



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 319.000 k.k.

5 D

KLEPPERHEIDE

DRUTEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
galerijflat

WOONOPPERVLAKTE:
62 m²

INHOUD:
206 m³

AANTAL KAMERS:
2

SLAAPKAMERS:
1



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
appartement
A
2023
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
centrum

BALKON:

noorden

BERGING:

inpandig

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
geheel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

Omschrijving

Modern en comfortabel appartement met eigen parkeerplaats, balkon én berging, centraal gelegen in Druten

Wonen met alle gemakken binnen handbereik? Dit moderne 2-kamerappartement van 62 m² combineert comfort, energiezuinigheid en een centrale ligging met praktische extra's zoals een eigen parkeerplaats, een inpandige berging en een lift.

Dit appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een verzorgd complex en is in 2022/2023 volledig gerenoveerd en verbouwd. Met energielabel A, een cv-ketel uit 2023 en glasvezelaansluiting is het appartement bovendien klaar voor de toekomst.

BIJZONDERHEDEN

- * Modern 2-kamerappartement op de eerste verdieping
- * Energielabel A
- * Glasvezelaansluiting
- * Lift aanwezig
- * Eigen parkeerplaats
- * Eigen inpandige berging op de begane grond
- * Actieve VvE
- * Centrale ligging nabij winkels, centrum, sport, natuur en openbaar vervoer

EEN KIJKJE BINNEN

Via de centrale entree van het complex bereik je met de lift of trap de eerste verdieping. Eenmaal binnen kom je in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken.

samen met de open keuken een prettige leefruimte. Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht naar binnen. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel.

De keuken sluit mooi aan bij de woonkamer. De open opzet zorgt ervoor dat koken en wonen hier op een natuurlijke manier samenkomen. Vanuit de woonkamer stap je rechtstreeks het balkon op.

Slaapkamer met mogelijkheden

Via de hal bereik je de slaapkamer. De ruimte is prettig van formaat en biedt verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Vanuit de slaapkamer is er zicht op het balkon en dankzij het aanwezige raam bestaat de mogelijkheid om hier in de toekomst een directe verbinding met het balkon te creëren.

De badkamer is praktisch ingericht met een douche en wastafel met meubel. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet en een praktische bergruimte naast de keuken en een aparte bergruimte in de hal voor de wasmachine/droger.

ALLES WAT JE NODIG HEBT

Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats. Op de begane grond bevindt zich daarnaast de privé inpandige berging, ideaal voor fietsen, koffers en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Het appartementencomplex beschikt over een lift en trappen, waardoor het appartement goed toegankelijk is.

De actieve VvE zorgt voor het beheer en onderhoud van het complex.

De woonkamer is verrassend ruimtelijk en vormt

Vervolg omschrijving

WONEN OP DE KLEPPERHEIDE

De ligging aan de Klepperheide is een van de sterke punten van dit appartement. Je woont hier op een centrale plek in Druten, met veel dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: de Albert Heijn bevindt zich op twee minuten lopen. Ook andere supermarkten en voorzieningen liggen in de directe omgeving.

Het centrum van Druten is eveneens goed te voet of per fiets bereikbaar. Hier vind je winkels, horeca, terrassen en diverse andere voorzieningen. De centrale ligging maakt het appartement daarmee aantrekkelijk voor wie graag dichtbij de dagelijkse voorzieningen woont, zonder midden in de drukte van het centrum te zitten. Ook voor sport en ontspanning zit je hier goed. De sportschool aan de Klepperheide ligt praktisch om de hoek. Fitnessclub Druten

Voor een wandeling, fietstocht of sportieve activiteit in de buitenlucht is het Drutens Bosje dichtbij. Dit groene gebied beschikt onder andere over wandel- en fietspaden en mogelijkheden om te sporten.

