DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

51

BREUVENHOF

DRUTEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
131 m²

INHOUD:
531 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
300 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	1999
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
TUIN:	147 m²
BERGING:	vrijstaand hout
VERWARMING:	c.v.-ketel, vloerverwarming
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Ruim wonen met vier slaapkamers en energielabel A in Druten

Op zoek naar een ruime woning met vier slaapkamers, een diepe tuin en een goede basis voor energiezuinig wonen. Aan de Breuvenhof 51 staat deze twee-onder-een-kapwoning uit 1999. De woning heeft een praktische indeling met de woonkamer aan de voorzijde en de keuken aan de achterzijde. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de tweede verdieping biedt nog een vierde slaapkamer dankzij de aanwezige dakkapel.

Ook buiten is er volop ruimte. De diepe achtertuin beschikt over een aangebouwde overkapping met twee lichtkoepels en achter in de tuin staat een houten berging. Daarnaast is er een garage en een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over HR+ en HR++ glas, 12 zonnepanelen en energielabel A.

Hoofdpunten van de woning
- Twee-onder-een-kapwoning uit 1999
- Lichte woonkamer aan de voorzijde
- Keuken uit 2006 aan de achterzijde
- Vloerverwarming op de begane grond
- Badkamer met lig-bubbelbad
- Vloerverwarming in de badkamer
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Diepe achtertuin met overkapping
- Overkapping met twee lichtkoepels
- Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- 12 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A

Begane grond – woonkamer aan de voorzijde, keuken aan de tuin
Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkamer. Dankzij de raampartijen is dit een lichte ruimte met voldoende plek voor een zithoek en eettafel. De woonkamer is praktisch in te delen en vormt een fijne plek voor het dagelijkse leven. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename en gelijkmatige warmte.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze keuken dateert uit 2006 en heeft een praktische opstelling. Vanuit de keuken is er direct contact met de achtertuin. Hierdoor is het gemakkelijk om vanuit de keuken naar buiten te lopen en de tuin bij het wonen te betrekken.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en badkamer
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch in te delen en kunnen natuurlijk ook worden gebruikt als werk-, hobby- of kinderkamer.

De badkamer is voorzien van een lig-bubbelbad waarin ook gedoucht kan worden. Daarnaast beschikt de badkamer over een toilet en een wastafel met meubel. Ook in de badkamer is vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping – vierde slaapkamer met dakkapel
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer.

Vervolg omschrijving

De dakkapel zorgt voor extra licht en ruimte, waardoor deze verdieping goed als volwaardige slaapkamer gebruikt kan worden. Daarnaast biedt de verdieping praktische ruimte voor bergruimte en installaties.

Tuin – diep en met overkapping
De achtertuin is diep en biedt verschillende mogelijkheden om buiten te zitten, te spelen of te tuinieren. Direct aan de woning bevindt zich de overkapping met twee lichtkoepels. Hierdoor heb je een beschutte plek om buiten te zitten en blijft er tegelijkertijd veel daglicht aanwezig.

Achter in de tuin staat een houten berging. Handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.
Aan de voorzijde beschikt de woning over een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er een garage, die naast parkeren ook extra bergruimte biedt.

Comfort en duurzaamheid
De woning is gebouwd in 1999 en volledig geïsoleerd. De woning beschikt over zowel HR+ als HR++ beglazing en mechanische ventilatie. Daarnaast zijn er 12 zonnepanelen aanwezig. Met energielabel A is er een goede basis voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Wonen aan de Breuvenhof
De Breuvenhof ligt in een rustige woonwijk in Druten. Vanuit de woning zijn verschillende voorzieningen goed bereikbaar. Het centrum van Druten biedt een gevarieerd winkelaanbod, diverse horecagelegenheden en de wekelijkse markt.

Ook scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen zijn vanuit de wijk goed bereikbaar. Voor wie graag naar buiten gaat, liggen de Waalbandijk, de uiterwaarden en het groen rondom Druten op korte afstand.

