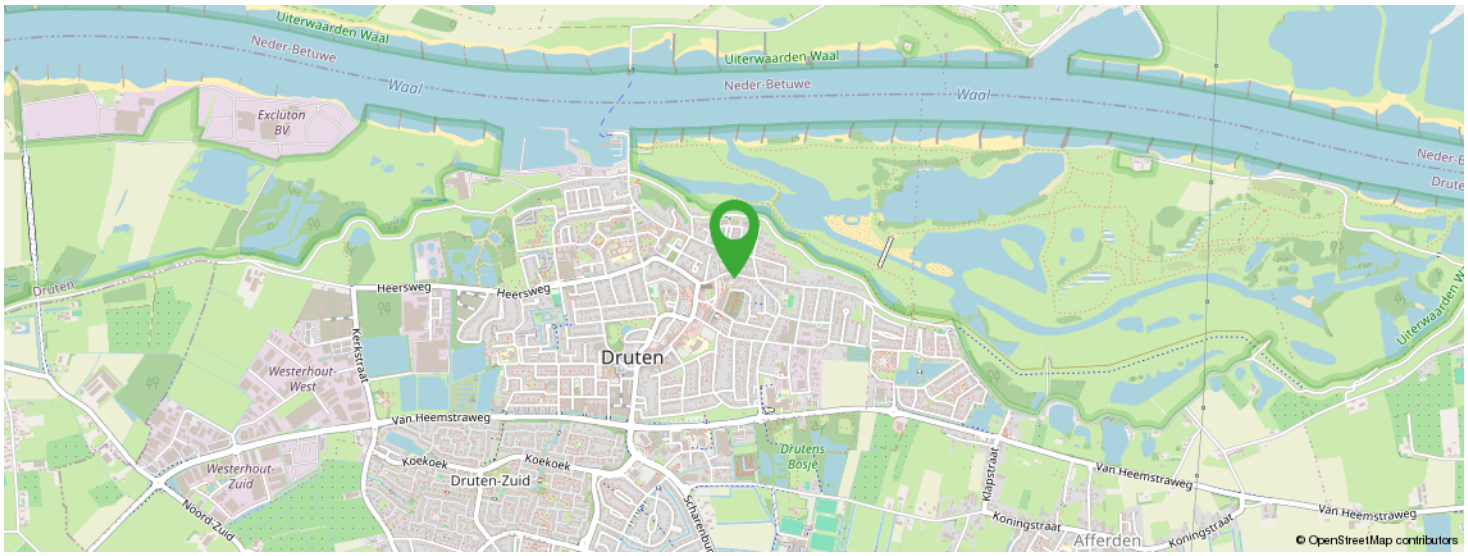
Kadastrale gemeente	Druten
Sectie	B
Perceel	4565

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 databanken recht.

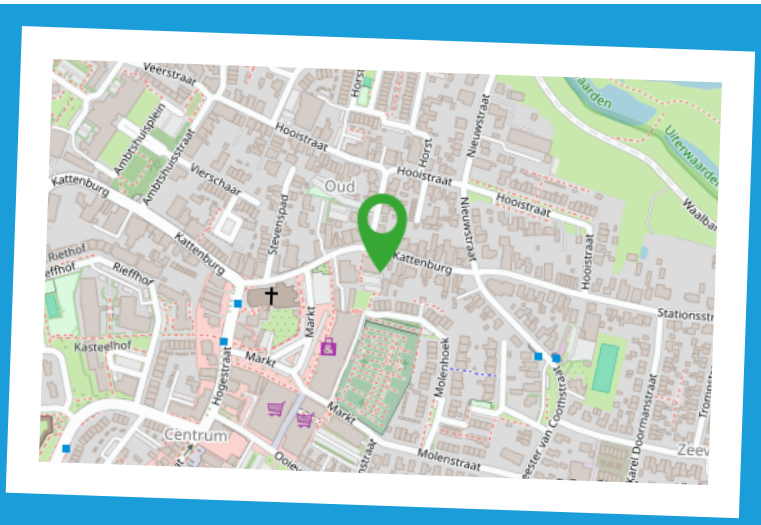
kadaster

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 bieder 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 bieders 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 'kostenkoper'?
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 leverings-akte 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 dit appartement?

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.