OOK IDEAAL VOOR ONDERWEG

Het busstation van Druten ligt op korte afstand, waardoor ook reizen met het openbaar vervoer gemakkelijk is. De Klepperheide ligt bovendien gunstig ten opzichte van de belangrijkste doorgaande wegen van Druten en de N322. Vanuit hier zijn onder andere de A15 en A50 goed bereikbaar.

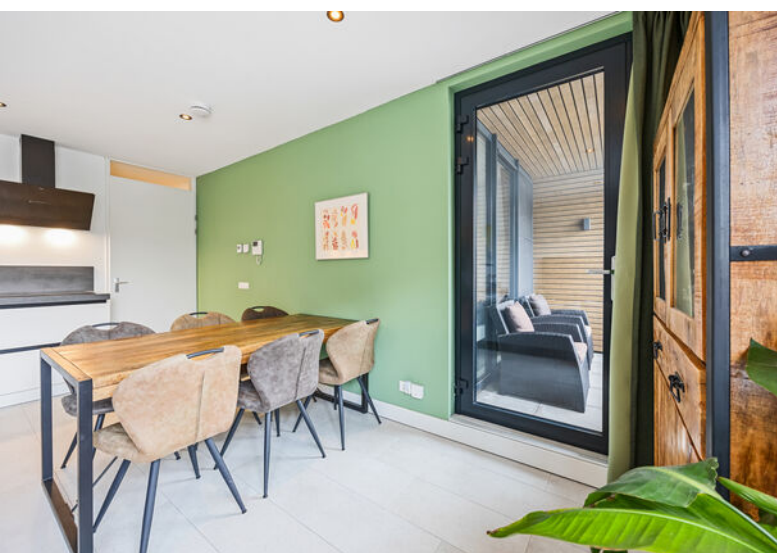
Voor elektrisch rijden zijn er bovendien meerdere laadmogelijkheden in de omgeving; in de directe nabijheid bevinden zich zes laadpunten.

KORTOM

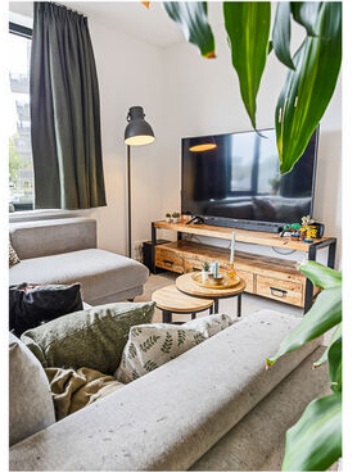
Een modern en compleet appartement voor wie comfortabel, energiezuinig en centraal wil wonen. Met 62 m² woonoppervlakte, energielabel A, een balkon dat vanuit de woonkamer bereikbaar is, een eigen parkeerplaats en in pandige berging is het appartement verrassend compleet.

Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen met de winkels, sport, natuur, het centrum én de uitvalswegen van Druten binnen handbereik.