Druten heeft daarnaast een goede verbinding met omliggende plaatsen. Via de verschillende uitvalswegen zijn onder andere Nijmegen en Tiel goed bereikbaar. Ook het busstation biedt goede verbindingen met onder andere Nijmegen, Den Bosch en Tiel.
Kortom
Breuvenhof 51 is een ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een diepe achtertuin en een praktische indeling. De woonkamer ligt aan de voorzijde, terwijl de keuken aan de tuin grenst en aansluit op de aangebouwde overkapping. De dakkapel op de tweede verdieping zorgt voor extra ruimte en licht.

Met 12 zonnepanelen, volledige isolatie, HR+ en HR++ glas en energielabel A is ook op het gebied van energiezuinig wonen een goede basis aanwezig.

Een woning met ruimte voor het hele gezin, een fijne tuin en de voorzieningen van Druten dichtbij.

Woonkamer











Keuken









Entree & toilet











Slaapkamers 1e verdieping



















Badkamer



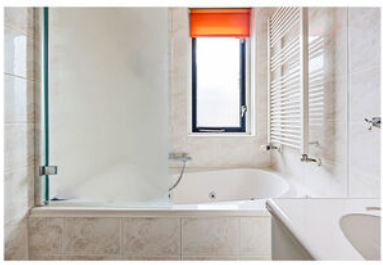












Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping







Slaapkamer







Achtertuin























Aanzicht woning










ADVISEURS


Margrietstraat





Begane grond



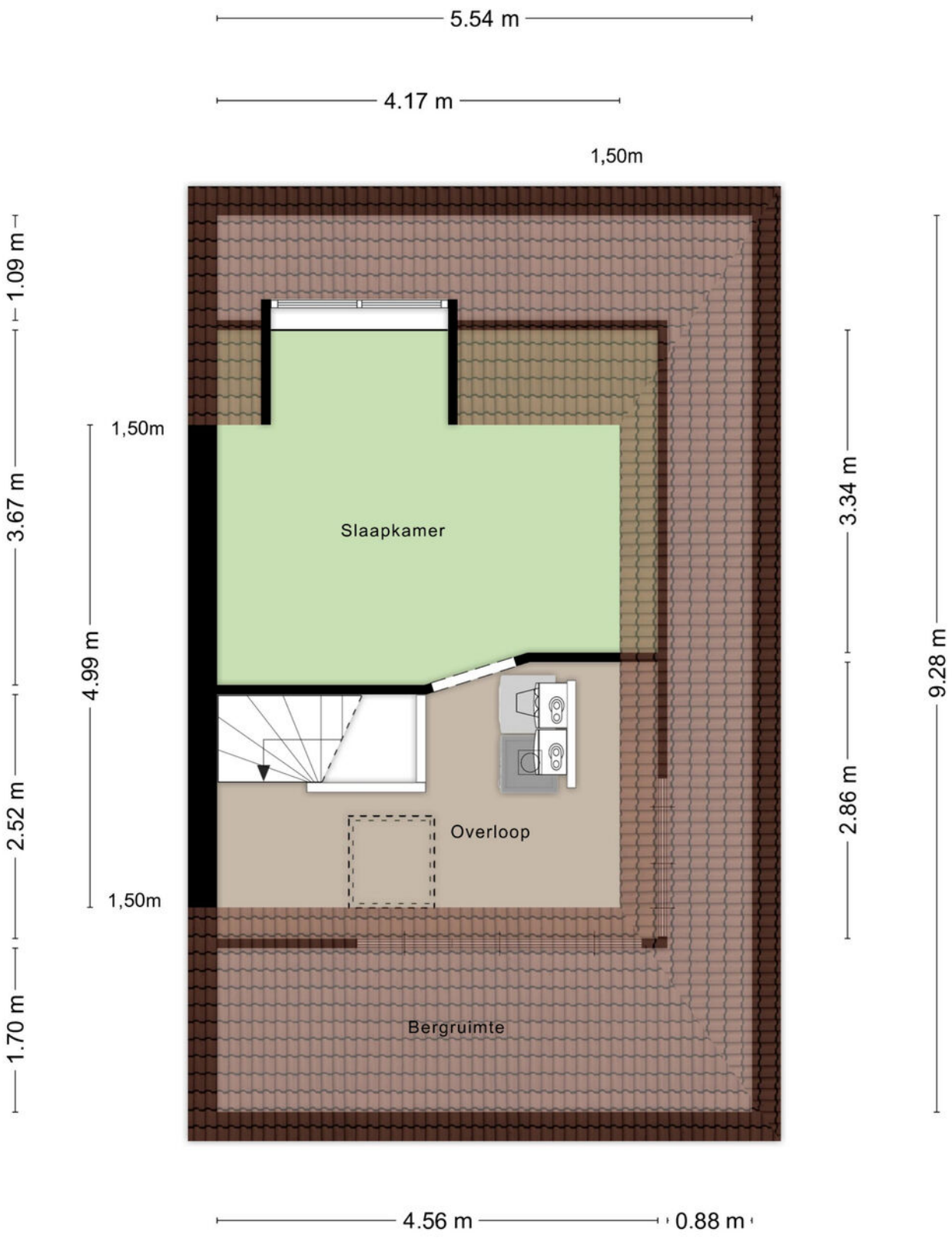
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

