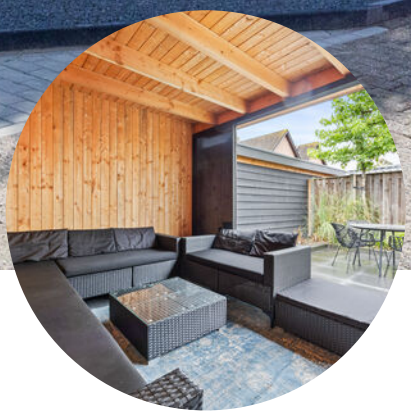
DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

136

NIJENKAMP

DRUTEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
114 m²

INHOUD:
403 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
266 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	eindwoning
ENERGIELABEL	C
BOUWJAAR	1979
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN:	94 m²
BERGING:	aangebouwd steen
VERWARMING:	c.v.-ketel
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Ruim wonen met grote oprit en zonnige tuin in Druten

Ben je op zoek naar een nette woning in een rustige en kindvriendelijke omgeving? Aan de Nijenkamp 136 in Druten staat deze ruime eindwoning met drie slaapkamers, een grote zolder met volop mogelijkheden en een ruime oprit waar je maar liefst drie auto's kunt parkeren. Ook buiten is er genoeg ruimte, met een fraai aangelegde achtertuin op het zuiden, twee terrassen en een sfeervolle tuinkamer.

De woning ligt in een rustige en sociale wijk met voornamelijk bestemmingsverkeer. Voor de woning en in de directe omgeving zijn verschillende speeltuinen te vinden. Een fijne plek voor gezinnen, maar ook als je gewoon rustig en prettig wilt wonen.

Hoofdpunten van de woning
• Airconditioning in de slaapkamer aan de voorzijde
• Rustige en kindvriendelijke wijk
• Grote oprit met parkeergelegenheid voor 3 auto's
• Praktische berging naast de woning
• Grote tweede verdieping met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer
• Tuin op het zuiden
• Sfeervolle tuinkamer
• Speeltuin voor de woning en in de directe omgeving

Begane grond – licht en praktisch
Via de entree kom je in de hal met het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is eenvoudig ingericht met een keukenblok en biedt een praktische basis voor het dagelijks gebruik.

Aan de woning bevindt zich een praktische berging. Vanuit de berging loop je rechtstreeks de tuin in. Een handige ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap en andere spullen.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en badkamer
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch in te delen als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning. Hiermee kan de bovenverdieping tijdens warme zomerdagen aangenaam koel worden gehouden.

De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping – volop mogelijkheden
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De tweede verdieping is momenteel in gebruik als zolder, maar biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van een vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Tuin – zonnig, ruim en verzorgd
De achtertuin ligt op het zuiden en is fraai aangelegd. Dankzij de ruime opzet zijn er verschillende plekken om buiten te zitten. Er zijn twee terrassen aanwezig, waardoor je gedurende de dag gemakkelijk een fijne plek in de zon kunt vinden.

Vervolg omschrijving

Een mooie extra is de tuinkamer. Deze is netjes ingericht en vormt een fijne plek om te zitten en van de tuin te genieten, ook wanneer het weer wat minder is.

De tuinverlichting is van LightPro en kan eenvoudig met een app worden bediend. Aan de zijkant van de woning bevindt zich daarnaast een praktische overkapping voor de kliko's.

Ook aan de voorzijde is er volop ruimte. De woning beschikt over een grote oprit waar je maar liefst drie auto's kunt parkeren. De lange voortuin biedt daarnaast mogelijkheden voor het stallen van fietsen of het creëren van een extra terras.

Rustig en kindvriendelijk wonen
Nijenkamp 136 ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk. De straat wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en er zijn verschillende speeltuinen aanwezig. Direct voor de woning kunnen kinderen spelen en ook in de omliggende straten zijn speelgelegenheden te vinden.

De wijk heeft een prettige en sociale sfeer en biedt een fijne combinatie van rust, groen en ruimte. Vanuit de wijk zijn er bovendien meerdere routes om eenvoudig richting de Van Heemstraweg en de noord-zuidverbindingen te rijden.

