

Nieuwstraat 11

6651 AA Druten

woonoppervlakte 81 m^2
perceeloppervlakte 343 m^2
3 slaapkamers
koopregeling Regulier
te koop

Vraagprijs: € 355.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Nieuwstraat 11

6651 AA Druten

€ 355.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	2-onder-1-kapwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	81 m^2
perceelopp.:	343 m^2
bouwjaar:	1932
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Druten, sectie B, nummer 5506, perceelopp. 343 m^2, type geheel

Energie

isolatie:	dakisolatie vloerisolatie dubbel glas spouwmuren
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Nefit- combiketel
bouwjaar CV-Ketel:	2009
energielabel:	A

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	316 m^3

Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
afmetingen:	3.00m bij 4.00m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	175 m^2
ligging:	noord-oosten
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

Knusse, karakteristieke 2 onder een kap met ruime woonkamer, kelder, 3 slaapkamers en een ruime tuin met grote schuur tegen het centrum van Druten.

De woning ligt op een perfecte locatie: op loopafstand van het centrum van Druten met alle winkels en voorzieningen dichtbij, én op korte afstand van de Waalbandijk en het prachtige uiterwaardengebied. Ook scholen (zowel basis- als middelbaar onderwijs) zijn in de directe nabijheid aanwezig.

Koopvoorrang
Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders die een sociale huurwoning onbewoond achterlaten van Woonwaarts, Portaal, Talis of SSH& in de gemeente Nijmegen, Wijchen, Beuningen of Druten voorrang om deze woning te bezichtigen en eventueel te kopen tegen de vraagprijs. Kom je in aanmerking voor Koopvoorrang? Maak dan binnen de eerste 5 werkdagen na publicatie op Funda je interesse kenbaar. Reageer je na 7 oktober 2025 dan is er geen garantie op een bezichtiging en deelname.

Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor Koopvoorrang.

Voorrang voor middeninkomens
Wanneer er geen kandidaten zijn die voor Koopvoorrang in aanmerking komen, krijgen geïnteresseerde kandidaten met een middeninkomen tot € 93.531,- bruto per jaar voorrang op kandidaten met een hoger inkomen. Ook zij kunnen de woning kopen tegen de vraagprijs.

Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor voorrang voor middeninkomens. Is Koopvoorrang of voorrang voor middeninkomens voor jou niet van toepassing maar heb je wel interesse in de woning? Dan nodigen we je van harte uit te reageren. Jouw reactie komt op de wachtlijst. Uiteraard word je op de hoogte gehouden van de mogelijkheden.

Binnen
Bij binnenkomst aan de voorzijde kom je in de hal met toilet, meterkast, toegang tot een slaap/werkkamer, de trap naar de eerste verdieping en de ruime woonkamer. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de keuken vanwaar toegang is tot de kelder, de badkamer (douche en wastafel) en de ruime achtertuin.

De keuken en de badkamer zijn eenvoudig maar netjes.

De vaste trap in de hal leidt naar de eerste verdieping met twee knusse slaapkamers. Op de overloop zijn ook 2 ruime inbouwkasten.

Buiten
De woning ligt op een fantastisch ruim perceel met voor-, zij- en achtertuin en heeft een oprit naast het huis.
In de achtertuin staat een ruime schuur/garage voor extra opslag.

De woning heeft dakisolatie, spouwmuurisolatie en dubbel glas HR++ 2024, de CV ketel is van 2009, Er liggen 6 zonnepanelen. Het energielabel is A.

Wonen in Druten
Druten ligt in het centrum van het Land van Maas en Waal. De groene omgeving kenmerkt zich door rivieren, dijken en uiterwaarden. Druten beschikt over uitgebreide voorzieningen zoals onder anderen een leuk winkelcentrum, theater, diverse sportclubs, zwembad, bibliotheek, een ziekenhuisdependance, diverse basisscholen en een middelbare school.
Druten heeft een goede ontsluiting naar het rijkswegennet A15/A73/A50. Waardoor steden als Tiel, Den Bosch, Oss en Nijmegen snel bereikbaar zijn. Ook zijn er goede aansluitingen met het openbaar vervoer.