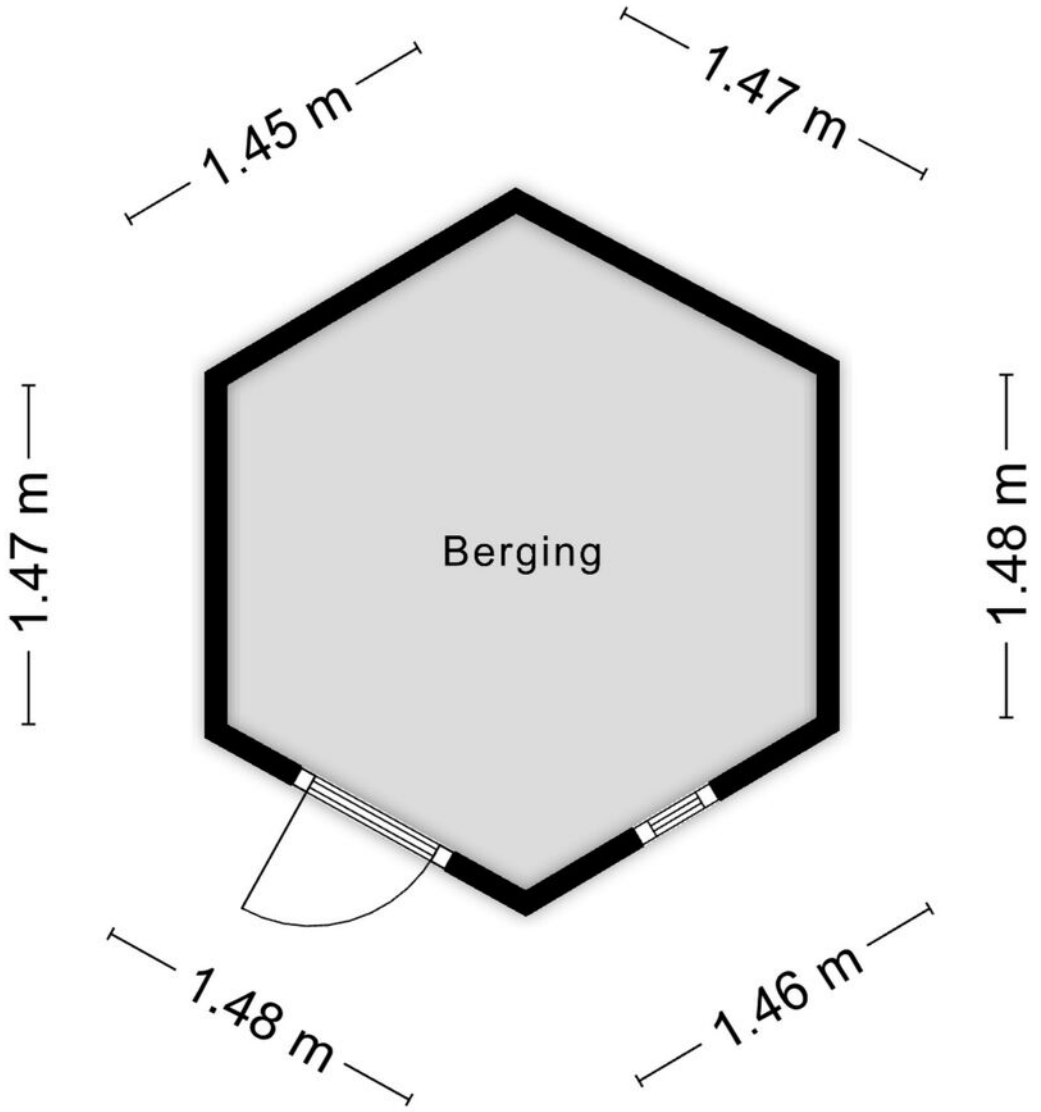
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Berging achter in de tuin