Appartement

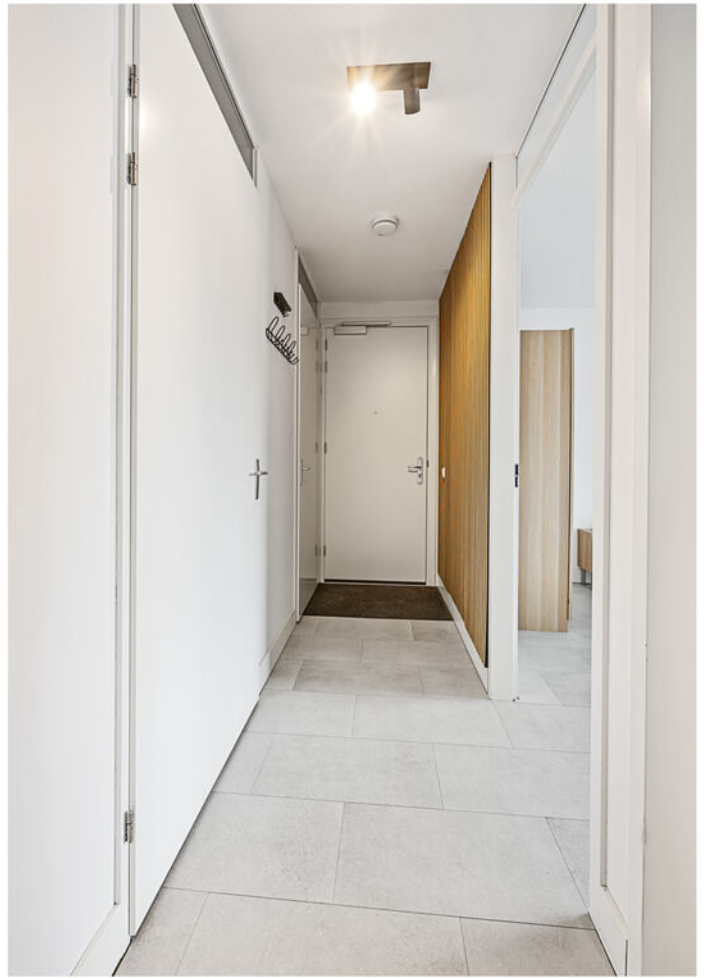




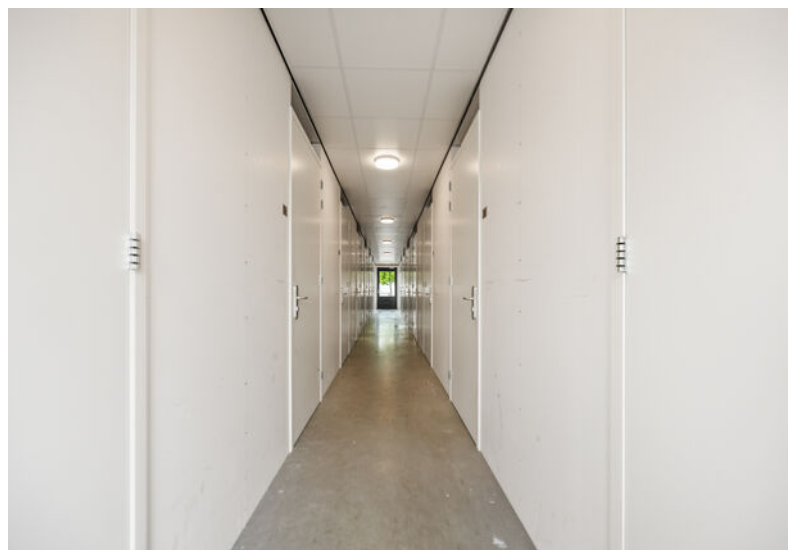








Lift, trap en berging





Eigen parkeerplaats





MEETCERTIFICAAT

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	Klepperheide 5-d
Postcode/plaats	6651KM, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	25-09-2026
Datum meetrapport	26-09-2026
Certificaatnummer	1687197

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	61,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,30	M ²
Externe bergruimte	5,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	78,40	M ²
Bruto inhoud woning	205,81	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.