Voor meer informatie over de verkoopvoorwaarden en de plattegronden verwijzen we naar de brochure. Heb je vragen? Neem dan contact op via de oranje button.

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte.

Een SVn Starterslening kan een oplossing zijn wanneer je net niet genoeg hypotheek kunt krijgen voor je eerste

koopwoning. De Starterslening overbrugt het verschil tussen jouw maximale hypotheek en de prijs van jouw eerste koopwoning. Hierdoor wordt het kopen van jouw eerste woning tóch haalbaar. Je vraagt de Starterslening aan via de gemeente waar je de woning koopt.

De Starterslening kan aangevraagd worden via de websites van de Gemeente Beuningen, Druten en Nijmegen.

Foto's









Foto's

















Foto's

















Foto's







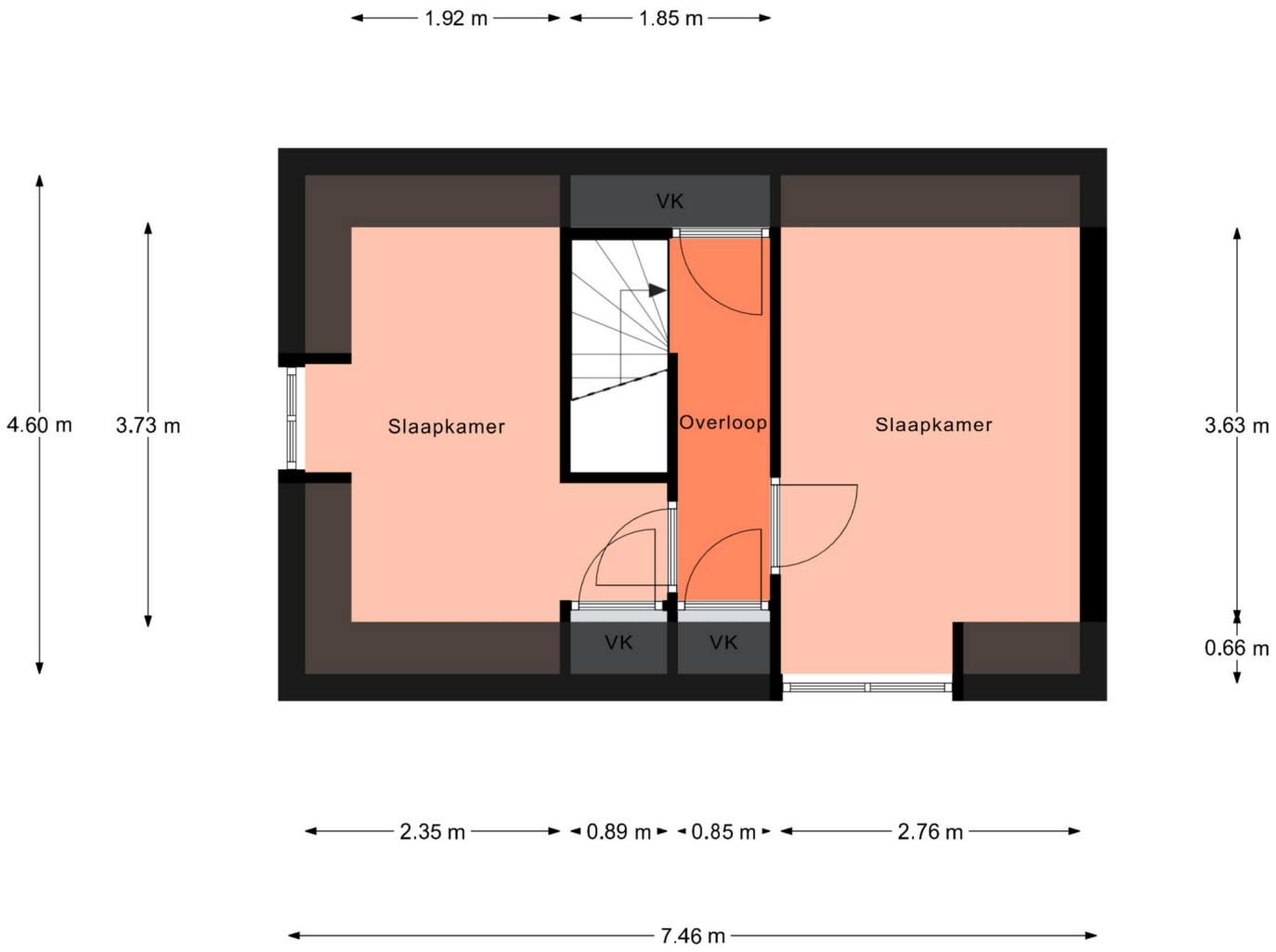








Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl

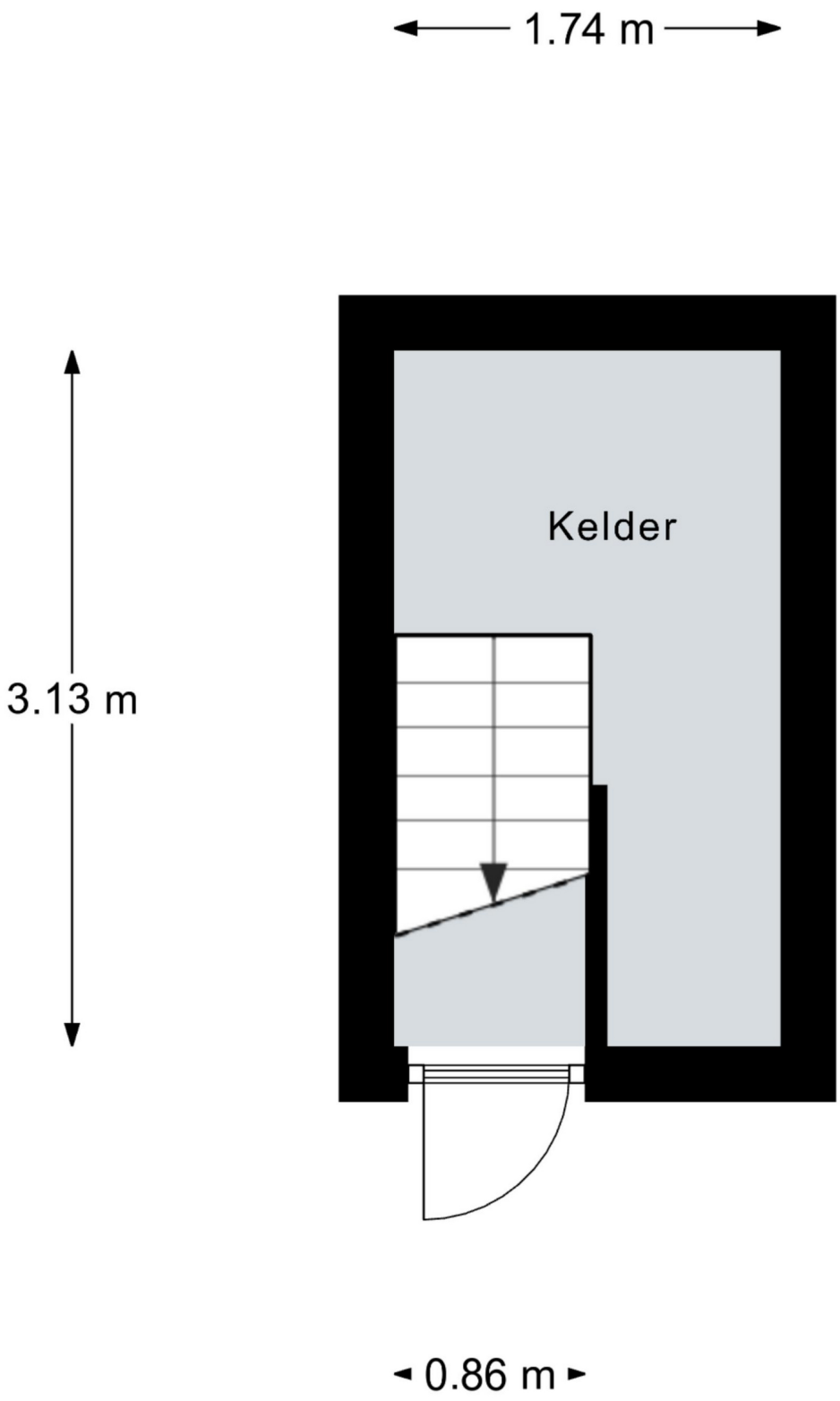
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Nieuwstraat 11, 6651AA Druten