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	Breuvenhof 51
Postcode/plaats	6651SC, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	14-09-2026
Datum meetrapport	15-09-2026
Certificaatnummer	1684607

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	130,50	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	19,40	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	26,40	M^2
Externe bergruimte	5,60	M^2

Bruto vloeroppervlak	233,10	M^2
Bruto inhoud woning	530,90	M^3

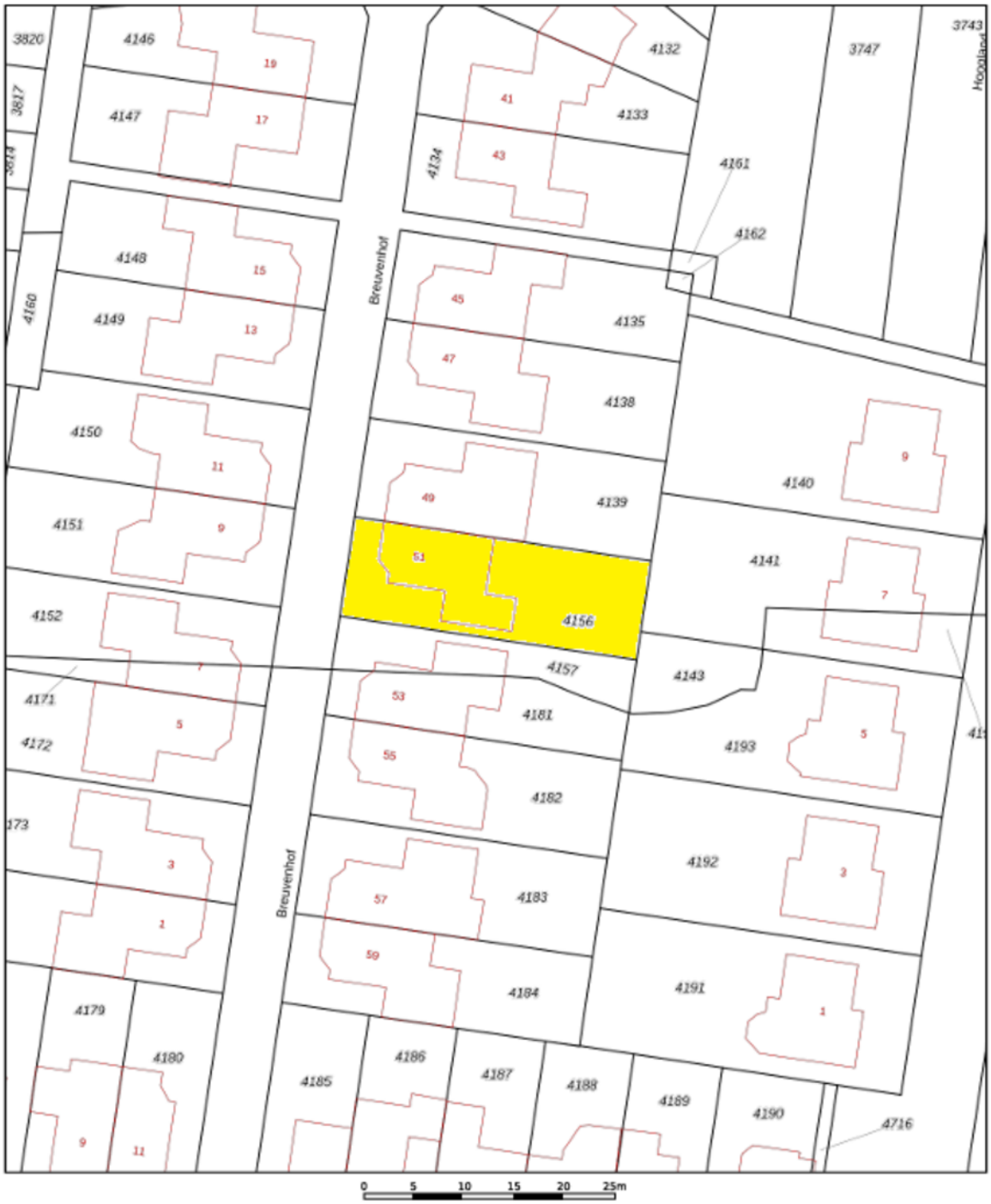
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