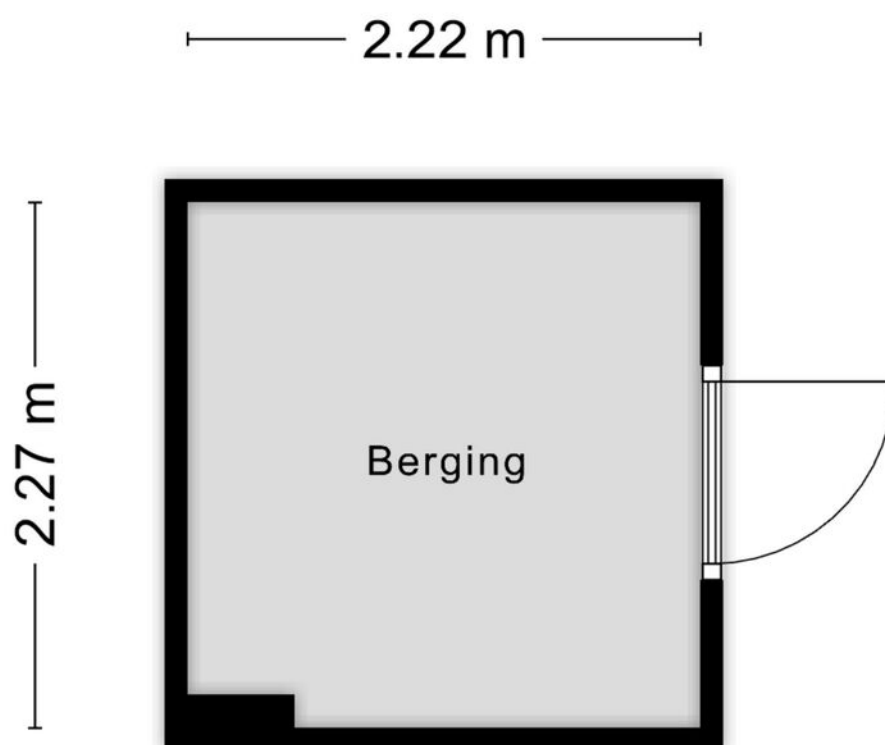
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

PLATTEGROND APPARTEMENT



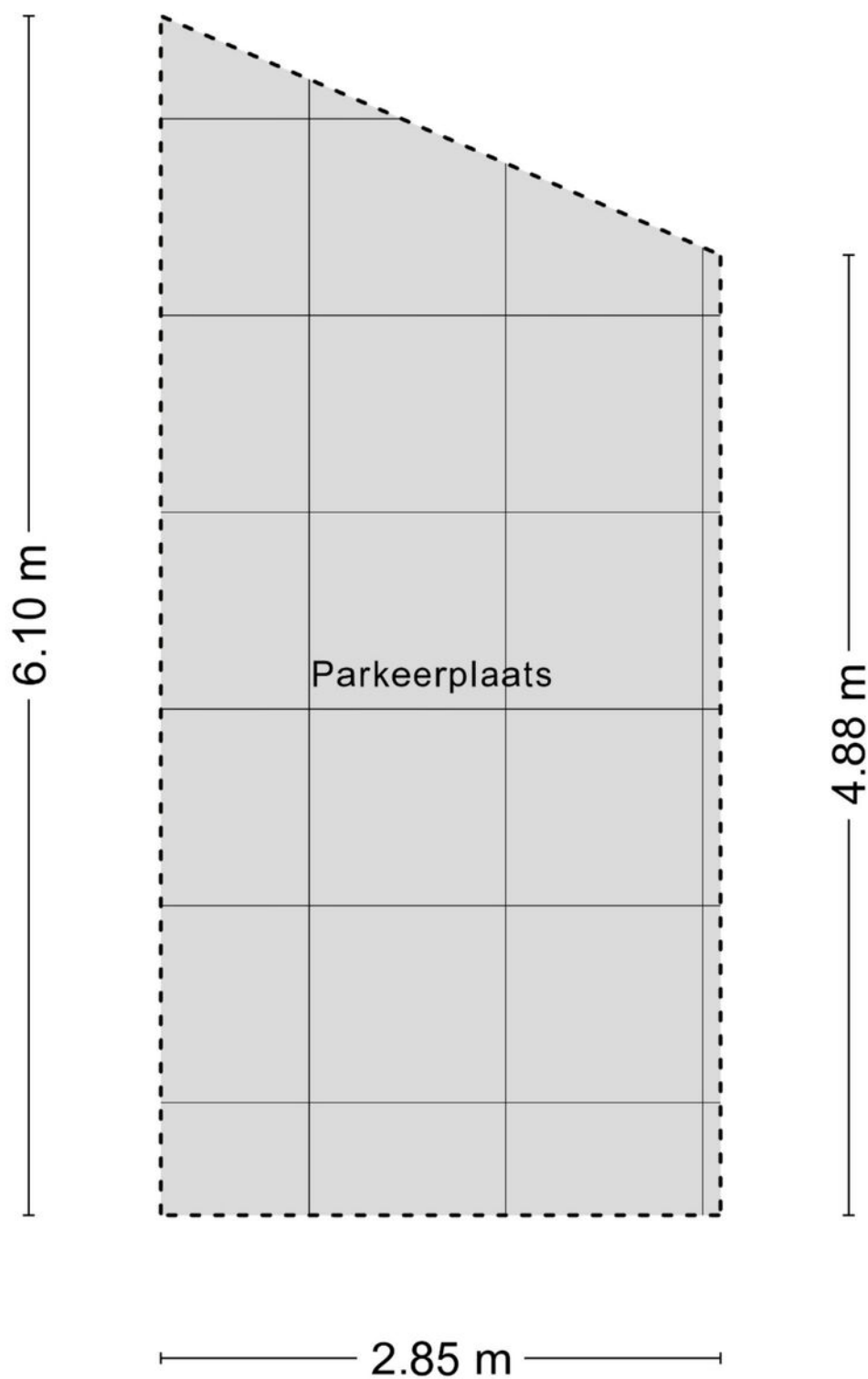
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