Referentie: 6ab2807f71b6d2395fb9e7bc



5506	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Druten
11	Huisnummer	Gemeentecode:	DTN03
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5506
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	343
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 28-09-2026 om 10:46.**

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonwaarts heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonwaarts** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonwaarts** op telefoonnummer **024 - 382 01 00** of per mail **verkoop@woonwaarts.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch **(085 - 401 10 20)** of per mail **(info@corpowonen.nl)** aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zo-genaamde ‘artist impressions’ gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Titelbewijzen

Verkoper is niet gehouden tot overhandiging van diens titelbewijzen.

Medewerking bij onderhoud

Indien een of meerdere naastgelegen woningen nog in eigendom van verkoper zijn, is koper verplicht zijn of haar medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk is voor het verrichten van onderhoud aan de woning(en) van verkoper.

Antispeculatiebeding

Op de verkoop van deze woning is een anti-speculatiebeding van toepassing. Dit betekent dat je de woning binnen vier jaar niet mag verkopen of verhuren aan iemand anders zondertoestemming van de corporatie. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Aanvulling wettelijke bedenktijd

Koper zal verkoper of diens makelaar voor het einde van de periode van de bedenktijd met een aangetekend schrijven met handtekening retour, of per e-mail met bevestiging van ontvangst berichten, indien zij de koop ongedaan wil maken. alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

Starterslening SVN

Een SVn Starterslening kan een oplossing zijn wanneer je net niet genoeghypotheek kunt krijgen voor je eerste koopwoning. De Starterslening overbrugt het verschil tussen jouw maximale hypotheek en de prijs van jouw eerste koopwoning. Hierdoor wordt het kopen van jouw eerste woning tóch haalbaar. Je vraagt de Starterslening aan via de gemeente waar je de woning koopt.

De Starterslening kan aangevraagd worden via de websites van de Gemeente Beuningen, Druten en Nijmegen.

Vestigen erfdienstbaarheden

Verkoper neemt in de koopovereenkomst een artikel op waarin het vestigen van erfdienstbaarheden en eventueel aanwezige verplichtingen wordt geregeld. Daar waar verkoper eigenaar is van de woning en naastgelegen woningen worden de erfdienstbaarheden over en weer gevestigd. Het betreft hier standaard erfdienstbaarheden zoals het recht van overpad (indien van toepassing), uitzicht, licht enzovoort. Deze erfdienstbaarheden en eventueel van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden houden, naar objectieve maatstaven gemeten, geen bijzonder bezwarende bepalingen in voor de koper.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Kadastrale splitsing woonhuis / garage – nieuw tarief

Het kadastraal perceel van het verkochte is reeds in opdracht van verkoper gesplitst of moet nog kadastraal gesplitst worden. Hieronder wordt verstaan de inmeting van het kadastraal perceel en inschrijving hiervan in de registers van Het Kadaster. Verkoper heeft hiertoe kosten gemaakt of maakt deze in de nabije toekomst en koper dient derhalve een bedrag van € 495,00 aan verkoper te vergoeden.

Uitsluiting aansprakelijkheid bodemverontreiniging

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan de woning. Aangezien de verkoper de woning niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan de woning of het perceel zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. In de koopovereenkomst wordt een extra artikel opgenomen waarmee koper verklaart verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten gevolge van bodemverontreiniging.