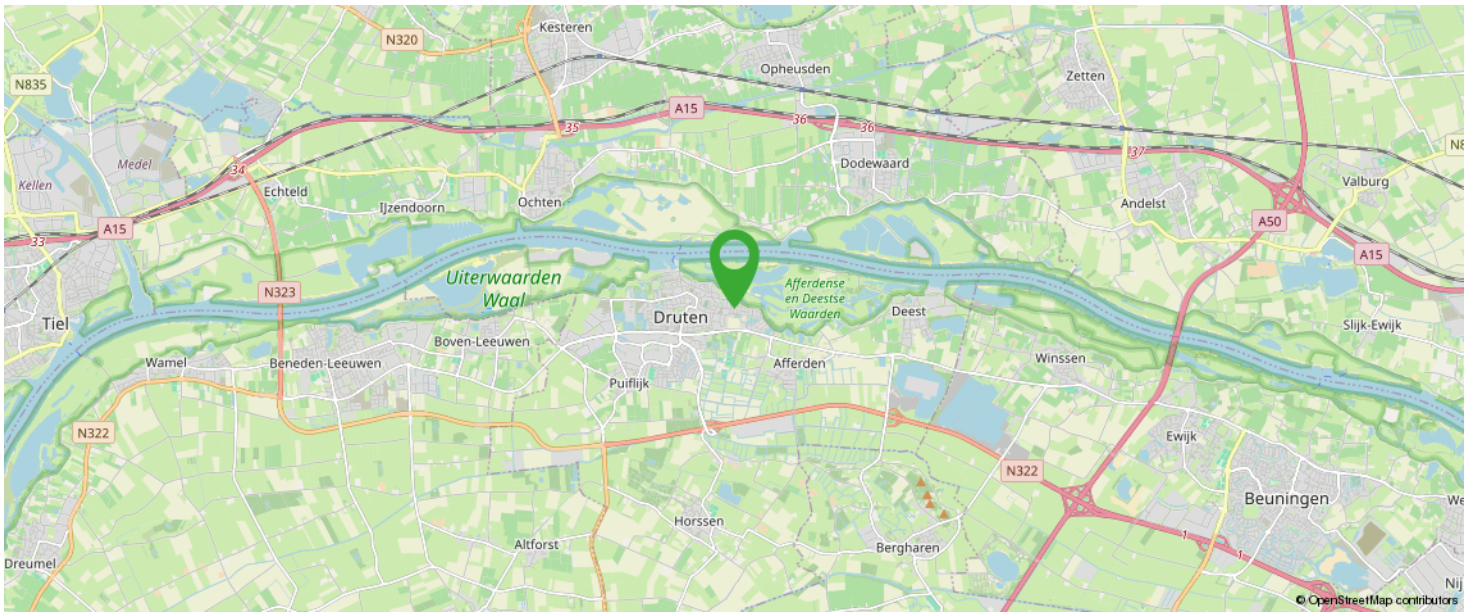
Kadastrale gemeente	Druten
Sectie	B
Perceel	4156