Wonen in Druten
Druten biedt een prettige combinatie van dorpse gezelligheid en goede voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen, winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen kun je terecht in en rondom het centrum.

Ook het buitengebied en het rivierenlandschap van het Land van Maas en Waal liggen dichtbij. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de ruimte.

Via de A15, A50 en A73 zijn Nijmegen, Tiel en andere plaatsen in de regio goed bereikbaar.

Samengevat
Een ruime eindwoning met drie slaapkamers, een grote tweede verdieping met volop mogelijkheden en een ruime oprit voor maar liefst drie auto's. De zonnige tuin op het zuiden, de twee terrassen, de tuinkamer en de rustige, kindvriendelijke ligging maken het geheel compleet.

Een fijne woning voor wie ruimte zoekt, graag buiten leeft en rustig wil wonen, maar voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik wil hebben.

Woonkamer

Keuken

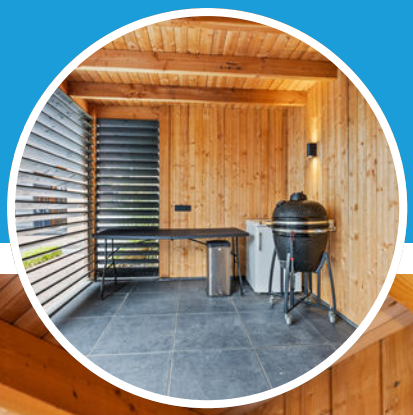
Eerste verdieping

Badkamer

Overloop

Achtertuin

Overkapping



Dar
Dar
Dar

Aanzicht woning

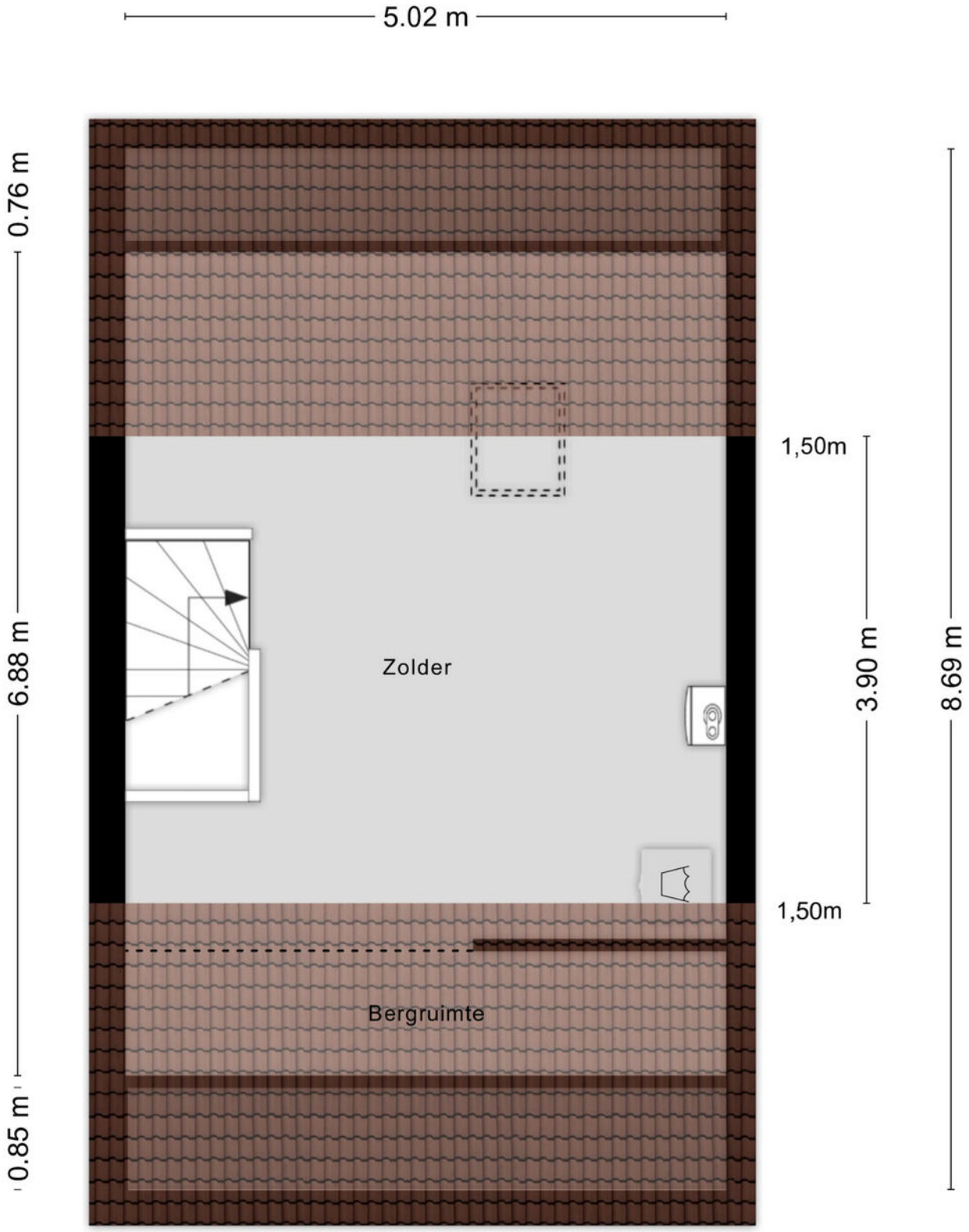
Begane grond

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

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	Nijenkamp 136
Postcode/plaats	6651HD, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	27-07-2026
Datum meetrapport	28-07-2026
Certificaatnummer	1672422

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	113,90	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	25,80	M^2
Externe bergruimte	0,00	M^2

Bruto vloeroppervlak	187,90	M^2
Bruto inhoud woning	403,40	M^3

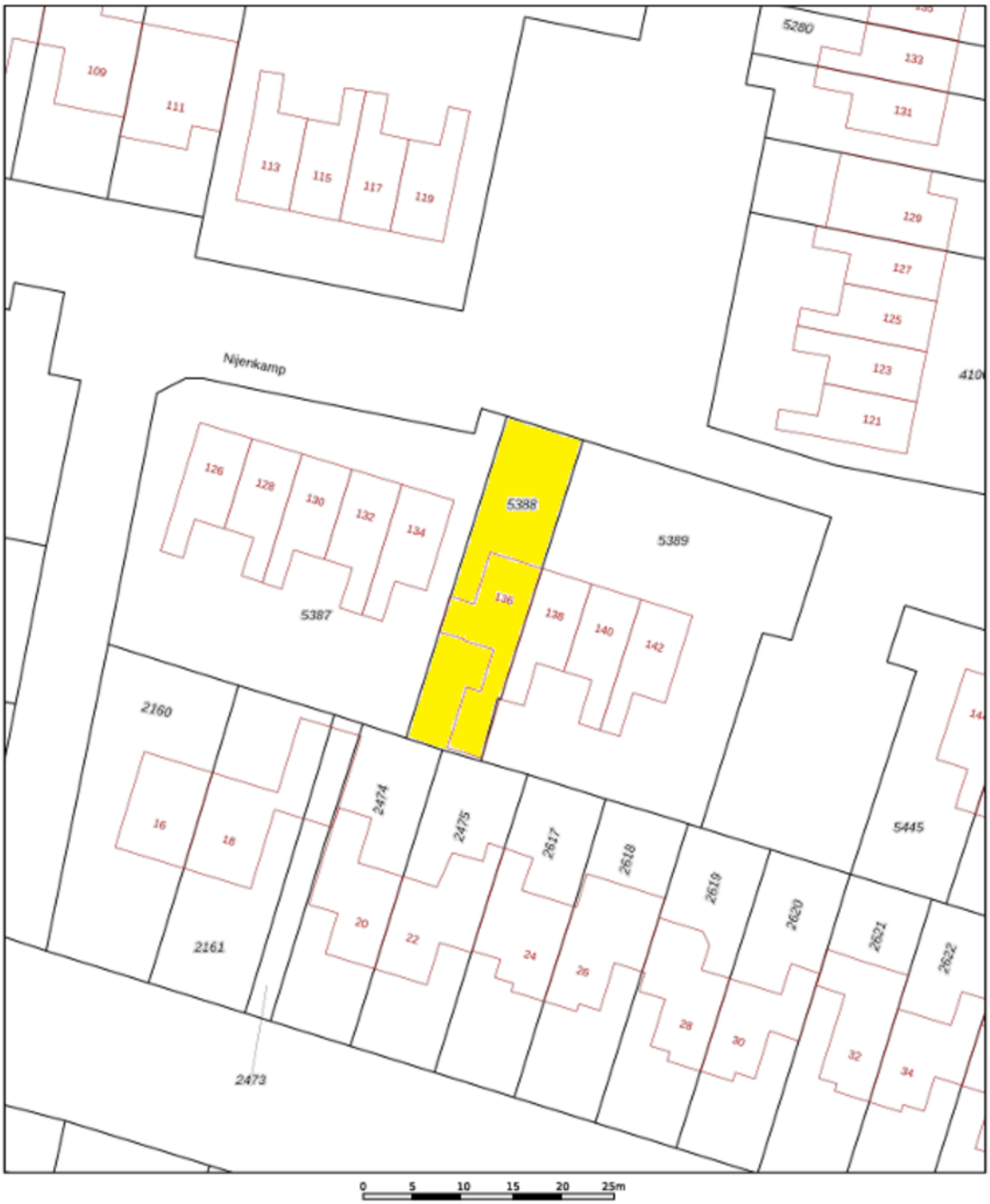
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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 20 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