INPANDIGE BERGING



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

EIGEN PARKEERPLAATS

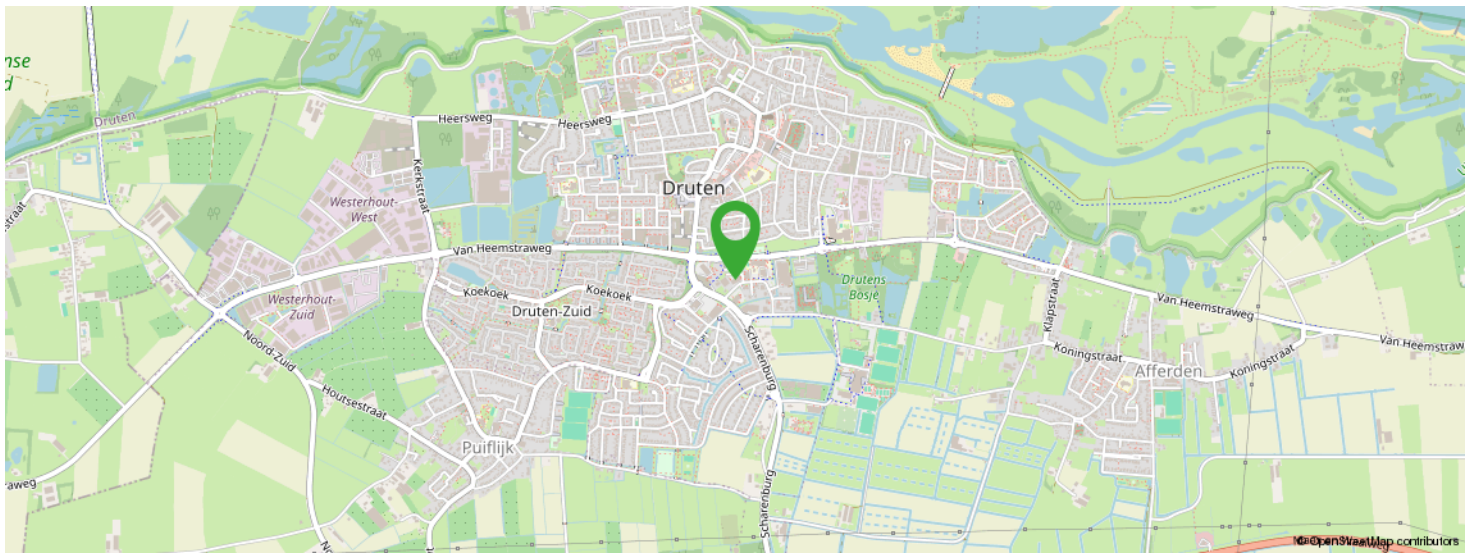
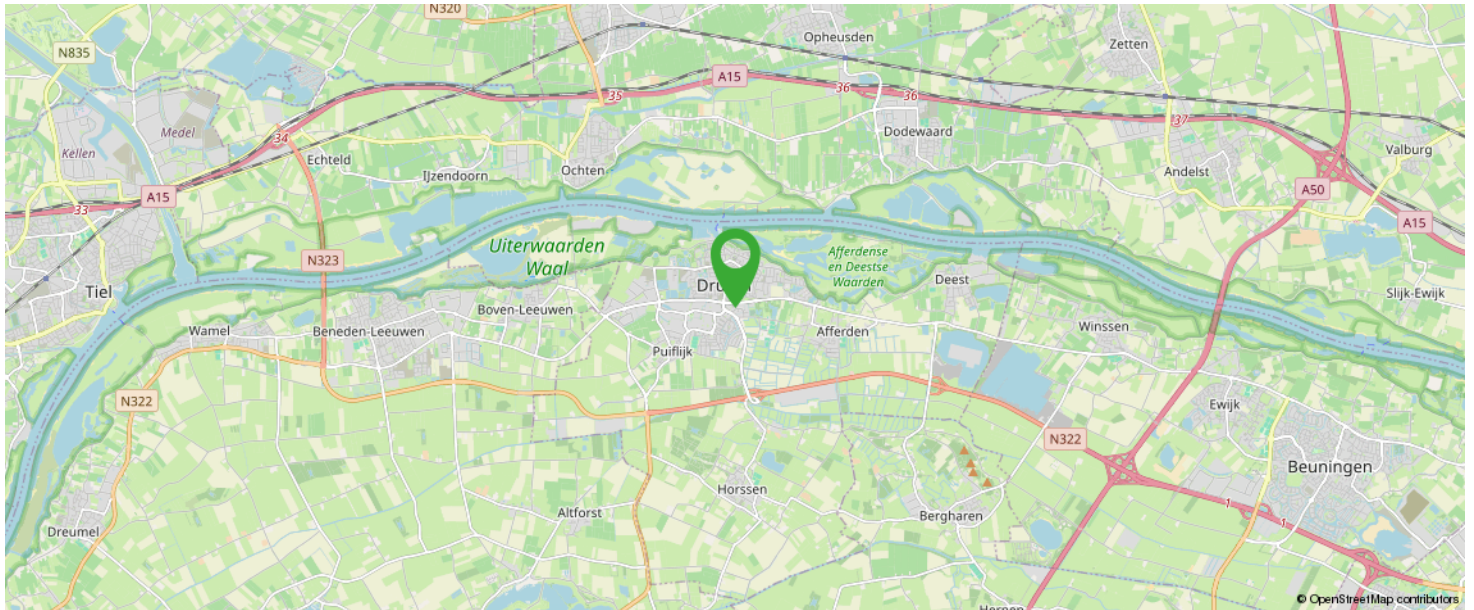


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

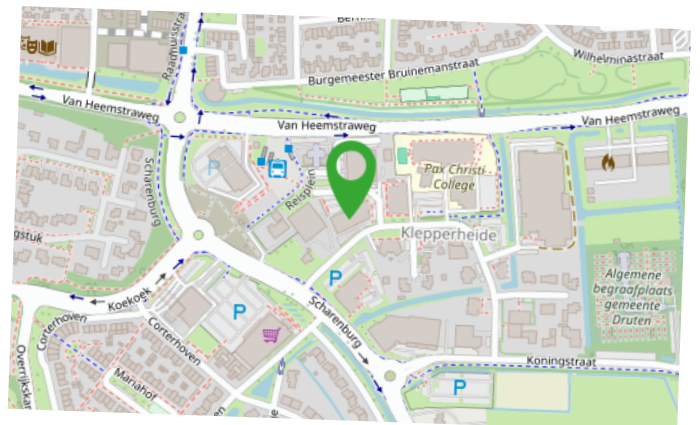
KADASTRALE KAART



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.—