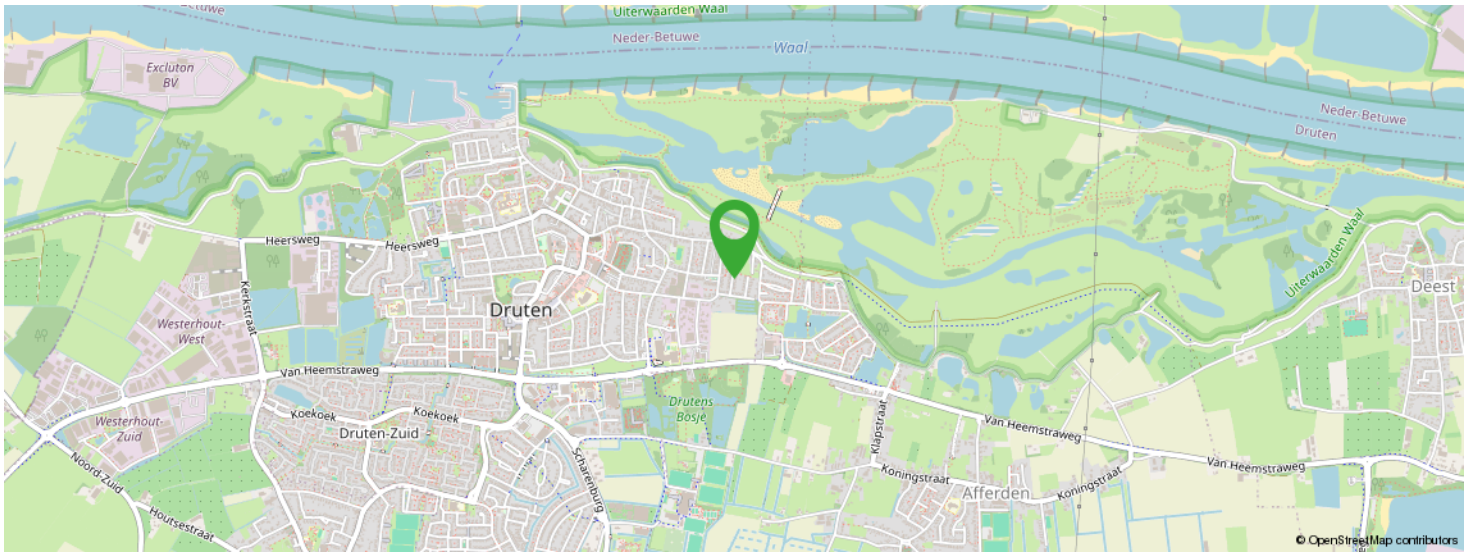
kadaster

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

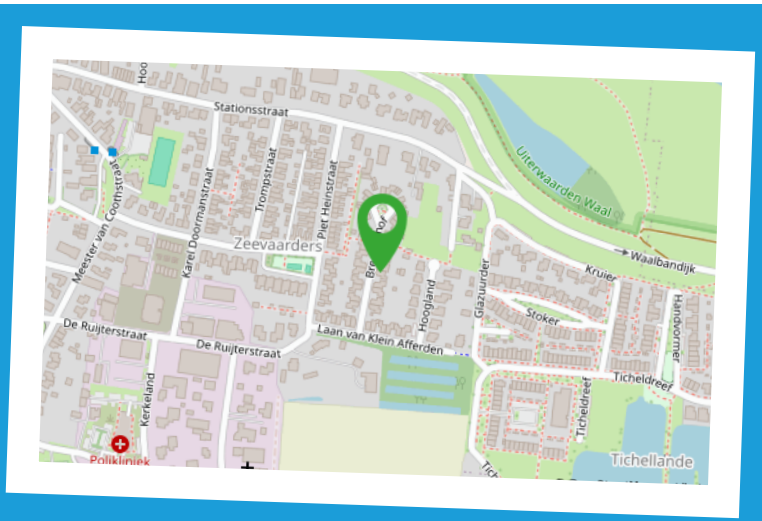
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 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.