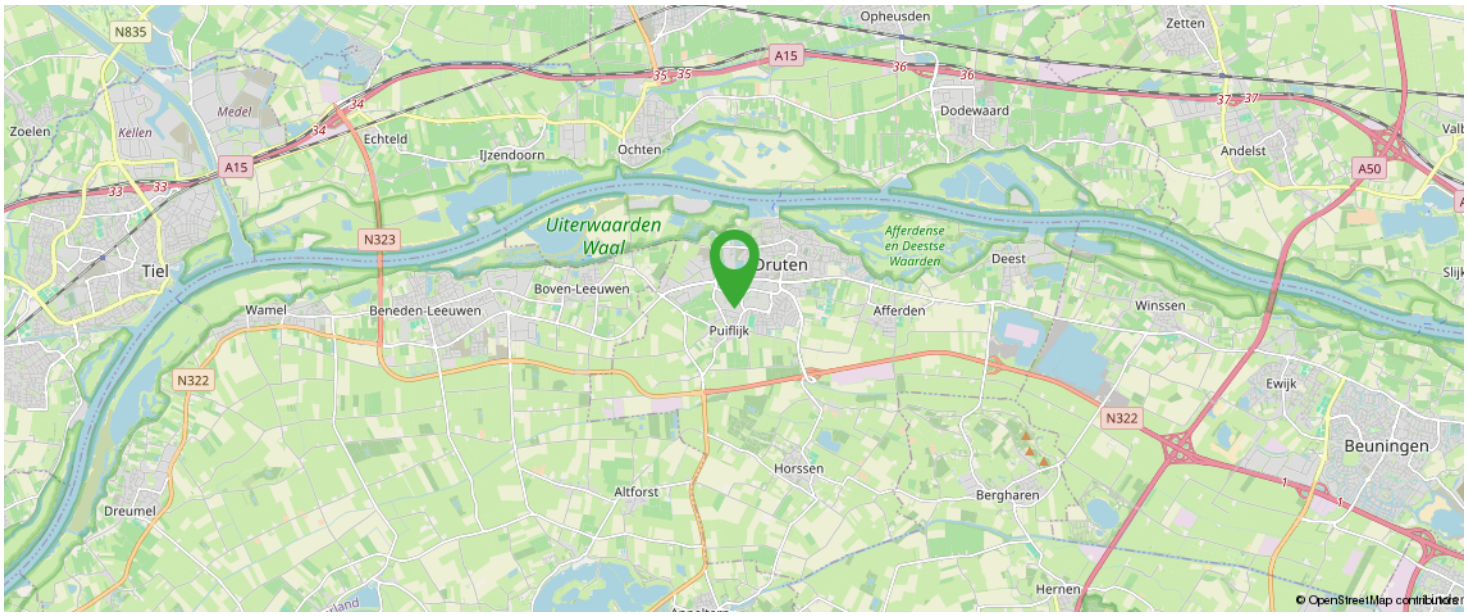
Schaal 1: 500

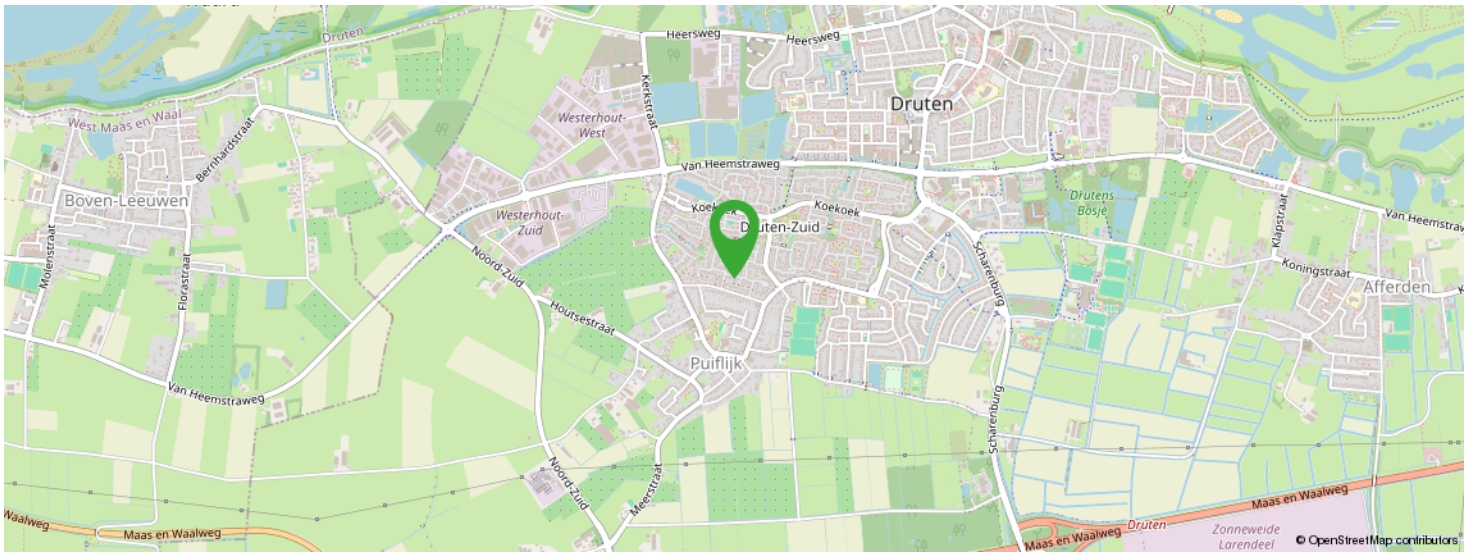
Kadastrale gemeente	Druten
Sectie	C
Perceel	5388

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.

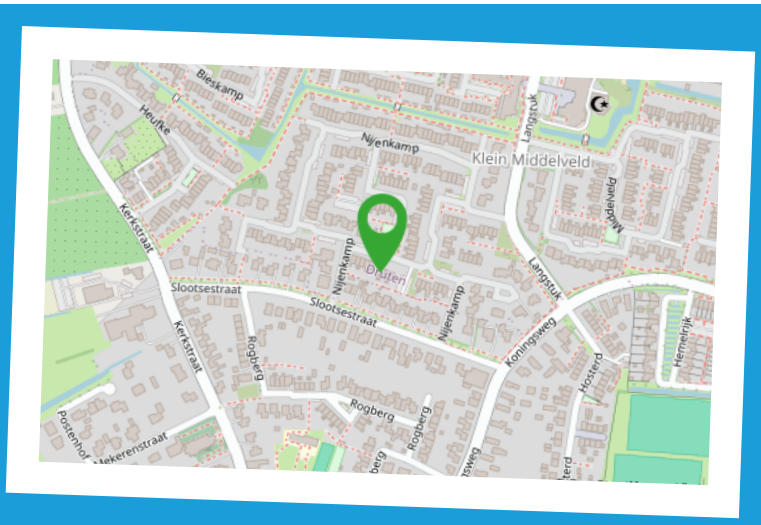
kadaster

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 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.